

**QUYẾT ĐỊNH
ĐÌNH CHỈ GIẢI QUYẾT VỤ ÁN DÂN SỰ**

Căn cứ vào các điều 48, 217, 218, 219 và khoản 2 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án dân sự sơ thẩm;

Xét thấy: Người khởi kiện rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Đình chỉ giải quyết vụ án dân sự thụ lý số 111/2015/TLST-DS ngày 30 tháng 12 năm 2015 về việc: “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thế H, sinh năm 1964 và bà Ngô Thị Đ, sinh năm 1960.
Địa chỉ: Số nhà 303, tổ 3, ấp P, xã P 1, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Tuyết T, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Số nhà 121, tổ 3, ấp 4, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

2. Hậu quả của việc đình chỉ giải quyết vụ án:

Theo quy định tại Điều 218 của Bộ luật tố tụng dân sự thì đương sự có quyền khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án dân sự.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Thế H và bà Ngô Thị Đ số tiền 750.000đ (Bảy trăm năm mươi ngàn đồng) là tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2014/09362 ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

3. Đương sự có quyền kháng cáo, Viện kiểm sát cùng cấp có quyền kháng nghị quyết định này trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày nhận được quyết định hoặc kể từ ngày quyết định được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND huyện C;
- Chi cục THA DS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN

(Đã ký)

Lê Thị Thanh Nga





**QUYẾT ĐỊNH
ĐÌNH CHỈ GIẢI QUYẾT VỤ ÁN DÂN SỰ**

Căn cứ vào các điều 48, 217, 218, 219 và khoản 2 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án dân sự sơ thẩm;

Xét thay: Bà Phan Tho T, sinh năm 1977; TRú tại: Thôn 8, xã TR, huyện B, tỉnh Quảng Bình là nguyên đơn trong vụ án “Yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” làm đơn xin Rút đơn khởi kiện theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc Rút đơn khởi kiện của bà Phan Tho T là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Đình chỉ giải quyết vụ án dân sự thụ lý số 09/2017/TLST - TCDS, ngày 24 tháng 1 năm 2017, về việc kiện “Yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa:

- Nguyên đơn: Cho Phan Tho Th, sinh năm 1977; TRú tại: Thôn 8, xã TR, huyện B, tỉnh Quảng Bình.

- Đồng bị đơn: Ông Lê Tân Nh, sinh năm 1962; TRú tại: Xóm M, Đội 10, Thôn Ph, xã Đ, huyện B, tỉnh Quảng Bình; Ông Lê Thanh B, sinh năm 1978; TRú tại: 7/1 Ngõ Thế L, phường T, TP H, tỉnh TT Huế.

2. Hậu quả của việc đình chỉ vụ án:

+ Về quyền khởi kiện: Thực hiện theo quy định tại Điều 218 Bộ luật tố tụng dân sự và các quy định khác của pháp luật.

+ Về án phí: Trả lại số tiền 300.000 (ba trăm ngàn đồng) đồng tam ứng án phí do bà Phan Tho T đR nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B theo biên lai số AA/2017/0002037 ngày 24/1/2017 cho bà Phan Tho T.

3. Đương sự có quyền kháng cáo, Viện kiểm sát cùng cấp có quyền kháng nghị quyết định này trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày nhận được quyết định hoặc kể từ ngày quyết định được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND huyện B;
- Chi cục THA huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

THAM PHÁN

(ĐR ký)

Nguyễn Phú Quảng



Số: 14/2017/QĐST-DS

Bà Rịa, ngày 11 tháng 5 năm 2017

**QUYẾT ĐỊNH
CÔNG NHẬN SỰ THỎA THUẬN CỦA CÁC ĐƯƠNG SỰ**

Căn cứ vào Điều 212 và Điều 213 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào biên bản hòa giải thành ngày 03 tháng 5 năm 2017 về việc các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án dân sự thụ lý số 04/2016/TLST-DS ngày 12 tháng 01 năm 2016.

XÉT THẤY:

Các thỏa thuận của các đương sự được ghi trong biên bản hòa giải thành về việc giải quyết toàn bộ vụ án là tự nguyện; nội dung thỏa thuận giữa các đương sự không vi phạm điều cấm của Luật và không trái đạo đức xã hội.

Đã hết thời hạn 07 ngày, kể từ ngày lập biên bản hòa giải thành, không có đương sự nào thay đổi ý kiến về sự thỏa thuận đó.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Tạ Thị M, sinh năm: 1964; địa chỉ: Tổ 4, khu phố 4, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Công N, sinh năm: 1964; địa chỉ: Tổ 5, khu phố 4, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1971; địa chỉ: Tổ 4, khu phố 4, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1). Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1974; địa chỉ: Tổ 4, khu phố 4, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2). Chị Nguyễn Thị Thu U, sinh năm: 1997; địa chỉ: Tổ 4, khu phố 4, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1971; địa chỉ: Tổ 4, khu phố 4, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. Sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

Vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H và bà Tạ Thị M đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/02/2003.

Bà Tạ Thị M được quyền sử dụng diện tích đất 122,2m² (trong đó đất ở đô thị 50m², đất trồng cây lâu năm 72,2m²) thuộc một phần thửa 521 tờ bản đồ số 26 phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp phần còn lại của thửa 521.
- Phía Nam giáp ruộng nước dài 3,80m + 7,85m.
- Phía Đông giáp thửa 18 dài 15,10m.
- Phía Tây giáp ruộng nước dài 9,10m.

Vị trí kích thước, tứ cận được xác định theo sơ đồ vị trí khu đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B lập ngày 15/3/2016 (kèm theo).

Vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H và bà Tạ Thị M có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và chỉnh lý biến động theo quy định của pháp luật.

Chị Nguyễn Thị Thu U xác nhận không liên quan và không có ý kiến gì về việc vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H và bà Tạ Thị M thỏa thuận tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/02/2003 đối với diện tích đất thuộc một phần thửa đất 521 tờ bản đồ 26 phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Về lệ phí đo đạc: Bà Tạ Thị M tự nguyện nộp toàn bộ chi phí và đã nộp xong.

Về án phí: Bà Tạ Thị M tự nguyện nộp 100.000 (một trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 200.000 (hai trăm ngàn) đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2014/08385 ngày 08/01/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Như vậy, bà M đã nộp xong và được hoàn trả số tiền 100.000 (một trăm ngàn) đồng.

3. Quyết định này có hiệu lực pháp luật ngay sau khi được ban hành và không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm.

4. Quyết định này 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. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

THẨM PHÁN

Nơi nhận:

- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND thành phố Bà Rịa;
- Chi cục THADS TP Bà Rịa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án

Võ Hoàng Đức



**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN Đ
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Số: 22/2017/QĐST- DS

Đ, ngày 07 tháng 8 năm 2017

V/v: “Tr/c Hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ”

**QUYẾT ĐỊNH
ĐÌNH CHỈ GIẢI QUYẾT VỤ ÁN**

Căn cứ vào Điều 48, 217, 218 và Điều 219 của Bộ luật tố tụng dân sự;
Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 50/2017/TLST-DS
ngày 02 tháng 8 năm 2017.

Xét thấy: Nguyên đơn tự nguyện rút đơn khởi kiện và được Tòa án chấp nhận;

QUYẾT ĐỊNH

1. Đình chỉ giải quyết vụ án dân sự thụ lý số 50/2017/TLST-DS ngày 02 tháng 8 năm 2017 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa:

* Nguyên đơn: Nguyễn Văn V , sinh năm 1973

Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn T, Đ, Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Gia N , sinh năm 1976

Địa chỉ: 455 Quốc lộ 14, phường T, Đ, Bình Phước.

* Bị đơn: Bà Đặng Thị H , sinh năm 1966

Địa chỉ: Ấp M, xã T, Đ, Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn N , sinh năm 1964

Địa chỉ: SN 216, tổ 2, ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Văn L , sinh năm 1962

Địa chỉ: Ấp C , xã T, Đ, Bình Phước.

Bà Lê Thị T , sinh năm 1971

Địa chỉ: Ấp C , xã T, Đ, Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Gia N , sinh năm 1976

Địa chỉ: 455 Quốc lộ 14, phường T, Đ, Bình Phước.

Bà Nguyễn Thị Minh H , sinh năm 1973

Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn T, Đ, Bình Phước.

Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam

Địa chỉ: Số 108 Trần Hưng Đạo, quận H, Hà Nội,

Địa chỉ liên hệ: Số 622 Quốc lộ 14, phường T, Đ, Bình Phước,

Chủ tịch UBND thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước,

Địa chỉ: Văn phòng UBND thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

2. Hậu quả của việc đình chỉ giải quyết vụ án: Hoàn trả cho anh Nguyễn Văn V toàn bộ số tiền tạm ứng án phí là 500.000 đồng (Năm trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0024167, ngày 02/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Xoá tên vụ án trong sổ thụ lý và trả lại đơn kiện cùng các tài liệu kèm theo cho đương sự.

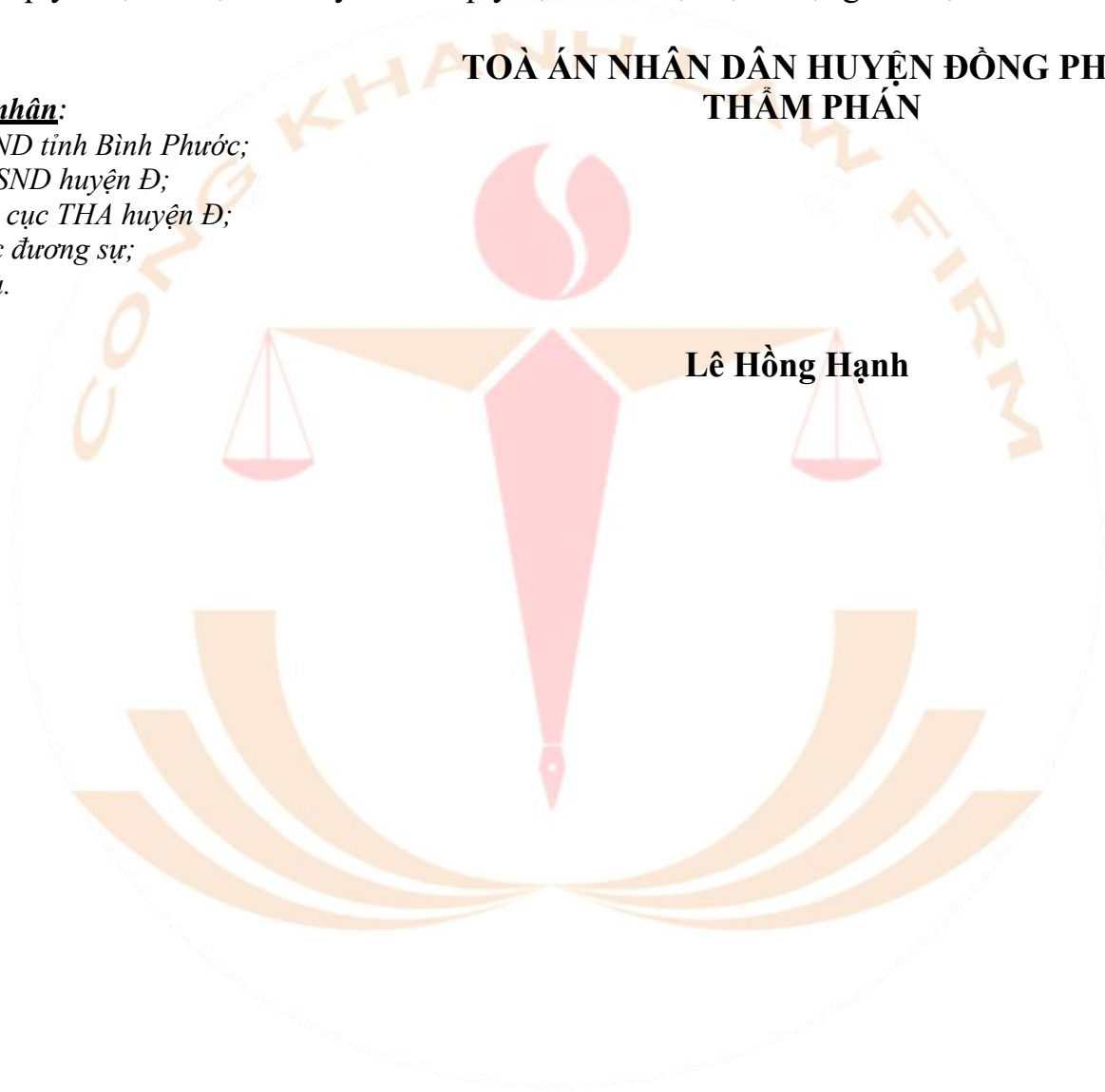
3. Đương sự có quyền kháng cáo, Viện kiểm sát cùng cấp có quyền kháng nghị quyết định này trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày nhận được quyết định hoặc kể từ ngày quyết định được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỒNG PHÚ
THẨM PHÁN**

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND huyện Đ;
- Chi cục THA huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu.

Lê Hồng Hạnh



Số: 109/2017/QĐST-DS

Long Thành, ngày 15 tháng 8 năm 2017

**QUYẾT ĐỊNH
ĐÌNH CHỈ GIẢI QUYẾT VỤ ÁN DÂN SỰ**

Căn cứ vào các Điều 48, 217, 218, 219 và khoản 2 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án dân sự sơ thẩm;

Xét thấy: Ngày 15/8/2017, nguyên đơn bà Nguyễn Thị V có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn anh Nguyễn Huy H. Việc rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện, thuộc trường hợp quy định tại điểm c, khoản 1, Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Đình chỉ việc giải quyết vụ án dân sự thụ lý số 138/2017/TLST-DS ngày 05 tháng 6 năm 2017 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, giữa:

- *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị V**, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Số A, tổ B, khu phố C, phường TP, TP. BH, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn:* Anh **Nguyễn Huy H**, sinh năm: 1984.

Địa chỉ: Số A1, ấp B1, xã AP, huyện LT, tỉnh Đồng Nai.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Chị **Lương Thu T**, sinh năm: 1988.

Địa chỉ: Số A, tổ B, khu phố C, phường TP, TP. BH, tỉnh Đồng Nai.

2. Hậu quả của việc đình chỉ giải quyết vụ án:

- Các đương sự được quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

- Về tiền tạm ứng án phí: Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị V 3.225.000 đồng (Ba triệu hai trăm hai mươi lăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 006444 ngày 01/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành.

3. Đương sự có quyền kháng cáo, Viện kiểm sát cùng cấp có quyền kháng nghị quyết định này trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày nhận được quyết định

hoặc kể từ ngày quyết định được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Thẩm phán

Nguyễn Đình Trung



Bản án số: 22/2017/DSPT

Ngày 31 - 7 - 2017

V/v: Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử
dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lò Văn Điệt

Các Thẩm phán:

Ông Hoàng Trung Thành

Bà Hoàng Thị Bích Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Trang – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Sơn La.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La: Bà Hoàng Thị Hoa - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 31 tháng 7 năm 2017, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Sơn La, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 08/2015/TLPT-DS ngày 12 tháng 10 năm 2015 về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2015/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2015 của Tòa án nhân dân thành phố S, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 21/2017/QĐPT ngày 02 tháng 6 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lò Văn N, bà Quàng Thị X, địa chỉ đều trú tại: Bản B, phường C, thành phố S, tỉnh Sơn La. Ông N vắng mặt, bà X có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N: Anh Lò Văn C, chị Quàng Thị S, địa chỉ đều trú tại: Bản B, phường C, thành phố S, tỉnh Sơn La theo văn bản ủy quyền ngày 13/7/2017. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vũ Đức T,

địa chỉ cư trú số Nhà X, tổ Y, phường C, thành phố S là Luật sư của Văn phòng luật sư T, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Sơn La. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Phương A, bà Phạm Thị H, địa chỉ đều trú tại: tổ 5, phường Chiềng Lề, thành phố S, tỉnh Sơn La. Vắng mặt có lý do.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Tòng Văn T, địa chỉ trú tại: tổ Y, phường C, thành phố S, tỉnh Sơn La (theo văn bản ủy quyền ngày 29/11/2011). Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Lò Văn C, chị Quàng Thị S, địa chỉ đều trú tại: Bản B, phường C, thành phố S, tỉnh Sơn La. Có mặt.

Người kháng cáo: Ông Lò Văn N, bà Quàng Thị X nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và bản tự khai nguyên đơn ông Lò Văn N trình bày: Ngày 10/12/2001, ông được chuyển nhượng cho ông Nguyễn Phương A diện tích đất 880m², trong đó có 50m² đất ở, còn lại là đất nương, giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 55.000.000đ; đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt bìa đỏ) số 829782, vào sổ số 00793 do UBND thị xã S (nay thành phố S) cấp ngày 01/9/1999. Hợp đồng giữa hai bên được UBND xã C (nay phường C) xác nhận, bên chuyển nhượng đã bàn giao đất và nhận đủ tiền.

