

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH NINH THUẬN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 32/2018/DS-PT

Ngày 31 - 7 - 2018

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 NINH THUẬN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Ngô Thị Trang**

*Các Thẩm phán:* Ông **Nguyễn Văn Được**

Ông **Hàng Lâm Viên**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Phạm Thị Dung** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh  
Ninh Thuận;

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên tòa:*

Ông **Nguyễn Văn Thắng** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26, 31 tháng 7 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh  
Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 11/2018/TLPT-  
DS ngày 16 tháng 4 năm 2018 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp  
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 24 tháng 01 năm 2018  
của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 25/2018/QĐPT-DS  
ngày 15 tháng 6 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 15/2018/QĐPT-DS  
ngày 27/6/2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Lê Thị Thanh H**, sinh năm: 1973 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Khu 3, thị trấn T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận;

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (theo văn bản ủy quyền  
ngày 12/6/2017):* Bà **Trần Thị Bích T**, sinh năm: 1973 (Có mặt).

Địa chỉ: Khu 7, phường Đ, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:*

Ông **Nguyễn Văn D**, sinh năm: 1978, Luật sư Văn phòng Luật sư C–  
Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt)

Địa chỉ: 237/25/15 Lê Văn K, tổ 6C, khu 1, phường H, Quận 12, Thành  
phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn*: 1. Ông **Lê Tr**, sinh năm: 1949; Vắng mặt

2. Bà **Trần Thị X**, sinh năm: 1952; Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Khu 3, thị trấn T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Ông Tr bà X  
có yêu cầu xin xét xử vắng mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn*:

Bà **Lê Thị Huyền Tr**, sinh năm: 1983. Vắng mặt.

Địa chỉ: Khu 3, thị trấn T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Bà Tr có đơn xin  
xét xử vắng mặt ngày 25/7/2018.

*Người kháng cáo*: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần  
Thị Bích T.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình  
bày:**

Ngày 19/8/2013, vợ chồng ông Lê Tr bà Trần Thị X lập hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất cho bà thừa đất số 364, tờ bản đồ số 14.4 diện tích  
749,0m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu 3, thị trấn T, huyện N theo Giấy chứng nhận quyền sử  
dụng đất số BE 541021 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 05/5/2011 cho  
vợ chồng ông Tr bà X với giá là 590.000.000 đồng. Tuy nhiên, để giảm tiền  
đóng thuế thu nhập cho vợ chồng ông Tr bà X nên hai bên thỏa thuận ghi số  
tiền chuyển nhượng trên hợp đồng là 50.000.000 đồng. Hợp đồng này được lập  
và công chứng tại Văn phòng Công chứng Cao Nguyên theo hợp đồng công  
chứng số 947, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Sau khi ký kết hợp đồng tại  
Văn phòng Công chứng Cao Nguyên vợ chồng ông Tr bà X đưa cho bà Giấy  
chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 541021 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp  
ngày 05/5/2011 (bản gốc) và bà đã trả cho vợ chồng ông Tr bà X 50.000.000  
đồng (việc trả tiền này không làm giấy tờ và không ai chứng kiến). Sau đó, bà  
trực tiếp mang hồ sơ đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất nộp tại Phòng  
Tài nguyên và Môi trường huyện N. Ngày 26/9/2013 Văn phòng đăng ký quyền  
sử dụng đất huyện N (nay là Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận – Chi  
nhánh N) trả lời bằng văn bản với nội dung: *Lô đất bà H nhận chuyển nhượng  
của ông Lê Tr bà Trần Thị X hiện ông Hồ Văn H ngụ tại khu 3, thị trấn T có đơn  
tranh chấp đến Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện N, yêu cầu giải quyết*

một phần diện tích đất của ông H nhận sang nhượng của ông Huỳnh C năm 2007 nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Tr, nên việc hoàn tất thủ tục chuyển nhượng không thực hiện được. Bà có đến gặp vợ chồng ông Lê Tr bà Trần Thị X yêu cầu trả lại tiền nhưng ông Tr bà X có đưa cho bà giấy tặng cho đất của vợ chồng ông Huỳnh C và có hứa với bà là: vợ chồng ông Tr bà X sẽ giải quyết tranh chấp đất với ông H sau đó tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà nên bà đồng ý. Vì vậy, ngày 05/11/2013 vợ chồng ông Tr bà X làm Hợp đồng ủy quyền cho con gái là bà Lê Thị Huyền Tr làm các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 27/12/2013, giữa bà và bà Tr tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 541021 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 05/5/2011 cho vợ chồng ông Tr bà X và hai bên có viết giấy nhận tiền bán đất có nội dung: Bà Tr bán cho bà H đất + nhà gỗ với giá 590.000.000 đồng, bà H đặt cọc cho bà Tr 540.000.000 đồng, số tiền còn lại 50.000.000 đồng bà H sẽ trả cho bà Tr sau khi hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Giấy bán đất này do bà mang đến còn chữ viết tay do bà Tr viết, bà đã trả cho bà Tr 490.000.000 đồng cộng với 50.000.000 đồng bà đã trả cho vợ chồng ông Tr bà X. Do ông vợ chồng Tr bà X và bà Tr không giải quyết tranh chấp đất với vợ chồng ông H để giao đất cho bà nên bà khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Tr bà X và bà Tr phải trả cho bà 540.000.000 đồng đặt cọc và phải bồi thường tiền phạt cọc theo quy định của pháp luật và tiền lãi của số tiền 540.000.000 đồng đã nhận theo lãi suất Ngân hàng từ ngày 27/12/2013 cho đến nay là 13%/năm là 286.260.000 đồng. Việc bà Tr và bà X yêu cầu tuyên bố hợp đồng ngày 19/8/2013 vô hiệu bà không có ý kiến. Bà yêu cầu được tiếp tục tạm giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 541021 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 05/5/2011 cho vợ chồng ông Tr bà X để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của bà Tr và vợ chồng ông Tr bà X. Còn nếu phía bị đơn không trả tiền cọc và tiền lãi bà yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng.

**- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, bà Lê Thị Huyền Tr trình bày:**

Vào ngày 19/8/2013 tại Văn phòng Công chứng Cao nguyên, bố mẹ bà là ông Lê Tr bà Trần Thị X có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 947, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD cho bà Lê Thị Thanh H diện tích đất 749,0m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 364, tờ bản đồ 14.4 tại khu 3, thị trấn T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 541021 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 05/5/2011 cho vợ chồng ông Tr bà X với giá là 590.000.000 đồng nhưng hai bên thỏa thuận chỉ ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng để giảm tiền đóng thuế (nguồn gốc đất này bố mẹ bà được ông Huỳnh C, em ruột ông Lê Tr tặng cho năm 2009). Sau khi ký kết hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do ông Hồ Văn H ngụ tại khu 3, thị trấn T, huyện N có đơn tranh chấp đến Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện N yêu cầu giải quyết một phần diện tích đất của ông H nhận sang nhượng lại của ông Huỳnh C, nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bố mẹ bà, nên việc hoàn tất thủ tục không thực hiện được. Tại thời điểm này bố mẹ bà không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H nữa. Vì vậy, ngày 05/11/2013 bố mẹ bà có làm hợp đồng ủy quyền lại cho bà được toàn quyền quyết định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 364, tờ bản đồ 14.4 diện tích 749,0m<sup>2</sup> được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 541021 ngày 05/5/2011 cho bố mẹ bà. Ngày 27/12/2013, bà có viết giấy nhận tiền bán đất cho bà H thửa đất trên với số tiền là 590.000.000 đồng và bà H đã giao tiền cho bà thành nhiều lần với tổng số tiền là 540.000.000 đồng, cụ thể: Lần đầu khoảng 80.000.000 đồng và bà H trực tiếp mang số tiền này đến Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện N để trả số nợ cho bố mẹ bà và lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 541021 ngày 05/5/2011 bản gốc ra, hiện bà H đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này; Các lần tiếp theo có lần 10.000.000 đồng, 20.000.000 đồng, 50.000.000 đồng, 100.000.000 đồng... Các lần nhận tiền có viết giấy, các giấy tờ này hiện bà H đang giữ. Sau khi nhận tiền từ bà H, bà đã giao toàn bộ số tiền này cho bố mẹ bà là ông Tr bà X. Nay bà H yêu cầu bố mẹ bà và bà phải trả cho bà H 540.000.000 đồng tiền đặt cọc và phải bồi thường tiền phạt cọc theo quy định của pháp luật do vi phạm hợp đồng đặt cọc và tiền lãi của số tiền 540.000.000 đồng đã nhận theo lãi suất ngân hàng từ ngày 27/12/2013 cho đến nay là 13%/năm, bà không đồng ý, bà chỉ đồng ý trả cho bà H số tiền 540.000.000 đồng đã nhận và trả thêm 100.000.000 đồng. Nếu bà Hoài không đồng ý, bà đề nghị Tòa án căn cứ theo pháp luật giải quyết. Đồng thời bà yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/8/2013 giữa vợ chồng ông Lê Tr bà Trần Thị X và bà Lê Thị Thanh H vô hiệu, bà không yêu cầu giải quyết hậu quả khi hợp đồng vô hiệu.

**- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:**

*Ông Lê Tr trình bày:* Năm 2009, vợ chồng ông được ông Huỳnh C tặng cho thửa đất có diện tích là 1.049m<sup>2</sup>, thuộc tờ bản đồ số 14.4, thửa đất số 303 tại khu 3, thị trấn T, huyện N (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 154885 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 18/12/2008 cho ông Huỳnh C). Năm 2011, vợ chồng ông có chuyển nhượng cho chị Lê Thị Thanh H diện tích đất 300m<sup>2</sup> trong thửa đất trên và cũng trong năm 2011 vợ chồng ông đã được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 541021 ngày 05/5/2011 đối với diện tích đất còn lại 749,0m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 364, tờ bản đồ 14.4. Tại thời điểm ông Huỳnh C tặng cho vợ chồng ông thửa đất trên, ông C

có nói cho vợ chồng ông biết là đã chuyển nhượng một phần diện tích đất trong thửa đất trên cho ông Hồ Văn H, trú tại: Khu 3, thị trấn T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Ngày 19/8/2013, vợ chồng ông tiếp tục chuyển nhượng cho chị Lê Thị Thanh H thửa đất diện tích 749m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất 364, tờ bản đồ 14.4 tại khu 3, thị trấn T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 541021 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 05/5/2011 với giá 590.000.000 đồng nhưng hai bên thỏa thuận chỉ ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do ông Hồ Văn H ngụ tại khu 3, thị trấn T, huyện N có đơn tranh chấp đến Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện N yêu cầu giải quyết một phần diện tích đất của ông H nhận sang nhượng lại của ông Huỳnh C nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông, nên việc hoàn tất thủ tục chuyển nhượng không thực hiện được. Tại thời điểm này vợ chồng ông chưa nhận bất kỳ khoản tiền nào từ chị H.

Ngày 05/11/2013, vợ chồng ông có làm hợp đồng ủy quyền cho con gái là Lê Thị Huyền Tr được toàn quyền quyết định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 364, tờ bản đồ 14.4 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 541021 ngày 05/5/2011 cho vợ chồng ông. Sau đó giữa con gái ông và chị H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất trên như thế nào ông không rõ và mỗi lần nhận tiền từ chị H thì chị Tr không giao tiền lại cho ông, còn chị Tr có giao tiền lại cho vợ ông hay không thì ông không biết. Nay chị H yêu cầu vợ chồng ông phải trả cho chị H 540.000.000 đồng tiền đặt cọc và phải bồi thường tiền phạt cọc theo quy định của pháp luật và tiền lãi của số tiền 540.000.000 đồng đã nhận theo lãi suất ngân hàng từ ngày 27/12/2013 cho đến nay là 13%/năm ông không đồng ý. Ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Bà Trần Thị X trình bày:* Bà là vợ của ông Lê Tr, bà thống nhất với ý kiến của ông Lê Tr, bà bổ sung thêm: Khi ông Huỳnh C tặng cho vợ chồng bà thửa đất trên, ông C không nói cho vợ chồng bà biết trong thửa đất này ông C đã chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông Hồ Văn H và khi con gái bà là chị Tr nhận tiền từ chị H, chị Tr đã giao lại cho bà (thành nhiều lần) với tổng số tiền là 540.000.000 đồng. Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/8/2013 giữa vợ chồng bà với chị Lê Thị Thanh H vô hiệu và bà không yêu cầu giải quyết hậu quả khi hợp đồng vô hiệu.

Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn chị Lê Thị Huyền Tr và người có quyền lợi, nghĩa vụ

liên quan vợ chồng ông Lê Tr bà Trần Thị X đều không yêu cầu Tòa tiến hành thẩm định, định giá tài sản, giữ nguyên biên bản thẩm định ngày 14/6/2016 của Tòa án nhân dân huyện N và hai bên đều thống nhất giá chuyển nhượng thực tế tại thửa đất đang tranh chấp có giá là 788.000 đồng/m<sup>2</sup>

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 24 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện N đã quyết định:

Căn cứ các Điều 116, 117, 122, 123, 124 và Điều 328 Bộ luật dân sự 2015; Điều 165, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

- Xử: Không chấp nhận yêu cầu của chị H về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” và yêu cầu về lãi suất. Chấp nhận yêu cầu của chị Lê Thị Huyền Tr và bà Trần Thị X về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/8/2013 giữa chị Lê Thị Thanh H và ông Lê Tr bà Trần Thị X vô hiệu; Hợp đồng đặt cọc ngày 27/12/2013 giữa chị Lê Thị Thanh H và chị Lê Thị Huyền Tr vô hiệu.

Buộc ông Lê Tr và bà Trần Thị X phải có trách nhiệm trả cho chị Lê Thị Thanh H số tiền đã nhận là 540.000.000 đồng (*Năm trăm bốn mươi triệu đồng*).

Buộc chị Lê Thị Thanh H phải trả lại 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 541021 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 05/5/2011 cho ông Lê Tr bà Trần Thị X.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí định giá, án phí dân sự sơ thẩm, lãi suất chậm thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 08 tháng 02 năm 2018, Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị Bích T kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 24/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Nội dung kháng cáo: Kháng cáo toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 24/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện N. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm vì bỏ sót người tham gia tố tụng là vợ chồng ông Hồ Văn H bà Nguyễn Thị Huyền N, vợ chồng ông bà Huỳnh C và bà Phan Thị Cẩm Á, UBND huyện N.

*Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo nhưng thay đổi nội dung kháng cáo như sau: yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng, đồng ý số tiền 540.000.000 đồng là số tiền thanh toán theo hợp đồng và đồng ý thanh toán số tiền 50.000.000 đồng còn lại theo hợp đồng.*

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tranh luận:* Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đăng ký thủ tục chuyển nhượng được là do trong diện tích đất chuyển nhượng có 114m<sup>2</sup> đất của vợ chồng ông H bà N. Nay bà N yêu cầu tách phần diện tích này trả cho vợ chồng bà và đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Thanh H và ông Lê Tr bà Trần Thị X. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Thanh H và ông Lê Tr bà Trần Thị X vô hiệu theo yêu cầu của phía bị đơn là không đúng, gây thiệt hại đến quyền lợi của nguyên đơn. Đề nghị HĐXX xác định hợp đồng có hiệu lực và các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng.

*Kiểm sát viên phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:* đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Sửa bản án sơ thẩm theo hướng: tách phần diện tích đất của ông Hồ Văn H và bà Nguyễn Thị Huyền N; buộc ông Lê Tr bà Trần Thị X tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng.

*Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự đã được thẩm tra tại phiên tòa.*

*Sau khi Hội đồng xét xử phúc thẩm nghị án.*

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### **[1] Về thủ tục tố tụng:**

[1.1] Bà Lê Thị Huyền Tr được cha mẹ là ông Lê Tr , bà Trần Thị X ủy quyền thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Tr bà X với bà Lê Thị Thanh H. Bà Tr là người nhận tiền chuyển nhượng từ bà H nhưng đã giao cho ông Tr bà X. Cấp sơ thẩm xác định bà Tr là bị đơn trong vụ án còn ông Tr bà X là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là chưa chính xác. Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại tư cách người tham gia tố tụng như sau: ông Lê Tr, bà Trần Thị X là bị đơn. Bà Lê Thị Huyền Tr là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Tr, bà Trần Thị X tham gia tố tụng.

[1.2] Bà Lê Thị Huyền Tr vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm và có đơn xin xét xử vắng mặt đề ngày 25/7/2018 theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vụ án.

[2] Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tại đơn khởi kiện đề ngày 10/12/2015 và tại phiên tòa sơ thẩm lần 1 và lần 2, nguyên đơn yêu cầu giải

quyết *hợp đồng đặt cọc* bị đơn phản tố yêu cầu xác định *hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* và tuyên bố *hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật của vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” được quy định trong Bộ luật dân sự là có cơ sở và đúng pháp luật. Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 24 tháng 01 năm 2018 nguyên đơn kháng cáo có nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo như sau: *đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận hợp đồng CNQSD đất giữa nguyên đơn bà Lê Thị Thanh H và vợ chồng ông Lê Tr, bà Trần Thị X có hiệu lực pháp luật và tiếp tục thực hiện hợp đồng*. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm ngày 26/7/2018 nhưng tại Biên bản hòa giải ngày 07/9/2017 và phiên tòa sơ thẩm ngày 24/01/2018 người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Thị Huyền Tr vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố: *tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSD ngày 19/8/2013 vô hiệu và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng* (BL 267, 307, tr.6). Việc thay đổi yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là phù hợp pháp luật và cũng trùng với yêu cầu phản tố của bị đơn. Hội xét xử phúc thẩm xác định lại quan hệ pháp luật của vụ án cần giải quyết là: *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[3.1] Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: ngày 19/8/2013 giữa ông Lê Tr bà Trần Thị X và bà Lê Thị Thanh H có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 749 m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất 364 tờ bản đồ địa chính số 14.4 thị trấn T và 01 căn nhà cấp 4c diện tích 126m<sup>2</sup> tại thị trấn T, huyện N với giá là 590.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng chỉ ghi giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng. Ông Tr bà X đã nhận 50.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng chứng thực. Ông Tr bà X đã giao toàn bộ giấy tờ nhà đất cho bà H để bà H làm thủ tục sang tên. Bà H không làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được là do: *ông Hồ Văn H đã gửi đơn đến Văn phòng đăng ký đất đai N yêu cầu giải quyết phần diện tích trên đất có 01 kiềng nhà mà vợ chồng ông H, bà N xây sau khi nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh C từ năm 2007 trong diện tích đất mà ông Tr bà X chuyển nhượng cho bà Lê Thị Thanh H*. Sau đó vào ngày 05/11/2013 ông Tr bà X có làm Hợp đồng ủy quyền cho con gái là Lê Thị Huyền Tr được toàn quyền quyết định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 364 diện tích là 749 m<sup>2</sup>. Ngày 27/12/2013 bà Lê Thị Huyền Tr đã viết giấy nhận tiền bán đất 590.000.000 đồng và đã nhận tiền từ bà Hoài là 540.000.000 đồng. Số tiền này

bà Lê Thị Huyền Tr đã giao cho ông Tr, bà X và được ông Tr bà X thừa nhận (BL 69,70,174 tr.10, 305).

