

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 68/2021/DS-PT

Ngày: 29 - 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 KIÊN GIANG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Bình Đào.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Như Tám.

Ông Võ Thanh Huyền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Vũ Tường Ninh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang Ông Trương Thanh Triều - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 và tuyên án ngày 29 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 13/2021/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: 27/2020/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 32/2021/QĐ-PT ngày 19 tháng 3 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà V, sinh năm 1981; Có mặt.

Ông P, sinh năm 1978; Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông P: Bà V, sinh năm 1981 (theo văn bản ủy quyền ngày 30/3/2021); Có mặt.

Cùng địa chỉ: Xã CD, Tp Q, tỉnh Kiên Giang.

2. Bị đơn: Ông N, sinh năm 1945; Có mặt ngày 26/4/2021, vắng mặt ngày 29/4/2021.

Bà S, sinh năm 1950; Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Xã CD, Tp Q, tỉnh Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông N, bà S: Luật sư T – Văn phòng Luật sư D, Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội. Có mặt ngày 26/4/2021, vắng mặt ngày 29/4/2021.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông H, sinh năm 1983; Vắng mặt.

Địa chỉ: Xã CD, Tp Q, tỉnh Kiên Giang.

3.2. Bà Y, sinh năm 1971; Có mặt.

Địa chỉ: Xã CD, Tp Q, tỉnh Kiên Giang.

3.3. Ông U, sinh năm 1973; Vắng mặt.

Địa chỉ: Xã DT, Tp Q, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông U: Bà Y, sinh năm 1971 (theo văn bản ủy quyền ngày 06/4/2021); Có mặt.

Địa chỉ: Xã CD, Tp Q, tỉnh Kiên Giang.

3.4. Văn phòng công chứng K (được chuyển đổi từ Phòng công chứng Q, tỉnh Kiên Giang); Vắng mặt.

Địa chỉ: Phường D, Tp Q, tỉnh Kiên Giang.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông N và bà S.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện, tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn vợ chồng ông P, bà V trình bày:*

Vào ngày 24/8/2015 vợ chồng bà V, ông P cùng với bà Y có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) với vợ chồng ông N, bà S 01 phần đất diện tích 1000m², thửa đất này nằm trong thửa đất có Giấy chứng nhận số CE 983028 thửa đất số 70 tờ bản đồ số 29 do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp ngày 06/01/2017 tọa lạc tại xã CD, huyện Q. Giá chuyển nhượng là 550.000.000đ, ngay sau ký hợp đồng phía bà V đã đặt cọc cho ông N 50.000.000đ, số tiền còn lại giao vào ngày 16/9/2015. Ngày 16/9/2015 phía bà V liên hệ giao tiền cho ông N nhưng do vợ chồng ông N không có nhà nên ngày 17/9/2015 anh H (con ông N) đứng ra nhận thay số tiền 500.000.000đ. Sau khi giao đủ tiền thì ông N, cùng con ông N tự kéo thước dây và chỉ vị trí cho phía bà V rào hàng rào quanh khu đất chuyển nhượng. Ngày 09/02/2017 bà V đại diện cho vợ chồng bà V, bà Y và ông N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên tại Phòng công chứng Q tỉnh Kiên Giang.

Nay vợ chồng bà V yêu cầu vợ chồng ông N, bà S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 993,3m² (theo đo đạc thực tế), thuộc thửa số 269, tờ bản đồ số 29 nằm trong GCN QSDĐ số CE983028 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Kiên Giang cấp cho vợ chồng ông N, bà S ngày 06/01/2017 theo hợp

đồng công chứng số 774 quyền số 1TP/CSCC/HĐGD của Phòng công chứng Q tỉnh Kiên Giang.

** Tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa bị đơn ông N trình bày:*

Thừa nhận ngày 24/8/2015 ông đại diện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) với vợ chồng bà V, ông P và bà Y chuyển nhượng diện tích 1000m² tại xã CD, huyện Q, tỉnh Kiên Giang, giá chuyển nhượng là 550.000.000đ, ông N nhận đặt cọc 50.000.000đ, số tiền còn lại giao nhận ngày 16/9/2015 nhưng đến hạn trả tiền ông N liên hệ với ông vợ chồng bà V nhiều lần nhưng không có tiền để trả. Thời điểm này ông N đang làm thủ tục tách thửa đất này ra thành 50 thửa khác nhau để chuyển nhượng, nếu không ký hợp đồng phía bà V tranh chấp sẽ tạm ngừng thủ tục tách thửa nên ngày 09/02/2017 hai bên ra Phòng công chứng Q tỉnh Kiên Giang lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích 993,3m² (theo đo đạc thực tế), thuộc thửa số 269, tờ bản đồ số 29 nằm trong GCN QSDĐ số CE983028. Vợ chồng ông đồng ý ký hợp đồng với điều kiện sau khi ký hợp đồng thì phía bà V giao trả số tiền còn lại 500.000.000đ, phía bà V không thực hiện việc trả tiền mà đưa chứng cứ đã giao số này cho H (con ông N), tuy nhiên việc trả số tiền này vợ chồng ông N không biết, vợ chồng ông chưa bao giờ nhận bao số tiền này từ phía bà V.

Ông N không đồng ý yêu cầu khởi kiện phía nguyên đơn về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, ông phản tố yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng (giấy tay) ngày 24/8/2015 do ông N và vợ chồng ông P, bà V xác lập, phía vợ chồng bà V mất số tiền đặt cọc 50.000.000đ; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do vợ chồng ông N và bà V xác lập tại Phòng công chứng Q tỉnh Kiên Giang (nay chuyển đổi thành Văn phòng công chứng K) ngày 09/02/2017 đối với diện tích 993,3m², thuộc thửa số 269, tờ bản đồ số 29 nằm trong GCN QSDĐ số CE983028.

** Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông N, bà S là ông C trình bày:* Thông nhất ý kiến vợ chồng ông N trình bày, không có ý kiến gì thêm.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Y trình bày:*

Thông nhất với ý kiến của bà V và ông P, ngoài ra bà Y có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông N và bà S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bằng giấy tay) ngày 24/8/2015 được ký kết giữa bà Y, ông P, bà V với ông N, bà S và hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 09/02/2017 do bà V đại diện cho bà Y, ông P và bà V ký với ông N, bà S. Yêu cầu ông N và bà S giao diện tích đo đạc thực tế là 993,3m² tọa lạc tại xã CD, huyện Q, tỉnh Kiên Giang cho bà Y, ông P và bà V quản lý và sử dụng. Đồng thời làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Y, ông P và bà V.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông U trình bày:* Thông nhất với ý kiến của bà V, ông P và bà Y, không có ý kiến gì thêm.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh H vắng mặt tại phiên tòa nhưng có ý kiến trình bày:*

Vào năm 2015 gia đình của ông N phải bán nhiều diện tích đất để trả nợ cho phía Ngân hàng Kiên Long chi nhánh A trong đó có phần đất đã chuyển nhượng cho phía chị V, chị Y và anh P. Sau khi chuộc GCN QSDĐ (sổ đỏ) từ Ngân hàng Kiên Long về thì phải làm thủ tục cấp đổi sang GCN QSDĐ (sổ hồng) mới tách thửa được và ông N giao cho anh H làm thủ tục chuyển nhượng đất và gom tiền để trả nợ nên ngày 16/9/2015 anh H có báo cho phía chị V, chị Y và anh P chưa thể giao nhận tiền được do chưa lấy được GCN QSDĐ và hẹn ngày 17/9/2015 giao nhận tiền. Ngày 17/9/2015 ông N trực tiếp gọi điện cho anh H về nhà ông N để nhận tiền từ chị V, chị Y và anh P thay cho ông N, sau khi nhận tiền xong anh H có báo cho ông N biết và ông N nói anh H giữ lại số tiền 300.000.000 đồng này để trả nợ vào nguồn tiền đã vay nợ từ nhiều người để trả vào khoản tiền 3.685.000.000đ đã trả cho Ngân hàng Kiên Long vào ngày 29/8/2015, số tiền 200.000.000đ còn lại giao cho mẹ là bà S.

