

Bản án số: 197/2019/DS-PT
Ngày: 14/11/2019
V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử
dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Bá Kha

Các thẩm phán: Ông Lê Quang Tấn

Bà Nguyễn Thị Nhiên

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:
Ông Trương Thanh Triều - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 172/2019/TLPT-DS ngày 18 tháng 10 năm 2019 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án sơ thẩm số: 21/2019/DS-ST ngày 09 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện A1 bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 214/2019/QĐPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1992.

Địa chỉ: ấp H, xã Đ, huyện A1, Kiên Giang;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Lại Hùng A - Văn phòng luật sư Hùng A thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Kiên Giang.

- Bị đơn:

1. Ông Võ Văn T, sinh năm 1986.

2. Bà Nguyễn Thị Bích K, sinh năm 1984.

Cùng địa chỉ: ấp H, xã Đ, huyện A1, Kiên Giang;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Bích P, sinh năm 1982.
2. Ông Lê Vũ P, sinh năm 1980.
Cùng địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện A1, Kiên Giang.
3. Chi cục thi hành án dân sự huyện A1, tỉnh Kiên Giang.
Đại diện theo pháp luật: ông Võ Văn Q – Chi cục trưởng.
Đại diện theo ủy quyền: ông Huỳnh Thanh B - Phó chi cục trưởng. (Theo văn bản ủy quyền ngày 07/11/2019).

Cùng địa chỉ: khu phố 2, thị trấn Thứ 11, huyện A1, Kiên Giang.

4. Bà Phạm Oanh K, sinh năm 1990.
5. Bà Huỳnh Thị C, sinh năm 1975.
6. Ông Văn Công C, sinh năm 1982.
7. Ông Trần Văn D, sinh năm 1957.
8. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1979.
9. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1975.
10. Bà Huỳnh Thị N, sinh năm 1969.
11. Ông Huỳnh Văn Tr, sinh năm 1974.
12. Bà Nguyễn Tuyết Tr, sinh năm 1984.
13. Bà Hà Thị U, sinh năm 1960.
14. Bà Trần Thị X, sinh năm 1969.
15. Ông Trần Phước Th, sinh năm 1965.

Cùng địa chỉ: ấp H, xã Đ, huyện A1, tỉnh Kiên Giang

16. Ông Ngô Thanh E, sinh năm 1980.

Địa chỉ: ấp K, xã Đ2, huyện A2, tỉnh Kiên Giang

17. Ông Hà Minh K, sinh năm 1966.

Địa chỉ: ấp 7 Xáng 2, xã Đ, huyện A1, tỉnh Kiên Giang

18. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1989.

Địa chỉ: ấp H, xã Đ, huyện A1, tỉnh Kiên Giang

19. Ông Huỳnh Thanh B, sinh năm 1983.

Địa chỉ: khu phố 3, thị trấn Thứ 11, huyện A1, tỉnh Kiên Giang.

20. Văn phòng Công chứng A2.

Địa chỉ: số 24B khu phố 2, thị trấn Thứ 3, huyện A2, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: ông Trần Thiện Th, chức vụ: Trưởng Văn phòng.

- *Người kháng cáo:* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Oanh K, ông Văn Công C, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Tuyết Tr, ông Hà Minh K, ông Trần Văn Diễn.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện A1.