Năm 2002, đường QL6 mở mới đi qua phần đất của ông A đã nhận chuyển nhượng, được Nhà nước thu hồi đền bù 770m² trong đó có 50m² đất ở, diện tích đất của ông A còn lại theo diện tích đã nhận chuyển nhượng là 110m².

Ngày 12/5/2010, ông N, anh C, chị S (con trai, con dâu) tiếp tục chuyển nhượng cho ông A 01 thửa đất chiều rộng giáp đường QL6 mới là 5m, chiều sâu 17m, tổng diện tích 85m² với giá 80.000.000đ. Sau hai lần nhận chuyển nhượng ông A có diện tích đất là 195m². Nay ông N xác định tại vị trí bên cạnh diện tích đất đã bán cho ông A, đất của ông còn lại là 200m², hiện ông A đang chiếm giữ, ông yêu cầu ông A phải hoàn trả lại đất.

Đối với diện tích đất đã chuyển nhượng lần 2, con trai ông N là anh Lò Văn C xác nhận là đúng, anh được bố mẹ cho thửa đất này nhưng chỉ nói bằng miệng chưa làm thủ tục tặng cho. Anh công nhận đã cùng bố, mẹ nhận đủ số tiền 80.000.000đ và thửa đất này hiện không có tranh chấp.

Ngày 11/9/2013, ông Lò Văn N đề nghị giám định sơ đồ hình thể thửa đất số 35 và 35a trong bìa đỏ cấp ngày 01/9/1999; sơ đồ nào được vẽ vào thời điểm 01/9/1999 tức là thời điểm được cấp bìa, sơ đồ nào vẽ sau. Đề nghị giám định nguyên trạng chữ số thể hiện diện tích (m²) được sử dụng tại thời điểm được cấp

bìa đồ ngày 01/9/1999 như sau “Được quyền sử dụng 6.451m² đất, xác định chính xác diện tích đất khi được cấp bìa, bị sửa đề lên số nguyên gốc là bao nhiêu m²”, cụ thể: Thửa số 35 diện tích thể hiện 50m² nhưng đã bị tẩy xóa, vậy số bị tẩy xóa nguyên gốc là số nào.

Thửa số 35a diện tích thể hiện 4.800m² nhưng đã bị tẩy xóa, vậy số bị tẩy xóa nguyên gốc là số nào.

Sau khi nhận được kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ xác định 285,5m² đất thuộc hành lang giao thông ông N cho rằng không đúng, đây là đất của ông được cấp trong bìa đồ ngày 01/9/1999.

Đồng nguyên đơn bà Quàng Thị X có đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lần 02 giữa ông N, anh C, chị S với ông A lập ngày 12/5/2010, vô hiệu, do vi phạm về hình thức bà X không được ký vào hợp đồng chuyển nhượng.

Bị đơn ông Nguyễn Phương A và bà Phạm Thị H trình bày: Ông A thừa nhận được thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất giữa hai bên như ông N trình bày. Lần 1 ngày 10/12/2001, ông N đã chuyển nhượng cho ông diện tích 880m² đất, trong đó có 50m² đất ở. Hợp đồng chuyển nhượng đã được UBND xã C (nay phường C) chứng thực. Giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 55.000.000đ, ông đã trả đủ tiền cho ông N và nhận đất.

Quá trình sử dụng đất năm 2002, khi Nhà nước mở đường QL6 mới đi qua phần đất của ông đã nhận chuyển nhượng, gia đình ông được đền bù 770m² trong đó có 50m² đất ở. Diện tích đất còn lại ông N đã 02 lần đến đòi, lần 1 ông A cho lại 01 mảnh khoảng 100m² ông N đã bán cho bà T; lần 2 cho tiếp 01 mảnh 85m², ông N đã cho con trai, sau đó ông N và con trai, con dâu đã bán lại cho ông A. Ông A xác định thực tế đất mua của ông N năm 2001 là 1.330m² trong đó có 50m² đất ở, nhưng khi làm hợp đồng có chứng thực của UBND xã diện tích là 880m² nên khi ông N đòi ông A mới trả lại cho ông N 02 lần đất như đã nêu trên. Nay ông xác định diện tích đất của ông N không còn nên không chấp nhận việc trả lại đất cho ông N.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Anh Lò Văn C trình bày: Việc chuyển nhượng đất lần 2 anh xác nhận là đúng, mảnh đất này anh được bố, mẹ cho, chỉ nói bằng miệng chưa làm thủ tục tặng cho. Anh thừa nhận đã cùng bố, mẹ nhận đủ số tiền 80.000.000đ của ông A, hiện không có tranh chấp.

Tại bản án số: 41/2015/DS-ST ngày 19/8/2015 của Tòa án nhân dân thành phố S đã quyết định:

1. Xử bác yêu cầu của ông Lò Văn N yêu cầu anh Nguyễn Phương A phải

tra lại 200m² đất đã chuyển nhượng (Thửa 35 và 35a theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sê ri 829702 số vào sổ 00793 do UBND thị xã S cấp ngày 01/9/1999 mang tên Lò Văn N - Tại Bản B, xã C, thị xã S (nay phường C, thành phố S).

- Ông Nguyễn Phương A được tiếp tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được chuyển nhượng.

- Tiếp tục tạm giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Phương A để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Xử bác yêu cầu của bà Quảng Thị X về việc: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất lần 2 giữa ông Lò Văn N, bà Quảng Thị X và anh Lò Văn C với ông Nguyễn Phương A ngày 12/5/2010 là vô hiệu.

Ngoài ra án sơ thẩm còn giải quyết về án phí, chi phí giám định, tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 31/8/2015, nguyên đơn ông Lò Văn N, bà Quảng Thị X có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy hoặc sửa bản án của Tòa án nhân dân thành phố S. Buộc ông A hoàn trả diện tích 353,8m² đất vườn; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/5/2010, vô hiệu; hoàn trả lại bìa đỏ cấp ngày 01/9/1999 mang tên Lò Văn N.

Ý kiến tranh luận của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bản án sơ thẩm áp dụng Bộ luật dân sự năm 1995, Luật đất đai năm 1993 và năm 2003, để xử bác yêu cầu khởi kiện là không đúng. Tại thời điểm xét xử Bộ luật dân sự năm 2005 đang có hiệu lực.

Tòa án tuyên ông A được tiếp tục cấp bìa đỏ đã được chuyển nhượng, không theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Quyết định số 14/2014/QĐ-UB ngày 11/8/2014 của UBND tỉnh Sơn La; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP. Hồ sơ không thể hiện đất đang tranh chấp thuộc loại đất gì, có thuộc đất quy hoạch không việc giao cho ông A được cấp bìa đỏ là vượt quá thẩm quyền.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên tạm giao bìa đỏ của ông N cho ông A để làm thủ tục cấp bìa là không đúng; thửa đất đang tranh chấp của ông N không có hành lang giao thông, nếu Nhà nước thu hồi thì phải bồi thường cho ông N, diện tích đất 285,5m² hành lang giao thông thuộc đất của ông N vì chưa được thu hồi, đền bù.

Việc xem xét thẩm định tại chỗ không xác định thửa đất đang tranh chấp thuộc thửa đất 35 hay 35a, thuộc loại đất gì. Khi xét xử bác yêu cầu khởi kiện

của ông N trong đó thửa 35 là đất thổ cư, ông N không yêu cầu xem xét.

Tại cấp sơ thẩm chị S là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng không được trình bày ý kiến, không được tham gia hòa giải; Ý kiến của Viện kiểm sát tại cấp sơ thẩm không được ghi vào bản án.

Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện việc định giá tài sản đang tranh chấp, gây thiệt hại cho Nhà nước; không đưa bà T vào tham gia tố tụng nhưng bản án lại nhận định, ông N bán cho bà T 94m² trong đó có 28m² đất trong bìa còn lại là đất hành lang.

Tại cấp phúc thẩm nguyên đơn tiếp tục yêu cầu thực hiện việc giám định, đối với hai sơ đồ hình thể thửa đất trong bìa đồ, thu thập chứng cứ chưa được cấp phúc thẩm thông báo. Trước ngày xét xử nguyên đơn đã cung cấp tài liệu bổ sung, kiến nghị lùi lại ngày xét xử.

Từ những luận cứ nêu trên đề nghị, Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố S. Yêu cầu bị đơn trả lại bìa đồ cho nguyên đơn.

Ý kiến tranh luận của nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền nhất trí với đề nghị của Luật sư.

Ý kiến tranh luận của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhất trí với đề nghị của Luật sư.

Ý kiến tranh luận của người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn, không nhất trí với đề nghị của Luật sư và ý kiến của nguyên đơn. Khi thực hiện việc mua bán giữa các bên đã cắm mốc gianh giới, bị đơn đã xây dựng tường rào bao quanh phần đất đã nhận chuyển nhượng.

Ý kiến của Kiểm sát viên phát biểu quá trình thực hiện tố tụng của Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng; quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố S.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Xét kháng cáo của ông Lò Văn N, bà Quàng Thị X buộc ông Nguyễn Phương A phải trả lại 353,8m² đất nương. Hội đồng xét xử thấy rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và ông A lập ngày 10/12/2001,

tổng diện tích là 880m^2 trong đó có 50m^2 đất thổ cư. Năm 2002, Nhà nước đã thu hồi diện tích đất của ông A nhận chuyển nhượng của ông N là 770m^2 , trong đó có 50m^2 đất thổ cư. Như vậy, diện tích đất còn lại của ông A là 110m^2 nhưng thực tế diện tích đất còn lại nhiều hơn, ông N đã yêu cầu ông A trả lại. Sau khi ông N có yêu cầu năm 2010, ông A đã trả lại diện tích đất là 185m^2 , ông N đã bán cho bà T là 100m^2 ; ông A mua lại là 85m^2 , tổng diện tích đất của ông A có là 195m^2 .

Tuy nhiên, ông N vẫn không chấp nhận năm 2011, có đơn khởi kiện yêu cầu ông A trả lại tiếp diện tích đất 200m^2 . Quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã có Quyết định xem xét thẩm định tại chỗ. Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ lập ngày 11/7/2013, tổng diện tích đất hiện trạng các hộ đang sử dụng trên phần đất ông A là $463,8\text{m}^2$. Trong đó diện tích đất hành lang giao thông (tính từ tim đường 17m) là $285,5\text{m}^2$, diện tích đất của ông A sau khi trừ đất hành lang giao thông còn lại là $178,3\text{m}^2$ thiếu $16,7\text{m}^2$.

[2] Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La đã thực hiện việc xác minh tại Ủy ban nhân dân phường C, thành phố S. Tại sổ mục kê và sổ địa chính diện tích đất cấp cho ông N hiện đang lưu giữ tại phường, thửa đất số 35 tờ bản đồ số 71-11 có diện tích 250m^2 đất ở; thửa số 35a có diện tích là 450m^2 đất nương dẫy, phù hợp với trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bìa đỏ). Tại bìa đỏ trang 2 thửa 35a diện tích là 4.800m^2 có sự sửa chữa, không có trong sổ mục kê, sổ địa chính; tại trang 3 bìa đỏ có 02 sơ đồ vẽ hình thể thửa đất, 01 sơ đồ thửa số 35a là 450m^2 , không trừ hành lang giao thông; 01 sơ đồ thửa 35a là 4.800m^2 , trừ hành lang giao thông tim đường là 17m. Như vậy, có đủ căn cứ xác định sơ đồ có diện tích đất phù hợp với sổ mục kê và sổ địa chính là sơ đồ được vẽ trước. Do đó, không cần phải thực hiện việc giám định lại hình thể thửa đất như yêu cầu của nguyên đơn tại cấp phúc thẩm.

[3] Xét yêu cầu đòi lại đất của ông N, bà X là không có cơ sở để chấp nhận. Bởi lẽ, khi cấp bìa đỏ cho ông N đã có thông báo số: 22/TB-QH ngày 30/3/1996 của Sở xây dựng Sơn La, về việc cấm mốc chỉ giới xây dựng. Nội dung này Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định, phân tích đánh giá đường Quốc lộ A từ N, huyện M đến Công ty T, thành phố S: Chỉ giới giao thông là 34m (17m mỗi bên hành lang), chỉ giới xây dựng là 40m. Diện tích đất của ông N được cấp bìa đỏ ngày 01/9/1999, sau thời điểm Nhà nước cấm mốc chỉ giới đường giao thông. Tại tờ bản đồ số 71-11, thửa 35a ông N chỉ được cấp đất là 450m^2 , diện tích đất thừa ra của ông A là đất chỉ giới giao thông, thuộc sự quản lý của Nhà nước, không phải đất của ông N.

[4] Xét kháng cáo của ông N, bà X đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/5/2010 với ông A là hợp đồng vô hiệu. Đối với yêu cầu này đã được Tòa án cấp sơ thẩm phân tích đánh giá là hoàn toàn có căn cứ, đúng pháp luật. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông N, bà X.

[5] Đối với yêu cầu trả lại bìa đỏ, Tòa án cấp sơ thẩm tiếp tục tạm giao cho ông A giữ là không đảm bảo quyền lợi của nguyên đơn, vì ngoài đất đang có tranh chấp nguyên đơn còn nhiều diện tích đất khác nên cần được trả lại.

Từ sự phân tích nêu trên, cần chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lò Văn N, bà Quàng Thị X, sửa một phần bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố S.

[6] Về án phí: Ông Lò Văn N, bà Quàng Thị X, không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo được chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127, khoản 1 Điều 146 Luật đất đai năm 2003.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lò Văn N, bà Quàng Thị X. Sửa bản án sơ thẩm số: 41/2015/DSST ngày 19/8/2015 của Tòa án nhân dân thành phố S như sau:

1. Xử bác đơn khởi kiện của ông Lò Văn N, bà Quàng Thị X đòi ông Nguyễn Phương A phải trả lại 200m² đất đã nhận chuyển nhượng (Tại thửa 35a theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 829702, vào sổ số 00793/QSĐĐ/260/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân thị xã S, tỉnh Sơn La cấp ngày 01/9/1999 mang tên Lò Văn N – Địa chỉ thửa đất tại Bản B, xã C, thị xã S (nay phường C, thành phố S).

2. Buộc ông Lò Văn N, bà Quàng Thị X tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Phương A theo hợp đồng lập ngày 10/12/2001.

- Ông Lò Văn N, bà Quàng Thị X và ông Nguyễn Phương A có trách nhiệm đến Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố S, để làm thủ tục chuyển nhượng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Xử bác đơn của bà Quàng Thị X, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất lần 2 giữa ông Lò Văn N, bà Quàng Thị X, anh Lò Văn C với ông Nguyễn Phương A lập ngày 12/5/2010 vô hiệu.

4. Ông Nguyễn Phương A có trách nhiệm trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bìa đỏ) đang tạm giữ cho ông Lò Văn N, bà Quàng Thị X.

5. Về án phí: Ông Lò Văn N, bà Quàng Thị X không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, số tiền 400.000đ (bốn trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 02015; 02016 ngày 03/9/2015, tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố S được hoàn trả lại cho ông N, bà X.

6. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 31/7/2017).

“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 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 và 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”.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sơn La;
- TAND thành phố S;
- Chi cục THADS thành phố S;
- Các đương sự;
- Phòng kiểm tra nghiệp vụ;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Lò Văn Điệt





**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 129/2017/DS-PT

Ngày: 08-8-2017

V/v tranh chấp HĐCN quyền sử dụng
đất và kiện đòi 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: Bà Nguyễn Thị Nhiên

Các Thẩm phán: Ông Võ Kế Nghiệp

Ông Lê Lâm Sơn

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Quý – 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 04 và 08 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 71/2017/TLPT-DS ngày 03 tháng 7 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiện đòi quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2017/DS-ST ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 152/2017/QĐ-PT ngày 17 ngày 7 tháng 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1953 (có mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã F, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

- Bị đơn: 1. Anh Bùi Hồng V, sinh năm 1979 (có mặt)

2. Chị Lê Thị Hồng M1, sinh năm 1983 (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp B, xã F, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Huỳnh Văn P, sinh năm 1976 (con bà C) (vắng mặt)

2. Anh Huỳnh Văn T, sinh năm 1980 (con bà C) (vắng mặt)

3. Anh Huỳnh Văn H, sinh năm 1986 (con bà C) (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của anh P, anh T, anh H: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1953 (được ủy quyền theo các văn bản ủy quyền cùng đề ngày 07/04/2014)

4. Chị Huỳnh Thị N, sinh năm 1983 (con bà C) (vắng mặt)

Người giám hộ cho chị N: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1953

Cùng địa chỉ: ấp B, xã F, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

5. Bà Trần Thị L1 (Trần Ngọc L2), sinh năm 1954 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã F, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

6. Anh Nguyễn Việt M2, sinh năm 1960 (có mặt, vắng mặt khi tuyên án)

Địa chỉ: ấp B, xã F, huyện G, Kiên Giang.

