

Bản án số: **81/2018/DS-PT.**

Ngày: 24/4/2018.

V/v: Tr/c HĐ chuyển nhượng

QSD đất và TS gắn liền trên 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: Bà Hoàng Thị Thu Hương;

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Kim Hương;

Bà Ngô Thị Minh Trang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Mỹ - 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.

Ngày 24 tháng 4 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 15/2018/TLPT-DS ngày 22 tháng 01 năm 2018 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất*”.

Do bản án sơ thẩm số: 34/2017/DS-ST ngày 05 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 42/2018/QĐPT-DS ngày 28 tháng 02 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

Ông **Nguyễn Văn N**, sinh năm: 1959 (Vắng mặt)

Bà **Nguyễn Thị Kim E**, sinh năm 1960 (Vắng mặt)

Cùng chỗ ở hiện nay: Ấp B, xã 1, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

*- Người đại diện theo ủy quyền của ông N, bà Kim E: Ông **Lại Hùng A**, sinh năm 1979 (Có mặt)*

Địa chỉ: phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

- Bị đơn:

Ông **Phan Thành X**, sinh năm: 1964 (Có mặt)

Bà **Phạm Thị V**, sinh năm: 1965 (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã T, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị **Phan Thị Hồng C**, sinh năm 1986 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp G, xã T, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

2. Chị **Phan Thị Y**, sinh năm 1984 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

3. Anh **Phan Thành D**, sinh năm 1990 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Đ, xã T, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

4. Anh **Trần Văn M**, sinh năm 1975 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp G, xã T, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

5. Chị **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1975 (Vắng mặt)

Địa chỉ: thị trấn 3, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn ông Phan Thành X, bà Phạm Thị V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- **Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Kim E và người đại diện theo ủy quyền ông Lại Hùng A trình bày:**

Vào tháng 7 năm 2015 (âm lịch), vợ chồng ông N, bà Kim E có thỏa thuận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phan Thành X, bà Phạm Thị V phần diện tích đất tổng cộng 12.960 m², đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện A, tỉnh Kiên Giang với số tiền 600.000.000 đồng; trong đó bao gồm đất ruộng là 10.710m², đất vườn và đất ở nông thôn là 2.250 m² cùng với căn nhà gắn liền trên phần đất này. Các tài sản trong nhà gồm: 01 tủ lạnh, 01 tủ chén, 05 cái lu, 01 giường hộp, 01 đi văng, 03 cái tủ, 01 cái giường, 01 máy bơm nước (loại máy dầu D6).

Khi thỏa thuận hai bên có làm giấy viết tay vào ngày 04/9/2015 (tức ngày 27/7/2015 - âm lịch). Tại thời điểm thỏa thuận sang nhượng thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phan Thành X và bà Phạm Thị V đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện A. Do đó, khi làm giấy tờ thỏa thuận chuyển nhượng đất và nhà thì ông N, bà Kim E đã thỏa thuận giao tiền cọc cho vợ chồng ông Phan Thành X và bà Phạm Thị V số tiền 250.000.000 đồng để vợ chồng ông X, bà V trả nợ Ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để làm thủ tục chuyển nhượng phần đất và các tài sản thỏa thuận nêu trên cho ông N, bà Kim E theo quy định pháp luật.

Sau khi nhận tiền cọc xong, ông X, bà V đã trả tiền cho Ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về đưa cho vợ chồng ông quản lý và các bên đã tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2015 tại UBND xã T. Sau khi làm xong hợp đồng chuyển nhượng ông X có nhận thêm tiền của ông 03 lần với số tiền 300.000.000 đồng để ông X trả nợ, mỗi lần nhận tiền ông X có viết biên nhận; cụ thể như sau: Vào ngày 04/8/2015 (âl), nhằm ngày 16/9/2015 ông X nhận 150.000.000 đồng; vào ngày 29/8/2015 (âl) nhằm ngày 11/10/2015 (dương lịch) ông giao tiền 02 lần: Lần một là 100.000.000 đồng và lần sau 50.000.000 đồng, tổng số 150.000.000 đồng. Tuy nhiên, đối với biên nhận 100.000.000 đồng ngày 29/8/2015 (âl) do trong quá trình làm hồ sơ khởi kiện đã bị thất lạc.

