

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Số: 211/2019/DS-PT

Ngày: 02/7/2019

V/v: tranh chấp HĐCN
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE**

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Kim Cua

Cùng các Thẩm phán: Ông Huỳnh Ngọc Dũng
Bà Hồ Thị Thanh Thúy

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Võ Thị Cẩm Trang – Thư ký Tòa
án nhân dân tỉnh Bến Tre.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị M Phụng – Kiểm sát
viên.

Ngày 02 tháng 7 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử
phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 159/2019/TLPT-DS ngày 04/4/2019 về tranh
chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2019/DS-ST ngày 13/02/2019 của Tòa án
nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 137/2019/QĐ-PT ngày
20/5/2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị N H, sinh năm: 1967

Địa chỉ: B3/66A, ấp 2, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí M.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Đinh Thị Bé M, sinh năm
1972 (có mặt)

Địa chỉ: Số 65B7, tổ 6, Khu phố A, phường B, thành phố C, tỉnh Bến Tre.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1969; bà Trần Thị Thúy H, sinh năm
1968;

Địa chỉ: Ấp G, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn Đệ Nh, sinh năm
1962 (có mặt)

Địa chỉ: Số 443B, khu phố A, phường B, thành phố C, tỉnh Bến Tre.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

Ông Nguyễn Văn Nghĩa Th, sinh năm 1966 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Bà Nguyễn Thị Mỹ V, sinh năm 1978 (Xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Đ, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1972 (Xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp P, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre.

- *Người làm chứng do nguyên đơn triệu tập:*

Anh Nguyễn Văn M, sinh năm 1792 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp M, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị N H

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm;

Nguyên đơn do bà Đinh Thị Bé M đại diện trình bày trình bày: Vào ngày 08/6/2017 bà Nguyễn Thị N H có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn Tr và bà Trần Thị Thúy H phần đất có diện tích 1.242,5m² thuộc thửa 475, tờ bản đồ số 15, giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng và phần diện tích là 2.964,6m² thuộc thửa 8, tờ bản đồ số 20 (theo đo đạc thực tế diện tích là 2.913,3m²), giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng, cả hai thửa đất đều tọa lạc tại Ấp G, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Hùng Dũng ở huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre. Bà Hà đã giao số tiền 1.400.000.000 đồng cho ông Tr và bà H xong tổng cộng 03 lần (do ông Nguyễn Văn M là người làm công cho bà Hà giao thay cho bà Hà), cụ thể: lần 1 vào ngày 22/5/2017 giao 1.122.770.000 đồng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông Tr và bà H đã thế chấp ở ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bến Tre – phòng giao dịch huyện M, sau khi rút sổ từ ngân hàng ra thì bà Hà làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; lần 2 vào ngày 25/7/2017 giao là 112.533.000 đồng (trả lại Chi cục thi hành án dân sự huyện M do ông Tr và bà H còn nợ tiền thi hành án), ông Tr và bà H cam kết giao đất, không còn dính dấp gì trong nhà nữa nên bà Hà giao tất tiền hợp đồng vào ngày 26/7/2017 là 83.000.000 đồng và cho thêm 10.000.000 đồng, tổng cộng là 93.000.000 đồng. Sau đó, bà Hà tiến hành làm thủ tục sang tên theo quy định gửi đến Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bến Tre thì không thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất được với lý do một phần thửa đất số 475, tờ bản đồ 15 tại xã N hiện đang bị ngăn chặn theo Quyết định số 03/2017/QĐ – BPKCTT ngày 31/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện M và Công văn số 316/CCTHADS ngày 01/8/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện M. Tại Điều 2 của “Văn bản thỏa thuận” đề ngày 08/6/2017 thì bà Hà chỉ đồng ý cho