(Ông A, bà Bích K, bà P, ông P, bà Oanh K, bà C, ông Ch, bà Đ, bà L, ông Huỳnh Văn Tr, bà Tr, ông E, ông K, Luật sư Hùng A có mặt tại phiên tòa; Ông Võ Văn T, ông B, ông D, bà N, bà U, bà X, ông Th, bà M, ông T vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Ông Nguyễn Hoàng A trình bày: Vào ngày 16-02-2015 âm lịch, ông có nhận chuyển nhượng của ông Tr, bà K (bà K là chị ruột của ông) phần đất có diện tích 20.605,4m² tọa lạc ấp H, xã Đ, huyện A1, tỉnh Kiên Giang với giá 500.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng có lập giấy viết tay chuyển nhượng với nhau. Đến ngày 15-9-2016 làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tại Phòng Công chứng A2. Sau khi ký kết hợp đồng ông đã trả đủ số tiền 500.000.000 đồng cho ông Tr, bà K. Phía ông Tr đã giao đất cho ông và ông đã nhận đất vào tháng 8-2015 âm lịch. Sau khi nhận đất ông cho chị ruột là bà Nguyễn Thị Bích P thuê sử dụng. Giá thuê 25.000.000đ/năm, thời hạn thuê hàng năm. Hiện nay vẫn đang cho bà P thuê và bà P sử dụng đất để nuôi tôm, trồng lúa (đất tôm – lúa). Lý do không làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất được vì khi ông đến cơ quan lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thì được UBND xã trả lời miệng là bà K đang bị điều tra vụ án liên quan đến tài sản nên không lập thủ tục chuyển quyền cho ông. Tuy nhiên, từ đó đến nay ông chưa được cơ quan nào thông báo về việc kê biên đối với phần đất đó. Khi ông nhận chuyển nhượng đất của bà K thì chưa có cơ quan nào ra văn bản ngăn chặn việc chuyển nhượng.

Ông K kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Trong trường hợp không đủ điều kiện công nhận chỉ yêu cầu phía ông Tr, bà K hoàn trả lại số tiền là 500.000.000 đồng, không yêu cầu bồi thường thiệt hại. Ông không đồng ý theo yêu cầu của những người liên quan về việc đề nghị hủy bỏ hợp đồng mà yêu cầu chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông với vợ chồng bà K, ông Tr.

Bị đơn ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị Bích K trình bày: Vào ngày 16-02-2015 âm lịch, vợ chồng ông bà có chuyển nhượng cho Ông A (là em ruột của bà K) phần đất có diện tích 20.605,4m² tọa lạc ấp H, xã Đ, huyện A1, tỉnh Kiên Giang với giá 500.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng có lập giấy viết tay chuyển nhượng với nhau. Đến ngày 15-9-2016, các bên làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tại Phòng Công chứng A2. Nguồn gốc thửa đất là do cha mẹ bà K cho lại. Khi chuyển nhượng đất đã được UBND huyện A1 cấp giấy chứng nhận QSD đất do ông Võ Văn T đứng tên. Sau khi ký kết hợp đồng vợ chồng ông bà đã nhận đủ số tiền 500.000.000 đồng do Ông A trả. Ông bà đã giao đất

cho Ông A nhận đất vào tháng 8-2015 âm lịch. Lý do chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất được vì cơ quan Nhà nước trả lời miệng là bà K đang bị điều tra vụ án liên quan đến tài sản nên không lập thủ tục chuyển quyền. Tuy nhiên, từ đó đến nay vợ chồng ông bà chưa được cơ quan nào thông báo về việc kê biên đối với phần đất đó.

Ông bà thống nhất theo yêu cầu của nguyên đơn, thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Ông bà không thống nhất yêu cầu của những người liên quan về việc yêu cầu hủy bỏ hợp đồng. Vì tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng với Ông A là chưa có cơ quan nào ngăn cản việc chuyển nhượng. Tại thời điểm đó cũng chưa có cơ quan nào kết luận bà K có tội đối với việc chiếm đoạt tiền của những người liên quan. Khi đó chưa bị Công An khởi tố vụ án hay truy tố, chỉ mời làm việc nên bà K bán đất để trả nợ. Số tiền bán được là 500.000.000 đồng ông bà dùng để trả nợ cho các chủ nợ bà K thiếu. Đối với những người liên quan (đang thừa) bà K có trả cho một số người và chỉ trả được một ít tiền, chưa trả hết. Đối với số tiền phải thi hành án theo bản án bà K sẽ làm để trả từ từ cho họ. Ông bà yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng với Ông A, không đồng ý hủy bỏ.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Phạm Oanh K, bà Huỳnh Thị C, ông Văn Công C, ông Trần Văn Diễn, bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị L, bà Huỳnh Thị N, ông Huỳnh Văn Tr, ông Ngô Thanh E, bà Nguyễn Tuyết Tr, ông Hà Minh K, bà Hà Thị U, bà Trần Thị X, ông Trần Phước Th cùng trình bày tại đơn yêu cầu độc lập và tại phiên tòa:

Vào năm 2013, các ông bà có chơi hội do bà Bích K làm chủ hội. Đến năm 2014, bà K bể hội. Trong thời gian bể hội sợ phải lấy tài sản để trả tiền hội nên bà K, ông Tr đã thực hiện hành vi chuyển quyền sử dụng đất cho Ông A, bà Bé (là em ruột và em dâu bà K) với mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh trách nhiệm trả nợ.

Các ông bà khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng Ông A với vợ chồng bà K lập ngày 15-9-2016. Lý do yêu cầu hủy bỏ hợp đồng: Trước đây bà K có làm chủ hội bể nợ, các ông bà đã yêu cầu xử lý. Trong quá trình chờ xử lý thì chị em bà K, ông Tr cấu kết để bán tài sản. Khi mua bán không qua xã, huyện mà đi công chứng ở Thứ Ba (huyện A2). Các ông bà xác định đã yêu cầu từ năm 2015 nhưng đến năm 2016 mới lập thủ tục chuyển nhượng QSD đất. Việc chuyển nhượng là trong anh em ruột, không phải là người ngoài.

Đối với ông B là cán bộ thi hành án nhưng đã chậm thi hành án để xảy ra tranh chấp nên đề nghị ông B và cơ quan thi hành án sớm thi hành bản án.

Các ông bà cùng khởi kiện với yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa Ông A với bà K và xác định phần đất đó của bà K để bà K thi hành án trả nợ cho các ông bà.

- Bà Nguyễn Thị B (vợ Ông A) trình bày: thống nhất theo ý kiến của Ông A.
- Ông Lê Vũ P, bà Nguyễn Thị Bích P trình bày: Không có ý kiến gì và cũng không tranh chấp gì.
- Chi cục thi hành án dân sự huyện A1 do ông Huỳnh Thanh B đại diện trình bày:

Khi thi hành bản án cho những người liên quan (nêu trên) thì có phát sinh tranh chấp về QSD đất giữa Ông A với bà K nên cơ quan Thi hành án ra quyết định hoãn thi hành án chờ kết quả giải quyết tranh chấp của tòa án.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa Ông A với bà K, ông Tr đề nghị Tòa án căn cứ vào pháp luật giải quyết. Nếu phù hợp thì công nhận nếu không phù hợp đề nghị hủy hợp đồng giữa Ông A với bà K, ông Tr. Sau khi có kết quả xét xử của Tòa án về QSD đất này thì cơ quan Thi hành án sẽ tiếp tục thi hành án theo thủ tục chung.

- Ông Huỳnh Thanh B trình bày: Đối với việc thi hành án thì cá nhân ông đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 09 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện A1, tỉnh Kiên Giang đã xét xử, quyết định:

1- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa Ông Nguyễn Hoàng A với ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị Bích K lập ngày 15/9/2016 đối với phần đất có diện tích đo đạc thực tế 21.041,7m² thuộc thửa số 0, tờ bản đồ số 0, tọa lạc ấp H (nay thuộc ấp T), xã Đ là hợp đồng hợp pháp.

Ông A với ông Tr, bà K có trách nhiệm tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận trong hợp đồng; có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục chuyển QSD đất theo đúng quy định.

(Vị trí, diện tích cụ thể theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ lập ngày 12-10-2018 và Tờ Trích đo ngày 06-11-2018)

2- Không chấp nhận yêu cầu của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Phạm Oanh K, bà Huỳnh Thị C, ông Văn Công C, ông Trần Văn Diễm, bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị L, bà Huỳnh Thị N, ông Huỳnh Văn Tr, ông Ngô Thanh E, bà Nguyễn Tuyết Tr, ông Hà Minh K, bà Hà Thị U, bà Trần Thị X, ông Trần Phước Th về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa Ông A với ông Tr, bà K.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và báo quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 22/7/2019 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện A1 ban hành quyết định kháng nghị số 06/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị bản án sơ thẩm với nội dung: Bản án của Tòa án nhân dân huyện A1 tuyên, đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ, chính xác, toàn diện, khách quan, tuyên buộc đương sự chịu án phí chưa đúng quy định. Do đó xét thấy cần phải sửa nội dung bản án theo hướng: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/9/2016 giữa Ông Nguyễn Hoàng A với ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị Bích K là vô hiệu và xác định lại trách nhiệm chịu án phí của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập.

