

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 51/2023/DS-PT

Ngày: 14 - 3 - 2023

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Bình Đào.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Nhiên

Ông Trần Bá Kha.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Vũ Tường Ninh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang: Ông Cao Phương Bình - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 11 tháng 11 năm 2022; ngày 06 tháng 3 năm 2023 và tuyên án ngày 14 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 169/2022/TLPT-DS ngày 12 tháng 10 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2022/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 184/2022/QĐ-PT ngày 17 tháng 10 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Tiết Hồng T, sinh năm 1970; Có mặt.

Địa chỉ: phường M, thành phố H, tỉnh Kiên Giang.

2. Bị đơn: Ông Trần Văn H1, sinh năm 1945; Vắng mặt.

Địa chỉ: phường Đ, thành phố H, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của ông Trần Văn H1: Ông Trần Kha M, sinh năm 1987 (Theo văn bản ủy quyền ngày 26/10/2021); Có mặt.

Địa chỉ: phường Đ, thành phố H, tỉnh Kiên Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Trần Ngọc H2, sinh năm 1967; Có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: phường M, thành phố H, tỉnh Kiên Giang.

3.2. Bà Phạm Thị O, sinh năm 1951;

Địa chỉ: phường Đ, thành phố H, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của bà Phạm Thị O: Ông Trần Kha M, sinh năm 1987 (Theo văn bản ủy quyền ngày 26/10/2021); Có mặt.

Địa chỉ: phường Đ, thành phố H, tỉnh Kiên Giang.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Tiết Hồng T và bị đơn ông Trần Văn H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Theo đơn khởi kiện, tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn ông Tiết Hồng T trình bày:**

Trước đây gia đình ông có một phần đất với diện tích 12.372,6 m², loại đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa 1466, tờ bản đồ BS-01, tọa lạc tại khu phố N, phường B, thị xã H (nay là thành phố H), tỉnh Kiên Giang. Đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2003 ông có sang nhượng lại 01 phần diện tích đất này cho ông Trần Văn H1. Hai bên có làm tờ thỏa thuận sang nhượng đất đề ngày 26/04/2003. Nội dung thỏa thuận thể hiện đất sang nhượng chiều ngang 30 mét, chiều dài 130 mét, giá sang nhượng 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng), trả trước 22.000.000 đồng và còn lại 8.000.000 đồng sẽ được thanh toán sau khi sang tên. Về thủ tục giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên thống nhất sẽ hoàn tất sau đó.

Sau khi chuyển nhượng, ông H1 có cắt 02 căn chòi cây lá trên phần đất này ở được một thời gian. Sau đó ông T tiến hành các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất của ông, trong đó có cả diện tích đất đã sang nhượng cho ông H1 nhằm làm thủ tục sang tên, tách thửa cho ông H1 thì gia đình ông H1 làm đơn khiếu nại nhiều lần nên UBND phường B dừng các thủ tục để xem xét cấp giấy cho ông. Do gia đình ông H1 liên tục cản trở nên đến nay ông không thể tiến hành hợp thức hóa quyền sử dụng đất để sang tên, tách thửa cho ông H1 như thỏa thuận sang nhượng trước đây.

Nay ông yêu cầu Tòa án xem xét tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết bằng tờ thỏa thuận ngày 26/4/2003 giữa ông và ông Trần Văn H1 vô hiệu. Ông đồng ý trả lại số tiền đã nhận là 22.000.000 đồng, bồi thường giá trị công trình xây dựng trên đất mà ông H1 xây cất và bồi thường thiệt hại do hợp đồng

vô hiệu theo giá thị trường hiện nay đã được cơ quan chuyên môn thẩm định theo quy định pháp luật.

*** Tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa, bị đơn ông Trần Văn H1 do người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Trần Kha M trình bày:**

