TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 315/2017/DS – PT
Ngày: 12/12/2017
V/v "T/c hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Các Thẩm phán: Ông Bùi Thế Xương

Ông Huỳnh Ngọc Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Minh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Bà Võ Thị Hoa – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 12 tháng 12 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 239/2017/TLPT - DS ngày 19 tháng 10 năm 2017 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 38/2017/DS – ST ngày 10 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện M bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 272/2017/QĐ – PT ngày 02 tháng 11 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn: Trương Ngọc B*, sinh năm 1979;

Địa chỉ cư trú: ấp A, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Trần Nhật Long H, sinh năm 1978; Địa chỉ cư trú: phường B, thành phố B, tỉnh Bến Tre. (Văn bản ủy quyền ngày 16/9/2015) (có mặt)

- *Bị đơn: Bùi Thị Tuyết M*, sinh năm 1968; (có mặt)

Địa chỉ cư trú: ấp P, xã B, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà M: Luật sư Nguyễn Văn T – Văn phòng luật sư Nguyễn Hoàng Việt, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bến Tre.

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

1. Nguyễn Thanh X, sinh năm 1992;

2. Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1997; (đơn xin vắng mặt ngày 10/11/2016)

Cùng địa chỉ cư trú: ấp P, xã B, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của anh X: Bà Bùi Thị Tuyết M (Văn bản ủy quyền ngày 22/8/2016)

3. Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1963; (có mặt)

4. Đặng Văn T, sinh năm 1963; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: ấp P1, xã B, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông S: Luật sư Nguyễn Văn T – Văn phòng luật sư Nguyễn Hoàng Việt, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bến Tre.

5. Lê Duy L, sinh năm 1980; (vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: khu phố S, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Bùi Thị Tuyết M; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thanh S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn Trương Ngọc B trình bày:

Vào đầu năm 2015, biết bà Bùi Thị Tuyết M có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên sau nhiều lần gặp gỡ và thương lượng, bà M đồng ý chuyển nhượng cho anh B 6.400 m^2 đất tại xã B với giá 256.000.000 đồng (khoảng 40 triệu đồng/01 công).

Ngày 16/3/2015 bà M cùng 02 con là Nguyễn Thanh X và Nguyễn Thanh T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất toàn bộ phần đất trên sang cho anh B tại Văn phòng công chứng M dựa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Bùi Thị Tuyết M số L 303609 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 07/7/1997. Theo đó, ngay sau khi ký hợp đồng, anh B có trách nhiệm giao cho bà M số tiền 120.000.000 đồng và 02 tháng sau ngày ký hợp đồng, anh B sẽ giao tiếp số tiền còn lại là 136.000.000 đồng và anh B đã giao tiền xong.

Khi anh B đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất để đăng ký sang tên thì phát hiện diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà M năm 1997 và trích lục bản đồ địa chính năm 2015 có sự chênh lệch diện

tích và cần chỉnh sửa hợp đồng chuyển nhượng theo trích lục bản đồ năm 2015. Tuy nhiên, khi anh B liên hệ với bà M để làm lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà M trốn tránh không đồng ý chuyển nhượng cho anh B.

Nay anh B yêu cầu bà M, anh X, anh T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất:

- Thửa 350, tờ bản đồ số 1, diện tích 210 m^2, thửa mới là thửa số 55, tờ bản đồ số 7, đo đạc thực tế diện tích 223,6 m^2.

- Thửa 641, tờ bản đồ số 1, diện tích 950 m^2, thửa mới số 80, tờ bản đồ số 7, đo đạc thực tế diện tích 1.056,2 m^2.

- Thửa 642, tờ bản đồ số 1, diện tích 340 m^2, thửa mới số 569, tờ bản đồ số 7, đo đạc thực tế diện tích 264,5 m^2.

- Thửa 643, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.900 m^2, thửa mới số 79, tờ bản đồ số 7, đo đạc thực tế diện tích 1.798,5 m^2.