ông Tr và bà H ở lại phần đất nêu trên trong thời hạn 30 ngày để tìm nơi khác chứ hoàn toàn không có thỏa thuận việc thuê nhà đất để ở trong thời hạn 06 tháng, bởi vì ông Tr và bà H giao đất xong vào ngày 26/7/2017 thì có xin bà Hà ở lại trong thời hạn 30 ngày (chỉ thỏa thuận miệng chứ không có lập văn bản). Nay bà Hà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hà với ông Tr và bà H đối với phần đất có diện tích 1.242,5m² thuộc thửa 475, tờ bản đồ số 15 và phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 2.913,3m² thuộc thửa số 8, tờ bản đồ số 20, cả hai thửa đều tọa lạc tại Ấp G, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre để bà Hà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì hợp đồng không vô hiệu, bà Hà cũng không vi phạm hợp đồng. Bà Hà thống nhất với kết quả đo đạc, định giá, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Bị đơn do ông Nguyễn Văn Đệ Nh đại diện trình bày: Vào ngày 08/6/2017 giữa ông Tr, bà H và bà Hà có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 475, tờ bản đồ số 15 và thửa đất số 8, tờ bản đồ số 20, cả hai thửa đều tọa lạc tại Ấp G, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre với diện tích đất như người đại diện theo ủy quyền của bà Hà trình bày. Tuy nhiên, đây không phải là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ là việc ông Tr, bà H vay tiền bà Hà để đáo hạn ngân hàng nên việc ông Tr, bà H làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Hà với mục đích là thế chấp đất cho bà Hà vì ông Tr, bà H vẫn quản lý, sử dụng đất chứ không giao đất cho bà Hà. Thực tế số tiền ông Tr, bà H nhận từ bà Hà (do ông Nguyễn Văn M giao thay cho bà Hà) chỉ là 1.215.770.000 đồng (trong đó: 1.122.770.000 đồng là tiền nợ vay ngân hàng, 83.000.000 đồng là tiền chi trả nợ thi hành án cho ông Nguyễn Văn Tinh, 10.000.000 đồng là chi phí đi lại làm hồ sơ vay tiền tại ngân hàng). Do ông Tr, bà H chỉ thế chấp đất cho bà Hà để vay đáo hạn ngân hàng nên tại Điều 2 của “Văn bản thỏa thuận” đề ngày 08/6/2017 có nội dung bà Hà đồng ý cho ông Tr, bà H được quyền chuộc lại phần đất nêu trên với giá 1.400.000.000 đồng trong thời hạn 06 tháng. Tuy nhiên, sau khi trả nợ vay ngân hàng xong thì các chủ nợ của ông Tr, bà H đã khởi kiện ông Tr, bà H ra Tòa án, đồng thời Tòa án đã phong tỏa việc chuyển nhượng các thửa đất nêu trên nên ông Tr, bà H không vay đáo hạn ngân hàng được. Sau khi có các bản án của Tòa án thì các chủ nợ đã có đơn yêu cầu thi hành án nên hiện nay Chi cục thi hành án dân sự huyện M đã phong tỏa toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất nêu trên của ông Tr và bà H để đảm bảo thi hành án cho các chủ nợ, hiện nay ông Tr và bà H không còn tài sản nào khác để thi hành án. Do đó, nay ông Tr và bà H yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tr, bà H với bà Hà đối với phần đất thuộc thửa số thửa đất số 475, tờ bản đồ số 15 và thửa đất số 8, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại Ấp G, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre; ông Tr, bà H đồng ý chuộc lại quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất nêu trên với giá là 1.400.000.000 đồng theo như nội dung “Văn bản thỏa thuận” đề

