

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 116/2020/DS-PT

Ngày: 10-9-2020

*V/v “T/c HĐ-CNQSDĐ, HĐ mua
bán nhà ở và HĐ vay tài sản”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Hoàng Khải

Các Thẩm phán: Ông Hồ Văn Luông

Ông Nguyễn Đình Tiến

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Hùng Vĩ – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Phùng Bích Tuyền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 07 và 10 tháng 9 năm 2020, tại phòng xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 83/2020/TLPT-DS ngày 25 tháng 6 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vay tài sản và tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2020/DS-ST ngày 27 tháng 02 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 148/2020/QĐ-PT ngày 05 tháng 8 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 70/2020/QĐ-PT ngày 25 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Văn B; Địa chỉ số AA khu vực PT, phường TP,

quận CR, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Hồ Thị T và anh Nguyễn Văn C; Địa chỉ A/B, khu vực B, phường AK, quận NK, thành phố Cần Thơ.

2. *Bị đơn:* Ông Lý Phương T1; Địa chỉ A/AA đường QT, phường XK, quận NK, thành phố Cần Thơ; Tạm trú ấp KM, thị trấn NS, huyện CT, tỉnh Hậu Giang.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*

3.1. Ông Trần Hoàng S; Địa chỉ ấp ĐT, xã ĐP, huyện CT, tỉnh Hậu Giang.

3.2. Bà Trần Thị T2; Địa chỉ ấp ĐT, xã ĐP, huyện CT, tỉnh Hậu Giang.

Cùng chỗ ở hiện nay ấp TH, thị trấn NS, huyện CT, tỉnh Hậu Giang

Người đại diện theo ủy quyền của ông S, bà T2: Ông Trần Văn N; Địa chỉ ấp TH, thị trấn NS, huyện CT, tỉnh Hậu Giang.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Luật sư Trần Văn S, công ty luật STDT, Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện ngày 19/02/2019, các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Phạm Văn B trình bày:

Vào ngày 12/12/2016 ông B có cho ông Lý Phương T1 vay số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất vay mỗi tháng 3%, thời gian vay 12 tháng, có làm biên bản vay tiền. Để đảm bảo khoản vay trên thì ông T1 giao cho ông B 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính và 02 bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2016 đã được công chứng hợp đồng tại Văn phòng công chứng Hậu Giang. Cụ thể phần đất thuộc thửa 3777, tờ bản đồ số 02, diện tích 99,8 m², đất trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp TH, thị trấn NS, huyện CT, tỉnh Hậu Giang, do ông Lý Phương T1 đứng tên. Hai bên thỏa thuận nếu hết thời hạn 12 tháng ông T1 không đóng lãi và trả vốn cho ông B thì ông B được làm thủ tục sang tên phần đất trên để trừ nợ. Sau khi vay vốn ông T1 chỉ thanh

toán được 10 tháng lãi với số tiền 60.000.000 đồng, từ đó đến nay không đóng lãi và trả vốn cho ông B.

Nay vì ông T1 đã vi phạm hợp đồng nên ông B yêu cầu ông T1 giao đất và nhà theo hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 12/12/2016 cho ông B để ông B làm thủ tục sang tên theo quy định để trừ số nợ trên.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Lý Phương T1 trình bày:

Ông T1 thừa nhận năm 2016 có ký hợp đồng vay tài sản để vay của ông B 200.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng, thời hạn vay 12 tháng. Để đảm bảo khoản vay ông T1 có giao cho ông B 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính do ông T1 đứng tên, 02 bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã được công chứng hợp đồng tại Văn phòng công chứng Hậu Giang để làm tin, khi nào trả hết nợ sẽ lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính. Tuy nhiên không có thỏa thuận hết thời hạn vay 12 tháng không trả gốc lãi đúng thỏa thuận thì ông B được sang tên lấy phần đất để trừ nợ. Nếu hết thời hạn vay 12 tháng sẽ làm hợp đồng vay lại. Sau khi vay ông T1 đóng lãi được hơn 10 tháng thì ngưng cho đến nay.

