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

Bản án số: 58/2018/DS – PT
Ngày: 27/01/2018
V/v " Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Ngọc Dũng
Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương
Ông Bùi Thế Xương

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Như Sương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre*:** Ông Phạm Văn Chánh – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 350/2017/TLPT- DS ngày 15 tháng 12 năm 2017 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 114/2017/DS – ST ngày 12 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 01/2018/QĐ – PT ngày 02 tháng 01 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Huỳnh Thị N, sinh năm: 1937;

Địa chỉ: ấp A, xã X, thành phố P, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Dương Tiến N1, sinh năm: 1948 (Theo văn bản ủy quyền ngày 28/12/2017), (có mặt);

Địa chỉ: phường K, thành phố P, tỉnh Bến Tre;

- *Bị đơn*: Bà Huỳnh Thị N2, sinh năm: 1963;

Địa chỉ: ấp A1, xã X, thành phố P, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Minh T, sinh năm: 1945; (Theo văn bản ủy quyền ngày 13/5/2016),(có mặt);

Địa chỉ: ấp A2, xã X1, thành phố P, tỉnh Bến Tre.

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

1. Ông NLQ1, sinh năm: 1944;

Địa chỉ: khu phố C, phường K1, thành phố P, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông NLQ1: bà Huỳnh Thị D, sinh năm 1974 Tre (Theo văn bản ủy quyền ngày 23 tháng 01 năm 2018), (có mặt);

Địa chỉ: ấp A, xã X, thành phố P, tỉnh Bến

2. Ủy ban nhân dân thành phố P;

Đại diện theo pháp luật: Ông Cao Thành H - Chủ tịch UBND thành phố P.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quốc K - Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố P.

3. Văn phòng công chứng Đ;

Địa chỉ: phường K2, thành phố P, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp: Ông Võ Văn T1, Trưởng Văn phòng (có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt đề ngày 05/7/2017).

- *Người kháng cáo*:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Huỳnh Thị N là ông Dương Tiến N1.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: ông NLQ1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, theo đơn kháng cáo của bà Huỳnh Thị N và các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Dương Tiến N1 trình bày:

Bà Huỳnh Thị N có thửa đất diện tích 654,8m^2 (qua đo đạc thực tế diện tích 654,7m^2) thuộc thửa số 155, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại xã X, thành phố P, đã được Ủy ban nhân dân thị xã P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/3/2005.

Năm 2012, bà N có ý định tặng cho ông NLQ1 (em ruột bà N) toàn bộ thửa đất này. Lúc này, con của người anh thứ tư của bà là ông Huỳnh Văn T2 làm việc ở UBND xã X, thành phố P nói với bà N để ông làm giúp giấy tờ. Sau đó, bà N giao cho ông T2 làm giấy tờ. Đến khi ra Văn phòng công chứng Đ bà N thấy hồ sơ đã được làm sẵn. Bà N là người không biết chữ, không đọc được nhưng do tin tưởng nên khi Văn phòng công chứng Đ bảo bà N điểm chỉ thì bà N điểm chỉ vào. Lúc bà N điểm chỉ thấy có mặt ông NLQ1, không có mặt bà Huỳnh Thị N2.

Đến khi ông NLQ1, bà N2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà N mới phát hiện hợp đồng bà N điểm chỉ là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải hợp đồng tặng cho như ý nguyện ban đầu của bà. Điều đáng ngạc nhiên là trong hợp đồng này bên nhận chuyển nhượng lại có tên bà Huỳnh Thị N2 là người ở nhờ trên đất. Hơn nữa bà chưa nhận khoản tiền nào của ông NLQ1, bà N2 nhưng trong hợp đồng ghi giá trị chuyển nhượng 100.000.000 đồng và được thanh toán ngay sau khi ký hợp đồng. Về phía ông

NLQ1 cũng do tin tưởng nên ông NLQ1 cũng đã ký vào hợp đồng mà không đọc lại nội dung. Bà N không biết trong vụ việc này giữa bà N2 và ông T2 có ý định gì không nhưng rõ ràng đây là hợp đồng hoàn toàn giả mạo, trái pháp luật.

