

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 73/2020/DS-PT

Ngày 11-6- 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 KIÊN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Quang Tấn

Các Thẩm phán:

Ông Trần Bá Kha

Ông Nguyễn Như Tám

- Thư ký phiên tòa: Ông Lâm Nguyễn Thanh Huy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Ông Trịnh Văn Dương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 tháng 5 và 11 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 56/2019/TLPT-DS ngày 09 tháng 3 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2019/DS-ST ngày 17 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện TH, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 45/2020/QĐ-PT ngày 02 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Quốc D, sinh năm: 1975 và bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm: 1977. Cùng địa chỉ: Số nhà 175, tổ 06, ấp TPA, xã THB, huyện TH, tỉnh Kiên Giang (Có mặt).

- *Đồng bị đơn:*

1. Ông Trần Ngọc A, sinh năm: 1969. Địa chỉ: Tổ 06, ấp TPA, xã THB, huyện TH, tỉnh Kiên Giang (Vắng mặt).

2. Ông Trần Ngọc S, sinh năm: 1975 (Vắng mặt).

3. Bà Vũ Thị Th, sinh năm: 1982 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ 06, ấp TPA, xã THB, huyện TH, tỉnh Kiên Giang.

Tạm trú: Số 65, ấp LPh, xã PTh, huyện LTh, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Ngọc A, ông Trần Ngọc S là bà: Trần Thị Ch, sinh năm: 1963. Địa chỉ: ấp ThH, xã ThL, huyện CT, tỉnh Kiên Giang (Có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. NLQ1 (Có đơn xin vắng mặt).

2. NLQ2 (Có mặt).

3. NLQ3 (Có đơn xin vắng mặt).

4. NLQ4 (Có đơn xin vắng mặt).

5. NLQ5 (Có đơn xin vắng mặt).

- Người làm chứng:

1. NLC1 (Vắng mặt).

2. NLC2 (Vắng mặt).

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Trần Ngọc A, ông Trần Ngọc S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Trần Quốc D, Nguyễn Thị Thu T trình bày:

Nguyên vào ngày 21/8/2004 ông Trần Ngọc A có chuyển nhượng cho vợ chồng ông diện tích đất ruộng là 2.592m² tương đương 02 công tầm 03 mét, tại thửa 384, tờ bản đồ số 04 với giá tiền là 25.000.000đ (*Hai mươi lăm triệu đồng*). Khi nhận chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay và ông Trần Ngọc A giao đất cho vợ chồng ông canh tác từ năm 2004 và vợ chồng ông canh tác không ai có tranh chấp gì, đất tọa lạc tại TPA, xã THB, huyện TH, tỉnh Kiên Giang. Đất do ông Trần Ngọc S là em ruột của ông Trần Ngọc A đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến ngày 22/8/2006, ông Trần Ngọc S có chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông diện tích đất là 2.592m² tương đương 02 công tầm 03 mét cũng tại thửa số 384, tờ bản đồ số 04 với giá là 60.400.000đ (*Sáu mươi triệu bốn trăm nghìn đồng*) khi nhận chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay và ông Trần Ngọc S giao đất cho vợ chồng ông canh tác từ năm 2006 cho đến nay.

Phần đất ông mua của ông Trần Ngọc A, bà Vũ Thị Th và ông Trần Ngọc S hiện nay đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 314925 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện TH, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 21/5/2007 mang tên Trần Ngọc S thuộc một phần thửa 384, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp TPA, xã THB, huyện TH, tỉnh Kiên Giang.

Sau khi mua đất của ông S được hai tuần, thì ông S giao đất cho vợ chồng ông. Đồng thời ông Trần Ngọc S có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông đi tách giấy. Sau khi vợ chồng ông giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông S đưa để làm thủ tục tách thửa theo quy định, thì gia đình ông S gặp khó khăn, nên ông S có qua nhà gặp vợ chồng ông hỏi mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi vay tiền. Khi ông S mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có làm tờ xác nhận đề ngày 14/9/2006 cho vợ chồng ông. Từ ngày vợ chồng ông nhận chuyển nhượng đất của ông S và ông A, bà Th, thì vợ chồng ông canh tác đến nay không có ai tranh chấp.

Tuy nhiên qua nhiều năm canh tác, nhưng vợ chồng ông chưa làm thủ tục sang tên theo quy định được, vợ chồng ông đã nhiều lần đến yêu cầu ông Trần Ngọc S giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông đi tách giấy sang tên, nhưng đến nay ông Trần Ngọc S vẫn không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông.

