

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG

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

Bản án số: 287/2024/DS-PT

Ngày: 02-12-2024

“*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hợp
đồng thuê nhà*”.

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 Bá Kha

Các Thẩm phán:

Ông Lê Quang Tấn

Bà Nguyễn Thị Nhiên

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mai - 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.

Trong các ngày 06/11/2024 và ngày 02/12/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 161/2024/TLPT-DS ngày 05 tháng 8 năm 2024, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê nhà*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 68/2024/DS-ST ngày 31/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 217/2024/QĐ-PT ngày 21 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Bà Trần Thu T, sinh năm: 1979; Địa chỉ: P đường C, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Bà T ủy quyền cho ông Lê Thanh H, sinh năm: 1977; Địa chỉ: ấp T, xã V, huyện C, tỉnh An Giang theo văn bản ủy quyền ngày 20/5/2024).

* **Bị đơn:** - Ông Nguyễn Tấn D, sinh năm 1966,

- Bà Nguyễn Thị Duy N, sinh năm 1989,

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã B, huyện K, tỉnh Kiên Giang.

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

- Ông Lê Minh P, sinh năm: 1976

Địa chỉ: P đường C, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

- Ông Lâm Hồng M, sinh năm 1968, Bà Nguyễn Thị D1, sinh năm 1971

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã B, huyện K, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông M, bà D1 là: Ông Phạm Hiền V, sinh năm 1983,

Địa chỉ: tổ B, Ấp K, xã T, huyện G, tỉnh Kiên Giang

- **Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kiên Lương**

Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn K, huyện K, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: ông **Lê Hoàng T1** – Chi cục trưởng.

Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn K, huyện K, tỉnh Kiên Giang.

- Văn phòng C

Địa chỉ: khu phố K, thị trấn K, huyện K, tỉnh Kiên Giang;

Người đại diện theo pháp luật: ông **Trịnh Ngọc K** – Trưởng Văn phòng công chứng.

Địa chỉ: khu phố K, thị trấn K, huyện K, tỉnh Kiên Giang;

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà **Trần Thu T.**

(Bà Trần Thu T, ông Lê Minh P, ông Phạm Hiền V có mặt; còn các đương sự khác trong vụ án vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt và vắng mặt có người đại diện).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

****Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày như sau:***

Vào năm 2021- 2022 vợ chồng ông D và bà N có mượn nợ vợ chồng bà T số tiền là 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng), giao hẹn đến tháng 02 năm 2022 ông D và bà N sẽ trả hết số tiền trên nhưng đến tháng 02 năm 2022 ông D và bà N không trả tiền như đã giao hẹn mà ông D và bà N trao đổi với vợ chồng bà T là sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà đang ở lại cho vợ chồng bà, giá tiền chuyển nhượng là 2.070.000.000 đồng, ông D và bà N thỏa thuận đồng ý cách thanh toán số tiền như sau: Là vợ chồng bà T sẽ được trừ số tiền mà ông bà đang nợ, phần tiền còn lại vợ chồng bà đưa trả thêm cho đủ 2.070.000.000 đồng (Hai tỷ không trăm bảy mươi triệu đồng).

Đến ngày 08/08/2022 vợ chồng ông D có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất, đồng thời đề nghị được thuê nhà đất này lại để gia đình ở trong 24 tháng, mỗi tháng trả tiền thuê là 16.000.000 đồng (Mười sáu triệu đồng), và nếu trong 24 tháng này ông D và bà N có tiền mà đề nghị xin mua lại nhà đất thì vợ chồng bà T sẽ phải chuyển nhượng lại cho ông D và bà N đúng với giá tiền chuyển nhượng trước đây là 2.070.000.000đ. Do hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà đất đang còn vay thế chấp cho Ngân hàng N2 nên các bên chưa thể ra Phòng công chứng làm thủ tục được. Đến ngày 07/11/2022 Ngân hàng N2 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do trả hết nợ vay nên hai bên ra Phòng công chứng làm thủ tục sang tên chuyển nhượng tại văn phòng C nhưng khi nộp hồ sơ vào Văn phòng tiếp nhận hồ sơ tại UBND huyện K, sau đó cán bộ văn phòng điện thoại thông báo là không chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất được vì có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương (ngày 14/11/2022). Đến ngày 11/4/2023 ông D và bà N trả nhà không thuê nữa sau khi chuyển đi khỏi nhà thì còn nợ lại vợ chồng bà T 18.600.000đ (Mười tám triệu sáu trăm nghìn đồng) bao gồm tiền thuê nhà và tiền điện, nước.

