

Bản án số: 33/2021/DS-PT
Ngày: 12-4-2021
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 TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thanh Vũ.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hoàng Thành.

Ông Nguyễn Thành Hữu.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trường Sơn-Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thanh Quyên-Kiểm sát viên.

Ngày 12-4-2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 119/2020/TLPT-DS ngày 02-10-2020, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2020/DS-ST ngày 24-8-2020 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 156/2020/QĐ-PT ngày 27-10-2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần P; Sinh năm: 1960; Địa chỉ cư trú: Ấp A, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn T; Sinh năm: 1963; Địa chỉ cư trú: Ấp A, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng; Theo Tờ ủy quyền do ông Trần P lập ngày 06-4-2021. (có mặt)

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn H; Sinh năm: 1977; Địa chỉ cư trú: Ấp A, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

2. Bà Nguyễn N; Sinh năm: 1977; Địa chỉ cư trú: Ấp A, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn NH-luật sư của Văn phòng luật sư T thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ; Địa chỉ

văn phòng: Đường T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn T; Sinh năm: 1963; Địa chỉ cư trú: Ấp A, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

2. NLQ2; Sinh năm: 1955; Địa chỉ cư trú: Ấp A, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam; Người đại diện hợp pháp: Ông Lưu V; Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam-Chi nhánh huyện K; Địa chỉ nơi công tác: Ấp A, thị trấn K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt, có văn bản đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt)

- *Người làm chứng:*

1. NLC1; Sinh năm: 1971; Địa chỉ cư trú: Ấp A, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

2. NLC2; Sinh năm: 1973; Địa chỉ cư trú: Ấp A, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3. NLC3; Sinh năm: 1976; Địa chỉ cư trú: Ấp A, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

4. NLC4; Sinh năm: 1954; Địa chỉ cư trú: Ấp An Thới, thị trấn An Lạc Thôn, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

5. NLC5; Sinh năm: 1966; Địa chỉ cư trú: Ấp A, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

6. NLC6; Sinh năm: 1965; Địa chỉ cư trú: Ấp A, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

7. NLC7; Sinh năm: 1969; Địa chỉ cư trú: Ấp A, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

8. NLC8; Sinh năm: 1957; Địa chỉ cư trú: Ấp A, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

9. NLC9; Sinh năm: 1967; Địa chỉ cư trú: Ấp A, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

10. NLC10; Sinh năm: 1961; Địa chỉ cư trú: Ấp A, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

11. NLC11; Sinh năm: 1954; Địa chỉ cư trú: Ấp A, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

12. NLC12; Sinh năm: 1955; Địa chỉ cư trú: Ấp A, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn H là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Trần P và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày như sau:

Vào ngày 14-4-2012, vợ chồng ông Nguyễn H, bà Nguyễn N có làm giấy tay chuyển nhượng cho ông P phần đất nông nghiệp có diện tích 1.950 m² với số tiền 135.000.000 đồng, phần đất này nằm trong tổng diện tích đất vườn 4.224 m² tọa lạc tại ấp A, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Ông P đã trả xong tiền và nhận đất, nhưng sau đó do thông cảm cho hoàn cảnh khó khăn của vợ chồng ông H, bà N nên ông P cho vợ chồng ông H tạm canh tác trên đất để có thu nhập sinh sống. Đến khi ông P cần nhận lại đất để sử dụng, thì ông H không đồng ý, nên ông P đã trình đơn đến chính quyền địa phương xin can thiệp. Đến ngày 26-8-2018, Tổ hòa giải ấp A tổ chức hòa giải và hòa giải thành, theo đó ông H thừa nhận sự việc mua bán đất với ông P và thống nhất trả cho ông P mỗi năm 15.000.000 đồng cho đến khi dứt số tiền nhận bán đất đã nhận của ông P là 135.000.000 đồng. Thế nhưng đến nay, vợ chồng ông H không thực hiện theo cam kết.

Nay phía nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc vợ chồng ông Nguyễn H, bà Nguyễn N có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông P, bà T số tiền mua bán đất đã nhận là 135.000.000 đồng, nếu không thì phải trả lại phần đất đã sang bán diện tích 1.950 m² nêu trên.

* Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Nguyễn H và Nguyễn N thống nhất trình bày như sau:

Vợ chồng ông H, bà N thừa nhận có ký tên vào Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14-4-2012, về việc chuyển nhượng phần đất 1.950 m² tại ấp A, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, với vợ chồng ông Trần P, bà Nguyễn T, nhưng số tiền chuyển nhượng đất là 135.000.000 đồng thì vợ chồng ông H, bà N chưa nhận. Phần đất chuyển nhượng này là của NLQ2 (là cha ruột ông H) cho vợ chồng ông H, bà N mượn sử dụng. Số tiền chuyển nhượng đất lúc đầu hai bên thỏa thuận sẽ trừ vào số tiền nợ hui trên 30.000.000 đồng mà vợ chồng ông H, bà N còn nợ NLC2 (em dâu của bà T), nhưng sau đó không có trừ nợ hui và vợ chồng ông P, bà T cũng chưa giao đủ số tiền 135.000.000 đồng chuyển nhượng đất. Ông H thừa nhận chữ ký trong Biên bản hòa giải do Tổ hòa giải lập ngày 26-8-2018 là của ông H nhưng việc ông H cam kết mỗi năm trả 15.000.000 đồng cho ông P đến hết 135.000.000 đồng là không đúng sự thật vì vợ chồng ông H, bà N không có thiếu tiền vợ chồng ông P.

Nay vợ chồng ông H, bà N không thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông P vì không có nhận số tiền 135.000.000 đồng và đề nghị Tòa án hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đất giữa hai bên lập ngày 14-4-2012 đối với phần đất diện tích 1.950 m² tọa lạc tại ấp A, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (đất hiện nay do vợ chồng ông H, bà N quản lý, sử dụng).

* Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn T trình bày như sau: Bà T thống nhất với lời trình bày của chồng là ông Trần P. Vợ chồng ông P, bà T đã giao số tiền chuyển nhượng

đất 135.000.000 đồng cho vợ chồng ông H, bà N và không có việc hai bên thỏa thuận trừ tiền nợ hui của NLC2 như lời trình bày của vợ chồng ông H, bà N. Đề nghị Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông H, bà N hoàn trả cho vợ chồng ông P, bà T số tiền là 135.000.000 đồng.

* Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ2 trình bày như sau: Phần đất mà giữa ông P và vợ chồng ông H, bà N có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng là của NLQ2 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất này NLQ2 cho vợ chồng ông H, bà N mượn sử dụng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay NLQ2 đang thế chấp tại Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện K, tỉnh Sóc Trăng để vay tiền. Việc chuyển nhượng đất giữa hai bên đối với phần đất này, NLQ2 hoàn toàn không biết và cũng không đồng ý nên yêu cầu hủy bỏ.

* Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng NLC2 trình bày như sau: NLC2 không có mâu thuẫn gì với vợ chồng ông H, bà N, còn bà T là chị chồng của NLC2. Việc chuyển nhượng đất đai giữa vợ chồng ông P, bà T với vợ chồng ông H, bà N thì NLC2 hoàn toàn không biết. Hai bên cũng không có thỏa thuận trừ số tiền nợ hui 30.000.000 đồng mà vợ chồng ông H, bà N còn nợ của NLC2, về số tiền nợ này vợ chồng ông H, bà N vẫn chưa trả cho NLC2.

* Tại Công văn số 181/BC-NHNoKS ngày 03-8-2020 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam-Chi nhánh huyện K xác định: Ông H, bà N và NLQ2 hiện nay không có vay nợ tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam-Chi nhánh huyện K.

