

Bản án số: 158/2022/DS-PT
Ngày 22 tháng 3 năm 2022
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 CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thanh Duyên
Các thẩm phán: Ông Phan Đức Phương
Ông Vũ Ngọc Huynh

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thị Thu Trang – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh:
Bà Phạm Thị Hồng Đào - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 106/2021/TLPT-DS ngày 22 tháng 01 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2020/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 270/2022/QĐPT-DS ngày 02 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1984 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã H, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1967 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố 7, thị trấn Dương Đ, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

2. Bị đơn: Bà Đinh Thị Ng, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã H, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ liên hệ: Khu phố 6, thị trấn An Thới, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Hoài Phúc, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp 4, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ng: Luật sư Ngô Văn Đ, Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Địa chỉ: 208/3 P, phường 12, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Chị Phạm Ánh Ng, sinh năm 1997.

3.2. Chị Phạm Hồng Ng, sinh năm 1999.

3.3. Chị Phạm Như Ng, sinh năm 2001.

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

Người đại diện theo ủy quyền của chị Ánh Ng, chị Như Ng, chị Hồng Ng: Ông Phan Mạnh D, sinh năm 1985 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 9/6/7 Nh, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

3.4. Anh Phạm Nhật T, sinh năm 2004 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã H, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật của anh Tiến: Bà Đinh Thị Ng (vắng mặt).

3.5. Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Mai Văn H – chức vụ: Chủ tịch (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 4 đường 30/4, khu phố 2, thị trấn Dương Đ, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

3.6. Bà Đào Thị Lệ Kh, sinh năm 1961 (vắng mặt).

3.7. Ông Nguyễn Văn E, sinh năm 1952 (vắng mặt).

3.8. Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1982 (vắng mặt).

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

Người kháng cáo: Bị đơn bà Đinh Thị Ng

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ kiện nguyên đơn ông Nguyễn Thanh L và người đại diện ông Nguyễn Văn Th trình bày:

Năm 1990 ông Nguyễn Thanh L được cha mẹ cho một thửa đất tọa lạc tại ấp Bãi Ch, xã H, huyện P, tỉnh Kiên Giang diện tích 39.775.3m² diện tích đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ đo đạc theo sơ đồ 15 do ông Nguyễn Thanh L đứng tên. Do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên ông L có chuyển nhượng cho bà Đinh Thị Ng diện tích 12.000m² với giá 75.000.000đ/1.000m², với tổng số tiền là 900.000.000 đồng. Ông L và bà Ng có lập hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 13/01/2008, ghi chiều ngang mặt biên là 70m và chiều dài lên là 100m, lúc đó chưa có đo đạc nên các bên không biết

diện tích cụ thể là bao nhiêu. Hai bên thỏa thuận với nhau là ông L nhận tiền cọc của bà Ng 50.000.000 đồng, số tiền còn lại khi nào ông L làm thủ tục sang tên cho bà Ng xong thì bà Ng thanh toán cho ông L. Trong thời gian chờ làm thủ tục sang tên theo đúng quy định pháp luật thì ông L có mượn của bà Ng nhiều lần với số tiền 350.000.000 đồng, tổng cộng tiền đặt cọc và tiền mượn là 400.000.000 đồng. Khi biết đất được quy hoạch và bồi thường thì ông L đến gặp bà Ng yêu cầu bà Ng giao số tiền còn lại nhưng bà Ng nói đã giao đủ tiền cho ông L. Nay ông L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Thanh L với bà Đinh Thị Ng ký kết ngày 13/01/2008. Ông L trả lại cho bà Ng số tiền 400.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ kiện, bị đơn bà Đinh Thị Ng và người đại diện ông Đào Bách Kh trình bày:

Ngày 13/01/2008 bà Đinh Thị Ng có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thanh L diện tích đất 12.000m², đất tọa lạc tại ấp Bãi Chướng, xã H, huyện P, tỉnh Kiên Giang với giá 75.000.000 đồng/1.000m², thành tiền là 900.000.000 đồng. Do tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất của ông L chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên bà Ng chỉ đặt cọc trước cho ông L 50.000.000 đồng và giao kết phía ông L tự làm thủ tục cấp giấy chứng nhận hoàn chỉnh và sau đó làm thủ tục sang tên cho bà Ng thì bà Ng thanh toán hết số tiền còn lại cho ông L. Tuy thỏa thuận như trên nhưng sau đó ông L cần tiền đóng ghe đi biển nên có đến nhà bà Ng xin ứng tiền đất nhiều lần với hình thức vay mượn, lãi suất vay là 5% đến 6%, tổng cộng số tiền mà ông L nhận của bà Ng là 400.000.000 đồng (trong đó có 50.000.000 đồng tiền đặt cọc). Khi nhận số tiền trên giữa bà Ng với ông L có thỏa thuận phía bà Ng không nhận lãi hàng tháng mà để tiền vốn + lãi trừ vào số tiền mua đất của ông L, nếu chưa đủ phía bà Ng trả thêm. Sau khi nhận số tiền 400.000.000 đồng ông L không làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận phần diện tích đất bán cho bà Ng được và ông L sợ để kéo dài thời gian số tiền lãi phải trả cho số tiền đã nhận sẽ tăng lên nên ông L đã đồng ý thỏa thuận lại với bà Ng là ông L bán 12.000m² cho bà Ng với giá 400.000.000 đồng (bán buôn đuôi) và giao cho bà Ng tự làm các thủ tục giấy tờ để được cấp giấy chứng nhận (tương đương giá bán 1.000m²/30.000.000đ), đồng thời phía bà Ng cũng không tính lãi số tiền mà ông L đã nhận. Việc thỏa thuận này không có lập thành văn bản, nhưng phía ông L đã giao đất cho bà Ng và có ký tên vào bản mô tả ranh giới thửa đất lập ngày 28/11/2008, từ đây xem như việc mua bán đất giữa bà Ng với ông L đã kết thúc. Sau khi nhận đất bà Ng đã trồng các cây điều, mít, dừa và hàng năm có thuê người phát cỏ để cải tạo đất. Đến ngày 15/7/2015, bà Ng có thuê ông L dọn cỏ toàn bộ khu đất 12.000m² chuyển nhượng, ông L nhận khoán tiền công dọn cỏ mỗi 1.000m² đất cho bà Ng là 1.200.000đ, tổng cộng 12.000m² đất là 14.400.000đ. Sau khi dọn xong cỏ khu đất trên phía ông L còn xin bà Ng thêm 200.000.000đ, lý do là khi bán đất trước đây cho bà Ng giá thấp nay đất có giá nên xin thêm và cũng được bà Ng đồng ý, sự việc này có bà Ngô Thị Hồng Vân (Sáu Hòn) biết chứng kiến.

Từ ngày 28/11/2008, đến ngày 15/7/2015 thời gian 7 năm phía ông L hoàn toàn không có tranh chấp gì và chính ông L còn thừa nhận dọn cỏ thuê trên đất cho phía bà Ng. Khi bà Ng làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đất bị qui hoạch làm dự án Cấp treo. Vì bà Ng là người trực tiếp sử dụng đất nên được lập danh sách đền bù.

Nay ông L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Ng với ông L xác lập vào ngày 13/01/2008 bà Ng không đồng ý vì ông L đã thống nhất bán đất và đã nhận đủ số tiền, đã giao đất cho bà Ng sử dụng từ năm 2008 đến nay.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Phạm Ánh Ng, chị Phạm Hồng Ng, chị Phạm Như Ng và người đại diện anh Phan Mạnh Dục trình bày:

Chị Phạm Ánh Ng, chị Phạm Hồng Ng, chị Phạm Như Ng là con ruột của bà Đinh Thị Ng và ông Phạm Văn M. Chị Ánh Ng, chị Hồng Ng và chị Như Ng xác định phần đất diện tích 12.003,5m² mà bà Ng với ông L đang tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thuộc quyền sử dụng của bà Ng. Bà Ng đã trả đủ tiền cho ông L từ năm 2008 (trước khi có dự án làm cấp treo), đến gần cuối năm 2015 (tức khoảng hơn 07 năm sau), phía ông L mới gửi đơn tranh chấp cho rằng mẹ tôi chưa trả đủ tiền là hoàn toàn không có căn cứ. Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh L.