Ngày 16/11/2022 vợ chồng bà T có đến Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương tìm hiểu sự việc, trình bày ý kiến cùng chứng từ trong việc chuyển nhượng giữa vợ chồng bà T với ông D và bà N và tại đây vợ chồng bà T được cho biết là Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương đang thụ lý hồ sơ vụ án Nguyên đơn là ông M kiện Bị đơn là ông D và bà N “về việc tranh chấp hợp đồng góp vốn nuôi sò lông”;

Đến ngày 15/6/2023 chúng tôi nhận được bản án Tòa xét xử “về việc tranh chấp hợp đồng hùn vốn” giữa ông M với ông D và bà N, trong đó có chi tiết: Tiếp tục duy trì áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định số 11/2022/QĐ-BPKCTT ngày 14/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương về việc phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ).

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

- Nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với ông Nguyễn Tấn D, bà Nguyễn Thị Duy N ký ngày 07/11/2022 đã được công chứng tại Văn phòng C.

- Nguyên đơn buộc ông D, bà N thực hiện nghĩa vụ trả số tiền thuê nhà còn nợ cho nguyên đơn là 18.600.000đồng, trong đó tiền thuê nhà 17.000.000đ, tiền điện 1.400.000đ, tiền nước 200.000đ.

- Trường hợp Tòa án hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa nguyên đơn và bị đơn ký ngày 07/11/2022 đã được công chứng tại Văn phòng C thì yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải trả lại số tiền là 2.070.000.000đồng và yêu cầu tính lãi theo quy định của pháp luật từ ngày 08/8/2022 đến khi bị đơn trả hết nợ.

Tại phiên tòa, nguyên đơn có yêu cầu bổ sung, mong Hội đồng xét xử xem xét hợp đồng ngày 08/8/2022 vì Hợp đồng này các bên ký trước ngày Tòa án thụ lý tranh chấp giữa ông M với vợ chồng ông D và có hợp đồng thuê nhà giữa nguyên đơn và bị đơn; Yêu cầu hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2022/QĐ-ADBPKCTT ngày 14/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương, Hủy quyết định cưỡng chế kê biên của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kiên Lương; Rút lại yêu cầu tính lãi nếu xử lý hậu quả của việc không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nguyên đơn trình bày thêm: Lý do ngày 08/8/2022 ký hợp đồng nhưng không công chứng là do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ngân hàng, hợp đồng chỉ ghi giá chuyển nhượng 300.000.000đ là theo yêu cầu của ông D vì ông D là người đóng thuế, mà kinh tế đang khó khăn.

*** Bị đơn ông Nguyễn Tấn D, bà Nguyễn Thị Duy N trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 23/11/2023:** Vợ chồng ông D bà N đã ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho vợ chồng bà T và đã giao nhà đất cho bà T rồi nên yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng này, không có ý kiến gì. Đối với khoản nợ ông M bà D1 thì đó là quan hệ làm ăn riêng. Bị đơn đã giao nhà đất cho bà T nên không còn trách nhiệm gì liên quan nữa.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Lê Minh P trình bày:** Thống nhất với toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của vợ là Trần Thu T, việc

hai bên mua bán với vợ chồng ông D hoàn toàn không liên quan gì đến khoản nợ của ông D với vợ chồng ông M. Khi mua vợ chồng ông cũng không biết việc Tòa án đang thụ lý vụ án tranh chấp giữa họ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông P thống nhất với bà T về việc yêu cầu hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2022/QĐ-ADBPKCTT ngày 14/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày tại bản tự khai như sau:** Tại thời điểm ngày 07/11/2022 các bên đến ký hợp đồng chuyển nhượng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện giao kết hợp đồng và cam kết trước pháp luật về tính chính xác, hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, các bên thống nhất và đồng ý ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng có sự chứng kiến của công chứng viên. Do đó việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất CI444701 do UBND huyện K cấp ngày 08/9/2017 là đúng quy định của pháp luật.