Vợ chồng ông và vợ chồng ông Phan Thành X, bà Phạm Thị V tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Sau đó, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện A trả lại hồ sơ cho vợ chồng ông

với lý do Tòa án nhân dân huyện A có văn bản đề nghị tạm dừng làm thủ tục chuyển nhượng đối với hồ sơ của vợ chồng ông Phan Thành X, bà Phạm Thị V. Sau khi Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trả lại hồ sơ thì vợ chồng ông X, bà V không đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các tài sản trên cho vợ chồng ông N, bà Kim E nên phát sinh tranh chấp.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn đã rút lại yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu công nhận hợp đồng mua các tài sản gồm: 01 tủ lạnh, 01 tủ chén, 05 cái lu, 01 giường hộp, 01 cái đi văng, 03 cái tủ, 01 cái giường, 01 máy bơm nước (loại máy dầu D6). Chỉ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông N với vợ chồng ông Phan Thành X, bà Phạm Thị V diện tích đất tổng cộng là 12.960 m², tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện A, tỉnh Kiên Giang, trong đó bao gồm đất ruộng là 10.710 m² tại thửa đất số 78, tờ bản đồ số 14 (trước đây là thửa số 60, tờ bản đồ số 10-2), đất vườn và đất nông thôn là 2.250 m² tại thửa đất số 59, tờ bản đồ số 14 (trước đây là tờ bản đồ 10 -2). Vợ chồng ông N, bà Kim E đồng ý tiếp tục trả cho vợ chồng ông Phan Thành X và bà Phạm Thị V số tiền đã thỏa thuận còn lại là 50.000.000 đồng.

- Bị đơn ông Phan Thành X trình bày:

Ông thừa nhận giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông N có thỏa thuận sang nhượng đất, nhà ở và các tài sản gắn liền trên đất cũng như giá trị vật dụng trong gia đình với giá 600.000.000 đồng là đúng, việc thỏa thuận này vợ chồng ông và các con trong gia đình đều biết và thống nhất.

Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng thì ông có nhiều lần làm biên nhận tiền của ông N hết thấy là 550.000.000 đồng nhưng thực tế ông N chỉ giao cho ông số tiền là 250.000.000 đồng, số tiền 300.000.000 đồng còn lại mặc dù ông có viết biên nhận cho ông N nhưng ông không nhận tiền mà số tiền này ông N đưa cho anh Trần Văn M và chị Nguyễn Thị H để trả thay cho ông, vì lúc này ông có nợ tiền của anh M và chị H.

Ông xác định số tiền 300.000.000 đồng mà ông viết biên nhận sau này cho ông N để ông N trả tiền các chủ nợ thay cho ông, ông chỉ viết biên nhận chứ không có nhận tiền, việc ông N giao tiền cho các chủ nợ như thế nào thì ông không rõ. Lý do, ông viết biên nhận nợ cho ông N để ông N trả tiền cho các chủ nợ là để trừ nợ các chủ nợ là anh M và chị H.

Vợ chồng ông và vợ chồng ông N có ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập tại UBND xã T vào ngày 10/9/2015. Việc ký giấy tờ xác nhận này là vợ chồng ông hoàn toàn thống nhất và tự nguyện.

Nay theo yêu cầu của vợ chồng ông N thì ông không đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở và tài sản trong nhà giữa vợ chồng ông và ông N, ông yêu cầu hủy hợp đồng này. Đối với số tiền 250.000.000 đồng ông nhận của ông N thì vợ chồng ông có trách nhiệm hoàn trả, còn đối với số tiền 300.000.000 đồng mà ông đã viết biên nhận cho ông N để ông N trả nợ thay cho ông thì ông đề nghị các chủ nợ là anh M và chị H giao

trả lại cho ông N. Ông yêu cầu ông N giao trả lại cho ông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông đã giao cho ông N trước đây.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Phan Thị Hồng C, Phan Thị Y, Phan Thành D trình bày:

Các anh chị thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông Phan Thành X. Các anh chị cho rằng việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất giữa cha mẹ anh chị với ông N, bà Kim E do cha mẹ anh chị quyết định. Vì các anh chị đã có gia đình riêng.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H trình bày:

Theo lời trình bày của ông X cho rằng chị giới thiệu ông N xuống mua đất của ông X để chị trừ tiền ông X nợ 150.000.000 đồng là không đúng.