Thời điểm vợ chồng ông N và bà S chuyển nhượng đất cho phía bà Y, bà V, ông P và nhận tiền cho ông N thì anh H còn ở chung nhà với ông N và từ trước đến nay anh H còn chung hộ khẩu thường trú với ông N, đến năm 2017 anh H chuyển ra ngoài cát nhà riêng để ở. Việc anh H giao cho bà S số tiền 200.000.000đ anh chị em trong gia đình nhiều người biết nhưng do hiện nay các anh chị em trong gia đình có sự mâu thuẫn nên không có người làm chứng.

*** *Tại bản án dân sự số: 27/2020/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Q quyết định:***

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V và ông P đối với ông N, bà S.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Y đối với ông N, bà S

3. Bác yêu cầu phản tố của ông N, bà S về huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do vợ chồng ông N và vợ chồng ông P, bà V, bà Y xác lập ngày 24/8/2015 và tuyên bố ông P, bà V, bà Y mất số tiền cọc 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).

Bác yêu cầu phản tố của ông N, bà S về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 993,3m² thuộc thửa số 269, tờ bản đồ số 29 nằm trong giấy chứng nhận số CE 983028 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Kiên Giang cấp cho vợ chồng ông N, bà S ngày 06/01/2017 tại xã CD, huyện Q theo hợp đồng công chứng số 774, quyền số 01TP/CSCC/HĐGD ngày 09/02/2017 tại Phòng công chứng Q tỉnh Kiên Giang.

4. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 993,3m² thuộc thửa số 269, tờ bản đồ số 29 nằm trong giấy chứng nhận CE 983028 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Kiên Giang cấp cho vợ chồng ông N, bà S ngày 06/01/2017 theo hợp đồng công chứng số 774, quyền số 01TP/CSCC/HĐGD vào ngày 09/02/2017 tại Phòng công chứng Q tỉnh Kiên Giang giữa vợ chồng ông N, bà S với bà V.

Giao cho bà V, ông P và bà Y quản lý, sử dụng diện tích đất 993,3m² thuộc thửa số 269, tờ bản đồ số 29 có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 539579 do Sở

Tài nguyên và môi trường tỉnh Kiên Giang cấp cho ông N, bà S ngày 15/9/2017 (đính kèm sơ đồ trích đo hiện trạng đất tranh chấp giữa các đương sự số 987/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Q).

