| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH TÂY NINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 262/2017/DS-PT
Ngày: 29-12-2017
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Mai Văn Triển.

*Các Thẩm phán:*

1. Bà Đặng Thị Đồng;

2. Bà Võ Thị Hồng Mai.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Tuyết Minh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:*** Ông Võ Phu, Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 12 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 177/2017/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2017, về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở"; do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 35/2017/DS-ST ngày 03 tháng 8 năm 2017, của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 291/2017/QĐ-PT ngày 11 tháng 12 năm 2017, giữa các đương sự:

*Đồng nguyên đơn*:

1. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1957;

2. Bà Trần Thị M, sinh năm 1960;

Cùng cư trú tại: Xã A, huyện C, tỉnh T.

*Người đại diện theo ủy quyền của đồng nguyên đơn*: Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1992; cư trú tại: Xã L, huyện H, tỉnh T (theo văn bản ủy quyền ngày 26-7-2016); có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn*: Ông Phạm Văn T, Luật sư của Công ty Luật B, thuộc Đoàn luật sư tỉnh T; có mặt.

*Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1966; cư trú tại: Xã T1, huyện B, tỉnh T; có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn*: Ông Nguyễn Thế T, Luật sư – Công ty Luật Đ, thuộc Đoàn luật sư tỉnh T; có mặt.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T. Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị H – Chức vụ: Giám đốc. Đại diện theo ủy quyền: Ông Lương Nguyễn Đằng D, chức vụ: Phó Giám đốc, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T; có đơn xin xét xử vắng mặt.

*Người làm chứng:* Ông Đinh Văn H, sinh năm 1948; cư trú tại: Xã M, huyện C, tỉnh T; vắng mặt.

*Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn K và bà Trần Thị M là nguyên đơn.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Tại đơn khởi kiện ngày 05-7-2016 của ông Nguyễn Văn K, bà Trần Thị M và quá trình giải quyết vụ án, anh Nguyễn Văn T là người đại diện của đồng nguyên đơn trình bày*:

Nguyên vợ chồng ông K, bà M có vay tiền của bà Nguyễn Thị D số tiền 1.060.000.000 đồng để làm vốn trồng cao su và trồng mì. Để làm tin cho khoản vay này, bà D thỏa thuận với vợ chồng ông K, bà M để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa số 352 (thửa cũ là 242, 243), tờ bản đồ số 52 (tờ bản đồ cũ số 22), đất tọa lạc tại ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh, diện tích 280 $m^2$, theo Hợp đồng chuyển nhượng số 523, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐCĐ ngày 04-4-2016 ký tại Văn phòng công chứng K với giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng.

Cùng ngày 04-4-2016, vợ chồng ông K, bà M và bà D cam kết viết giấy thỏa thuận với nội dung hẹn trong thời hạn 06 tháng từ ngày 04-4-2016 đến ngày 03-10-2016, nếu sau thời gian trên vợ chồng ông K, bà M không trả lại số tiền đã vay cùng lãi suất thỏa thuận thì bà D được quyền sang tên diện tích đất trên theo quy định của pháp luật, còn nếu như vẫn trả lãi đúng hoặc đất chưa bán được thì ông K, bà M và bà D sẽ đến Phòng Công chứng ký lại hợp đồng tiếp tục 06 tháng. Tuy nhiên, chưa đến thời gian theo thỏa thuận trên, ngày 04-5-2016 bà D đã tự ý mang toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng đi sang tên tại Văn phòng đăng ký huyện C và đã hoàn tất thủ tục đăng ký.

Ngày 05-7-2016 ông K và bà M làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông K, bà M và bà Nguyễn Thị D, Hợp đồng công chứng số 523, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐCĐ ngày 04-4-2016. Đến ngày 05-8-2016 ông K, bà M có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số hiệu CD179435 vào sổ cấp giấy CS02907 ngày 06-7-2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp, mang tên Nguyễn Thị D. Vì đây là hợp đồng giả cách để bảo đảm cho khoản vay, đồng thời giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng cũng không phù hợp với giá trị thực tế. Nếu Tòa án

giải quyết tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng này thì ông K, bà M đồng ý trả cho bà D số tiền vay là 1.060.000.000 đồng khi đến thời hạn thỏa thuận trong giấy nhận tiền ngày 04-4-2016.

