

Bản án số: 56/2019/DS-PT
Ngày 06/06/2019
“V/v: Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trịnh Hoàng Anh

Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Phương Bắc;

Ông Đoàn Ngọc Thiện.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kiều Oanh – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 06 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 42/2019/TLPT-DS ngày 26/2/2019, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2018/DS-ST ngày 27/12/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 56/2019/QĐ-PT ngày 28/3/2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 44/2019/QĐ-PT ngày 23/4/2019; Giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lê Anh T, sinh năm 1982. Địa chỉ: Tổ M, khu phố H, phường M, thị xã M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Có mặt)

**/ Người đại diện theo ủy quyền:*

+ Bà Kha Anh L, sinh năm 1992 (Có mặt) và Bà Phan Thị Thùy D, sinh năm 1994 (Vắng mặt). Cùng địa chỉ: Đường P, phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Văn bản ủy quyền ngày 23/04/2019)

**/ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:*

+ Luật sư Nguyễn Hải Đ, sinh năm 1974 và luật sư Nguyễn Vũ L, sinh năm 1990. Cùng địa chỉ: Đường P, phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Có mặt)

2. *Bị đơn: Ông Hoàng Văn V, sinh năm 1980.* Địa chỉ: Đường P, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Có mặt)

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

3.1. *Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1982.* Địa chỉ: Tổ M, khu phố H, phường M, thị xã M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Vắng mặt)

*/ Người đại diện theo ủy quyền:

+ Bà Kha Anh L, sinh năm 1992 (Có mặt) và Bà Phan Thị Thùy D, sinh năm 1994 (Vắng mặt). Cùng địa chỉ: Đường P, phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Văn bản ủy quyền ngày 23/04/2019)

3.2. *Bà Vũ Thị Hồng T, sinh năm 1972;* Địa chỉ: Khu phố H, phường M, thị xã M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Vắng mặt)

3.3. *Ông Trần Văn T, sinh năm 1963;* Địa chỉ: Tổ T, ấp V, xã H, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt)

*/ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

+ Luật sư Bùi Đức Q, sinh năm 1979. Địa chỉ: Đường P, phường T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt)

3.4. *Bà Phan Thị Hồng N, sinh năm 1975;* Địa chỉ: Quốc lộ N, tổ B, phường H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Vắng mặt)

*/ Người đại diện theo ủy quyền:

+ Ông Trần Văn T, sinh 1963. Địa chỉ: Tổ T, ấp V, xã H, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Văn bản ủy quyền ngày 10/01/2019) (Có mặt)

3.6. *Bà Nguyễn Thị Bạch T, sinh năm 1958;* Địa chỉ: Tổ B, ấp L, xã H, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Vắng mặt)

3.7. *Văn phòng công chứng M:*

+ Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Trung K - Trưởng văn phòng. Địa chỉ: Tổ H, khu phố P, phường M, thị xã M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (vắng mặt)

4. *Người làm chứng: Ông Nguyễn Thế L, sinh 1973.* Địa chỉ: Tổ H, khu phố H, phường X, thị xã M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Có mặt)

5. *Người kháng cáo: Ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị Bạch T, bà Phan Thị Hồng N.*

NỘI D VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và tại các bản khai nguyên đơn ông Lê Anh T trình bày: Ngày 24/06/2014 ông T nhận chuyển nhượng đất bằng giấy tay của ông Hoàng Văn V diện tích đất 200m² thuộc thửa 971 tờ bản đồ số 15 đất tọa lạc tại thị trấn M, huyện T (nay là phường M, thị xã M), với giá 190.000.000 đồng, sau khi ký hợp đồng ông T thanh toán cho ông V 180.000.000 đồng, số tiền còn lại 10.000.000 đồng thỏa thuận sau khi sang tên thì thanh toán. Diện tích đất đã

được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A ngày 23/02/2009 cho bà Vũ Thị Hồng T.

Ngày 29/6/2010 bà T chuyển nhượng cho ông Hoàng Văn V tại Văn phòng Công chứng M. Khi ông V tiến hành sang tên thì được biết thửa đất đang bị ngăn chặn để đảm bảo thi hành án.