*** Ông Phạm Hiền V là đại diện theo ủy quyền của ông M, bà D1 có bản tự khai trình bày như sau:** Tháng 7 năm 2022 ông M, bà D1 khởi kiện yêu cầu ông D, bà N thanh toán nợ gốc 1.555.000.000đồng và lãi; Trong quá trình giải quyết vụ án thì ông D, bà N tẩu tán tài sản, cụ thể là chuyển nhượng nhà và đất theo giấy chứng nhận CI444701. Sau đó ông M làm đơn yêu cầu và được Tòa án chấp nhận áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời về việc phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ.

Căn cứ bản án số 53/2023/DSST ngày 19/5/2023, Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M, bà D1 theo đó buộc ông D, bà N phải trả cho ông M, bà D1 tổng cộng 1.451.019.444đ và tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11 ngày 14/11/2022.

Ông V cho rằng các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều giả cách để che đậy giao dịch dân sự vay tài sản, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông M, bà D1.

Từ đó đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kiên Lương có văn bản trình bày ý kiến như sau:** Căn cứ vào bản án 53/2023/DSST ngày 19/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương, Chi cục đã ban hành quyết định thi hành án số 385 ngày 05/7/2023, buộc ông Nguyễn Tấn D và bà Nguyễn Thị Duy N phải trả cho ông M, bà Duyên số tiền 1.451.019.444đồng, nộp án phí 55.530.583 đồng.

Qua xác minh của Chấp hành viên, ông D và bà N có tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 290m² giấy chứng nhận CI444701 do UBND huyện K cấp ngày 08/9/2017.

Ngày 22/8/2023, Chi cục thi hành án dân sự huyện Kiên Lương ra Quyết định cưỡng chế số 30 về việc cưỡng chế kê biên tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất gồm 01 căn nhà xây tường để đảm bảo thi hành án. Sau đó phát sinh tranh chấp, Chi cục ban hành thông báo số 646/TB-THA ngày 22/9/2023 về việc xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản thi hành án.

Do đó việc cưỡng chế, kê biên tài sản là đúng với quy định của pháp luật.

Các bên đương sự thống nhất kết quả đo đạc, thẩm định giá của Tòa án. Các bên không cung cấp thêm chứng cứ, hiện tại nhà gắn liền với đất do nguyên đơn đang quản lý sử dụng và đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 68/2024/DS-ST ngày 31/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:*

1/ Không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có giấy chứng nhận CI4444701 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 08/9/2017 giữa ông Nguyễn Tấn D, bà Nguyễn Thị Duy N với bà Trần Thu T ký ngày 07/11/2022 tại Văn phòng C.

2/ Không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà giữa ông Nguyễn Tấn D, bà Nguyễn Thị Duy N với bà Trần Thu T, ông Lê Minh P ký ngày 08/8/2022.

3/ Buộc ông Nguyễn Tấn D, bà Nguyễn Thị Duy N có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thu T, ông Lê Minh P số tiền 1.659.014.000đ (Một tỷ sáu trăm năm mươi chín triệu không trăm mười bốn nghìn đồng) và bà T, ông P có nghĩa vụ giao lại cho Chi cục thi hành án dân sự huyện Kiên Lương giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CI444701 ngày 08/9/2017 do bà Nguyễn Thị Duy N đứng tên và nhà gắn liền với đất để kê biên, cưỡng chế theo quy định.

4/ Buộc ông Nguyễn Tấn D, bà Nguyễn Thị Duy N có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thu T 1.600.000đ tiền điện, nước.

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 cho người được thi hành án số tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 11/6/2024, nguyên đơn bà Trần Thu T có đơn kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 68/2024/DS-ST ngày 31/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Trần Thu T người đại diện là ông Lê Thanh H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T.

