

Bản án số: 54/2019/DS-PT

Ngày: 08-4-2019

Về việc 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: Bà Nguyễn Thị Nhiên

Các Thẩm phán: 1- Ông Trần Bá Kha

2- Bà Đặng Thị Bích Vân

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Văn Bảnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:
Ông Cao Phương Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 4 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 185/2018/TLPT-DS ngày 25 tháng 12
năm 2018 về “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 20/2018/DS-ST ngày 19/10/2018 của Tòa án
nhân dân huyện P bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 57/2019/QĐ-PT ngày
22/02/2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1955

2. Bà Phan Kim Tố H, sinh năm 1970

Địa chỉ: tổ X, ấp R, xã H, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H: Luật sư Võ Văn M -
Trung tâm tư vấn pháp luật P.

- Bị đơn:

1. Ông Hoàng Văn M, sinh năm 1956

2. Bà Nguyễn Thị B1, sinh năm 1957

Địa chỉ: ấp S, xã D, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà B1: Ông Hoàng Văn M, sinh năm 1956

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông M: Luật sư Phạm Văn C-Văn phòng Luật sư Phạm Văn C thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Kiên Giang.

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

1. Anh Hoàng Văn Th, sinh năm 1985

Địa chỉ: tổ a, ấp S, xã D, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

2. Ông Đỗ Hoàng T, sinh năm 1957

3. Bà Đặng Thị Y, sinh năm 1963

Địa chỉ: ấp R, xã H, huyện P, tỉnh Kiên Giang

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Phan Kim Tô H.

(Ông B, bà H, ông M, ông T và hai Luật sư có mặt tại phiên tòa; anh Th, bà Y xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* **Nguyên đơn ông Nguyễn Văn B, bà Phan Kim Tô H trình bày:** Ngày 15/8/2016, ông T có đưa ông M đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông bà phần đất diện tích 51,6m² nằm trong tổng diện tích 106,7m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 768763, thửa đất số 3, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp R, xã H, huyện P do UBND huyện P cấp cho ông M, bà B1 ngày 05/01/2009. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phần đất đã bị thu hồi giao cho công ty V là 55m², phần diện tích còn lại là 51,6m². Khi thỏa thuận, ông bà có hỏi ông T có cất nhà trọ, xây bồn nước lấn sang đất của ông M không thì ông T cho rằng chỉ xây đúng diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T nên ông bà mới thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông M, bà B1.

Theo thỏa thuận ban đầu thì phần đất 51,6m² với giá là 20.000.000đồng nhưng sau đó ông M, bà B1 giảm 3.000.000đồng nên còn lại 17.000.000đồng. Khi giao tiền cho ông M, ông bà có nói sẽ cho thêm ông M 3.000.000đồng khi ông M sang tên xong. Sau khi thỏa thuận ký giấy tay, ông bà đã giao đủ

17.000.000đồng, cùng với ông M, bà B1 đến phòng công chứng số 2 tỉnh Kiên Giang để làm hợp đồng Công chứng sang tên nhưng do phần đất 55m² bị thu hồi vẫn chưa được tách giấy nên phòng công chứng đề nghị ông M, bà B1 đến phòng Tài nguyên và môi trường tách giấy sau đó mới công chứng sang tên cho ông bà trong thời hạn 20 ngày. Tuy nhiên, sau đó ông M, bà B1 cho biết phải trừ ra phần đất 10,76m² mà ông T xây bồn nước, làm hàng rào thì mới sang tên và không giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà.

Khi ông bà gửi đơn nhờ Công an xã D giải quyết thì ông M, bà B1 đã giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà. Khi đó, Công an xã D hỏi giữa ông M và ông T có giấy tờ tặng cho đất hay không thì ông T và ông M không có đưa ra được giấy tờ gì. Nay họ giao nộp “đơn cho tặng đất nông nghiệp” ngày 15/6/2016 là không chính xác vì văn bản này chỉ mới được lập gần đây.

Ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông M, bà B1 phải thực hiện đúng hợp đồng đã ký ngày 15/8/2016 là giao đủ diện tích 51,6m² và sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà. Đồng thời, yêu cầu Tòa án buộc ông T, bà Y phải di dời bồn nước, tháo dỡ hàng rào trả lại cho ông bà diện tích đất qua đo đạc thực tế là 10,1m² vì phần đất này nằm trong diện tích 51,6m² mà ông M, bà B1 đã chuyển nhượng cho ông bà.

