

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

1
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 41/2021/DS-PT

Ngày: 22/3/2021

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 THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Trí Dũng

Các Thẩm phán:

Bà Trương Thị Liên

Bà Nguyễn Thị Thùy Trang

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Văn Khải – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Lê Hồng Trang – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 3 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 222/2020/TLPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2020 về “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 46/2020/DS-ST ngày 24/8/2020 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 05/2021/QĐPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Ngô Thuận H.

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Quốc lộ M, Khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ liên lạc: đường Nguyễn Văn C, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Vũ Ngọc C – Văn phòng luật sư V thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Bà Hồng Xuân L

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: đường B, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ liên lạc: đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Lương Thị An B

Địa chỉ cư trú: đường Tú Xương, khu dân cư H, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà B: Ông Phạm Hồng D.

Địa chỉ cư trú: đường V, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ

(Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 19/9/2018).

4. *Người kháng cáo:* Ông Ngô Thuận H

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 ông Ngô Thuận H trình bày:

Ngày 22/10/2014, bà Hồng Xuân L làm Giấy ủy quyền cho ông được toàn quyền định đoạt trong việc khiếu nại, tranh chấp và tham gia tranh tụng tại các cấp tòa án, thi hành án... và làm việc các doanh nghiệp, ngân hàng... đối với tài sản là nhà đất tọa lạc tại 310/9/23, đường 30/4, phường Hưng Lợi, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Đến ngày 22/11/2014, bà L tiếp tục làm Hợp đồng ủy quyền và cam kết không hủy ủy quyền này để cho ông được toàn quyền định đoạt số phận pháp lý đối với tài sản là nhà và đất nêu trên. Tiếp đó ngày 24/11/2014, ông và bà L có lập văn bản thỏa thuận với những nội dung như sau: để cho ông và con gái ông là Ngô Nguyễn Ánh N được cư trú và nhập hộ khẩu vào hộ khẩu của bà L tại 310/9/23 đường 30/4 (nêu trên); bà L nhận đủ số tiền 450.000.000 đồng bán căn nhà; xác nhận ông đã bỏ tiền ra để sửa chữa căn nhà. Sau khi nhận đủ tiền, bà L có viết Tờ cam kết giao căn nhà cho ông nhận sửa chữa và toàn quyền sử dụng, định đoạt và cam kết không khiếu nại về sau.

Thực tế, sau khi giao nhà bà L đã đi ở nơi khác; cho đến giữa năm 2016, bà L gặp khó khăn về nhà ở nên ông để bà L về ở cùng. Ông có yêu cầu bà L đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông sang tên nhưng bà L không đưa.

Do đó, ông khởi kiện và khởi kiện bổ sung yêu cầu bà L tiếp tục thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nêu trên). Đồng thời, hủy Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Hồng Xuân L với bà Lương Thị An B, vì khi thực hiện việc chuyển nhượng đã không thỏa điều kiện theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai (đất tranh chấp).

Bị đơn bà Hồng Xuân L trình bày:

Năm 2010, bà mua căn nhà nêu trên và được Ủy ban nhân dân quận N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở với diện tích 25,4 m². Sau khi được cấp Giấy, bà thế chấp căn nhà trên cho Quỹ tín dụng N vay số tiền 150.000.000 đồng. Năm 2011, bà chung sống như vợ chồng với ông Ngô Thuận H. Khi biết bà thế chấp căn nhà thì ông H nói với bà là bà Hồng (vợ ông Sơn – Chủ tịch Hội đồng quản trị Quỹ tín dụng N) còn thiếu ông H là 2,9 tỷ đồng. Nếu ông H nói chuyện với bà Hồng để cản trở nợ và trả lại nhà đất cho bà.