Bị đơn ông Nguyễn Tấn D và bà Nguyễn Thị Duy N không có kháng cáo và xin xét xử vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang nêu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự, từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thu T. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 68/2024/DS-ST ngày 31/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và công bố công khai tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ của nguyên đơn, bị đơn và những người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thu T về nội dung, quyền kháng cáo, thủ tục kháng cáo và thời hạn kháng cáo đã đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét giải quyết kháng cáo theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Lâm Hồng M, bà Nguyễn Thị D1 vắng mặt có người đại diện là ông Phạm Hiền V; ông Nguyễn Tấn D, bà Nguyễn Thị Duy N, Chi cục thi hành án dân sự huyện Kiên Lương, Văn phòng C vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt nên áp dụng khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

Bản án sơ thẩm tại phần ghi các đương sự trong vụ án bản án sơ thẩm không ghi rõ người đại diện theo pháp luật của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kiên Lương; Văn phòng C. Sai sót này cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm chung.

[2] Về nội dung kháng cáo của bản án sơ thẩm: Nguyên đơn bà Trần Thu T có đơn kháng cáo yêu cầu huỷ toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm có thay đổi yêu cầu là sửa bản án số 68/2024/DS-ST ngày 31/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy: Theo nội dung đơn khởi kiện bà Trần Thu T trình bày, vợ chồng bị đơn ông Nguyễn Tấn D và Nguyễn Thị Duy N có thiếu nợ của nguyên đơn bà Trần Thu T số tiền là 900.000.000đ (Chín trăm triệu đồng) từ năm 2021-2022, giao hẹn đến tháng 02/2022 trả nợ nhưng bị đơn không trả nợ, nên hai bên đã thỏa thuận ông Nguyễn Tấn D và Nguyễn Thị Duy N tự nguyện thỏa thuận và đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận CI444701 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 08/9/2017 đứng tên bà Nguyễn Thị Duy N chuyển nhượng sang tên cho bà Trần Thu T, ông Lê Minh P. Cụ thể là vào ngày 08/8/2022, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo hợp đồng chưa được công chứng, chứng thực, đã được ký kết giữa ông Nguyễn Tấn D và bà Nguyễn Thị Duy N với bà Trần Thu T, ông Lê Minh P với giá thỏa thuận mua bán chuyển nhượng là 2.070.000.000đ (Hai tỷ không trăm bảy mươi triệu đồng), trong đó các bên đã đồng ý chuyển số tiền thiếu nợ là 900.000.000đ (Chín trăm triệu đồng) như trên để cộng chung vào là thành tiền chuyển nhượng theo hợp đồng đã thỏa thuận; đồng thời lồng ghép trong hợp đồng chuyển nhượng này có nội dung ông Nguyễn Tấn D và Nguyễn Thị Duy N thuê lại căn nhà của nguyên đơn với giá thuê 16.000.000đ/tháng và thời hạn 24 tháng, và có thỏa thuận nếu bị đơn có tiền mua lại thì nguyên đơn cũng đồng ý bán lại vẫn với giá thỏa thuận mua bán theo hợp đồng là 2.070.000.000đ (Hai tỷ không trăm bảy mươi triệu đồng). Lý do vào thời điểm này các bên chưa ra công chứng, chứng thực được hợp đồng là do ông Nguyễn Tấn D và Nguyễn Thị Duy N đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng N2 - Chi nhánh B, huyện K tỉnh Kiên Giang.