Chị xác nhận giữa chị và ông X có quen biết với nhau, là do trước đó anh M giới thiệu là bà con của anh M. Lúc này, ông X đang là cộng tác viên của Ngân hàng nông nghiệp huyện A nên cần tiền xoay sở đáo hạn ngân hàng cho khách thì ông X có đến hỏi vay của chị để đáo hạn cho khách hàng, việc làm ăn giữa chị và ông X kéo dài được một thời gian thì ông X không làm nữa. Đến thời điểm này ông còn nợ chị một số tiền nhưng vẫn chưa trả.

Chị xác định giữa chị và ông N không có quen biết với nhau. Chị không giới thiệu ông N đến mua đất ông X, chỉ có một lần chị đến đòi tiền ông X nợ tại nhà ông X thì có gặp ông N. Chị xác định không nhận tiền gì của ông N. Vì vậy, chị không đồng ý hoàn trả tiền cho ông N theo như ý kiến của ông X. Đối với tiền ông X nợ chị thì chị không yêu cầu trong vụ án này.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn M trình bày:

Qua lời xác định của ông X thì anh không đồng ý. Anh xác định là giữa anh và bà Phạm Thị V vợ ông X có quan hệ bà con xa, còn đối với ông Nguyễn Văn N thì anh có biết ông N qua việc sang đất nhà ông X.

Vì là chỗ bà con với ông X nên khi qua nhà ông X chơi thì gặp lúc ông X đang làm giấy thảo thuận bán đất cho ông N với diện tích đất là 10 công và các tài sản gồm căn nhà và các vật dụng trong gia đình với số tiền là 600.000.000 đồng. Vợ chồng ông X có nhận tiền cọc của ông N là 250.000.000 đồng. Sự việc này anh có chứng kiến và ký là người chứng kiến vào giấy tờ thỏa thuận trên. Anh xác định là anh không có nhận tiền gì của ông N. Vì vậy, anh không đồng ý hoàn trả tiền cho ông N theo ý kiến của ông X.

*** Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2017/DS-ST ngày 05/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:**

1- Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Kim E đối với ông Phan Thành X, bà Phạm Thị V về việc mua bán các tài sản gồm: cái tủ lạnh, 01 tủ chén, 05 cái lu, 01 giường hộp, 01 cái đi văng, 03 cái tủ, 01 cái giường, 01 máy bơm nước (loại máy dầu D6)

2 – Chấp nhận yêu cầu khởi kiện ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Kim E.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Kim E với ông Phan Thành X, bà Phạm Thị V xác lập ngày 10/9/2015 với diện tích 12.960 m², đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện A, tỉnh Kiên Giang. Trong đó bao gồm đất ruộng là 10.710 m² tại thửa đất số 78, tờ bản đồ số 14 (trước đây là thửa số 60, tờ bản đồ 10 -2), đất vườn và đất ở nông thôn là 2.250 m² tại thửa đất số 59, tờ bản đồ số 14 (trước đây là tờ bản đồ số 10 - 2).

Vị trí đất theo sơ đồ đo đạc thực tế ngày 15/01/2016 của Tòa án nhân dân huyện A cụ thể, như sau:

+ Chiều ngang mặt tiền giáp lộ nông thôn, từ cạnh 1 đến cạnh 2 = 40,3m, cạnh 2 đến cạnh 3 = 58,5 m;

+ Chiều ngang mặt hậu giáp Kênh Ranh, cạnh 4 đến 5 = 67,4 m;

+ Chiều dài giáp đất của ông Phan Thành X, cạnh 3 đến 4 = 148,1m;

+ Chiều dài giáp đất Huỳnh Văn Nghiêm (Chị Trần Thị Út Em sử dụng) cạnh 1 đến 5 = 178,2 m.

Buộc ông Phan Thành X, bà Phạm Thị V, chị Phan Thị Hồng C, Chị Phan Thị Y và anh Phan Thành D làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Diện tích 12.960 m² nêu trên cho vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Kim E. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 624580 do UBND huyện A cấp ngày 12/12/2003 cho hộ ông bà Phan Thành X.

- Công nhận hợp đồng mua bán nhà ở, các công trình, tài sản trên đất giữa ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Kim E với ông Phan Thành X, bà Phạm Thị V. Cụ thể như sau:

+ Căn nhà chính (Nhà cấp 4): Tổng diện tích 9m x 11,2 m = 100,8m². Trong đó: Diện tích nhà gạch xây (09m x 2,2 m = 19,8 m² + (2,5 m x 09 m = 22,5m² , diện tích nhà cột: 58,5 m²; kết cấu: mặt tiền: Cột bê tông cốt thép, tường gạch xây dày 10 cm, ốp gạch ceramic, các mặt còn lại khung vuông 12 cm đóng tấm fibro xi măng, nền lát gạch ceramic 40 cm x 40 cm, cửa đi nhôm kính, cửa sổ khung bảo vệ bằng sắt, cánh cửa bằng gỗ + kính, đòn tay gỗ, mái tol sóng vuông.