[3.2] Ông Lê Tr, bà Trần Thị X, bà Lê Thị Huyền Tr đều khẳng định thời điểm xác lập Hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà H và được công chứng tại Văn phòng công chứng Cao Nguyên ngày 19/8/2013 thì đất không có tranh chấp. Xét thấy: Tại Biên bản lấy lời khai ông Huỳnh C, bà Phan Thị Cẩm Ân ngày 12/5/2016 do TAND Quận 9.TP.HCM lập có nội dung: *Chúng tôi xác định phần đất thể hiện tại số 3 là phần đất đã bán cho ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Thị Huyền N. Khi tặng đất cho ông Lê Tr, bà Trần Thị X chúng tôi đã nói rõ cho ông Lê Tr và bà Trần Thị X nên yêu cầu Tòa án nhân dân huyện N giải quyết theo quy định của pháp luật (BL78) và tại đơn gửi thị trấn T ngày 12/10/2013 (BL 01, 01a), ông Huỳnh C cũng trình bày: ông đã nói với ông Tr, bà X rằng trong phần đất vợ chồng ông tặng cho ông Tr bà X có đất của ông H bà N. Tôi nghĩ vợ chồng anh chị tôi hoặc đi chợ hoặc qua chơi vẫn thấy vợ chồng H N xây dựng bờ kè và đổ đất. Tại Biên bản định giá tài sản ngày 14/6/2016 (BL 83) có ghi nhận: ngoài ra trên đất này có hàng móng xây đá chẻ, đổ đất cao 1m, kt(14x8)m. Điều này phù hợp với lời khai của ông H bà N đó là: khi nhận chuyển nhượng đất từ ông Huỳnh C từ năm 2007 vợ chồng ông bà đã xây kiên móng đá chẻ. Như vậy, phía bị đơn biết trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình có diện tích đất của ông H bà N nhưng không nói cho nguyên đơn biết mà vẫn tiến hành làm hợp đồng chuyển nhượng và nhận tiền. Việc bên bị đơn cho rằng mình không biết có đất của ông H bà Nh trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng.*

[3.3] Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: sau khi ký Hợp đồng ngày 19/8/2013 ông Tr bà X có đưa toàn bộ giấy tờ cho nguyên đơn để làm thủ tục đăng ký thì được biết đất có tranh chấp, nguyên đơn có yêu cầu ông Tr bà X trả lại 50.000.000 đồng nhưng ông Tr bà X không trả và cam kết giải sẽ quyết tranh chấp với vợ chồng ông H bà N để hai bên tiếp tục thực hiện hợp đồng đồng thời làm văn bản ủy quyền ngày 05/11/2013 cho con gái là bà Lê Thị Huyền Tr toàn quyền quyết định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 364. Ngày 27/12/2013 bà Lê Thị Huyền Tr đã viết giấy nhận tiền bán đất 590.000.000 đồng và bà Tr đã trực tiếp nhận 540.000.000 đồng từ nguyên đơn. Nhưng sau 02 năm ông Tr bà X và bà Tr là người được ủy quyền cũng không gặp vợ chồng ông H bà N để giải quyết tranh chấp.

Xét thấy: Tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm lần 1 (BL 113, 175, 174) bà Tr thừa nhận chữ viết và chữ ký trong Giấy nhận tiền bán đất ngày 27/12/2013 (BL98) có nội dung: *“ghi chú: nếu Tòa giải quyết thắng hay thua vụ kiện bà H*

*vẫn trả đủ lại tiền còn chưa thanh toán là 50.000.000 đồng” là do bà Tr viết. Tại bản tự khai tự khai bổ sung ngày 29/02/2016 của bà Lê Thị Huyền Tr (BL 68), Biên bản hòa giải ngày 08/4/2016 (BL 72-74) bị đơn bà Lê Thị Huyền Tr yêu cầu bà H phải tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Tr bà X theo Giấy nhận tiền bán đất. Tại bản tự khai bổ sung ngày 29/02/2016 của ông Lê Tr (BL 69) và Tại bản tự khai bổ sung ngày 29/02/2016 của bà Trần Thị X (BL 70) cả ông Tr và bà X đều có yêu cầu bà H phải tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Tr bà X theo Giấy nhận tiền bán đất. Tại Biên bản phiên tòa phúc thẩm lần thứ 1 (BL174, tr.10) phản hồi bà Tr: “Hỏi:..... ông Th có ý kiến yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng bà có ý kiến thế nào? Trả lời: **Cha mẹ tôi vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất với bà H.** Hỏi: Số tiền 540.000.000 đồng cha mẹ bà dùng để làm gì? Trả lời: Số tiền này dùng để chữa bệnh cho cha tôi vì cha tôi bị tai biến từ trước khi chuyển nhượng đất cho bà H”. Như vậy, bên chuyển nhượng là ông Tr bà X, bà Tr vẫn có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngay cả khi đã nhận được Công văn 204/VPĐKĐĐ ngày 26/9/2013 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh N chứ không phải như lời trình bày của bà Tr đó là: *do bà H cam kết sẽ giải quyết tranh chấp thì bên phía bị đơn là bà Tr, ông Tr, bà X mới đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng.**