Nay ông T1 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông B về việc yêu cầu sang tên và giao nhà đất cho ông B. Bởi lẽ nhà đất nêu trên ông T1 đã bán cho ông Trần Hoàng S và bà Trần Thị T2 vào ngày 01/12/2016 và đã nhận đủ số tiền 370.000.000 đồng. Ông T1 đồng ý trả lại cho ông B 200.000.000 đồng vốn và lãi suất theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Trần Hoàng S và bà Trần Thị T2, cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Văn N thống nhất trình bày:

Ngày 01/12/2016 ông S và bà T2 có làm hợp đồng giấy tay mua bán nhà đất với ông Lý Phương T1, thỏa thuận nội dung mua bán nhà và đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02597, thửa đất 3777, tờ bản đồ số 02, diện tích 99,8 m², đất tọa lạc tại ấp TH, thị trấn NS, huyện CT, tỉnh Hậu Giang do ông Lý Phương T1 đứng tên, với tổng số tiền 370.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng ông S và bà T2 đã quản lý nhà đất để sử dụng vào ngày 01/12/2016 và đã giao đủ cho ông T1 số tiền 370.000.000 đồng. Riêng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính thì ông S và bà T2 thống nhất cho ông T1 mượn lại để vay vốn với thời hạn 02 năm từ ngày 01/12/2016 đến ngày 01/12/2018, hết thời

gian này ông T1 có trách nhiệm giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính để sang tên lại cho ông S và bà T2 theo quy định.

Nay ông S và bà T2 yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà đất nêu trên và ông T1 phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính để ông S, bà T2 làm thủ tục sang tên theo quy định pháp luật.

Tại bản án sơ thẩm số: 02/2020/DS-ST ngày 27 tháng 02 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện CT đã tuyên xử như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn B.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hoàng S và bà Trần Thị T2

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/11/2016 giữa ông Phạm Văn B với ông Lý Phương T1 vô hiệu.

Buộc ông Phạm Văn B có trách nhiệm trả lại cho ông Lý Phương T1 một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính, sổ vào sổ CH 02597, thửa số 3777, tờ bản đồ số 02, diện tích 99,8 m² đất chuyên trồng lúa, tọa lạc: ấp TH, thị trấn NS, huyện CT, tỉnh Hậu Giang, do ông Lý Phương T1 đứng tên.

Buộc ông Lý Phương T1 có trách nhiệm trả cho ông Phạm Văn B tổng số tiền 294.398.000 đồng, trong đó 200.000.000 đồng tiền vốn và 94.398.000 đồng tiền lãi.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Công nhận hợp đồng mua bán nhà đất ngày 01/12/2016 giữa ông Lý Phương T1 với ông Trần Hoàng S và bà Trần Thị T2 có hiệu lực pháp luật.

Công nhận phần đất có căn nhà cấp 4 trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02597, tại thửa số 3777, tờ bản đồ số 02, diện tích 99,8 m² đất chuyên trồng lúa, tọa lạc: ấp TH, thị trấn NS, huyện CT, tỉnh Hậu Giang, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CT, tỉnh Hậu Giang cấp cho ông Lý Phương T1 ngày 22/01/2016, thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Trần Hoàng S và bà Trần Thị T2.

(có mảnh trích đo địa chính và sơ đồ vật kiến trúc kèm theo)