Khoảng một thời gian sau, ông H kêu bà ký Giấy ủy quyền để ông H làm việc

với Quỹ tín dụng N; nhưng đến hết năm 2017, ông H cũng không thực hiện được việc lấy giấy tờ nhà đất cho bà. Cho đến đầu tháng 8/2018, bà tự thực hiện việc trả nợ cho Quỹ tín dụng và được Thông báo giải chấp ngày 07/8/2018.

Vào ngày 10/9/2018, bà có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nêu trên) cho bà Lương Thị An B với giá là 900.000.000 đồng. Theo đó, bà đã nhận đủ tiền, bàn giao nhà và giấy tờ để bà B thực hiện thủ tục sang tên.

Vì vậy, bà xác định hoàn toàn không có sự mua bán và không nhận bất kỳ khoản tiền nào của ông H. Hơn nữa, vào thời điểm ký các văn bản thỏa thuận với ông H (như ông H cung cấp) thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà đang thế chấp ở Quỹ tín dụng N nên hoàn toàn không thể ký kết việc mua bán được. Nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và vẫn thống nhất chuyển nhượng cho bà Lương Thị An B.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lương Thị An B trình bày:

Ngày 10/9/2018, bà Lương Thị An B có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với bà Hồng Xuân L (công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh D). Theo đó, bà L chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số BD 451383, sổ vào Sổ cấp Giấy chứng nhận CH01164 do Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 15/10/2010, cụ thể như sau:

1/ Quyền sử dụng đất 25,40 m² (đất ở đô thị), thửa số 168, tờ bản đồ số 13, địa chỉ: đường B, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

2/ Tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà diện tích 19,51 m², số tầng 01, mái fibro, nền gạch hoa, tường chung – riêng.

Với giá chuyển nhượng là 900.000.000 đồng.

Theo thỏa thuận, bà B đã giao đủ tiền cho bà L; đồng thời, bà L đã giao căn nhà, đất và toàn bộ giấy tờ liên quan đến căn nhà trên cho bà B thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

Như vậy, việc chuyển nhượng giữa bà B và Lan đảm bảo giá trị pháp lý nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn và có yêu cầu độc lập về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Lương Thị An B với bà Hồng Xuân L.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 46/2020/DS-ST ngày 24/8/2020 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều tuyên xử như sau:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Thuận H về việc tiếp tục thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Tuyên bố: Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với tài sản tọa lạc tại địa chỉ đường B, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ giữa ông Ngô Thuận H với bà Hồng Xuân L vô hiệu.

+ Buộc bà Hồng Xuân L trả lại cho ông Ngô Thuận H số tiền 450.000.000 đồng (theo ghi nhận thực tế giữa các đương sự) và 70.000.000 đồng (giá trị đầu tư trên đất), tổng cộng là 520.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị An B (*có Ông Phạm Hồng D đại diện*).

+ Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Hồng Xuân L với bà Lương Thị An B (công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh D) theo Giấy chứng nhận số BD 451383, số vào Sổ cấp Giấy chứng nhận CH01164 do Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 15/10/2010, cụ thể như sau:

1/ Quyền sử dụng đất 25,40 m² (đất ở đô thị), thửa số 168, tờ bản đồ số 13, địa chỉ: số đường B, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

2/ Tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà diện tích 19,51 m², số tầng 01, mái fibro, nền gạch hoa, tường chung – riêng.

* Đối với công trình, vật kiến trúc trên đất (ngoài tài sản được công nhận trên), đương sự thực hiện quyền/nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

* Đương sự được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

(Gửi kèm Bản trích đo địa chính và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ)

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định, định giá, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07/9/2020 ông Ngô Thuận H kháng cáo đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự còn lại vẫn giữ nguyên yêu cầu như đã trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu ý kiến như sau:

-Về thủ tục tố tụng: Đương sự và Tòa án các cấp thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự;

