

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 123/2021/DS-PT
Ngày 07-5-2021
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 BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Huy Cường

Các Thẩm phán:

Ông Trần Văn Luông

Ông Nguyễn Thành Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Minh Hiếu - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Xông - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 tháng 4 năm 2021 và ngày 07 tháng 5 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 66/2021/TLPT-DS ngày 08 tháng 02 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2020/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 112/2021/QĐPT-DS ngày 02 tháng 4 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 186/2021/QĐ-PT ngày 16/4/2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị H, sinh năm 1968; địa chỉ: Số 344A, đường P, Phường 1, Quận 10, Thành phố M.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đoàn Văn Đ, sinh năm 1959; địa chỉ thường trú: Số 175 đường L, khu phố 4, phường H, Quận 9, Thành phố M; địa chỉ liên hệ: Số 15, đường H, phường T, Quận 9, Thành phố M, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 21/12/2019), có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1971;

2. Bà Trần Kim N, sinh năm 1973;

Cùng địa chỉ: Số 122/2, đường N, tổ 48, khu phố 4, phường H, thành phố T, tỉnh B, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Văn phòng công chứng T; địa chỉ: Số 538 Đại lộ Bình Dương, phường H, thành phố T, tỉnh B, vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Đoàn Văn Đ là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 22/12/2015, tại Văn phòng Công chứng T, ông Nguyễn Văn K, bà Trần Kim N và bà Trần Thị H đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 374, tờ bản đồ số 46, diện tích 151,1m² đất tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 304882, sổ vào sổ CH 00372 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp cho bà Trần Kim N ngày 25/3/2010. Giá chuyển nhượng theo Hợp đồng là 400.000.000 đồng nhưng giá chuyển nhượng thực tế các bên thỏa thuận miệng là 1.500.000.000 đồng. Bà Trần Thị H đã giao cho ông K, bà N số tiền 1.500.000.000 đồng. Ông K, bà N đã giao toàn bộ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 304882 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Văn phòng Công chứng T, tỉnh B cho bà H. Ông K, bà N cam kết đến ngày 31/12/2015 thì hoàn tất thủ tục chuyển nhượng giao nhận nhà, đất cho bà H. Tuy nhiên ông K, bà N không thực hiện, bà Hoài đã nhiều lần yêu cầu thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng đã ký nhưng ông K, bà N không hợp tác. Nay bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn K, bà Trần Kim N có trách nhiệm bàn giao nhà đất cho bà Trần Thị H quản lý, sử dụng.

Kèm theo đơn khởi kiện nguyên đơn giao nộp tài liệu chứng cứ sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 304882, sổ vào sổ CH 00372 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp cho bà Trần Kim N ngày 25/3/2010 (bản sao); Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 22/12/2015 (bản sao).

- *Tại văn bản trình bày ý kiến, biên bản lấy lời khai, đơn phản tố bị đơn trình bày:*

Vào năm 2015, do không có nhu cầu sử dụng phần nhà đất tọa lạc tại phường H nên ông K, bà N muốn chuyển nhượng phần nhà đất trên, giá chuyển nhượng ban đầu là 2.000.000.000 đồng. Qua người quen giới thiệu về người muốn mua, sau khi thỏa thuận thì giá chuyển nhượng là 1.900.000.000 đồng cho toàn bộ phần nhà. Ngày 22/12/2015, ông K và bà N đến Văn phòng Công chứng T. Tại đây, ông K, bà N có tiến hành ký hợp đồng với bà H (theo người giới thiệu, thì bà H là người nhà của họ) để chuyển nhượng phần nhà đất thuộc thửa đất số 374, tờ bản đồ số 46, diện tích 151,1m² theo Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số BB 304882, số vào sổ CH 00372 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 25/3/2010 cho bà Trần Kim N. Sau khi ký hợp đồng, nhận xong giấy tờ công chứng, bà H cho rằng do không kịp chuyển tiền và chỉ mang theo số tiền 400.000.000 đồng, bà H yêu cầu được thanh toán trước 400.000.000 đồng, hẹn thời gian 05 ngày sẽ thanh toán số tiền 1.500.000.000 đồng còn lại. Không đồng ý việc chuyển nhượng mà không nhận đủ tiền nhưng bà H năn nỉ xin 02 ngày sau sẽ đến thanh toán đủ số tiền 1.900.000.000 đồng, nếu không thanh toán thì xem như không ai mất mát gì, vì nhà đất vẫn còn là của ông K, bà N. Ông K, bà N tin lời bà H và đồng ý với đề nghị của bà H. Sau 02 ngày bà H có gọi điện xin hẹn vài ngày nữa, ông K, bà N không đồng ý thì bà H cho rằng xem như không mua bán gì. Từ đó đến nay bà H cũng không liên lạc lại với ông K, bà N, nhà đất trên ông K, bà N đang là người trực tiếp quản lý, sử dụng. Ông K có gọi điện cho bà H hỏi về việc thanh toán tiền để nhận nhà đất nhưng bà H trả lời là không mua nữa. Đến tháng 02/2020 bà N, ông K nhận được thông báo của Tòa án mới biết bà H khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 14/02/2020, ông Nguyễn Văn K và bà Trần Kim N có đơn phản tố yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố T xem xét tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn K, bà Trần Kim N và bà Trần Thị H, được thực hiện tại Văn phòng Công chứng T vào ngày 22/12/2015, đối với diện tích đất 151,1m² thuộc thửa đất số 374 tờ bản đồ số 46 tọa lạc tại phường H, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 304882, số vào sổ CH 00372 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 25/3/2010 cho bà Trần Kim N, với lý do vì các bên hợp đồng chưa được thực hiện.