ngày 08/6/2017 giữa ông Tr, bà H với bà Hà để trả nợ cho bà Hà và các chủ nợ được thi hành án vì giá trị đất theo giá thị trường cao hơn 1.400.000.000 đồng. Ông Tr, bà H thống nhất với kết quả đo đạc, định giá, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Nghĩa Th trình bày: Vào năm 2016 ông Tr, bà H có nợ ông tổng số tiền là 825.000.000 đồng nhưng ông Tr, bà H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ông nên vào tháng 5 năm 2017 ông đã khởi kiện ông Tr, bà H, đến ngày 07/8/2017 Tòa án có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” là quyền sử dụng đất của ông Tr và bà H đối với thửa đất số 475, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại Ấp G, xã N, của ông Tr, bà H để đảm bảo việc thi hành án cho ông. Đến ngày 15/8/2017 Tòa án ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, theo nội dung quyết định thì ông Tr, bà H có nghĩa vụ hoàn trả cho ông số tiền vay là 825.000.000 đồng, sau đó ông đơn yêu cầu thi hành án nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện M đã phong tỏa tài sản là quyền sử dụng đất của ông Tr, bà H. Do đó nay ông yêu cầu Tòa án xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1648, 1649 vào ngày 08/6/2017 giữa ông Tr, bà H với bà Hà đối với thửa đất số 475, tờ bản đồ số 15 và thửa đất số 8, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại Ấp G, xã N để đảm bảo việc thi hành án cho ông. Ông cũng thống nhất với kết quả đo đạc, định giá, không yêu cầu đo đạc định giá lại.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Mỹ V trình bày: Năm 2016 vợ chồng bà H, ông Tr có vay bà V tổng cộng số tiền 240.000.000 đồng và hẹn sau 30 ngày sẽ trả nợ nhưng ông Tr, bà H chỉ trả một phần tiền trên. Do ông Tr, bà H có dấu hiệu chuyển dịch tài sản cho người khác để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ nên ngày 05/7/2017 bà V đã khởi kiện tại Tòa án. Ngày 31/7/2017 Tòa án nhân dân huyện M đã ra quyết định khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa số 475 tờ bản đồ số 15 để đảm bảo thi hành án. Ngày 15/8/2017 Tòa án nhân dân huyện M đã có quyết định buộc vợ chồng ông Tr, bà H phải trả cho bà V số tiền 172.000.000 đồng. Trong vụ án này bà V yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hà với vợ chồng ông Tr, bà H vào ngày 08/6/2017.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Ph trình bày: Năm 2016 vợ chồng bà H, ông Tr có nợ bà số tiền chơi hụi tổng cộng là 218.000.000 đồng và hẹn sau 03 tháng sẽ trả nợ nhưng ông Tr, bà H không thực hiện như cam kết. Do ông Tr, bà H có dấu hiệu chuyển dịch tài sản cho người khác để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ nên ngày 27/6/2017 bà Ph đã khởi kiện tại Tòa án. Ngày 31/7/2017 Tòa án nhân dân huyện M đã ra quyết định khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa số 475 tờ bản đồ số 15 để đảm bảo thi hành án. Ngày 24/8/2017 Tòa án nhân dân huyện M đã có quyết định buộc vợ

chồng ông Tr, bà H phải trả cho bà Ph số tiền 218.000.000 đồng. Trong vụ án này bà Ph yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hà với vợ chồng ông Tr, bà H vào ngày 08/6/2017.

Tại Bản án số 01/2019/DS-ST ngày 13/02/2019 Tòa án nhân dân huyện Mô Cày Bắc, tỉnh Bến Tre quyết định:

Căn cứ vào các Điều 430, 454, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26 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:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N H về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn Tr và bà Nguyễn Thị Thúy H phải chuyển quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị N H phần đất có diện tích 1.242,5m² thuộc thửa 475, tờ bản đồ số 15 và phần đất có diện tích là 2.913,3m² thuộc thửa số 8, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại Ấp G, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre và các tài sản gắn liền với đất.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn Tr và bà Trần Thị Thúy H. Ông Nguyễn Văn Tr và bà Trần Thị Thúy H được chuộc lại tài sản đã chuyển nhượng là phần đất có diện tích 1.242,5m² thuộc thửa 475, tờ bản đồ số 15 và phần đất có diện tích là 2.913,3m² thuộc thửa số 8, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại Ấp G, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre và các tài sản gắn liền với đất; phần đất và các tài sản gắn liền với đất do ông Tr, bà H đang quản lý, sử dụng. Buộc ông Nguyễn Văn Tr và bà Trần Thị Thúy H phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Nguyễn Thị N H số tiền chuộc lại quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng là 1.400.000.000 (Một tỷ bốn trăm triệu) đồng.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 22/02/2019 bà Nguyễn Thị N H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hà với ông Tr, bà H.

Tại phiên Toà phúc thẩm phía nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, đề nghị HĐXX công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/6/2017 giữa bà Nguyễn Thị N H và ông Nguyễn Văn Tr, bà Trần Thị Thúy H tại thửa số 475 tờ bản đồ số 15 và thửa số 8 tờ bản đồ số 20 cùng tọa lạc tại ấp G, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre cho các bên. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm vì vợ chồng bà H, ông Tr cho rằng ông, bà chưa nhận đủ số tiền như đã thỏa thuận và ông, bà có yêu cầu chuộc lại đất theo văn bản thỏa thuận ngày 08/6/2017 giữa các bên còn trong thời hạn 06 tháng.