-Về nội dung giải quyết vụ án: Giữa ông Ngô Thuận H và bà Hồng Xuân L có làm giấy ủy quyền ngày 22/10/2014, Hợp đồng ủy quyền ngày 22/11/2014 và Văn bản thỏa thuận ngày 24/11/2014. Xét về nội dung các văn bản không thể hiện ủy quyền về việc chuyển nhượng đối với nhà đất tọa lạc tại đường B, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ. Hơn nữa, tài sản này đang được thế chấp nên thỏa thuận này vi phạm quy định của pháp luật và giao dịch giữa ông H, bà L là vô hiệu. Việc ông H ở trên căn nhà được thể hiện phiếu hóa đơn điện, nước nhà không có ý nghĩa về tính

hiệu lực của giao dịch. Bà L đã nhận tiền thì phải trả lại cho ông H. Nguyên đơn cho rằng đã sửa chữa nhà nhưng không có căn cứ, cấp sơ thẩm chấp nhận 70 triệu đồng là đã có lợi cho nguyên đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Ngô Thuận H khởi kiện yêu cầu bà Hồng Xuân L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà do bà L đứng tên.

Cấp sơ thẩm thụ lý, xét xử theo quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ.

Bị đơn bà Hồng Xuân L có đơn đề ngày 02/02/2021 đề nghị xét xử vắng mặt bà. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Qua xem xét yêu cầu kháng cáo của ông H Hội đồng xét xử xét thấy:

Giữa ông H và bà L có có thỏa thuận làm 04 văn bản như sau:

1. Giấy ủy quyền ngày 22/10/2014, (có công chứng) để ông định đoạt từ khiếu nại tranh chấp, khởi kiện, hòa giải, cho đến tham dự phiên Tòa, tham gia thi hành án, hoặc/và khiếu nại, tố cáo đối với bất động sản là nhà đất tại số đường B, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận số BD 451383, sổ vào Sổ cấp Giấy chứng nhận CH01164 do Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 15/10/2010 tại tất cả các cơ quan chức năng.

2. Hợp đồng ủy quyền ngày 22/11/2014 (có công chứng) có nội dung: Bà L ủy quyền cho ông H để định đoạt số phận pháp lý (cho thuê, cho mượn, thế chấp, chuyển nhượng, góp vốn, tặng cho, bảo lãnh) đối với cùng tài sản trên.

3. Ngày 24/11/2014, bên A bà Hồng Xuân L, bên B: ông Ngô Thuận H có làm văn bản thỏa thuận với nội dung: bà L đồng ý cho ông H và con gái là Ngô Nguyễn Ánh N được cư trú và nhập hộ khẩu thường trú vào hộ khẩu do bà L làm chủ hộ tại địa chỉ số 310/9/23, đường 30/4- phường Hưng Lợi, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Bà L đã nhận đủ số tiền 450.000.000 đồng là tiền mà ông H đã trả đủ để mua nhà đất theo địa chỉ nêu trên và ông H đã bỏ tiền ra để sửa chữa căn nhà (có nhân chứng Lê Văn H ký tên)

4. Tờ cam kết (không ngày tháng) ghi nhận: bà L đồng ý giao nhà cho ông H

nhận sửa chữa và toàn quyền sử dụng định đoạt.

Chính vì từ các văn bản trên nên ông H cho rằng nhà đất do bà L đứng tên ông đã nhận chuyển nhượng, nên bà L có trách nhiệm tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng cho ông.

Bà L thì cho rằng bà không có mua bán và nhận tiền từ ông H, việc bà có ký tên trong các văn bản trên thì bà không biết nội dung bà chỉ ký không vào những tờ giấy trắng, hơn nữa thời điểm ký thì bà đã thế chấp quyền sử dụng đất cho Quỹ tín dụng N.

Tuy nhiên, bản án sơ thẩm tuyên buộc bà L phải trả cho ông H 520.000.000 đồng trong đó có 70.000.000 đồng giá trị đầu tư trên đất. Bà L đồng ý với bản án sơ thẩm không kháng cáo. Căn cứ Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần của bản án sơ thẩm có kháng cáo, nên Hội đồng xét xử không xem xét đến những vấn đề bà L đặt ra nữa.

