

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 463/2020/DS-PT

Ngày 29-12-2020

“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 LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Bích Tuyền

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Quán

Ông Nguyễn Thiện Tâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Không Văn Đa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Phạm Khánh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và 29 tháng 12 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 495/2020/TLPT-DS ngày 05 tháng 11 năm 2020 về “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2020/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 546/2020/QĐ-PT ngày 24 tháng 11 năm 2020, giữa:

1. *Nguyên đơn:* Ông Quách Văn Gi, sinh năm: 1951;

Địa chỉ: Số nhà 03/8/16, đường N, tổ 13, khu phố 4, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền cho ông Gi: Ông Trần Thành N; địa chỉ: Khu phố P, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An (theo văn bản ủy quyền ngày 16/11/2018).

2. *Bị đơn:* Bà Phan Thị Ng, sinh năm: 1981;

Địa chỉ: Số nhà C2/32K, tổ 181, ấp 4, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Ng: Bà Lê Thị V, sinh năm: 1988; địa chỉ liên hệ: Số 107 (tầng 5) cư xá N, Phường 17, quận P, thành phố Hồ Chí Minh.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Văn phòng Công chứng N1;

Địa chỉ: Số 16, đường N, khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

4. *Người làm chứng:*

- Bà Quan Bửu Q, sinh năm: 1975;

Địa chỉ: A 34/15F5, tổ 55, ấp 5, xã B, huyện B, TP. Hồ Chí Minh.

- Bà Quách Thị C, sinh năm: 1958;

Địa chỉ: Số nhà 420, chung cư P1, đường P1, phường 7, quận P, TP. Hồ Chí Minh.

5. *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Phan Thị Ng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của ông Gi và tại phiên tòa ông N là người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn ông Gi trình bày:

Ông Gi được ông, bà để lại cho phần đất thuộc thửa số 05 (PCL), tờ bản đồ số 9, loại đất thổ; đất tọa lạc: Khu phố 4, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An. Trên đất có căn nhà thờ, do nhà hư nên đã được chính quyền địa phương hỗ trợ sửa lại nhà tình thương.

Tháng 7 năm 2018, bà Quách Thị R và bà Ng từ thành phố Hồ Chí Minh xuống nhà nói ông Gi cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để lấy chữ ký của ông Gi, làm thủ tục cho bà Ng sang Mỹ. Do lợi dụng ông Gi mắt kém, tuổi già thiếu hiểu biết nên bà Ng có chở ông Gi ra Văn phòng Công chứng N1 điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó, do không thấy bà Ng trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Gi và sợ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Gi bị đem đi cầm cố, ông Gi mới hỏi thì được biết bà Ng đã được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 05, tờ bản đồ số 9, loại đất thổ; đất tọa lạc: Khu phố 4, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An. Ông N khẳng định ông Gi không có tự nguyện thỏa thuận, ý chí chuyển nhượng hoặc tặng cho để chuyển quyền phần còn lại của thửa đất số 05 cho bà Ng, mà ông Gi đã bị bà Ng lừa dối để điểm chỉ hợp đồng chuyển nhượng. Mặt khác, giá chuyển nhượng 20.000.000 đồng không đúng thực tế, không có việc thực hiện hợp đồng giao nhận tiền, giao nhận nhà, không tài liệu chứng cứ nào thể hiện giao dịch chuyển nhượng phần còn lại của thửa đất số 05 có điều kiện.

Do đó, ông Gi khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 23243, quyền số 24/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 24 tháng 7 năm 2018 của Văn phòng Công chứng N1 giữa ông Gi với bà Ng đối với thửa đất số 05 (PCL), tờ bản đồ số 09, loại đất ODT; tọa lạc: tổ 13, Khu phố 4, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

Tại các phiên hòa giải và tại phiên tòa bà Phan Thị Ng trình bày: Ngày 24 tháng 7 năm 2018, tại Văn phòng Công chứng N1, ông Quách Văn Gi tự nguyện ký hợp đồng chuyển nhượng một phần thửa đất số 05, tờ bản đồ số 09, loại đất ODT; diện tích 92m²; đất tọa lạc: tổ 13, Khu phố 4, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An cho bà Ng. Ngày 27 tháng 8 năm 2018, bà Ng đã được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tuy trong hợp đồng chuyển nhượng có thỏa thuận giá tiền 20.000.000 đồng nhưng bà Ng không đưa tiền cho ông Gi 01 lần 20.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận ông Gi chuyển nhượng một phần còn lại của thửa đất số 05 cho bà Ng thì mỗi tháng bà Ng chu cấp cho ông Gi 2.000.000 đồng đến suốt đời. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tháng 7, tháng 8, tháng 9 và tháng 10 bà Ng đã đưa tiền nhờ chị ruột chị Phan Thị T, Phan Thị K và chị dâu là Quan Bửu Q xuống giao tiền cho ông Gi được 04 lần, mỗi lần 2.000.000 đồng. Từ tháng 11 năm 2018, ông Gi không đồng ý tiếp tục nhận tiền trợ cấp của bà Ng nữa là lỗi do ông Gi.

