

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 09/2022/DS-PT
Ngày: 14 - 01 - 2022
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 Bình Đào.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Nhiên.
Ông Trần Bá Kha.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Vũ Tường Ninh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang: Bà Mai Thùy Dung - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 11 và ngày 14 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 142/2021/TLPT-DS ngày 14 tháng 10 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2021/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện K1, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 168/2021/QĐ-PT ngày 04 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông D, sinh năm 1977; Vắng mặt, có mặt khi tuyên án.

Địa chỉ: Phường Q, Tp R1, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

1.1. Ông T1, sinh năm 1983; Có mặt, vắng mặt khi tuyên án.

Địa chỉ: Phường X1, quận X2, Tp Hồ Chí Minh.

1.2. Bà T2, sinh năm 1961; Có mặt.

Địa chỉ: Phường Q, Tp R1, tỉnh Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư H1 – Văn phòng luật sư H2, Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt, vắng mặt khi tuyên án.

2. Bị đơn: Ông T3, sinh năm 1963 và bà N, sinh năm 1963 (vợ ông T3); Đều vắng mặt.

Địa chỉ: Xã S2, huyện K1, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông L, sinh năm 1954; Có mặt, vắng mặt khi tuyên án.

Địa chỉ: Thị trấn R1, huyện R1, tỉnh Kiên Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Công ty S1;

Địa chỉ: Xã D1, huyện K2, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông T4 – Chức vụ: Chủ tịch hội đồng thành viên.
Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.2. Ông T5, sinh năm 1973; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Phường X, quận X, Tp Hồ Chí Minh.

3.3. Ông G1, sinh năm 1978; Vắng mặt.

Địa chỉ: Xã H3, huyện K1, tỉnh Kiên Giang.

3.4. Ông G2, sinh năm 1990; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Xã H3, huyện K1, tỉnh Kiên Giang.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông D.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân huyện K1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Theo đơn khởi kiện, tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn ông D do ông T1 là đại diện theo ủy quyền trình bày:**

Ngày 11/09/2015 ông D và ông G1 có lập văn bản giao kèo bằng giấy tay thỏa thuận ông G1 chuyển nhượng cho ông D phần đất tọa lạc khu vực Bãi Xếp thuộc xã S2, huyện K1, tỉnh Kiên Giang có vị trí cụ thể như sau: cạnh phía Bắc giáp đất ông H4 và C, cạnh phía Nam giáp Biển, cạnh phía Đông giáp đất ông T6, cạnh phía Tây giáp đất ông Tốt và Gộp đá; giá chuyển nhượng là 750.000.000đ; ông D giao tiền cọc cho ông G1 lần đầu vào ngày 11/09/2015 là 360.000.000đ, lần 2 vào ngày 18/09/2015 là 50.000.000đ, tổng cộng 02 lần là 410.000.000đ; ông G1 có trách nhiệm làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho ông D, khi nào xong thì sẽ trả đủ số tiền còn lại 340.000.000đ. Khi ông G1 đưa giấy tờ ra thì mới biết chủ đất là ông T3 nên mới yêu cầu ông G1 đưa đi gặp T3. Tại UBND xã S2 ông D và ông T3 tiếp tục ký hợp đồng mua bán đất cùng ngày 11/09/2015, giao cho ông T3 tiền cọc là 100.000.000đ (thực tế chỉ đưa thêm 50.000.000đ, còn 50.000.000đ ông G1 đã đưa cho ông T3 trước đó); ông T3 có trách nhiệm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho

ông D tự sang tên và sẽ trả số tiền còn lại 200.000.000đ; có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã S2. Ngày 26/01/2016 ông T3 được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất; ngày 26/02/2016 ông G1 đứng ra làm thủ tục cho ông T3 chuyển nhượng cho ông T5, đến ngày 03/03/2016 đã đánh biến động sang tên cho ông T5; ngày 16/06/2016 ông T5 ký hợp đồng chuyển nhượng cho Công ty S1 (sau đây gọi tắt là Công ty S1), đến ngày 22/06/2016 đã được đánh biến động cho Công ty S1.

Ngày 10/03/2016 ông D khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/09/2015 giữa ông D với ông T3; yêu cầu ông T3 giao đất và ông D sẽ trả số tiền còn lại 200.000.000đ. Đồng thời yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/02/2016 giữa ông T3 với ông T5; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông T5 đối với thửa đất trên (nội dung yêu cầu này đến ngày 25/11/2019 ông D đã thay đổi yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/02/2016 giữa ông T3 với ông T5 là vô hiệu; hủy cập nhật biến động ngày 03/03/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K1).