Ngày 23/7/2019 những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Diễm, bà Phạm Oanh K, ông Văn Công C, bà Nguyễn Thị L có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Ngày 24/7/2019 bà Nguyễn Tuyết Tr, ông Hà Minh K có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm.

Nội dung kháng cáo của ông D, bà Oanh K, ông Ch, bà L, bà Tr, ông K:

Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm 21/2019/DS-ST ngày 09 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện A1 theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của các ông bà, xử hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông A, bà K, ông Tr với lý do việc chuyển nhượng có hành vi tẩu tán tài sản, trốn tránh trách nhiệm trả nợ cho các ông bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn Ông Nguyễn Hoàng A giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa anh và anh Tr chị Bích K được lập tại Văn phòng công chứng huyện A2 ngày 15/9/2016 đối với diện tích đất 20.605,4m² tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện A1, Kiên Giang. Không đồng ý yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và vợ chồng ông Tr bà K vì hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đã thực hiện đúng quy định của pháp luật, thời điểm hai bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì QSD đất bà K ông Tr chưa bị cơ quan nào ngăn chặn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn Luật sư Lại Hùng A trình bày tại phiên tòa: Hợp đồng công chứng về việc chuyển nhượng đất giữa Ông A và ông Tr là hợp pháp, tại thời điểm công chứng ngày 16/9/2016 cơ quan điều tra chưa nhận đơn tố giác, chưa khởi tố vụ án, chưa có biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định của Bộ luật Hình sự, ông Tr và Ông A thực

hiện quyền sử dụng đất theo quy định, còn việc công chứng ở đâu, phòng công chứng nào thực hiện khi các bên có yêu cầu thì luật không cấm.

Về mặt pháp lý trong hồ sơ công chứng thì ông Tr có giấy chứng nhận QSD đất, có trích đo số tờ bản đồ, số thửa, không cần ký giáp ranh. Việc công chứng là phù hợp với Luật công chứng, thời điểm giao dịch thì đất chuyển nhượng cho nhau chưa có bị cơ quan nào ngăn chặn, về quyền của người sử dụng đất là phù hợp. Có hành vi giả tạo nhằm tẩu tán tài sản hay không thì thời điểm bà Bích K bán đất thì có bà Oanh K, ông Miên bà U có nhận tiền bà Bích K thanh toán. Căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì giao dịch hoàn toàn hợp pháp.

Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai, Luật Dân sự, Luật Công chứng. Bác đơn của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do không có căn cứ. Chấp nhận một phần kháng nghị về án phí mà những người liên quan có yêu cầu độc lập phải chịu, không chấp nhận hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất.