[3.4] Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo như sau: đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận hợp đồng CNQSD đất giữa bà Lê Thị Thanh H và vợ chồng ông Lê Tr, bà Trần Thị X có hiệu lực pháp luật và các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng. Xét thấy: sau khi nhận được Công văn 204/VPĐKĐĐ ngày 26/9/2013 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh N về việc chuyển trả hồ sơ vì có tranh chấp. Hai bên đương sự thỏa thuận tiếp tục thực hiện hợp đồng như sau: ngày 05/11/2013 ông Tr bà X đã ký hợp đồng ủy quyền cho con gái là bà Tr được toàn quyền quyết định việc quản lý, sử dụng, cho thuê (thanh lý hợp đồng thuê) , thế chấp, giải chấp, bảo lãnh, chuyển nhượng, tặng cho; hủy hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất đang tranh chấp nói trên (BL 07,08). Ngày 27/12/2013 hai bên đã ký vào Giấy nhận tiền bán đất (BL 98) với nội dung: *bà H đã giao cho bà Tr 540.000.000 đồng và bà Tr đã thừa nhận.* Vì vậy, đây là số tiền thanh toán hợp đồng không phải số tiền đặt cọc. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng được xác lập giữa bà Lê Thị Thanh H và ông Lê Tr, bà Trần Thị X là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng nhưng cho rằng: *giá trong hợp đồng chuyển nhượng ghi 50.000.000 đồng nhằm mục đích trốn thuế nên đây là hợp đồng giả tạo đã vi phạm điều cấm của pháp luật; bà H cũng đã biết là đất tranh chấp nhưng vẫn đồng ý chuyển nhượng là cũng có lỗi để chấp nhận yêu cầu của phía bị đơn tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu về nội*

dung, không giải quyết hậu quả của hợp đồng là chưa phù hợp gây thiệt hại đến lợi ích của nguyên đơn.

Bồi lẽ: *thứ nhất*, theo Điều 18 Luật đất đai 2013 Nhà nước thực hiện quyền quản lý nhà nước đối với đất đai đó là: *Nhà nước ban hành khung giá đất, bảng giá đất và quyết định giá đất cụ thể cho từng vị trí thửa đất*. Theo nguyên tắc tính thuế, nếu trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên trong hợp đồng ghi giá thấp hơn giá đất do Nhà nước quy định thì khi tính thuế sẽ áp dụng giá đất do Nhà nước quy định để tính thuế. Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng các bên đương sự ghi giá thấp nhằm mục đích để trốn thuế là vi phạm điều cấm của pháp luật là không đúng. *Thứ hai*, cấp sơ thẩm cho rằng bà H cũng đã biết là đất tranh chấp nhưng vẫn đồng ý chuyển nhượng là cũng có lỗi để tuyên hợp đồng vô hiệu là chưa đánh giá hết các tình tiết khách quan của vụ án đó là: Tại giấy nhận tiền bán đất ngày 27/12/2013 bà Tr còn ghi vào mặt sau giấy như sau: “*Nếu Tòa giải quyết thắng hay thua vụ kiện bà H vẫn phải trả đủ lại tiền còn chưa thanh toán là 50.000 đồng cho bà Tr*” (BL 98). Mặt khác, bà Tr vẫn khẳng định là ông Tr bà X vẫn yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với bà H, số tiền 540.000.000 đồng phía bị đơn nhận từ nguyên đơn đã dùng vào việc chữa bệnh cho ông Lê Tr (BL 68, 69, 70, 98, 174).

[3.5] Tại các Biên bản lấy lời khai ngày 27/6/2018, 11/7/2018 bà Nguyễn Thị Huyền N có ý kiến: trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Tr, bà Trần Thị X có diện tích đất của vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh C từ năm 2007 và đã xây kiềng bằng đá chẻ. Khi ông Lê Tr bà Trần Thị X đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng bà không ký giáp biên đất liền kề. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không đúng nhưng hiện nay chồng bà đã chết và bà cũng không có khiếu nại gì. Bà yêu cầu: *Tòa án đo đạc và tách diện tích đất của bà nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh C từ năm 2007 hiện đã xây kiềng. Phần đất còn lại trong Giấy chứng nhận của ông Tr bà X bà đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Lê Tr, bà Trần Thị X với bà Lê Thị Thanh H* (BL 373, 374, 375, 379).