7. Ngân hàng Thương mại cổ phần K

Địa chỉ: đường Q, phường Z, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Ngân hàng Thương mại cổ phần K chi nhánh R - Phòng giao dịch số 03.

Địa chỉ: Khu O, thị trấn G, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện theo pháp luật: **Ông Phạm Khắc A** - Chức vụ: Tổng giám đốc

Đại diện theo ủy quyền: **Ông Trần Văn S1** - Chức vụ: Giám đốc Phòng giao dịch số 03 (vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Anh Bùi Hồng V và chị Lê Thị Hồng M1 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* **Nguyên đơn bà Nguyễn Thị C trình bày:** Vợ chồng bà có tạo lập được một diện tích đất khoảng 547m², tờ bản đồ số 21 thửa 487 đất thổ vườn tọa lạc tại ấp B, xã F, huyện G, tỉnh Kiên Giang; đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chồng bà là ông Huỳnh Văn S2 (hi sinh trong kháng chiến); vợ chồng bà có 4 người con là Huỳnh Văn T, Huỳnh Văn H, Huỳnh Văn P, Huỳnh Thị N (hiện tại Huỳnh Thị N bị chất độc da cam hiện nay bị bệnh không biết gì có giấy xác nhận của bệnh viện, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự). Vào năm 2008 bà có phạm tội và phải chấp hành hình phạt tù, khi đó con của bà là Huỳnh Văn H và Huỳnh Văn P ở nhà có chuyển nhượng cho vợ chồng anh Bùi Hồng V và chị Lê Thị Hồng M1 diện tích đất 117m² thuộc thửa đất số 487 nêu trên với giá là 7.000.000đồng. Anh V, chị M1 trả tiền làm 03 lần: tháng 11/2008 trả 4.000.000đồng, cuối năm 2008 trả 2.200.000đồng, ngày 05/3/2009 trả 800.000đồng. Việc chuyển nhượng được lập bằng giấy tay vào ngày 03/3/2009, hiện nay do anh V giữ giấy.

Đến năm 2010 bà chấp hành hình phạt xong trở về thì biết được con bà tự ý chuyển nhượng diện tích đất trên cho anh V, chị M1 nên bà có đến xin chuộc lại thì được vợ chồng anh V đồng ý cho chuộc lại với giá là 10.000.000đồng, bà nói với anh V là hiện bà chỉ có 7.000.000đồng, cho bà thêm một thời gian nữa bà sẽ trả đủ tiền cho vợ chồng anh V. Đến tháng 5/2013 bà đem số tiền là 10.000.000đồng đến chuộc lại đất, nhưng anh V, chị M1 đổi ý và nói là con bà Huỳnh Văn H đã làm giấy cầm cố đất có thời hạn là 02 năm là hết hạn, nay không cho chuộc lại nữa.

Việc chuyển nhượng giữa con bà và vợ chồng anh V, chị M1 trong thời gian bà không có ở nhà và không có ý kiến của bà.

Trong quá trình bà kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà phát hiện Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện G, Kiên Giang đã cấp nhầm thửa đất 487 nêu trên vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị L1.

Nay bà yêu cầu:

- Bà Trần Thị L1 làm thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận và giao trả lại diện tích đất ngang 17m x chiều dài 32m, diện tích khoảng 547m² thuộc thửa đất số 487 tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại ấp B, xã F, huyện G, tỉnh Kiên Giang cho bà, bà C cho rằng bà không biết chính xác diện tích của bà là bao nhiêu chỉ khoảng chừng 547m², nay bà yêu cầu theo đo đạc thực tế của Tòa án.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 03/3/2009 giữa vợ chồng anh V, chị M1 với anh Huỳnh Văn H, Huỳnh Văn P. Buộc anh V và chị Hồng M1 giao trả diện tích đất 117m² (theo đo đạc thực tế là 161,2m²) thuộc thửa đất số 487 tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp B, xã F, huyện G, tỉnh Kiên Giang cho bà. Bà đồng ý trả lại 7.000.000đồng cho vợ chồng anh V, chị M.

*** Bị đơn anh Bùi Hồng V, chị Lê Thị Hồng M1 trình bày:** Vào năm 2009 vợ chồng anh, chị có nhận chuyển nhượng phần đất của bà C (do con của bà C là anh Huỳnh Văn H và anh Huỳnh Văn P đứng ra chuyển nhượng) diện tích là 117m² với giá là 7.000.000đồng, khi đó bà C đang chấp hành án phạt tù, anh Huỳnh Văn P có làm giấy C kết với chính quyền địa phương là nếu sau này có tranh chấp gì phần diện tích đất này thì sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm, nên vợ chồng anh chị mới đồng ý nhận chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng này hai bên có làm giấy tay vào ngày 03/3/2009, hai bên cùng ký tên và có xác nhận của chính quyền địa phương. Khi bà C bị xét xử ở Tòa án tỉnh Kiên Giang thì bà C có nói với anh chị là lo cho bà đi rồi bà để lại cho căn nhà ở khu dân cư hoặc là phần diện tích đất 117m².

Khi bà C trở về địa phương có đến yêu cầu anh chị đưa thêm 5.000.000đồng để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh chị nhưng anh chị không có tiền nên không đồng ý. Hai tháng sau bà C có yêu cầu được chuộc lại phần diện tích đất trên với giá là 7.000.000đồng, nhưng anh chị chỉ đồng ý cho chuộc lại với giá là 10.000.000đồng. Bà C nói bà chỉ có 7.000.000đồng anh chị không lấy thì thôi, để bà đi mượn bàn khoán cầm rồi đưa tiền cho vợ chồng anh chị thêm nhưng không thấy đâu. Một thời gian sau, khi anh chị đang làm đất thì bà C nói đây là phần đất của bà C, anh chị không có quyền sử dụng.

Phần đất mà anh chị cất nhà bếp là phần đất anh chị sử dụng từ trước cho đến nay và khi chuyển nhượng thì giữa anh chị và anh P có tiến hành đo ngang, dài

rồi tính nhảu chừng diện tích 117m², chỉ hai bên thỏa thuận diện tích đất chuyển nhượng và giá chứ không có ai khác trực tiếp chứng kiến, sau khi thỏa thuận xong thì nhờ kẻ cận giáp ranh là ông Hùng và lãnh đạo ấp ký xác nhận.

Nay anh chị không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà C. Anh chị có yêu cầu phản tố là yêu cầu phía bà C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 03/03/2009 giữa anh chị với con của bà C là anh Huỳnh Văn H và anh Huỳnh Văn P.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- **Bà Trần Thị L1 trình bày:** Do phía cán bộ địa chính trước đây đã cấp nhầm thửa 487, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.550m² đất tọa lạc tại ấp B, xã F, huyện G, Kiên Giang vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà, nay bà thừa nhận việc cấp nhầm trên và yêu cầu phía cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giải quyết cấp lại cho đúng, bà không có yêu cầu gì khác. Bà L1 khẳng định bà sử dụng hai tên: trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi là “Trần Thị L1”; còn giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu ghi “Trần Ngọc L2” đều là tên của bà.

- **Anh Huỳnh Văn P, anh Huỳnh Văn T, anh Huỳnh Văn H trình bày:** Vào năm 2009 anh Huỳnh Văn H và Huỳnh Văn P có chuyển nhượng cho vợ chồng anh V, chị M1 diện tích đất là 117m² nằm trong thửa 487, nêu trên, đất thuộc quyền sử dụng của mẹ các anh là bà C (giấy chứng nhận đứng tên bà Trần Thị L1) với giá là 7.000.000đồng. Anh H xác định khi chuyển nhượng chỉ có anh và chị M1 thỏa thuận với nhau không có mặt anh V và bà C ở nhà. Nay mẹ của các anh trở về biết được sự việc trên nên không đồng ý chuyển nhượng và yêu cầu chuộc lại phần diện tích đất 117m² giá 7.000.000đồng. Các anh em đồng ủy quyền cho bà C toàn quyền quyết định.

- **Ông Nguyễn Việt M2 trình bày:** Phần diện tích đất mà vợ chồng anh V sử dụng và cất nhà ở (bên sụng) là của cha mẹ để lại hiện nay, anh V là em út trong gia đình đang thờ cúng cha mẹ nên phần đất hiện nay anh V đang cất nhà ở thì anh đồng ý tách quyền sử dụng đất cho anh V tiếp tục sử dụng, không có yêu cầu và ý kiến gì thêm.

- **Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần K là ông Trần Văn S1 trình bày:** Ngân hàng có ký hợp đồng tín dụng số VD 1921 ngày 27/07/2012 do bà Trần Thị L1 (Trần Ngọc L2) đứng vay với số tiền 50.000.000đồng, tài sản đảm bảo nợ vay là 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0830240 có tổng diện tích 9.905m² đất gồm các thửa 482, 484, 487 tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc ấp B, xã F, huyện G, Kiên Giang. Trong quá trình giải quyết vụ kiện thì đến ngày 23/09/2014 thì bà Trần Thị L1 đã tất toán hết số tiền vay trên cho Ngân hàng. Nên nay phía Ngân hàng không có yêu cầu gì đối với bà Trần Thị L1 (Trần Ngọc L2).

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2017/DS-ST ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện G đã quyết định:

- Công nhận diện tích đất theo đo đạc thực tế là 777,86m² thửa số 487, tờ bản đồ 21 (cấp nhằm vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị L1 (Trần Ngọc L2) đất tọa lạc ấp B, xã F, huyện G, Kiên Giang là thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị C (Án sơ thẩm có tuyên chiều dài và tứ cận của các cạnh theo sơ đồ bản vẽ).

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/03/2009 giữa anh Huỳnh Văn H, Huỳnh Văn P và vợ chồng anh Bùi Hồng V, chị Lê Thị Hồng M1, diện tích 117m² thửa số 487, tờ bản đồ 21 đất tọa lạc ấp B, xã F, huyện G, Kiên Giang là vô hiệu. Buộc anh V, chị M1 phải giao trả lại diện tích theo đo thực tế 161,2m² đất tọa lạc ấp B, xã F, huyện G, Kiên Giang cho bà C sử dụng (Án sơ thẩm có tuyên chiều dài và tứ cận của các cạnh theo sơ đồ bản vẽ).

- Buộc anh V, chị M1 phải tháo dỡ (nhà bếp) nằm trên diện tích đất của bà C và trả lại diện tích 37,2m² (nằm trong diện tích 161,2m²) cho bà C (Án sơ thẩm có tuyên chiều dài và tứ cận của các cạnh theo sơ đồ bản vẽ).

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh V, chị M1.

- Ghi nhận bà Nguyễn Thị C hoàn trả lại cho anh V, chị M1 7.000.000đồng.

- Buộc bà Nguyễn Thị C hoàn trả lại giá trị cây trồng cho anh V, chị M1 2.255.000đồng.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Nguyễn Thị C có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0830240 thửa số 487 tờ bản đồ số 21 diện tích 1.550m² đất tọa lạc tại ấp B, xã F, huyện G, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 19/5/1995 đứng tên bà Trần Thị L1 (Trần Ngọc L2) tách và cấp lại cho bà Nguyễn Thị C (diện tích theo đo đạc thực tế là 777,86m²).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí đo vẽ, định giá và báo quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 18/4/2017 bị đơn anh Bùi Hồng V và chị Lê Thị Hồng M1 có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết:

- Giữ nguyên hiện trạng căn nhà bếp cho gia đình anh chị sử dụng, anh chị đồng ý mua lại phần đất này theo giá thỏa thuận; nếu buộc anh chị phải dỡ nhà bếp trả lại đất thì yêu cầu bà C phải bồi thường T hại cho anh chị.

- Tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 03/3/2009 giữa anh chị với anh Huỳnh Văn H, anh Huỳnh Văn P. Nếu buộc phải trả lại đất thì anh chị yêu cầu bồi thường theo giá trị hiện nay và bồi hoàn tiền cây trồng trên đất.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người

tham gia tố tụng trong vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án tại phiên tòa phúc thẩm đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng cấp sơ thẩm không thực hiện thủ tục thông báo và mở phiên họp kiểm tra giao nộp tiếp cận và công khai chứng cứ là vi phạm quy định pháp luật, tuy nhiên việc vi phạm này không ảnh hưởng nội dung vụ án nên cần rút kinh nghiệm chung khi giải quyết các vụ án khác. Về hướng giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng giữ nguyên hiện trạng nhà bếp vợ chồng anh V đã xây dựng trên phần đất của bà C, đồng thời vợ chồng anh V phải trả lại cho bà C số tiền 1.860.000 đồng theo kết quả định giá; sửa các cạnh trong bản án sơ thẩm đúng với sơ đồ diện tích đất tranh chấp; yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện G điều chỉnh, tách thửa 487, tờ bản đồ 21 từ bà L1 sang bà C đứng tên khi bà C có yêu cầu.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Cấp sơ thẩm không thực hiện thủ tục thông báo và mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ theo quy định tại các Điều 208, 209, 210 và 211 Bộ luật tố tụng dân sự là vi phạm; đồng thời cấp sơ thẩm xác định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần K chi nhánh Kiên Giang – phòng giao dịch số 03 huyện G là chưa chính xác vì phòng giao dịch số 03 không có tư cách pháp nhân và Ngân hàng không có chi nhánh Kiên Giang (ở đây là chi nhánh Rạch Giá); cấp sơ thẩm phải xác định là Ngân hàng thương mại cổ phần K mới đúng. Do những vi phạm nêu trên không ảnh hưởng đến nội dung vụ án, nên Hội đồng xét xử rút kinh nghiệm chung đối với cấp sơ thẩm khi giải quyết các vụ án khác.

[2] Phần đất anh Huỳnh Văn H, anh Huỳnh Văn P (là con của bà C) chuyển nhượng cho anh Bùi Hồng V có diện tích đất 117m² (nằm trong tổng diện tích đất 1.550m²) thuộc thửa 487, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp B, xã F, huyện G. Trong quá trình tranh chấp, bà C phát hiện phần đất nêu trên đã được cấp nhằm vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị L1 (Trần Ngọc L2). Tại bản tự khai ngày 26/5/2014 (bút lục 59) bà L1 cũng thừa nhận thửa đất nêu trên là thuộc quyền sử dụng của bà C, nhưng do trước đây khi bà đi kê khai đăng ký quyền sử dụng đất thì cán bộ địa chính lại cấp nhầm phần đất trên cho bà, nay bà đồng ý tách thửa đất này cho bà C đứng tên người sử dụng đất. Mặt khác, tại công văn số 343/UBND-TNMT ngày 14/10/2014 của Ủy ban nhân dân huyện G cũng đã xác định: Vào khoảng năm 1992 – 1993 khi Đoàn đo đạc Vĩnh Long xuống đo đạc, đăng ký thì

quy nhằm chủ thửa đất 487 nêu trên cho bà L1 đứng tên trong sơ đồ địa chính, đến năm 1995 khi có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đại trà thì bà L1 đứng ra kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, cấp sơ thẩm công nhận diện tích đất nêu trên (theo đo đạc thực tế là 777,86m²) thuộc thửa số 487, tờ bản đồ 21, tọa lạc tại ấp B, xã F, huyện G thuộc quyền sử dụng của bà C là có cơ sở và đúng quy định pháp luật.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Tờ sang nhượng đất) ngày 03/3/2009 được xác lập giữa anh Huỳnh Văn H, anh Huỳnh Văn P (là con của bà C) với anh Bùi Hồng V, nhận thấy qua lời khai của bà C, vợ chồng anh V, anh P và anh H thì khi lập hợp đồng chuyển nhượng hai bên không tiến hành đo đạc cụ thể vị trí đất, hợp đồng chưa được công chứng chứng thực theo quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; nội dung của hợp đồng không thể hiện đặc điểm thửa đất, phương thức thanh toán; đồng thời tài sản mà hai bên giao dịch là của bà C và thời điểm chuyển nhượng bà C đang chấp hành án phạt tù, không có sự đồng ý và chữ ký của bà C trong hợp đồng chuyển nhượng. Hơn nữa, tại thời điểm chuyển nhượng thì bà C chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (do thửa đất này đã được cấp nhằm cho bà Trần Ngọc L2). Do vi phạm quy định về hình thức và nội dung nên cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/3/2009 được xác lập giữa anh P, anh H với anh V vô hiệu và buộc anh V, chị M1 phải giao trả lại cho bà C diện tích đất 117m² (theo đo đạc thực tế 161,2m²) đồng thời bà C hoàn trả lại cho anh V, chị M1 số tiền chuyển nhượng 7.000.000 đồng và giá trị cây trồng 2.255.000 đồng là đúng quy định tại các Điều 127, 134 và 137 Bộ luật dân sự năm 2005. Đồng thời, tại Biên bản làm việc ngày 10/02/2017 (bút lục 157), vợ chồng anh V không yêu cầu bồi thường thiệt hại chênh lệch theo giá trị thị trường nên cấp sơ thẩm không giải quyết là phù hợp quy định pháp luật.