*** Bị đơn ông Hoàng Văn M, bà Nguyễn Thị B1 trình bày:** Ông bà có phần đất diện tích 106,7m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 768763, thửa đất số 3, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp R, xã H, huyện P do UBND huyện P cấp cho vợ chồng ông bà ngày 05/01/2009, trong đó phần đất đã bị thu hồi giao cho công ty V là 55m², còn lại 51,6m².

Trước khi vợ chồng ông bà chuyển nhượng cho ông B, bà H thì ông Đỗ Hoàng T xây nhà trọ có lấn sang đất của ông bà 10,76m² nhưng vợ chồng ông bà đã thống nhất tặng cho ông T nên đã làm Đơn cho tặng đất nông nghiệp có xác nhận của ban nhân dân ấp S ngày 15/6/2016. Phần đất thực tế còn lại khi chuyển nhượng có cho xem đất và nói rõ chỉ còn 41,6m² nên ông B, bà H đồng ý nhận chuyển nhượng nhưng khi làm giấy tay mua bán đất ngày 15/8/2016 bà H cố tình ghi vào giấy tay diện tích là 51,6m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn

lại. Vì tin tưởng bà H nên bà B1 và con trai là Hoàng Văn Th ký tên bên bán, còn ông M không có mặt không có ký tên. Tuy nhiên, phần cuối bản phôtô hợp đồng mua bán đất ngày 15/8/2016 ông M có ghi xác nhận đã nhận của bà H 17.000.000đồng và có nhận số tiền này.

Ông bà đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B, bà H vì Công an xã D yêu cầu. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông B, bà H thì ông bà chỉ đồng ý chuyển nhượng diện tích 41,6m² với giá là 17.000.000đồng. Trường hợp ông B, bà H không đồng ý với diện tích này thì ông bà yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 15/8/2016 được xác lập giữa ông bà với ông B, bà H vô hiệu, ông bà sẽ trả lại cho bên mua 17.000.000đồng, yêu cầu ông B, bà H phải trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hoàng Văn Th trình bày:**
Ngày 15/8/2016 anh và mẹ là bà B1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B, bà H nhưng trước khi chuyển nhượng thì ông T đã xây bồn nước lán sang đất của cha mẹ anh khoảng 10m² được cha mẹ đồng ý và tặng cho ông T phần đất này. Khi thỏa thuận chuyển nhượng đất thì anh và mẹ anh đã chỉ đất cho ông B, bà H xem và nói rõ phần đất còn lại sau khi bị thu hồi là 51,6m² nhưng đã cho ông T 10m². Phần còn lại khoảng 41,6m² nếu ông B, bà H đồng ý mua thì chuyển nhượng. Ông B, bà H đã đồng ý mua phần đất 41,6m² này.

Sau đó bà H làm Giấy hợp đồng mua bán đất nhưng bà H không đọc nội dung cho anh và mẹ anh nghe. Vì tin tưởng bà H nên anh và mẹ anh đã ký tên vào Giấy hợp đồng mua bán đất. Khi lập Giấy hợp đồng mua bán đất thì không có mặt của cha anh là ông M nên ông M không có ký tên vào bên bán, còn chữ ký “M” do ai ký thì anh không biết.

Tại thời điểm làm Giấy hợp đồng mua bán đất ngày 15/8/2016 thì ông M không biết, khoảng vài tháng sau thì bà H đến yêu cầu cha mẹ anh phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi xem lại thì cha anh thấy trong giấy tờ mua bán ghi số tiền 20.000.000đồng là không đúng vì thực tế mẹ anh chỉ nhận của bà H số tiền 17.000.000đồng nên cha anh ghi lại nội dung trên.

Anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông B, bà H vì khi thỏa thuận mua bán anh và cha mẹ anh đã nói rõ chỉ bán phần thực tế còn lại khoảng 41,6m² chứ không phải 51,6m². Anh thống nhất với ý kiến của cha mẹ anh.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Hoàng T trình bày:**
Tháng 02/2016 ông xây nhà trọ sau phần hậu đất của ông có xây một bồn chứa nước lấn sang phần đất của ông M, bà B1 10,76m². Vì chỗ quen biết nên ông M, bà B1 có làm giấy cho ông phần đất 15m² có xác nhận của Ban nhân dân ấp S, xã D ngày 15/6/2016. Khi ông M, bà B1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chỉ cho ông B, bà H xem đất và nói rõ còn lại bao nhiêu thì chuyển nhượng bấy nhiêu chứ không phải chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn lại. Tuy nhiên khi làm giấy tờ mua bán thì bà H ghi diện tích 51,6m² là không đúng sự thật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông B, bà H cũng như yêu cầu phản tố của ông M, bà B1 thì ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc ông M, bà B1 phải giao đủ 51,6m² đất cho ông B, bà H thì ông tự nguyện tháo dỡ bồn nước và hàng rào trả lại đất mà không yêu cầu ông M, bà B1 phải bồi thường. Còn việc cho tặng đất giữa ông với ông M, bà B1 thì hai bên sẽ tự giải quyết, không yêu cầu giải quyết trong cùng vụ án này.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Y trình bày:**
Thống nhất ý kiến của ông T.