**Xét thấy:** Tại các biên bản lấy lời khai 28/01/2016, 20/4/2016, 21/4/2017 ông Hồ Văn H và bà Nguyễn Thị Huyền N đều trình bày: trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lê Tr bà Trần Thị X có diện tích (14 x 8)m là đất của ông bà nhận chuyển nhượng từ ông Huỳnh C và đã xây kiềng bằng đá chẻ (BL 63, 75, 255, 256). Lời khai này phù hợp với lời khai của ông Huỳnh C, bà Phan Thị Cẩm Ân: *trước đó khoảng năm 2006 tôi có bán cho ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Thị Huyền N một phần đất và đã làm thủ tục tách*

*thừa cho ông H, bà N. Khi làm thủ tục tách thửa thì có một phần đất chúng tôi đã bán cho ông H bà N nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (BL 73) và phù hợp với nội dung trả lời của Công văn số 53/VPĐKĐ Đ – CNNS ngày 06/4/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận, Chi nhánh N: trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Tr bà Trần Thị X có 114m<sup>2</sup> của ông H bà N (BL 71).*

[3.6] Xét: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Trai, bà Trần Thị X với bà Lê Thị Thanh H được văn phòng Công chứng Cao nguyên chứng thực ngày 19/8/2013, cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận giá chuyển nhượng là 590.000.000 đồng. Bên bị đơn đã nhận 540.000.000 đồng tiền chuyển nhượng từ ngày 27/12/2013 tương đương với việc các bên đã thực hiện 91,5 % của Hợp đồng. Nguyên nhân hợp đồng không thực hiện được không phải: *bên chuyển nhượng không muốn chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng không muốn nhận chuyển nhượng mà là do trong diện tích đất chuyển nhượng có một phần diện tích đất của ông H bà N nên Văn phòng đăng ký đất đai huyện N không thực hiện thủ tục đăng ký việc chuyển nhượng.* Nay bà N yêu cầu tách phần diện tích đất trả lại cho bà N nên hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực đối với phần còn lại của hợp đồng. Vì vậy, không có căn cứ để tuyên hợp đồng vô hiệu.

[3.7] Tại phiên tòa phúc thẩm phía nguyên đơn cũng là người kháng cáo yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng, đồng ý tiếp tục thanh toán số tiền 50.000.000 đồng còn lại theo hợp đồng và 20.000.000 đồng tiền lãi đối với số tiền này. Hội đồng xét xử xét thấy: nguyên đơn thanh toán đủ tiền theo hợp đồng (590.000.000 đồng) và đồng ý nhận diện tích đất ít hơn (568 m<sup>2</sup>) so với diện tích đất trong hợp đồng chuyển nhượng (749 m<sup>2</sup>), kể từ ngày xảy ra tranh chấp (10/12/2015) đến ngày xét xử phúc thẩm 26/7/2018, lãi suất của số tiền 50.000.000 đồng theo quy định của pháp luật là 15.416.000 đồng nhưng nguyên đơn tự nguyện hoàn trả 20.000.000 đồng. Như vậy, ý kiến của nguyên đơn là tự nguyện và không làm thiệt hại đến quyền lợi của bên bị đơn ông Tr, bà X là người chuyển nhượng nên chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Với những phân tích đánh giá chứng cứ như trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn; Chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Sửa bản án sơ thẩm theo hướng: tách phần diện tích đất 114 m<sup>2</sup> của ông H, bà N; Buộc ông Lê Tr, bà Trần Thị X tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/8/2013; Buộc bà Lê Thị Thanh H phải tiếp tục trả cho ông Lê Tr, bà Trần Thị X 50.000.000 đồng là số tiền còn lại theo hợp đồng và 20.000.000 đồng tiền lãi; Buộc ông Tr bà X giao cho bà Lê Thị Thanh H 568 m<sup>2</sup> đất theo trích lục bản đồ địa chính ngày

25/7/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận tương ứng với các điểm (1,2,3,4,16,8,9,10,11,12,13,14). Trong phần đất của bà H được nhận có một phần kiềng bằng đá chẻ của bà N tương ứng với các điểm (8,9,15,16) và 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 126m<sup>2</sup>. Do các đương sự không yêu cầu định giá tài sản nên nếu có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

Bà H liên hệ với cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất.

Ngoài ra cấp sơ thẩm có sai sót như sau:

*Thứ nhất*, Tòa án xác định: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tr bà X và bà H vô hiệu vì trong diện tích đất chuyển nhượng có diện tích đất của vợ chồng ông H bà N đã xây kiềng đá chẻ trên đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định tư cách tố tụng của ông H bà N là nhân chứng trong vụ án là không đúng quy định tại khoản 4 Điều 68 BLTTDS. Trong trường hợp này phải xác định bà N là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Cấp sơ thẩm không đưa bà N tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Tại các Biên bản lấy lời khai ngày 27/6/2018 và 11/7/2018 (BL 375, 379) bà Nguyễn Thị Huyền N không yêu cầu được tham gia tố tụng trong vụ án và không có khiếu nại nhưng ***có yêu cầu tách phần diện tích đất kt(14x8m) mà vợ chồng bà đã nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh C từ năm 2007*** nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không cần thiết phải hủy án sơ thẩm nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

*Thứ hai*, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng lại áp dụng các điều luật quy định cho giao dịch dân sự là không chính xác. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng các điều luật quy định của hợp đồng cho phù hợp với quan hệ pháp luật cần giải quyết.