- Thửa 2075, tờ bản đồ số 1, diện tích 500 m^2, thửa mới số 568, tờ bản đồ số 7 đo đạc thực tế diện tích 485,6 m^2.

Riêng thửa 588, tờ bản đồ số 1, diện tích 2.500 m^2, thửa mới số 90, tờ bản đồ số 6, đo đạc thực tế diện tích 2.511,9 m^2, anh B đồng ý hủy hợp đồng để cho bà M, ông S chuyển nhượng cho ông Đặng Văn T và đồng thời yêu cầu bà M, ông S, anh T1, anh X phải trả lại số tiền đã nhận là 100.000.000 đồng và bồi thường cho anh B giá trị chênh lệch của diện tích đất này là 125.000.000 đồng. Tổng cộng là 225.000.000 đồng.

Anh B không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà M và yêu cầu độc lập của ông S về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đối với các thửa đất còn lại và bà M trả cho anh B 120.000.000 đồng và tiền lãi.

Anh B không đồng ý bồi thường thiệt hại theo yêu cầu của bà M vì đất đã chuyển nhượng cho anh B xong.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Bùi Thị Tuyết M trình bày:

Vào ngày 16/3/2015 bà và anh T1, anh X có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh B, là hợp đồng anh B cung cấp cho tòa, nhưng đây là hợp đồng giả, vì anh B nói phải ra công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng thì anh mới cho vay nên bà đồng ý làm hợp đồng, bà làm hợp đồng này với mục đích vay của anh B 120.000.000 đồng, bà nhận trực tiếp 80.000.000 đồng còn 40.000.000 đồng thì Bách chuyển cho anh Lê Duy L vì vợ chồng bà có nợ của anh L số tiền 40.000.000 đồng.

Việc bà và ông S ký biên nhận tiền 136.000.000 đồng ngày 16/5/2015 là do anh B ép buộc ông bà ký tên, sự thật là bà và ông S không có nhận tiền.

Bà M không đồng ý theo yêu cầu của anh B vì bà không có chuyển nhượng đất cho anh B.

Nay bà yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, bà và ông S trả lại cho anh B 120.000.000 đồng đã vay, tiền lãi theo quy định của pháp luật từ ngày ký hợp đồng sau khi trừ tiền lãi đã đóng 6.200.000 đồng.

Từ ngày 23/02/2016 đến nay hàng tháng, anh B tự ý kêu người hái dừa của bà, bình quân mỗi tháng là 100 dừa, một chục dừa là 65.000 đồng, anh B hái của bà từ đó đến nay là 13 tháng, tổng số tiền là 8.450.000 đồng, tiền lãi là 449.515 đồng (lãi 0,75%/tháng). Yêu cầu anh B bồi thường cho bà 8.450.000 đồng tiền dừa và 449.515 đồng tiền lãi trong 13 tháng. Tại tòa sơ thẩm, bà M rút yêu cầu tính lãi.

Bà và ông S, anh X, anh T1 đồng ý chuyển nhượng phần đất mà ông T yêu cầu thuộc thửa 90, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp P1, xã B, huyện M, tỉnh Bến Tre vì ông bà đã chuyển nhượng cho ông T vào năm 1999 và đã nhận tiền xong.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn T trình bày:

Vào ngày 17/9/1999 ông và vợ chồng bà M, ông S có thỏa thuận sang nhượng phần đất thuộc thửa 90, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp P1, xã B với giá 70.000.000 đồng. Ngày 19/9/1999 ông chồng tiền, vợ chồng bà M giao đất. Vợ chồng bà M có viết cho ông tờ sang nhượng đất ghi ngày 17/9/1999, sau đó ông đem cho ông T2 trưởng ấp xác nhận. Tại thời điểm đó bà M có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã cầm để vay tiền nên không làm thủ tục chuyển nhượng được, phần đất này ông canh tác trực tiếp từ đó cho đến nay. Nay ông yêu cầu bà M, ông S làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông phần đất qua đo đạc có diện tích 2.511,9 m^2 đất thuộc thửa số 90, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp P1, xã B, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh S trình bày:

Ngày 16/3/2015 ông và bà M đến nhà của anh B (đối diện bến xe M) để vay tiền lần 02. Sau khi bàn bạc các bên thống nhất anh B cho ông bà vay 120.000.000 đồng, lãi 01 triệu thì một tháng đóng 60.000 đồng nhưng anh B bắt buộc phải thế chấp sổ đất và ra công chứng, anh B bịa là đặt cọc mua đất ông bà không đồng ý thì anh B nói đến ngày trả tiền là xong. Anh B giao 80.000.000 đồng còn 40.000.000 đồng anh B giao cho anh L để trừ nợ của ông bà. Ông bà đã đóng được 6.200.000 đồng tiền lãi. Còn biên nhận ngày 16/5/2015 là do anh B viết sẵn kêu vợ chồng ông bà ký tên. Do anh B hăm dọa nên ông bà sợ nên ký

tên chứ ông bà không có nhận tiền. Ông yêu cầu hủy hợp đồng giữa bà M, anh T1, anh X với anh B với lý do hợp đồng này không phải là hợp đồng sang nhượng mà làm khống để vay tiền.

Nay ông đồng ý cùng bà M, anh X, anh T1 trả cho anh B 80.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật từ ngày bà M ký hợp đồng.

Ông và bà M, anh X, anh T1 đồng ý chuyển nhượng phần đất mà ông T yêu cầu thuộc thửa 90, tờ bản đồ số 6 tọa lạc ấp P1 xã B, huyện M, tỉnh Bến Tre vì ông bà đã chuyển nhượng cho ông T vào năm 1999 và đã nhận tiền xong.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thanh X trình bày:

Anh biết rõ cha mẹ anh là ông S và bà M vay của anh B 120.000.000 đồng, chỉ nhận 80.000.000 đồng còn lại 40.000.000 đồng anh B trừ nợ dùm anh L. Bằng hình thức làm hợp đồng mua bán đất ra công chứng với số tiền rất cao cha mẹ anh vì sợ chủ nợ siết lãi nên mới cầm như vậy. Định bán đất rồi chuộc lại nhưng không bán được. Người bên anh B hăm dọa chửi bới nên gia đình anh rất hoang mang. Anh không thể thực hiện yêu cầu giao đất của anh B vì đây là hình thức cho vay lãi cao. Anh xác định không có yêu cầu gì trong vụ án này, mọi vấn đề để cha mẹ anh quyết định. Anh xin vắng mặt trong các lần tòa mời.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Duy L trình bày:

Vào khoảng tháng 5/2015 anh có quen biết vợ chồng bà M do vợ chồng bà M đến cầm đồ và sau này có nhờ anh chỉ người mua đất là anh B, anh có chỉ người mua để hưởng hoa hồng nhưng trong vụ này anh không có được hưởng gì hết, khoảng hai hay ba tháng sau thì nghe nói đang tranh chấp với người mua. Bà M cho rằng anh có cho vợ chồng bà M vay 40.000.000 đồng là không có, anh cũng không có nhận 40.000.000 đồng từ anh B như bà M trình bày. Anh khẳng định vợ chồng bà M không có thiếu tiền gì của anh và anh cũng không liên quan gì đến việc mua bán đất giữa anh B với bà M.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện M đưa vụ án ra xét xử, tại Bản án số 38/2017/DS – ST ngày 10 tháng 7 năm 2017 đã tuyên:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Bùi Thị Tuyết M về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thanh S về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Buộc bà Bùi Thị Tuyết M, ông Nguyễn Thanh S và anh Nguyễn Thanh X, anh Nguyễn Thanh T1 làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho anh Trương Ngọc B đối với các thửa đất sau:

- Thửa 55, tờ bản đồ số 7 (thửa cũ là thửa 350, tờ bản đồ số 1) có diện tích 223,6 m^2.