Sau khi ông Phạm Văn B giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính nêu trên cho ông Lý Phương T1 thì ông T1 phải giao lại cho ông Trần Hoàng S và bà Trần Thị T2. Để ông S, bà T2 liên hệ đến các cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Các chi phí sang tên ông S và bà T2 tự nguyện chịu toàn bộ.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí; chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản; quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 06 tháng 3 năm 2020 nguyên đơn ông Phạm Văn B kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Văn B vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về kháng cáo yêu cầu bổ sung hủy án sơ thẩm và cho rằng cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng công chứng vào tham gia tố tụng, nội dung đơn yêu cầu độc lập và quan hệ tranh chấp không giống nhau; Ông S thừa nhận đồng ý giao giấy cho ông T1 đi vay thì phải có trách nhiệm trong việc bảo lãnh; Hợp đồng mua bán giữa ông T1 và vợ chồng ông S bằng giấy tay là không đúng quy định của pháp luật; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất lúa nhưng cất nhà sau đó bán là chưa phù hợp; Tranh chấp quyền sử dụng đất nhưng không hòa giải cơ sở là không đúng quy định theo điều 202, 203 Luật đất đai 2013.

Luật sư bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho rằng, việc đưa Văn phòng công chứng tham gia tố tụng là không cần thiết vì không có quyền lợi và nghĩa vụ trong vụ án; Hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận là xuất phát từ hợp đồng vay, không có ý chí chuyển nhượng của bên bị đơn nên là hợp đồng giả cách; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng chứ không phải tranh chấp đất nên không cần thiết phải hòa giải; Đối với nghĩa vụ chịu trách nhiệm bảo lãnh cho khoản vay như nguyên đơn trình bày là không có căn cứ, vì giữa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và nguyên đơn không có bất kỳ hứa hẹn hay cam kết gì, ông S và bà T2 đều không biết ông T1 vay của ai và không biết nguyên đơn trước khi tham gia tố tụng. Với những lý do trên Luật sư đề nghị giữa nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng; quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Về nội

dung, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và cho rằng vi phạm hình thức, đất là đất lúa nhưng cất nhà và chuyển nhượng là không phù hợp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ngày 06 tháng 3 năm 2020, nguyên đơn ông Phạm Văn B có đơn kháng cáo trong hạn luật định nên việc kháng cáo của ông B là phù hợp với quy định của pháp luật.

[1.2] Ông Phạm Văn B khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu ông Lý Phương T1 giao nhà và đất; Bị đơn không đồng ý và cho rằng chỉ vay tiền nên ký hợp đồng chuyển nhượng nhằm mục đích tạo niềm tin; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với ông Lý Phương T1, nên Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Hậu Giang đã thụ lý vụ án và xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vay tài sản và tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở là đúng theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn ông Phạm Văn B khởi kiện ông Lý Phương T1 yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giao thửa đất 3777, tờ bản đồ số 02, diện tích 99,8 m², đất trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp TH, thị trấn NS, huyện CT, tỉnh Hậu Giang căn cứ theo “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 12/12/2016 được công chứng tại Văn phòng công chứng HG. Vì ông T1 đã vi phạm hợp đồng vay nên phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất để khấu trừ nợ.

[2.2] Bị đơn ông Lý Phương T1 không thống nhất theo yêu cầu của nguyên đơn vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 12/12/2016 và việc ông B giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính là nhằm đảm bảo cho hợp đồng vay 200.000.000 đồng. Còn phần nhà đất thực tế

ông T1 đã bán cho ông Trần Hoàng S và bà Trần Thị T2 vào ngày 01/12/2016 là trước khi vay tiền của ông Phạm Văn B, do đó nhà đất thuộc quyền sử dụng của ông Trần Hoàng S và bà Trần Thị T2. Ông T1 đồng ý trả lại cho ông B 200.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật.