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

*** Ngày 16/9/2020, bị đơn ông N, bà S kháng cáo với nội dung:** Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng (giấy tay) ngày 24/8/2015 do ông N và vợ chồng ông P, bà V xác lập. Phía vợ chồng bà V mất số tiền đặt cọc 50.000.000đ. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do vợ chồng ông N và bà V xác lập tại Phòng công chứng Q tỉnh Kiên Giang ngày 09/02/2017 đối với diện tích đất 993,3m² thuộc thửa số 269, tờ bản đồ số 29 nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE983028.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông N và bà S cho rằng: Cấp sơ thẩm xác định vợ chồng bà V, ông P là nguyên đơn, bà Y là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng quy định. Liên quan đến bà Y và ông U, tại Quyết định ly hôn ban hành sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì xác định là tài sản chung, trong đơn yêu cầu độc lập của bà Y xác định là tài sản riêng, còn ông U thì xác định tài sản chung, nhưng cấp sơ thẩm lại xác định là tài sản riêng của bà Y. Biên bản phiên tòa được viết bằng tay bỏ trống nhiều trang. Cấp sơ thẩm xác định cả hai hợp đồng đều có hiệu lực là không đúng, hợp đồng viết tay trả 50.000.000 đồng là tiền trả trước chứ không phải tiền đặt cọc, nên cấp sơ thẩm xác định số tiền này là tiền đặt cọc là không đúng quy định. Hợp đồng giấy tay chuyển nhượng đất không có bà S tham gia là vi phạm. Người nhận tiền là ông Hiền - con của ông N nhận, theo lời khai của bà V thì việc ông Hiền nhận tiền không có sự ủy quyền của ông N, nên không buộc ông N phải chịu trách nhiệm được. Hợp đồng chuyển nhượng có công chứng không được đồng sở hữu ủy quyền quyết định, chỉ có bà V ký, cấp sơ thẩm lại công nhận cho cả 4 đồng sở hữu là không đúng. Diện tích trong hợp đồng ghi 993,3m² là ghi sau khi có giấy chứng nhận QSD đất, không có mặt đầy đủ của các bên tham gia giao dịch khi xác lập và Văn phòng công chứng cho rằng không có lưu trữ hồ sơ nên không cung cấp là không đúng quy định. Tại bút lục số 23 người nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai không phải do ông N đi nộp và cũng không phải chữ ký của ông N, nên cần xem ai là người nộp phí sang tên. Đối với bà S thì không đảm bảo về thể chất và tinh thần. Phiếu thu của Ngân hàng bút lục 91 thể hiện thời gian là năm 2015, nhưng cấp sơ thẩm cho rằng lấy tiền trả ngân hàng là không phù hợp về mặt thời gian. Tại bút lục số 171 Văn phòng công chứng K xin vắng mặt không phải do người đại diện theo pháp luật ký là không hợp pháp. Hợp đồng công chứng ghi phí 20.000.000 đồng là để giảm thuế là vi phạm và nghi ngờ đơn khởi kiện không phải chữ ký của bà V. Từ những lập luận trên, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Q, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại để làm rõ: Xác định tư cách người tham gia tố tụng, xác minh làm rõ thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ai là người nộp thủ tục đăng ký sang tên và nộp

thuế, giám định chữ ký của bà V, xem xét hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng có công chứng và xem xét dấu hiện hình sự.

- Bị đơn ông N đồng ý với ý kiến tranh luận của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn ông N, bà S.

- Nguyên đơn bà V cũng là người đại diện theo ủy quyền của ông P yêu cầu không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn ông N và bà S, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2020/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Kiên Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Y cũng là người đại diện theo ủy quyền của ông U yêu cầu không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn ông N và bà S, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2020/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Kiên Giang.

- Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về việc tuân theo tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử ở giai đoạn phúc thẩm là đúng quy định pháp luật..

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử, không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn ông N, bà S, sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2020/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Kiên Giang theo hướng không buộc ông N, bà S chịu tiền án phí theo quy định pháp luật.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử theo quy định.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn ông N và bà S kháng cáo với nội dung: Yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Q, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại để làm rõ, xác định tư cách người tham gia tố tụng, xác minh làm rõ thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ai là người nộp thủ tục đăng ký sang tên và nộp thuế, giám định chữ ký của bà V, xem xét hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng có công chứng và xem xét dấu hiệu hình sự.

Hội đồng xét xử xét thấy, vào ngày 24/8/2015 vợ chồng ông P, bà V và bà Y ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) diện tích 1.000m², thuộc thửa số 86, tờ bản đồ số 3 (sơ đồ 14 đứng tên bà S) tại xã CD, huyện Q với vợ chồng ông N, bà S, giá chuyển nhượng là 550.000.000đ, đưa trước 50.000.000đ, số tiền còn lại 500.000.000đ sẽ trả đủ vào ngày 16/9/2015. Đến ngày 17/9/2015, ông P, bà V và bà Y đã trả đủ số tiền chuyển nhượng còn lại là 500.000.000đ cho anh H (là con ruột ông

N, bà S đại diện gia đình nhận thay). Ngày 09/02/2017, bà V đại diện cho ông P, bà Y cùng với vợ chồng ông N, bà S ra Phòng công chứng Q, tỉnh Kiên Giang ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 993,3m², thuộc thửa số 269, tờ bản đồ số 29 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 983028 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Kiên Giang cấp cho vợ chồng ông N, bà S ngày 06/01/2017. Hai bên cùng nộp hồ sơ tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Văn phòng UBND huyện Q để đăng ký thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định. Nhưng sau đó, ông N tự rút hồ sơ về và hiện nay diện tích đất tranh chấp 993,3m² thuộc thửa số 269, tờ bản đồ số 29 có giấy chứng nhận số CK 539579 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp cho ông N và bà S ngày 15/9/2017. Từ đó phát sinh tranh chấp giữa ông P, bà V và bà Y với vợ chồng ông N, bà S cho đến nay.