+ Phía Bắc giáp một phần thửa 29 dài 7,99 m.

+ Phía Nam giáp một phần thửa 44 dài 8,65 m.

+ Phía Tây một phần thửa 54 dài 26,45 m.

+ Phía Đông giáp thửa 45 dài 27,38 m.

- Thửa 79, tờ bản đồ số 7 (thửa cũ là thửa 643, tờ bản đồ số 1) có diện tích 1798,5 m^2.

+ Phía Bắc giáp một phần thửa 56, 568, 569 dài 38 m + 17,26 m + 3,54 m + 8,46 m.

+ Phía Nam giáp một phần thửa 99 dài 4,35 m.

+ Phía Tây một phần thửa 99 dài 21,81 m.

+ Phía Đông giáp thửa 78 dài 66,18 m và giáp một phần thửa 68 dài 27,00 m.

- Thửa 80, tờ bản đồ số 7 (thửa cũ là thửa 641, tờ bản đồ số 1) có diện tích 1056,2 m^2.

+ Phía Bắc giáp một phần thửa 569 dài 27,18 m.

+ Phía Nam giáp một phần thửa 103 dài 14,38 m.

+ Phía Tây giáp đường lộ dài 26,16 m + 15,96 m + 6,28 m.

+ Phía Đông giáp thửa 99 dài 36,92 m + 5,56 m.

- Thửa 569, tờ bản đồ số 7 (thửa cũ là thửa 642, tờ bản đồ số 1) có diện tích 264,5 m^2.

+ Phía Bắc giáp một phần thửa 568 dài 26,72 m.

+ Phía Nam giáp một phần thửa 80 dài 27,18 m.

+ Phía Tây giáp đường lộ dài 6,65 m + 1,06 m.

+ Phía Đông giáp thửa 79 dài 8,46 m + 3,54 m.

- Thửa 568, tờ bản đồ số 7 (thửa cũ là thửa 642, tờ bản đồ số 1), có diện tích 485,6 m^2.

+ Phía Bắc giáp một phần thửa 56 dài 26,18 m.

+ Phía Nam giáp một phần thửa 569 dài 26,72 m.

+ Phía Tây đường lộ dài 19,50 m.

+ Phía Đông giáp thửa 79 dài 17,26 m.

(Có họa đồ kèm theo)

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 90, tờ bản đồ số 6 (thửa cũ 588 tờ bản đồ số 1) có diện tích 2.511,9 m^2.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đặng Văn T về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Buộc bà Bùi Thị Tuyết M, ông Nguyễn Thanh S, anh Nguyễn Thanh X, anh Nguyễn Thanh T1 làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông Đặng Văn T đối với thửa đất số 90, tờ bản đồ số 6 (thửa cũ 588 tờ bản đồ số 1) có diện tích 2.511,9 m^2 tọa lạc tại ấp P1, xã B, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Có tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp rạch dài 29,99 m.

Phía Nam giáp một phần thửa 119 dài 29,45 m.

Phía Tây một phần thửa 75 dài 55,61 m và một phần thửa 91 dài 28,02 m.

Phía Đông giáp một phần thửa 101 dài 59,24 m và một phần thửa 125 dài 24,74 m.

(Có họa đồ kèm theo).

Buộc bà Bùi Thị Tuyết M, ông Nguyễn Thanh S, anh Nguyễn Thanh X, anh Nguyễn Thanh T1 hoàn trả số tiền đã nhận 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) và bồi thường cho anh Trương Ngọc B 125.000.000 đồng (một trăm hai mươi lăm triệu đồng) tiền chênh lệch giá đất đối với thửa đất số 90, tờ bản đồ số 6 (thửa cũ 588, tờ bản đồ số 1) có diện tích 2.511,9 m^2 tọa lạc tại ấp P1, xã B, huyện M, tỉnh Bến Tre. Tổng cộng 225.000.000 đồng (hai trăm hai mươi lăm triệu đồng).

