

Bản án số: 213/2019/DS-PT
Ngày: 27/11/2019
V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Bích Vân

Các Thẩm phán: Ông Lê Quang Tấn

Bà Nguyễn Diệu Hiền

- Thư ký phiên tòa: Ông Lâm Nguyễn Thanh Huy - 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 27 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 171/2019/TLPT-DS ngày 18 tháng 10 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DS-ST ngày 05 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện AM, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 230/2019/QĐ-PT ngày 04 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Phạm Hoàng T, sinh năm: 1981 và chị Võ Thị D, sinh năm: 1990. Địa chỉ: Ấp ĐB, xã ĐH, huyện AM, tỉnh Kiên Giang (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Mai Thanh Nh, sinh năm: 1989 (Theo văn bản ủy quyền ngày 29/12/2017). Hộ khẩu thường trú: Ấp VX, xã ĐH, huyện AM, tỉnh Kiên Giang. Chỗ ở hiện nay: Số 43 Ô 6, thị trấn HNg, huyện ĐH, tỉnh Long An (Có mặt).

- Bị đơn: Bà Dương Thị B, sinh năm: 1949. Địa chỉ: Ấp ĐB, xã ĐH, huyện AM, tỉnh Kiên Giang (Có mặt).

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

1. NLQ1 (Có mặt).
2. NLQ2 (Có mặt).
3. NLQ3 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn anh Phạm Hoàng T và chị Võ Thị D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn anh Phạm Hoàng T, chị Võ Thị D và người đại diện theo ủy quyền là anh Mai Thanh Nh trình bày:* Vào ngày 30/9/2013 âm lịch (âl) (nhằm ngày 02/11/2013) anh T, chị D có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây được viết tắt là *hợp đồng CNQSD đất*) với bà B. Hình thức là giấy viết tay có xác nhận của Ban lãnh đạo ấp ĐB. Giấy hợp đồng viết tay do ông Nguyễn Văn D viết, có ông Ph Th Gi (6 Cày) và ông Nguyễn Văn Nh chứng kiến. Theo hợp đồng bà B chuyển nhượng cho bên anh T, chị D phần đất có diện tích khoảng 23 công tầm 03m (diện tích 30.420m²) nhưng có giao kèo là đo thực tế diện tích bao nhiêu tính bấy nhiêu (khi đo đạc thực tế thì diện tích 29.622m²). Đất tọa lạc tại ấp ĐB, xã ĐH, huyện AM, tỉnh Kiên Giang. Giá chuyển nhượng 01 công tầm 03m là 08 chỉ vàng 24kra, tổng cộng bằng 187 chỉ vàng 24kra, loại vàng thường. Thời hạn trả chia ra 4 lần: Ngày ký giấy sang nhượng giao 34 chỉ, ngày 13/5/2014 giao 10 chỉ, ngày 22/3/2017 giao 60 chỉ và ngày 31/8/2017 giao số còn lại là 83 chỉ. Thời hạn giao đất là từ ngày 22/3/2017 (thời điểm giao 60 chỉ vàng). Các bên còn thỏa thuận về chi phí trước bạ mỗi bên chịu 50%.

Sau khi ký hợp đồng anh T, chị D đã thanh toán được 44 chỉ vàng 24kra (loại nhẫn tròn, vàng 98%). Số còn lại 143 chỉ vàng 24k anh Tôn đã đến gặp bà B giao vàng như thỏa thuận, nhưng bà B không nhận. Ngoài ra, vào ngày 17/12/2013 các bên tiếp tục lập thủ tục hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật nên đến ngày 02/01/2014 anh T đã được Ủy ban nhân dân (sau đây được viết tắt là *UBND*) huyện AM cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây được viết tắt là *giấy CNQSD đất*) đối với phần đất đã nhận chuyển nhượng. Đến nay bà B vẫn chưa bàn giao đất cho anh T.

Thực tế người trực tiếp trao đổi và đứng ra giao kèo chuyển nhượng đất với bà B là ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Hồng Nh (cha, mẹ của anh T). Do ông L, bà Nh có ý định cho con nên khi lập hợp đồng ghi tên con là Phạm Hoàng T.