+ Nhà bếp: Xây dựng năm 2012, Diện tích 4,6 m x 7,7 m = 35,42m²; Kết cấu khung gỗ, nền lát gạch ceramic 40 x 40 (cm), vách đóng tol + gỗ, đòn tay gỗ, mái tol sóng vuông.

+ Nhà vệ sinh: Diện tích 2,9 m x 1,7 m = 4,93 m² ; kết cấu: Tường xây gạch dày 10 cm, cửa đi khung gỗ đóng tấm tol, nền gạch ceramic, tường ốp gạch ceramic cao 01m, đòn tay gỗ, mái tol sóng tròn.

+ Nhà phụ dùng để bán điện thoại: Diện tích 3,5 m x 06 m = 21m² ; Kết cấu: Móng gạch, cột gạch, tường xây dày 10cm, nền lát gạch ceramic, cửa đi sắt kéo có lá, cửa sổ nhôm kính, đòn tay gỗ, mái tol sóng vuông.

+ Chuồng heo: Diện tích 04 m x 5,8 m = 23,2m²; Kết cấu: Khung cột dựng bê tông cốt thép vuông, nền láng xi măng, đòn tay gỗ, mái tol sóng tròn.

Buộc ông Phan Thành X, bà Phạm Thị V, chị Phan Thị Y và anh Phan Thành D giao nhà và các tài sản nêu trên cho ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Kim E khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Ghi nhận ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Kim E có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại cho ông Phan Thành X, bà Phạm Thị V số tiền tổng cộng là 86.590.000 đồng. (*Tám mươi sáu triệu năm trăm chín mươi nghìn đồng*).

- Ghi nhận ý kiến của ông Nguyễn Văn N về việc vợ chồng ông N, bà Kim E đồng ý giao trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 624580 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 12/12/2003 cho ông Phan Thành X, sau khi làm thủ tục chuyển nhượng xong.

3- Chi phí tố tụng khác:

Về chi phí đo đạc: Số tiền chi phí đo đạc đất là 2.449.000 đồng. Số tiền này ông N đã nộp xong theo biên lai thu số 0010681 ngày 16/8/2016 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chi nhánh A, Kiên Giang. Buộc ông X, bà V phải có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 2.449.000 đồng này lại cho ông N, bà Kim E.

Về chi phí định giá: Số tiền chi phí định giá là 4.038.000 đồng. Số tiền này ông N, bà Kim E đã nộp xong theo biên lai thu số 0000613 ngày 19/5/2016 của công ty cổ phần Thông tin và Thăm định giá miền Nam. Buộc ông X, bà V phải có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 4.038.000 đồng này lại cho ông N, bà Kim E.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

*** Đến ngày 20/11/2017, ông Phan Thành X, bà Phạm Thị V có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung:**

Yêu cầu xem xét, giải quyết lại vụ án: Buộc vợ chồng ông N, bà E giao số tiền chuyển nhượng còn lại theo thỏa thuận ban đầu là 350.000.000 đồng và buộc ông N, bà E phải chịu chi phí định giá là 4.038.000 đồng.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông N với vợ chồng ông Phan Thành X, bà Phạm Thị V với phần diện tích đất tổng cộng là 12.960 m², đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện A, trong đó bao gồm đất ruộng là 10.710 m², đất vườn và đất ở nông thôn là 2.250 m². Vợ chồng ông N, bà Kim E đồng ý tiếp tục trả cho vợ chồng ông Phan Thành X và bà Phạm Thị V số tiền còn lại là 86.000.000 đồng sau khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng thời tự chịu chi phí định giá là 4.038.000 đồng theo như kháng cáo của bị đơn.