[3] Ông H kháng cáo yêu cầu bà L phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông là chưa đủ cơ sở chấp nhận với các căn cứ sau:

- Việc thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở cũng như quyền sử dụng đất phải căn cứ vào luật nhà ở Luật đất đai có hiệu lực vào thời điểm mà các bên ký kết để xác định hợp đồng có hiệu lực hay vô hiệu. Theo văn bản thỏa thuận có nội dung mua bán nhà của hai bên được lập ngày 24/11/2014, thời điểm này Luật nhà ở năm 2005 được sửa đổi, bổ sung năm 2009 đang có hiệu lực. Căn cứ khoản 3 Điều 93 quy định: *“ Hợp đồng về nhà ở phải có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp huyện đối với nhà ở tại đô thị, chứng thực của ủy ban nhân dân xã đối với nhà ở tại nông thôn.*

Khoản 5: bên mua, bên nhận tặng cho, bên đổi, bên được thừa kế có trách nhiệm nộp hồ sơ để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo quy định của Chính phủ...quyền sở hữu nhà ở được chuyển cho bên mua, bên nhận tặng cho, bên thuê mua, bên nhận đổi nhà ở kể từ thời điểm hợp đồng được công chứng đối với giao dịch giữa cá nhân với cá nhân...”

Căn cứ điểm a, khoản 3, Điều 167 Luật đất đai năm 2013 quy định: *“Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này”*

Với các điều luật quy định trên thì việc mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất bắt buộc phải có công chứng thì hợp đồng mới có hiệu lực, do đó văn bản thỏa thuận ngày 24/11/2014 của các bên không có công chứng nên không thể có hiệu lực để thi hành. Hơn nữa trước thời điểm hai bên làm văn bản thỏa thuận chuyển nhượng thì bà L đã ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp nhà đất số 0095/HĐTC ngày 10/9/2010 cho Quỹ tín dụng nhân dân Cần Thơ, cho nên việc thỏa thuận của các bên là vô hiệu.

Đối với giấy ủy quyền ngày 22/10/2014, để ông H định đoạt từ khiếu nại tranh chấp, khởi kiện, hòa giải, cho đến tham dự phiên Tòa, tham gia thi hành án, hoặc/và khiếu nại, tố cáo đối với bất động sản là nhà đất tại số 310/9/23 đường 30/4. Giấy ủy quyền này có nội dung không phải chuyển nhượng quyền sở hữu nhà cho ông H nên cũng không có cơ sở để giao nhà cho ông H như yêu cầu của ông.

Đối với Hợp đồng ủy quyền ngày 22/11/2014 có nội dung: Bà L ủy quyền cho ông H được cho thuê, cho mượn, thế chấp, chuyển nhượng, góp vốn, tặng cho, bảo lãnh đối với nhà đất trên. Hợp đồng này có nội dung ủy quyền cho ông H thực hiện những quyền được ghi trong hợp đồng, chứ không phải là căn cứ để chứng minh căn nhà và đất trên đã chuyển nhượng cho ông H hợp pháp.

Đối với tờ cam kết của bà L cũng không phải là tài liệu, chứng cứ chứng minh văn bản thỏa thuận của các bên là hợp pháp như phần trên đã phân tích.

Do đó, bà L đã nhận của ông H 450.000.000 đồng, thì có trách nhiệm giao trả lại cho ông như án sơ thẩm tuyên là có cơ sở.

Đối với việc sửa chữa nhà ông H không có kháng cáo yêu cầu gì. Tuy nhiên với chứng cứ trong hồ sơ thì tại thời điểm sửa chữa nhà ông H bà L có sống chung nhưng không phải là vợ chồng hợp pháp, ông H cũng không có tài liệu nào chứng minh việc mua vật tư để sửa chữa nhà là tiền của ông, chỉ riêng 70.000.000 đồng là tiền công của thợ xây do ông Trần Văn G nhận nên cấp sơ thẩm chấp nhận số tiền này là phù hợp.