Đồng thời cũng trong đơn khởi kiện bổ sung ngày 25/11/2019 ông D cũng bổ sung thêm một số yêu cầu như sau:

- + Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/06/2016 giữa ông T5 với Công ty S1; đồng thời hủy cập nhật biến động ngày 22/06/2016 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Kiên Giang.

- + Hủy Quyết định số 989/QĐ-UBND ngày 03/05/2016 của UBND tỉnh Kiên Giang cho Công ty S1 thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất.

- + Hủy hợp đồng thuê đất số 74 ngày 09/08/2017 giữa Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang với Công ty S1.

Đơn trình bày ý kiến thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 12/12/2019, ông D rút yêu cầu khởi kiện đối với ông G1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (BL992) để tự thỏa thuận với nhau nếu không thỏa thuận được sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác.

*** Bị đơn vợ chồng ông T3, bà N do người đại diện theo ủy quyền là ông L trình bày:**

Vào khoảng tháng 4/2015 (âm lịch) ông T3 có chuyển nhượng cho ông G1 phần đất ngang 60m, dài 200m, phần đất tọa lạc tại xã S2, huyện K1, tỉnh Kiên Giang; giá chuyển nhượng là 400.000.000đ (nhưng nói ngoài là 300.000.000đ); tại thời điểm chuyển nhượng đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lần đầu ông G1 đưa 50.000.000đ và có làm giấy giao kèo do ông G1 giữ; khoảng 3 tháng sau tại UBND xã S2 ông G1 kêu ông D đưa thêm 50.000.000đ thì ông T3 nhận chứ không có chuyển nhượng đất cho ông D, còn việc ông G1 thỏa thuận với ông D thế nào thì ông T3 không biết. Đến ngày 16/02/2016 khi ông T3 nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông G1 đưa thêm tiền đất đủ cho ông T3, tổng cộng nhận đủ tiền là

400.000.000đ nên ông T3 giao toàn bộ giấy tờ cho ông G1. Sau khi ông T3 đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông G1, thì ông G1, ông Tuấn có kêu ông ký vào hợp đồng mua bán cho ông T5. Ông T3 xác định là chỉ bán đất cho ông G1, còn ông G1 bán lại cho ai thì ông không cần biết, còn việc ông T3 ký hợp đồng chuyển nhượng với ông T5 là ký theo yêu cầu của ông G1 để hoàn tất thủ tục pháp lý chuyển nhượng cho ông T5 nên ông T3 cũng không có ý kiến gì.

Đối với hợp đồng giữa ông T3 với ông D là không đúng quy định pháp luật về điều kiện cần và đủ. Mặc khác, trong cùng một ngày mà ông T3 ký 02 hợp đồng mua bán nhưng thực tế là chỉ ký bán cho ông G1, còn việc ký bán cho ông D là giả cách theo yêu cầu của ông G1. Nay ông T3 có ý kiến đối với yêu cầu của phía nguyên đơn như sau:

+ Không đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/09/2015 giữa ông T3 với ông D vì nó không đúng quy định pháp luật về điều kiện cần và đủ.

+ Các yêu cầu khác của nguyên đơn không liên quan với bị đơn nên bị đơn không chấp nhận và cũng không có yêu cầu gì.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông G1 trình bày:***