Sau đó đến ngày 04/11/2022 vợ chồng bà Trần Thu T, ông Lê Minh P trả thêm cho vợ chồng ông Nguyễn Tấn D và Nguyễn Thị Duy N số tiền theo hợp đồng còn lại là 1.170.000.000đ để vợ chồng ông Nguyễn Tấn D và Nguyễn Thị Duy N đem đi trả cho Ngân hàng N2 - Chi nhánh B, huyện K tỉnh Kiên Giang theo chứng từ giao dịch số 11040028000064 ngày 04/11/2022 (tại bút lục số 120) là đủ số tiền mua bán với giá 2.070.000.000đ (Hai tỷ không trăm bảy mươi triệu đồng); việc này được ông Nguyễn Tấn D và Nguyễn Thị Duy N thừa nhận đã nhận đủ 100% số tiền theo giá trị hợp đồng; Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy đây là sự việc có thật và là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Do hợp đồng ngày 08/8/2022 như trên chưa được công chứng, chứng thực để thực hiện thủ tục sang tên, thực hiện được việc chuyển quyền sử dụng đất đã ký kết chuyển nhượng; thì đến ngày 07/11/2022 bà Trần Thu T với vợ chồng ông Nguyễn Tấn D và Nguyễn Thị Duy N thoả thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng C, giá chuyển nhượng 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng). Xét các hợp đồng chuyển nhượng như trên, thấy rằng: Ngày 10/10/2022 Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng hùn vốn giữa nguyên đơn là ông Lâm Hồng M, bà Nguyễn Thị D1 với bị đơn là ông Nguyễn Tấn D, Nguyễn Thị Duy N vụ án thụ lý số 250/2022/TLST-DS và được giải quyết bằng bản án số 53/2023/DS-ST ngày 19/5/2023. Như vậy ngày 08/8/2022 bà Trần Thu T, ông Lê Minh P với ông Nguyễn Tấn D và Nguyễn Thị Duy N đã chuyển nhượng trước khi ông Lâm Hồng M bà Nguyễn Thị D1 khởi kiện ông Nguyễn Tấn D, Nguyễn Thị Duy N, thực tế các bên đã giao nhận nhà đất xong từ ngày 08/8/2022 và giao nhận đủ tiền từ ngày 04/11/2022 nhận nhà đất xong và được Nguyên đơn và bị đơn đồng ý chuyển nhượng và không tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng. Từ đó phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này là vợ chồng ông Lâm Hồng M, bà Nguyễn Thị D1 cho rằng việc ngày 07/11/2022 bà Trần Thu T với vợ chồng ông Nguyễn Tấn D và Nguyễn Thị Duy N thoả thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng C, giá chuyển nhượng là 300.000.000đ là vi phạm pháp luật về thuế và làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bên thứ ba là ông Lâm Hồng M, bà Nguyễn Thị D1 đồng thời nhằm tẩu tán tài sản, Hội đồng xét xử xét thấy trong vụ án thì vợ chồng ông Lâm Hồng M, bà Nguyễn Thị D1 không có yêu cầu độc lập, cụ thể là không ai có các yêu cầu cụ thể là: Không có ai yêu cầu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có giấy chứng nhận CI4444701 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 08/9/2017 giữa ông Nguyễn Tấn D, bà Nguyễn Thị Duy N với bà Trần Thu T ký ngày 07/11/2022 tại Văn phòng C. Không có ai yêu cầu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà giữa ông

Nguyễn Tấn D, bà Nguyễn Thị Duy N với bà Trần Thu T, ông Lê Minh P ký ngày 08/8/2022. Không có ai yêu cầu buộc ông Nguyễn Tấn D, bà Nguyễn Thị Duy N có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thu T, ông Lê Minh P số tiền 1.659.014.000đ (Một tỷ sáu trăm năm mươi chín triệu không trăm mười bốn nghìn đồng) và không có ai yêu cầu bà T, ông P có nghĩa vụ giao lại cho Chi cục thi hành án dân sự huyện Kiên Lương giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CI444701 ngày 08/9/2017 do bà Nguyễn Thị Duy N đứng tên và nhà gắn liền với đất để kê biên, cưỡng chế theo quy định. Nhưng cấp sơ thẩm lại quyết định các vấn đề trên; trong khi nguyên đơn và bị đơn cũng như người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong có trong vụ án không ai có yêu cầu. Từ đó Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cấp sơ thẩm đã quyết định các vấn đề trên là ngoài phạm vi yêu cầu khởi kiện của đương sự yêu cầu toà án giải quyết, vượt quá yêu cầu khởi kiện của các đương sự theo quy định tại Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự; việc này cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm chung.

Ngoài ra trong quá trình thu thập chứng cứ cấp sơ thẩm không thu thập chứng cứ là căn cứ quan trọng giải quyết vụ án để đưa vào hồ sơ vụ án, nhưng lại nhận định trong bản án như: Bản án số 53/2023/DS-ST ngày 19/5/2023 (có bản án trong hồ sơ nhưng là bản photocopy không đóng dấu sao y) và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2022/QĐ-ADBPKCTT ngày 14/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang. Tại cấp phúc thẩm đã khắc phục được cụ thể Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm đã phải ban hành quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ số 11/2024/QĐ/-CCTLCC ngày 06/11/2024 yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang cung cấp các chứng cứ như trên, Như vậy cấp sơ thẩm đã nhận định theo lời khai của đương sự trong khi các chứng cứ này là có thật do Tòa án ban hành. Sai sót này cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm chung.