Người làm chứng cho bà Nguyễn Thị N H là anh Nguyễn Văn M trình bày: Anh M là người trực tiếp trả tiền cho vợ chồng bà H thay cho bà Hà. Cụ thể, lần

thứ nhất là ngày 22/5/2017 anh M đã giao cho vợ chồng bà H số tiền 1.122.770.000 đồng tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Phòng giao dịch huyện M. Lần thứ hai là ngày 25/7/2017 anh M giao số tiền 112.533.000 đồng cho bà H tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện M. Lần thứ ba là ngày 26/7/2017 anh M giao tiếp số tiền còn lại là 83.000.000 đồng và cho thêm vợ chồng bà H số tiền 10.000.000 đồng. Đồng thời, cũng trong ngày 25/7/2017 vợ chồng bà H đã giao cho anh thừa đất số 475 tờ bản đồ số 15 có diện tích 2.913,3m² và căn nhà trên đất.

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng theo pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Kháng cáo của bà H là không có căn cứ, đề nghị HĐXX bác kháng cáo của bà H, bổ sung thêm ở phần quyết định là bác yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và yêu cầu phản tố của các bị đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập vào ngày 08/6/2017 giữa bà H với vợ chồng ông Tr, bà H. Do đó, đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2, Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; xét kháng cáo của nguyên đơn và ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bà Nguyễn Thị N H yêu cầu ông Nguyễn Văn Tr và bà Trần Thị Thúy H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 1.242,5m² thuộc thửa 475 tờ bản đồ số 15 và phần đất có diện tích 2.913,3m² thuộc thửa số 8 tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại ấp G, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre. Phía bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với mục đích là thế chấp đất cho nguyên đơn để vay đáo hạn ngân hàng, bị đơn vẫn sử dụng đất chứ không giao đất cho nguyên đơn. Do đó, các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên.

[2] Xét kháng cáo của bà Hà, HĐXX thấy rằng: Phía nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất ngày 08/6/2017 các bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 1.242,5m² thuộc thửa 475 tờ bản đồ số 15 và phần đất có diện tích 2.913,3m² thuộc thửa số 8 tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại ấp G, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre. Hợp đồng đã được công chứng đúng quy định. Bà Hà cho rằng đã giao đủ số tiền 1.400.000.000 đồng, tuy nhiên bà Hà không có chứng

cứ gì chúng M đã giao số tiền 112.533.000 đồng vào ngày 25/7/2017. Anh M là người làm chứng cho bà Hà cho rằng anh đã giao cho bà H số tiền 112.533.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện M. Tuy nhiên, căn cứ vào biên lai thu số 0001022 ngày 22/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M thì chính bà H là người nộp số tiền này chứ không phải anh M nộp. Mặt khác, các bị đơn chỉ thừa nhận số tiền 1.215.770.000 đồng nên xác định số tiền mà nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn là 1.215.770.000 đồng (1.122.770.000 đồng + 83.000.000 đồng + 10.000.000 đồng). Các bên lập hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/6/2017, còn Tòa án nhân dân huyện M ban hành Quyết định khẩn cấp tạm thời số 03/2017/QĐ-BPKCTT ngày 31/7/2017. Như vậy, các bên giao kết hợp đồng Tr khi quyết định của tòa án có hiệu lực nên căn cứ vào Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP thì việc chuyển nhượng đất giữa bà Hà và vợ chồng bà H, ông Tr không bị vi phạm. Bản án sơ thẩm đã nhận định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hà và vợ chồng bà H, ông Tr không vi phạm nên yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan về việc yêu cầu tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là không có cơ sở để chấp nhận. Tuy nhiên, trong phần quyết định của bản án sơ thẩm không tuyên bác yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là thiếu sót nên cấp phúc thẩm cần phải bổ sung cho phù hợp.