Vào khoảng tháng 4/2015 ông G1 có mua của ông T3 phần đất tọa lạc tại xã S2, huyện K1, tỉnh Kiên Giang, diện tích 13.641,5m² với giá thỏa thuận miệng là 400.000.000đ, ghi trong biên nhận là 300.000.000đ, trả trước cho ông T3 50.000.000đ, đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có giao kết khi nào làm thủ tục giấy tờ sang tên thì ông G1 sẽ trả đủ số tiền còn lại. Ngày 10/9/2015 ông G1 thỏa thuận bán lại phần đất này cho ông D với giá là 750.000.000đ, ông D yêu cầu được gặp chủ đất gốc là ông T3 để xác nhận sự thật có bán đất cho ông G1 không và nhờ lên xã ký giấy bán cho ông D để hợp thức hóa về mặt hình thức nhằm mục đích để giữ đất vì sợ ông T3 làm giấy chủ quyền xong sẽ bán cho người khác. Vì vậy, trong buổi sáng ngày 11/9/2015 tại UBND xã S2, sau khi thỏa thuận xong thì ông T3 ký giấy bán phần đất cho ông D, ghi số tiền là 300.000.000đ, ông G1 kêu ông D đưa thêm cho ông T3 50.000.000đ (tổng cộng ông T3 đã nhận 100.000.000đ tiền bán đất) và khi làm giấy chủ quyền xong sẽ nhận đủ số tiền còn lại 200.000.000đ. Sau đó, chiều ngày 11/9/2015 tại nhà ông D ở TP. Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, giữa ông G1 và ông D chính thức ký hợp đồng mua bán đất với nội dung như trên và nhận số tiền cọc lần đầu là 360.000.000đ (trong đó ông G1 thực nhận là 310.000.000đ, còn lại là 50.000.000đ đã giao cho ông T3 vào buổi sáng), đến ngày 18/02/2015 ông D đưa thêm 50.000.000đ nữa cho ông G1. Như vậy ông G1 nhận tổng cộng số tiền bán đất cho ông D là 410.000.000đ (đã bao gồm 50.000.000đ mà ông G1 kêu ông D đưa cho ông T3), còn lại 340.000.000đ khi nào ông G1 hoàn thành giấy tờ sang tên cho ông D thì sẽ nhận đủ. Tuy nhiên, trong quá trình làm giấy tờ thì nội bộ gia đình ông T3 có tranh chấp dẫn đến không làm giấy được nên ông G1 có đến nhà ông D yêu cầu tạm ứng tiếp một ít tiền trong số tiền còn lại để giải quyết tranh chấp mới làm giấy tờ được

nhưng gia đình ông D cho rằng đất tranh chấp nên không mua nữa, không cho ứng tiền tiếp mà đòi tiền cọc lại để mua đất người khác, nhiều lần ông G1 yêu cầu ứng tiền không được nên cuối cùng hai bên đi đến thống nhất hủy việc mua bán, trả lại tiền. Khi đó ông G1 không có tiền nên hẹn trong một tháng để bán đất cho người khác sẽ trả lại số tiền 410.000.000đ, do chủ quan nên chỉ thỏa thuận bằng lời nói mà không làm thủ tục hủy các hợp đồng. Đến khi ông G1 bán được đất cho ông T5 thì có đem tiền lại trả cho ông D 410.000.000đ nhưng gia đình ông D đòi gấp 03 lần là 1.200.000.000đ, ông G1 không đồng ý nên phát sinh tranh chấp.

Quá trình chuẩn bị xét xử sơ thẩm lần thứ nhất vì sợ ảnh hưởng đến uy tín, danh dự của người cán bộ đảng viên khi phải hầu tòa nên ông G1 và ông D đã tự hòa giải với nội dung ông D rút lại đơn kiện, không yêu cầu hay khiếu nại gì thêm thì ông G1 và ông T3 sẽ bồi thường cho ông D 2.300.000.000đ, trả liền 800.000.000đ, còn lại 1.500.000.000đ trong một tháng sẽ trả tiếp, hai bên thống nhất làm biên bản ký tên, ông D rút đơn kiện. Tuy nhiên, khi nhận được 800.000.000đ ông D lại đổi ý, không rút đơn kiện. Sau khi xét xử sơ, phúc thẩm lần thứ nhất khi Tòa án thụ lý lại sơ thẩm lần thứ 2 thì ông D rút đơn kiện đối với ông G1 là bị đơn, chỉ kiện ông T3 là bị đơn. Do đó, ông G1 không đồng ý và có ý kiến như sau:

+ Hủy hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập vào sáng ngày 11/9/2015 giữa ông D với ông T3 vì đây là hợp đồng giả cách.

+ Hủy hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập vào chiều ngày 11/09/2015 giữa ông G1 với ông D vì hai bên đã thỏa thuận thống nhất hủy vì đất tranh chấp không làm giấy được nên không thể thực hiện hợp đồng. Ông G1 chấp nhận trả lại tiền cọc và bị phạt cọc bằng số tiền 800.000.000đ số tiền này đã giao cho ông D xong.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T5 trình bày:***