Tại phiên tòa bị đơn bà Bích K đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với Ông A, không đồng ý đối với yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông A và vợ chồng ông Tr bà K.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông D, bà Oanh K, ông Ch, bà L, bà Tr, ông K giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông A với bà Bích K, ông Tr, lý do việc chuyển nhượng có hành vi tẩu tán tài sản, trốn tránh trách nhiệm trả nợ cho các ông bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang phát biểu quan điểm: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự tham gia tố tụng ở giai đoạn phúc thẩm đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện A1 và kháng cáo của ông D, bà Oanh K, ông Ch, bà L, bà Tr, ông K. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 09/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện A1, tỉnh Kiên Giang theo hướng tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và xem xét lại trách nhiệm chịu án phí của những người liên quan.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Võ Văn T, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện A1 do ông Huỳnh Thanh B đại diện, ông Trần Văn Diễm, bà Huỳnh Thị N, bà Hà Thị U, bà Trần Thị X, ông Trần Phước Th, bà Nguyễn Thị B, ông Huỳnh Thanh B, Văn phòng Công chứng A2 do ông Trần Thiện Th đại diện đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng các đương sự nêu trên đều vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử thống nhất xử vắng mặt các đương sự nêu trên là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2]. Về nội dung: Ông A và ông Võ Văn T, bà Bích K thống nhất vào ngày 15/02/2015 Ông A có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Tr, bà Bích K diện tích đất 20.605,4m² tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện A1, tỉnh Kiên Giang do ông Tr đứng tên giấy chứng nhận QSD đất, giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng, khi thỏa thuận chuyển nhượng hai bên có viết giấy tay và ký tên. Ngày 15/9/2016 hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất có công chứng tại Văn phòng Công chứng A2. Ông A đã thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng, ông Tr bà Bích K đã giao đất cho Ông A sử dụng từ tháng 8/2015 và Ông A đã cho người khác thuê lại từ đó đến nay.

[3]. Xét về hình thức hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 15/9/2016 giữa Ông A và ông Tr bà Bích K được lập theo mẫu, có công chứng tại Văn phòng Công chứng A2. Do đó căn cứ Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 15/9/2016 giữa các bên là phù hợp theo quy định của pháp luật.

Xét về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 15/9/2016 giữa Ông A với ông Tr bà Bích K: quyền sử dụng đất ông Tr bà Bích K chuyển nhượng cho nguyên đơn do ông Tr đứng tên QSD đất, việc chuyển nhượng là do các bên tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, thời điểm chuyển nhượng đất không có tranh chấp, quyền sử dụng đất chuyển nhượng không bị kê biên để đảm bảo thi hành án. Do đó hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên không vi phạm điều kiện chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

[4]. Xét kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông D, bà Oanh K, ông Ch, bà L, bà Tr, ông K yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa anh A với chị Bích K, anh Tr, lý do việc chuyển nhượng có hành vi tẩu tán tài sản, trốn tránh trách nhiệm trả nợ cho các ông bà. Hội đồng xét xử xét thấy: Trước đây bà Bích K có làm chủ hội, sau đó thì hội bị bãi bỏ giữa bà Bích K với các hội viên phát sinh tranh chấp, trong số các hội viên thì có một số người là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc

lập trong vụ án này. Ngày 11/02/2015 những người liên quan có đơn tố cáo bà Bích K gửi đến Công An huyện A1. Ngày 26/3/2015 Công An huyện A1 thông báo về việc thụ lý đơn của những người này. Ngày 10/11/2016 Ủy ban nhân dân xã Đ tiếp nhận đơn của bà Oanh K yêu cầu ngăn chặn ông Tr bà K thực hiện chuyển quyền sử dụng đất. Ngày 15/11/2016 các hội viên có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với QSD đất do ông Tr đứng tên đến Công An huyện A1. Ngày 16/11/2016 Ủy ban nhân dân xã Đ nhận được Công văn 84 của Công An huyện A1 yêu cầu tạm dừng việc sang tên, chuyển nhượng đất của ông Tr. Đến ngày 22/12/2016 Cơ quan Cảnh sát điều tra Công An huyện A1 tiến hành khởi tố vụ án, khởi tố bị can đối với bà Bích K.

Như vậy thời điểm Công An huyện A1 thụ lý đơn tố cáo và đơn ngăn chặn của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều sau thời điểm Ông A và ông Tr, bà Bích K đã thỏa thuận chuyển nhượng đất được công chứng theo quy định của pháp luật về đất đai (ngày 16/02/2015). Đến ngày 29/01/2018 Tòa án nhân dân huyện A1 tiến hành xét xử đối với bà Bích K và tuyên phạt 02 năm tù, đồng thời buộc bà Bích K và ông Tr trả cho các hội viên số tiền 1.248.495.000 đồng, trước đó bà K đã tạm nộp khắc phục hậu quả 126.510.000 đồng.