*** Tại bản án sơ thẩm số 20/2018/DS-ST ngày 19/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện P đã quyết định:**

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B, bà Phan Kim Tố H đối với ông Hoàng Văn M, bà Nguyễn Thị B1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hoàng Văn M, bà Nguyễn Thị B1 đối với ông Nguyễn Văn B, bà Phan Kim Tố H về việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/8/2016.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/8/2016 bằng hình thức “Giấy hợp đồng mua bán đất” giữa ông Nguyễn Văn B, bà Phan

Kim Tô H với bà Nguyễn Thị B1, ông Hoàng Văn M, ông Hoàng Văn Th vô hiệu.

- Buộc ông Hoàng Văn M, bà Nguyễn Thị B1 hoàn trả số tiền đã nhận 17.000.000đồng và bồi thường thiệt hại 91.804.800đồng cho ông Nguyễn Văn B, bà Phan Kim Tô H, tổng cộng là 108.804.800đồng (Một trăm lẻ tám triệu, tám trăm lẻ bốn nghìn, tám trăm đồng).

- Buộc ông Nguyễn Văn B, bà Phan Kim Tô H trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) số AL 768763, thửa đất số 3, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp R, xã H, huyện P do UBND huyện P cấp cho ông Hoàng Văn M và bà Nguyễn Thị B1 ngày 05/01/2009 cho ông M và bà B1.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn B và bà Phan Kim Tô H về việc di dời 02 nhà vệ sinh ra khỏi đất của ông M và bà B1 (Diện tích qua đo đạc thực tế 51,8m², thể hiện theo bản trích đo vẽ số 103/2018, ngày 01/6/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai P có hình ABCDEFGHI, độ dài tứ cạnh thể hiện theo bản vẽ kèm theo).

Án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, lãi suất chậm thi hành án và báo quyền kháng cáo theo hạn luật định.

* Ngày 26/10/2018 bà H kháng cáo yêu cầu ông M, bà B1 giao đủ diện tích đất 51,6m² đã thỏa thuận chuyển nhượng, đồng thời làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H.

* Ngày 26/10/2018 ông B có đơn kháng cáo nhưng ông B không nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên Tòa án cấp sơ thẩm đã thông báo trả lại đơn kháng cáo đối với ông B.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H cho rằng bên bán là vợ chồng ông M, bà B1 đã thể hiện sự lừa dối bên mua kể từ khi thỏa thuận mua bán đất; khi viết giấy tay mua bán xong lại viết giấy tặng cho 15m² cho ông T nhưng giấy viết tay ngày 15/6/2016 này hoàn toàn là giả mạo vì khi hòa giải ở xã phía ông M không cung cấp được giấy tờ tặng cho theo yêu cầu của Hội đồng hòa giải; ông M lợi dụng việc Phòng công chứng số 2 hướng dẫn đi tách phần diện tích bị thu hồi nên đã để ông T xây hàng rào, thay đổi ý định mua bán, nếu không thì phía bà H đã hoàn thành thủ tục chuyển

nhượng xong theo quy định pháp luật; phía bà H hoàn toàn không có lỗi trong việc giao dịch này, đã giao đủ tiền, đã nhận đất sử dụng, phía ông T cũng không có yêu cầu gì trong vụ án. Đề nghị cấp phúc thẩm buộc ông M, bà B1 giao đủ diện tích đất 51,6m² đã thỏa thuận chuyển nhượng, đồng thời làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H. Ông B thống nhất với yêu cầu của bà H.