Vợ chồng ông P, bà V và bà Y yêu cầu ông N, bà S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 09/02/2017 và yêu cầu công nhận diện tích đất 993,3m² cho ông P, bà V và bà Y quản lý, sử dụng.

Phía bị đơn là ông N, bà S phản tố yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) ngày 24/8/2015 giữa vợ chồng ông bà với ông P, bà V và bà Y; huỷ hợp đồng chuyển nhượng đất công chứng ngày 09/02/2017 giữa vợ chồng ông bà với bà V và tuyên bố bà V, ông P, bà Y bị mất số tiền đặt cọc là 50.000.000đ.

Xét yêu cầu khởi kiện của ông P, bà V và yêu cầu độc lập của bà Y, các đương sự đều thừa nhận ngày 24/8/2015 giữa vợ chồng ông P, bà V và bà Y với vợ chồng ông N, bà S có ký hợp đồng chuyển nhượng (giấy tay) một phần đất diện tích 1000m² tại xã CD, huyện Q, phía bà V đặt cọc cho ông N số tiền 50.000.000đ, căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, cấp sơ thẩm xác nhận tình tiết trên là sự thật không cần phải chứng minh là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật. Đối với số tiền còn lại giao vào ngày 16/9/2015, đến hạn phía bà V liên hệ giao tiền cho ông N nhưng do vợ chồng ông N không có nhà nên ngày 17/9/2015 anh H (con ông N) đứng ra nhận thay số tiền 500.000.000đ. Phía ông N chỉ ranh để phía chị V rào hàng rào, quản lý toàn bộ phần đất. Đến ngày 09/02/2017 tại Phòng công chứng Q tỉnh Kiên Giang vợ chồng ông N, bà S đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà V (bà V đại diện cho ông P, bà Y) diện tích 993,3m², thuộc thửa số 269, tờ bản đồ số 29 nằm trong giấy chứng nhận số CE 983028 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp cho vợ chồng ông N, bà S ngày 06/01/2017 để thay thế cho hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/8/2015. Giá chuyển nhượng hai bên thống nhất ghi trong hợp đồng là 20.000.000đ, nhưng giữa các đương sự đều thừa nhận thực tế giá chuyển nhượng là 550.000.000đ.

Tại hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 24/8/2015, tại phần trang cuối của hợp đồng có ghi xác nhận ngày 17/9/2015, bà V, ông P và bà Y đã trả đủ số tiền chuyển nhượng còn lại là 500.000.000đ cho chủ đất là vợ chồng ông N, bà S, người nhận tiền là anh H, con ruột của ông N và bà S, người chứng kiến việc giao nhận tiền giữa 02 bên là bà H1. Việc này được chứng minh tại biên bản lấy lời khai anh H ngày 19/9/2018, biên bản đối chất ngày 17/4/2019 và các lần hoà giải thì anh H đều thừa nhận phía chuyển nhượng là bà V, ông P, bà Y đã trả đủ cho gia đình số tiền chuyển