Vào ngày 26/4/2003 ông Tiết Hồng T có thỏa thuận chuyển nhượng cho gia đình ông một thửa đất có diện tích ngang 30m, dài 130m, tọa lạc tại khu phố M, phường B (nay là khu phố N, phường B) với giá tiền là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng). Theo hợp đồng gia đình ông đã trả trước cho ông T 22.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ thanh toán sau khi hoàn thành mọi thủ tục giấy tờ. Việc mua bán đất được hai bên làm tờ thỏa thuận sang nhượng đất vào ngày 26/4/2003. Ông T đã giao toàn bộ diện tích đất cho gia đình ông quản lý, sử dụng. Ông H1 cất 02 căn chòi lá trên diện tích đất này và sử dụng đến năm 2014 thì đi nơi khác và từ đó không có ai sống tại đây nữa cho đến nay. Riêng cây trồng trên đất là do ông T trồng từ trước và gia đình ông không có trồng thêm. Sau khi sang nhượng cho đến nay, ông T không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H1 như thỏa thuận.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1 và ông T vô hiệu thì ông không đồng ý. Ông yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện theo đúng như hợp đồng chuyển nhượng đã ký ngày 26/4/2003 và yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên có hiệu lực pháp luật, buộc ông T tiến hành làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó tách thửa sang tên cho ông H1. Nếu vậy, ông sẽ chịu 50% chi phí thẩm định, định giá mà ông T đã đóng. Nếu ông T không thống nhất mà vẫn giữ yêu cầu hủy hợp đồng thì ông yêu cầu Tòa án buộc ông T trả lại tiền đã nhận, bồi thường giá trị công trình xây dựng và toàn bộ thiệt hại giá trị hợp đồng theo chứng thư định giá hiện nay.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Ngọc H2 do người đại diện theo ủy quyền là ông Tiết Hồng T trình bày:** Bà H2 hoàn toàn thống nhất với ý kiến của ông T.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Ngọc O do người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Kha M trình bày:** Bà O hoàn toàn thống nhất với ý kiến của ông M.

*** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2022/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Kiên Giang quyết định:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tiết Hồng T đối với bị đơn ông Trần Văn H1.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 3.066,7 m² tọa lạc tại khu phố N, phường B, thị xã H (nay là thành phố H), tỉnh Kiên Giang được ký kết vào ngày 26/4/2003 giữa ông Tiết Hồng T và ông Trần Văn H1 là vô hiệu. Hiện

trạng quyền sử dụng đất được thể hiện theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/10/2018 của Tòa án nhân dân thành phố H, bản trích đo sơ đồ tranh chấp và Biên bản thẩm định giá như sau: mặt trước giáp đất nhà nước quản lý, sau giáp Trương Phước T1, trái giáp Tiết Hồng T và phải giáp Châu P, diện tích 3.066,7m², giới hạn bởi điểm 1234. Trên đất có căn nhà số 1 (diện tích 20,46 m², hiện trạng mái lá xà gồ, cột đúc sẵn, vách lá, nền gạch hư hỏng nặng), căn nhà số 2 (diện tích 28,05 m², hiện trạng mái lá, xà gồ, sàn gỗ, cột gỗ, vách lá, hư hỏng nặng) và 70 cây được loại A.

Buộc ông Trần Văn H1 giao trả toàn bộ quyền sử dụng đất có hiện trạng được mô tả nêu trên cho ông T.

Buộc ông Tiết Hồng T trả cho ông Trần Văn H1 tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận 22.000.000 đồng, giá trị công trình xây dựng 7.985.000 đồng, giá trị quyền sử dụng đất 3.125.847.445 đồng, tổng cộng 3.155.832.445 đồng.

Bác yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn H1 đối với nguyên đơn ông Tiết Hồng T về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Chấp nhận một phần yêu cầu bồi thường giá trị quyền sử dụng đất 3.125.847.445 đồng, yêu cầu trả lại toàn bộ số tiền chuyển nhượng và giá trị công trình xây dựng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định.

*** Ngày 27/5/2022, nguyên đơn ông Tiết Hồng T kháng cáo với nội dung:** Yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm số: 11/2022/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Kiên Giang.

*** Ngày 26/5/2022, bị đơn ông Trần Văn H1 kháng cáo với nội dung:** Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Kiên Giang. Buộc ông Tiết Hồng T phải bồi thường theo giá trị thị trường trên 22m ngang và dài 130m mà ông H1 đã giao cho ông T với số tiền 22.000.000 đồng.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn ông Tiết Hồng T đồng ý trả cho ông Trần Văn H1 số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận 22.000.000 đồng, giá trị công trình xây dựng 7.985.000 đồng và tự nguyện hỗ trợ cho ông H1 số tiền 200.000.000 đồng.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Văn H1 là ông Trần Kha M xin rút lại toàn bộ yêu cầu kháng cáo.

- Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và những người tham gia tố tụng trong vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2022/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Kiên Giang.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, tranh luận của đương sự và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử theo quy định.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Trần Văn H1.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Văn H1 là ông Trần Kha M xin rút lại toàn bộ yêu cầu kháng cáo.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Văn H1 là ông Trần Kha M xin rút lại toàn bộ yêu cầu kháng cáo là hoàn toàn tự nguyện, nên Hội đồng xét xử chấp nhận đình chỉ toàn bộ nội dung đơn kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn H1.

[3] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Tiết Hồng T yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng ông Tiết Hồng T đồng ý trả cho ông Trần Văn H1 tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận 22.000.000 đồng, giá trị công trình xây dựng 7.985.000 đồng và tự nguyện hỗ trợ cho ông H1 số tiền 200.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Nội dung vụ án:

Các đương sự thống nhất xác định: Năm 2003, ông Tiết Hồng T có thỏa thuận sang nhượng lại 01 phần đất cho ông Trần Văn H1 nằm trong diện tích 12.372,6 m², loại đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa 1466, tờ bản đồ BS-01, tọa lạc tại khu phố N, phường B, thị xã H (nay là thành phố H), tỉnh Kiên Giang, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Hai bên có xác lập tờ thỏa thuận sang nhượng ngày 26/04/2003, nội dung thể hiện đất sang nhượng chiều ngang 30 mét, chiều dài 130 mét, giá sang nhượng 30.000.000 đồng, trả trước 22.000.000 đồng và còn lại 8.000.000 đồng được trả sau khi hai bên hoàn tất thủ tục giấy tờ với nhau. Sau khi chuyển nhượng, ông H1 có cất 02 căn chòi cây lá và cho người ở trông coi đến năm 2014 thì không còn ai sinh sống tại phần đất này, hiện nay nhà đã mục nát không còn nguyên hiện trạng. Trong quá trình sinh sống, gia đình ông H1 không có trồng thêm cây cối, chỉ có cây do ông T trồng sẵn. Sau đó, ông T tiến hành các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất của ông, trong đó có cả diện

tích đất đã bán cho ông H1 thì phát sinh tranh chấp, trong đó có việc ông H1 làm đơn khiếu nại gửi đến UBND phường nên UBND phường B dừng các thủ tục để xem xét cấp giấy cho ông T.

Tại Công văn số: 243/UBND-TNMT, ngày 17/7/2020 và số 385/UBND-TNMT ngày 28/7/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố H phúc đáp: Phần đất ông T canh tác, sử dụng thuộc khu phố N, phường B, thành phố H, tỉnh Kiên Giang có nguồn gốc từ đất hoang hóa thuộc nhà nước quản lý và được UBND phường B ký hợp đồng ngày 16/3/2001 cho ông T thuê để sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Điều 99, 100, 101 Luật đất đai năm 2013. Vào năm 2005, 2014, 2017 ông T có yêu cầu xét công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên nhưng chưa được xem xét vì không đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo luật đất đai hiện hành tại thời điểm đó.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/10/2018 của Tòa án nhân dân thành phố H, bản trích đo sơ đồ tranh chấp và Biên bản thẩm định giá thể hiện quyền sử dụng đất các bên tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng mặt trước giáp đất nhà nước quản lý, sau giáp Trương Phước T1, trái giáp Tiết Hồng T và phải giáp Châu P, diện tích 3.066,7m², giới hạn bởi điểm 1234. Trên đất có căn nhà số 1 (diện tích 20,46 m², hiện trạng mái lá xà gồ, cột đúc sẵn, vách lá, nền gạch hư hỏng nặng), căn nhà số 2 (diện tích 28,05 m², hiện trạng mái lá, xà gồ, sàn gỗ, cột gỗ, vách lá, hư hỏng nặng) và 70 cây được loại A. Giá trị thẩm định theo giá thị trường tại thời điểm tháng 4/2022 gồm quyền sử dụng đất 8.525.426.000 đồng, công trình xây dựng nhà ở 7.985.000 đồng, cây trồng 11.200.000 đồng.

Tại công văn số: 162/CV-MICV ngày 28/4/2022 của Công ty cổ phần thẩm định giá và tư vấn đầu tư Miền Tây xác định không có thu thập được số liệu năm 2003, nên không xác định được giá thị trường quyền sử dụng đất tại thời điểm mua bán năm 2003.