Do vậy, bà Ng không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Gi về việc yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 23243, quyền số 24/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 24 tháng 7 năm 2018 của Văn phòng Công chứng N1 giữa ông Gi với bà Ng đối với thửa đất số 05 (PCL), tờ bản đồ số 09, loại đất ODT; tọa lạc: tổ 13, Khu phố 4, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

Sau khi có mảnh trích đo địa chính số 543 – 2020; hệ tọa độ VN – 2000- khu vực đô thị -Khu phố 4, tờ số 09 – tỷ lệ 1/1000, đã được Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa ký ngày 25 tháng 6 năm 2020 và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại huyện Cần Giuộc ký ngày 29 tháng 6 năm 2020 thể hiện nhà phụ, 01 phần nhà bếp, nhà vệ sinh 01 và mã làm trên thửa đất số 67 và nhà chính làm trên thửa đất số 05, 01 phần nhà bếp nằm trên thửa đất 05, nhà vệ sinh 02 nằm trên thửa đất số 05. Do các tài sản đều làm trên thửa đất số 05 và 67, đều do bà Ng đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có yêu cầu gì, trường hợp nếu có căn cứ Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng đất số công chứng 23243, quyền số 24/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 24 tháng 7 năm 2018 của Văn phòng Công chứng N1 giữa ông Gi với bà Ng đối với thửa đất số 05 (PCL), tờ bản đồ số 09, loại đất ODT; tọa lạc: tổ 13, Khu phố 4, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An thì bà Nguyễn không có yêu cầu ông Gi phải tháo dỡ (phá bỏ) tài sản trên đất. Trường hợp nếu có tranh chấp về phần tài sản trên đất thì bà Ng yêu cầu giải quyết thành vụ án khác.

Đối với số tiền bà Ng đã chuyển cho ông Gi, tổng cộng 03 lần tiền là 6.000.000 đồng và số tiền thuê người làm công khi chính quyền địa phương sửa chữa lại nhà chính và nhà phụ cho ông Gi, cùng việc bà mua 01 cái giường và 01 tủ thờ cho ông Gi sử dụng hết khoảng 2.000.000 đồng đến 3.000.000 đồng, bà Ng không yêu cầu giải quyết, để tự thỏa thuận, nếu sau này có phát sinh tranh chấp thì bà Ng sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

Người làm chứng bà Quách Thị C trình bày: Bà là em ruột của ông Gi, em ruột của bà Quách Thị R, bà Ng, bà K, bà T là cháu ruột, bà Q là cháu dâu. Khi ông Gi với bà Ng có ký hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 05 (PCL), tờ bản đồ số 09, loại đất ODT; tọa lạc: tổ 13, Khu phố 4, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An thì bà C không biết. Tuy nhiên, bà C được biết việc ông Gi ký hợp đồng chuyển nhượng phần còn lại của thửa đất số 05 cho ông Gi là bị sự lừa dối của bà Ng. Tuy ông Gi được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 05, tờ bản đồ số 09, diện tích 558m², loại đất ONT năm 2001 là có nguồn gốc của từ ông, bà để lại nhưng sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Gi, thì năm 2005, ông Gi chuyển quyền lại bà C, bà C1 và bà R mỗi người 01 phần, riêng bà R được phần nhiều hơn là 227,7m², ông Gi chỉ còn lại diện tích 92m², thuộc phần còn lại của thửa đất số 05, để làm nhà thờ. Mặt khác, bà C cũng chưa từng được nghe thông tin nào về việc ông Gi chuyển nhượng đất cho bà Ng có điều kiện để mỗi tháng bà Ng trả cho ông Gi 2.000.000 đồng sống đến suốt đời, cũng chưa được biết bà Ng đã trả 4 tháng tiền cho ông Gi. Do vậy, việc ông Gi khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Ng với ông Gi được ký ngày 24 tháng 7 năm 2018, đối với phần còn lại của thửa đất số 05 (pcl), tờ bản đồ 09, diện tích 92m², loại đất ONT để trả lại quyền sử dụng đất cho ông Gi là phù hợp.