Xét thấy mặc dù bà Bích K đã phát sinh tranh chấp về tiền hui với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trước khi bà Bích K và ông Tr chuyển nhượng đất cho Ông A. Tuy nhiên vào thời điểm Ông A và ông Tr bà Bích K thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất thì phần đất các bên chuyển nhượng không có cơ quan nào ngăn chặn cũng như kê biên, do đó QSD đất vẫn thuộc quyền sử dụng, định đoạt của ông Tr, bà Bích K. Giao dịch dân sự giữa Ông A và ông Tr, bà Bích K cụ thể là đã thỏa thuận chuyển nhượng đất bằng một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng theo đúng quy định của pháp luật về đất đai (ngày 16/02/2015) tại Văn phòng Công chứng A2, đồng thời các bên xác nhận là đã giao trả tiền cho nhau và bên nhận chuyển nhượng đất là Ông A đã nhận đất canh tác xong vào thời điểm công chứng, như vậy hợp đồng là giao dịch dân sự này đã được xác lập đúng với ý trí của các bên chủ thể khi tham gia giao kết hợp đồng và không phải nhằm để che giấu, giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba, đồng thời không nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành của ai vào thời điểm chuyển nhượng như đã nói ở trên; Từ đó cho thấy việc những người liên quan cho rằng ông Tr, bà Bích K chuyển nhượng đất là giao dịch giả tạo nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ với những người liên quan là không có căn cứ vững chắc.

Mặt khác, theo lời trình bày của người biết sự việc như ông Nguyễn Văn M (bút lục 275) và ông Huỳnh Văn D (bút lục 247) và tại phiên tòa bà Oanh K thừa nhận khi Ông A bán đất cho ông Miên thì khi đó bà Bích K có trả cho bà Oanh K trên 120.000.000 đồng là sự thật, do đó có căn cứ cho rằng Ông A bán đất của Ông A đi để mua lại phần đất của bà Bích K ông Tr cho gần nhà và tiện canh tác là sự thật vì các lời khai của các đương sự trên phù hợp với nhau.

[5]. Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện A1 đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 15/9/2016 giữa Ông A và ông Tr, bà K vô hiệu. Như nhận định ở trên thì kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện A1 về phần này là không có đủ căn cứ chấp nhận.

Đối với nội dung kháng nghị Viện kiểm sát nhân dân huyện A1 đề nghị sửa về phần án phí sơ thẩm mà những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập phải chịu, Hội đồng xét xử xét thấy; đúng theo quy định của pháp luật khi thụ lý đơn yêu cầu của của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm: bà **Phạm Oanh K, bà Huỳnh Thị C, ông Văn Công C, ông Trần Văn Diễm, bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị L, bà Huỳnh Thị N, ông Huỳnh Văn Tr, ông Ngô Thanh E, bà Nguyễn Tuyết Tr, ông Hà Minh K, bà Hà Thị U, bà Trần Thị X, ông Trần Phước Th** thì cấp sơ thẩm phải thông báo cho từng người trên nộp tiền tạm ứng án phí riêng biệt theo đúng quy định vì quyền lợi, nghĩa vụ của họ chỉ là sáp nhập với nhau chứ không đồng nhất với nhau được, nên mỗi người phải nộp tiền tạm ứng án phí riêng biệt mới đúng. Nhưng cấp sơ thẩm chỉ cho bà Phạm Oanh K (đại diện cho 14 người) nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0008941 ngày 21/11/2018 của Chi cục thi hành án huyện dân sự huyện A1 là không đúng, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm. Ngoài ra, bản án sơ thẩm buộc tất cả những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập như trên cùng chịu chung án phí phí không có giá ngạch là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) là chưa phù hợp quy định tại khoản 6 Điều 26 Nghị quyết 326 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. Theo đó bản án tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa nguyên đơn và bị đơn, bác yêu cầu khởi kiện độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên thì phải buộc những người này mỗi người chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng do họ đều yêu cầu theo yêu cầu quyền lợi riêng biệt của mình và quyền lợi của các đương sự này không phải là đồng nhất. Do đó cần điều chỉnh phần án phí những của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khi có yêu cầu độc lập phải chịu cho phù hợp với quy định của pháp luật.