2. Anh Phạm Nhật T do người đại diện bà Đinh Thị Ng trình bày:

Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L.

3. Ông Nguyễn Văn E và bà Đào Thị Lê Kh là cha mẹ của ông Nguyễn Thanh L trình bày: Vợ chồng ông E và bà Kh có khai khẩn một thửa đất diện tích khoảng 37.000m² tại ấp B, xã H, huyện P, tỉnh Kiên Giang. Năm 1990, vợ chồng ông E bà Kh giao lại diện tích đất này cho con là ông Nguyễn Thanh L canh tác. Năm 2008, do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên ông L đã chuyển nhượng cho bà Ng diện tích 12.000m² với giá là 900.000.000 đồng. Từ năm 2008 đến nay, bà Kh và ông S có đến tìm bà Ng tạm ứng trước số tiền khoảng 350.000.000 đồng. Phần tiền chuyển nhượng còn lại thì Lâm có đòi bà Ng nhưng xảy ra tranh chấp. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L.

4. Bà Ông Nguyễn Thanh S là anh ruột của ông Nguyễn Thanh L: Có đơn đề nghị xin xét xử vắng mặt, không ghi nhận được ý kiến.

5. Ủy ban nhân dân huyện P: Có đơn xin giải quyết vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2020/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

Căn cứ Điều 26, 37, 165, 228, 266 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 134, 137, 422, 689 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều Luật Đất đai.

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh L. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 12.036,1m² được xác lập giữa bà Đinh Thị Ng và ông Nguyễn Thanh L vào ngày 13/01/2008 vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Thanh L phải trả cho bà Đinh Thị Ng và những người thừa kế của ông Phạm Văn M: Chị Phạm Ánh Ng, chị Phạm Hồng Ng, chị Phạm Như Ng và anh Phạm Nhật T số tiền 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Ông Nguyễn Thanh L được thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với diện tích đất 12.036,1m² tại ấp Bãi Chường, xã H, huyện P theo sơ đồ đo đạc dự án Cấp treo và quần thể vui chơi, giải trí tại xã H do UBND huyện P xác lập ngày 21/12/2016 theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí định giá tài sản, án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 02/10/2020 bị đơn bà Đinh Thị Ng kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và công nhận toàn bộ diện tích đất tranh chấp cho bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tranh luận: Tòa án xác định quan hệ tranh chấp không đúng dẫn đến xét thời hiệu không đúng. Thời điểm xảy ra tranh chấp năm 2008 nhưng 7 năm sau thì ông L mới phát sinh tranh chấp do năm 2015 ông L xin thêm 200.000.000 đồng, bà Ng đồng ý nhưng phải nhận tiền bồi thường của nhà nước xong thì đưa nên ông L không đồng ý nên mới khởi kiện. Bản án sơ thẩm nhận định hợp đồng vô hiệu là vượt quá phạm vi khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án sơ thẩm chỉ xem xét số tiền 400.000.000 đồng chứ không xem xét số tiền 350.000.000 đồng. Đề nghị hủy toàn bộ bản án để giải quyết lại theo đúng quy định.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bà Ng trình bày có thuê ông L trồng cây nhưng bản án không giải quyết đến cây cối. Hợp đồng vô hiệu có phạt cọc không? Có phải do lỗi của ông L không cũng cần phải làm rõ. Chứng cứ thể hiện đất đã bán cho bà Ng, việc nhận tiền là có. Do vậy đề nghị hủy bản án để giải quyết lại.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Theo Hợp đồng mua bán giữa ông L, bà Ng vô hiệu do vi phạm về hình thức và nội dung. Tại BL 127 bà Ng đối chất có nói rõ “phần 250 triệu sau này nếu làm giấy thì phạt không tính lãi”. Như vậy, bà Ng vẫn tính lãi đối với ông L. Nên không có căn cứ chuyển từ