Nguyên đơn anh T, chị D yêu cầu bà B tiếp tục thực hiện hợp đồng CNQSD đất và thực hiện nghĩa vụ giao đất, bên nguyên đơn sẽ trả số vàng còn lại là 143 chỉ vàng 24kra. Bên nguyên đơn không đồng ý hủy hợp đồng mà phía bị đơn đã phản tố.

- *Bị đơn có yêu cầu phản tố bà Dương Thị B trình bày:* Bà thừa nhận có viết giấy tay chuyển nhượng đất cho anh T và có thỏa thuận nội dung như trong hợp đồng anh T nêu trên là đúng. Về việc giao đất thỏa thuận bên bán giao đất trong thời gian từ ngày 25/02/2017 âm lịch đến ngày 30/02/2017 âm lịch. Các bên không có thỏa thuận về thời gian lập thủ tục chuyển quyền theo quy định của pháp luật. Anh T, chị D đã trả được hai lần là 44 chỉ vàng 24kra (loại nhẫn tròn, vàng 98%). Sau khi nhận vàng, bà B đã giao bản gốc giấy CNQSD đất cho anh T, chị D giữ. Đất từ đó đến nay vẫn do bà B quản lý và cho người khác thuê. Bà B không có đến Cơ quan Tài nguyên & Môi trường ký tên và cũng không có đến UBND xã ký tên hợp đồng chuyển quyền cho anh T. Giữa bà B và anh T có tự đo đất một lần vào ngày lập giấy tay chuyển quyền (ngày 30/9/2013 âm). Phần đất chuyển nhượng cho anh T là do bà nhận chuyển nhượng của ông Hai Th (Th) vào năm 2002. Khi đó bà B và con gái là NLQ2 cùng nhận chuyển nhượng hai phần đất, một phần bà B đứng tên và một phần chị Th đứng tên, phần chuyển nhượng cho anh T do bà B đứng tên. Bà B xác định đất này (phần đất tranh chấp) là quyền sử dụng chung của bà B và NLQ2.

Nay bà B không đồng ý chuyển nhượng với các lý do: Đất này là quyền sử dụng chung giữa bà B với NLQ2. Bên anh T tự ý lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, bà B không ký tên. Bà B muốn giữ lại đất để canh tác trả nợ.

Bà B yêu cầu phản tố hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đã ký với phía anh T, bà B sẽ trả lại số vàng đã nhận là 44 chỉ vàng 24kra.

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

1. *NLQ1 trình bày:* Ông bà là người trực tiếp bàn bạc việc chuyển nhượng với bà B. Do ông bà có ý định cho đất anh T nên ghi bên nhận chuyển nhượng là T (con trai NLQ1). Sau đó lập thủ tục chuyển quyền vẫn ghi tên bên mua là T. Ông bà không yêu cầu, không tranh chấp gì về số vàng đã giao, đồng thời thống nhất với yêu cầu của anh T, đề nghị bà B giao đất cho con là T.

2. *NLQ2 trình bày:* NLQ2 xác định đất này là của NLQ2 và bà B, việc bà B tự chuyển nhượng đất NLQ2 không hay biết. Nay NLQ2 thống nhất với yêu cầu của bà B là hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng giữa bà B với anh T, phía bà B sẽ giao lại số vàng đã nhận cho anh T.

3. *NLQ3 trình bày:* NLQ3 thuê phần đất đang tranh chấp của bà B, NLQ2 từ tháng 12/2012, hợp đồng lần 02 từ tháng 11/2016 đến tháng 11/2020 mới hết hạn, tiền thuê đất trả hàng năm. Nay NLQ3 không yêu cầu gì trong vụ kiện này.

- *Kết quả thu thập chứng cứ:*

+ Phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế 30.196,2m², tọa lạc ấp ĐB, xã ĐH, loại đất tôm-lúa. Giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm định giá (tháng

9/2018) là 1.358.829.000 đồng và giá trị cây trồng là 730.000 đồng;

+ Kết quả Giám định chữ ký tên “B” trên chữ Dương Thị B trong hợp đồng CNQSD đất ghi ngày 17/12/2013 và các chữ ký của bà Dương Thị B trên mẫu so sánh là do cùng một người ký ra.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DS-ST ngày 05 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện AM, tỉnh Kiên Giang quyết định:

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Phạm Hoàng T, Võ Thị D về việc yêu cầu bà Dương Thị B thực hiện nghĩa vụ giao quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp ĐB, xã ĐH, huyện AM, tỉnh Kiên Giang theo hợp đồng CNQSD đất đã ký.