[3] Căn cứ vào nội dung cụ thể của “văn bản thỏa thuận” ngày 08/6/2017 thì các bên có thỏa thuận nội dung “trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày có công chứng bên A có nhu cầu nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất và tất cả các tài sản gắn liền với đất (nếu có) thì bên B đồng ý chuyển nhượng lại cho bên A với giá 1.400.000.000 đồng...”. Bà Hà nộp đơn khởi kiện ông Tr, bà H vào ngày 16/10/2017 để yêu cầu ông Tr, bà H thực hiện chuyển quyền sử dụng đất là còn trong thời hạn chuộc lại tài sản như các bên đã thỏa thuận nêu trên. Trên thực tế, vợ chồng bà H, ông Tr cũng có yêu cầu chuộc lại đất đã được thể hiện tại đơn yêu cầu phản tố đề ngày 16/11/2017 là còn trong thời hạn 06 tháng như các bên đã thỏa thuận. Đối chiếu với Điều 454 Bộ luật dân sự 2015 thì các ông Tr, bà H được quyền chuộc lại tài sản đã chuyển nhượng cho bà Hà.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Tr, bà H về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chấp nhận yêu cầu của ông Tr, bà H về việc được chuộc lại tài sản đã chuyển nhượng và phải có nghĩa vụ hoàn trả số tiền chuộc lại quyền sử dụng đất cho bà Hà nhưng không buộc ông Tr, bà H phải nộp án phí là thiếu sót. Tuy nhiên,

các đương sự không có kháng cáo và Viện kiểm sát không có kháng nghị nên HĐXX không xem xét. Do đó, cấp sơ thẩm cần phải rút kinh nghiệm để áp dụng đúng pháp luật.

Từ những nhận định trên, HĐXX nhận thấy rằng cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hà, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Tr và bà H là phù hợp. Kháng cáo của bà Hà là không có căn cứ nên không được chấp nhận. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa về nội dung vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Tuy nhiên, Viện kiểm sát đề nghị áp dụng khoản 2, Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự để sửa bản án sơ thẩm là không cần thiết mà chỉ cần bổ sung cho đủ nội dung là phù hợp.

[5] Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Hà phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1, Điều 308, Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị N H, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2019/DS-ST ngày 13/02/2019 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc.

Căn cứ vào các Điều 430, 454, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N H về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn Tr và bà Nguyễn Thị Thúy H phải chuyển quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị N H phần đất có diện tích 1.242,5m² thuộc thửa 475, tờ bản đồ số 15 và phần đất có diện tích là 2.913,3m² thuộc thửa số 8, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại Ấp G, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre và các tài sản gắn liền với đất.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn Tr và bà Trần Thị Thúy H. Ông Nguyễn Văn Tr và bà Trần Thị Thúy H được chuộc lại tài sản đã chuyển nhượng là phần đất có diện tích 1.242,5m² thuộc thửa 475, tờ bản đồ số 15 và phần đất có diện tích là 2.913,3m² thuộc thửa số 8, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại Ấp G, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre và các tài sản gắn liền với đất; phần đất và các tài sản gắn liền với đất do ông Tr, bà H đang quản lý, sử dụng. Buộc ông Nguyễn Văn Tr và bà Trần Thị Thúy H phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà

Nguyễn Thị N H số tiền chuộc lại quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng là 1.400.000.000 (Một tỷ bốn trăm triệu) đồng.

(Có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo)

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn Tr, bà Trần Thị Thúy H và không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Nghĩa Th, bà Nguyễn Thị Ph, bà Nguyễn Thị Mỹ V về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/6/2017 giữa bà Nguyễn Thị N H và ông Nguyễn Văn Tr, bà Trần Thị Thúy H tại thửa số 475 tờ bản đồ số 15 và thửa số 8 tờ bản đồ số 20 cùng tọa lạc tại ấp G, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre.

4. Về chi phí tố tụng (xem xét thẩm định, đo đạc, định giá) là 2.934.000 đồng do yêu cầu của nguyên đơn bà Hà không được chấp nhận nên buộc bà Hà phải chịu nhưng do bà Hà đã tạm nộp đủ nên không còn phải nộp thêm.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Nguyễn Thị N H phải nộp số tiền án phí là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0008839 ngày 26/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M là đủ.

Buộc ông Nguyễn Văn Nghĩa Th phải nộp số tiền án phí là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0009524 ngày 01/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M là đủ.

Buộc bà Nguyễn Thị Ph phải nộp số tiền án phí là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0009523 ngày 01/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M là đủ.

Buộc bà Nguyễn Thị Mỹ V phải nộp số tiền án phí là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0009525 ngày 01/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M là đủ.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Tr và bà Trần Thị Thúy H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0008951 ngày 01/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị N H phải nộp số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0000459 ngày 22/02/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện M là đủ.

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 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:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Mỏ Cày Bắc;
- Chi cục THADS huyện Mỏ Cày Bắc;
- Phòng GĐKT;
- Lưu.

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

Phạm Kim Cửa