tiền vay sang tiền chuyển nhượng đất. Do vậy, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa phát biểu: Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Bị đơn bà Đinh Thị Ng kháng cáo nhưng tại phiên tòa phúc thẩm không đưa ra được tình tiết nào mới chứng minh cho yêu cầu của mình là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Về thẩm quyền, quan hệ tranh chấp đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định và thực hiện đúng theo Điều 26, Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguồn gốc diện tích 12.000 m² đất tọa lạc tại Ấp B, xã H, huyện P, tỉnh Kiên Giang có nguồn gốc của ông Nguyễn Thanh L được cha mẹ tặng cho vào năm 1990 (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Ngày 13/01/2008, ông Nguyễn Thanh L lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà Đinh Thị Ng diện tích đất trên với giá 75.000.000 đồng/1000 m², tổng giá trị hợp đồng là 900.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng các bên chỉ ghi diện tích đất có chiều ngang mặt biển 70m và chiều dài là 100m mà không đo đạc thực tế diện tích đất cụ thể là bao nhiêu và thỏa thuận ông L nhận 50.000.000 đồng tiền đặt cọc của bà Ng, số tiền còn lại sẽ thanh toán khi ông L lập thủ tục sang tên cho bà Ng. Trong thời gian chờ làm thủ tục, ông L nhiều lần mượn tiền của bà Ng với tổng số tiền là 350.000.000 đồng. Sau khi biết diện tích đất trên bị quy hoạch, bà Ng không giao đủ tiền cho ông L. Vì vậy, ông L khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất trên giữa ông và bà Ng ngày 13/01/2018. Ông L đồng ý trả lại số tiền cọc cho bà Ng.

Về phía bà Đinh Thị Ng thừa nhận có sự việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất như ông Nguyễn Thanh L trình bày. Tuy nhiên, bà Ng cho rằng ông L đã thỏa thuận lại chuyển nhượng cho bà diện tích đất chỉ với giá 400.000.000 đồng. Do đó, bà Ng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng công khai tại phiên tòa hôm nay. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Mối quan hệ pháp luật là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 12.000 m² đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Thanh L với bên nhận chuyển nhượng là bà Đinh Thị Ng. Theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/01/2008 và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm hôm nay, Hội đồng xét xử xét thấy có đủ cơ sở xác định giá chuyển nhượng là 900.000.000 đồng. Bà Ng cho rằng sau khi ông L nhận 50.000.000 đồng tiền cọc ông L vay thêm 350.000.000 đồng, tổng cộng 400.000.000 đồng. Do không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên thỏa thuận chuyển giao việc làm thủ tục cấp quyền sử

dụng đất cho bà Ng, chi phí là khoảng 400.000.000 đồng; khoản tiền còn thiếu phải trả cho ông L sẽ chuyển vào chi phí làm giấy tờ nên bà Ng không còn thiếu tiền của ông L nữa. Tuy nhiên, lời trình bày của bà Ng không được ông L thừa nhận và bà Ng cũng không xuất trình được chứng cứ chứng minh. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận lời khai này của bà Ng.