[3.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tiết Hồng T và ông Trần Văn H1 xác lập ngày 26/4/2003 có nội dung thể hiện ông T chuyển nhượng cho ông H1 diện tích đất chiều ngang 30 mét, chiều dài 130 mét, giá sang nhượng 30.000.000 đồng, trả trước 22.000.000 đồng và còn lại 8.000.000 đồng được trả sau khi hai bên hoàn tất thủ tục giấy tờ với nhau, đất tọa lạc tại khu phố N, phường B, thành phố H, tỉnh Kiên Giang. Tại thời điểm chuyển nhượng và cho đến nay phần đất các bên sang nhượng vẫn chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất mà do Nhà nước quản lý và ông T được UBND phường B ký hợp đồng ngày 16/3/2001 cho ông T thuê sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản cho đến nay ông T vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông H1, tại thời điểm sang nhượng ông H1 hoàn toàn biết đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng.

Sau khi nhận chuyển nhượng mặc dù có giao tiền nhưng ông H1 không có trồng cây lâu năm, cũng không xây dựng nhà ở kiên cố, từ năm 2014 thì cả gia đình ông H1 đều đi nơi khác sinh sống, không còn ai trông coi, sử dụng phần đất này.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông T và bị đơn ông H1 vi phạm điều cấm của theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 1995, Điều 31 Luật đất đai năm 1993 và Điều 127 Luật đất đai năm 2013.

Cấp sơ thẩm không căn cứ tiêu mục 2.3 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông H1 và tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông T với bị đơn ông H1 xác lập ngày 26/4/2003 và buộc các bên giao trả cho nhau những gì đã nhận cụ thể ông H1 giao trả cho ông T hiện trạng quyền sử dụng đất diện tích 3.066,7m², giới hạn bởi điểm 1234, trên đất có căn nhà số 1 (diện tích 20,46 m², hiện trạng mái lá xà gồ, cột đúc sẵn, vách lá, nền gạch hư hỏng nặng), căn nhà số 2 (diện tích 28,05 m², hiện trạng mái lá, xà gồ, sàn gỗ, cột gỗ, vách lá, hư hỏng nặng) và 70 cây được loại A (có biên bản kèm theo); ông T trả cho ông H1 số tiền đã nhận 22.000.000 đồng, giá trị công trình xây dựng 7.985.000 đồng là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

[3.3] Xét lỗi và bồi thường:

Hội đồng xét xử xét thấy:

Cấp sơ thẩm nhận định cả hai bên cùng có lỗi, nên mỗi bên phải chịu hậu quả tương ứng 50%, buộc ông T bồi thường cho ông H1 số tiền 3.125.847.445 đồng là chưa phù hợp, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T.

Bởi lẽ giao dịch chuyển nhượng giữa ông T với ông H1 xác lập bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và không đủ điều kiện xác lập theo quy định về hình thức, theo Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 thì khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm, ông T có ý kiến hỗ trợ một khoản tiền cho ông H1 với số tiền 200.000.000 đồng là hoàn toàn tự nguyện, nên Hội đồng xét xử ghi nhận là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

Từ những cơ sở nhận định nêu trên, trong thảo luận và nghị án Hội đồng xét xử thống nhất, chấp nhận ý kiến của Kiểm sát viên, chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Tiết Hồng T; đình chỉ yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn H1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2022/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Kiên Giang.

[4] Về chi phí tố tụng:

[4.1] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

Nguyên đơn ông Tiết Hồng T tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 1.528.000 đồng theo hoá đơn số 00006869 ngày 27/12/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Tp H, tỉnh Kiên Giang. Ông T đã nộp đủ.

[4.2] Về chi phí định giá tài sản:

Nguyên đơn ông Tiết Hồng T tự nguyện chịu chi phí định giá tài sản số tiền 9.699.000 đồng theo hoá đơn số 0000056 ngày 26/02/2019 của Công ty cổ phần Thẩm định giá và tư vấn đầu tư Miền Tây. Ông T đã nộp đủ.

[5] Về án phí:

[5.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc nguyên đơn ông Tiết Hồng T chịu án phí sơ thẩm số tiền 11.499.000 đồng, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0001074 ngày 31/5/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã H (nay là thành phố H), tỉnh Kiên Giang. Ông T còn phải nộp số tiền 11.199.000 đồng.