[4] Tuy nhiên, cấp sơ thẩm buộc vợ chồng anh V phải tháo dỡ phần nhà bếp để trả lại diện tích 37,2m² nằm trong tổng diện tích 117m² nêu trên cho bà C là chưa hợp lý. Bởi lẽ, theo Chứng thư định giá số 125/CT-ĐGBĐS/KGRE ngày 18/8/2014 của Công ty cổ phần Bất động sản Kiên Giang thì giá trị quyền sử dụng đất 37,2m² là 1.860.000 đồng, giá trị công trình xây dựng là 12.674.435 đồng và có kết cấu là nền lót gạch tàu, cột gỗ, vách lá, đòn tay gỗ, mái tôn sóng tròn, cửa gỗ, nên nếu phải di dời thì giá trị sử dụng sẽ không còn. Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm, bà C đồng ý giao phần đất này cho vợ chồng anh V sử dụng, đồng thời yêu cầu vợ chồng anh V phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất theo kết quả định giá của Công ty cổ phần Bất động sản Kiên Giang; vợ chồng anh V cũng kháng cáo yêu cầu được giữ nguyên hiện trạng căn nhà bếp. Do đó, cần chấp nhận một phần

kháng cáo của vợ chồng anh V, giữ nguyên hiện trạng nhà bếp cho vợ chồng anh V sử dụng; đồng thời vợ chồng anh V phải trả lại số tiền 1.860.000 đồng cho bà C.

[5] Ngoài ra, trong phần quyết định của bản án sơ thẩm không tuyên lãi suất chậm trả trong thi hành án và tuyên một số cạnh không đúng với sơ đồ hiện trạng đất tranh chấp ngày 28/7/2014, cụ thể: Đối với diện tích $777,86m^2$ công nhận cho bà C sử dụng có cạnh $5,9 = 17,9m$ thì cấp sơ thẩm lại tuyên là cạnh $5,10 = 17,9$; đối với phần đất buộc anh V, chị M1 phải trả lại cho bà C có cạnh $5,10 = 13m$ thì cấp sơ thẩm lại tuyên là cạnh $4,10 = 10m$, cạnh $6-7 = 13m$ thì cấp sơ thẩm lại tuyên là cạnh $6-7 = 10m$. Do đó, cần phải sửa các cạnh nêu trên đúng với sơ đồ hiện trạng đất tranh chấp ngày 28/7/2014 và tuyên thêm phần lãi suất chậm trả trong thi hành án.

[6] Đối với kháng cáo của anh V, chị M1 yêu cầu bà C phải bồi hoàn hoa lợi đã trồng trên đất, thì đã được cấp sơ thẩm giải quyết trong bản án là buộc bà C có hoàn trả cho anh V, chị M1 giá trị cây trồng 2.255.000 đồng nên cấp phúc thẩm không xem xét nữa.

Từ những cơ sở nhận định nêu trên, trong thảo luận và nghị án Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất: chấp nhận ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, chấp nhận một phần kháng cáo của vợ chồng anh V, chị M1, sửa bản án sơ thẩm theo hướng nhận định nêu trên.

Án phí phúc thẩm: Anh V, chị M1 không phải chịu án phí phúc thẩm, được hoàn trả tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Áp dụng Điều 127, 134, 137 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 100, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án và Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của anh Bùi Hồng V và chị Lê Thị Hồng M1. Sửa bản án sơ thẩm số: 12/2017/DS-ST ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện G.

1. Công nhận diện tích đất theo đo đạc thực tế là $740,66m^2$ thuộc thửa số 487, tờ bản đồ 21 (cấp nhằm vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần

Thị L1 (Trần Ngọc L2) đất tọa lạc ấp B, xã F, huyện G, tỉnh Kiên Giang là thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị C. Phần đất có vị trí cụ thể như sau:

- Cạnh 1,2 = 24,8m giáp Kênh thủy lợi;
- Cạnh 2,3 = 17,9m giáp lộ nông thôn;
- Cạnh 3,4 = 24,8m giáp đất anh Nguyễn Việt M2;
- Cạnh 4,1 = 17,9m giáp đất anh Đoàn Văn W.
- Cạnh 9,8 = 12,4m;
- Cạnh 8,11 = 14,9m giáp Kênh Xáng Cúc;
- Cạnh 11, 12 = 12,4m ;
- Cạnh 12,9 = 14,9m giáp lộ nông thôn.

(Kèm theo trích đo địa chính thửa đất số 2229/TĐ-ĐC ngày 28/7/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện G).

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Tờ sang nhượng đất) lập ngày 03/03/2009 giữa anh Huỳnh Văn H, Huỳnh Văn P với anh Bùi Hồng V diện tích 117m² (theo đo đạc thực tế là 161,2m²) thửa số 487, tờ bản đồ 21 đất tọa lạc ấp B, xã F, huyện G, tỉnh Kiên Giang là vô hiệu.

- Buộc anh Bùi Hồng V, chị Lê Thị Hồng M1 phải trả lại diện tích đất theo đo thực tế là 124m² thửa số 487, tờ bản đồ 21 tọa lạc ấp B, xã F, huyện G, tỉnh Kiên Giang cho bà Nguyễn Thị C sử dụng. Phần đất có vị trí cụ thể như sau:

- Cạnh 11, 12 = 12,4m;
- Cạnh 11,7 = 10m giáp kênh Xáng Cúc;
- Cạnh 7,10 = 12,4m giáp phần đất còn lại của bà C;
- Cạnh 10,12 = 10m giáp lộ nông thôn.

(Kèm theo trích đo địa chính thửa đất số 2229/TĐ-ĐC ngày 28/7/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện G).

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị C hoàn trả lại cho vợ chồng anh V, chị M1 số tiền chuyển nhượng là 7.000.000đồng (Bảy triệu đồng).

- Giữ nguyên hiện trạng căn nhà bếp có diện tích 37,2m² thửa số 487, tờ bản đồ 21 tọa lạc ấp B, xã F, huyện G, tỉnh Kiên Giang cho anh V, chị M1 sử dụng. Phần đất có vị trí như sau:

- Cạnh 5,6 = 12,4m giáp đất anh Bùi Hồng V;
- Cạnh 6, 11 = 3m giáp kênh Xáng Cúc;
- Cạnh 11,12 = 12,4m giáp đất bà C;
- Cạnh 12, 5 = 3m giáp lộ nông thôn.

(Kèm theo trích đo địa chính thửa đất số 2229/TĐ-ĐC ngày 28/7/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện G).

Buộc vợ chồng anh Bùi Hồng V, chị Lê Thị Hồng M1 có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị C số tiền 1.860.000 đồng (Một triệu tám trăm sáu mươi nghìn đồng).

- Buộc bà Nguyễn Thị C hoàn trả lại giá trị cây trồng cho anh vợ chồng Bùi Hồng V, chị Lê Thị Hồng M1 2.255.000 đồng (Hai triệu hai trăm năm mươi lăm nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chậm trả số tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả khoản tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Bùi Hồng V, chị Lê Thị Hồng M1 về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/3/2009 giữa anh Huỳnh Văn P, Huỳnh Văn H với anh V, chị M1.

4. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Nguyễn Thị C; anh Bùi Hồng V và chị Lê Thị Hồng M1 có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh tách và cấp quyền sử dụng đối với diện tích đất được công nhận nêu trên nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0830240 cấp ngày 19/5/1995 đứng tên bà Trần Thị L1 (Trần Ngọc L2).

5. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị C số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) theo biên lai số 02486 ngày 21/5/2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G.

Vợ chồng anh Bùi Hồng V và chị Lê Thị Hồng M1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng; được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000 đồng theo biên lai số 0002480 ngày 09/9/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G.

- Án phí phúc thẩm: Anh V, chị M1 không phải chịu. Hoàn trả cho anh V, chị M1 tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), theo biên lai số 0002426 ngày 18/4/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G.

6. Về chi phí đo vẽ và chi phí thẩm định giá:

Buộc vợ chồng anh Bùi Hồng V và chị Lê Thị Hồng M1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị C chi phí đo vẽ là 342.000 đồng (ba trăm bốn mươi hai nghìn đồng) và chi phí thẩm định giá là 880.000 đồng (tám trăm tám mươi nghìn đồng).

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 và 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./.

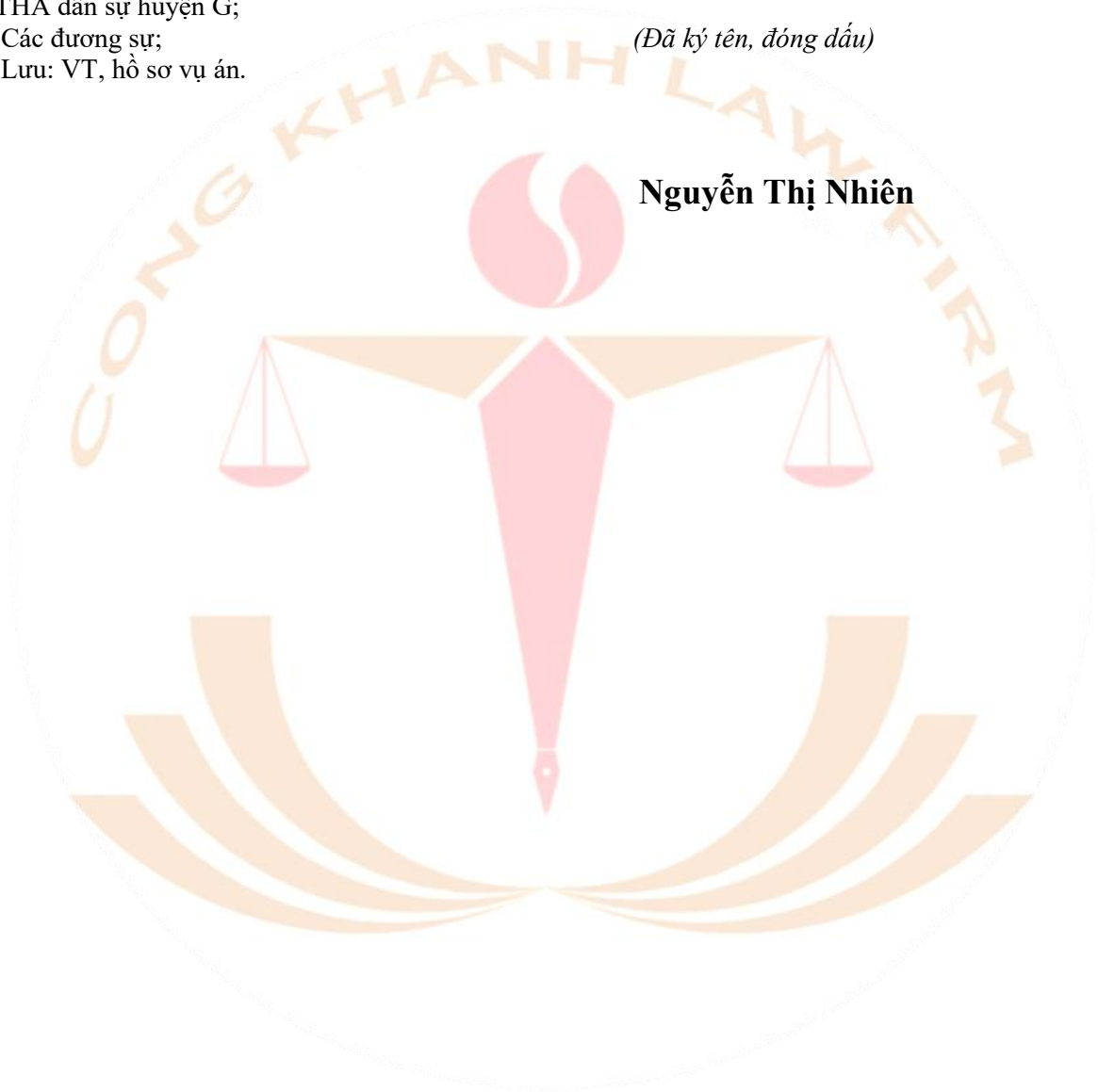
**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện G;
- THA dân sự huyện G;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

(Đã ký tên, đóng dấu)

Nguyễn Thị Nhiên



QUYẾT ĐỊNH
GIẢI QUYẾT VIỆC KHÁNG CÁO ĐỐI VỚI
QUYẾT ĐỊNH ĐÌNH CHỈ GIẢI QUYẾT VỤ ÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Với Hội đồng phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên họp: Ông Tô Chánh Trung

Các Thẩm phán: Bà Mai Thị Tú Oanh

Bà Huỳnh Thanh Duyên

Tại Quyết định giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm số 25/2017/QĐST-DS ngày 05/5/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 217; các Điều 48, Điều 218, Điều 219 và khoản 2 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự thụ lý số 145/2016/TLST-DS ngày 16/12/2016 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, giữa:

- **Nguyên đơn:** Ông Dương Minh T, sinh năm 1967

Địa chỉ: Ấp T1, xã T2, huyện T3, tỉnh T.

Tạm trú: 481 Đường T4, xã T5, thành phố A, tỉnh L.

- **Bị đơn:** Bà Lê Thị U, sinh năm 1980

Địa chỉ: 308, quốc lộ 62, phường 6, thành phố A, tỉnh L.

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

1/ Bà Trần Thị O, sinh năm 1949

Địa chỉ: 308, quốc lộ 62, phường 6, thành phố A, tỉnh L.

2/ Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1968

Địa chỉ: 28 Trần Phong Sắc, phường 4, thành phố A, tỉnh Long An.

3/ Ủy ban nhân dân thành phố A, tỉnh L.

4/ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L.

- Đường sự có quyền khởi kiện lại vụ án nếu trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 192; điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

- Trả lại tiền tạm ứng án phí cho ông Dương Minh T 200.000 đồng theo biên lai thu số 0000518 và 200.000 đồng theo lai thu số 0000519 cùng ngày 16/12/2016 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

- Tại đơn kháng cáo ngày 08 tháng 5 năm 2017 ông Dương Minh T cho rằng ông nhận Thông báo nộp tiền chi phí giám định (định giá) ngày 20/4/2017, theo thông báo phải nộp tiền trong hạn 10 ngày đến ngày 03/5/2017 thì hết hạn nhưng do ông đi làm ăn xa chưa về kịp thì ngày 05/5/2017 Tòa án nhân dân tỉnh Long An ban hành Quyết định số 25/2017/QĐST-DS đình chỉ giải quyết vụ án là làm thiệt thòi quyền lợi của ông nên ông kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại.

- Tại phiên họp cấp phúc thẩm hôm nay vị đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Dương Minh T, giữ y quyết định của cấp sơ thẩm xử.

XÉT THẤY:

- Sau khi thụ lý vụ án, ngày 17/4/2017 Tòa án nhân dân tỉnh Long An có Thông báo số 145/TB-TA thông báo cho ông Dương Minh T trong hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được thông báo thì ông T phải nộp 15.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí thẩm định, nếu quá thời hạn không có lý do chính đáng thì Tòa án sẽ đình chỉ giải quyết vụ án theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Thông báo số 145/TB-TA nêu trên được tổng đạt cho ông T ngày 17/4/2017, đến hết ngày 28/4/2017 thì hết thời hạn 10 ngày (BL132).

- Do ông T không nộp tiền tạm ứng chi phí thẩm định theo Thông báo số 145/TB-TA ngày 17/4/2017 của Tòa án nên ngày 05/5/2017 Tòa án nhân dân tỉnh Long An ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 25/2017/QĐST-DS đình chỉ giải quyết vụ án, trả lại dự phí khởi kiện cho ông T, cho ông T được quyền khởi kiện lại vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 192; điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 là đúng quy định của pháp luật.

- Ông T cho rằng do đi làm ăn xa, không nộp tiền tạm ứng chi phí thẩm định đúng thời hạn được nên ông kháng cáo yêu cầu hủy quyết định nêu trên, tiếp tục đưa vụ án ra giải quyết. Kháng cáo nêu lý do như trên không chính đáng nên không được chấp nhận.

- Căn cứ vào điểm a khoản 5 Điều 314 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

QUYẾT ĐỊNH:

1/ Không chấp nhận kháng cáo của ông Dương Minh T.

Giữ nguyên Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm số 25/2017/QĐST-DS ngày 05/5/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An giải quyết giữa các đương sự như đã nêu trên.

