

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 36/2018/DS-PT.

Ngày: 10 – 4 – 2018

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Thanh

Các Thẩm phán:

Ông Dương Quốc Tuấn

Bà Trịnh Thị Bích Hạnh

Thư ký phiên tòa: Ông Trần Phương Khánh – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Ông Nguyễn Đồng Khởi - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10 tháng 4 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang, công khai xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số 154/2017/TLPT-DS ngày 22 tháng 12 năm 2017 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 197/2017/DS-ST, ngày 07 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 117/2018/QĐPT-DS ngày 22 tháng 3 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đặng L, sinh năm: 1973.

Địa chỉ: Số A, đường C, phường K, quận N, thành phố H.

2. Bị đơn: Bà Trần Bích T, sinh năm: 1971.

Ông Nguyễn Xuân P, sinh năm: 1965.

Cùng địa chỉ: Khu vực B, phường Y, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Xuân P.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn bà Đặng L trình bày: Ngày 10/4/2015, bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Trần Bích T và ông Nguyễn Xuân P hai thửa đất gồm: thửa số 996 tờ bản đồ số 04, loại đất trồng cây lâu năm, diện tích 279,6m² và thửa 992, tờ bản đồ số 04, loại đất trồng cây hàng năm, diện tích 517,6m², hai thửa đất đều tọa lạc tại khu vực B, phường Y, thành phố V, tỉnh Hậu Giang. Khi chuyển nhượng hai bên có làm

hợp đồng chuyển nhượng và được công chứng tại Văn phòng công chứng Hậu Giang. Giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng, sau khi nhận chuyển nhượng thì bà đã giao đủ 150.000.000 đồng cho bà T và ông P làm 02 lần tiền. Bà T, ông P cũng đã giao giấy tờ cho bà và bà L đã làm xong thủ tục sang tên quyền sử dụng hai thửa đất trên nhưng hiện bà chưa nhận đất. Nay bà yêu cầu Tòa án buộc bà T, ông P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng mà hai bên đã ký và giao hai thửa đất cho bà sử dụng. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn cho rằng bà còn nợ 32.000.000 đồng tiền ông P trả thay bà khi mua bàn máy may của bà X là không có nên bà không đồng ý trả tiền theo yêu cầu của bị đơn.

Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 14/8/2017 và quá trình thu thập chứng cứ bị đơn ông Nguyễn Xuân P trình bày: Năm 2015, vợ chồng ông có vay của bà Đặng L số tiền 50.000.000 đồng, khi vay có làm biên nhận hiện do bà L giữ. Sau khi vay bà L yêu cầu vợ chồng ông làm hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà L để làm tin, khi nào vợ chồng ông trả tiền thì bà L trả đất nên vợ chồng ông có ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tháng 9/2015, vợ chồng ông có hùn hạp làm ăn chung với bà L để mở xưởng may mặc. Hai bên thỏa thuận bà L mua máy may còn vợ chồng ông lấy hàng về may. Sau đó, bà L có thỏa thuận mua 26 cái máy may của bà X ở Đ, tỉnh Q với giá là 42.000.000 đồng. Bà L đã trả trước cho bà X 10.000.000 đồng, còn lại 32.000.000 đồng bà L yêu cầu vợ chồng ông trả do vợ chồng còn nợ bà L 50.000.000 đồng. Số tiền 32.000.000 đồng vợ chồng ông đã trả đủ cho bà X, nay bà L yêu cầu vợ chồng ông tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông không đồng ý. Vợ chồng ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết với bà L. Nếu bà L thống nhất trả lại cho vợ chồng ông 26 chiếc máy may thì vợ chồng ông đồng ý trả lại cho bà L số tiền 60.000.000 đồng (bao gồm nợ vay 50.000.000 đồng và 10.000.000 đồng mà bà L đã trả trước cho bà X), nếu bà L không thống nhất thì vợ chồng chỉ đồng ý trả cho bà L số tiền 18.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 197/2017/DS-ST, ngày 07 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Hậu Giang tuyên xử:

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/4/2015 giữa vợ chồng bà Trần Bích T, ông Nguyễn Xuân P với bà Đặng L có hiệu lực thi hành. Công nhận phần đất có diện tích 517,2m², thửa số 992, tờ bản đồ số 04 và phần đất có diện tích 279,6m², thửa số 996, tờ bản đồ số 04, tất cả tọa lạc tại khu vực B, phường Y, thành phố V, tỉnh Hậu Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00569 và H00570 đều do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 19/12/2006 thuộc quyền sử dụng của bà Đặng L (có mảnh trích đo địa chính kèm theo). Buộc bà Trần Bích T, ông Nguyễn Xuân P có trách nhiệm tự tháo dỡ, di dời tài sản (nhà, công trình phụ theo biên bản thẩm định ngày 20/7/2017 của Tòa án) đang tồn tại trên hai thửa đất trên để giao đất cho bà Đặng L sử dụng. Thời hạn thực hiện tối đa là 06 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Buộc ông Nguyễn Xuân P và bà Trần Bích T chuyển giao như hiện trạng thực tế 44 cây cam loại A; 02 cây mít loại A; 01 cây vú sữa loại A; 09 cây cau ăn trái loại A; 02 cây dừa kiếng (theo Biên bản thẩm định lập ngày 20/7/2017 của Tòa án) cho bà Đặng L sở hữu cùng thời điểm giao đất. Buộc bà Đặng L bồi thường thiệt hại cây trồng nêu trên trị giá bằng số tiền 21.270.000 đồng (hai mươi một triệu hai trăm bảy mươi nghìn đồng) cho ông Nguyễn Xuân P và bà Trần Bích T.

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Xuân P đòi bà Đặng L hoàn trả số bà L mua máy may của bà X mà ông đã trả thay 32.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm; Chi phí thẩm định, định giá tài sản; quyền thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 01/12/2017, ông Nguyễn Xuân P kháng cáo toàn bộ nội dung bản án, yêu cầu Tòa án phúc thẩm giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông P và bà T đã ký kết với bà L vào ngày 10/4/2015; Ông P đồng ý trả cho bà L số tiền 50.000.000 đồng; Yêu cầu bà L trả cho ông số tiền 32.000.000 đồng là số tiền mà bà L kêu ông trả tiền mua máy may thay cho bà L.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Xuân P vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo cho rằng vợ chồng ông chỉ vay tiền của bà L 50.000.000 đồng cách thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng 02 tháng, có làm biên nhận do bà L giữ. Còn việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/4/2015 là theo yêu cầu của bà L ký để làm tin chứ thực tế không có chuyển nhượng đất. Khi giải quyết ở Tổ hòa giải Khu vực B thì hai bên cũng chỉ thỏa thuận số tiền 60.000.000 đồng ông còn nợ bà L bao gồm 50.000.000 đồng tiền vay và 10.000.000 đồng tiền mua máy may.

Tại phiên tòa, bà Đặng L trình bày: Việc chuyển nhượng đất là có thật, ông P và bà T không có vay tiền của bà. Việc chuyển nhượng đất bà thanh toán cho ông P gồm 02 lần: một lần 68.000.000 đồng và một lần 80.000.000 đồng. Vợ chồng ông P có làm biên nhận nhưng do hợp đồng chuyển nhượng đã hoàn thành nên bà đã xé bỏ. Tờ tường trình ngày 20/2/2017 nộp tại Tổ hòa giải Khu vực B đúng là do bà nộp còn việc Tổ hòa giải chỉ hòa giải về tiền là do sơ suất của Tổ hòa giải, không phải lỗi của bà. Ngoài ra, bà còn có đơn đánh máy nộp tại Ban hòa giải Phường Y để Ủy ban nhân dân phường Y hòa giải.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Xuân P, sửa bản án sơ thẩm theo hướng hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/4/2015, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, vợ chồng ông P, bà T có nghĩa vụ trả khoản nợ vay 50.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của

pháp luật. Xác định bên có lỗi phải bồi thường, không chấp nhận kháng cáo yêu cầu trả 32.000.000 đồng tiền hùn vốn mua máy may của ông Nguyễn Xuân P.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Về tố tụng:

[1] Nguyên đơn bà Đặng L khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Xuân P và bà Trần Bích T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký kết và giao đất theo hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết theo quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là có căn cứ, đúng thẩm quyền.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 01/12/2017 ông P có đơn kháng cáo đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung:

[3] Xét kháng cáo của ông P về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà T với bà L:

[3.1] Ngày 10/4/2015, giữa bà L và vợ chồng ông P, bà T ký kết với nhau Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất gồm thửa 992 diện tích 517,2m² và thửa 996 diện tích 279,6m². Hai thửa đất đều thuộc tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại khu vực B, phường Y, thành phố V, tỉnh Hậu Giang. Bà L cho rằng giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 150.000.000 đồng, bà đã thanh toán xong cho vợ chồng ông P (thanh toán 02 lần) nhưng đến nay vợ chồng ông P chưa giao đất cho bà nên bà khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông P giao đất theo hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết. Bị đơn ông Nguyễn Xuân P thừa nhận ông và vợ là Trần Bích T có ký kết hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên cho bà Đặng L, nhưng ông P cho rằng việc vợ chồng ông ký hợp đồng chuyển nhượng là để đảm bảo nghĩa vụ trả số nợ vay 50.000.000 đồng mà vào năm 2014 ông P vay của bà L chưa thanh toán; còn về giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 150.000.000 đồng khi ký xong hợp đồng vợ chồng ông mới biết có sự chênh lệch này nên bỏ về và không yêu cầu hủy hợp đồng. Trong quá trình giải quyết sơ thẩm, ông P cho rằng ông chỉ vay tiền và có giao dịch hùn vốn với bà L để mua máy may về may mặt hàng xuất khẩu nhưng ông không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết ngày 10/4/2015 giữa vợ chồng ông P bà T với bà L, được công chứng tại Văn phòng công chứng Hậu Giang được vợ chồng ông P thừa nhận để công nhận hợp đồng có hiệu lực.

[3.2] Ông P kháng cáo, có nộp chứng cứ mới là Biên bản hòa giải ngày 23/02/2017 của Tổ hòa giải khu vực B, phường Y, thành phố V, tỉnh Hậu Giang (photocopy) thể hiện nội dung hòa giải là hai bên thống nhất ông P chỉ nợ tiền của bà L và thỏa thuận thành về thời gian, phương thức thanh toán. Quá trình thu thập chứng cứ trong giai đoạn phúc thẩm, Tòa án đã thu thập được bản sao hồ sơ hòa giải