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Đình chỉ yêu cầu tính lãi của bà M đối với yêu cầu bồi thường thu hoạch dừa trái.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Bùi Thị Tuyết M về việc yêu cầu anh Trương Ngọc B bồi thường thiệt hại do thu hoạch dừa trái là 8.450.000 đồng (tám triệu bốn trăm năm mươi ngàn đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24/7/2017 bà Bùi Thị Tuyết M và ông Nguyễn Thanh S có đơn kháng cáo, yêu cầu bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng ý phần chuyển nhượng đất cho ông Đặng Văn T.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm không đồng ý kháng cáo của bà M và ông S, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà M và ông S trình bày: Cấp sơ thẩm còn nhiều vấn đề chưa làm rõ, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/3/2015 giữa bà M và ông B có thực sự là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay đây là hợp đồng giả cách bởi nếu có việc chuyển nhượng thì vấn đề ông B đến nhà ông S bà M đòi tiền là như thế nào. Trên đất chuyển nhượng có tài sản như dừa và rất nhiều ngôi mộ mà hợp đồng chuyển nhượng cũng không đề cập là không phù hợp với quy định pháp luật về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, để đảm bảo quyền lợi của các bên, đề nghị hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho tòa sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến cho rằng trong quá trình tố tụng, Tòa án và những người tham gia tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng; về nội dung: kháng cáo của bà M và ông S là không có căn cứ vì bà M cùng các con đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B đúng theo quy định pháp luật, bà M và ông S cũng ký tên vào biên bản nhận 136.000.000 đồng đợt 2, như vậy hợp đồng đã thực hiện xong, bà M và ông S cũng không cung cấp được chứng cứ mới nên đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về yêu cầu độc lập của ông Đặng Văn T các bên đương sự đồng ý, không có kháng cáo, kháng nghị nên hội đồng xét xử không xem xét. Giữ nguyên phần giải quyết về thửa 588, tờ bản đồ số 1 (thửa mới là thửa 90, tờ bản đồ số 6) của bản án sơ thẩm.

[2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00712/HĐCNQSDĐ ngày 16/3/2015 giữa bà Bùi Thị Tuyết M, anh Nguyễn Thanh X, anh Nguyễn Thanh T1 và ông Trương Ngọc B, nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 6.400 m^2 thuộc các thửa 350, 641, 642, 643, 2075, 588 cùng tờ bản đồ