Bị đơn không giao nộp tài liệu chứng cứ.

- Theo văn bản trình bày ý kiến, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng T có ý kiến: Ngày 22/12/2020, Công chứng viên Văn phòng Công chứng T, tỉnh B có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà Trần Kim N đối với nhà ở và thửa đất số 374, địa chỉ tại phường H, thành phố T, tỉnh B. Khi tiếp nhận hồ sơ công chứng, công chứng viên đã kiểm tra đầy đủ hồ sơ do người yêu cầu công chứng nộp gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, giấy tờ tùy thân và các giấy tờ khác có liên quan đến hợp đồng theo quy định của Luật công chứng và các văn bản pháp luật khác có liên quan. Sau khi tiếp nhận và kiểm tra đầy đủ các hồ sơ, giấy tờ do người yêu cầu công chứng cung cấp, Văn phòng Công chứng T đã thực hiện việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà Trần Kim N và ông Nguyễn Văn K và bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị H theo đúng trình tự và thủ tục của Luật Công chứng và các văn bản pháp luật khác có liên quan. Tại thời điểm công chứng các bên tham gia giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự phù hợp quy định của pháp luật, các bên đều tự nguyện thỏa thuận và giao kết hợp đồng, không bị lừa dối, không bị ép buộc, đồng thời cam kết giao dịch này là đúng sự thật, không nhằm che giấu giao dịch khác. Hợp

đồng công chứng bảo đảm tính xác thực, tính hợp pháp. Văn phòng công chứng đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cung cấp chứng cứ gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 22/12/2015 (bản sao); phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng, văn bản, chứng minh nhân dân, hộ khẩu của ông Nguyễn Văn K, bà Trần Kim N, đơn xác định tình trạng bất động sản; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 304882, số vào sổ CH 00372 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp cho bà Trần Kim N ngày 25/3/2010 (bản photo).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2020/DS-ST ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh B đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị H đối với bị đơn ông Nguyễn Văn K, bà Trần Kim N về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn K, bà Trần Kim N đối với nguyên đơn bà Trần Thị H về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Tuyên: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký kết ngày 22/12/2015 số công chứng 2540, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng T đối với diện tích đất 151,1m² thuộc thửa đất số 374, tờ bản đồ số 46, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh B giữa bà Trần Thị H và ông Nguyễn Văn K, bà Trần Kim N.

Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 304882, số vào sổ CH 00372 đối với diện tích đất 151,1m² thuộc thửa đất số 374 tờ bản đồ số 46 tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh B đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T điều chỉnh biến động ngày 12/6/2020 cho bà Trần Thị H để điều chỉnh cấp lại cho bà Trần Kim N theo nội dung bản án này.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 23/9/2020 ông Đoàn Văn Đ là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo toàn bộ nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2020/DS-ST ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn đã thanh toán đủ số tiền 1.500.000.000 đồng cho bị đơn nhưng nguyên đơn không có giấy tờ gì chứng minh do giấy giao tiền bị thất lạc. Nếu bị đơn cho rằng giá chuyển nhượng là 1.900.000.000 đồng, có nghĩa là nguyên đơn thanh toán còn thiếu số tiền 400.000.000 đồng thì nguyên đơn đồng ý thanh toán số tiền 400.000.000 đồng theo ý kiến của bị đơn; nếu bị đơn không đồng ý thì nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa: Việc chấp hành pháp luật của cơ quan tiến hành tố tụng và người tiến hành tố tụng: Từ khi thụ lý đến thời điểm này Thẩm phán, Thư ký đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Đã thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng các quy định của Bộ luật tố Tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Nguyên đơn bà Trần Thị H và bị đơn ông Nguyễn Văn K, bà Trần Kim N thừa nhận ngày 22/12/2015 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng T đối với diện tích đất 151,1 m² thuộc thửa đất số 374, tờ bản đồ số 46, tọa lạc tại phường H, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 25/3/2010 cho bà Trần Kim N. Căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự lời thừa nhận của các bên đương sự là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh. Nguyên đơn cho rằng, giá chuyển nhượng thực tế là 1.500.000.000 đồng, bị đơn xác định giá chuyển nhượng thực tế là 1.900.000.000 đồng. Giá trị được ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 22/12/2015 là 400.000.000 đồng. Tại biên bản định giá ngày 07/5/2020, xác định giá trị toàn bộ nhà đất có tranh chấp 4.417.196.000 đồng như vậy giá chuyển nhượng và giá thực tế có mâu thuẫn. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và bị đơn trình bày mâu thuẫn, đều không xuất trình được chứng cứ, chứng minh cho giá trị thực tế của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Về nghĩa vụ thanh toán, nguyên đơn trình bày đã thanh toán số tiền 1.500.000.000 đồng không được bị đơn thừa nhận và nguyên đơn không xuất trình được chứng cứ, chứng minh cho việc đã thanh toán số tiền chuyển nhượng cho bị đơn. Ngoài ra, nhà đất đang tranh chấp hiện bị đơn vẫn đang là người trực tiếp quản lý, sử dụng. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn K, bà Trần Kim N và bà Trần Thị H chưa được thực hiện xong nên không phát sinh hiệu lực, như vậy có căn cứ hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn bà Trần Kim N, ông Nguyễn Văn K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bàn giao nhà đất là không có căn cứ chấp nhận. Căn cứ khoản 1 Điều 423 Bộ luật Dân sự cho thấy yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 22/12/2015 tại Văn phòng Công chứng T giữa ông Nguyễn Văn K, bà Trần Kim N và bà Trần Thị H là có cơ sở đồng thời Tòa án cấp sơ thẩm kiến nghị thụ hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được chỉnh lý biến động cho bà Trần Thị H vào ngày 12/6/2020 để điều chỉnh lại cho bà Trần Kim N theo nội dung của bản án sơ thẩm là có căn cứ vì trong thời gian chỉnh lý biến động thì nguyên đơn và bị đơn đang xảy ra tranh chấp tại Tòa án.

Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 79/2020/DS-ST ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh B.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào lời trình bày, kết quả tranh tụng của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Bị đơn vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do, căn cứ vào khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] Nguyên đơn bà Trần Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông Nguyễn Văn K, bà Trần Kim N có trách nhiệm bàn giao nhà đất cho bà Trần Thị H quản lý, sử dụng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã ký kết ngày 22/12/2015 tại Văn phòng Công chứng T. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì ngày 22/12/2015 giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận ký hợp đồng để chuyển nhượng phần nhà, đất thuộc thửa đất số 374, tờ bản đồ số 46, diện tích 151,1m². Nguyên đơn và bị đơn cũng thừa nhận điều này. Đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn không thống nhất được với nhau về giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nguyên đơn cho rằng giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 400.000.000 đồng nhưng giá chuyển nhượng thực tế các bên thỏa thuận là 1.500.000.000 đồng. Bị đơn thừa nhận giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 400.000.000 đồng nhưng cho rằng giá chuyển nhượng thực tế các bên thỏa thuận là 1.900.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được nguyên đơn và bị đơn ký kết ngày 22/12/2015, tuy nhiên khi phát sinh tranh chấp, nguyên đơn và bị đơn không thống nhất với nhau về giá trị chuyển nhượng thực tế cũng không ai cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho ý kiến của mình. Như vậy, có cơ sở xác định khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn chưa thỏa thuận được với nhau về giá. Ngoài ra, theo kết quả định giá của cơ quan chuyên môn thì có sự chênh lệch về giá trị tài sản tranh chấp so với giá trị được thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng. Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/12/2015 được nguyên đơn và bị đơn ký kết với nhau tại Văn phòng Công chứng T bị vô hiệu vì đây là giao dịch dân sự giả tạo được quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[5] Tại Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm nguyên đơn đều xác định đã thanh toán cho bị đơn số tiền 1.500.000.000 đồng, bị đơn trình bày là chưa nhận được số tiền chuyển nhượng theo giá trị thực tế mà các bên đã thỏa thuận là