của Tổ hòa giải khu vực B, phường Y, thành phố V, tỉnh Hậu Giang gồm Tờ tường trình ngày 20/02/2017 có chữ ký của bà Đặng L và Biên bản hòa giải ngày 23/02/2017. Tờ tường trình ngày 20/02/2017 thể hiện nội dung bà L có ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất với bà T, đã làm thủ tục sang tên và bà L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/01/2017, nhưng phía bà T không giao đất nên bà L yêu cầu bà T phải giao thửa đất đã chuyển nhượng hoặc trả lại cho bà số tiền 100.000.000 đồng và lãi suất, phí chuyển nhượng. Biên bản hòa giải ngày 23/02/2017 thể hiện nội dung: Ông P thừa nhận có thiếu bà L số tiền 60.000.000 đồng, trong đó tiền mặt (theo giải thích của ông P là tiền vay) là 50.000.000 đồng, còn lại 10.000.000 đồng bà L tính bằng máy may; giữa ông P và bà L thống nhất số tiền ông P còn nợ bà L là 60.000.000 đồng, thỏa thuận trả 20.000.000 đồng vào ngày 23/3/2017; còn lại sẽ thanh toán 02 lần, khi nhận máy may về bán được sẽ thanh toán liền cho bà L. Lời khai những người làm chứng như ông Trương Hoàng S, tổ trưởng Tổ hòa giải khu vực B, ông Nguyễn Trọng T, thành viên Tổ hòa giải khu vực 2 (bút lục 134; 135; 137 – 140) và ông Nguyễn Văn H, thư ký Tổ hòa giải (bút lục 132 – 133) khai chỉ nhận được một đơn tức Tờ tường trình ngày 20/02/2017 của bà Đặng L, đến ngày 23/02/2017 tổ chức hòa giải; về nội dung hòa giải mặc dù trong đơn thể hiện 02 nội dung nhưng khi hòa giải hai bên chỉ có ý kiến về khoản tiền còn nợ nhau và đi đến thống nhất khoản nợ còn lại là 60.000.000 đồng bao gồm tiền vay và tiền nợ do hùn hạp làm ăn chung với nhau; không đề cập gì đến hợp đồng chuyển nhượng đất giữa các bên, đồng thời hai bên cũng đi đến thống nhất thời gian, phương thức thanh toán nợ như đã nêu trong biên bản. Do đó, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định mặc dù các bên có ký kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/4/2015 với giá chuyển nhượng 150.000.000 đồng nhưng đến thời điểm nộp Tờ tường trình ngày 20/02/2017 yêu cầu Tổ hòa giải khu vực B, phường Y, thành phố V, tỉnh Hậu Giang hòa giải thì bà L chỉ yêu cầu vợ chồng ông P, bà T trả số tiền 100.000.000 đồng và lãi suất, phí chuyển nhượng và đến khi hòa giải ngày 23/02/2017 thì Biên bản hòa giải đã thể hiện nội dung ông P chỉ còn nợ bà L số tiền 60.000.000 đồng bao gồm 50.000.000 đồng tiền vay và 10.000.000 đồng tiền “bà L tính bằng máy may” và thỏa thuận ông P trả nợ và nhận máy may về bán trả nợ; không thể hiện nội dung bà L có chuyển nhượng đất của vợ chồng ông P, bà T trong khi tờ tường trình bà L nộp yêu cầu hòa giải thể hiện rõ nội dung chuyển nhượng đất với nhau, chứng minh giao dịch chuyển nhượng đất giữa các bên tồn tại để che giấu một giao dịch dân sự khác.

[3.3] Mặt khác, theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ 20/7/2017 (BL 29) thì trên phần đất tranh chấp có tồn tại căn nhà chính, nhà phụ, công trình hỗ trợ xây dựng vào năm 2014 và một số cây trồng loại A, tức đang tồn tại trước thời điểm chuyển nhượng đất cho bà L. Bà L cho rằng việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/4/2015 là hợp đồng thật là không hợp lý. Bởi lẽ, ngoài hợp đồng chuyển nhượng đất thì không có chứng cứ nào khác chứng minh thỏa thuận của hai bên L quan đến căn nhà bị đơn ông P, bà T đang quản lý, sử dụng cũng như quyền và nghĩa vụ của các bên đối với căn nhà của ông P, bà T. Bà L cho rằng khi hai bên thỏa thuận thì có thỏa thuận chuyển nhượng luôn phần công trình trên đất nhưng khi ra văn phòng công chứng hợp đồng thì chỉ thể hiện chuyển nhượng phần đất là không hợp lý. Bởi lẽ, giá trị phần đất, nhà, vật kiến trúc và cây trồng trên đất theo chứng thư thẩm định giá có giá trị là 324.326.000 đồng, cao hơn gấp 02 lần giá