số 1, tọa lạc tại xã B, huyện M, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 3003609 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 07/7/1997 cho hộ bà Bùi Thị Tuyết M. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng huyện M vào ngày 16/3/2015. Theo điều 2 của hợp đồng, phương thức thanh toán chia làm hai đợt, đợt 1 "ngay sau khi ký hợp đồng này bên B thanh toán cho bên A số tiền 120.000.000 đồng", đợt 2 "số tiền còn lại bên B sẽ thanh toán đủ cho bên A sau 02 tháng kể từ ngày công chứng". Ông B cho rằng ngay sau khi ký hợp đồng ông đã giao cho bà M số tiền 120.000.000 đồng, đến ngày 16/5/2015 ông giao cho bà M số tiền 136.000.000 đồng (bà M và ông S có ký vào biên nhận) nên ông B yêu cầu bà M tiếp tục thực hiện hợp đồng sang tên cho ông theo quy định. Riêng bà M cho rằng đây là hợp đồng giả tạo, bà ký hợp đồng này với mục đích được vay số tiền 120.000.000 đồng của ông B, bà M nhận trực tiếp 80.000.000 đồng, còn 40.000.000 đồng ông B giao cho anh L để trừ nợ do trước đây ông S (chồng bà M) có thiếu tiền anh L. Biên nhận tiền ngày 16/5/2015 bà M cho rằng do bị ông B ép buộc nên vợ chồng bà ký tên, thực sự bà không có nhận tiền. Tuy nhiên, bà M ông S không đưa ra được chứng cứ nào để chứng minh việc ông bà bị ép buộc phải làm hợp đồng chuyển nhượng và ký vào biên nhận tiền ngày 16/5/2015. Mặt khác, sau khi ký hợp đồng một thời gian dài bà M ông S và gia đình bà M cũng không có khiếu nại gì đối với hợp đồng nêu trên. Từ đó, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/3/2015 giữa bà M, anh T1, anh X với ông B là không có cơ sở chấp nhận. Tòa sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông B, buộc hộ bà M phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông B các thửa 33, 79, 80, 569, 568 cùng tờ bản đồ số 7, tổng diện tích 3.824,4 m^2 tọa lạc tại xã B, huyện M và bác yêu cầu phản tố của bà M, yêu cầu độc lập của ông S là có căn cứ, nên giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà M, ông S phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; các Điều 100, 166, 188, 203 Luật đất đai; Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 kháng cáo của bà Bùi Thị Tuyết M và ông Nguyễn Thanh S.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số số 38/2017/DS – ST ngày 10 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện M.

Cụ thể tuyên:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Bùi Thị Tuyết M về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thanh S về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Buộc bà Bùi Thị Tuyết M, ông Nguyễn Thanh S và anh Nguyễn Thanh X, anh Nguyễn Thanh T1 làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho anh Trương Ngọc B đối với các thửa đất sau:

- Thửa 55, tờ bản đồ số 7 (thửa cũ là thửa 350, tờ bản đồ số 1) có diện tích 223,6 m^2.

+ Phía Bắc giáp một phần thửa 29 dài 7,99 m.

+ Phía Nam giáp một phần thửa 44 dài 8,65 m.

+ Phía Tây một phần thửa 54 dài 26,45 m.

+ Phía Đông giáp thửa 45 dài 27,38 m.

- Thửa 79, tờ bản đồ số 7 (thửa cũ là thửa 643, tờ bản đồ số 1) có diện tích 1798,5 m^2.

+ Phía Bắc giáp một phần thửa 56, 568, 569 dài 38 m + 17,26 m + 3,54 m + 8,46 m.

+ Phía Nam giáp một phần thửa 99 dài 4,35 m.

+ Phía Tây một phần thửa 99 dài 21,81 m.

+ Phía Đông giáp thửa 78 dài 66,18 m và giáp một phần thửa 68 dài 27,00m.

- Thửa 80, tờ bản đồ số 7 (thửa cũ là thửa 641, tờ bản đồ số 1) có diện tích 1056,2 m^2.

+ Phía Bắc giáp một phần thửa 569 dài 27,18 m.

+ Phía Nam giáp một phần thửa 103 dài 14,38 m.

+ Phía Tây giáp đường lộ dài 26,16 m + 15,96 m + 6,28 m.

+ Phía Đông giáp thửa 99 dài 36,92 m + 5,56 m.

- Thửa 569, tờ bản đồ số 7 (thửa cũ là thửa 642, tờ bản đồ số 1) có diện tích 264,5 m^2.

+ Phía Bắc giáp một phần thửa 568 dài 26,72 m.

+ Phía Nam giáp một phần thửa 80 dài 27,18 m.

+ Phía Tây giáp đường lộ dài 6,65 m + 1,06 m.

+ Phía Đông giáp thửa 79 dài 8,46 m + 3,54 m.

- Thửa 568, tờ bản đồ số 7 (thửa cũ là thửa 642, tờ bản đồ số 1), có diện tích 485,6 m^2.

+ Phía Bắc giáp một phần thửa 56 dài 26,18 m.

+ Phía Nam giáp một phần thửa 569 dài 26,72 m.