Ông Dương Minh T có quyền khởi kiện lại vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 192; điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

2/ Về án phí: Ông Dương Minh T phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Ngày 09/5/2017 ông dự nộp 300.000 đồng dự phí kháng cáo theo biên lai thu số 0000842 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An. Số tiền này được chuyển qua thi hành phần án phí phải nộp như trên.

3/ Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 27/7/2017.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An;
- NKK (1);
- NBK (1);
- NLQ (4);
- Lưu (3) 17b (QĐ39)

**TM. HỘI ĐỒNG PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN HỢP**

Tô Chánh Trung



**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 169a/2017/DS – PT

Ngày: 26/7/2017

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 BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Ngọc Dũng.

Các thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương.

Ông Bùi Thế Xương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thủy Tiên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Bà Nguyễn Thị Minh Phượng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 7 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 120/2017/TLPT- DS ngày 13 tháng 6 năm 2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 23/2017/DS – ST ngày 27 tháng 4 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 135/2017/QĐ – PT ngày 23 tháng 6 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Văn C1, sinh năm: 1955;

Địa chỉ: ấp V, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm: 1971; là người đại diện theo ủy quyền. (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 03 tháng 8 năm 2016); (có mặt)

Địa chỉ: khu phố 4, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- Bị đơn: Ông Lê Văn C2, sinh năm: 1937;

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Lê Kim H1, sinh năm: 1962; là người đại diện theo ủy quyền. (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 26 tháng 11 năm 2016); *(có mặt)*

Cùng địa chỉ: ấp V, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Nguyễn Anh T2 là luật sư thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang. *(có mặt)*

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

1. Bà Trần Thị B, sinh năm: 1954;

Địa chỉ: ấp V, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của bà B: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm: 1971; là người đại diện theo ủy quyền. (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 03 tháng 8 năm 2016); *(có mặt)*

2. Bà Lê Kim H1, sinh năm: 1962;

3. Bà Lê Kim H2, sinh năm: 1958;

4. Bà Lê Ngọc P1, sinh năm: 1966;

5. Ông Lê Thanh Đ, sinh năm: 1970;

6. Bà Lê Ngọc P2, sinh năm: 1972;

7. Ông Lê Thanh L, sinh năm: 1975;

8. Bà Lê Thanh T3, sinh năm: 1977;

9. Bà Lê Trúc P3, sinh năm: 1989;

Người đại diện hợp pháp của bà H1, bà H2, bà P1, ông Đ, bà Ngọc P2, ông L, bà T3, bà Trúc P3: bà Lê Kim H1 là người đại diện theo ủy quyền. (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 25/7/2016) *(có mặt)*

- *Người kháng cáo:* bị đơn ông Lê Văn C2.

Các đương sự có mặt tại Tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai của nguyên đơn Lê Văn C1, các biên bản hòa giải và công khai chứng cứ, những lời khai tiếp theo cũng như tại phiên Tòa sơ thẩm ông Nguyễn Văn T1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào năm 1991, ông Lê Văn C2 cùng gia đình có sang nhượng cho vợ chồng ông Lê Văn C1 một phần đất vườn tạp thuộc thửa 1457, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp V, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre do ông C2 đứng tên quyền sử dụng đất với giá 05 chỉ vàng 24K, có làm tờ giấy tay sang đứt đất, có sự đồng ý và ký tên của những người trong gia đình ông C2, vợ chồng ông C1 đã giao đủ vàng cho ông C2 nhưng do lúc này sổ đỏ của ông C2 đang thế chấp ở Ngân hàng nên chưa làm thủ tục sang tên nhưng vợ chồng ông C1 đã vào canh tác đất từ năm 1991. Đến năm 1993, ông C1 và ông C2 có làm lại hồ sơ sang nhượng, hai bên đã hoàn tất thủ tục sang nhượng vào ngày 09/11/1993 với tờ hợp đồng có tên là “Đơn xin sang nhượng hoa lợi thành quả lao động”. Lúc mua đất của ông C2, trên đất có trồng cây tạp, sau đó gia đình ông C1 trồng dừa và canh tác đất cho đến nay. Trong quá trình gia đình ông C1 nhận đất và canh tác cho đến nay, gia đình ông C2 không ai khiếu nại hay tranh chấp gì. Tại thời điểm đo đạc chính quy năm 2007, gia đình ông C1 đi làm ăn nên không có kê khai hay dự đo đạc phần đất. Đến năm 2015 thì ông C2 có đến gặp ông C1 và nói phần đất ông C2 sang nhượng cho ông C1 có dư diện tích nên phía ông C2 nói là ông C2 chỉ sang nhượng diện tích đã bán theo sổ đỏ của thửa 1457 là 1420m² theo như hợp đồng, còn diện tích đất thực tế dư so với sổ đỏ ông C2 yêu cầu được lấy lại nên ông C1 không đồng ý và khởi kiện. Ông C1 khởi kiện yêu cầu ông C2 phải thực hiện hợp đồng sang nhượng đất giữa ông và ông C2, cụ thể là yêu cầu ông C2 phải làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 1457, tờ bản đồ số 5 (thửa mới theo đo đạc là thửa 134-1, 134-2, tờ bản đồ số 18, có tổng diện tích là 1678m²), tọa lạc tại ấp V, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre từ ông C2 sang cho vợ chồng ông C1.

Tại bản tự khai, đơn yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn C2, các biên bản hòa giải và công khai chứng cứ, những lời khai tiếp theo cũng như tại phiên Tòa sơ thẩm bà Lê Kim H1 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Vào năm 1991, ông Lê Văn C2 (là cha của bà H1) có lập tờ sang đứt đất với ông Lê Văn C1. Trong tờ sang đứt đất, không có ghi thửa đất cụ thể nhưng có ghi tứ cận phần đất. Tờ sang đứt đất này có chữ ký của ông C2, bà T4 (vợ ông C2), các con của ông C2 và chữ ký của vợ chồng ông C1. Giá sang nhượng là 05 chỉ vàng 24K. Hai bên đã giao đất và vàng xong nhưng do sổ đỏ phần đất sang nhượng đang bị thế chấp ở Ngân hàng nên chưa làm thủ tục sang tên. Đến năm 1993, giữa ông C2 và ông C1 có lập tờ đơn xin sang nhượng hoa lợi, thành quả lao động. Sau khi sang nhượng đất thì gia đình ông C2 mặc nhiên để gia đình ông C1 canh tác và không có tới lui phần đất vì đất đã bán cho ông C1 rồi. Đến năm 2015, ông C2 làm thủ tục cấp lại sổ đỏ mới thì ông C2 mới biết diện

tích phần đất bán cho ông C1 nhiều hơn diện tích 1420m² mà hai bên đã chuyển nhượng. Ông C2 chỉ đồng ý chuyển nhượng cho ông C1 1420m², còn diện tích đất dư ra theo đo đạc là 258m² thì ông C2 yêu cầu vợ chồng ông C1 trả lại. Nếu nguyên đơn không đồng ý giao trả diện tích đất còn dư thì ông C2 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên vì hợp đồng không đúng quy định của pháp luật và đề nghị xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, hai bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Nếu Tòa chấp nhận yêu cầu lấy lại 258m² đất dư của ông C2 thì ông C2 cũng sẽ không bồi hoàn lại cho ông C1 về giá trị cây trồng hay công sức tôn tạo đất vì diện tích 258m² này ông C2 không có bán cho ông C1, mà chỉ bán 1.420m². Ông C2 yêu cầu vợ chồng ông C1 trả cho ông diện tích đất còn dư bằng giá trị theo định giá.

Tại đơn yêu cầu độc lập, biên bản làm việc, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị B (vợ ông C1) trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của chồng bà, bà yêu cầu ông Lê Văn C2 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, chuyển tên quyền sử dụng đất từ ông C2 sang cho vợ chồng bà.

Sau khi hòa giải không thành Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đưa vụ án ra xét xử với quyết định:

Áp dụng các điều 100, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2014 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Văn C1 và yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị B về việc yêu cầu bị đơn ông Lê Văn C2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C1 và ông C2.

Buộc ông Lê Văn C2 có trách nhiệm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông Lê Văn C2 sang ông Lê Văn C1, bà Trần Thị B đối với phần đất thuộc thửa 1457, tờ bản đồ số 5 (thửa cũ), theo họa đồ đo đạc là thửa 134-1, 134-2, tờ bản đồ 18 có tổng diện tích 1.678m², phần đất tọa lạc tại ấp V, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre do ông Lê Văn C2 đang đứng tên quyền sử dụng đất, phần đất tứ cận như sau: phía Bắc giáp đất Nguyễn Thị L1, Trần Thị A; phía Nam giáp đất Lê Văn L2, sông Hàm Luông; phía Đông giáp đất Nguyễn Thành L3; phía Tây giáp đất Lê Chí C2, Lê Văn N (có trích lục họa đồ vị trí thửa đất kèm theo).

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan chức năng để làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất.

2. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn C2 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C2 và ông C1. Bác yêu cầu phản tố của ông Lê Văn C2 về việc yêu cầu vợ chồng ông C1, bà B giao trả lại 258m² đất dư theo họa đồ đo đạc thuộc thửa 134-2, tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp V, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí đo đạc, định giá, phân án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12/5/2017 bị đơn là ông Lê Văn C2 kháng cáo.

Theo đơn kháng cáo, lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Lê Kim H1 tại phiên tòa phúc thẩm: ông C2 không đồng ý với bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông C2, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T1 trình bày: yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của kiểm sát viên:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của phía nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông Lê Văn C2 giữ nguyên bản án sơ thẩm số 23/2017/DSST ngày 27/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh luận. Xét kháng cáo của ông Lê Văn C2 và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại tờ sang nhượng đất lập ngày 30/7/1991 đã ghi ông Lê Văn C2 bằng lòng sang số đất cho ông Lê Văn C1 cùng vợ là bà Trần Thị B diện tích 0,142 hecta với giá 05 chỉ vàng 24K. Văn bản này có chữ ký của người sang đất là ông C2 và bà Kim T4 (bút lục số 45); Tại đơn xin sang nhượng hoa lợi thành quả lao động có xác nhận ngày 09/11/1993 của chủ tịch UBND xã T, của chính quyền ấp, của cán bộ địa chính thể hiện ông Lê Văn C2 sang nhượng hoa lợi thành quả lao động cho ông bà Lê Văn C1 diện tích 1.420m² có tứ cận: Bắc giáp Nguyễn Thị L1, Nam giáp Lê Văn L2, Tây giáp Lê Văn N, Đông giáp Nguyễn Thành L3. Văn bản này có ông C2 ký tên dưới bên nhượng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Văn C2 ngày 17/12/1991. Như vậy tại thời điểm lập tờ sang nhượng đất ngày 31/7/1991 thì ông C2 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn tại thời điểm ký kết tờ sang nhượng hoa lợi thành quả lao

động đã được chứng thực ngày 9/11/1993 thì ông C2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó ông C2 là người được quyền định đoạt phần đất này, vợ và con ông C2 không tham gia nên cấp sơ thẩm chỉ xác định tư cách bị đơn là ông C2 như yêu cầu khởi kiện của ông C1 là đúng pháp luật.

Ông C2 chỉ yêu cầu nhận lại phần đất dư vì theo ông là không có chuyển nhượng cho ông C1, ông vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, như vậy trường hợp này không phải là yêu cầu phản tố của ông, cấp sơ thẩm xác định là chưa phù hợp. Tuy nhiên, phần này là không nghiêm trọng chỉ điều chỉnh lại và xem xét phần án phí.

[2] Về nội dung: theo trình bày của hai bên thì từ sau khi ký kết tờ sang nhượng đất năm 1991 bên nhận chuyển nhượng là ông C1 đã giao đủ 05 chỉ vàng 24K cho ông C2 và nhận đất cải tạo, trồng mới toàn bộ trên đất. Căn cứ vào tờ sang nhượng thành quả lao động ngày 09/11/1993 thì tứ cận của thửa đất không thay đổi, lúc sang nhượng hai bên chỉ căn cứ vào sổ mục kê ghi diện tích và đo đạc bằng phương pháp thủ công (đo dây) chứng tỏ rằng diện tích có sai số là không bất thường còn vị trí tứ cận không thay đổi. Phía ông C2 đã bàn giao đất và không có sử dụng phần nào trên đất. Do đó phần dư ra 258m² cũng được xác định ông C2 đã chuyển nhượng toàn bộ cho ông C1. Bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C1 để buộc ông C2 tiếp tục thực hiện hợp đồng 1678m² là có căn cứ.

[3] Đối với yêu cầu của ông C2 về phần đất thừa không phải là phản tố nên điều chỉnh lại cho phù hợp, theo đó ông C2 không phải chịu án phí, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp và điều chỉnh lại phần quyết định.

[4] Do yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn C1 được chấp nhận, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C1 và ông C2 nên ông Lê Văn C2 phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) theo pháp lệnh án phí, lệ phí.

[5] Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông C2 không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự, quyết định:

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lê Văn C2.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 23/2017/DS – ST ngày 27 tháng 4 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C.

Cụ thể tuyên:

Áp dụng các điều 100, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2014 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Văn C1 và yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị B về việc yêu cầu bị đơn ông Lê Văn C2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn C1, bà Trần Thị B và ông Lê Văn C2 đối với phần đất thuộc thửa 1457, tờ bản đồ số 5 (thửa cũ), theo họa đồ đo đạc là thửa 134-1, 134-2, tờ bản đồ 18 có tổng diện tích 1.678m², phần đất tọa lạc tại ấp V, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre do ông Lê Văn C2 đang đứng tên quyền sử dụng đất, phần đất tứ cận như sau: phía Bắc giáp đất Nguyễn Thị L1, Trần Thị A; phía Nam giáp đất Lê Văn L2, sông Hàm Luông; phía Đông giáp đất Nguyễn Thành L3; phía Tây giáp đất Lê Chí C2, Lê Văn N(có trích lục họa đồ vị trí thửa đất kèm theo).

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan chức năng để làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lê Văn C2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng tạm ứng án phí đã nộp là 1.038.500 đồng (Một triệu không trăm ba mươi tám ngàn năm trăm đồng) theo các biên lai thu số 0001124, 0001125 ngày 12/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành. Hoàn lại cho ông C2 số tiền 838.500 đồng (tám trăm ba mươi tám ngàn năm trăm đồng).

- Ông Lê Văn C1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại tạm ứng án phí cho ông Lê Văn C1 số tiền 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0013886 ngày 21/12/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

7. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Lê Văn C2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho ông C2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0010026 ngày 12/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định 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 qui định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

(đã ký)

Huỳnh Ngọc Dũng

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐẤT ĐỎ
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU
Bản án số:17/2017/DS-ST
Ngày 11-8-2017
V/v "T/c HĐCN quyền sử dụng đất"

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẤT ĐỎ, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tiến.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Hà.

Bà Trần Thị Chúc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Danh Thị Ngọc Lệ -Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tùng Lâm - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ xét xử công khai vụ án thụ lý số 85/2016/TLST- DS ngày 26 tháng 10 năm 2016 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 52/2017/QĐST-DS ngày 29 tháng 6 năm 2017; Quyết định hoãn phiên tòa số 47/2017/QĐSTDS ngày 28 tháng 7 năm 2017 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Tô Thị Ánh N, sinh năm: 1971. (có mặt)

Địa chỉ: ấp An, xã Lộc An, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

*** Bị đơn:** Bà Danh Thị X, sinh năm: 1964. (có mặt)

Địa chỉ: ấp An H, xã Lộc An, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1- Ông Trần T, sinh năm: 1979. (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp An H, xã Lộc An, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng tàu.

2. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm: 1984. (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp An H, xã Lộc An, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm: 1986. (vắng mặt)

4. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm: 1993. (vắng mặt)

5. Ông Nguyễn Minh T, sinh năm: 1997. (vắng mặt)

6. Cháu Nguyễn Thị Y, sinh ngày 19/02/2003. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp An H, xã Lộc An, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật cho cháu Y là bà Danh Thị X.

* *Người làm chứng:* Ông Đinh Ngọc V, sinh năm 1973 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp An H xã Lộc An, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 17-8-2016, bản hai tiếp theo, biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn bà Tô Thị Ánh N trình bày:

Vào năm 2004 bà N có nhận chuyển nhượng QSD đất của bà Danh Thị X và ông Nguyễn Văn C, diện tích $4m \times 20m = 80m^2$, giá nhận chuyển nhượng là 15.000.000đ, hợp đồng chỉ viết giấy tay ghi ngày 03-02-2004 được tổ dân cư xác nhận, thời điểm này ông Ch chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà N đã giao đủ tiền và nhận đất nhưng chưa sử dụng. Năm 2005 ông Ch được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà N yêu cầu được tách thửa nhưng không được do diện tích nhỏ. Đầu năm 2016 bà N chuẩn bị xây nhà ở cho con trên đất thì bị bà X ngăn chặn, bà X chấp nhận trả lại cho bà N 50.000.000đ, nhưng bà N không đồng ý, bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng buộc bà X giao đất. Ngày 05-5-2017 bà N có đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu giải quyết hậu quả nếu hợp đồng bị vô hiệu buộc bà X phải giao lại cho bà N số tiền như đã hứa trước đây là

50.00.00 đ. Về giá trị quyền sử dụng đất bà N thống nhất như giá mà Hội đồng định giá đã định không có ý kiến gì, không yêu cầu định giá lại.