[4] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/8/2022 trong đó có nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cho thuê lại nhà, việc các bên ký hợp đồng chuyển nhượng này chưa đảm bảo về mặt hình thức theo quy định. Nhưng sau đó ngày 07/11/2022 bà Trần Thu T với vợ chồng ông Nguyễn Tấn D và Nguyễn Thị Duy N thoả thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng C, giá thực tế chuyển nhượng theo thoả thuận là 2.070.000.000đ, giá ký trong hợp đồng là 300.000.000đ, từ đó cho thấy việc chuyển nhượng này là hoàn toàn tự nguyện của các bên, nên các bên trong ký kết hợp đồng không tranh chấp và khi ký kết không có dấu hiệu giả cách nhằm che đậy giao dịch vay tài sản. Mặt khác; vào thời điểm ký kết chuyển nhượng cho thấy đã không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bên thứ ba; nên Hội đồng xét xử xét thấy cần công nhận hợp đồng ngày 08/8/2022 giữa bà T, ông P và vợ chồng ông D, bà N; theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với P1.

[5] Đối với yêu cầu bổ sung tại phiên tòa sơ thẩm của nguyên đơn về việc Yêu cầu hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2022/QĐ-ADBPKCTT ngày 14/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Kiên

Lương, tỉnh Kiên Giang áp dụng trong một vụ án khác; Hội quyết định cưỡng chế kê biên của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kiên Lương không thuộc thẩm quyền nên Hội đồng xét xử không xem xét. Sau khi bản án này có hiệu lực pháp luật thì ông có thể yêu cầu hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời gửi đến Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương theo quy định của pháp luật.

[6] Đối với hợp đồng thuê nhà. Do bà Trần Thu T rút một phần yêu cầu đơn khởi kiện. Nên hội đồng xét xử xét thấy cần phải đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thu T về việc buộc ông D, bà N thực hiện nghĩa vụ trả số tiền thuê nhà còn nợ cho nguyên đơn là 18.600.000đồng (trong đó tiền thuê nhà 17.000.000đ, tiền điện 1.400.000đ, tiền nước 200.000đ). Do bà Trần Thu T rút một phần yêu cầu đơn khởi kiện là phù hợp với pháp luật.

[7] Từ những nhận định trên HĐXX xét thấy đã có đủ cơ sở lý luận về thực tiễn và pháp luật để chấp nhận lời đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát, chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thu T, Sửa bản án sơ thẩm số 68/2024/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang.

[8] Về chi phí tố tụng: áp dụng Điều 155, 156, 157, 158, 163, 164, 165, 166 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015

- Chi phí trích đo địa chính là 978.642đ, chi phí thẩm định giá là 6.600.000đ, chi phí đi xem xét, thẩm định là 500.000đ. Tổng cộng 8.078.642đ, yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, do đó buộc ông Nguyễn Tấn D, bà Nguyễn Thị Duy N phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Chi phí này đã trừ vào tiền nguyên đơn tạm ứng nên cần buộc ông Nguyễn Tấn D, bà Nguyễn Thị Duy N phải trả lại cho bà Trần Thu T số tiền là 8.078.642đ (Tám triệu không trăm bảy mươi tám nghìn sáu trăm bốn mươi hai đồng) là phù hợp với pháp luật.

- Nguyên đơn bà Trần Thu T đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng), còn dư 11.921.358đ (Mười một triệu chín trăm hai mươi một nghìn ba trăm năm mươi tám đồng). Bà Trần Thu T được liên hệ Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang để nhận lại.

[9] Về án phí dân sự: Áp dụng Điều 146, 147 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015 khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 và Điều 29 Nghị Quyết số 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.

[9.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng được chấp nhận nên:

- Buộc ông Nguyễn Tấn D, bà Nguyễn Thị Duy N phải nộp 300.000 đồng)

- Hoàn trả lại cho bà Trần Thu T số tiền tạm ứng án phí là 765.000đ (Bảy trăm sáu mươi lăm nghìn đồng) theo lai thu số 0001705 ngày 23/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang.

[9.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên bà Trần Thu T không phải chịu án phí.