Ngày 24/6/2014 ông V chuyển nhượng đất lại cho ông T và ủy quyền để ông T thực hiện các thủ tục thay cho ông V.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông T tiến hành sang tên. Tuy nhiên, do thửa đất bị ngăn chặn, kê biên nên ông T không thực hiện sang tên được.

Vì vậy, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 29/06/2010 giữa bà Vũ Thị Hồng T với ông Hoàng Văn V tại Văn phòng Công chứng M là có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Hoàng Văn V phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 24/6/2014 đối với thửa C tờ bản đồ N đất tọa lạc tại phường M, thị xã M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Tại các bản khai bị đơn ông Hoàng Văn V trình bày: Ngày 29/6/2010 ông V nhận chuyển nhượng của bà Vũ Thị Hồng T thửa đất 971 tờ bản đồ 15, hai bên có ký hợp đồng công chứng tại Văn phòng Công chứng M; Tuy nhiên, khi tiến hành sang tên thì ông V được biết thửa đất đang bị kê biên ngăn chặn để đảm bảo thi hành quyết định của tòa án. Ngày 24/6/2014 ông V chuyển nhượng đất lại cho ông T và ủy quyền để ông T thực hiện thủ tục thay ông V sang tên. Nay ông T khởi kiện thì ông V đồng ý sang tên đất cho ông T.

**/ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:*

+ *Tại các bản khai bà Nguyễn Thị N trình bày:* Bà N là vợ ông T, ngày 24/6/2014 vợ chồng có thỏa thuận nhận chuyển nhượng thửa đất 971 từ ông Hoàng Văn V như ông T đã trình bày. Qua yêu cầu khởi kiện của ông T, bà N đồng ý không có ý kiến gì thêm và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa.

+ *Bà Vũ Thị Hồng T:* Không có lời trình bày, vì quá trình giải quyết vụ án bà T cố tình trốn tránh vắng mặt không đến tòa, mặc dù đã được tòa án triệu tập hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Tại các bản khai ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị Bạch T và bà Phan Thị Hồng N trình bày: Trước đây bà Vũ Thị Hồng T có nợ ông Trần Văn T số tiền 486.000.000 đồng; Nợ bà Bạch T 500.000.000 đồng; Nợ bà Hồng N 570.000.000 đồng. Tòa án nhân dân huyện Tân Thành đã ra các quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 20 và số 19/2010/QĐST-DS ngày 24/6/2010 và 27/2010/QĐST-DS ngày 18/8/2010. Sau khi có quyết định công nhận của Tòa án thì ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị Bạch T và bà Phan Thị Hồng N yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự kê biên tài sản của bà Vũ Thị Hồng T để thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Ngày 12/10/2010 Chi cục thi hành án dân sự

huyện T đã tiến hành kê biên các thửa đất 1640 tờ bản đồ 13 diện tích 275 m² tại xã X; thửa đất 971 tờ bản đồ 15 tại thị trấn M; thửa đất 121 tờ bản đồ 02 tại xã H thuộc huyện T. Tuy nhiên, sau khi có quyết định của Tòa án thì bà Vũ Thị Hồng T đã chuyển nhượng thửa đất 971 cho ông Hoàng Văn V để ngày 24/6/2014 ông V tiếp tục chuyển nhượng cho ông Lê Anh T.

Nay ông Lê Anh T khởi kiện thì các ông bà không đồng ý và có đơn yêu cầu độc lập: Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất viết tay giữa ông Hoàng Văn V với ông Lê Anh T vào ngày 24/6/2014 đối với thửa đất 971.

+ *Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2018/DS-ST ngày 27/12/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ.* Căn cứ Điều 26, 35, 39; Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Điều 121, Điều 122, 389, Điều 692, Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688, Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015. Tuyên xử :

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Vũ Thị Hồng T và ông Hoàng Văn V ký ngày 29/6/2010 tại Văn phòng công chứng M, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu đối với diện tích 200 m² thuộc thửa 971 tờ bản đồ 15 (diện tích 197 m² thuộc thửa mới 196 tờ bản đồ 55) tọa lạc tại phường M, thị xã M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu có hiệu lực pháp luật.