nhượng còn lại là 500.000.000đ tại nhà bà T1 và việc anh H đứng ra nhận tiền chuyển nhượng là theo yêu cầu của ông N, bà S. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/8/2015 thì ông N đã chỉ ranh giới để vợ chồng ông P, bà V và bà Y rào lại toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng bằng trụ bê tông, dây kẽm gai, quản lý, sử dụng đất. Tại biên bản lấy lời khai bà H1 và biên bản xác minh bà T1 đều xác nhận vào ngày 17/9/2015 bà Y, ông P và bà V đã đưa số tiền chuyển nhượng đất là 500.000.000đ cho anh H nhận thay ông N và bà S tại nhà của bà T1. Ông N và bà S cho rằng ông P, bà V, bà Y chưa trả đủ tiền chuyển nhượng đất còn lại là 500.000.000đ là không có cơ sở, cụ thể: Vào ngày 09/02/2017 vợ chồng ông N cùng bà V tiếp tục ra Phòng công chứng Q, tỉnh Kiên Giang ký hợp đồng chuyển nhượng đất nói trên và cùng nộp hồ sơ đăng ký chuyển quyền sử dụng đất tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả Văn phòng UBND huyện Q vào ngày 15/02/2017, đồng thời đi nộp hồ sơ cùng bà V cũng như giao đất cho phía bà V quản lý rào hàng rào mà không tranh chấp. Tại thời điểm các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/02/2017 tại Phòng công chứng Q, tỉnh Kiên Giang diện tích 993,3m² thuộc thửa số 269, tờ bản đồ số 9 vẫn nằm trong giấy chứng nhận CE 983028 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp cho vợ chồng ông N, bà S ngày 06/01/2017, chưa được cấp đổi từng sổ riêng biệt. Đến ngày 15/9/2017 thì đất này được cấp đổi sổ có giấy chứng nhận số CK 539579 thửa số 269, tờ bản đồ số 9 đứng tên vợ chồng ông N.

Mặc khác, trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông N và bà S cho rằng phía bà V, ông P, bà Y chưa trả số tiền chuyển nhượng còn lại là 500.000.000đ theo như cam kết tại hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/8/2015, cũng như tại biên bản đối chất ngày 17/4/2019 (BL từ 116 đến 120) ông N cho rằng *“nếu không ra công chứng hợp đồng để chuyển nhượng đất cho phía chị V thì sẽ bị tranh chấp và ngăn chặn việc tách thửa của ông N nên ông N chấp nhận công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho phía bà V”* việc này thể hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và bà S với bà V là sự thật khách quan và cũng tại biên bản đối chất ngày 17/4/2019 (BL từ 116 đến 120) ông N cũng thừa nhận *“do vợ chồng ông P không thực hiện, nên ông N đã rút lại hồ sơ sang tên”* chứng minh rằng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng có công chứng thì ý chí của ông N và bà S vẫn thể hiện giao dịch chuyển nhượng giữa các bên là sự thật khách quan được các bên giao dịch thừa nhận và thực hiện. Ngoài ra đối với bà S, tại biên bản ghi lời khai của đương sự (BL 32, 33) thì bà S vẫn có đủ sức khỏe và tinh thần làm việc trực tiếp, trong quá trình Tòa án tiến hành ghi lời khai có sự chứng kiến của con bà S và thực tế cho đến thời điểm xét xử cũng không có văn bản nào có cơ sở pháp lý hoặc quyết định tuyên bố bà S bị hạn chế hoặc mất năng lực hành vi dân sự.

Cấp sơ thẩm căn cứ Điều 167 và Điều 168 Luật đất đai năm 2013; Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà V, ông P và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Y; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông N và bà S, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/02/2017 tại Phòng công chứng và giao diện tích đất này cho phía chị V quản lý, sử dụng theo giấy chứng nhận số CK

539579 thửa số 269, tờ bản đồ số 9 đứng tên vợ chồng ông N là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

Tuy nhiên trong quá trình giải quyết, cấp sơ thẩm còn sai sót trong áp dụng về án phí, trong vụ án này ông N và bà S là người cao tuổi, nên thuộc trường hợp được miễn toàn bộ án phí, nhưng cấp sơ thẩm không giải thích để các đương sự đủ điều kiện miễn giảm án phí theo quy định là lỗi của cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm

Từ những căn cứ nhận định trên, trong thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận ý kiến của Kiểm sát viên, không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn ông N, bà S và ý kiến tranh luận của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2020/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Kiên Giang.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông N, bà S mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng do bị đơn ông N, bà S là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn án phí nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn ông N và bà S.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2020/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Kiên Giang.