trị chuyển nhượng đã nêu trong hợp đồng chuyển nhượng trong khi vị trí đất đang tranh chấp không có chứng cứ gì chứng minh có biến động lớn về giá trị, trong khi giá trị đất theo thẩm định giá thì tương ứng với số tiền 150.000.000 đồng. Bà L cho rằng khi chuyển nhượng đất bà có giao tiền 02 lần, lần đầu là 68.000.000 đồng, lần hai là 80.000.000 đồng. Vợ chồng ông P có làm biên nhận nhưng bà L không cung cấp được các biên nhận mà cho rằng hợp đồng đã hoàn thành nên đã xé bỏ là không phù hợp. Bởi lẽ, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa hai bên chưa hoàn thành vì ông P và bà T chưa giao đất cho bà L. Ngoài ra, hợp đồng chuyển nhượng đất được ký kết vào tháng 4/2015 nhưng đến tháng 12/2016 tức 01 năm 06 tháng sau mới đi làm thủ tục chuyển nhượng đất là điều không hợp lý. Bên cạnh đó, bà L không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh có việc thỏa thuận chuyển nhượng đất cũng như tài sản trên đất. Nếu việc chuyển nhượng đất giữa ông P, bà T với bà L là có thật thì giữa các bên phải có thỏa thuận cụ thể đối với căn nhà trên đất có chuyển nhượng luôn hay ông P, bà T phải tháo dỡ, di dời thì mới hợp lý.

[3.4] Từ những nội dung đã nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở kết luận việc giữa bà L và vợ chồng ông P, bà T ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/4/2015 là hợp đồng giả tạo để che giấu giao dịch dân sự khác của các bên là hợp đồng vay tài sản mà theo sự thừa nhận của ông P, bà T là vay số tiền 50.000.000 đồng trước đó. Do quá trình xét xử phúc thẩm phát sinh tình tiết mới chứng minh giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà L với vợ chồng ông P, bà T là một giao dịch giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản mà các bên đã giao kết. Căn cứ và Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2005 (Điều 124 của Bộ luật dân sự năm 2015) thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, giao dịch vay tài sản có hiệu lực. Do đó, kháng cáo của ông P yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/4/2015 là có căn cứ chấp nhận.

[3.5] Đối với giao dịch vay tài sản có hiệu lực thi hành, khoản nợ vay này theo sự thừa nhận của ông P là 50.000.000 đồng, phù hợp với nội dung Biên bản hòa giải ngày 23/02/2017, bà L không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên chấp nhận theo sự thừa nhận của bị đơn có vay của bà L số tiền 50.000.000 đồng vào tháng 02/2015, bị đơn cho rằng có đóng lãi mỗi tháng 1.500.000 đồng được 12.000.000 đồng nhưng phía nguyên đơn không thừa nhận và bị đơn cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh có đóng lãi nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận. Về lãi suất, từ thời điểm ông P, bà T vay của bà L là tháng 02/2015 đến ngày xét xử sơ thẩm là 33 tháng. Căn cứ vào Điều 474, Điều 476 của Bộ luật dân sự năm 2005 số tiền lãi bị đơn ông P, bà T phải trả cho bà L như sau: 50.000.000 đồng x 1.125%/tháng x 33 tháng là: 18.562.500 đồng. Tổng cộng nợ gốc và lãi ông P, bà T phải trả cho bà L là 68.562.500 đồng.

[3.6] Về hậu quả của Hợp đồng dân sự vô hiệu: Căn cứ vào Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005 thì các bên phải giao trả cho nhau những gì đã nhận nên bà L phải trả cho bà T hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00569 và H00570, các đương sự liên hệ cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý biến động, điều chỉnh sang tên chủ sử dụng đất cũ là bà T cho phù hợp. Xét lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là của hai bên, tuy nhiên chưa gây ra thiệt hại gì còn đối với số tiền phí, thuế chuyển nhượng đất do bà L tự đi thực hiện nên bà phải chịu.