+ Phía Tây đường lộ dài 19,50 m.

+ Phía Đông giáp thửa 79 dài 17,26 m.

(Có họa đồ kèm theo)

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 90, tờ bản đồ số 6 (thửa cũ 588 tờ bản đồ số 1) có diện tích 2.511,9 m^2.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đặng Văn T về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Buộc bà Bùi Thị Tuyết M, ông Nguyễn Thanh S, anh Nguyễn Thanh X, anh Nguyễn Thanh T1 làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông Đặng Văn T đối với thửa đất số 90, tờ bản đồ số 6 (thửa cũ 588 tờ bản đồ số 1) có diện tích 2.511,9 m^2 tọa lạc tại ấp P1, xã B, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Có tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp rạch dài 29,99 m.

Phía Nam giáp một phần thửa 119 dài 29,45 m.

Phía Tây một phần thửa 75 dài 55,61 m và một phần thửa 91 dài 28,02 m.

Phía Đông giáp một phần thửa 101 dài 59,24 m và một phần thửa 125 dài 24,74 m.

(Có họa đồ kèm theo).

Buộc bà Bùi Thị Tuyết M, ông Nguyễn Thanh S, anh Nguyễn Thanh X, anh Nguyễn Thanh T1 hoàn trả số tiền đã nhận 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) và bồi thường cho anh Trương Ngọc B 125.000.000 đồng (một trăm hai mươi lăm triệu đồng) tiền chênh lệch giá đất đối với thửa đất số 90, tờ bản

đồ số 6 (thửa cũ 588, tờ bản đồ số 1) có diện tích 2.511,9 m^2 tọa lạc tại ấp P1, xã B, huyện M, tỉnh Bến Tre. Tổng cộng 225.000.000 đồng (hai trăm hai mươi lăm triệu đồng).

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Đình chỉ yêu cầu tính lãi của bà M đối với yêu cầu bồi thường thu hoạch dừa trái.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Bùi Thị Tuyết M về việc yêu cầu anh Trương Ngọc B bồi thường thiệt hại do thu hoạch dừa trái là 8.450.000 đồng (tám triệu bốn trăm năm mươi ngàn đồng).

Chi phí đo đạc, định giá: 6.471.100 đồng (sáu triệu bốn trăm bảy mươi mốt nghìn một trăm đồng) do anh Trương Ngọc B đã nộp xong nên bà Bùi Thị Tuyết M, ông Nguyễn Thanh S, anh Nguyễn Thanh X, anh Nguyễn Thanh T1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho anh B.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan Thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu 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 mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bà M, ông S, anh X, anh T1 phải liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 400.000 đồng (bốn trăm nghìn đồng).

- Buộc bà M, ông S, anh X, anh T1 liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 11.250.000 đồng (mười một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

- Bà Bùi Thị Tuyết M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền 422.500 đồng (bốn trăm hai mươi hai nghìn năm trăm đồng) nhưng được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0007694 ngày 11/4/2017 và số tiền 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0003132 ngày 10/8/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Bến Tre. Bà M được nhận lại 77.500 đồng (bảy mươi bảy nghìn năm trăm đồng).

- Hoàn trả cho anh Trương Ngọc B tạm ứng án phí đã nộp số tiền 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0019469 ngày 27/5/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Bến Tre.

- Hoàn trả cho ông Đặng Văn T tạm ứng án phí đã nộp số tiền 5.651.000 đồng (năm triệu sáu trăm năm mươi mốt nghìn đồng) theo biên lai thu số 0003187 ngày 08/9/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Bến Tre.

- Buộc ông S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0007726 ngày 03/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Bến Tre.

Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Bùi Thị Tuyết M phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0011509 ngày 24/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Bến Tre.

- Ông Nguyễn Thanh S phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 001150 ngày 24/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện M;
- Chi cục THADS huyện M;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Ngọc Hương