Tại biên bản lấy lời hai ngày 21-2-2017, 22-6-2017 biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn, bà Danh Thị X trình bày như sau: Bà X mua lưới phục vụ đánh bắt hải sản và mua đồ phục vụ sinh hoạt gia đình có nợ tiền của bà N khoảng 6.000.000đ, bà X vay thêm tiền của bà N 9.000.000đ tổng cộng là 15.000.000đ, bà N đưa cho bà X một tờ giấy tay viết sẵn, ai viết thì bà X không biết, vợ chồng bà X có đánh dấu thập vào giấy do không ai biết chữ nên không biết nội dung, sau đó bà X cầm tờ giấy này đến nhờ tổ trưởng ký xác nhận hoàn cảnh gia đình khó khăn để bà X vay tiền. Bà X không chuyển nhượng đất cho bà N nên không chấp nhận yêu cầu của bà N. Bà X thừa nhận còn nợ bà N số tiền vay là 15.000.000đ chấp nhận trả cho bà N số tiền vay, ông Ch chết vào ngày 02-8-2015 hiện nay không còn di sản gì, quyền sử dụng đất của ông Ch đã được chuyển thừa kế hết cho bà X, các con không ai được hưởng gì. Giá trị quyền sử dụng đất mà Hội đồng định giá đã định, bà X không chuyển nhượng đất cho bà N nên không có ý kiến.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Văn T là các con của ông Ch, thừa kế quyền, nghĩa vụ của ông Ch không triệu tập được, không thu thập được ý kiến của các con ông Ch, đối với cháu Nguyễn Thị Y là con của ông Ch, tuổi chưa thành niên do bà X là người đại diện theo pháp luật.

- Ông Trần T có quan hệ là chồng của bà N vắng mặt, tại biên bản ghi lời khai ngày 20-4-2017 trình bày: Ông T không biết gì về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với bà X và ông Ch, do ông T thường đi biển không có mặt ở nhà, giấy tay chuyển nhượng đất là do bà N ký thay. Về nội dung vụ kiện ông T thống nhất như bà N trình bày ông T không có ý kiến gì, không có yêu cầu độc lập.

Người làm chứng: Ông Đinh Ngọc V khai tại biên bản ghi lời khai ngày 20-4-2017 như sau: Ông V xác nhận tờ giấy tay trong hồ sơ do bà N giao nộp đúng là chữ

ký và xác nhận của ông V với tư cách là tổ trưởng tổ dân cư số 7, tờ giấy này do bà X mang đến cho ông xác nhận, ý nghĩa của nội dung xác nhận gia đình bà X khó khăn để bà X tách thửa chuyển nhận một phần diện tích đất do Nhà nước cấp.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử chấp hành đúng quy định của pháp luật về tố tụng, tuy nhiên đối với thẩm phán còn vi phạm như sau: Quá thời hạn chuẩn bị xét xử, biên bản tổng đạt văn bản tố tụng cho đương sự ghi chung nhiều đương sự không phân biệt được dấu điểm chỉ của ai; Biên bản thẩm định tại chỗ chưa ghi rõ hiện trạng đất, kiến nghị thẩm phán rút kinh nghiệm. Đối với đương sự: Nguyên và bị đơn chấp hành đúng quy định của pháp luật về tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không chấp hành, vắng mặt các phiên hòa giải và không tham gia phiên tòa. Thẩm phán thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xét xử vắng mặt đương sự đúng quy định của tố tụng dân sự.

Về nội dung: Các bên thừa nhận hợp đồng chỉ lập giấy tay, vi phạm pháp luật về hình thức và điều cấm của pháp luật nên vô hiệu theo quy định của Bộ luật dân sự, yêu cầu của nguyên đơn không có căn cứ. Về giải quyết hậu quả đề nghị Tòa án xác định lỗi các bên là Nng nhau để xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá trị về đất.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- ***Về tố tụng:*** Đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, vị trí đất tọa lạc tại xã Lộc An, huyện Đất Đỏ nên Tòa án nhân dân huyện

Đất Đỏ thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26; Điều 35; Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Phiên tòa hôm nay vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, mặt dù đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai, nên việc giải quyết vắng mặt đương sự đúng với quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

[1] Theo chứng cứ do nguyên đơn cung cấp là tờ giấy tay ghi "Đơn xin chuyển nhượng đất" ngày 03-02-2004 với nội dung bà X, ông Ch có hoàn cảnh gia đình khó khăn, nên đồng ý chuyển nhượng cho bà N 1/2 lô đất có diện tích $4m \times 20m = 80m^2$ giá tiền là 15.000.000đ. Các bên đều thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng chỉ là giấy tay và vị trí đất tại bản vẽ sơ đồ vị trí thửa đất tỷ lệ 1/500 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ lập ngày 15-3-2017, một phần của thửa đất số 120 tờ bản đồ số 22 xã Lộc An có diện tích $80m^2$, biên bản thẩm định ngày 28-4-2017 hiện trạng là đất trống không có nhà ở, còn dấu tích móng nhà tạm không còn giá trị sử dụng. Tại Quyết định số 59/2014/QĐ-UBND ngày 28-11-2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu quy định về diện tích tối thiểu sau khi tách thửa đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, tại điểm a khoản 4 Điều 3 diện tích tối thiểu sau khi tách thửa phải từ $100m^2$ và chiều rộng không nhỏ hơn 5m. Như vậy trường hợp này không được tách thửa theo quyết định số 59, vi phạm điều cấm của pháp luật; Hợp đồng chưa được công chứng hoặc chứng thực theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Hợp đồng vi phạm điều cấm và hình thức, nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 122, 123 Bộ luật dân sự. Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất của Nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận.

[2] Về giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu được quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự; Các bên phải hoàn lại cho nhau những gì đã nhận, hiện nay quyền sử dụng đất do bà X đang quản lý sử dụng nên bà N không phải giao trả lại QSD đất cho bà X. Đối với số tiền 15.000.000đ được ghi trong giấy tay, bà X không thừa nhận là

tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho rằng là tiền vay, nhưng không có căn cứ chứng minh. Thừa nhận có nhận 9.000.000đ còn lại 6.000.000đ là tiền nợ, bà X đã chấp nhận giao dịch thì chấp nhận khấu trừ khoản nợ vào tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên xác định bà X đã nhận đủ tiền từ bà N nên buộc bà X có nghĩa vụ phải giao lại cho bà N số tiền đã nhận là 15.000.000đ.

[3] Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại do chênh lệch về giá đất: Tại biên bản định giá ngày 28-4-2017 của Hội đồng định giá huyện Đất Đỏ đất chuyển nhượng có giá thị trường là 60.000.000đ, chênh lệch giá trị đất là 45.000.000đ. Lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu do vi phạm về hình thức và điều cấm của pháp luật thì các bên có lỗi Nng nhau, mỗi bên phải chịu 1/2 thiệt hại là 22.500.000đ, bà X của nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho bà N số tiền 22.500.000đ, tổng cộng bà X phải giao lại cho bà N là 37.500.000đ. Bà N yêu cầu bà X phải giao trả lại tiền và bồi thường thiệt là 50.000.000đ, yêu cầu của bà N không có căn cứ nên bác một phần yêu cầu của bà N đối với số tiền bồi thường là 12.500.000đ.

Về trách nhiệm trả nợ: Ông Nguyễn Văn Ch là chồng của bà X chết, phát sinh quyền thừa kế của các con, tại văn bản thỏa thuận thừa kế được công chứng ngày 26-5-2016 các con của ông Ch giao quyền sử dụng đất lại cho bà X, theo bà X, ngoài quyền sử dụng đất thì ông Ch không còn di sản gì khác, bà X được hưởng di sản của ông Ch thì có nghĩa vụ trả nợ cho ông Ch, nên các con của ông Ch không có nghĩa vụ phải cùng với bà X trả nợ cho bà N.

[4] Về chi phí tố tụng: Gồm có chi phí đo vẽ sơ đồ vị trí đất là 791.180đ, chi phí trích lục hồ sơ là 100.000đ và định giá, thẩm định là 2.000.000đ, tổng cộng là 2.891.180đ bà N đã tạm ứng, do yêu cầu của bà N không được chấp nhận nên bà N phải chịu toàn bộ được khấu trừ vào số tiền tạm ứng, bà N đã nộp đủ chi phí tố tụng

[5] Về án phí Bà N phải chịu 200.000đ án phí không có giá ngạch đối với hợp đồng vô hiệu và 625.000đ tiền án phí dân sự có giá ngạch đối với yêu cầu không

được chấp nhận. Bà Danh Thị X phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền buộc phải giao cho bà N là 1.875.000đ.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, 122, 123, 131, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 167, 168 và 188 của Luật đất đai năm 2013; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Tô Thị Ánh N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Thiện về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Danh Thị X, ông Nguyễn Văn Ch, với bên nhận chuyển nhượng là bà Tô Thị Ánh N, ông Trần Thiện ghi ngày 03-2-2004 có tiêu đề "Đơn xin chuyển nhượng đất thổ cư" là giao dịch dân sự vô hiệu.

2. Buộc bà Danh Thị X phải giao trả lại cho bà Tô Thị Ánh N và ông Trần T số tiền đã nhận là 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng) và bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá trị đất là 22.500.000đ (Hai mươi hai triệu năm trăm ngàn đồng), tổng cộng là 37.500.000đ (Ba mươi bảy triệu năm trăm ngàn đồng)

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu của bà Tô Thị Ánh N và ông Trần Thiện về việc yêu cầu bà X phải bồi thường thiệt hại số tiền là 12.500.000đ (Mười hai triệu năm trăm ngàn đồng)

4. Về chi phí tố tụng: Bà Tô Thị Ánh N và ông Trần Thiện đã nộp đủ chi phí tố tụng

Kể từ ngày bản án, quyết định có hi u lực pháp luật (Đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc ể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (Đối với các hoản tiền phải

trả cho người được thi hành án) cho đến hi thi hành án xong, tất cả các hoãn tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu hoãn tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại hoãn 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí Bà Tô Thị Ánh N phải chịu 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng) án phí không có giá và 625.000đ (Sáu trăm hai mươi lăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự có giá ngạch, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.752.000đ (Một triệu bảy trăm năm mươi hai ngàn đồng) theo các biên lai thu số 0001147 ngày 26-10-2016 và biên lai số 0004105 ngày 05-5-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ. Số tiền chênh lệch còn lại là 927.000đ (Chín trăm hai mươi bảy ngàn đồng) được giao trả lại cho bà N. Bà Danh Thị X phải nộp số tiền án phí dân sự có giá ngạch là 1.875.000đ (Một triệu tám trăm bảy mươi lăm ngàn đồng)

Trong 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, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền tự nguyện n 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. Thời hi u thi hành án được thực hi n theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử theo thủ tục phúc thẩm. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo là 15 (Mười lăm) ngày được tính từ ngày bản án được niêm yết công khai hoặc tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND huyện Đất Đỏ;
- Chi cục THA dân sự huyện Đất Đỏ;
- Các đương sự ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Tiến



**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ B
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 17/2017/DS-ST
Ngày: 02 tháng 6 năm 2017
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tài sản
gắn liền với đất.

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ B, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Yến Oanh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Quỳnh Nga

2. Ông Ngô Trí Long

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hải – Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 06 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 148/2013/TLST-DS ngày 03 tháng 12 năm 2013 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 16/2016/QĐST-DS ngày 01 tháng 04 năm 2016, Quyết định hoãn phiên tòa số 21/2016/QĐ-HPT ngày 20 tháng 04 năm 2016, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 05/2017/QĐST-DS ngày 05 tháng 05 năm 2017, Quyết định thay đổi kiểm sát viên số 08/QĐ-VKS ngày 05 tháng 05 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà H, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Tổ 10, khu phố K, phường D, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, có mặt.

2. Bị đơn: Ông B, sinh năm 1950;

Địa chỉ: Số 219, Quốc lộ 51, phường D, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, có mặt.

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

3.1. Ông K, sinh năm 1961;

Địa chỉ: Tổ 10, khu phố K, phường D, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.2. Bà N, sinh năm 1954;
Địa chỉ: Số 219, Quốc lộ 51, phường D, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.3. Bà M, sinh năm 1973, có mặt;

3.4. Ông T, sinh năm 1961, có mặt;
Cùng địa chỉ: Tổ 8, khu phố K, phường D, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.5. Bà A, sinh năm 1959;
Địa chỉ: Số 12/224 Đường L, phường 15, quận G, thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

3.6. Ông Đ, sinh năm 1965;
Địa chỉ: Khu phố 4, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.7. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
Địa chỉ: 137 đường 27/4, phường H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
Người đại diện theo quy định của pháp luật: Ông V – Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Chủ tịch UBND thành phố B: Bà N – Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Văn bản ngày 28/4/2017), có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn h i i n đề ngày 19-11-2013 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Ngày 11/10/2006, bà H nhận chuyển nhượng của ông B, bà N diện tích 588,1m² thuộc thửa đất số 183 tờ bản đồ 17 (thửa mới 556) và diện tích 256,1m² thuộc thửa đất số 184 tờ bản đồ số 10, trên đất không có nhà tại khu phố Đ, phường D, thành phố B, có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại UBND phường D, thành phố B. Giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, bà H đã giao đủ cho ông B bà N và đăng ký tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B ngày 27/12/2006, sau khi nhận đất bà H đã xây dựng tường rào bao quanh khu đất sử dụng ổn định.

Ngày 25/2/2011, bà H, ông K lập hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng công chứng T cho ông V, ngày 21/3/2011 ông V lập hợp đồng chuyển nhượng thửa số 183 diện tích 588,1m² được Văn phòng công chứng T công chứng cho bà A và đăng ký tại Văn phòng Đăng ký QSD đất thành phố B ngày 14/4/2011. Ngày 23/6/2011 bà A lập hợp đồng chuyển nhượng lại cho bà H do Văn phòng số 2 tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu công chứng, bà H đăng ký tại Văn phòng Đăng ký QSD đất thành phố B ngày 19/8/2011.

Tại thời điểm này, bà H mới biết diện tích 256,1m² thuộc thửa 184, tờ bản đồ 10 giấy chứng nhận quyền sử dụng số AL 297537 do UBND thị xã B cấp ngày

18/3/2008 không đứng tên ông B mà đứng tên ông T và bà M, vì khi chuyển nhượng chỉ tự đo thủ công nên không biết có hai thửa đất khác nhau. Phía ông B cho rằng đã nhận chuyển nhượng của ông T và bà M chưa sang tên nhưng không báo cho bà H biết, ông B cam kết sẽ làm thủ tục tách thửa theo quy định nên bà đồng ý. Đồng thời cuối thửa đất 184 còn một phần diện tích ngang 19m dài 10m = 190m². Nhà nước sử dụng đường dây điện cao thế không cho xây dựng nhà chỉ được trồng trọt, nên ông B thỏa thuận miệng chuyển nhượng cho bà H với giá tiền 100.000.000đ, bà H đã giao cho ông B 50.000.000đ, sau khi xong thủ tục tách thửa sẽ giao hết số tiền còn lại. Bà H nhiều lần yêu cầu ông B phải hoàn tất thủ tục sang tên theo quy định nhưng ông B không thực hiện được.

Vì vậy, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2006 và buộc ông B có trách nhiệm làm thủ tục sang tên diện tích 256,1m² thuộc thửa đất số 184, tờ bản đồ số 10 phường D, thành phố B.