Nay ông D, bà T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần Ngọc A và ông Trần Ngọc S, bà Vũ Thị Th tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/8/2004 và ngày 22/8/2006 tổng diện tích là 5.184m² để vợ chồng ông đi tách thửa quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Về phần đất đang tranh chấp hiện nay theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện TH và tờ trích đo địa chính ngày 06/9/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện TH, tỉnh Kiên Giang thì phần đất ông D, bà T đang sử dụng dư 67.3m² so với diện tích mà ông mua của ông S, ông A thì ông D, bà T tự nguyện trả lại phần đất dư này cho ông Trần Ngọc S. Ngoài ra ông D, bà T thống nhất với kết quả định giá ngày 12/12/2017 của Công ty TNHH Định giá ThV (hồ sơ tranh chấp trước đây sau đó ông D, bà T rút lại đơn khởi kiện và khởi kiện lại) và không yêu cầu định giá lại.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền bị đơn Trần Ngọc A, Trần Ngọc S là bà Trần Thị Ch trình bày:

Bà là chị ruột của Trần Ngọc A và Trần Ngọc S, lúc sinh thời cha mẹ bà tên Trần Văn B mẹ là Nguyễn Thị Th chung sống với nhau được 9 người con (chết 02 người lúc nhỏ tên Trần Ngọc M; Trần Ngọc O), còn lại 07 anh chị em gồm: NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4, NLQ5. Vào khoảng năm 1954, cha mẹ bà được nhà nước

cấp khoảng 10 công đất ruộng, trước khi cha mẹ chết thì cha mẹ thỏa thuận cho mỗi người con gái là 01 công, còn hai người con trai thì cho mỗi người 02 công (02 công hiện nay đang tranh chấp). Đến năm 2007 thì anh em trong gia đình thống nhất đi đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Trần Văn B thành tên Trần Ngọc S đã được UBND huyện TH, tỉnh cấp giấy chứng nhận QSD số AI 314925 mang tên Trần Ngọc S đất tọa lạc tại ấp TPA, xã THB, huyện TH, tỉnh Kiên Giang. Đồng thời, anh chị em cũng thống nhất để cho Trần Ngọc S đứng tên trên toàn bộ diện tích đất của anh chị em trong gia đình.

Vào 21/8/2004 ông Trần Ngọc A, bà Vũ Thị Th có làm giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông D, bà T diện tích đất ruộng là 2.592m² tương đương 02 công tầm 03 mét, tại thửa số 384, tờ bản đồ số 04 với giá tiền là 25.000.000đ (*Hai mươi lăm triệu đồng*) khi nhận chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay và ông A, bà Th giao đất cho vợ chồng ông D canh tác từ năm 2004 cho đến nay. Vào thời điểm đó tuy ông Trần Ngọc A, bà Vũ Thị Th làm giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh D nhưng trong nhận thức của ông A, bà Th hiểu là cổ đất, chứ không phải chuyển nhượng (bán đất). Đến ngày 22/8/2006 Trần Ngọc S tiếp tục có làm giấy sang nhượng cho vợ chồng ông D, bà T diện tích đất là 2.592m² tương đương 02 công tầm 03 mét với giá là 60.400.000đ (*Sáu mươi triệu bốn trăm nghìn đồng*) với mục đích là cổ đất chứ không có sang nhượng và ông D, bà T canh tác trên phần đất này từ năm 2006 cho đến nay. Khi làm giấy sang nhượng ông S và ông A, bà Th có nói khi nào có tiền thì chuộc lại đất.

Trong hai giấy sang nhượng nêu trên thì có NLC1, NLC2 chứng kiến, ngoài ra khi nhận tiền ông S và ông A ký tên và ghi đầy đủ họ tên vào giấy tờ chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông D, nhưng trên tinh thần là cổ đất chứ không phải là chuyển nhượng. Ông S và ông A xác nhận chữ ký và chữ viết trong giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà vợ chồng ông D đang giữ và đã cung cấp cho Tòa án là chữ ký và chữ viết của ông S và ông A. Ngoài ra ông S, ông A đã nhận tiền đủ theo hai giấy sang nhượng nêu trên.

Nay vợ chồng ông D, bà T yêu cầu ông S, ông A và bà Th tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các hợp đồng ngày 22/8/2006 và ngày 21/8/2004 thì ông A, S không đồng ý vì thực tế phần đất nói trên ông S và ông A, bà Th tuy có làm giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông D với mục đích là cổ đất, chứ không phải chuyển nhượng.