Còn ông M và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông M cho rằng sau khi bị thu hồi giao cho công ty V là 55m² thì diện tích đất của ông M còn lại là 51,6m², sau đó ông M có viết giấy tay tặng cho ông T 15m² có xác nhận của Ban lãnh đạo ấp S ngày 15/6/2016; khi bà H, ông B đến mua đất cũng thấy rõ đất, bồn nước và hàng rào của ông T; Tòa án cấp sơ thẩm buộc các bên thực hiện hình thức của hợp đồng nhưng không ai thực hiện nên hợp đồng bị vô hiệu theo Điều 167,168 Luật Đất đai. Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi, thiệt hại và bồi thường là hoàn toàn có căn cứ. Đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận nội dung kháng cáo của bà H. Tuy nhiên cấp sơ thẩm không buộc phía bà H, ông B giao trả lại đất này cho ông M là chưa phù hợp, đề nghị Hội đồng xét xử sửa nội dung này cho phù hợp.

Ông T yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, Luật sư và các đương sự đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về hướng giải quyết vụ án, đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận nội dung kháng cáo của bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hoàng Văn Th, bà Đặng Thị Y không có kháng cáo và có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử phúc thẩm vắng mặt anh Th, bà Y theo khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Ông B, bà H và vợ chồng ông M, bà B1 đều thống nhất xác định hai bên có lập “giấy hợp đồng mua bán đất” ngày 15/08/2016 để thỏa thuận chuyển nhượng phần đất tọa lạc tại ấp R, xã H, huyện P, tỉnh Kiên Giang. Tuy nhiên, hai bên không thống nhất được diện tích nên phát sinh tranh chấp, cụ thể: Ông B, bà H cho rằng diện tích thỏa thuận chuyển nhượng là 51,6m² nên yêu cầu vợ chồng ông M giao đủ diện tích và làm thủ tục sang tên; còn vợ chồng ông M cho rằng trước khi vợ chồng ông bà chuyển nhượng cho ông B, bà H thì ông Đỗ Hoàng T xây nhà trọ có lấn sang đất của ông bà 10,76m², ông bà chỉ thỏa thuận chuyển nhượng phần đất thực tế còn lại là 41,6m², nếu ông B, bà H không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng với diện tích 41,6m² thì ông bà yêu cầu tuyên bố giấy hợp đồng mua bán đất vô hiệu, ông bà sẽ trả lại số tiền 17.000.000đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/8/2016 bằng hình thức “Giấy hợp đồng mua bán đất” giữa ông Nguyễn Văn B và bà Phan Kim Tô H với bà Nguyễn Thị B1, ông Hoàng Văn M, anh Hoàng Văn Th vô hiệu. Bà H không đồng ý và làm đơn kháng cáo.

[3] Xét nội dung kháng cáo của bà H cũng như ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H yêu cầu ông M, bà B1 giao đủ diện tích đất 51,6m² đã thỏa thuận chuyển nhượng, đồng thời làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H. Hội đồng xét xử xét thấy, ngày 15/08/2016 ông B, bà H và vợ chồng ông M có lập “giấy hợp đồng mua bán đất” thỏa thuận chuyển nhượng phần đất tọa lạc tại ấp R, xã H, huyện P, tỉnh Kiên Giang (bút lục 14). Xét thấy, về hình thức của hợp đồng này đã vi phạm về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng chưa được công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 2 Điều 119 Bộ luật Dân sự năm 2015. Về nội dung, hai bên đương sự cũng không thống nhất được diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng, phía bà H thì cho rằng diện tích thỏa thuận là 51,6m² nên yêu cầu vợ chồng ông M giao đủ diện tích và làm thủ tục sang tên; ngược lại vợ chồng ông M cho rằng chỉ thỏa thuận chuyển nhượng phần đất thực tế còn lại là 41,6m² vì phần đất còn lại 10,1m² vợ chồng ông T đã xây nhà trọ, làm bồn nước, hàng rào lấn qua. Như vậy, việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hai bên đã không tuân thủ hình thức của

hợp đồng, không có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, còn diện tích thì không đủ theo thỏa thuận trong giấy viết tay. Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành Quyết định buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của hợp đồng nhưng hết thời hạn các bên không thực hiện (bút lục 67). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/8/2016 bằng hình thức “Giấy hợp đồng mua bán đất” giữa ông Nguyễn Văn B và bà Phan Kim Tố H với bà Nguyễn Thị B1, ông Hoàng Văn M, ông Hoàng Văn Th vô hiệu là hoàn toàn có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật.

Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm cũng xác định lỗi ông B, bà H 40%, vợ chồng ông M là 60%, xác định thiệt hại và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu là hoàn toàn có căn cứ, phù hợp quy định tại Điều 117, Điều 129, Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 và tiêu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình. Do đó Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở để chấp nhận nội dung kháng cáo của bà H.