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn V với ông Lê Anh T ký ngày 24/6/2014, ông Hoàng Văn V tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đối với diện tích 200 m² thuộc thửa 971 tờ bản đồ 15 (diện tích 197 m² thuộc thửa mới 196 tờ bản đồ 55) tọa lạc tại phường M, thị xã M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cho ông Lê Anh T.

Ông Lê Anh T được liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên.

+ Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Văn T, bà Phan Thị Hồng N, bà Nguyễn Thị Bạch T về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn V và ông Lê Anh T ngày 24/6/2014.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí định giá đo vẽ, thẩm định, án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

*/ Ngày 08/01/2019 ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị Bạch T, bà Phan Thị Hồng N kháng cáo: Đề nghị tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử: Bác yêu cầu khởi kiện của ông Lê Anh T; Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị Bạch T, bà Phan Thị Hồng N.

**/ Tại phiên tòa phúc thẩm:*

+ Nguyên đơn ông Lê Anh T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Người có QLVN liên quan ông Trần Văn T, bà Bạch T, bà Hồng N vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập và kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

+ *Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:* Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng

quy định về trình tự, thủ tục của Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và xét xử công khai tại phiên tòa nhận thấy: Nội dung kháng cáo của các đương sự là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Hai hợp đồng CNQSD đất vi phạm pháp luật về hình thức và nội dung, đối tượng của hợp đồng là QSD đất đang bị kê biên để đảm bảo thi hành án, biết đất bị kê biên mà các đương sự vẫn chuyển nhượng là vi phạm quy định của pháp luật tại Điều 411 và Điều 134 Bộ luật dân sự 2005, nên cả hai hợp đồng vô hiệu. Các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, nên không xem xét. Từ những lý do và căn cứ nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng cáo sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của luật sư, của kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị Bạch T, bà Phan Thị Hồng N trong hạn luật định và đúng quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử xem xét lại bản án dân sự sơ thẩm số 56/2018/DS-ST ngày 27/12/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ [theo](#) trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo. *Hội đồng xét xử thấy:*

Năm 2009, bà Vũ Thị Hồng T được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A ngày 23/02/2009, với diện tích đất 200m² thửa 971 tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại thị trấn M, huyện T (Nay là phường M, thị xã M).

Ngày 24/6/2010 và ngày 18/8/2010 Tòa án ra quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 20 và số 19/2010/QĐST-DS ngày 24/6/2010 và số 27/2010/QĐST-DS, với nội dung: Bà Vũ Thị Hồng T có nghĩa vụ trả nợ cho ông Trần Văn T 486.000.000 đồng; Bà Nguyễn Thị Bạch T 500.000.000 đồng; Bà Phan Thị Hồng N 570.000.000 đồng.

Ngày 12/10/2010 Chi cục thi hành án dân sự huyện T đã tiến hành kê biên thửa đất 971 tờ bản đồ số 15 tại thị trấn M, thuộc huyện T (nay là phường M, thị xã M) để đảm bảo thi hành án.

Tuy nhiên, sau khi có quyết định công nhận của Tòa án thì ngày 29/06/2010 bà Vũ Thị Hồng T đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 200m² thuộc thửa 971 tờ bản đồ số 15 cho ông Hoàng Văn V. Ông V đến cơ quan có thẩm quyền sang tên nhưng không được vì đất đã bị kê biên.