Bà N yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với ông NLQ1 và bà N2 lập ngày 27/12/2012 do bị lừa dối, trái pháp luật.
- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông NLQ1 và bà N2.
- Tuyên bố văn bản công chứng ngày 27/12/2012 vô hiệu.

Trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Huỳnh Thị N2 là ông Trần Minh T trình bày:

Bà N và bà N2 có quan hệ bà con chú bác ruột. Bà N2 đã ở trên phần đất này từ năm 1995. Bà không nhớ rõ năm nào, phía bà N có ý định cho bà N2 một phần đất, có cắm trụ ranh, khi đo ra diện tích của bà N2 là 275,1m^2 nên không tách sổ đỏ được. Đến ngày 15/3/2005, bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1.154m^2 thửa 155, tờ bản đồ số 22. Sau này, bà N tách ra cho ông Huỳnh Văn T2 một phần đất diện tích 641m^2 , thuộc thửa 340, tờ bản đồ số 22, , bà Huỳnh Thị H một phần đất diện tích 291,7m^2 thuộc thửa 210, tờ bản đồ số 21. Do đó, diện tích đất còn lại của bà N là 654,8m^2.

Việc nguyên đơn cho rằng không phải vợ chồng thì không thể đứng tên chung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có căn cứ, luật cho phép chứ không cấm. Việc nguyên đơn cho rằng không biết hợp đồng ngày 27/12/2012 là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ. Nay bà N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N2 và ông NLQ1, ông không đồng ý vì: hai người không nhất thiết phải là vợ chồng mới được đứng tên chung sổ đỏ. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng hợp pháp. Tại thời điểm ký hợp đồng, có mặt bà N, bà N2 và ông NLQ1. Tại thời điểm đó còn có mặt bà Huỳnh Thị H và ông Huỳnh Văn T2 vì bà N cũng có lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông T2 và bà H.

Theo án sơ thẩm vá các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Huỳnh Thị N2 trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của ông T. Tại thời điểm ký hợp đồng có mặt bà, bà N, bà D, ông NLQ1, bà H và ông T2. Hợp đồng được ký vào buổi chiều ngày 27/12/2012. Văn bản ngày 27/12/2012 mà bà ký tên là hợp đồng cho đất vì bà N hứa cho bà và ông NLQ1 một phần đất cất nhà để ở. Sau khi ký hợp đồng, bà không có đưa bà N bất cứ khoản tiền nào. Bà chỉ đóng số tiền 18.000.000 đồng tiền 200m^2 đất thổ cư.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông NLQ1 trình bày:

Ông thống nhất lời trình bày của ông Dương Tiến N1. Tại thời điểm ký hợp đồng ngày 27/12/2012, có mặt ông, bà N, bà D, bà H và ông T2, không có mặt bà N2. Khi ông ký vào hợp đồng, ông nghĩ rằng đây là hợp đồng cho đất, giấy tờ ông

T2 làm (cháu ruột của ông), ông tin tưởng nên ông không có đọc hợp đồng mà chỉ ký tên vào. Phía bà N cũng vậy, bà N lăn tay vào chứ không có nghe công chứng viên đọc lại hợp đồng.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2013, ông phát hiện ông và bà N2 đứng chung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông không đồng ý, ông có lên hỏi bà N2, sau đó, các bên thỏa thuận ông trả lại cho bà N2 số tiền lên thổ cư 18 triệu đồng, ông được toàn quyền sử dụng đất thửa 155 tờ bản đồ số 22. Các bên có làm biên nhận vào ngày 05/3/2013, bà N2 có ký tên vào, có người hàng xóm ông Nguyễn Văn Nhì chứng kiến.