Vào ngày 26/02/2016 ông T5 có hợp đồng nhận chuyển nhượng phần đất từ ông T3, có nhờ ông G2 làm thủ tục chuyển nhượng, sau đó ông G2 và ông G1 thỏa thuận như thế nào thì ông T5 không biết. Ông T5 là người trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T3, giá trị ghi trên hợp đồng là 540.000.000đ nhưng thực tế chỉ trả số tiền là 1.418.000.000đ. Khi nhận chuyển nhượng thì ông T5 không biết đất tranh chấp, sau khi nhận chuyển nhượng xong ông T5 tiếp tục chuyển nhượng lại cho Công ty S1. Ông T5 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/02/2016 giữa ông T3 với ông T5. Không đồng ý hủy hợp đồng theo yêu cầu của nguyên đơn.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông G2 trình bày:*** Vào khoảng tháng 01/2016 ông G1 nói có diện tích đất 13.641,5m² đứng tên ông T3, ông T3 đã bán cho ông G1, nay ông G1 có nhu cầu bán lại nên ông G2 mới giới thiệu cho ông T5 mua, ông T5 là người giao tiền cho ông G2 để giao cho ông G1 tiền cọc và tiền chuyển nhượng đất. Vào ngày 26/02/2016 ông T5 với ông T3 trực tiếp ký hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất, sau đó phần đất được sang tên cho ông T5 rồi ông T5 chuyển nhượng lại cho Công ty S1. Ông G2 không có ý kiến gì đối với các tranh chấp của các bên, do ông G2 chỉ là người giới thiệu cho các bên mua bán.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty S1 trình bày:**

Vào ngày 14/06/2016 Công ty S1 có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T5. Công ty S1 nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đăng ký biến động) theo đúng trình tự pháp luật, được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất thực hiện dự án kinh tế. Nay Công ty S1 có yêu cầu như sau:

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/06/2016 giữa ông T5 với Công ty S1.

+ Hủy hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập vào sáng ngày 11/9/2015 giữa ông D với ông T3.

+ Hủy hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập vào chiều ngày 11/09/2015 giữa ông G1 với ông D.

*** Tại phiên tòa sơ thẩm:**

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông T1 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập sáng ngày 11/9/2015 giữa ông D với ông T3 và cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập chiều ngày 11/9/2015 giữa ông D với ông G1 là hình thức của việc trả tiền môi giới bán đất cho ông G1 chứ thực tế không phải là hợp đồng mua bán đất. Nên phía nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đối với hai hợp đồng lập sáng và chiều ngày 11/9/2015 nêu trên. Đồng thời yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T3 với ông T5 và các nội dung khác có liên quan theo hợp đồng này. Vì hợp đồng giao kết giữa ông T3 với ông T5 chưa đúng quy định, trước đó ông T3 đã ký hợp đồng bán cho ông D và được UBND xã S2 xác nhận, chữ ký của ông T5 trong hợp đồng không giống với những chữ ký khác của ông T5 trong những văn bản ký gửi cho Tòa án.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư T7 trình bày: Về mặt tố tụng Tòa án không đưa ông L1, ông H5, ông T8, ông T9 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là thiếu người tham gia tố tụng. Về nội dung thì cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập sáng ngày 11/9/2015 giữa ông T3 với ông D là hợp pháp, có xác nhận của Chủ tịch UBND xã S2 nên yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T3 với ông T5 là trái quy định pháp luật nên yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T3 với ông T5.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông L trình bày: Bị đơn xác định có bán đất cho ông G1, sau đó ông G1 bán lại cho ông D, rồi ông T5. Bị đơn không

chấp nhận việc ông D kiện ông T3 vì thực tế ông T3 không có bán đất cho ông D, nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập sáng ngày 11/9/2015 giữa ông T3 với ông D vì đây là hợp đồng giả cách nhằm ràng buộc trách nhiệm của ông T3 không được bán đất cho người khác, nên mới có việc chiều cùng ngày 11/9/2015 giữa ông D với ông G1 ký giấy mua bán chính thức. Ông T3 tuy không biết chữ nhưng biết viết chữ ký và viết tên nên việc ông T3 ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T5 là theo yêu cầu của ông G1 để hoàn tất thủ tục pháp lý, bị đơn không có ý kiến gì đối với hợp đồng này vì đất đã bán cho ông G1 nên ông G1 muốn bán cho ai thì bán.

- Người đại diện theo ủy quyền của Công ty S1 ông P trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T3 với ông T5, rồi giữa ông T5 với Công ty S1 là hoàn toàn đúng quy định pháp luật. Thực tế hiện nay Công ty S1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được quản lý sử dụng đất trên thực địa. Ông Tuấn cho rằng chữ ký của ông T5 trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T3 không phải chữ ký của ông T5 là không đúng. Vì ông T5 cũng là cán bộ của Công ty S1 nên ông P biết rõ các chữ ký trong giao dịch của Công ty S1 thì ông T5 ký chữ ký khác, còn các giao dịch cá nhân của ông T5 thì ông T5 ký chữ ký khác, điều này cũng được ông T5 xác nhận.