Người làm chứng bà Quan Bửu Q trình bày: Bà là con dâu bà R, ông Gi là cậu chồng, bà C là gì chồng, còn bà Ng là em chồng. Bà không có chứng kiến ngày 24/7/2018, ông Gi với bà Ng ký hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 05 (PCL), tờ bản đồ số 09, loại đất ODT; tọa lạc: tổ 13, Khu phố 4, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An nhưng sau đó bà được biết là giữa ông Gi với bà Ng có chuyển nhượng phần còn lại của thửa đất số 05 có điều kiện với giá 20.000.000 đồng nhưng 20.000.000 đồng bà Ng không đưa một lần mà mỗi tháng bà Ng sẽ trả cho ông Gi 2.000.000 đồng sống đến suốt đời. Từ tháng 7 đến tháng 10 năm 2018, thì bà Ng có giao cho bà với bà T 02 lần tiền để bà và bà Thủy giao tiền cho ông Gi.

Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc đã tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2020/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc đã căn cứ vào khoản 3, khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các điều 117, 127, 131, 423 và 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 166, 167, 168 và 203 của Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ vào Điều 26 Nghị quyết số 326 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Quách Văn Gi đối với chị Phan Thị Ng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 23243, quyền số 24/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 24 tháng 7 năm 2018 của Văn phòng Công chứng N1 giữa ông Gi với bà Ng đối với thửa đất số 05 (PCL), tờ bản đồ số 09, loại đất ODT; tọa lạc: tổ 13, khu phố 4, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An bị vô hiệu.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Gi có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Gi diện tích đất 90,7m², thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ số 09, loại đất ODT; đất tọa lạc: Khu phố 4, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An; có tứ cận cụ thể kèm theo mảnh trích đo địa chính số 543 – 2020; hệ tọa độ VN – 2000- khu vực đô thị -Khu phố 4, tờ số 09 – tỷ lệ 1/1000, đã được Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa ký ngày 25 tháng 6 năm 2020 và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Giuộc ký ngày 29 tháng 6 năm 2020, theo quy định của pháp Luật đất đai.

Bà Ng có trách nhiệm trả cho ông Gi 10.800.000 đồng lệ phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chứng thư thẩm định giá, đo đạc.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Về án phí: Bà Ng phải nộp 300.000 đồng án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo; quyền và nghĩa vụ của các đương sự ở giai đoạn thi hành án.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 07 tháng 09 năm 2020, bị đơn bà Ng kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của ông Gi.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ N yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

N đơn do ông N đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà Ng trình bày căn cứ ký của ông Gi để đi nước ngoài nên ký hợp đồng không xem và không có việc nhận số tiền chuyển nhượng 20.000.000 đồng. Căn nhà và tài sản trên đất ông Gi

vấn quản lý và sử dụng. Đến ngày 07 tháng 11 năm 2018 Ủy ban nhân dân thị trấn Cần Giuộc tặng cho ông Gi 01 căn nhà tình thương với số tiền 40.000.000 đồng, xây trên thửa đất 05. Ngày 30 tháng 10 năm 2018 bà Ng có văn bản mượn căn nhà của ông Gi nên từ đó xác định ông Gi không có ý chí chuyển nhượng thửa đất 05 (PCL), tờ bản đồ số 9, loại đất thổ; đất tọa lạc: Khu phố 4, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An cho bà Ng. Ông Gi xác định không có nhận tiền của bà Ng 03 tháng là 6.000.000 đồng nên không đồng ý toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà Ng.

Bị đơn do bà V đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà Ng không lừa dối ông Gi, việc ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 05 (PCL), tờ bản đồ số 9, loại đất thổ; đất tọa lạc: Khu phố 4, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An cho bà Ng là hoàn toàn ý chí tự nguyện của ông Gi, thời điểm này ông Gi vẫn còn minh mẫn. Các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng 20.000.000 đồng nhưng thực tế không có đưa số tiền này mà sau đó bà Ng có đưa ông Gi hàng tháng 2.000.000 đồng và đưa 3 tháng là 6.000.000 đồng, sau đó ông Gi không nhận nữa. Trước đây bà Ng có hỗ trợ nuôi ông Gi nên việc chuyển nhượng này không có trả tiền mà sẽ nuôi ông Gi đến suốt đời, căn nhà trên đất vẫn để cho ông Gi sinh sống nên yêu cầu chấp nhận kháng cáo của bà Ng.