Tuy nhiên, phần đất này hiện nay bà H, ông B đang quản lý và sử dụng, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông M, bà B1 hoàn trả cho ông B, bà H số tiền đã nhận 17.000.000đồng và bồi thường thiệt hại 91.804.800đồng, tổng cộng 108.804.800đồng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không buộc ông B, bà H giao trả diện tích đất nêu trên theo đo đạc thực tế 51,8m² là có thiếu sót.

[4] Từ những nhận định trên, sau khi thảo luận, Hội đồng xét xử nghị án nên chấp nhận một phần ý kiến đề xuất của Kiểm sát viên, không chấp nhận nội dung kháng cáo của bà H cũng như ý kiến tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H, cần thiết sửa bản án sơ thẩm, buộc ông B, bà H giao trả diện tích đất nêu trên cho ông M, bà B1.

[5] Về án phí phúc thẩm:

Bà H kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

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

Áp dụng Điều 117, Điều 129, Điều 131, Điều 407 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 168 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; 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.

Xử: Không chấp nhận nội dung kháng cáo của bà Phan Kim Tố H. Sửa bản án sơ thẩm số 20/2018/DS-ST ngày 19/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện P.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B và bà Phan Kim Tố H đối với ông Hoàng Văn M và bà Nguyễn Thị B1 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hoàng Văn M và bà Nguyễn Thị B1 đối với ông Nguyễn Văn B và bà Phan Kim Tố H về việc “Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/8/2016”.

3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/8/2016 bằng hình thức “Giấy hợp đồng mua bán đất” giữa ông Nguyễn Văn B và bà Phan Kim Tố H với bà Nguyễn Thị B1, ông Hoàng Văn M, ông Hoàng Văn Th vô hiệu.

4. Buộc ông Hoàng Văn M và bà Nguyễn Thị B1 hoàn trả số tiền đã nhận 17.000.000đồng và bồi thường thiệt hại 91.804.800đồng cho ông Nguyễn Văn B và bà Phan Kim Tố H, tổng cộng là 108.804.800đồng (Một trăm lẻ tám triệu, tám trăm lẻ bốn nghìn, tám trăm đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chậm trả số tiền nêu trên thì người phải thi hành án còn phải trả khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

5. Buộc ông Nguyễn Văn B, bà Phan Kim Tố H trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) số AL 768763, thửa đất số 3, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp R, xã H, huyện P do UBND huyện P cấp cho ông Hoàng Văn M và bà Nguyễn Thị B1 ngày 05/01/2009 cho ông M, bà B1.

Buộc ông Nguyễn Văn B, bà Phan Kim Tô H giao trả lại cho ông Hoàng Văn M, bà Nguyễn Thị B1 diện tích đất đo đạc thực tế $51,8m^2$, thửa đất số 3, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp R, xã H, huyện P, tỉnh Kiên Giang theo bản trích đo vẽ số 103/2018 ngày 01/6/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai P. Cụ thể như sau: cạnh AB = 6,08m; cạnh BC = 0,31m; cạnh CD = 1,70m; cạnh DE = 6,51m; cạnh EF = 0,25m; cạnh FG = 4,49m; cạnh GH = 2,0m; cạnh HI = 1,60m; cạnh IA = 15,49m.

6. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn B và bà Phan Kim Tô H về việc di dời 02 nhà vệ sinh ra khỏi đất của ông M, bà B1 (Diện tích qua đo đạc thực tế $51,8m^2$, thể hiện theo bản trích đo vẽ số 103/2018 ngày 01/6/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai P).

7. Về án phí:

Ông Bé, bà H không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đồng. Bà H phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000đồng. Được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000đồng theo biên lai thu số 0006089 ngày 12/7/2017 và 0008053 ngày 05/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P.

Ông M và bà B1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 5.440.240đồng. Khấu trừ 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006189 ngày 01/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P nên ông M và bà B1 còn phải nộp tiếp 5.140.240đồng (Năm triệu, một trăm bốn mươi nghìn, hai trăm bốn mươi đồng).

8. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Chi phí bản vẽ và chi phí định giá tổng cộng là 2.403.000đồng. Ông B và bà H phải chịu 961.200đồng, ông M và bà B1 phải chịu 1.441.800đồng. Ông B và bà H đã ứng trước nên ông M và bà B1 phải trả lại cho ông B và bà H 1.441.800đồng (Một triệu, bốn trăm bốn mươi một nghìn, tám trăm đồng).

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 và 9

Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự

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

* Nơi Nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện P;
- THA dân sự huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Nhiên