- Hoàn trả lại cho bà Trần Thu T số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003998 ngày 14 tháng 6 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Căn cứ vào các Điều 117, 118, 119, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 146, 147, 158, 166 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 và Điều 29 Nghị Quyết số 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.

- Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thu T.

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 68/2024/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang.

Tuyên xử:

1. Chấp một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thu T.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thu T với vợ chồng ông Nguyễn Tấn D và Nguyễn Thị Duy N, lập ngày 07/11/2022 đã được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 3883, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Tấn D, bà Nguyễn Thị Duy N phải chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Trần Thu T được sử dụng, đối với diện tích đất và nhà ở theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và số đo thực tế là 290m², thuộc thửa đất số 1, tờ bản đồ số 144-2017, đất tọa lạc tại: Lô C, nền 15, khu chung cư C, ấp B, xã B, huyện K, tỉnh Kiên Giang; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 444701 do UBND huyện K cấp ngày 08/9/2017, người sử dụng đất mang tên bà Nguyễn Thị Duy N1 ngày 17/01/2022 tại mục IV những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận.

Diện tích đất như trên theo tờ trích đo địa chính số: TĐ 70 - 2024 (39-40) ngày 06/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện K, tỉnh Kiên Giang; có số đo cụ thể được định vị theo hình (1, 2, 3, 4) như sau: Cạnh 1-2 có số đo là 29 mét, giáp nền 16; Cạnh 2-3 có số đo 10 mét giáp Công thoát nước; Cạnh 3-4 có số đo 29 mét giáp nền 14; Cạnh 4-4 có số đo 10 mét giáp đường vào khu dân cư C; Tổng diện tích đất là 290m².

1.2. Khi án có hiệu lực pháp luật: Bà Trần Thu T, vợ chồng ông Nguyễn Tấn D, bà Nguyễn Thị Duy N có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan thi hành án và các cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục, cấp, điều chỉnh, chuyển quyền sử dụng đất từ tên bà Nguyễn Thị Duy N theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CI 444701, vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00797 ngày 08/9/2017 cấp

cho người sử dụng bà Nguyễn Thị Duy N sang tên quyền sử dụng đất cho bà Trần Thu T theo nội dung quyết định của bản án, khi đương sự có yêu cầu. Theo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

Trường hợp vợ chồng ông Nguyễn Tấn D, bà Nguyễn Thị Duy N không giao nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì bà Trần Thu T được quyền yêu cầu và kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền, UBND huyện K, tỉnh Kiên Giang thu hồi, huỷ bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Nguyễn Thị Duy N1 như trên. Lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thu T trên cơ sở quyết định có hiệu lực pháp luật này của Toà án, theo đúng quy định của pháp luật về đất đai. Các khoản phí, lệ phí do bà Trần Thu T phải chịu theo quy định của pháp luật đất đai.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thu T về việc buộc ông D, bà N thực hiện nghĩa vụ trả số tiền thuê nhà còn nợ cho nguyên đơn là 18.600.000đồng (trong đó tiền thuê nhà 17.000.000đ, tiền điện 1.400.000đ, tiền nước 200.000đ). Do bà Trần Thu T rút một phần yêu cầu đơn khởi kiện.

4. Về chi phí tố tụng:

- Buộc ông Nguyễn Tấn D, bà Nguyễn Thị Duy N phải trả lại cho bà Trần Thu T số tiền là 8.078.642 đồng (Tám triệu không trăm bảy mươi tám nghìn sáu trăm bốn mươi hai đồng).

- Bà Trần Thu T đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng), còn dư 11.921.358đ (Mười một triệu chín trăm hai mươi một nghìn ba trăm năm mươi tám đồng). Bà Trần Thu T được liên hệ Toà án nhân dân huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang để nhận lại số tiền là 11.921.358 đồng (Mười một triệu chín trăm hai mươi một nghìn ba trăm năm mươi tám đồng).

5. Về án phí dân sự:

5.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Nguyễn Tấn D, bà Nguyễn Thị Duy N phải nộp 300.000 đồng)

- Hoàn trả lại cho bà Trần Thu T số tiền tạm ứng án phí là 765.000đ (Bảy trăm sáu mươi lăm nghìn đồng) theo lai thu số 0001705 ngày 23/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Hoàn trả lại cho bà Trần Thu T số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003998 ngày 14 tháng 6 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang.