[4] Xét Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Hồng Xuân L với bà Lương Thị An B và trình tự thực hiện việc chuyển nhượng, nhận thấy:

Thực tế, các đương sự Hồng Xuân L, Lương Thị An B đã tự nguyện thỏa thuận giao kết, hợp đồng có công chứng và đảm bảo trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật về công chứng nên có giá trị pháp lý. Đồng thời sau khi ký kết hợp đồng các bên đã giao nhận tiền bà B cũng đã nhận nhà, đất xong. Như vậy việc giao dịch của các đương sự cần phải được công nhận. Do đó, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có cơ sở.

Đối với vật kiến trúc, công trình trên đất ngoài tài sản được công nhận (nếu có) là trường hợp không có tranh chấp trong vụ án này và việc đăng ký để được cấp giấy thì các đương sự thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai không cần thiết phải tuyên trong bản án. Nghĩ nên không đưa phần này vào bản án.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Cấp sơ thẩm chỉ tuyên bà L phải chịu án phí không có giá ngạch và ông H không phải chịu án phí là không đúng với điểm a, b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 có hiệu lực ngày 01/01/2017.

Căn cứ các quy định trên của Nghị quyết thì trong trường hợp trên ông H phải chịu án phí không có giá ngạch và bà L phải chịu án phí có giá ngạch. Do đó cần phải sửa bản án sơ thẩm về án phí.

Căn cứ đề nghị của vị Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ là

có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tuyên xử: Giữ nguyên án sơ thẩm về nội dung xử án sơ thẩm về án phí.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Ngô Thuận H

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Thuận H về việc tiếp tục thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Tuyên bố: Văn bản thỏa thuận ngày 24/11/2014, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với tài sản tọa lạc tại địa chỉ đường B, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ giữa ông Ngô Thuận H với bà Hồng Xuân L vô hiệu.

+ Buộc bà Hồng Xuân L trả lại cho ông Ngô Thuận H số tiền 450.000.000 đồng (theo ghi nhận thực tế giữa các đương sự) và 70.000.000 đồng (giá trị đầu tư trên đất), tổng cộng là 520.000.000 đồng.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị An B.

+ Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Hồng Xuân L với bà Lương Thị An B (công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh D) theo Giấy chứng nhận số BD 451383, số vào Sổ cấp Giấy chứng nhận CH01164 do Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 15/10/2010, cụ thể như sau:

1/ Quyền sử dụng đất 25,40 m² (đất ở đô thị), thửa số 168, tờ bản đồ số 13, địa chỉ: đường B, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

2/ Tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà diện tích 19,51 m², số tầng 01, mái fibro, nền gạch hoa, tường chung – riêng.

(Gửi kèm Bản trích đo địa chính và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ)

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Ngô Thuận H phải chịu 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 007917 ngày 13/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Ninh Kiều; ông H đã nộp đủ án dân sự sơ thẩm.

Bị đơn bà Hồng Xuân L phải chịu 24.800.000 đồng (Hai mươi bốn triệu tám trăm ngàn đồng)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị An B được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 002820 ngày 17/7/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận Ninh Kiều.

- Về chi phí thẩm định, định giá tài sản:

Ghi nhận sự tự nguyện chịu chi phí này của nguyên đơn với số tiền là 3.000.000 đồng (đã thực hiện xong).

Án phí phúc thẩm: Ông Ngô Thuận H phải chịu 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 003059 ngày 15/9/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều ông H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định 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 và Điều 7a, 7b Luật sửa đổi bổ sung một số Điều 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND H.Ninh Kiều;
- Chi cục THADS. H.Ninh Kiều;
- Lưu (HS – 2b).

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

(Đã ký)

Trần Trí Dũng