[2.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ông Trần Hoàng S và bà Trần Thị T2 yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà đất ngày 01/12/2016 giữa ông S, bà T2 với ông Lý Phương T1. Đồng thời yêu cầu giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính để ông S, bà T2 làm thủ tục sang tên theo quy định pháp luật.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy: Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2016, ông Phạm Văn B nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lý Phương T1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02597, tại thửa số 3777, tờ bản đồ số 02, diện tích 99,8 m² đất chuyên trồng lúa. Hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng và được công chứng tại Văn phòng công chứng HG; Như vậy xét về nội dung lẫn hình thức của hợp đồng đều không vi phạm. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết tại tòa án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận, hợp đồng chuyển nhượng đã được ký kết có công chứng thực chất là tài sản ông T1 thế chấp cho ông B để đảm bảo khoản vay 200.000.000 đồng, thời hạn vay 01 năm kể từ ngày lập hợp đồng vay ngày 14/12/2016, và thỏa thuận nếu sau một năm ông T1 không thực hiện việc trả nguyên đơn sẽ lấy đất theo hợp đồng đã ký. Như vậy chỉ với số tiền 200.000.000 đồng ông B và ông T1 đã giao kết 02 hợp đồng và 02 hợp đồng có mối quan hệ ràng buộc nhau. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/12/2016 trước ngày ký hợp đồng vay ngày 14/12/2016; Tuy nhiên hợp đồng vay mới là hợp đồng chính, hợp đồng chuyển nhượng ký trước là cam kết ràng buộc để ông T1 thực hiện nghĩa vụ đối với hợp đồng vay. Từ đó cho thấy, hợp đồng chuyển nhượng không xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên, mà nó là giao dịch giả cách nhằm đảm bảo cho giao dịch khác, số tiền ông B đưa cho ông T1 không phải là tiền nhận chuyển nhượng mà là khoản tiền vay. Từ nhận định trên cấp sơ thẩm xác định hợp đồng giả tạo và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và ông T1 vô hiệu là có căn cứ, nên kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng là không có cơ sở để chấp nhận.

[4] Đối với hợp đồng mua bán nhà đất ngày 01/12/2016:

[4.1] Nguyên đơn và vị đại diện Viện kiểm sát đề nghị hủy hợp đồng mua bán nhà đất lập ngày 01/12/2016 giữa ông Lý Phương T1 với ông Trần Hoàng S và bà Trần Thị T2 vì cho rằng hợp đồng vi phạm hình thức và đất cấp là đất lúa nhưng bị đơn cất nhà và thực hiện việc giao dịch mua bán là không đảm bảo đúng pháp luật. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu công nhận hợp đồng. Hội đồng xét xử xét *hợp đồng mua bán nhà đất lập ngày 01/12/2016*, do các bên tự lập không tuân thủ về hình thức của hợp đồng, không được công chứng, chứng thực của Ủy ban nhân dân có thẩm quyền là vi phạm Điều 450 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 122 Luật nhà ở năm 2014; Tuy nhiên, trong vụ án này bị đơn là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bên nhận chuyển nhượng đều thể hiện ý chí là tiếp tục thực hiện *hợp đồng mua bán nhà đất lập ngày 01/12/2016* và không yêu cầu hủy; đây là quyền định đoạt của đương sự và là quyền của người sử dụng đất được pháp luật ghi nhận, theo quy định điều 106 Luật đất đai 2003 và điều 167 Luật đất đai 2013. Hơn nữa hợp đồng giữa bị đơn và người có quyền lợi nghĩa, vụ liên quan đã đi đến thực hiện, bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền và đã giao đất và nhà là tài sản trên đất; Cấp sơ thẩm căn cứ theo Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lý Phương T1 với ông Trần Hoàng S và bà Trần Thị T2 là có cơ sở; Đồng thời trên phần đất có căn nhà cấp 4, nhưng do căn nhà chưa được cơ quan có thẩm quyền công nhận, nên cấp sơ thẩm ghi nhận trên phần đất có căn nhà cấp 4 là hợp lý.

[5] Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Căn cứ Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 thì hợp đồng dân sự vô hiệu các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; Ông Phạm Văn B đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính của ông Lý Phương T1 nên ông B có trách nhiệm trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng bản chính cho ông T1 cấp sơ thẩm xác định là đúng. Tuy nhiên quyền sử dụng đất của ông Lý Phương T1 đã được công nhận cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hoàng S và bà Trần Thị T2, do đó cần phải buộc nguyên đơn trả lại giấy cho ông Trần Hoàng S và bà Trần Thị T2 để thực hiện việc đăng ký theo quy định của pháp luật. Do đó trong phần quyết định cần phải điều chỉnh cho phù hợp.