Do sửa án sơ thẩm nên tính lại án phí dân sự sơ thẩm như sau:

Bà Lê Thị Thanh H không phải chịu án phí sơ thẩm đối với yêu cầu phạt cọc. Bà Lê Thị Thanh H phải chịu **3.500.000** đồng án phí sơ thẩm đối với số tiền 50.000.000 đồng còn lại chưa thanh toán và 20.000.000 đồng tiền lãi. Tổng cộng **3.500.000** đồng.

Ông Lê Tr bà Trần Thị X phải chịu 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu không được Tòa án chấp nhận.

Ông Lê Tr sinh năm 1949, bà Trần Thị X sinh năm 1952 theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội các đương sự là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí.

Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Chi phí đo đạc, định giá tại giai đoạn sơ thẩm và tại giai đoạn phúc thẩm 2.862.000 (Hai triệu tám trăm sáu mươi hai ngàn) đồng nguyên đơn đồng ý chịu và đã nộp đủ.*

*Từ những căn cứ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**- Căn cứ vào:** Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Sửa bản án dân sự sơ thẩm.

**Áp dụng:** các điều 328, 385, 401, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự 2015; Điều 165, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Các điều 12 (điểm đ khoản 1), 27 (điểm b khoản 3, khoản 4), 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

**- Tuyên bố:**

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn .

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Tr và bà Trần Thị X về việc yêu cầu tuyên bố *hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*.

**Tuyên xử:**

Buộc ông Lê Tr và bà Trần Thị X phải tiếp tục thực hiện *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* do Văn phòng Công chứng Cao Nguyên công chứng số 947, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/8/2013.

Buộc ông Tr, bà X phải phải giao 568 m<sup>2</sup> đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 541021 ngày 05/5/2011 mang tên ông Lê Tr bà Trần Thị X trong đó có 133m<sup>2</sup> đất ODT và 435 m<sup>2</sup> đất LNQ, tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà cấp 4 diện tích 126m<sup>2</sup> và một phần kiềng đá chẻ (8,9,15,16) tương ứng với các điểm (1,2,3,4,16,8,9,10,11,12,13,14) theo trích lục bản đồ địa chính ngày 25/7/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận cho bà Lê Thị Thanh H.

Buộc bà Lê Thị Thanh H phải trả cho ông Lê Tr, bà Trần Thị X số tiền 70.000 000 (*bảy mươi triệu*) đồng (trong đó: 50.000.000 đồng là số tiền còn lại chưa thanh toán theo hợp đồng và 20.000.000 đồng tiền lãi).

Bà H liên hệ với cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất.

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 mức lãi suất hai bên thỏa thuận

nhưng không được vượt quá 20%/năm; nếu không có thỏa thuận thì theo *mức lãi suất 10%/năm* tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

#### **Về án phí dân sự sơ thẩm:**

- Bà Lê Thị Thanh H phải chịu **3.500.000** đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp: 13.800.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 007622 ngày 12/01/2016 và 6.100.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0012469 ngày 13/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N. Bà H được hoàn trả **16.400.000** (*Mười sáu triệu bốn trăm ngàn*) đồng.

- Bà Lê Thị Huyền Tr không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Tr 300.000 (*Ba trăm ngàn*) đồng tạm ứng án phí (do Lê Thị Thanh Tr nộp thay) theo Biên lai thu tiền số 0012455 ngày 17/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

- Vợ chồng ông Lê Tr, bà Trần Thị X không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Tr, bà X 300.000 (*Ba trăm ngàn*) đồng tạm ứng án phí (do Lê Thị Thanh Tr nộp thay) theo Biên lai thu tiền số 0012456 ngày 17/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

#### **Về án phí dân sự phúc thẩm:**

Bà Lê Thị Thanh H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà H 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp, theo Biên lai thu tiền số 0013425 ngày 08/02/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

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 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.

Án xử phúc thẩm, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

(*Kèm theo trích lục bản đồ địa chính ngày 25/7/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận*)

#### **Nơi nhận:**

- Đường sự (7);
- VKSND tỉnh Ninh Thuận (1);

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

- TAND huyện N(1);
- Chi cục THADS huyện N (1);
- Phòng KTNV&THA (1);
- Lưu hồ sơ, án văn, HC-TP (3).

(Đã ký)

**Ngô Thị Trang**