- Tuyên bố hợp đồng CNQSD đất giữa anh Phạm Hoàng T với bà Dương Thị B xác lập ngày 30/9/2013 âm lịch (nhằm ngày 02/11/2013) và lập hợp đồng CNQSD đất (theo mẫu) được chứng thực ngày 17/12/2013 tại UBND xã ĐH đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp ĐB, xã ĐH, huyện AM, tỉnh Kiên Giang là hợp đồng vô hiệu.

- Buộc bà Dương Thị B hoàn trả cho anh Phạm Hoàng T số vàng đã nhận là 44 chỉ vàng 24kra, loại vàng thường.

Kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào Bản án để giải quyết điều chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy CNQSD đất cho hộ bà Dương Thị B. Anh T có trách nhiệm giao nộp bản chính Giấy CNQSD đất số BN 360404 do UBND huyện AM cấp cho anh T ngày 02/01/2014 để cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục theo quy định.

- Nguyên đơn có quyền khởi kiện yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị tuyên bố vô hiệu bằng vụ kiện khác.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí đo đạc, định giá và báo quyền kháng cáo.

* Ngày 18 tháng 6 năm 2019, nguyên đơn anh Phạm Hoàng T và chị Võ Thị D có đơn kháng cáo yêu cầu: Sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Biết bàn giao quyền sử dụng đất thửa số 50, tờ bản đồ số 2, diện tích 29.622m² tọa lạc tại ấp ĐB, xã ĐH, huyện AM, tỉnh Kiên Giang cho anh T, chị D quản lý sử dụng. Đồng thời anh T, chị D trả lại cho bà B số vàng chuyển nhượng còn lại là 143 chỉ vàng 24kra.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía anh T với bà B thống nhất loại vàng các bên đã giao nhận trong chuyển nhượng đất là vàng 24kra (loại nhẫn tròn, vàng 98%). Ngoài ra, phía anh T trình bày giấy CNQSD đất bản gốc hiện nay do anh T đang giữ, không yêu cầu giải quyết bồi thường thiệt hại trong vụ án này mà sẽ giải quyết thành vụ án khác, quyền sử dụng đất là của riêng bà B còn việc bà B đứng tên trên giấy

chứng nhận là “Hộ bà Dương Thị B” là do cấp giấy chứng nhận theo mẫu hợp đồng vì trên hợp đồng có ghi “Hộ”, sau khi nhận vàng thì bà B trả nợ ngân hàng, nên buộc NLQ2 phải biết việc bà B chuyển nhượng.

Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến kết luận: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Về hướng giải quyết nội dung vụ án: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của anh T, chị D. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, của nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: NLQ3 đã có yêu cầu xét xử vắng mặt và không kháng cáo, nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt.

[2] Về nội dung: Vào ngày 30/9/2013 âm lịch (nhằm ngày 02/11/2013 dương lịch) giữa anh T, chị D với bà B có ký hợp đồng chuyển nhượng đất bằng giấy viết tay, phần đất có diện tích 23 công tầm 03m (diện tích đất 30.420m²), nhưng có giao kèo là diện tích đo thực tế bao nhiêu thì tính bấy nhiêu. Đất tọa lạc tại ấp ĐB, xã ĐH, huyện AM, tỉnh Kiên Giang theo giấy CNQSD đất được UBND huyện AM cấp cho hộ bà Dương Thị B ngày 24/8/2004 với giá chuyển nhượng 01 công tầm 03m là 08 chỉ vàng 24kra, khi đo thực tế diện tích là 29.622m², tổng giá trị là 187 chỉ vàng 24kra. Các bên thỏa thuận bên anh T, chị D giao vàng trong 04 lần: Ngày ký giấy sang nhượng giao 34 chỉ, ngày 15/4/2014 giao 10 chỉ, ngày 22/3/2017 giao 60 chỉ và ngày 31/8/2017 giao đủ số vàng còn lại là 83 chỉ. Thời hạn giao đất là từ ngày 25/02/2017 đến ngày 30/02/2017 âm, các bên còn thỏa thuận về chi phí trước bạ mỗi bên chịu 50%. Bên anh T đã giao cho bà B hai lần được 44 chỉ vàng 24kra (loại nhẫn tròn, vàng 98%), bà B cũng đã giao cho anh T, chị D giữ bản gốc giấy CNQSD đất. Đến ngày 17/12/2013 các bên ký tên trên hợp đồng được chứng thực của UBND xã ĐH theo đó anh T, chị D được sang tên trên giấy CNQSD đất. Thực tế, phần đất sau khi chuyển nhượng thì bà B vẫn đang sử dụng cho đến nay.