*** *Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2021/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện K1, tỉnh Kiên Giang quyết định:***

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập sáng ngày 11/9/2015 giữa ông D với ông T3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập sáng ngày 11/9/2015 giữa ông D với ông T3 là vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty S1 về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập chiều ngày 11/9/2015 giữa ông D với ông G1 là vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T5 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/02/2016 giữa ông T3 với ông T5.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty S1 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/6/2016 từ ông T5 sang cho Công ty S1.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định.

*** *Ngày 22/5/2021, nguyên đơn ông D kháng cáo với nội dung:***

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/9/2015 giữa ông D và ông T3.

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông T3 và ông T5 và hủy cập nhật biến động ngày 03/3/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K1 cho ông T5 trên GCN QSDĐ số BP 12461 ngày 26/01/2016 do UBND huyện K1 cấp cho ông T3.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông T5 và Công ty S1 (Công ty S1), số công chứng 3287 quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/6/2016 của Văn phòng Công chứng Kiên Giang; hủy cập nhật biến động Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Kiên Giang đối với Công ty S1 theo hồ sơ số 012092.CN001 ngày 22/6/2016 và hủy chỉnh lý của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Kiên Giang ngày 20/10/2017 về việc chuyển mục đích từ cây lâu năm sang đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp theo Quyết định số 989/QĐ-UBND ngày 03/5/2017 của UBND tỉnh Kiên Giang theo hồ sơ số 012029.CN.002 cập nhật biến động ngày 20/10/2017 cho Công ty S1.

Hủy Quyết định số 989/QĐ-UBND ngày 03/5/2017 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc cho Công ty S1 thuê đất.

Hủy hợp đồng cho thuê đất số 74 ngày 09/8/2017 của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Kiên Giang và Công ty S1.

*** Ngày 11/5/2021, Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện K1, tỉnh Kiên Giang kháng nghị với nội dung:** Đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2021/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện K1, tỉnh Kiên Giang.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông D, cũng như ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông D thống nhất giữ nguyên nội dung kháng cáo nguyên đơn ông D.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông T3 và bà N yêu cầu không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông D và kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện K1, tỉnh Kiên Giang.

- Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang giữ nguyên nội dung kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện K1, tỉnh Kiên Giang.

- Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và những người tham gia tố tụng trong vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2021/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện K1, tỉnh Kiên Giang.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, tranh luận của Luật sư, của các đương sự và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử theo quy định.

[2] Về nội dung vụ án: Vào khoảng tháng 4/2014 âm lịch ông T3 chuyển nhượng cho ông G1 phần đất ngang 60m, dài 200m (diện tích theo đo đạc thực tế là 13.641,5²), tọa lạc tại xã S2, huyện K1, tỉnh Kiên Giang, với giá thỏa thuận miệng là 400.000.000đ, ghi trong biên nhận là 300.000.000đ, ông G1 trả trước cho ông T3 50.000.000đ, đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên giao kết khi nào làm thủ tục giấy tờ sang tên thì ông G1 sẽ trả đủ số tiền còn lại. Ngày 10/9/2015 ông G1 thỏa thuận bán lại phần đất này cho ông D với giá là 750.000.000đ, ông D yêu cầu được gặp chủ đất gốc là ông T3 để xác nhận sự thật có bán đất cho ông G1 không và nhờ lên xã ký giấy bán cho ông D để hợp thức hóa về mặt hình thức nhằm mục đích để giữ đất vì sợ ông T3 làm giấy chủ quyền xong sẽ bán cho người khác. Vì vậy, trong buổi sáng ngày 11/9/2015 tại UBND xã S2 ông D lập giấy mua bán đất với ông T3, ghi số tiền là 300.000.000đ, ông G1 kêu ông D đưa thêm cho ông T3 50.000.000đ (tổng cộng ông T3 đã nhận 100.000.000đ tiền bán đất) và khi làm giấy chủ quyền xong sẽ nhận đủ số tiền còn lại 200.000.000đ, chỉ có chữ ký của ông T3, không có chữ ký của bà Nga và ông D. Sau đó, chiều ngày 11/9/2015 tại nhà ông D ở TP. Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, giữa ông G1 và ông D chính thức ký hợp đồng mua bán đất với nội dung như trên và nhận số tiền cọc lần đầu là 360.000.000đ (trong đó ông G1 thực nhận là 310.000.000đ, còn lại là 50.000.000đ đã giao cho ông T3 vào buổi sáng), đến ngày 18/02/2015 ông D đưa thêm 50.000.000đ nữa cho ông G1. Như vậy ông G1 nhận tổng cộng số tiền bán đất cho ông D là 410.000.000đ (đã bao gồm 50.000.000đ mà ông G1 kêu ông D đưa cho ông T3), còn lại 340.000.000đ khi nào ông G1 hoàn thành giấy tờ sang tên cho ông D thì sẽ nhận số tiền còn lại.