Sau đó, bà N2 không làm hồ sơ chuyển nhượng đất lại cho ông nên vào năm 2015 ông tiếp tục khởi kiện ra Ủy ban nhân dân xã X nhưng hòa giải không thành.

Nay bà N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/12/2012 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng của ông và bà N2, ông đồng ý.

Quá trình tố tụng, đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân nhân dân thành phố P, tỉnh Bến Tre là ông Nguyễn Quốc K, Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố P trình bày:

Ngày 15/3/2005, bà Huỳnh Thị N được Ủy ban nhân dân thị xã P (nay là thành phố Bến Tre) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất vào Sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số PH/00322 QSDĐ/2747 QĐ- UB (TX) tại thửa đất số 155, tờ bản đồ số 22, với diện tích 1.154,0 m^2 (trong đó có 300m^2 đất ở và 854m^2 đất trồng cây hàng năm), tọa lạc tại xã X, thành phố P.

Ngày 27 tháng 12 năm 2012, bà Huỳnh Thị N lập hợp đồng chuyển nhượng quyền quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị N2 thửa đất số 155, tờ bản đồ số 22 với diện tích 654,8m^2 (trong đó có 200m^2 đất ở và 454,5m^2 loại đất trồng cây hàng năm khác), tọa lạc tại xã X, thành phố P. Hợp đồng được Văn phòng công chứng Đ công chứng số 3079, Quyển số 02 TP/C –SCC vào ngày 27/12/2012.

Ngày 08/01/2013, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố P có Tờ trình số 67/TTr-TNMT vê việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Huỳnh Thị N2 với ông NLQ1 đối với thửa đất nêu trên.

Ngày 30/01/2013, bà Huỳnh Thị N2 và ông NLQ1 được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01982, diện tích 654,8m^2, trồng cây hàng năm khác 454,8m^2, tọa lạc tại xã X, thành phố P.

Việc Ủy ban nhân dân thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị N2 và ông NLQ1 đối với thửa đất số 155, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại xã X, thành phố P nêu trên là đúng về trình tự thủ tục theo quy định pháp luật tại thời điểm đó, cụ thể hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng công chứng theo quy định; Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất đã thẩm tra hồ sơ là đủ điều kiện.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đưa vụ án ra xét xử với quyết định:

Áp dụng Điều 697 và 698 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP, ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị N.

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

Ngày 22/9/2017 người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Dương Tiến N1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông NLQ1 kháng cáo.

Theo đơn kháng cáo và tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Dương Tiến N1 trình bày: ông không đồng ý với Bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị N.

Theo kháng cáo của ông NLQ1 và tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện hợp pháp của ông NLQ1 là bà Huỳnh Thị D trình bày: ông NLQ1 không đồng ý với Bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị N.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị N2 là ông Trần Minh T trình bày: ông không đồng ý với kháng cáo của ông Dương Tiến N1 và ông NLQ1, đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Quan điểm của kiểm sát viên:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Dương Tiến N1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông NLQ1, sửa Bản án sơ thẩm số 114/2017/DSST ngày 12/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị N.

Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh luận. Xét kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Dương Tiến N1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông NLQ1 và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà Huỳnh Thị N khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17 tháng 12 năm 2012 giữa bà với bà Huỳnh Thị N2 và ông NLQ1.

Phần đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 654,8m^2 mục đích sử dụng ONT (200m^2) + CLN (454,8m^2) thuộc thửa số 155, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại xã X, thành phố P.