[3] Xét nội dung kháng cáo của anh Phạm Hoàng T và chị Võ Thị D Hội đồng xét xử (HĐXX) phúc thẩm xét thấy: Vào thời điểm bà B ký hợp đồng CNQSD đất cho anh T, chị D thì diện tích đất đã được UBND huyện AM cấp cho hộ bà Dương Thị B (Bút lục 136-137). Tại Công văn số 89/UBND ngày 28/3/2019 của UBND

huyện AM khẳng định việc cấp giấy chứng nhận cho bà B là cấp cho hộ gia đình (Bút lục 313). Qua tài liệu thu thập được từ Cơ quan Công an huyện AM có cơ sở xác định tại thời điểm bà B được cấp giấy CNQSD đất vào năm 2004, thì hộ gia đình bà B theo hộ khẩu gồm có bà B và NLQ2 (là con gái bà B). Tuy nhiên, trong hợp đồng CNQSD đất thì chỉ có bà B chuyển nhượng và nhận vàng, khi NLQ2 phát hiện bà B chuyển nhượng đất nên chị đã phản đối và có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng CNQSD đất và yêu cầu hủy giấy CNQSD đất, nhưng vụ án bị đình chỉ do NLQ2 không thực hiện thủ tục đo đạc xem xét thẩm định theo quy định (Bút lục 83). Do quyền sử dụng đất là tài sản chung của hộ gia đình, nhưng khi bà B định đoạt lại không có ý kiến của NLQ2 là vi phạm quy định tại Điều 109 Bộ luật Dân sự năm 2005. Mặc dù, bà B cho rằng số vàng bà nhận về để trả nợ vay ngân hàng là nợ chung, nhưng thực tế sau khi ký hợp đồng bên anh T cũng chỉ mới trả cho bà B được 44/187 chỉ vàng (là chưa được 1/4 giá trị chuyển nhượng) và các bên cũng chưa tiến hành giao nhận đất. Do đó cho đến nay anh T cũng chưa nhận đất sử dụng, nên quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng vẫn chưa được thực hiện nhưng anh T đã sang tên trên giấy CNQSD đất là chưa phù hợp. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà B trả lại số vàng đã nhận cho anh T, chị D là có căn cứ và phù hợp với quy định pháp luật.

[4] Trong quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết, anh T, chị D cũng như người đại diện theo ủy quyền là anh Nh chỉ yêu cầu Tòa án buộc tiếp tục thực hiện hợp đồng và yêu cầu bà B giao đất mà không yêu cầu giải quyết bồi thường thiệt hại. Đồng thời xác định nếu hợp đồng vô hiệu thì sẽ khởi kiện phần bồi thường thiệt hại thành vụ án khác, nên không chứng minh thiệt hại là ngoài giá trị chênh lệch của quyền sử dụng đất thì còn khoản thiệt hại nào khác nữa hay không, vì vậy không đủ cơ sở để xem xét, mặc dù bà B là người có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Do đó, cấp sơ thẩm bảo lưu quyền yêu cầu khởi kiện của anh T, chị D về phần thiệt hại thành một vụ án khác là có căn cứ.

[5] Đối với Giấy CNQSD đất số BN 360404 do UBND huyện AM cấp cho anh T ngày 02/01/2014 là cấp theo thủ tục chuyển quyền sử dụng đất giữa bà B với anh T. Do giao dịch chuyển quyền sử dụng đất đã bị tuyên bố vô hiệu, nên Tòa án cấp sơ thẩm kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào Bản án để giải quyết điều chỉnh biên độ hoặc cấp lại giấy CNQSD đất cho phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án là có cơ sở. Anh T có trách nhiệm giao nộp bản chính cho cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục.

[6] Từ cơ sở nhận định trên, trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất chấp nhận quan điểm đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn anh Phạm Hoàng T và chị Võ Thị D. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Về án phí dân sự:

- Án phí sơ thẩm: Anh Phạm Hoàng T và chị Võ Thị D phải nộp với số tiền là 300.000 đồng.

- Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của anh T, chị D, không được HĐXX phúc thẩm chấp nhận, nên mỗi người phải nộp án phí với số tiền 300.000 đồng và được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[8] Về các chi phí tố tụng khác:

- Chi phí đo đạc, khai thác hồ sơ với số tiền 2.949.000 đồng. Anh T, chị D do không được chấp nhận yêu cầu nên phải chịu toàn bộ. Anh T, chị D đã nộp xong.

- Chi phí định giá tài sản với số tiền 6.003.000 đồng. Do việc định giá để làm cơ sở giải quyết vụ án khi có yêu cầu, nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ là 3.001.500 đồng. Do anh T, chị D đã tạm ứng trước, nên buộc bà B có trách nhiệm hoàn trả lại cho anh T, chị D số tiền là 3.001.500 đồng.

- Chi phí giám định với số tiền 1.275.000 đồng. Do bà B yêu cầu giám định nhưng kết quả giám định chữ ký của bà Dương Thị B trên mẫu so sánh là do cùng một người ký ra, nên bà B phải chịu toàn bộ và đã nộp xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 296, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng các Điều 108, Điều 109, Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 134, Điều 137, Điều 697 của Bộ luật dân sự năm 2005; điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn anh Phạm Hoàng T và chị Võ Thị D.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DS-ST ngày 05 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện AM, tỉnh Kiên Giang (Có bổ sung phần Quyết định).

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn anh Phạm Hoàng T, chị Võ Thị D về việc yêu cầu bà Dương Thị B thực hiện nghĩa vụ giao quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp ĐB, xã ĐH, huyện AM, tỉnh Kiên Giang theo hợp đồng CNQSD đất đã ký.

2. Tuyên bố hợp đồng CNQSD đất giữa anh Phạm Hoàng T với bà Dương Thị B xác lập ngày 30/9/2013 âm lịch (nhằm ngày 02/11/2013) và lập hợp đồng CNQSD đất (theo mẫu) được chứng thực ngày 17/12/2013 tại UBND xã ĐH đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 2 tọa lạc ấp ĐB, xã ĐH, huyện AM, tỉnh Kiên Giang là hợp đồng vô hiệu.

3. Buộc bà Dương Thị B hoàn trả cho anh Phạm Hoàng T số vàng đã nhận là 44 chỉ vàng 24kra (loại nhẫn tròn, vàng 98%).

Kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào Bản án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy CNQSD đất cho hộ bà Dương Thị B. Anh Phạm Hoàng T, chị Võ Thị D có trách nhiệm giao nộp bản chính Giấy CNQSD đất số BN 360404, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH00802 do UBND huyện AM, tỉnh Kiên Giang cấp cho anh Phạm Hoàng T ngày 02/01/2014 để Cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục theo quy định.

Trường hợp, vợ chồng anh Phạm Hoàng T, chị Võ Thị D không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, thì bà Dương Thị B có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền thu hồi và hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, để đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Nguyên đơn có quyền khởi kiện yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị tuyên bố vô hiệu bằng vụ án khác.

5. Về án phí dân sự:

- *Án phí dân sự sơ thẩm*: Anh Phạm Hoàng T, chị Võ Thị D nộp 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008590 ngày 26/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang. Anh T, chị D không phải nộp thêm.

- *Án phí dân sự phúc thẩm*: Anh Phạm Hoàng T, chị Võ Thị D mỗi người phải nộp 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào tạm ứng án phí theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006395 và 0006396 cùng ngày 18/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang. Anh T, chị D không phải nộp thêm.

6. Về chi phí tố tụng khác:

- Chi phí đo đạc, khai thác hồ sơ với số tiền 2.949.000 đồng, anh Phạm Hoàng T phải chịu toàn bộ và đã nộp xong.

- Chi phí định giá tài sản: Buộc bà Dương Thị B có trách nhiệm hoàn trả lại cho anh Phạm Hoàng T số tiền là 3.001.500đ (*Ba triệu lẻ một nghìn năm trăm đồng*).

- Chi phí giám định với số tiền 1.275.000 đồng, bà Dương Thị B chịu toàn bộ và đã nộp xong.

7. 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.

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

Nơi nhận:

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

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

(Đã ký và đóng dấu)

Đặng Thị Bích Vân