Ngày 26/01/2016 ông T3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng do giữa ông G1 với ông D không thống nhất trong việc thực hiện hợp đồng nên ông G1 bán phần đất này lại cho ông T5, thông qua người mai mối là ông G2. Nhưng về mặt pháp lý thì chỉ có ông T3 vẫn đứng tên quyền sử dụng đất nên ngày 26/02/2016 ông T3 và ông T5 chính thức ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại UBND xã S2, ngày 03/03/2016 ông T5 được đánh biên động đứng tên quyền sử dụng đất. Ngày 14/06/2016 ông T5 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho Công ty S1, ngày 22/06/2016 Công ty S1 được đánh biên động đứng tên quyền sử dụng đất và được giao đất quản lý, sử dụng cho đến nay.

[3] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông D yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/9/2015 giữa ông D và ông T3; tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông T3 và ông T5 và hủy cập nhật biên

động ngày 03/3/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K1 cho ông T5 trên GCN QSDĐ số BP12461 ngày 26/01/2016 do UBND huyện K1 cấp cho ông T3; hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông T5 và Công ty S1 (Công ty S1), số công chứng 3287 quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/6/2016 của Văn phòng Công chứng Kiên Giang, hủy cập nhật biến động Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Kiên Giang đối với Công ty S1 theo hồ sơ số 012092.CN001 ngày 22/6/2016 và hủy chỉnh lý của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Kiên Giang ngày 20/10/2017 về việc chuyển mục đích từ cây lâu năm sang đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp theo Quyết định số 989/QĐ-UBND ngày 03/5/2017 của UBND tỉnh Kiên Giang theo hồ sơ số 012029.CN.002 cập nhật biến động ngày 20/10/2017 cho Công ty S1; hủy Quyết định số 989/QĐ-UBND ngày 03/5/2017 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc cho Công ty S1 thuê đất và hủy hợp đồng cho thuê đất số 74 ngày 09/8/2017 của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Kiên Giang và Công ty S1.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập sáng ngày 11/9/2015 giữa ông G1 với ông D và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập chiều ngày 11/9/2015 giữa ông T3 với ông D. Về hình thức hợp đồng: Hai giấy tờ mua bán đất trên đều vi phạm về mặt hình thức. Cụ thể, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất phải lập thành văn bản theo mẫu, có công chứng, chứng thực theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013. Riêng đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T3 với ông D không có chữ ký của bên mua là ông D. Mặc dù, có xác nhận của UBND xã S2 nhưng chỉ xác nhận chữ ký của các bên là đúng chứ không phải xác nhận cho các bên thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Về nội dung của hợp đồng: Hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đều vi phạm điều kiện được chuyển quyền sử dụng đất là phải có có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại thời điểm giao dịch đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không được giao dịch bằng hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T3 với ông D là nhằm mục đích đảm bảo cho việc ông T3 không bán đất cho người khác, vì trước đó ông T3 đã bán cho ông G1 và thực tế ông D mua đất lại từ ông G1 chứ không phải mua đất của ông T3 nên việc mua bán này không còn đối tượng để giao dịch. Đối chiếu quy định pháp luật, xét thấy hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu ngay từ khi xác lập theo quy định tại các Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 689 và Điều 691 BLDS năm 2005 và điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông D về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/9/2015 giữa ông T3 với ông D; chấp nhận yêu cầu của Công ty S1, ý kiến của ông G1 và ông T3 về việc hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, đối với hợp đồng giữa ông T3 với ông D, thì ông D chỉ yêu cầu ông T3 tiếp tục thực hiện hợp đồng mà không yêu cầu giải quyết hậu quả khi hợp đồng vô hiệu, còn ông T3 cho rằng không có thực hiện hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất với ông D, nên cũng không có yêu cầu giải quyết hậu quả, cấp sơ thẩm không xem xét là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