Theo nội dung cuộc đàm thoại giữa bà Ng và ông L (bút lục số 170, 171) cũng không thể hiện nội dung ông L xác nhận với bà Ng về việc ông L và bà Ng đã thỏa thuận lại và thực hiện xong hợp đồng. Bà Ng chỉ xác nhận việc không tính lãi cho ông L đối với số tiền ông L đã vay. Vì vậy, không có căn cứ xác định ông L và bà Ng đã thực hiện xong việc chuyển nhượng bà Ng trình bày.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/01/2008 tuy được lập thành văn bản nhưng không có công chứng, chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là vi phạm Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005; tại thời điểm chuyển nhượng, ông L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; việc thanh toán tiền mới chỉ thực hiện phân đặt cọc 50.000.000 đồng. Các bên cũng chưa thực hiện việc giao nhận đất, hiện tại gia đình ông L vẫn đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/01/2008 giữa ông Nguyễn Thanh L và bà Đinh Thị Ng vô hiệu tuyệt đối kể từ thời điểm xác lập theo quy định tại Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005. Trong trường hợp này lẽ ra Tòa án cần áp dụng quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết giao dịch dân sự vô hiệu mới đúng. Tuy nhiên, các đương sự không tranh chấp về nội dung này; hơn nữa, việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào thỏa thuận của các bên đương sự trong hợp đồng để xử lý hủy hợp đồng theo quy định tại Điều 425 Bộ luật dân sự năm 2005 là có lợi cho bà Ng. Sau khi xét xử sơ thẩm, ông L và bà Ng cũng không kháng cáo về nội dung này nên không đặt ra xem xét giải quyết lại.

[2.3] Trong vụ án này, chứng cứ thể hiện ông L vay không lãi của bà Ng số tiền 350.000.000 đồng nên ông L phải hoàn trả cho bà Ng. Ngoài ra, theo thỏa thuận của các bên đương sự tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/01/2018 thì trong trường hợp hủy hợp đồng, ông L phải chịu phạt với số tiền gấp 4 lần số tiền đã nhận cọc (50.000.000 đồng). Hội đồng xét xử xét thấy việc thỏa thuận của các đương sự nêu trên là tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên có giá trị bắt buộc đối với các bên tham gia giao dịch. Căn cứ vào quy định tại Điều 425 Bộ luật dân sự năm 2005, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh L buộc ông L bồi thường cho bà Ng khoản tiền gấp 4 lần số tiền đặt cọc ngoài số tiền đã nhận 400.000.000 đồng là có cơ sở.

Ngoài ra, bà Ng không có yêu cầu phản tố về phần lãi đối với số tiền bà cho ông L 350.000.000 đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét mà chỉ buộc ông L trả cho bà Ng số tiền gốc là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bà Đinh Thị Ng kháng cáo nhưng không xuất trình được chứng cứ nào mới ngoài các tài liệu, chứng cứ đã được thu thập tại

Tòa án cấp sơ thẩm. Vì vậy, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Đinh Thị Ng, giữ nguyên phần quyết định của bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Đinh Thị Ng phải chịu 300.000 đồng án phí theo quy định.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đinh Thị Ng. Giữ nguyên bản án sơ thẩm

Căn cứ Điều 26, 37, 165, 228, 266 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 134, 137, 422, 689 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều Luật Đất đai.

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh L. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 12.036,1m² được xác lập giữa bà Đinh Thị Ng và ông Nguyễn Thanh L vào ngày 13/01/2008 vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Thanh L phải trả cho bà Đinh Thị Ng và những người thừa kế của ông Nguyễn Văn Mạnh là: Chị Phạm Ánh Ng, chị Phạm Hồng Ng, chị Phạm Như Ng và anh Phạm Nhật T số tiền 600.000.000 đồng sau khi bản án có hiệu lực pháp luật

- Ông Nguyễn Thanh L được thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với diện tích đất 12.063,1m² tại ấp Bãi Chướng, xã H, huyện P theo sơ đồ đo đạc dự án Cấp treo và quần thể vui chơi, giải trí tại xã H do UBND huyện P xác lập ngày 21/12/2016 theo quy định của pháp luật.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đinh Thị Ng phải chịu 300.000 đồng án phí được khấu trừ theo biên lai thu số 0005389 ngày 19/10/2020 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kiên Giang (do ông Phan Mạnh Dục nộp thay)

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9

Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Kiên Giang; (1)
- VKSND tỉnh Kiên Giang; (1)
- Cục THADS tỉnh Kiên Giang; (1)
- Đương sự (8)
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án (6) (MTTT)

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Huỳnh Thanh Duyên