Nguyên đơn bà N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông NLQ1 cho rằng vào năm 2012 bà N có nguyện vọng tặng cho toàn bộ phần đất trên cho ông NLQ1. Do tin tưởng vào ông T2 (là cháu con của người anh của bà N) nên bà N đã giao việc làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho ông T2 thực hiện. Ngày 27 tháng 12 năm 2012 bà N đến Văn phòng công chứng Đ ký tên vào hợp đồng. Do bà N không biết chữ, còn ông NLQ1 do tin tưởng ông T2 nên khi công chứng viên yêu cầu bà N điểm chỉ, ông NLQ1 ký tên vào hợp đồng thì cả hai đã làm theo mà không có xem lại, không đọc cũng như không được nghe đọc lại nội dung của hợp đồng. Khi ký hợp đồng bà N2 không có mặt tại Văn phòng công chứng. Sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông NLQ1 biết được bà N2 cùng đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đã đến gặp bà N2, hai bên thống nhất ông NLQ1 trả cho bà N2 số tiền 18.000.000 đồng, tiền bà N2 đã nộp phí trước bạ chuyển quyền sử dụng đất và bà N2 đồng ý giao trọn quyền sử dụng đất cho ông NLQ1, nhưng bà N2 không thực hiện nên phát sinh tranh chấp. Tuy nhiên lời trình bày của bà N, ông NLQ1 không được phía bị đơn thừa nhận. Phía bị đơn cũng thừa nhận việc bà N có ý định tặng cho quyền sử dụng đất cho bà N2, ông NLQ1. Thực tế bà N2, ông NLQ1 không có trả tiền chuyển nhượng đất cho bà N. Việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do bà N2 không có huyết thống nên không làm thủ tục tặng cho mà phải làm thủ tục chuyển nhượng. Do thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng trình tự luật định nên bà N2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N.

[2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/12/2012 giữa bà Huỳnh Thị N với bà Huỳnh Thị N2, ông NLQ1, thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đối với phần đất diện tích 654,8m^2 mục đích sử dụng ONT (200m2) + CLN (454,8m2) thuộc thửa số 155, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại xã X, thành phố P.

Hợp đồng đã được Văn phòng công chứng Đ công chứng chứng thực. Theo lời chứng của công chứng viên có nội dung: “Hai bên đã đọc lại, đã đồng ý toàn bộ nội dung của hợp đồng …”. Tuy nhiên, theo hồ sơ vụ án, bà N không biết chữ, không đọc được và bà N cũng cho rằng bà không được nghe đọc lại nội dung của hợp đồng. Tại nội dung văn bản công chứng cũng không thể hiện có việc đọc lại nội dung cho bà N nghe, chỉ thể hiện “hai bên có đọc lại”. Trong khi bà N là người không biết chữ nên việc phía bị đơn và người làm chứng gồm ông T2, bà H cho rằng có đọc lại cho các bên cùng nghe là không phù hợp với các chứng cứ khách quan.

Theo quy định tại Điều 9 Luật Công chứng số 82/2006/QH11 ngày 29 tháng 11 năm 2006 có quy định: " Trong trường hợp pháp luật quy định việc công chứng phải có người làm chứng hoặc trong trường hợp pháp luật không quy định việc công chứng phải có người làm chứng nhưng người yêu cầu công chứng không đọc được hoặc không nghe được hoặc không ký và không điểm chỉ được thì phải có người làm chứng.

Người làm chứng do người yêu cầu công chứng mời, nếu họ không mời được thì công chứng viên chỉ định."

Như vậy, trong trường hợp này, do bà N không biết chữ không thể đọc được nên phải có người làm chứng khi thực hiện các giao dịch có công chứng, người làm chứng do các bên liên quan mời hoặc nếu họ không mời thì công chứng viên phải chỉ định người làm chứng. Tuy nhiên, trong hợp đồng ngày 27 tháng 12 năm 2012 không có người làm chứng là vi phạm quy định của Luật công chứng.

Mặt khác, phía bà N2 thừa nhận bà có ký tên vào biên nhận ngày 05 tháng 3 năm 2013 và bà cũng thừa nhận có nhận số tiền 18.000.000 đồng tiền phí trước bạ, sang tên làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà N2 cho rằng bà cùng với ông NLQ1 được bà N tặng cho quyền sử dụng đất trên nhưng bà nhận lại toàn bộ chi phí và cam kết giao toàn quyền sử dụng đất cho ông NLQ1. Như vậy, bà N2 đã trực tiếp thừa nhận sự việc bà N đã tặng cho phần đất trên cho ông NLQ1.