Xét Hợp đồng giữa ông G1 với ông D, các bên tự thỏa thuận và có lập biên bản thỏa thuận ngày 25/10/2017, nên sau đó ông D rút yêu cầu đối với ông G1, đến ngày 28/08/2019 Công ty S1 yêu cầu tuyên bố hai hợp đồng trên vô hiệu nhưng cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết và nhận định ông D, ông G1 và ông T3 có quyền yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nếu có căn cứ thành một vụ kiện khác theo quy định là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/02/2016 giữa ông T3 với ông T5 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/06/2016 giữa ông T5 với Công ty S1. Ông T5 xác nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng là của ông T5 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã chứng thực theo đúng quy định. Về nội dung: Tại thời điểm giao kết hợp đồng ông T3 có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T3 chuyển nhượng cho ông T5, rồi sau đó ông T5 chuyển nhượng cho Công ty S1. Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều tuân thủ về mặt hình thức, được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực. Cấp sơ thẩm nhận định, trình tự, thủ tục tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T3 cho ông T5 và từ ông T5 cho Công ty S1 đều đảm bảo đúng quy định của pháp luật hiện hành và thực tế, trên thực địa thì đất đã được chuyển giao cho Công ty S1 quản lý, khai thác và sử dụng theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đã được cấp cho Công ty S1. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông D về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/02/2016 giữa ông T3 với ông T5 và hủy cập nhật biến động sang tên ông T5; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/06/2016 giữa ông T5 với Công ty S1 và cập nhật biến động sang tên cho Công ty S1 là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

[3] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện K1 đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Cấp sơ thẩm không đưa UBND huyện K1; Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K1 và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Kiên Giang vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật. Nguyên đơn ông D yêu cầu hủy cập nhật biến động sang tên cho ông T5 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K1 và hủy cập nhật biến động sang tên cho Công ty S1 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Kiên Giang thì đây không phải là quyết định hành chính cá biệt, mà là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt. Khi Tòa án công nhận hoặc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì Chi nhánh Văn phòng

đăng ký đất đai huyện hoặc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh, Cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên độ hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp (Công văn số 64/TANDTC-PC, ngày 03/04/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao về việc giải đáp một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tổ tụng hành chính cụ thể tại mục 2 phần II).

Cấp sơ thẩm không thụ lý đơn yêu cầu độc lập ngày 22/10/2019 của ông G1 về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập chiều ngày 11/9/2015 giữa ông G1 với ông D là chưa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật. Cấp sơ thẩm đã thụ lý yêu cầu khởi kiện độc lập của Công ty S1 yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập vào sáng ngày 11/9/2015 giữa ông D với ông T3; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập vào chiều ngày 11/09/2015 giữa ông G1 với ông D (BL918), đã được Tòa án thụ lý số: 52B/TB-TLVA ngày 09/09/2019 (BL924). Đối với nội dung ông G1 trình bày trong đơn yêu cầu là ý kiến của ông G1 đối với yêu cầu khởi kiện của ông D, cũng như đối với yêu cầu độc lập của Công ty S1, nên Tòa án sẽ xem xét giải quyết trên cơ sở yêu cầu đã được thụ lý vẫn đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Đối với đề nghị tạm ngừng phiên tòa theo kháng nghị Viện kiểm sát nhân dân huyện K1 để cho các đương sự đối chất làm rõ hơn nội dung vụ án là phù hợp quy định pháp luật. Tuy nhiên, tài liệu, chứng cứ do các đương sự, cơ quan, tổ chức cung cấp và được cấp sơ thẩm thu thập đầy đủ, nên tạm ngừng phiên tòa để cho các đương sự đối chất làm rõ hơn nội dung vụ án là không cần thiết theo nhận định của cấp sơ thẩm là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

[4] Trong quá trình giải quyết cần rút kinh nghiệm đối với cấp sơ thẩm nội dung sau: Tại phần quyết định của bản án, cấp sơ thẩm không tuyên diện tích đất tranh chấp là bao nhiêu, tứ cận của diện tích đất tranh chấp là có thiếu sót, nên sửa án sơ thẩm về nội dung này và cần rút kinh nghiệm đối với cấp sơ thẩm.

Từ những cơ sở nhận định nêu trên, trong thảo luận và nghị án Hội đồng xét xử thống nhất, chấp nhận một phần ý kiến của Kiểm sát viên, không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông D; chấp nhận một phần nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện K1, tỉnh Kiên Giang. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2021/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện K1, tỉnh Kiên Giang.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông D phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2021/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện K1, tỉnh Kiên Giang.

Áp dụng các Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 689 và Điều 691 Bộ luật dân sự 2005; Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập sáng ngày 11/9/2015 giữa ông D với ông T3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập sáng ngày 11/9/2015 giữa ông D với ông T3 là vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty S1 về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập chiều ngày 11/9/2015 giữa ông D với ông G1 là vô hiệu.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T5 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/02/2016 giữa ông T3 với ông T5.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty S1 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/6/2016 từ ông T5 sang cho Công ty S1.