Các đương sự không có thỏa thuận gì khác.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu:

Cấp phúc thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình. Bị đơn kháng cáo đúng quy định tại các Điều 273, Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về yêu cầu kháng cáo: Hợp đồng chuyển nhượng ký kết giữa các bên vào ngày 24 tháng 7 năm 2018 nhưng chưa thực hiện giao đất, chưa giao tiền, giá chuyển nhượng không phù hợp thực tế. Ông Gi cho rằng lừa dối là không có cơ sở vì tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng ông Gi vẫn còn minh mẫn. Bà Ng cho rằng đây là hợp đồng chuyển nhượng có điều kiện, phía ông Gi không thừa nhận và điều này không được quy định trong hợp đồng. Án sơ thẩm nhận định vô hiệu hợp đồng do giả tạo là không đúng, cần xác định hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được, hợp đồng chỉ hoàn thiện về mặt hình thức chứ chưa thực hiện giao tiền và giao đất, tài sản trên đất.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị giữ N bản án sơ thẩm số 91/2020/DS-ST, ngày 25 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của bị đơn hợp lệ nên vụ án được xem xét lại theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Kháng cáo về toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm. Căn cứ phạm vi xét xử phúc thẩm quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét nội dung vụ án có liên quan đến kháng cáo.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn thấy rằng: Các bên thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 24 tháng 7 năm 2018, đối với thửa đất 05 (PCL), tờ bản đồ số 9, loại đất thổ; đất tọa lạc: Khu phố 4, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An trên cơ sở tự nguyện; ông Gi không chứng minh được sự lừa dối, các bên thừa nhận tại thời điểm ký hợp đồng ông Gi còn minh mẫn. Cấp sơ thẩm nhận định vô hiệu hợp đồng do giả tạo là chưa phù hợp. Tuy nhiên, hợp đồng các bên chỉ hoàn thiện về mặt hình thức, các bên chưa thực hiện giao tiền và giao nhà, đất cùng toàn bộ tài sản trên đất như 01 cây xoài, 01 cây mai vàng, 02 cây bông trang, 04 cây mai chân thủy loại A, 01 cây mai chân thủy loại B (trị giá 1.812.000 đồng). Theo hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 20.000.000 đồng nhưng giá trị thực tế theo biên bản thẩm định giá ngày 20 tháng 8 năm 2019 của Hội đồng định giá huyện Cần Giuộc thể hiện giá trị nhà chính, nhà vệ sinh, mái hiên, nhà kho là 140.880.119 đồng, giá trị đất là $5.000.000 \text{ đồng/m}^2 \times \text{diện tích } 90,7\text{m}^2 = 453.550.000 \text{ đồng}$. Tổng giá trị nhà và đất là 594.380.119 đồng. Mặt khác, bà Ng trình bày đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có điều kiện, bà Ng sẽ chu cấp cho ông Gi hàng tháng là 2.000.000 đồng cho đến suốt đời nhưng ông Gi không thừa nhận và bà Ng không chứng minh việc thỏa thuận chuyển nhượng có điều kiện này. Vì vậy, cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 23243, quyền số 24/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 24 tháng 7 năm 2018 tại Văn phòng công chứng N1 giữa ông Gi và bà Ng là có căn cứ.

[4] Từ nhận định mục [3], không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 91/2020/DS-ST, ngày 25 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An như đề nghị của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Ng phải chịu theo Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị Ng.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2020/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc.

Căn cứ khoản 3, khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 117, 127, 131, 423 và 357 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 166, 167, 168 và 203 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Điều 26 Nghị quyết số 326 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Quách Văn Gi đối với bà Phan Thị Ng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 23243, quyền số 24/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 24 tháng 7 năm 2018 của Văn phòng Công chứng N1 giữa ông Quách Văn Gi với bà Phan Thị Ng đối với thửa đất số 05 (PCL), tờ bản đồ số 09, loại đất ODT; tọa lạc: tổ 13, khu phố 4, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An bị vô hiệu.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Quách Văn Gi có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Quách Văn Gi diện tích đất 90,7m², thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ số 09, loại đất ODT; đất tọa lạc: Khu phố 4, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An; có tứ cận cụ thể kèm theo mảnh trích đo địa chính số 543 – 2020; hệ tọa độ VN – 2000- khu vực đô thị -Khu phố 4, tờ số 09 – tỷ lệ 1/1000, đã được Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa ký ngày 25 tháng 6 năm 2020 và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Giuộc ký ngày 29 tháng 6 năm 2020, theo quy định của pháp Luật đất đai.

Bà Phan Thị Ng có trách nhiệm trả cho ông Quách Văn Gi 10.800.000 đồng lệ phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chứng thư thẩm định giá, đo đạc.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phan Thị Ng phải nộp 300.000 đồng án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phan Thị Ng phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng). Khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà Phan Thị Ng đã nộp theo biên lai thu số 0002682 ngày 07 tháng 09 năm 2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Long An (bà Phan Thị Ng đã nộp đủ án phí phúc thẩm).

Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay sau khi tuyên án.

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 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND CC tại Tp. HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Cần Giuộc;
- Chi cục THADS huyện Cần Giuộc;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Bích Tuyền