Sau khi bán đất bà Vũ Thị Hồng T không dùng tiền bán đất để trả tiền cho ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị Bạch T, bà Phan Thị Hồng N. Căn cứ Điều 6 thông tư số 14 ngày 26/7/2010 của TAND Tối cao-VKSND Tối cao và Bộ tư pháp quy định: "...kể từ thời điểm có bản án sơ thẩm mà người phải thi hành án đã chuyển nhượng tài sản của mình cho người khác, nhưng không sử dụng tiền thu được để thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên để thi hành án...". Tại

khoản 1 Điều 411 Bộ luật dân sự 2005 quy định: "...Khi giao kết hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng vô hiệu..." Như vậy đối tượng của hợp đồng trong vụ án này là diện tích đất 200m² ở thửa 971 đã bị kê biên để đảm bảo thi hành án nên không thể thực hiện hợp đồng được, nên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất diện tích 200m² ở thửa 971 vào ngày 29/06/2010 giữa ông Hoàng Văn V với bà Vũ Thị Hồng T vô hiệu.

Theo quy định của pháp luật, ông V đã ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với bà Vũ Thị Hồng T nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa được đăng ký vào sổ địa chính nên QSD đất vẫn là của bà Vũ Thị Hồng T.

Đến ngày 24/06/2014 ông V viết giấy tay tiếp tục chuyển nhượng QSD diện tích đất trên cho ông Lê Anh T, là vi phạm quy định của pháp luật tại Điều 134, 411 Bộ luật dân sự 2005 và điểm a,b,c khoản 1, 3 Điều 188 Luật đất đai, vì diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông V, không phải là QSD đất của ông V mà ông V lại đem chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông T là đã vi phạm điều cấm của pháp luật về cả nội dung lẫn hình thức, đất đai chuyển nhượng phải tuân thủ về hình thức bằng hợp đồng theo mẫu quy định và có công chứng chứng thực và phải là QSD đất của mình, đất không bị kê biên mới được chuyển nhượng. Nên ông T đến cơ quan quản lý đất đai để sang tên nhưng không được là cơ quan quản lý đất đai đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Do đó hợp đồng chuyển nhượng QSD đất bằng giấy tay (giấy mua bán) ngày 24/06/2014 giữa ông Hoàng Văn V với ông Lê Anh T cũng vô hiệu.

Việc cơ quan thi hành án dân sự kê biên diện tích đất 200m² ở thửa 971 của bà Vũ Thị Hồng T để đảm bảo thi hành quyết định Tòa án số 19, số 20 và số 27 nêu trên là đúng quy định của pháp luật. Do đó giữ nguyên quyết định kê biên số 04/QĐ-THA ngày 12/10/2010 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T (Nay là thị xã M), theo quy định tại Điều 75 luật thi hành án dân sự và Điều 6 thông tư số 14 ngày 26/7/2010 của Bộ Tư pháp - TAND Tối cao - VKSND Tối cao hướng dẫn công tác thi hành án dân sự.

Căn cứ các quy định của pháp luật nêu trên, thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/06/2010 giữa bà Vũ Thị Hồng T với ông Hoàng Văn V tại Văn phòng Công chứng M và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 24/6/2014 giữa ông Hoàng Văn V với ông Lê Anh T, đối với diện tích đất 200m² ở thửa số 971 tờ bản đồ 15 tọa lạc tại phường M, thị xã M là hợp đồng vô hiệu, nên bị hủy.

Tại phiên tòa bà Vũ Thị Hồng T vắng mặt. Ông Hoàng Văn V, ông Lê Anh T không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, nên không xem xét.

Ông Hoàng Văn V có quyền khởi kiện bà Vũ Thị Hồng T; Ông Lê Anh T có quyền khởi kiện ông Hoàng Văn V trả lại tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng vụ kiện dân sự khác khi có yêu cầu.

[3] Chi phí thẩm định, đo vẽ, định giá: Căn cứ Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự. Chi phí hết 2.000.000 đ (Hai triệu đồng). Ông Lê Anh T tự nguyện nộp và đã nộp đủ.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 27 pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 và Điều 27 nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội, quy định về án phí lệ phí tòa án.

Ông Hoàng Văn V nộp 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) án phí.

Ông Lê Anh T nộp 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 08854 ngày 06/10/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T (nay là thị xã M), tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Ông T đã nộp đủ án phí.