* Vụ án được Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết theo trình tự sơ thẩm.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2020/DS-ST ngày 24-8-2020 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

- Căn cứ: Khoản 3, khoản 6 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 91, khoản 1 Điều 147, khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 229, khoản 1 Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điểm a khoản 1 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003; Các điều 128, 137, 697, 698, 699, 700, 701 và 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Khoản 2 Điều 26 và điểm b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần P, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy chuyển nhượng QSDĐ V/v bán đứt đất vườn), có xác nhận của Trưởng Ban nhân dân ấp ngày 14-4-2012, giữa vợ chồng ông Trần P, bà Nguyễn T với vợ chồng ông Nguyễn H, bà Nguyễn N đối với

phần đất diện tích 1.954 m² thuộc thửa đất số 892, tờ bản đồ 3, tọa lạc tại ấp A, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho NLQ2 số O.478448 là vô hiệu toàn bộ.

2. Buộc vợ chồng ông Nguyễn H, bà Nguyễn N có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Trần P, bà Nguyễn T số tiền 135.000.000 đồng.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

* Ngày 07-9-2020, bị đơn Nguyễn H kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết theo hướng sửa án sơ thẩm tuyên Nguyễn H và Nguyễn N không nợ tiền ông Trần P và bà Nguyễn T.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; bị đơn Nguyễn H giữ nguyên nội dung kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cho rằng khi hai bên chuyển nhượng đất có nhờ ông Nguyễn VT đo đạc phần đất chuyển nhượng nhưng theo kết quả xác minh của Tòa án thì ông VT xác định không có đo đạc đất chuyển nhượng như người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày. Như vậy, cho thấy hai bên không có đo đạc đất thì không có việc giao tiền, hơn nữa số tiền giao dịch 135.000.000 đồng là số tiền lớn nhưng không có biên nhận nên cho thấy chưa có việc vợ chồng ông P, bà T giao cho vợ chồng ông H, bà N số tiền 135.000.000 đồng. Ngoài ra, phía nguyên đơn nói chuyển nhượng đất nhưng lại không nhận đất, canh tác và đất mà hai bên chuyển nhượng là không phải của bị đơn. Do đó, có cơ sở cho thấy kháng cáo của bị đơn là có căn cứ. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi bị đơn trả số tiền 135.000.000 đồng.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng như sau:

+ Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự và các đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về việc giải quyết vụ án: Xét kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, xem xét ý đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vắng mặt nhưng có mặt người đại diện hợp pháp tham dự phiên tòa; bị đơn Nguyễn N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ2, những người làm chứng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do khi đã được Tòa án triệu tập hợp lệ; người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam vắng mặt và có văn bản đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về tính hợp lệ của đơn kháng cáo và phạm vi xét xử phúc thẩm: Xét Đơn kháng cáo do bị đơn Nguyễn H lập và nộp trực tiếp cho Tòa án nhân dân huyện K vào ngày 07-9-2020 là hợp lệ, đúng quy định về người kháng cáo, thời hạn kháng cáo, hình thức, nội dung kháng cáo theo quy định của các điều 271, 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét đơn kháng cáo của bị đơn Nguyễn H theo trình tự phúc thẩm.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn Nguyễn H về việc tuyên Nguyễn H và Nguyễn N không nợ tiền ông Trần P và bà Nguyễn T: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, ông H và bà N đều thừa nhận có ký tên vào Giấy chuyển nhượng QSDĐ (v/v bán đứt đất vườn) với vợ chồng ông Trần P, bà Nguyễn T có xác nhận của Ban nhân dân ấp A vào ngày 14-4-2012. Nội dung Giấy chuyển nhượng QSDĐ ngày 14-4-2012 thể hiện vợ chồng ông H, bà N chuyển nhượng phần đất vườn diện tích 1.950 m², tọa lạc tại ấp A, thị trấn A, huyện K (theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05-3-2020 phần đất này có diện tích 1.954m² thuộc thửa đất số 892, tờ bản đồ số 3) cho vợ chồng ông P, bà T và đã nhận số tiền chuyển nhượng đất là 135.000.000 đồng. Tại Biên bản xác minh ngày 18-01-2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng thể hiện, ông Nguyễn VT (Tên gọi khác: T) là người viết dùm Giấy chuyển nhượng QSDĐ (v/v bán đứt đất vườn) ngày 14-4-2012 xác định ông VT không có đo đạc phần đất này và thông tin thỏa thuận chuyển nhượng đất và nhận tiền được thể hiện trong Giấy này là do ông P và ông H cung cấp. Ngoài ra, tại Biên bản hòa giải ở cơ sở do Tổ hòa giải ấp A lập ngày 26-8-2018 thể hiện, ông H hứa trả cho ông P, bà T mỗi năm 01 lần 15.000.000 đồng vào ngày 26-8 hàng năm trả đến khi hết số tiền 135.000.000 đồng. Như vậy, có đủ căn cứ để xác định vợ chồng ông H, bà N đã nhận số tiền 135.000.000 đồng để chuyển nhượng cho vợ chồng ông P, bà T diện tích đất 1.950 m², tọa lạc tại ấp A, thị trấn A, huyện K (là đất do NLQ2 đứng tên quyền sử dụng đất).