Ngoài ra bà Ch thống nhất với kết quả định giá ngày 12/12/2017 của Công ty TNHH Định giá ThV (hồ sơ tranh chấp trước đây sau đó ông D, bà T rút lại đơn khởi kiện và khởi kiện lại) và không yêu cầu định giá lại.

Bị đơn bà Vũ Thị Th trình bày:

Bà là vợ của ông Trần Ngọc A, vào ngày 21/8/2004 vợ chồng bà có làm giấy sang nhượng cho vợ chồng ông D 02 công đất ruộng (1.296m²/01 công) với giá 25.000.000đ (*Hai mươi lăm triệu đồng*) với mục đích là cố chứ không phải bán đất, khi đó chỉ có NLC1 và NLC2 chứng kiến việc cố đất này. Phần đất ruộng này hiện nay đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 384, tờ bản đồ số 4 do Trần Ngọc S đứng tên. Nay vợ chồng ông D, bà T yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/8/2004 bà Th, không có ý kiến gì vì đây là tài sản của ông Trần Ngọc A. Do đó để cho chồng bà là ông A quyết định.

NLQ4, NLQ1, NLQ3 trình bày: Các bà thống nhất với lời trình bày của bà Ch về việc quan hệ gia đình, việc cha mẹ cho đất. Việc ông Trần Ngọc A, Trần Ngọc S làm tờ sang nhượng đất cho ông D, bà T thì các bà không biết. Nay việc ông D, bà T yêu cầu ông S, ông A, bà Th tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên thì các bà không có yêu cầu gì vì phần đất cha mẹ cho các bà không liên quan tới phần đất cha mẹ cho ông A, ông S.

NLQ5 trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của bà Ch về quan hệ gia đình và nguồn gốc phần đất đang tranh chấp hiện nay. Vào ngày 21/8/2004 bà có chứng kiến anh Trần Ngọc A, chị Vũ Thị Th ký giấy sang nhượng đất cho anh Trần Quốc D. Khi đó các bên ký giấy sang nhượng này với mục đích là cầm cố, NLQ5 thừa nhận chữ ký trong giấy sang nhượng này. Nay việc anh D, chị T yêu cầu ông S và ông A, bà Th tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên, thì NLQ5 không có yêu cầu gì.

NLQ2 trình bày:

Phần đất đang tranh chấp hiện nay là của cha mẹ bà cho Trần Ngọc A, Trần Ngọc S không liên quan tới phần đất cha mẹ cho bà, nên bà không có yêu cầu gì trong vụ án này.

NLC1, NLC2 trình bày: NLQ1, NLC2 xác nhận là có ký tên vào hai giấy chuyển nhượng với tư cách là làm chứng trong việc chuyển nhượng đất giữa ông Trần Ngọc A, bà Th và ông S với vợ chồng ông D, bà T chứ không phải cầm cố đất.

Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2019/DS-ST ngày 17 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Tân H, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quốc D, bà Nguyễn Thị Thu T.

Buộc ông Trần Ngọc A, bà Vũ Thị Th và ông Trần Ngọc S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông D, bà T phần đất có

diện tích theo đo đạc thực tế tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện Tân H ngày 24/7/2019 và tờ trích đo địa chính của chi nhánh văn phòng đăng ký QSD đất ngày 06/9/2019 có hình vẽ là 10,9,3,4 với tổng diện tích là 5.183,7m² thuộc một phần thửa đất số 384, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại ấp TPhA, xã THB, huyện TH, tỉnh Kiên Giang. Cụ thể các cạnh:

Cạnh 9-3 là 330.18m, giáp đất NLC1.

Cạnh 10-4 là 331.22m, giáp đất NLC2.

Cạnh 10-9 là 15.75m, giáp kênh 1000.

Cạnh 4-3 là 15.8m, giáp đất ông Trần Ngọc S.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Quốc D, bà Nguyễn Thị Thu T đồng ý trả lại cho ông Trần Ngọc S phần đất còn dư theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện TH ngày 24/7/2019 và tờ trích đo địa chính của chi nhánh văn phòng đăng ký QSD đất ngày 06/9/2019 có hình vẽ là 1,2,3,4 với tổng diện tích là 67.3m² cụ thể các cạnh:

Cạnh 1-2: 15.8m, giáp đất Trần Ngọc S.

Cạnh 2-3 là 4.28m, giáp đất NLC1.