*Bị đơn, bà Nguyễn Thị D trình bày:* Nguyên vợ chồng ông K, bà M có vay bà số tiền là 1.060.000.000 đồng để làm vốn trồng cao su và trồng mì. Sau đó, sáng ngày 04-4-2016 ông K, bà M và bà có thống nhất viết "giấy nhận tiền" thỏa thuận là ông K, bà M ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà diện tích đất 280 $m^2$ tọa lạc tại ấp V, xã A, huyện C, tỉnh T. Hẹn trong thời hạn 06 tháng từ ngày 04-4-2016 (âm lịch) đến ngày 03-10-2016 (âm lịch) vợ chồng ông K, bà M không đủ khả năng trả lại bà số tiền vay trên cùng lãi suất thì bà có quyền sang tên diện tích đất nói trên theo quy định của pháp luật. Nếu đến ngày 03-10-2016 (âm lịch) ông K, bà M vẫn trả đủ lãi hoặc đất chưa bán được thì bà và ông K, bà M sẽ ký lại hợp đồng tiếp tục 06 tháng nữa. Giấy nhận tiền do bà M viết, bà có trực tiếp lăn tay và ký tên cùng với ông K, bà M, lập thành 02 bản mỗi bên giữ một bản.

Tuy nhiên, vào chiều ngày 04-4-2016 bà và vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Trần Thị M có thỏa thuận chuyển nhượng luôn 280 $m^2$ đất thuộc thửa 242, 243, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp V, xã A, huyện C, tỉnh T và 01 ngôi nhà cấp 03 trên đất diện tích 117 $m^2$. Bà nhận chuyển nhượng diện tích đất nói trên và cấn trừ toàn bộ số nợ ông K, bà M vay của bà là 1.060.000.000 đồng. Giao dịch xong coi như hai bên không nợ gì nhau nữa và giấy nhận tiền viết vào buổi sáng cùng ngày 04-4-2016 không còn giá trị nữa, hai bên thống nhất hủy bỏ giấy này nhưng ông K, bà M cố tình giữ lại giấy nhận tiền này và khởi kiện bà.

Bà cho rằng hợp đồng chuyển nhượng đất được hai bên tự nguyện giao kết và được Văn phòng công chứng K công chứng số 523, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐCĐ ngày 04-4-2016. Ngày 19-4-2016 gia đình bà M dọn dẹp hết đồ đạc và giao lại toàn bộ nhà và đất nêu trên cho bà. Việc ký kết và thực hiện hợp đồng giữa bà và bà M, ông K là hoàn toàn tự nguyện. Bà không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông K, bà M cũng như yêu cầu mà anh Nguyễn Văn T, là người đại diện theo ủy quyền của ông K, bà M trình bày.

*Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 35/2017/DS-ST, ngày 03 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:*

Áp dụng Điều 117, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 39, 40, 157, 165, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K, bà Trần Thị M về việc Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 523, quyển số: 02 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 04-4-2016 tại Văn phòng công chứng K giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn K, bà Trần Thị M và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị D và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02907 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 06-7-2016 cho bà Nguyễn Thị D.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ của các đương sự theo Luật Thi hành án dân sự.

Ngày 16 tháng 8 năm 2017, ông Nguyễn Văn K và bà Trần Thị M có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết lại vụ án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện ông, bà.

*Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:* Dựa vào giấy nhận tiền ngày 04-4-2016, có căn cứ cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở giữa hai bên đương sự là hợp đồng giả tạo nhằm che đậy hợp đồng vay tài sản. Bởi lẽ, giá chuyển nhượng trong hợp đồng này ghi là 600.000.000 đồng, không phù hợp với giá thực tế của tài sản chuyển nhượng; hơn nữa tại thời điểm chuyển nhượng tài sản tranh chấp đang bị kê biên. Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai thì điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đất không bị kê biên nên tính pháp lý của tài sản chuyển nhượng là không có. Bản án sơ thẩm xét xử cho lưu thông hợp đồng trên là không phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:* Ban đầu giữa nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận làm hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nhưng khi ra đến Phòng Công chứng thì không thực hiện được, do bà D là cá nhân nên không thực hiện được việc nhận thế chấp. Sau đó, hai bên thực hiện thỏa thuận trong giấy nhận tiền. Đến chiều thì bên phía nguyên đơn đồng ý chuyển nhượng nhà, đất nêu trên cho bị đơn để cấn trừ nợ. Do tin tưởng nên giữa bà D và nguyên đơn không lập biên bản về việc cấn trừ nợ và luôn nghĩ rằng hợp đồng nêu trên có hiệu lực nên bà D đã xé bỏ giấy nhận tiền, còn bà M giữ lại đến nay khởi kiện. Về ý chí chuyển nhượng nhà đất giữa hai bên đã thể hiện: Ngày 15-4-2016 bà M chủ động đến Ủy ban nhân dân xã A để đăng ký biến động nhằm mục đích để bà D đăng ký quyền sử dụng đất. Bà M biết rõ số tiền chuyển nhượng nhà đất là phù hợp và bà không có khả năng trả lãi theo thỏa thuận nên đồng ý cấn trừ. Ngày 19-4-2016, bà D đã hoàn thành xong thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và đã có văn bản giải trình của Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C về việc đăng ký của bà D là hợp pháp. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo nguyên đơn; giữ nguyên phần bản án sơ thẩm đối với hợp đồng chuyển nhượng nhà đất; đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu xin hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:*

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa;

+ Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của đồng nguyên đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*Căn cứ vào chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

**[1]** *Về tố tụng:* Ngày 27-11-2017, nguyên đơn ông Nguyễn Văn K và bà Trần Thị M có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện đối với "Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" số CS02907 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 06-7-2016 cho bà Nguyễn Thị D. Đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh và bà Nguyễn Thị D cũng đồng ý cho đồng nguyên đơn rút đơn đối với yêu cầu này; do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự quyết định hủy phần bản án sơ thẩm và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02907 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 06-7-2016 cho bà Nguyễn Thị D.

**[2]** *Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn K và bà Trần Thị M, thấy rằng:*

Tại Giấy nhận tiền (BL 50) có nội dung: *"Tôi tên Trần Thị M, sinh 1960, CM 290687859, chồng Nguyễn Văn K, 1957, CM 290363610, địa chỉ: ấp Vịnh, xã An Cơ, Châu Thành, Tây Ninh. Vợ chồng tôi có chuyển nhượng QSDĐ số 242273 tờ bản đồ số 22, địa chỉ thửa đất xã An Cơ, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh, DT đất 280 $m^2$, diện tích nhà 117 $m^2$, hợp đồng số ...ký tại Văn phòng Công chứng K, Châu Thành, Tây Ninh. Số tiền chuyển nhượng (1 tỷ 060.000.000$^đ$) (một tỷ sáu mươi triệu đồng chẵn). Hẹn trong thời gian 6 tháng từ ngày 04/4/2016 AL đến 03/10/2016. Nếu sau thời gian trên, vợ chồng tôi không đủ khả năng trả lại số tiền trên cộng lãi suất thỏa thuận thì bà Nguyễn Thị D, sinh 1966 được quyền sang tên theo quy định pháp luật. Lưu ý: Khi sang tên chuyển nhượng hoặc cầm cố, thế chấp, chuyển nhượng QSDĐ và QSHN ở thì 2 bên sẽ thỏa thuận giá trị tài sản. Giá trị tài sản định giá (1 tỷ 850.000.000$^đ$) (một tỷ tám trăm năm chục triệu đồng chẵn). Nếu đến ngày 03/10/2016 AL nếu tôi trả lãi đúng nhưng nhà hoặc đất chưa bán được, thì vợ chồng tôi và bà Nguyễn Thị D đến Phòng Công chứng ký lại hợp đồng tiếp tục 6 tháng nữa lần cuối cùng".*

Như vậy, nội dung giấy nhận tiền này đã thể hiện rõ:

+ Vợ chồng bà M có nhận của bà D số tiền 1.060.000.000 đồng;

+ Có tính lãi nhưng không nêu cụ thể là bao nhiêu;

+ Có thỏa thuận cho chuộc lại trong 6 tháng;

+ Có qui ước về giá nhà, đất là 1.850.000.000 đồng;

+ Có điều kiện khi trả lãi đúng nhưng nhà đất chưa bán được thì hai bên ký lại hợp đồng tiếp tục 6 tháng nữa.