4.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 13.461,5m² theo giấy chứng nhận QSD đất số BP 124461 do UBND huyện K1, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 26/01/2016 thuộc tờ bản đồ số 02/2016 và tờ bản đồ số 03/2016, thửa đất số 01, đất tọa lạc tại xã S2, huyện K1, tỉnh Kiên Giang.

4.2. Vị trí và diện tích đất đo đạc thực tế theo Sơ đồ trích đo hiện trạng đất tranh chấp giữa các đương sự ngày 15/10/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K1, tỉnh Kiên Giang.

- Thửa đất số 01 diện tích 4.359,9m² có số đo các cạnh:

+ Cạnh 1-2 = 7,3m: Giáp đất C;

+ Cạnh 2-3 = 216,22m: Giáp đường quanh đảo S2;

+ Cạnh 3-4 = 20,45m; 4-5 = 32,1m; 5-6 = 29,0m: Giáp đất C1;

+ Cạnh 6-7 = 54,6m; 7-8 = 56,0m: Giáp đất H4;

+ Cạnh 8-9 = 2,6m; 9-10 = 13,1m; 10-1 = 46,4m: Giáp đất C;

- Thửa đất số 02 diện tích 6.229,3m² có số đo các cạnh:

+ Cạnh 11-12 = 6,5m; 12-13 = 21,0m: Giáp đất C;

+ Cạnh 13-14 = 36,0m; 14-15 = 28,7m; 15-16 = 61,6m; 16-17 = 13,0m; 17-18 = 32,5m; 18-19 = 27,0m; 19-20 = 45,35m: Giáp gành đá;

+ Canh 20-11 = 225,45m: Giáp đường quanh đảo S2;

5. Lệ phí, chi phí tổ tụng khác:

- Buộc ông D phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và khai thác dữ liệu đất tổng cộng là 8.664.000đ, được khấu trừ vào số tiền ông D đã tạm nộp theo biên lai số 0001228 ngày 29/06/2016; biên lai số 0073015 ngày 28/10/2016; biên lai số 0073024 ngày 15/9/2017 của Văn phòng Đăng ký đất đai huyện K1, tỉnh Kiên Giang, ông D đã nộp xong.

- Buộc ông G1 phải nộp chi phí định giá là 11.546.000đ, theo biên lai thu chi phí định giá số 0001397 ngày 22/6/2017 của Công ty Bất động sản Kiên Giang và chi phí định giá của Hội đồng định giá ngày 04/7/2017, ông G1 đã nộp xong.

- Buộc ông T5 phải nộp chi phí định giá cho yêu cầu của mình là 10.781.000đ, theo biên lai thu chi phí định giá số 0000001 ngày 07/3/2017 của Công ty TNHH định giá tư vấn xây dựng Định Vượng, ông T5 đã nộp xong.

- Buộc ông D phải nộp chi phí định giá cho yêu cầu của mình là 24.000.000đ, theo biên lai thu chi phí định giá số 0001341 ngày 27/7/2017 của Công ty Cổ phần thẩm định giá BTCVALUE, ông D đã nộp xong.

- Buộc ông D phải nộp chi phí định giá cho yêu cầu định giá lại là 15.808.000đ, theo hóa đơn số 0000222 ngày 26/02/2021 của Công ty Cổ phần định giá tư vấn và đầu tư xây dựng VINA SUN và Lệ phí bản vẽ trích đo thửa đất là 2.969.000đ theo hóa đơn số 0000007 ngày 04/11/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K1. Tổng cộng số tiền là 19.074.000đ, ông D đã nộp xong.

6. Về án phí:

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông D phải chịu án phí tổng cộng là 1.050.000đ, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.500.000đ, theo biên lai thu số 02681 ngày 04/04/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K1, tỉnh Kiên Giang, ông D được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.450.000 đồng.

- Hoàn trả lại cho ông T5 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 02648 ngày 28/09/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện K1, tỉnh Kiên Giang và số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004594 ngày 28/08/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện K1, tỉnh Kiên Giang.

- Buộc ông G1 phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả lại cho Công ty S1 số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004593 ngày 28/08/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện K1, tỉnh Kiên Giang.

6.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc nguyên đơn ông D 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004856 ngày 07/6/2021 của Chi cục Thi hành án huyện K1, tỉnh Kiên Giang.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- Các đương sự;
- TAND huyện K1;
- Chi cục THADS huyện K1;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Bình Đảo