- Bị đơn ông X vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, yêu cầu nguyên đơn trả số tiền 350.000.000 đồng; không đồng ý chịu tiền chi phí định giá.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang phát biểu quan điểm về việc tuân theo tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử ở giai đoạn phúc thẩm là đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Ông X, bà V đã thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông N và thừa nhận đã nhận cọc 250.000.000 đồng, sau đó có viết các biên nhận tiền của vợ chồng ông N 300.000.000 đồng. Nhưng ông X cho rằng ông có viết biên nhận mà không nhận tiền, số tiền này do ông N đưa cho bà H và ông M để trừ nợ cho ông. Tại các biên bản lấy lời khai, H giải và đối chất thì ông M và bà H đều xác nhận: Ông X có thiếu tiền của ông bà nhưng ông bà không có nhận tiền gì từ ông N. Do đó, việc ông X cho rằng không có nhận tiền của ông N, bà Kim E là không có cơ sở.

Về số tiền chi phí định giá tài sản, do yêu cầu của nguyên đơn vợ chồng ông N, bà Em được chấp nhận nên bị đơn vợ chồng ông X, bà V phải chịu số tiền này là đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn tự nguyện chịu số tiền chi phí định giá tài sản 4.038.000 đồng nên ghi nhận.

Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng Dân sự sửa bản án dân sự sơ thẩm số 34/2017/DSST của Tòa án nhân dân huyện A về ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn chịu số tiền chi phí định giá tài sản là 4.038.000 đồng.

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 tố tụng:

Bị đơn bà Phạm Thị V đã được triệu tập hợp lệ và có đơn xin xét xử vắng mặt. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Hồng C, bà Phan Thị Y, ông Phan Thành D, ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị H đều đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 Bộ luật tố tụng Dân sự tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Về quan hệ tranh chấp và áp dụng pháp luật:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà gắn liền trên đất do nguyên đơn và bị đơn xác lập ngày 04/09/2015, đang trong quá trình thực hiện thì xảy ra tranh chấp; do đó Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất*” và áp dụng điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015 để giải quyết.

[3]. Về nội dung:

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông X xác định: Vợ chồng vẫn đồng ý chuyển nhượng 01 căn nhà, 10 công tằm 3m = 12.960m² đất cùng tài sản trong nhà cho vợ chồng ông V theo như nội dung đã ký kết trong Giấy thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất nông nghiệp lập ngày 04/9/2015 (BL số 05), tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện A, tỉnh Kiên Giang, giá chuyển nhượng 600.000.000 đồng. Ông X cho rằng khi giao nhận tiền giữa hai bên đều có làm biên nhận. Ông có làm biên nhận tiền nhiều lần với ông N, tổng cộng là 550.00.000 đồng nhưng thực tế ông

N chỉ giao cho ông số tiền 250.000.000 đồng; còn 300.000.000 đồng, ông có ký tên trong biên nhận nhưng không trực tiếp nhận tiền mà số tiền này ông N đưa cho ông Trần Văn M và bà Nguyễn Thị H để trả nợ thay số tiền ông thiếu ông M và bà H.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thể hiện: Tại các biên bản lấy lời khai, biên bản H giải và đối chất, ông Trần Văn M và bà Nguyễn Thị H đều xác định không nhận số tiền 300.000.000 đồng từ ông N trả nợ thay cho ông X.

Về phía ông N cũng không thừa nhận lời trình bày của ông X đối với số tiền 300.000.000 đồng ông X khai nại ông giao cho bà H, ông M. Ông N xác định đã giao cho ông X nhiều lần tiền, mỗi lần nhận tiền ông X đều ghi biên nhận và ký tên, tổng cộng ông đã giao cho vợ chồng ông X 550.000.000 đồng. Nay vợ chồng ông chỉ đồng ý giao số tiền còn thiếu cho vợ chồng ông X, bà V là 86.590.000 đồng như án sơ thẩm đã tuyên.

Như vậy, ông X thừa nhận có làm biên nhận, ký tên vào biên nhận nhận tiền từ ông N số tiền 550.000.000 đồng là trùng khớp, phù hợp với lời trình bày của ông N và các biên nhận có trong hồ sơ. Tuy nhiên, ông X nại ra, ông chỉ nhận số tiền thực tế là 250.000.000 đồng, còn 300.000.000 đồng ông N không đưa cho ông mà giao qua cho bà H, ông M. Lời khai này của ông X không được ông N, ông M và bà H thừa nhận. Đồng thời, ông X cũng không cung cấp được chứng cứ nào khác chứng minh cho lời khai của mình là có căn cứ và hợp pháp nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không thể thỏa mãn theo yêu cầu kháng cáo của ông X, bà V về phần này.