Cạnh 3-4 là 15.8m, giáp đất của ông D, bà T tranh chấp với ông S.

cạnh 4-1 là 4.28m. giáp đất NLC2.

Các bên có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan chức năng có thẩm quyền làm thủ tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, điều chỉnh, đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện TH điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 314925, ngày 21/5/2007 mang tên Trần Ngọc S khi các bên có yêu cầu.

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

Ngày 31/10/2019, bị đơn ông Trần Ngọc A và ông Trần Ngọc S có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, xử chấp nhận cho các bị đơn chuộc lại 4 công đất ruộng diện tích 5.183,7m².

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Nguyên đơn ông Trần Quốc D, bà Nguyễn Thị Thu T không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các đương sự không tự hòa giải với nhau được, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến kết luận vụ án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Ngọc A và ông Trần Ngọc S. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bị đơn ông Trần Ngọc A, ông Trần Ngọc S vắng mặt, nhưng đã ủy quyền cho bà Trần Thị Ch hợp lệ; bị đơn Vũ Thị Th; những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan NLQ5, NLQ3, NLQ1, NLQ4 và NLC1, NLC2 không có yêu cầu gì và có đơn xin xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vẫn tiếp tục giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung: Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp được ông A, ông S và các anh em thống nhất là của cha mẹ để lại cho các con, trong đó ông Ngọc A và ông S mỗi người được chia 02 công tầm 03m. Năm 2007, các anh chị em thống nhất đi đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cho Trần Ngọc S đứng tên trên toàn bộ diện tích đất mà cha mẹ để lại. Ông Trần Ngọc S đã được UBND huyện TH, tỉnh Kiên Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số AI 314925 với diện tích 12,916.0m² thuộc thửa đất số 384, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại ấp TPhA, xã THB, huyện TH, tỉnh Kiên Giang.

Ngày 21/8/2004, ông Trần Ngọc A làm giấy tay chuyển nhượng đất sản xuất nông nghiệp diện tích 02 công (tầm 3m) cho ông Trần Quốc D với giá là 25.000.000 đồng, ông D đã thanh toán đủ tiền và nhận đất canh tác từ đó đến nay.

Đến ngày 22/8/2006, ông Trần Ngọc S chuyển nhượng đất sản xuất nông nghiệp diện tích 02 công (tầm 3m) giá 60.400.000 đồng cho ông D hai bên có làm giấy tay có người chứng kiến là NLC2, NLC1. Ông D đã thanh toán đủ tiền và nhận đất canh tác từ đó đến nay. Sau khi ông D yêu cầu ông Ngọc A và ông S làm thủ tục tách thửa sang tên cho ông D, thì phát sinh tranh chấp.

Xét kháng cáo của ông Ngọc A và ông S yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/8/2004 giữa ông Ngọc A và ông D và hợp đồng ngày 14/9/2006 giữa ông S và ông D vô hiệu do các hợp đồng này là hợp đồng cố đất. Qua xem xét nội dung hai hợp đồng do ông D cung cấp tại các (BL 51, 52, 55), thì Hội đồng xét xử nhận thấy ý chí của các bên là chuyển nhượng, không thể hiện nội dung cầm cố. Hơn nữa tại biên bản hòa giải của xã THB, ngày 04/3/2014 (BL 13 đến 16), ông S thừa nhận đã chuyển nhượng đất cho ông D. Tuy

nhiên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất, nên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên điều vi phạm về hình thức của hợp đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/8/2004 giữa ông Trần Ngọc A với ông Trần Quốc D đã vi phạm về hình thức không có chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền là điều kiện có hiệu lực của hợp đồng được quy định tại các Điều 131, 133, 136, 139, 691, 697 Bộ luật dân sự năm 1995 và Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, nên hợp đồng này thuộc trường hợp vô hiệu.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/9/2006 giữa ông Trần Ngọc S với ông Trần Quốc D đã vi phạm về hình thức không có công chứng, chứng thực của hợp đồng là điều kiện có hiệu lực của hợp đồng được quy định tại các Điều 122, 124, 127, 134, 137, 689 Bộ luật dân sự năm 2005 và Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, nên hợp đồng này thuộc trường hợp vô hiệu.