- Bị đơn ông Trần Văn H1 là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn án phí nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho ông Trần Văn H1 số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 750.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0009005 ngày 16/05/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã H (nay là thành phố H), tỉnh Kiên Giang.

[4.2] Án phí phúc thẩm:

- Hoàn lại cho nguyên đơn ông Tiết Hồng T số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 00000514 ngày 02/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Kiên Giang.

- Bị đơn ông Trần Văn H1 là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn án phí nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Tiết Hồng T.

Đình chỉ yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn H1.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2022/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Kiên Giang.

- Áp dụng các Điều 131, Điều 137, Điều 146, Điều 400, Điều 705, Điều 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 31 và Điều 75 Luật đất đai 1993.

- Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tiết Hồng T về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với bị đơn ông Trần Văn H1.

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 3.066,7m² tọa lạc tại khu phố N, phường B, thị xã H (nay là thành phố H), tỉnh Kiên Giang được xác lập ngày 26/4/2003 giữa ông Tiết Hồng T và ông Trần Văn H1 là vô hiệu toàn bộ.

1.2. Buộc ông Trần Văn H1 giao trả toàn bộ quyền sử dụng đất có hiện trạng được mô tả cho ông T theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/10/2018 của Tòa án nhân dân thành phố H; tờ Trích đo sơ đồ tranh chấp ngày 27/12/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H và Biên bản thẩm định giá, diện tích đất có số đo cụ thể:

Cạnh mặt trước giáp đất nhà nước quản lý, sau giáp Trương Phước T1, trái giáp Tiết Hồng T và phải giáp Châu P, diện tích 3.066,7m², giới hạn bởi điểm 1234. Trên đất có căn nhà số 1 (diện tích 20,46 m², hiện trạng mái lá xà gồ, cột đúc sẵn, vách lá, nền gạch hư hỏng nặng), căn nhà số 2 (diện tích 28,05 m², hiện trạng mái lá, xà gồ, sàn gỗ, cột gỗ, vách lá, hư hỏng nặng) và 70 cây được loại A (Có biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và bản trích đo kèm theo).

1.3. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Tiết Hồng T hỗ trợ cho ông bị đơn Trần Văn H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị O số tiền 200.000.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Tiết Hồng T; không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn H1 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với nguyên đơn ông Tiết Hồng T.

2.1. Buộc nguyên đơn ông Tiết Hồng T hoàn trả cho bị đơn ông Trần Văn H1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị O số tiền chuyển nhượng quyền

sử dụng đất đã nhận 22.000.000 đồng và giá trị công trình xây dựng 7.985.000 đồng, tổng cộng là 29.985.000 đồng.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn H1 đối với nguyên đơn ông Tiết Hồng T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường giá trị quyền sử dụng đất.

[3] Về chi phí tố tụng:

[3.1] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

Nguyên đơn ông Tiết Hồng T tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 1.528.000 đồng theo hoá đơn GTGT số 0006869 ngày 27/12/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Tp H, tỉnh Kiên Giang. Ông T đã nộp đủ.

[3.2] Về chi phí định giá tài sản:

Nguyên đơn ông Tiết Hồng T tự nguyện chịu chi phí định giá tài sản số tiền 9.699.000 đồng theo hoá đơn số 0000056 ngày 26/02/2019 của Công ty cổ phần Thẩm định giá và tư vấn đầu tư Miền Tây. Ông T đã nộp đủ.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc nguyên đơn ông Tiết Hồng T chịu án phí sơ thẩm số tiền 11.499.000 đồng, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0001074 ngày 31/5/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã H (nay là thành phố H), tỉnh Kiên Giang. Ông T còn phải nộp số tiền 11.199.000 đồng.

- Bị đơn ông Trần Văn H1 là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn án phí nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho ông Trần Văn H1 số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 750.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0009005 ngày 16/05/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã H (nay là thành phố H), tỉnh Kiên Giang.

4.2. Án phí phúc thẩm:

- Hoàn lại cho nguyên đơn ông Tiết Hồng T số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 00000514 ngày 02/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Kiên Giang.

- Bị đơn ông Trần Văn H1 là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn án phí nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi

hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- Các đương sự;
- TAND thành phố H;
- Chi cục THADS Tp. H;
- Lưu hồ sơ.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Bình Đảo