Đối với kháng cáo của ông X, bà V về việc không đồng ý chịu chi phí định giá và yêu cầu buộc vợ chồng ông N, bà Kim E phải chịu chi phí định giá là 4.038.000 đồng. Xét thấy, tại Khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 quy định về Nghĩa vụ chịu chi phí định giá tài sản, thẩm định giá thì *“Đương sự phải chịu chi phí định giá tài sản nếu yêu cầu của họ không được Tòa án chấp nhận”*; do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Kim E được chấp nhận nên bị đơn ông Phan Thành X và bà Phạm Thị V phải chịu chi phí định giá 4.038.000 đồng là đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý tự nguyện chịu nộp chi phí định giá tài sản số tiền 4.038.000 đồng, sự tự nguyện của phía nguyên đơn không trái quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Từ những phân tích và nhận định trên, trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất ý kiến đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của ông Phan Thành X và bà Phạm Thị V. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2017/DS-ST ngày 05/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện A.

[4] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phan Thành X, bà Phạm Thị V phải chịu 200.000 đồng, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Kim E được nhận lại 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- **Án phí dân sự phúc thẩm:** Ông Phan Thành X, bà Phạm Thị V kháng cáo được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí phúc thẩm, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Ông Phan Thành X và bà Phạm Thị V phải nộp số tiền 2.449.000 đồng. Do ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Kim E đã nộp tạm ứng trước nên buộc ông Phan Thành X và bà Phạm Thị V có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Kim E số tiền 2.449.000 đồng.

[6] Về chi phí định giá tài sản:

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Kim E đồng ý chịu chi phí định giá tài sản số tiền 4.038.000 đồng, ông N và bà Kim E đã nộp xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 - Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 166, 167, 169, 170, 179 - Luật Đất đai 2013; các Điều 119, 129, 500, 501, 502 - Bộ luật Dân sự năm 2015;

Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội;

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;

Căn cứ các Điều 157, 165 - Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của Phan Thành X, bà Phạm Thị V.

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2017/DS-ST ngày 05/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Kiên Giang.

Xử:

[1] - Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Kim E đối với ông Phan Thành X, bà Phạm Thị V về việc mua bán các tài sản gồm: 01 tủ lạnh, 01 tủ chén, 05 cái lu, 01 giường hộp, 01 đi văng, 03 cái tủ, 01 cái giường, 01 máy bơm nước (loại máy dầu D6).

[2] – Chấp nhận yêu cầu khởi kiện ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Kim E đối với ông Phan Thành X, bà Phạm Thị V;

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Kim E với ông Phan Thành X, bà Phạm Thị V xác lập ngày 04/9/2015, bao gồm:

* Quyền sử dụng đất diện tích 12.960m^2 , đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện A, tỉnh Kiên Giang. Trong đó: Thửa 59 có diện tích 2.250m^2 (300m^2 đất ở nông thôn (ONT); $407,5\text{m}^2$ đất thuộc hành lang an toàn giao thông đường bộ; $1.542,5\text{m}^2$ đất trồng cây lâu năm (CLN) và Thửa 78 có Diện tích 10.710m^2 đất trồng lúa (271m^2 đất thuộc hành lang an toàn giao thông, thửa 78 được tách từ thửa 60) - Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 624580 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 12/12/2003 cho hộ ông Phan Thành X và Tờ trích đo địa chính số TĐ-05-2015 ngày 08/9/2015 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện A.

Vị trí quyền sử dụng đất theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 15/01/2016 của Tòa án nhân dân huyện A và Phòng Tài nguyên-Môi trường huyện A, cụ thể như sau:

- + Cạnh chiều ngang mặt tiền giáp lộ nông thôn, đo từ 1 đến 2 = $64,3\text{m}$ ($40,3\text{m} + 24\text{m}$); đo từ 2 đến 3 = $34,5\text{m}$;
- + Cạnh chiều ngang mặt hậu giáp Kênh Ranh, đo từ 4 đến 5 = $67,4\text{m}$;
- + Cạnh chiều dài giáp đất của ông Phan Thành X, đo từ 3 đến 4 = $148,1\text{m}$;
- + Cạnh chiều dài giáp đất Huỳnh Văn Nghiêm (Chị Trần Thị Út Em sử dụng), đo từ 5 đến 1 = $178,2\text{m}$.

Ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Kim E, ông Phan Thành X, bà Phạm Thị V, chị Phan Thị Hồng C, Chị Phan Thị Y và anh Phan Thành D có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục tách quyền sử dụng đất Diện tích 12.960m^2 theo quy định pháp luật.

* Tài sản gắn liền trên đất (Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Biên bản thẩm định giá do Tòa án nhân dân huyện A và Công ty cổ phần thẩm định giá Miền Nam lập ngày 15/01/2016) gồm:

1-/ Nhà chính: Xây dựng năm 1990; Diện tích $09\text{m} \times 11,2\text{m} = 100,8\text{m}^2$.

Kết cấu: Mặt tiền cột bê tông cốt thép, tường xây gạch dày 10cm , ốp gạch ceramic; các mặt còn lại khung cột gỗ vuông 12cm đóng tấm fibro xi măng; nền lót gạch ceramic $40\text{cm} \times 40\text{cm}$; cửa đi nhôm kính, cửa sổ khung bảo vệ bằng sắt, cánh cửa bằng gỗ + kính; đòn tay gỗ, mái tol sóng vuông.

2-/ Nhà bếp: Xây dựng năm 2012; Diện tích $4,6\text{m} \times 7,7\text{m} = 35,42\text{m}^2$;

Kết cấu khung gỗ < 15cm , nền lót gạch ceramic $40\text{cm} \times 40\text{cm}$, vách đóng tấm tol + gỗ, đòn tay gỗ, mái tol sóng vuông.

3-/ Nhà bán điện thoại:

Xây dựng năm 2010; Diện tích $3,5\text{m} \times 06\text{m} = 21\text{m}^2$;

Kết cấu: Móng gạch, cột gạch, tường xây gạch dày 10cm , nền lót gạch ceramic $40\text{cm} \times 40\text{cm}$, cửa đi sắt kéo có lá, cửa sổ nhôm kính, đòn tay gỗ, mái tol sóng vuông.

4-/ Nhà vệ sinh độc lập:

Năm xây dựng 2012; Diện tích $2,9\text{m} \times 1,7\text{m} = 4,93\text{m}^2$;

Kết cấu: Tường xây gạch dày 10cm, cửa đi khung gỗ đóng tấm tol, nền lót gạch ceramic 15cm x 15cm, tường ốp gạch cao 01m, đòn tay gỗ, mái tol sóng tròn.

5-/ Chuồng heo: Năm xây dựng 2013; Diện tích 04m x 5,8m = 23,2m²;

Kết cấu: Khung cột dựng bê tông cốt thép vuông 12cm, nền láng xi măng, đòn tay gỗ, mái tol sóng tròn, nhà không vách. Diện tích chuồng heo xây gạch 2,2m x 4,5m; cao 0,9m.

Buộc ông Phan Thành X, bà Phạm Thị V, chị Phan Thị Y và anh Phan Thành D có nghĩa vụ giao quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Kim E.

- Ghi nhận ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Kim E đồng ý thanh toán cho ông Phan Thành X, bà Phạm Thị V số tiền còn lại tổng cộng là 86.590.000 (*Tám mươi sáu triệu, năm trăm chín mươi nghìn*) đồng.

- Ghi nhận ý kiến của ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Kim E đồng ý giao trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X624580 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 12/12/2003 cho hộ ông Phan Thành X, sau khi làm thủ tục chuyển nhượng xong.

[3] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Phan Thành X và bà Phạm Thị V phải nộp án phí sơ thẩm là 200.000 (*Hai trăm nghìn*) đồng.

+ Ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Kim E được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000 (*Hai trăm nghìn*) đồng theo biên lai thu tiền số 0001237 ngày 20/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A.

- **Án phí dân sự phúc thẩm:** Ông Phan Thành X và bà Phạm Thị V không phải nộp án phí phúc thẩm, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng theo Biên lai thu tiền số 0007148 ngày 21/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Buộc Phan Thành X và bà Phạm Thị V có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Kim E chi phí đo đạc 2.449.000 (*Hai triệu bốn trăm bốn mươi chín nghìn*) đồng.

[5] Về chi phí định giá tài sản:

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Kim E chịu chi phí định giá 4.038.000 (*Bốn triệu không trăm ba mươi tám nghìn*) đồng, ông N, bà Kim E đã nộp xong theo Biên lai thu số 0000613 ngày 19/5/2016 của Công ty cổ phần Thông tin và Thẩm định giá miền Nam.

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 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 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.

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

Nơi nhận:

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đã ký

Hoàng Thị Thu Hường