Mặt khác, khi nộp tiền tạm ứng án phí Ông Nguyễn Hoàng A đã nộp với số tiền là 12.000.000đ (Mười hai triệu đồng) theo biên lai thu số 0008883 ngày 21/8/2018 của Chi cục thi hành án huyện dân sự huyện A1 tỉnh Kiên Giang và Tòa án thụ lý hồ sơ vụ án ngày 27/8/2018 theo đúng thời gian thông báo nộp tiền tạm ứng án phí. Nhưng trong phần quyết định của bản án sơ thẩm đã quyết định: “*Nguyên đơn anh A được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ tại biên lai thu số 00088832 ngày 20/7/2018 của Chi cục thi hành án huyện dân sự huyện A1*”; việc quyết định về án phí như trên là không đúng, có sai sót làm ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự trực tiếp là Ông A nhưng Ông A không có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị về phần án phí này. Tuy nhiên; Hội đồng xét xử xét thấy cần phải sửa phần án phí này để cho đúng với quy định của pháp luật, đảm bảo quyền lợi của đương sự đã nhận định ở trên và cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Từ những nhận định trên, qua thảo luận nghị án Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận một phần quan điểm đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện A1, không chấp nhận kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông D, bà Oanh K, ông Ch, bà L, bà Tr, ông K. Sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện A1 về phần án phí của các đương sự phải nộp.

[6]. Về án phí:

Căn cứ Điều 147, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, khoản 2, khoản 6 Điều 26, khoản 1 Điều 29 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 các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như sau:

- *Án phí dân sự sơ thẩm:*

Nguyên đơn Ông Nguyễn Hoàng A không phải chịu án phí và được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp 12.000.000đ (Mười hai triệu đồng) theo biên lai thu số 0008883 ngày 21/8/2018 của Chi cục thi hành án huyện dân sự huyện A1 tỉnh Kiên Giang.

Bị đơn ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị Bích K phải chịu án phí đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng);

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập gồm bà Phạm Oanh K, bà Huỳnh Thị C, ông Văn Công C, ông Trần Văn Diễm, bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị L, bà Huỳnh Thị N, ông Huỳnh Văn Tr, ông Ngô Thanh E, bà Nguyễn Tuyết Tr, ông Hà Minh K, bà Hà Thị U, bà Trần Thị X,

ông **Trần Phước Th** mỗi người phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất không được Tòa án chấp nhận; Nhưng riêng bà **Phạm Oanh K** được khấu trừ tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0008941 ngày 21/11/2018 của Chi cục thi hành án huyện dân sự huyện A1.

- *Án phí dân sự phúc thẩm*: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Trần Văn Diễn**, bà **Phạm Oanh K**, ông **Văn Công C**, bà **Nguyễn Thị L**, bà **Nguyễn Tuyết Tr**, ông **Hà Minh K** mỗi người phải chịu án phí 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) do kháng cáo không được chấp nhận. Nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu tương ứng số **0006482** ngày **02/8/2019**; **0006462** ngày **23/7/2019**; **0006461** ngày **23/7/2019**; **0006463** ngày **23/7/2019**; **0006465** ngày **24/7/2019**; **0006464** ngày **24/7/2019** của Chi cục thi hành án dân sự huyện A1 tỉnh Kiên Giang

[7] Về chi phí thẩm định tại chỗ: Số tiền thẩm định tại chỗ là 2.949.000 đồng Ông A đã tạm nộp xong và tự nguyện chịu nên hội đồng xét xử miễn xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
Áp dụng Điều 122, Điều 129, khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Khoản 2, khoản 6 Điều 26, Điều 27, Điều 29 Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án số 10/2009 ngày 27/02/2009.

- Không chấp nhận kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Trần Văn Diễn**, bà **Phạm Oanh K**, ông **Văn Công C**, bà **Nguyễn Thị L**, bà **Nguyễn Tuyết Tr**, ông **Hà Minh K**.

- Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện A1.