[4] Xét kháng cáo của bị đơn ông P yêu cầu bà L trả cho ông số tiền 32.000.000 đồng là số tiền mà bà L kêu ông trả tiền mua máy may thay cho bà L: Đây là yêu cầu phản tố của ông P, do tại phiên tòa sơ thẩm lần 02 ông P vắng mặt không vì lý do bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên bản án sơ thẩm căn cứ vào điểm c khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đình chỉ yêu cầu phản tố này của ông P là có căn cứ pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo yêu cầu chấp nhận phản tố của ông P. Ông P có quyền khởi kiện bà L thành vụ án khác, cũng như số tiền mà ông P thừa nhận còn nợ ngoài số tiền nợ vay là 50.000.000 đồng theo biên bản hòa giải ngày 23/02/2017 là 10.000.000 đồng có L quan đến giao dịch hùn vốn với nhau để mua máy may về may mặt hàng xuất khẩu sẽ được giải quyết thành vụ án khác nêu đương sự có yêu cầu.

[5] Về chi phí đo đạc, thẩm định giá: Bà L phải chịu số tiền 3.295.000 đồng, bà L đã nộp xong.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng Hội đồng xét xử xác định hợp đồng vô hiệu nên nguyên đơn bà Đặng L phải chịu án phí không có giá ngạch số tiền là 300.000 đồng. Bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền 68.562.500 đồng nên phải chịu án phí có giá ngạch là 3.428.000 đồng và số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí ông P đã nộp do Tòa án sơ thẩm đình chỉ nên sung vào công quỹ Nhà nước.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông P được chấp nhận một phần nên ông P không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 35; Điều 37; Điều 39; Điều 147; Điều 148; Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng Điều 129, Điều 136, Điều 137, Điều 471, Điều 474, Điều 476 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 124 và Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Xuân P.

Sửa bản án sơ thẩm số 197/2017/DS-ST, ngày 07 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

Tuyên xử:

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/4/2015 giữa bà Đặng L với ông Nguyễn Xuân P, bà Trần Bích T được công chứng tại Văn phòng Công chứng Hậu Giang bị vô hiệu.

- Bà Đặng L có nghĩa vụ giao trả cho bà Trần Bích T và ông Nguyễn Xuân P hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00569 và H00570 cấp cùng ngày 19/12/2006 của Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

- Buộc ông Nguyễn Xuân P và bà Trần Bích T trả cho bà Đặng L số tiền là 68.562.500 đồng (Sáu mươi tám triệu năm trăm sáu mươi hai nghìn năm trăm đồng) (Trong đó nợ gốc là 50.000.000 đồng và lãi là 18.562.500 đồng).

“Kể từ ngày nguyên đơn bà Đặng L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn ông Nguyễn Xuân P và bà Trần Bích T chậm thực hiện nghĩa vụ trả số tiền trên thì hàng tháng ông Nguyễn Xuân P và bà Trần Bích T còn phải chịu lãi chậm trả đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, mức lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo quy định của khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015”.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Xuân P đòi bà Đặng L hoàn trả số tiền bà L mua máy may của bà X mà ông P đã trả thay là 32.000.000 đồng (Ba mươi hai triệu đồng).

3. Chi phí thẩm định, định giá tài sản: Bà Đặng L phải chịu số tiền 3.295.000 đồng (ba triệu hai trăm chín mươi lăm nghìn đồng), bà L đã nộp xong.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Đặng L phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí bà L đã nộp theo biên lai thu số 0012330 ngày 12/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Hậu Giang thành án phí.

- Ông Nguyễn Xuân P và bà Trần Bích T phải chịu số tiền 3.428.000 đồng (ba triệu bốn trăm hai mươi tám nghìn đồng). Số tiền tạm ứng án phí phản tố ông Nguyễn Xuân P đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0012366 ngày 21/8/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V sung vào công quỹ Nhà nước.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Không đương sự nào phải chịu. Ông Nguyễn Xuân P được nhận lại số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án đã nộp theo biên lai thu số 0012646 ngày 04/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

6. Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định 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 dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND thành phố V;
- Chi cục THADS thành phố V;

- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Hồng Thanh