Tuy nhiên, khi chưa đến hạn, bà D đã tiến hành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất là trái với ý chí của vợ chồng bà M. Bên cạnh đó, về giá hai bên đã thống nhất giá nhà, đất là 1.850.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở lập ngày 04-4-2016 lại ghi là 600.000.000 đồng, trong khi kết quả thẩm định, định giá nhà đất có giá trị là 1.068.481.000 đồng, như vậy có sự chênh lệch cao về giá, trái với ý chí của vợ chồng bà M.

Tại biên bản đối chất do Tòa án cấp phúc thẩm lập ngày 11-12-2017 thể hiện bên bị đơn không xuất trình được chứng cứ như: Văn bản đồng ý cấn trừ nợ; văn bản đồng ý hủy bỏ Giấy nhận tiền (BL 50); Biên bản giao nhận nhà, đất để chứng minh rằng bên nguyên đơn đã đồng ý giao nhà đất cho bị đơn để cấn trừ nợ.

**[3]** Từ những phân tích nêu trên, Tòa án cấp phúc thẩm có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn K, bà Trần Thị M; không chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên; chấp nhận đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn; không chấp nhận đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn; sửa bản án sơ thẩm, theo hướng:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 04-4-2016 giữa hai bên đương sự là vô hiệu theo Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2005 (do giả tạo nhằm che đậy hợp đồng vay tài sản);

- Hợp đồng vay tài sản đối với số tiền 1.060.000.000 đồng vẫn có hiệu lực thi hành. Do đó, cần buộc ông Nguyễn Văn K, bà Trần Thị M phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà Nguyễn Thị D:

+ Tiền gốc: 1.060.000.000 đồng;

+ Về lãi: Do giao dịch dân sự được xác lập vào ngày 04-4-2016 nên lãi suất phải phù hợp với quy định tại Điều 476 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và phù hợp với Quyết định số: 2868/QĐ-NHNN ngày 29-11-2010 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (9%/năm tương ứng 0,75%/tháng). Như vậy, từ ngày 04-4-2016 đến ngày xét xử sơ thẩm 03-8-2017 là 01 năm 3 tháng 29 ngày = 15 tháng 29 ngày:

Đối với 15 tháng vay, số tiền lãi là: 1.060.000.000 đồng x 0,75%/tháng x 15 tháng = 119.250.000 đồng.

Đối với 29 ngày vay, số tiền lãi là: 1.060.000.000 đồng x 0,75%/tháng x (29 ngày : 30 ngày) = 7.685.000 đồng.

Tổng cộng số tiền lãi vay là: 119.250.000 đồng + 7.685.000 đồng = 126.935.000 đồng.

Như vậy, tiền gốc và lãi vay là: 1.060.000.000 đồng + 126.935.000 đồng = 1.186.935.000 đồng.

**[4]** Buộc bà Nguyễn Thị D phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Văn K và bà Trần Thị M diện tích 280 $m^2$ đất, tại thửa số 352 (thửa cũ là 242, 243), tờ bản đồ số 52 (tờ bản đồ cũ số 22); tứ cận:

+ Đông giáp đất ông Thanh, dài 10 m;

+ Tây giáp hương lộ 4, dài 10 m;

+ Nam giáp phần đất của bà M còn lại đã xây nhà, dài 28 m;

+ Bắc giáp đất ông năm Thanh, dài 28 m.

Và tài sản gắn liền với đất, gồm:

+ 01 căn nhà xây tường, lợp tole, nền gạch men, tổng diện tích nhà là 195,85 $m^2$;

+ Mái che phía trước nhà lợp tole, nền lát vỉa hè, diện tích 51,07 $m^2$;

+ Một hàng rào song sắt, trụ xây gạch, diện tích 28,8 $m^2$;

+ Một bồn nước Inox 1.000 lít + chân sắt.

Đất và tài sản trên đất tọa lạc tại ấp V, xã A, huyện C, tỉnh T (theo biên bản thẩm định ngày 03-11-2016, BL 109-111).

**[5]** Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên cần xác định lại về phần án phí cho phù hợp, cụ thể như sau:

+ Bà Nguyễn Thị D phải chịu 200.000 đồng (đối với tuyên bố hợp đồng vô hiệu);

+ Ông K, bà M phải chịu tiền án phí dân sự (đối với hợp đồng vay tài sản) là:

3% của phần giá trị tài sản có tranh chấp vượt 800.000.000 đồng: 1.186.935.000 đồng – 800.000.000 đồng = 386.935.000 đồng X 3% = 11.608.050 đồng;

36.000.000 đồng + 11.608.050 đồng = 47.608.050 đồng.