[3] Xét lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu, Hội đồng xét xử xét thấy: Giữa các bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ý chí giữa các bên là tự nguyện hai bên thỏa thuận sẽ hỗ trợ nhau làm thủ tục để được cấp giấy. Năm 2007 ông Trần Ngọc S được cấp giấy chứng nhận, không thông báo cho ông D biết, không tiến hành làm các thủ tục tách thửa như hợp đồng giao kết, mặc dù đã được ông D thông báo, nhắc nhở nhiều lần. Do đó việc dẫn đến giao dịch không thực hiện được là do lỗi hoàn toàn của ông A, ông S. Do vậy, áp dụng điểm c.3, tiểu mục 2.3, phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn về việc xác định thiệt hại khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu để buộc ông Trần Ngọc A, ông Trần Ngọc S phải bồi thường toàn bộ thiệt hại cho ông D số tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường tại thời điểm giải quyết vụ án, mà không chấp nhận việc ông Ngọc A, ông S đề nghị hoàn trả số tiền đã nhận của hai hợp đồng là 85.400.000 đồng.

Theo kết quả Chứng thư thẩm định giá ngày 12/12/2017 của Công ty TNHH Định giá Thịnh Vượng được các bên thừa nhận thì giá thẩm định của diện tích đất $5.117,3\text{m}^2 \times 54.000 \text{ đồng/m}^2 = 276.334.200 \text{ đồng}$.

+ Phần của ông Trần Ngọc A, bà Vũ Thị Th là: $2.592\text{m}^2 \times 54.000 \text{ đồng/m}^2 = 139.968.000 \text{ đồng}$.

+ Phần của ông Trần Ngọc S là: $2.592\text{m}^2 \times 54.000 \text{ đồng/m}^2 = 139.968.000 \text{ đồng}$.

Tòa án cấp sơ thẩm vận dụng quy định tại điểm b.2 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là không đúng. Vì việc áp dụng các quy định nêu trên đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước ngày 01/7/2004 (trước ngày Luật đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành) và sau ngày 01/7/2004 mới phát sinh tranh chấp. Còn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D với ông Ngọc A, ông S được giao kết sau ngày Luật đất đai năm 2003 có hiệu lực, nên không bị điều chỉnh bởi qui định nêu trên của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004.

Từ những nhận định trên, sau khi thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Ngọc A và ông Trần Ngọc S. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 42/2019/DS-ST ngày 17 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện TH, tỉnh Kiên Giang.

[4] Về án phí:

- *Án phí dân sự sơ thẩm:*

Ông Trần Quốc D, bà Nguyễn Thị Thu T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Ông Trần Ngọc A, bà Vũ Thị Th phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 5% trên số tiền 139.968.000 đồng phải trả lại cho ông D, bà T giá ngạch là 6.998.400 đồng (Làm tròn 6.998.000 đồng).

Ông Trần Ngọc S phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 5% trên số tiền 139.968.000 đồng phải trả lại cho ông D, bà T là 6.998.400 đồng (Làm tròn 6.998.000 đồng).

- *Án phí dân sự phúc thẩm:*

Do kháng cáo của ông Trần Ngọc A và ông Trần Ngọc S được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận, nên không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông A, ông S.

[5] Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền 1.021.000 đồng theo Hóa đơn giá trị gia tăng số 000728 ngày 16/10/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện TH, tỉnh Kiên Giang và chi phí định giá với số tiền 1.650.000 đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0000271 ngày 05/9/2019 của Công ty TNHH định giá Thịnh Vượng. Tổng cộng 2.671.000 đồng, ông Trần Quốc D, bà Nguyễn Thị Thu T tự nguyện nộp và đã nộp xong.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 147, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 131, 133, 136, 139, 691, 697 Bộ luật dân sự năm 1995; các Điều 122, 124, 127, 137, 689, Bộ Luật dân sự năm 2005; điểm a khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai 2003.

Áp dụng điểm c.3, tiểu mục 2.3, phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Trần Ngọc A và ông Trần Ngọc S.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 42/2019/DS-ST ngày 17 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện TH, tỉnh Kiên Giang.

- Phần tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quốc D, bà Nguyễn Thị Thu T về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 21/8/2004 giữa vợ chồng ông Trần Ngọc A, bà bà Vũ Thị Th với vợ chồng ông Trần Quốc D, bà Nguyễn Thị Thu T và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 22/8/2006 giữa ông Trần Ngọc S với vợ chồng ông Trần Quốc D, bà Nguyễn Thị Thu T.

2. Tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 21/8/2004 giữa vợ chồng ông Trần Ngọc A, bà bà Vũ Thị Th với vợ chồng ông Trần Quốc D, bà Nguyễn Thị Thu T và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 22/8/2006 giữa ông Trần Ngọc S với vợ chồng ông Trần Quốc D, bà Nguyễn Thị Thu T vô hiệu.