[4] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14-4-2012 giữa vợ chồng ông H, bà N với vợ chồng ông P, bà T đối với phần đất do NLQ2 đứng tên quyền sử dụng đất nhưng ông H, bà N chưa được NLQ2 ủy quyền thực hiện

quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật là vi phạm điểm a khoản 1 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên mặc dù có lập thành văn bản nhưng chưa được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật là vi phạm Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Do đó, Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14-4-2012 giữa vợ chồng ông H, bà N với vợ chồng ông P, bà T vô hiệu toàn bộ là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 128 của Bộ luật Dân sự năm 2003. Từ đó, căn cứ vào Điều 136 của Bộ luật Dân sự năm 2005, buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Xét phần đất chuyển nhượng giữa hai bên hiện vẫn do vợ chồng ông H, bà N quản lý canh tác nên Hội đồng xét xử sơ thẩm buộc vợ chồng ông H, bà N hoàn trả cho vợ chồng ông P, bà T số tiền 135.000.000 đồng là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[5] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, không chấp nhận đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Nguyễn H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ vào khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/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, do Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo là ông Nguyễn H chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/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.

I. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Nguyễn H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2020/DS-ST ngày 24-8-2020 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng và được tuyên lại như sau:

Căn cứ: Khoản 3, khoản 6 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 91, khoản 1 Điều 147, khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 229, khoản 1 Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điểm a khoản 1 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003; Các điều 128, 137, 689, 697, 698, 699, 700, 701 và 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Khoản 2 Điều 26 và điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm,

thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần P, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (theo Giấy chuyển nhượng QSDĐ V/v bán đứt đất vườn) có xác nhận của Trưởng Ban nhân dân ấp An Thới ngày 14-4-2012 giữa vợ chồng ông Trần P, bà Nguyễn T với vợ chồng ông Nguyễn H, bà Nguyễn N đối với phần đất diện tích 1.954 m² thuộc thửa đất số 892, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp A, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho NLQ2 số O.478448 là vô hiệu toàn bộ.

2. Buộc vợ chồng ông Nguyễn H, bà Nguyễn N có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Trần P, bà Nguyễn T số tiền 135.000.000 đồng (Một trăm ba mươi lăm triệu đồng).

3. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả lãi cho người được thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm thi hành án.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn H, bà Nguyễn N chịu án phí dân sự sơ thẩm là 7.050.000 đồng (Bảy triệu, không trăm năm mươi ngàn đồng).

- Ông Trần P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.375.000 đồng (Ba triệu, ba trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001031 ngày 05-12-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

5. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

- Ông Trần P không phải chịu.

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn H, bà Nguyễn N phải chịu 7.238.000 đồng (Bảy triệu, hai trăm ba mươi tám ngàn đồng), do ông Trần P đã nộp tạm ứng trước, nên vợ chồng ông Nguyễn H, bà Nguyễn N phải trả lại cho ông Trần P số tiền là 7.238.000 đồng (Bảy triệu, hai trăm ba mươi tám ngàn đồng).

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

II. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn H chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006592 ngày 07-9-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Sóc Trăng, ông H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

III. Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện K;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VP;

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

(Đã ký và đóng dấu)

Lê Thanh Vũ