Theo bản tự hai và quá trình giải quyết vụ án bị đơn trình bày:

Ngày 10/9/2002, ông B lập “Giấy bán nhượng đất ở” nhận chuyển nhượng của ông T diện tích 588,1m² thuộc thửa đất số 183 tờ bản đồ 17 tại phường D, thành phố B với giá là 95.000.000đ. Ngày 09/4/2003, vợ chồng ông B nhờ ông Đ là con nuôi nhận chuyển nhượng của ông T thửa đất số 184 tờ bản đồ 10 tại phường D, thành phố B liền kề với thửa số 183 với giá 150.000.000đ, có lập hai giấy tay “Giấy bán nhượng đất” do bên bán là ông T và bà F là mẹ ruột ông T ký tên. Ngày 05/3/2004, ông Đ lập “Giấy bán đất” chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông B. Ngày 04/2/2005 ông B và bà N được UBND thị xã B cấp giấy CNQSD đất số AB 394818 nhưng chỉ cấp thửa 183, còn thửa 184 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng do phần đất này ông T và bà M chưa được cấp giấy CNQSD đất nên chưa làm thủ tục sang tên theo quy định. Tháng 7/2004, ông T, bà M và ông B và bà N có lập hợp đồng không ghi rõ ngày tháng, hiện trạng thửa đất mà chỉ ghi tên họ địa chỉ của thửa đất và diện tích 315m² đề khi nào làm thủ tục tại cơ quan công chứng sẽ ghi đầy đủ vào hợp đồng. Ngày 11/10/2006 ông B chuyển nhượng cho bà H cả hai thửa 183 và 184 với số tiền 500.000.000 đồng được UBND phường D, thành phố B xác nhận và ngày 27/12/2006 bà H đăng ký tại Văn phòng Đăng ký QSD đất thành phố B đối với thửa 183, còn thửa 184 chưa sang tên được. Ông B đã giao đất cho bà H sử dụng và xây dựng tường rào bằng bê tông bao quanh khu đất.

Ngày 18/3/2008 ông T và bà M được UBND thị xã B cấp giấy CNQSD đất số AL 297537 đối với diện tích 633,5m² thuộc thửa 184 tờ bản đồ 10 phường D trong đó có phần diện tích ông B nhận chuyển nhượng. Ông B yêu cầu ông T làm thủ tục sang tên để ông sang tên cho bà H nhưng do vợ chồng ông T đang làm thủ tục ly hôn nên chưa thực hiện dẫn đến bà H khởi kiện. Việc bà A cho rằng đã nhận chuyển nhượng thửa 184 của ông T, bà M là không đúng, vì vợ chồng ông B nhận chuyển nhượng từ năm 2002, do vợ chồng ông T mâu thuẫn nên ông T bỏ nhà đi không làm được thủ tục sang tên, năm 2006 ông B chuyển nhượng lại cho bà H và là người trực tiếp sử dụng đất, còn bà A lại lập hợp đồng chuyển nhượng với ông T

bà M từ năm 2011 là sau thời điểm ông B nhận chuyển nhượng và bà A không trực tiếp sử dụng đất.

Theo kết quả đo đạc của Tòa án thì diện tích 256,8m² thuộc thửa 184 tờ bản đồ 10 phường D, thành phố B đúng là phần đất mà ông B nhận chuyển nhượng của ông T bà M.

Nay ông B đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà H, tuy nhiên ông B yêu cầu phía ông T bà M phải làm thủ tục sang tên cho ông B để ông B tiếp tục hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho bà H theo quy định.

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

Ông T và bà M trình bày:

Ngày 10/9/2002, vợ chồng ông T, bà M lập “*Giấy bán nhượng đất ở*” chuyển nhượng cho ông B bà N thửa đất số 183 tờ bản đồ 17 diện tích 588,1m² tại phường D, thành phố B với giá 95.000.000đ, ông bà đã nhận đủ tiền và bàn giao đất cho ông B sử dụng. Ngày 09/4/2003, ông bà tiếp tục chuyển nhượng cho ông B 1 phần thửa 184 tờ bản đồ 10 liền kề với thửa 183 với giá 150.000.000 đồng, có lập giấy tay “*Giấy bán nhượng đất*” do con nuôi của vợ chồng ông B là ông D đứng tên. Khoảng năm 2004 ông T, bà M và ông B bà N có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu, mục đích để sau khi được cấp giấy chứng nhận sẽ yêu cầu cơ quan công chứng chứng thực nên không ghi cụ thể chỉ ghi diện tích 315m². Ngày 04/2/2005 ông B bà N được cấp giấy chứng nhận số AB 394818 với diện tích 588,1m² thuộc thửa 183 (thửa mới 556), sau đó ông B bà N chuyển nhượng cả hai thửa đất cho bà H, bà H đã sang tên xong đối với thửa 183, còn thửa 184 chưa sang tên được vì ông bà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 18/3/2008 ông T, bà M được cấp giấy chứng nhận số AL 297537 với diện tích 633,5m² thuộc thửa 184 tờ bản đồ 10 phường D, thành phố B, trong đó có diện tích ông bà đã chuyển nhượng cho ông B, bà N. Do ông bà dự định ly hôn phân chia tài sản nên chưa sang tên cho ông B, bà N, năm 2009 vợ chồng sống ly thân bà M giữ bản chính giấy CNQSD đất, vì vậy ông T làm đơn có mất giấy CNQSD đất, ngày 25/9/2009 UBND thị xã B cấp lại giấy CNQSD đất số AO 374433 ngày 25/9/2009. Bà H chuyển nhượng phần đất này cho ông V và nhờ bạn gái là bà A đứng tên, giữa ông T, bà H, ông B thống nhất làm thủ tục sang tên trực tiếp từ ông T cho bà A để giảm phí. Do giấy CNQSD đất ông T đang thế chấp ngân hàng vay tiền, nên bà A cho mượn số tiền 70.000.000đ để tất toán nợ ngân hàng, ngày 15/3/2011 ông T lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà A do Văn phòng công chứng T chứng thực, do phần đất không đủ tách thửa nên thống nhất lập hợp đồng chuyển nhượng hết thửa sau đó bà A sẽ chuyển nhượng lại cho ông T. Sau đó bà M phát hiện ông T lừa dối đưa người khác mạo danh bà M ký tên chuyển nhượng đất cho bà A, ông T thừa nhận có nhờ một người phụ nữ khác bán vé số để ký kết hợp đồng không phải bà M nên bà M làm đơn ngăn chặn việc sang tên, ngày 17/4/2011 ông T đã trả cho bà A số tiền trên có lập giấy nhận tiền có chữ ký của bà A. Ông bà đã nhiều lần yêu cầu bà A giao trả bản chính giấy chứng nhận CNQSD đất số AO 374433 ngày 25/9/2009 nhưng bà A không trả.

Quá trình giải quyết tranh chấp tại Tòa án, ngày 21/11/2016 ông bà có đơn yêu cầu trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của bà M trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết với bà A ngày 15/3/2011. Đồng thời ông bà đã gặp bà A thương lượng, ngày 31/12/2016 ông bà đã giao cho bà A số tiền 30.000.000 đồng, bà A có viết 1 giấy tay hẹn ngày 05/01/2017 sẽ trả sổ đỏ, nhưng bà A không trả nên ông bà có đơn tố cáo gửi Công an phường 15 quận G, thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên ngày 11/4/2017 bà A có đơn có mất giấy chứng nhận, vì thế Công an phường 15 quận G không có cơ sở để giải quyết đơn tố cáo của ông bà. Ngày 14/4/2017 bà A lập hợp đồng ủy quyền cho ông X liên hệ với văn phòng công chứng T để hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 15/3/2011 giữa bà A và ông T, bà M nhưng bản chính giấy chứng nhận không có nên công chứng viên không thực hiện được. Tại Tòa ông T, bà M không cung cấp được bản chính của hợp đồng vì bị thất lạc nên xin rút đơn yêu cầu trưng cầu giám định ngày 21/11/2016 và đề nghị Tòa án căn cứ vào đơn có mất và hợp đồng ủy quyền của bà A để giải quyết.

Theo kết quả đo đạc ngày 16/1/2015 xác định thửa 184 tờ bản đồ số 10 mà bà H sử dụng có diện tích 256,8m² là đúng. Vì vậy, ông T, bà M đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng T công chứng ngày 15/3/2011 giữa ông T, bà M và bà A để ông bà hoàn tất thủ tục sang tên cho ông B.

Ông K trình bày:

Ông K là chồng của bà H, số tiền nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông bỏ ra không liên quan đến ai khác. Ông K thống nhất với ý kiến của bà H không có ý kiến hoặc yêu cầu nào khác.

Ông Đ trình bày:

Ông Đ là con nuôi của ông B, ngày 09/4/2003 ông B nhờ ông đứng tên lập giấy tay nhận chuyển nhượng đất của ông T thửa đất số 184 tờ bản đồ 10 tại phường D, thành phố B với giá là 150.000.000đ, trong giấy tay này có ghi rõ tứ cận và người làm chứng ký tên. Đến ngày 05/3/2004, ông Đ lập “Giấy bán đất” chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông B toàn bộ thửa đất. Ông Đ chỉ đứng tên dùm còn nguồn tiền của ông B bà N và cụ thể chuyển nhượng ra sao ông Đ hoàn toàn không biết nên không liên quan.

Bà A trình bày:

Khoảng năm 2005, bà A có nhận chuyển nhượng của ông B thửa đất 556 và một phần thửa 184 tờ bản đồ số 10 phường D, thành phố B với số tiền 500.000.000 đồng. Về nguồn gốc thửa đất do ông B nhận chuyển nhượng của ông T, bà M chỉ lập hợp đồng không có công chứng, còn diện tích cụ thể của hai thửa đất bà A không biết, vì ông V đề nghị để bà H đứng tên thửa 556, ngày 27/12/2006 bà H được đứng tên thửa 556 tờ bản đồ số 10 phường D diện tích 588,1m². Ngày 21/3/2011 bà H chuyển nhượng cho bà A, sau đó bà A và bà H thỏa thuận chuyển nhượng lại cho bà H ngày 23/6/2011, bà H được đứng tên thửa đất ngày 19/8/2011 nên bà A không có tranh chấp gì.

Đối với thửa 184, do giấy chứng nhận thế chấp tại Ngân hàng nên bà A có đưa cho ông T 70.000.000 đồng để ông T lấy giấy chứng nhận. Ngày 15/3/2011 bà A cùng vợ chồng ông T đến Văn phòng công chứng T ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 184. Tuy hợp đồng chuyển nhượng ghi hết thửa 184 nhưng thực tế chỉ chuyển nhượng 1 phần thửa 184. Bà A không đồng ý yêu cầu của bà H vì bà A nhận chuyển nhượng của ông T, bà M diện tích 256,8m² thuộc thửa 184 tờ bản đồ số 10 phường D. Bà A yêu cầu Tòa án công nhận diện tích 256,8m² thuộc thửa 184 tờ bản đồ số 10 phường D theo hợp đồng được chứng thực tại Văn phòng công chứng T.

UBND thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu trình bày:

Diện tích 256,1m² thuộc thửa 184/633,5m² tờ bản đồ 10 phường D, thuộc quyền sử dụng của ông T, bà M theo giấy chứng nhận số AO 374433 cấp ngày 25/9/2009 (cấp lại do mất giấy chứng nhận số AL 297537 ngày 18/3/2008). Hiện nay thửa 184/633,5m² không có biến động về quyền sử dụng đất liên quan đến ông B hoặc bên thứ ba nào khác. Như vậy diện tích 256,8m² đang tranh chấp ông B chưa được Nhà nước “xác nhận quyền sử dụng đất hợp pháp” theo quy định pháp luật về đất đai và dân sự, đối chiếu với các quy định của pháp luật thì diện tích 256,8m² đủ điều kiện tách thửa. Trường hợp các đương sự có thỏa thuận về quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên, cần lưu ý hiện trạng sử dụng đất để đảm bảo việc giải quyết hồ sơ tách thửa đúng quy định. Trường hợp đã xây dựng nhà trên đất, các đương sự phải thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp theo quy định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc xác định thẩm quyền giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp, thời hiệu khởi kiện và các trình tự thủ tục tố tụng: Thẩm phán đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Riêng thời hạn giải quyết vụ án chậm so với quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự nhưng một phần nguyên nhân là do khách quan, vì tính chất vụ án phức tạp.

Đối với các Hội thẩm nhân dân, Thư ký Tòa án: Đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng theo luật định.

Đối với các đương sự: Đã chấp hành đúng quy định của pháp luật về quyền và nghĩa vụ tố tụng. Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ 2 nên Tòa án xét xử vắng mặt là hoàn toàn phù hợp quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T, bà M: Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 15/3/2011 giữa bà A, ông T, bà M1, công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 256,8m² thuộc thửa 184 tờ bản đồ số 10 phường D, thành phố B giữa bà H và ông B. Đình chỉ yêu cầu về việc rút đơn trưng cầu giám định của ông T, bà M. Về án phí: Bị đơn phải nộp, lệ phí và án phí không có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định :

+ Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn về việc chuyển nhượng diện tích đất 256,1m² thuộc thửa đất số 184, tờ bản đồ 10 và tài sản gắn liền với đất tại phường D, thành phố B thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố B theo các Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự và đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

+ Về thủ tục tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà A đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa xét xử lần hai nhưng đều vắng mặt không có lý do. Còn những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông K, bà N, ông Đ có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy, Tòa án xét xử vắng mặt những đương sự trên theo Điều 227 và Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự và đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

+ Về nội dung:

Nguyên đơn và bị đơn xác định diện tích tranh chấp hiện nay là 256,8m² thuộc một phần thửa 184 tờ bản đồ số 10 phường D, thành phố B. Kích thước, vị trí, diện tích được xác định theo sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập ngày 16/01/2015, hiện nay một phần thửa đất này Ủy ban nhân dân thành phố B đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 297537 ngày 18/3/2008 và cấp lại do mất giấy số AO 374433 cấp ngày 25/9/2009 cho ông T, bà M. Theo lời khai của bà H cho rằng diện tích này do bà nhận chuyển nhượng của ông B cùng với diện tích 588,1m² thuộc thửa đất số 183 (thửa mới 556) do không đo đạc nên không biết có hai thửa đất khác nhau. Theo lời khai của ông B khẳng định đã chuyển nhượng cả hai thửa đất 183, 184 cho bà H từ ngày 11/10/2006 với giá 500.000.000 đồng, đối với thửa 183 bà H hoàn tất thủ tục đăng ký theo quy định. Đối chiếu với chứng cứ Tòa án thu thập và lời khai của các bên thì ông T có chuyển nhượng thửa đất số 183 cho ông B, bà N là có thật, được thể hiện bằng 2 giấy tay “*Giấy bán nhượng đất ở*” lập ngày 10/9/2002 do người bán ông T và mẹ ruột ông T bà F (chết ngày 09/10/2015) ký tên.

Căn cứ vào các giấy tay mua bán này các bên đã hoàn thiện hợp đồng và đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định. Ngày 11/10/2006 ông B bà N lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà H được UBND phường D xác nhận và đăng ký sang tên ngày 27/12/2006, qua các lần biến động chính lý, hiện nay chủ sử dụng hợp pháp thửa 556 là ông E, bà F được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận số CA 436673 ngày 08/10/2015. Xét việc chuyển nhượng thửa số 183 (thửa mới 556) tờ bản đồ 17, phường D giữa các bên đã hoàn thành và phù hợp pháp luật, các đương sự không có tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Đối với diện tích 256,8m² thuộc một phần thửa 184 tờ bản đồ số 10 phường D, thành phố B, ông T cũng thừa nhận đã chuyển nhượng cho ông B theo 2 giấy tay “*Giấy bán nhượng đất*” lập cùng ngày 09/4/2003 do ông T, bà F ký tên, còn người mua là con nuôi của ông B - ông Đ ký tên và được ông Đ xác nhận tại bản khai ngày 08/1/2016. Các bên thực hiện xong việc bàn giao đất và nhận tiền nhưng chưa lập thủ tục sang tên cho ông B. Sau khi sử dụng đất mặc dù chưa hoàn thành việc sang tên với ông T, nhưng năm 2006 ông B đã chuyển nhượng cho bà H. Quá trình tố tụng, bà H không cung cấp được chứng cứ bằng văn bản chứng minh đã chuyển nhượng diện tích 256,8m² thuộc một phần thửa 184 từ ông B và khẳng định chuyển nhượng chung cùng với thửa 183 nên từ đó bà H mới xây dựng được tường rào bao quanh 2 thửa đất đã nhận chuyển nhượng.

Để có cơ sở để xem xét yêu cầu của bà H, ông B, Tòa án đã triệu tập ông T, bà M, bà A tham gia tố tụng và cung cấp chứng cứ để chứng minh đã thể hiện: Giữa ông T bà M và bà A có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích là 633,5m² thửa 184 tờ bản đồ số 10 phường D do Văn phòng công chứng T công chứng ngày 15/3/2011. Theo bản khai bà A ngày 15/4/2014 thừa nhận có ký kết hợp đồng nhưng chỉ chuyển nhượng 1 phần diện tích là 256,1m² thuộc thửa 184 tờ bản đồ số 10 phường D và yêu cầu Tòa công nhận diện tích 256,1m² cho bà A. Về phía ông T, bà M cho rằng hợp đồng này là giả mạo, thời gian này vợ chồng sống ly thân nên ông T đã nhờ 1 người phụ nữ khác và cắt dán hình ảnh khác vào giấy chứng minh nhân dân của bà M để thực hiện hợp đồng. Tòa án yêu cầu ông T cung cấp địa chỉ người phụ nữ trên để tham gia tố tụng nhưng ông T không cung cấp được vì người này bán vé số dạo ông T không biết địa chỉ. Theo Biên bản xác minh của Tòa án ngày 31/3/2016 tại Văn phòng công chứng T thì công chứng viên không biết ông T đã đưa người giả danh bà M để ký kết hợp đồng chuyển nhượng nên Văn phòng công chứng T cung cấp chứng cứ để Tòa án có cơ sở giám định lại chữ ký.