Ông Trần Văn T, bà Phan Thị Hồng N, bà Nguyễn Thị Bạch T được trả lại mỗi người 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0005413, số 0005414 và số 0005415 cùng ngày 19/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Điều 29 Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí lệ phí tòa án.

Do kháng cáo của ông T, bà N, bà T được chấp nhận nên được mỗi người được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai số 0006771; số 0006772; số 0006773 cùng ngày 08/01/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

[6] Sai sót của Thẩm phán xét xử vụ án sơ thẩm:

Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của HĐTP Tòa án nhân dân tối cao để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các đương sự là không đúng với quy định áp dụng trong vụ án này, cụ thể: Các đương sự đều biết QSD đất đã bị kê biên để đảm bảo thi hành quyết định của Tòa án, mà vẫn chuyển nhượng cho nhau, bà T vẫn chuyển nhượng cho ông V; Ông V chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất và cả ông V, ông T đều biết đất đã bị kê biên không được chuyển nhượng mà vẫn chuyển nhượng bằng giấy tay là các đương sự cố ý thực hiện trái quy định của pháp luật nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất có hiệu lực cho các đương sự là không đúng quy định của pháp luật tại Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của HĐTP Tòa án nhân dân tối cao và Điều 134, 411 Bộ luật dân sự 2005; khoản 1, 3 Điều 188 Luật đất đai.

Các sai sót trên, Tòa án cấp phúc thẩm đã khắc phục bổ sung cho Tòa án cấp sơ thẩm nên không cần phải hủy án sơ thẩm mà sửa án cho phù hợp với quy định của pháp luật và bảo vệ quyền lợi chính đáng cho đương sự, tránh để vụ án kéo dài gây khó khăn cho đời sống của người dân. Thẩm phán xét xử vụ án sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ chấp nhận kháng cáo. Sửa bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Văn T; Bà Nguyễn Thị Bạch T và Bà Phan Thị Hồng N.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 56/2018/DS-ST ngày 27/12/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, như sau:

Áp dụng: Điều 26, 35, 39; Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Điều 121, Điều 122, 134, 135 và Điều 389, khoản Điều 411; Điều 692, Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688, Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 166, 188 Luật đất đai; Điều 27 Pháp lệnh án phí lệ phí năm 2009. Điều 26, 29 Nghị quyết 326/2016 /UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Anh T.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Văn T; Bà Phan Thị Hồng N; Bà Nguyễn Thị Bạch T.

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 2018 ngày 29/6/2010 giữa bà Vũ Thị Hồng T với ông Hoàng Văn V tại Văn phòng công chứng M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu đối với diện tích đất 200 m² thuộc thửa 971 tờ bản đồ 15 tọa lạc tại phường M, thị xã M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, do vô hiệu.

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy mua bán) viết tay giữa ông Hoàng Văn V với ông Lê Anh T ký ngày 24/06/2014, đối với diện tích 200 m² thuộc thửa 971 tờ bản đồ 15 tọa lạc tại phường M, thị xã M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, do vô hiệu.

3. Chi phí thẩm định, đo vẽ, định giá: Chi phí hết 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng). Ông Lê Anh T đã nộp đủ.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Hoàng Văn V nộp 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng). Ông Lê Anh T nộp 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 08854 ngày 06/10/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T (nay là thị xã M), tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. Ông T đã nộp đủ án phí.

Ông Trần Văn T, bà Phan Thị Hồng N, bà Nguyễn Thị Bạch T được trả lại mỗi người 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên

lai số 0005413, số 0005414 và số 0005415 cùng ngày 19/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần Văn T, bà Phan Thị Hồng N, bà Nguyễn Thị Bạch T mỗi người được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số 6771, số 6772, số 6773 cùng ngày 08/01/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Trường hợp bản án 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 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. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

6. Bản án có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 06/06/2019.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND TX.P.Mỹ;
- VKS TX. P. Mỹ;
- Chi cục THADS TX.P.Mỹ;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, VP.

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

(Đã ký)

Trịnh Hoàng Anh