[6] Đối với khoản tiền ông T1 vay của ông B, các đương sự không kháng cáo và tại phiên tòa không ai yêu cầu nên, Hội đồng xét xử không xem xét lại.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, có căn cứ chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều 127, Điều 129, Điều 137, Điều 450, Điều 474. Điều 476, Điều 689, Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 129, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; Điều 99, Điều 100 Luật đất đai năm 2013. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về quy định mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn B.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hoàng S và Trần Thị T2.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn B.
2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hoàng S và bà Trần Thị T2.
3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/11/2016 giữa nguyên đơn ông Phạm Văn B với bị đơn ông Lý Phương T1 vô hiệu.
4. Công nhận phần đất có căn nhà cấp 4 trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02597, tại thửa số 3777, tờ bản đồ số 02, diện tích 99,8 m² đất chuyên trồng lúa, tọa lạc: ấp TH, thị trấn NS, huyện CT, tỉnh Hậu Giang, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CT, tỉnh Hậu Giang cấp cho ông Lý Phương T1 ngày 22/01/2016, thuộc quyền sử dụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hoàng S và bà Trần Thị T2. Ông Trần Hoàng S và bà Trần Thị T2 được quyền liên hệ đến các cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký và thực hiện quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật và chịu chi phí theo quy định (nếu có).

(Có mảnh trích đo địa chính và sơ đồ vật kiến trúc kèm theo)

5. Buộc nguyên đơn ông Phạm Văn B có trách nhiệm trả lại cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hoàng S và bà Trần Thị T2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính, sổ vào sổ CH 02597, thửa số 3777, tờ bản đồ số 02, diện tích 99,8 m² đất chuyên trồng lúa, tọa lạc: ấp TH, thị trấn NS, huyện CT, tỉnh Hậu Giang, do ông Lý Phương T1 đứng tên.

6. Buộc bị đơn ông Lý Phương T1 có trách nhiệm trả cho nguyên đơn ông Phạm Văn B tổng số tiền 294.398.000 đồng (*hai trăm chín mươi bốn triệu ba trăm chín mươi tám nghìn đồng*), trong đó 200.000.000 đồng (*hai trăm triệu đồng*) tiền vốn và 94.398.000 đồng (*chín mươi bốn triệu ba trăm chín mươi tám nghìn đồng*) tiền lãi.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm thanh toán, thì hàng tháng còn phải trả lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thanh toán.

7. Án phí dân sự sơ thẩm:

7.1. Nguyên đơn ông Phạm Văn B phải chịu là 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền số 0018077 ngày 19 tháng 3 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh Hậu Giang. Ông B đã nộp đủ án phí.

7.2. Bị đơn ông Lý Phương T1 phải nộp 15.019.000 đồng (*mười lăm triệu không trăm mười chín nghìn đồng*) tại Chi cục Thi hành án dân sự.

7.3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hoàng S và bà Trần Thị T2 được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai số 0018081 ngày 29 tháng 3 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh Hậu Giang.

8. Chi phí thẩm định, định giá tài sản: 2.432.000 đồng (*hai triệu bốn trăm ba mươi hai nghìn đồng*) nguyên đơn ông Phạm Văn B và bị đơn ông Lý Phương T1 mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ là 1.216.000 đồng (*một triệu hai trăm mười sáu nghìn đồng*). Ông B đã nộp đủ, ông T1 có nghĩa vụ nộp 1.216.000 đồng (*một triệu hai trăm mười sáu nghìn đồng*) tại Chi cục thi hành án dân sự, để cơ quan này hoàn trả lại cho ông B.

Trường hợp 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 dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự, Điều 7a Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 ngày 10 tháng 9 năm 2020.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND H. CT;
- Chi cục THADS H. CT;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án.

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

Võ Hoàng Khải