3. Buộc vợ chồng ông Trần Quốc D, bà Nguyễn Thị Thu T giao trả diện tích đất 2.592m² cho vợ chồng ông Trần Ngọc A, bà Vũ Thị Th với các cạnh cụ thể sau:

Cạnh 9-10 = 15,75m giáp Kênh 1000;

Cạnh 10-8-6 = 165,74m giáp đất NLC2;

Cạnh 6-5 = 15,78 giáp đất ông Trần Quốc D, bà Nguyễn Thị Thu T buộc giao trả cho ông Trần Ngọc S;

Cạnh 5-7 -9 = 165,74m giáp đất NLC1.

4. Buộc vợ chồng ông Trần Quốc D, bà Nguyễn Thị Thu T giao trả diện tích đất 2.592m² cho vợ chồng ông Trần Ngọc S với các cạnh cụ thể:

Cạnh 5-6 = 15,78m giáp đất ông Trần Quốc D, bà Nguyễn Thị Thu T buộc giao trả cho ông Trần Ngọc A, bà Vũ Thị Th;

Cạnh 6-4 = 165,48m giáp đất NLC2;

Cạnh 4-3 = 15,8m giáp phần đất ông Trần Quốc D, bà Nguyễn Thị Thu T tự nguyện giao trả cho ông Trần Ngọc S;

Cạnh 3-5 = 164,78m giáp đất NLC1;

5. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Quốc D, bà Nguyễn Thị Thu T hoàn trả lại cho ông Trần Ngọc S phần đất còn dư diện tích 67,3m² với các cạnh cụ thể:

Cạnh 3-4 = 15,8m giáp phần đất ông Trần Quốc D, bà Nguyễn Thị Thu T buộc giao trả cho ông Trần Ngọc S;

Cạnh 4-1 = 4,28m giáp đất NLC2;

Cạnh 1-2 = 15,8m giáp đất còn lại của ông Trần Ngọc S;

Cạnh 2-3 = 4,28m giáp đất NLC1.

[Tất các các số liệu theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện TH, tỉnh Kiên Giang ngày 24/7/2019 và Tờ trích đo địa chính số TĐ 171-2019 (384-04) của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện TH, tỉnh Kiên Giang ngày 06/9/2019].

6. Buộc vợ chồng ông Trần Ngọc A, bà Vũ Thị Th phải trả cho vợ chồng ông Trần Quốc D, bà Nguyễn Thị Thu T số tiền 139.968.000đ (*Một trăm ba mươi chín triệu chín trăm sáu mươi tám nghìn đồng*).

7. Buộc ông Trần Ngọc S phải trả cho vợ chồng ông Trần Quốc D, bà Nguyễn Thị Thu T số tiền 139.968.000đ (*Một trăm ba mươi chín triệu chín trăm sáu mươi tám nghìn đồng*).

8. 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 ra quyết định 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 án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

“Mức lãi suất hai bên thỏa thuận” là mức lãi suất nợ quá hạn các bên thỏa thuận trong hợp đồng hoặc tại Tòa án. Trường hợp, các bên không có thỏa thuận về mức lãi suất nợ quá hạn thì mức lãi suất nợ quá hạn bằng 150% mức lãi suất trong hạn.

9. Về án phí:

- *Án phí dân sự sơ thẩm:*

Ông Trần Quốc D, bà Nguyễn Thị Thu T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003364 ngày 20/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TH, tỉnh Kiên Giang. Ông D, bà T không phải nộp thêm.

Ông Trần Ngọc A, bà Vũ Thị Th phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 6.998.000đ (*Sáu triệu chín trăm chín mươi tám nghìn đồng*).

Ông Trần Ngọc S phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 6.998.000đ (*Sáu triệu chín trăm chín mươi tám nghìn đồng*).

- *Án phí dân sự phúc thẩm:*

Hoàn trả cho ông Trần Ngọc A, ông Trần Ngọc S mỗi người 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003620 và 0003621 cùng ngày 14/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TH, tỉnh Kiên Giang. Do Lê Thị D nộp thay).

10. Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với tổng cộng 2.671.000đ (*Hai triệu sáu trăm bảy mươi một nghìn đồng*). Ông Trần Quốc D, bà Nguyễn Thị Thu T tự nguyện nộp và đã nộp xong.

11. 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện TH;
- THA dân sự huyện TH;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(*Đã ký*)

Lê Quang Tấn