[3] Ngoài ra, tại giấy cam kết cho đất cất nhà ở ngày 21 tháng 5 năm 2012 bà N cũng chỉ cam kết cho bà N2 xây dựng một căn nhà trên đất để ổn định cuộc sống, diện tích 84m^2 (7 x 12), thời hạn cất nhà ở là lâu dài, chứ không phải cho bà N2 một phần đất. Vào năm 2015 ông NLQ1 có thỏa thuận cho bà N2 một phần đất 200m^2 nhưng khi cắm ranh, đo đạc thì diện tích thực tế là 275.1m^2. Việc thỏa thuận trên là thỏa thuận riêng của ông NLQ1, bà N2, chưa được lập văn bản và thực hiện thủ tục theo luật định. Cho nên việc bà N2 cho rằng bà N có hứa cho bà một phần đất có cắm trụ ranh là không phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Bà N khởi kiện cho rằng bà chỉ tặng cho riêng quyền sử dụng đất cho ông NLQ1, việc này không liên quan đến yêu cầu hủy hợp đồng của bà.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng bản chất là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, chủ thể tặng cho không đúng. Bị đơn không chứng minh được là sở hữu chia phần hay hợp nhất.

Cấp sơ thẩm căn cứ vào biên bản đối chất ngày 28 tháng 8 năm 2017 xác định tại thời điểm ký hợp đồng có mặt bà N2, ý kiến của Văn phòng công chứng Đ, ý kiến của Ủy ban nhân dân thành phố P xác định quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng trình tự luật định để cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là đúng quy định là chưa đủ căn cứ vững chắc, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà N.

[4] Kháng cáo của ông Tiến N1 và ông NLQ1 là có căn cứ nên cần được chấp nhận. Sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N, hủy hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27 tháng 12 năm 2012. Do việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân thành phố P trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27 tháng 12 năm 2012, nay hợp đồng này bị vô hiệu nên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông NLQ1, bà N2.

Việc bà N2 có nhà trên đất sẽ được giải quyết bằng vụ án khác nếu có yêu cầu.

[5] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Dương Tiến N1 và ông NLQ1 không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của ông Dương Tiến N1 và ông NLQ1.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 114/2017/DS – ST ngày 12 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre.

Cụ thể tuyên:

Áp dụng Điều 697 và 698 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Nghị quyết 326 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị N.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với bà N2, ông NLQ1 lập ngày 27 tháng 12 năm 2012.

Tuyên bố văn bản công chứng ngày 27 tháng 12 năm 2012 của Văn phòng công chứng Đ là vô hiệu.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 154187 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH01982, diện tích 654.8m^2, tọa lạc tại xã X, thành phố P do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị N2, ông NLQ1.

2. Chi phí đo đạc, định giá bà Huỳnh Thị N2 phải chịu số tiền 962.000 đồng (chín trăm sáu mươi hai nghìn đồng) và có trách nhiệm hoàn lại số tiền này cho bà N.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong

khoản tiền thì còn phải chịu lãi suất chậm trả theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án cho đến khi thi hành xong.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Huỳnh Thị N2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng).

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre có trách nhiệm hoàn lại cho bà Huỳnh Thị N số tiền tạm ứng tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0012125 ngày 26/4/2016.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Dương Tiến N1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Chi cục Thi hành án Dân sự có trách nhiệm hoài lại cho ông Tiến N1 số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0011392 ngày 22/9/2017.

Ông NLQ1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Chi cục Thi hành án Dân sự hoàn lại cho ông NLQ1 số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0011397 không rõ ngày tháng năm của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre.

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

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

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

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

(đã ký)

Huỳnh Ngọc Dũng