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2019/DS-ST ngày 09 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện A1, tỉnh Kiên Giang.

Xử:

1- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông **Nguyễn Hoàng A** với ông **Võ Văn T**, bà **Nguyễn Thị Bích K** lập ngày 15/9/2016 đối với phần đất có diện tích đo đạc thực tế 21.041,7m² thuộc thửa số 0, tờ bản đồ số 0, tọa lạc ấp H (nay thuộc ấp T), xã Đ là hợp đồng hợp pháp.

Ông **Nguyễn Hoàng A** với ông **Võ Văn T**, bà **Nguyễn Thị Bích K** có trách nhiệm tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận trong hợp

đồng; có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật đất đai.

Vị trí, diện tích đất cụ thể theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ lập ngày 12/10/2018 (Tại bút lục 67; 68) của Tòa án nhân dân huyện A1, tỉnh Kiên Giang và Tờ trích đo địa chính số TĐ 192-2018 ngày 06/11/2018 (Tại bút lục 64) của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Am Minh, tỉnh Kiên Giang. (Kèm theo bản án này).

2- Không chấp nhận yêu cầu của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Phạm Oanh K, bà Huỳnh Thị C, ông Văn Công C, ông Trần Văn Diễn, bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị L, bà Huỳnh Thị N, ông Huỳnh Văn Tr, ông Ngô Thanh E, bà Nguyễn Tuyết Tr, ông Hà Minh K, bà Hà Thị U, bà Trần Thị X, ông Trần Phước Th về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa Ông Nguyễn Hoàng A với ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị Bích K.

3- Về án phí:

+ *Án phí dân sự sơ thẩm:*

- Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp cho Ông Nguyễn Hoàng A là 12.000.000đ (Mười hai triệu đồng) theo biên lai thu số 0008883 ngày 21/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A1, tỉnh Kiên Giang.

- Buộc ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị Bích K cùng phải nộp án phí số tiền là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

- Buộc bà Huỳnh Thị C, ông Văn Công C, ông Trần Văn Diễn, bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị L, bà Huỳnh Thị N, ông Huỳnh Văn Tr, anh Ngô Thanh E, chị Nguyễn Tuyết Tr, ông Hà Minh K, bà Hà Thị U, bà Trần Thị X, ông Trần Phước Th mỗi người phải nộp số tiền là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

- Buộc chị Phạm Oanh K phải nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng). Nhưng được khấu trừ 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai số 0008941 ngày 21/11/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện A1 tỉnh Kiên Giang .

+ *Án phí dân sự phúc thẩm:*

- Buộc ông Trần Văn Diễn, bà Phạm Oanh K, ông Văn Công C, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Tuyết Tr, ông Hà Minh K mỗi người phải chịu án phí 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng). Nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí ông Trần Văn Diễn đã nộp 300.000đ theo biên lai số 0006428 ngày 02/8/2019, bà Nguyễn Tuyết Tr đã nộp 300.000đ theo biên lai số 0006465 ngày 24/7/2019, ông Hà Minh K đã nộp 300.000đ theo biên lai số 0006464 ngày 24/7/2019, bà Phạm Oanh K đã nộp 300.000đ theo biên lai số 0006462 ngày 23/7/2019, ông Văn Công C đã nộp 300.000đ theo biên lai số 0006461 ngày 23/7/2019, bà

Nguyễn Thị L đã nộp 300.000đ theo biên lai số 0006463 ngày 23/7/2019, các biên lai trên của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A1 tỉnh Kiên Giang .

4- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: là 2.949.000đ (Hai triệu chín trăm bốn mươi chín nghìn đồng) Ông Nguyễn Hoàng A tự nguyện chịu và đã nộp xong.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện A1 ;
- Chi cục THADS huyện A1;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Bá Kha

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trần Bá Kha

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện Kiên Lương;
- Chi cục THADS huyện Kiên Lương;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Bá Kha

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Võ Văn Linh

Ngô Thị Minh Trang

Nguyễn Thị Kim Hương

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện Tân Hiệp;
- Chi cục THADS huyện Tân Hiệp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Kim Hương