**[6]** Về án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, do kháng cáo của ông Nguyễn Văn K, bà Trần Thị M được chấp nhận, cho nên ông K, bà M không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

**[7]** Ông Nguyễn Văn K và bà Trần Thị M có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để yêu cầu thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02907 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 06-7-2016 cho bà Nguyễn Thị D đứng tên đồng thời yêu cầu cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhà ở theo quy định tại khoản 3 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; điểm c khoản 1 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 129, 471; Điều 476 của Bộ luật Dân sự 2005; khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh về Án phí, lệ phí Tòa án; khoản 2 Điều 29; khoản 1 Điều 48 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận việc rút đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn K và bà Trần Thị M đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02907 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 06-7-2016 cho bà Nguyễn Thị D.

2. Hủy phần bản án sơ thẩm số: 35/2017/DS-ST, ngày 03 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02907 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 06-7-2016 cho bà Nguyễn Thị D.

3. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn K, bà Trần Thị M đối với "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở".

4. Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số: 35/2017/DS-ST, ngày 03 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

5. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở số 523, quyển số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04-4-2016 tại Văn phòng công chứng K giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn K, bà Trần Thị M và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị D là vô hiệu.

6. Buộc ông Nguyễn Văn K và bà Trần Thị M phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà Nguyễn Thị D 1.060.000.000 (một tỷ, không trăm sáu mươi triệu) đồng tiền nợ gốc và 126.935.000 (một trăm hai mươi sáu triệu, chín trăm ba mươi lăm nghìn) đồng tiền lãi. Tổng cộng hai khoản là 1.186.935.000 (một tỷ, một trăm tám mươi sáu nghìn, chín trăm ba mươi lăm) đồng.

7. Buộc bà Nguyễn Thị D phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Văn K và bà Trần Thị M diện tích 280 $m^2$ đất, tại thửa số 352 (thửa cũ là 242, 243), tờ bản đồ số 52 (tờ bản đồ cũ số 22); tứ cận:

+ Đông giáp đất ông Thanh, dài 10 m;

+ Tây giáp hương lộ 4, dài 10 m;

+ Nam giáp phần đất của bà M còn lại đã xây nhà, dài 28 m;

+ Bắc giáp đất ông năm Thanh, dài 28 m.

Và tài sản gắn liền với đất, gồm:

+ 01 căn nhà xây tường, lợp tole, nền gạch men, tổng diện tích nhà là 195,85 $m^2$;

+ Mái che phía trước nhà lợp tole, nền lát vỉa hè, diện tích 51,07 $m^2$;

+ Một hàng rào song sắt, trụ xây gạch, diện tích 28,8 $m^2$;

+ Một bồn nước Inox 1.000 lít + chân sắt.

Đất và tài sản trên đất tọa lạc tại ấp V, xã A, huyện C, tỉnh T (theo biên bản thẩm định ngày 03-11-2016, BL 109-111).

8. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản*:* Bà Nguyễn Thị D phải chịu 1.050.000 (một triệu không trăm năm chục nghìn) đồng. Ghi nhận ông K và bà M đã nộp xong số tiền 1.050.000 đồng. Buộc bà D phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông K và bà M số tiền 1.050.000 đồng.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Nguyễn Thị D phải chịu 200.000 (hai trăm nghìn) đồng.

+ Ông K, bà M phải chịu là 47.608.050 (bốn mươi bảy triệu, sáu trăm lẻ tám nghìn, không trăm năm mươi) đồng.

10. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông K, bà M không phải chịu.

11. Số tiền tiền tạm ứng án phí ông K, bà M đã nộp tổng cộng 3 lần là 700.000 (bảy trăm nghìn) đồng theo các biên lai thu số 0020311 ngày 19-07-2016, biên lai thu số 0020330 ngày 24-8-2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Cầu và biên lai thu số: 0018205 ngày 16-8-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành được khấu trừ vào tiền án phí sơ thẩm (mục 9).

12. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại Khoản 2, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

13. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận:***
- VKSND.TTN;
- TANDH. Châu Thành;
- Chi cục THADSH. Châu Thành;
- Phòng KTNV. TAT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

***(Đã ký)***

**Mai Văn Triến**