1.900.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn đồng ý thanh toán thêm cho bị đơn số tiền còn lại 400.000.000 đồng để yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Căn cứ vào lời khai của bị đơn tại Tòa án cấp sơ thẩm thì bị đơn không đồng ý với yêu cầu này của nguyên đơn. Do đó, không có cơ sở để Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận đối với yêu cầu này của nguyên đơn. Ngoài ra, nguyên đơn không chứng minh được cho việc nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn số tiền 1.500.000.000 đồng. Vì vậy, đây là cơ sở để xác định nguyên đơn và bị đơn chỉ hoàn thành về thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chưa hoàn thành về nghĩa vụ thanh toán trong nội dung hợp đồng dẫn đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/12/2015 không thực hiện được.

[6] Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm ngày 23/4/2021, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Đoàn Văn Đ yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét lại chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản mà ông Đ đã tạm ứng tại Tòa án cấp sơ thẩm. Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tạm ngừng phiên tòa. Ngày 26/4/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã tiến hành xác minh về chi phí tố tụng mà Tòa án nhân dân thành phố T đã thu của nguyên đơn thì được Tòa án nhân dân thành phố T cung cấp thông tin là ngày 26/4/2021, Tòa án nhân dân thành phố T đã hoàn trả phần chi phí tố tụng còn lại cho ông Đoàn Văn Đ với số tiền hoàn trả là 6.487.000 đồng và ông Đoàn Văn Đ đã nhận lại toàn bộ số tiền trên. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không cần xem xét lại yêu cầu này của ông Đ.

[7] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Như đã phân tích nêu trên, yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/12/2015 là có cơ sở.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là phù hợp. Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo.

[8] Do yêu cầu phản tố của bị đơn có cơ sở chấp nhận, đồng thời việc nguyên đơn đăng ký, chỉnh lý biến động tài sản ngày 12/6/2020 là thời gian Tòa án cấp sơ thẩm đang giải quyết tranh chấp, hiện nay bị đơn đang là người trực tiếp quản lý, sử dụng tài sản đang tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm kiến nghị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 304882, sổ vào sổ CH 00372 đối với diện tích đất 151,1m² thuộc thửa đất số 374 tờ bản đồ số 46 tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh B đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T điều chỉnh biến động ngày 12/6/2020 cho bà Trần Thị H là phù hợp. Tuy nhiên, việc Tòa án cấp sơ thẩm kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chưa phù hợp. Do đó cần sửa một phần về cách tuyên án đối với nội dung kiến nghị này.

[9] Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp.

[10] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải nộp theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 143; Điều 144; Điều 147; khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 122, Điều 124, Điều 401, Điều 697; Điều 698, 699, 701 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ Điều 26, Điều 166, 167, 168, 188 của Luật Đất đai;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Đoàn Văn Đ.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2020/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh B như sau:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị H đối với bị đơn ông Nguyễn Văn K, bà Trần Kim N về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn Kiệt, bà Trần Kim Ngọc đối với nguyên đơn bà Trần Thị Hoài về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký kết ngày 22/12/2015 số công chứng 2540, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng T đối với diện tích đất 151,1m² thuộc thửa đất số 374, tờ bản đồ số 46, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh B giữa bà Trần Thị H và ông Nguyễn Văn K, bà Trần Kim N.

- Kiến nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 304882, số vào sổ CH 00372 đối với diện tích đất 151,1m² thuộc thửa đất số 374 tờ bản đồ số 46 tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh B đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T điều chỉnh biến động ngày 12/6/2020 cho bà Trần Thị H để điều chỉnh cấp lại cho bà Trần Kim N theo quy định.

2.3. Về chi phí tố tụng (chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản): Nguyên đơn bà Trần Thị H phải chịu số tiền 1.512.613 đồng, được trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng tại Tòa án, bà H đã nộp xong.

2.4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị H phải nộp 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm

ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0041375, ngày 16/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh B. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T hoàn trả cho bà Trần Thị H số tiền 9.700.000 đồng (chín triệu bảy trăm nghìn đồng) còn lại.

2.5. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T hoàn trả cho bà Trần Kim N, ông Nguyễn Văn K số tiền 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0041481, ngày 20/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị H phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 00504489 ngày 09/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh B.

Trường hợp bản án được thi hành án 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 Điều 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Lưu: Hồ sơ, Tổ Hành chính Tư pháp, Tòa Dân sự.

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

Cao Huy Cường