Áp dụng Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 168 và Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Áp dụng Nghị quyết số 326, 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà V, ông P và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Y về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông N và bà S.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 993,3m² thuộc thửa số 269, tờ bản đồ số 9 nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 983028 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp cho vợ chồng ông N và bà S ngày 06/01/2017 theo hợp đồng công chứng số 774, quyền số 01TP/CSGD/HĐGD vào ngày 09/02/2017 tại Phòng công chứng Q tỉnh Kiên Giang giữa vợ chồng ông N, bà S với bà V.

2.1. Bà V, ông P và bà Y được quản lý, sử dụng diện tích đất 993,3m² thuộc thửa số 269, tờ bản đồ số 2 có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 539579 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Kiên Giang cấp cho ông N và bà S ngày 15/9/2017.

Vị trí đất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/9/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Q và Sơ đồ trích đo hiện trạng đất tranh chấp giữa các đương sự số 987/2018 ngày 15/10/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Q có số đo cụ thể:

- + Cạnh 1-2 = 50,00m: Giáp A1;
- + Cạnh 2-3 = 20,16m: Giáp đất T2;
- + Cạnh 3-4 = 3,72m; 4-5 = 6,00m: Giáp đất N;
- + Cạnh 5-6 = 6,00m: Giáp đất T3;
- + Cạnh 6-7 = 6,00m: Giáp đất T4;
- + Cạnh 7-8 = 6,00m; 8-9 = 6,00m; 9-10 = 9,00m; 10-11 = 7,28m: Giáp đất T3;

2.2. Bà V, ông P và bà Y có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Thi hành án và cơ quan có thẩm quyền lập thủ tục cho các đương sự theo nội dung quyết định của bản án khi đương sự có yêu cầu theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông N và bà S về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do vợ chồng ông N và bà S với vợ chồng ông P, bà V và bà Y xác lập ngày 24/8/2015 và tuyên bố ông P, bà V, bà Y mất số tiền cọc 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông N và bà S về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 993,3m² thuộc thửa số 269, tờ bản đồ số 29 nằm trong giấy chứng nhận số CE 983028 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp cho vợ chồng ông N và bà S ngày 06/01/2017 đất tọa lạc tại xã CD, huyện Q, theo hợp đồng công chứng số 774, quyển số 01TP/CSCC/HĐGD ngày 09/02/2017 tại Phòng công chứng Q tỉnh Kiên Giang.

4. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn bà V, ông P và bà Y tự nguyện chịu số tiền 483.000 đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0008825 ngày 06/11/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Q, đã nộp đủ.

5. Chi phí định giá tài sản: Buộc bị đơn vợ chồng ông N và bà S phải chịu chi phí định giá tài sản là 8.200.000 đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0000024 ngày 04/12/2019 của Công ty TNHH định giá Thịnh Vượng. Bà V, ông P và bà Y đã nộp tạm ứng, nên buộc vợ chồng ông N, bà S phải hoàn trả cho bà V, ông P và bà Y số tiền 8.200.000 đồng.

6. Về án phí:

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông N và bà S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch số tiền 600.000 đồng, nhưng ông N và bà S là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí. Hoàn trả cho ông N và bà S số tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0002863 ngày 01/8/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Q, tỉnh Kiên Giang.

Hoàn lại cho bà V và ông P số tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng theo biên lai thu số 0006365 ngày 03/11/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Q, tỉnh Kiên Giang.

Hoàn lại cho bà Y số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007990 ngày 26/9/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Q, tỉnh Kiên Giang.

6.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn ông N, bà S mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng ông N và bà S là người cao tuổi, nên được miễn toàn bộ án phí. Hoàn trả cho ông N, bà S số tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng theo biên lai thu số 0007651 ngày 09/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Q, tỉnh Kiên Giang.

Trường hợp bản án quyết định 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 thoả 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 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND Tp Q;
- Chi cục THA dân sự Tp Q;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Bình Đảo