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 hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu lãi theo mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

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 thoả 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 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 Kiên Lương;
- THA dân sự huyện Kiên Lương;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

Trần Bá Kha

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 thoả 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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện Kiên Lương;
- THA huyện Kiên Lương;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

Trần Bá Kha

[8] Về chi phí tố tụng: Chi phí trích đo địa chính là 978.642đ, chi phí thẩm định giá là 6.600.000đ, chi phí bồi dưỡng cho cán bộ đo đạc (Chi nhánh văn phòng đăng ký, Phòng quản lý đô thị, đại diện ấp B) là 500.000đ. Tổng cộng 8.078.642đ, nguyên đơn không biết bị đơn đang bị khởi kiện thực hiện nghĩa vụ nên xét lỗi thuộc về bị đơn, do đó buộc ông D, bà N phải chịu toàn bộ chi phí tố

tụng. Chi phí này đã trừ vào tiền nguyên đơn tạm ứng nên buộc ông D, bà N hoàn trả lại cho nguyên đơn.

Nguyên đơn tạm ứng chi phí tố tụng 20.000.000đ, còn dư 11.921.358đ. Đề nghị nguyên đơn liên hệ Toà án nhân dân huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang để nhận lại.

[4] Các quyết định của bản án sơ thẩm đã tuyên là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Vì vậy, HĐXX chấp nhận lời đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát, không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thu T, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 68/2024/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng không được chấp nhận nên phải chịu án phí là 300.000đ. Không chấp nhận đòi tiền thuê nhà 17.000.000đ nên chịu án phí 850.000đ.

Bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn 1.659.014.000đ và 1.600.000đ tiền điện, nước nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 61.818.420đ.

[6.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên bà Trần Thu T không phải chịu án phí. Hoàn trả lại cho bà Trần Thu T số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003998 ngày 14 tháng 6 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thu T.
- Giữ nguyên toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 68/2024/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang.

Căn cứ vào các Điều 117, 118, 119, 131, 280, 500, 501 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Áp dụng khoản 1 Điều 228; Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự; Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thu T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông Nguyễn Tấn D và bà Nguyễn Thị Duy N.

1/ Không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có giấy chứng nhận CI4444701 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 08/9/2017 giữa ông Nguyễn Tấn D, bà Nguyễn Thị Duy N với bà Trần Thu T ký ngày 07/11/2022 tại Văn phòng C.

2/ Không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà giữa ông Nguyễn Tấn D, bà Nguyễn Thị Duy N với bà Trần Thu T, ông Lê Minh P ký ngày 08/8/2022.

3/ Buộc ông Nguyễn Tấn D, bà Nguyễn Thị Duy N có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thu T, ông Lê Minh P số tiền 1.659.014.000đ (Một tỷ sáu trăm năm mươi chín triệu không trăm mười bốn nghìn đồng) và bà T, ông P có nghĩa vụ giao lại cho Chi cục thi hành án dân sự huyện Kiên Lương giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CI444701 ngày 08/9/2017 do bà Nguyễn Thị Duy N đứng tên và nhà gắn liền với đất để kê biên, cưỡng chế theo quy định.

4/ Buộc ông Nguyễn Tấn D, bà Nguyễn Thị Duy N có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thu T 1.600.000đ tiền điện, nước.

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 cho người được thi hành án số tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

5/ Về chi phí tố tụng: Tổng cộng chi phí tố tụng là 8.078.642đ. Buộc ông D, bà N phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Chi phí này đã trừ vào tiền nguyên đơn tạm ứng nên buộc ông D, bà N hoàn trả lại cho nguyên đơn.

Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền còn lại là 11.921.358đ.

6/ Về án phí dân sự: Áp dụng Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy Ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

6.1/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Nguyễn Tấn D, bà Nguyễn Thị Duy N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 61.818.420đ.

Buộc bà Trần Thu T phải chịu án phí 1.150.000đ khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 765.000đ theo lai thu số 0001705 ngày 23/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang. Bà T còn phải nộp thêm 385.000đ.

6.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Trần Thu T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003998 ngày 14 tháng 6 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang.

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 thoả 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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện Kiên Lương;
- THA huyện Kiên Lương;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

Trần Bá Kha

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

Trần Bá Kha