Xét thấy, việc ông T lừa dối bà M là vi phạm pháp luật cần phải làm rõ nhưng bà M cho rằng sự việc này đã được cơ quan công an xử lý theo yêu cầu của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã B khi bà M phát hiện việc ông T lừa dối nên bà M có đơn xin ngăn chặn việc sang tên. Theo biên bản làm việc ngày 01/4/2011 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã B với bà M có ghi nhận tạm ngưng giải quyết hồ sơ CNQSD đất giữa ông T bà A và chuyển hồ sơ sang Công an thị xã để điều tra, xác minh làm rõ vụ việc trên, như vậy, cơ quan Công an có xem xét hành vi trái pháp luật của ông T. Quá trình tố tụng bà M cho rằng vì tương lai của con cái và tình nghĩa vợ chồng, ông T đã thừa nhận sai phạm của mình nên đề nghị Tòa án không xem xét hành vi gian dối của ông T. Đồng thời tại phiên tòa ngày 21/11/2016 ông T, bà M có đơn trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của bà M trong hợp đồng chuyển nhượng ký kết với bà A ngày 15/3/2011. Vì vậy Hội đồng xét xử quyết định tạm ngừng phiên tòa để thực hiện việc trưng cầu giám định trên.

Tòa án yêu cầu các đương sự cung cấp bản chính của hợp đồng chuyển nhượng ký kết ngày 15/3/2011 nhưng ông T bà M không cung cấp được đề nghị Tòa án thu thập từ bà A và tại Văn phòng công chứng T vì có lưu giữ 1 bản chính. Ngày 15/5/2017 Tòa án có ban hành Quyết định về việc yêu cầu bà A cung cấp chứng cứ trên nhưng bà A không thực hiện, đồng thời Tòa án có văn bản số 167/2017/CV-TA ngày 09/5/2017 về việc đề nghị Văn phòng Công chứng T cho mượn bản chính hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 15/3/2011. Tuy nhiên tại Biên bản làm việc của Tòa án ngày 10/5/2017 Văn phòng Công chứng T cho biết theo quy định các tổ chức hành nghề công chứng không được cung cấp bản chính, giao dịch thực hiện đang lưu giữ. Vì vậy Tòa án không tiến hành các thủ tục trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của bà M theo quy định. Tại phiên tòa ngày 02/6/2017 phía ông T, bà M cho rằng ông bà đã giao cho bà A số tiền 30.000.000 đồng để bà A trả sổ đỏ, nhưng do bà A đã làm mất nên không trả được và ông X không thể thực hiện công việc ủy quyền, theo đó thì bà A đã đồng ý hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng với ông bà.

Vì thế, ông T, bà M xin rút đơn yêu cầu trưng cầu giám định ngày 21/11/2016 và đề nghị Tòa án căn cứ vào đơn có mất và hợp đồng ủy quyền của bà A để giải quyết và tự nguyện nộp thay toàn bộ án phí cho bà A.

Xét về mặt hình thức, đây là hợp đồng chuyển nhượng hợp pháp do được công chứng chứng thực. Tuy nhiên bà M nhưng hợp đồng ghi tên M1 là không đúng, đối chiếu hình ảnh trong giấy chứng minh nhân dân đang lưu giữ tại Văn phòng công chứng T và bản chính giấy chứng minh nhân dân của bà M là hai người khác nhau, ông T thừa nhận do ông T tự chỉnh sửa là có thật. Xét về nội dung, về giá chuyển nhượng 70.000.000 đồng nhưng thực tế đây là số tiền bà A cho ông T mượn để tất toán nợ Ngân hàng được bà A, ông T thừa nhận, tại giấy nhận tiền ngày 17/4/2011 cũng thể hiện rõ việc bà ông T trả cho bà A tiền giải chấp ngân hàng và giấy nhận tiền này được lập sau ngày ông T, bà A ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Về người thực tế sử dụng đất bà A hoàn toàn không biết vị trí đất và chưa thực hiện việc bàn giao đất, tuy hợp đồng chuyển nhượng đã được ký kết từ năm 2011 nhưng cho đến nay bà A không trực tiếp sử dụng đất. Tòa án đã triệu tập bà A tham gia hòa giải, đối chất với các bên nhưng bà A đều vắng mặt không có lý do và không có đơn yêu cầu độc lập nên khẳng định bà A đã từ bỏ các quyền và lợi ích hợp pháp của mình trong việc giải quyết vụ án.

Như vậy, cho thấy theo ý chí của bà A đã đồng ý hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng trên. Căn cứ theo đơn có mất giấy chứng nhận do Công an phường 7, quận G thành phố Hồ Chí Minh xác nhận ngày 11/4/2017 thì hiện nay bà A đánh rơi mất hợp đồng chuyển nhượng và bản chính giấy chứng nhận mang tên ông T, bà M, còn hợp đồng ủy quyền do Văn phòng công chứng số 5, quận G, thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 14/4/2017 về việc bà A ủy quyền cho ông X liên hệ với Văn phòng công chứng T để hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 15/3/2011 là có thật phù hợp với chứng cứ ông T cung cấp. Đồng thời về thực tế ông X đã đến Văn phòng công chứng T để thực hiện công việc ủy quyền

nhưng do bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng số AO 374433 cấp ngày 25/9/2009 đã mất, theo quy định thì Công chứng viên không thể thực hiện việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là đúng pháp luật.

Xét thấy hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng số AO 374433 cấp ngày 25/9/2009 thực tế không còn và bà A đã lập hợp đồng ủy quyền để thực hiện việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 15/3/2011 nên không cần thiết phải thực hiện việc trưng cầu giám định và ông T, bà M xin rút đơn trưng cầu giám định đề ngày 21/11/2016. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 15/3/2011 giữa ông T, bà M1 và bà A cần phải hủy bỏ là cần thiết để đảm bảo quyền lợi cho các đương sự nên Hội đồng xét xử có căn cứ để chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T, bà M và ghi nhận tự nguyện của ông T, bà M về việc nộp thay toàn bộ án phí theo quy định cho bà A.

Về hậu quả pháp lý của việc hủy bỏ hợp đồng: Theo khoản 3 Điều 425 Bộ luật dân sự khi hợp đồng bị hủy bỏ thì các bên phải hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận. Bà A chưa nhận bàn giao đất nên không tuyên buộc bà A phải giao trả đất lại cho ông T, bà M. Phía ông T đã hoàn trả cho bà A số tiền 70.000.000 đồng, bà A xác nhận đã nhận đủ số tiền 70.000.000 đồng theo giấy nhận tiền ngày 17/4/2011 nên ông T bà M không phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền với bà A. Đối với số tiền 30.000.000 đồng theo giấy nhận tiền lập ngày 31/12/2016, ông T bà M tự nguyện giao cho bà A và không yêu cầu Tòa giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét. Do bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 374433 cấp ngày 25/9/2009 bà A đã làm mất nên không có căn cứ để buộc bà A giao trả lại cho ông T, bà M. Vì vậy ông T, bà M được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định đối với phần diện tích còn lại.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 15/3/2011 giữa ông T, bà M và bà A đã hủy bỏ thì bà H, ông B, ông T, bà M đủ điều kiện để tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Theo biên bản định giá tài sản lập ngày 30/03/2016 của Tòa án thể hiện trên thửa đất tranh chấp bà H có xây dựng hàng rào móng đá học xây gạch cao 1,5m dài 55,2m và đều được các bên thừa nhận. Tại văn bản ý kiến của UBND thành phố B ngày 06/4/2016 xác định diện tích 256,8m² đang tranh chấp ông B chưa được Nhà nước “xác nhận quyền sử dụng đất hợp pháp”, hiện nay thửa đất không biến động và đủ điều kiện tách thửa, trường hợp các đương sự có thỏa thuận về quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên.

Xét việc bà H nhận chuyển nhượng diện tích 256,8m² thửa 184 của ông B không đảm bảo bảo về mặt hình thức, tuy nhiên xét về mặt thực tế thì bà H có chuyển nhượng diện tích 256,8m² thửa 184 từ ông B, cụ thể là sau khi chuyển nhượng bà H đã trồng cây lâu năm, xây dựng tường rào bao quanh thửa đất để bảo vệ đất từ năm 2006 đến nay và bên chuyển nhượng không phản đối và không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Mặt khác theo quan điểm của UBND thành phố B cũng đề nghị Tòa án cần lưu ý hiện trạng sử dụng đất

để đảm bảo việc giải quyết hồ sơ tách thửa đúng quy định. Vì vậy, căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất của bà H, về sự tự nguyện tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B, ông T, bà M và diện tích 256,8m² thửa 184 đủ điều kiện tách thửa, căn cứ các quy định của pháp luật cũng như hướng dẫn của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 thì việc chuyển nhượng này không bị coi là vô hiệu về hình thức đã hoàn thành về phần nội dung, nên công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông B, ông T, bà M có hiệu lực pháp luật, bà H được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

Về án phí, lệ phí Tòa án:

Về chi phí đo đạc và định giá là 5.000.000 đồng, ông B phải chịu, bà H đã nộp xong nên ông B phải hoàn trả cho bà H số tiền 5.000.000 đồng.

Hoàn trả số tiền 10.000.000 đồng tạm ứng lệ phí trưng cầu giám định cho ông T và bà M theo phiếu thu số 161 ngày 21/11/2016 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và đã thực hiện xong.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông B phải nộp 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà A phải nộp 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, ông T, bà M không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm nhưng ông T, bà M tự nguyện nộp thay án phí dân sự sơ thẩm cho bà A và được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bà H không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 165, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, 124, 125, 688, 689, 697, 698, 699, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 99, Điều 167 Luật Đất đai; Điều 5, Điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” với ông B.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T và bà M về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 15/3/2011 giữa ông T, bà M1 và bà A.

1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/3/2011 tại Văn phòng công chứng T, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, số công chứng 410, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD.HĐCN giữa ông T, bà M1 và bà A về việc chuyển nhượng diện tích 633,5m² thuộc thửa đất số 184, tờ bản đồ số 10 phường D, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

2. Công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 256,8m² đất trồng cây lâu năm tại thửa 184, tờ bản đồ số 10 phường D, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu giữa bà H và ông B, ông T, bà M là hợp pháp.

3. Bà H được quyền sử dụng, sở hữu toàn bộ diện tích 256,8m² đất trồng cây lâu năm và cây trái, hoa màu, công trình vật kiến trúc trên thửa 184, tờ bản đồ số 10 phường D, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

4. Ông T, bà M được tiếp tục sử dụng diện tích 376,7m² đất trồng cây lâu năm và cây trái, hoa màu, công trình vật kiến trúc trên thửa 184, tờ bản đồ số 10 phường D, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Vị trí, diện tích thửa đất được xác định theo sơ đồ vị trí tỷ lệ 1/1000 do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập ngày 16/1/2015; Tài sản và cây trồng trên đất theo biên bản định giá ngày 30/3/2016 kèm theo bản án.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai và quyết định của bản án này.

4. Về án phí, lệ phí Tòa án:

Về chi phí đo vẽ, định giá tài sản: Tổng chi phí đo vẽ, định giá là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng), ông B phải chịu. Do bà H đã nộp xong nên ông B phải hoàn trả cho bà H số tiền 5.000.000đ (năm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Hoàn trả số tiền 10.000.000 đồng tạm ứng lệ phí trung cầu giám định cho ông T, bà M theo phiếu thu số 161 ngày 21/11/2016 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và đã thực hiện xong.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông B phải nộp 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà A phải nộp 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng ông T, bà M tự nguyện nộp án phí dân sự sơ thẩm thay cho bà A được trừ vào số tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 08369 ngày 31/12/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Như vậy, ông T, bà M đã nộp xong án phí dân sự sơ thẩm.

Bà H không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho bà H số tiền 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 024219 ngày 26/11/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Bản án này 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Quyền kháng cáo: Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử phúc thẩm. Đối với đương sự vắng mặt, thời hạn kháng cáo là 15 ngày tính từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản sao bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

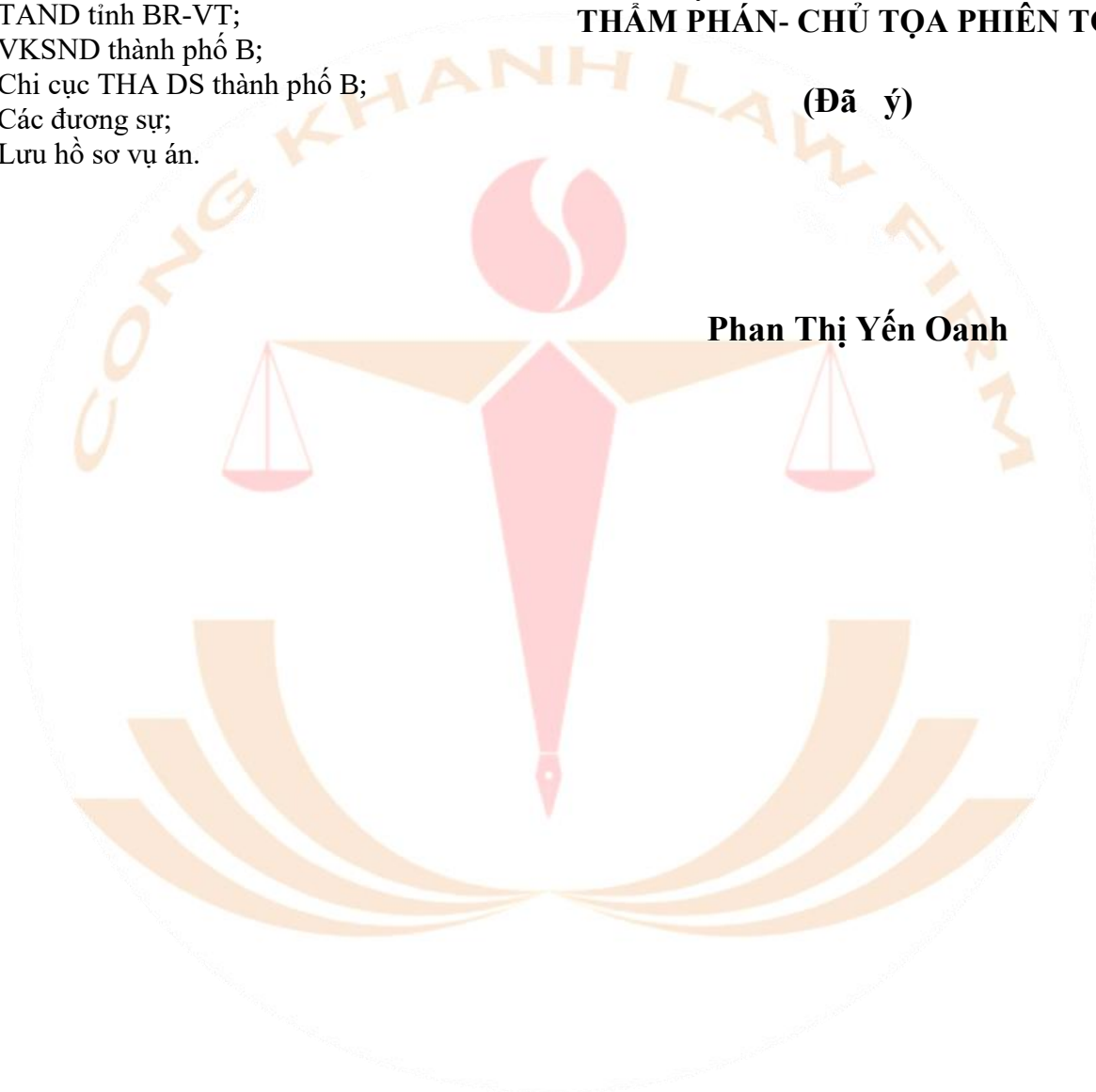
Nơi nhận:

- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND thành phố B;
- Chi cục THA DS thành phố B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ý)

Phan Thị Yến Oanh





**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 88/2017/DSPT

Ngày: 21/8/2017

“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Bằng.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Nhàn.

Ông Hoàng Kim Khánh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Đức Mạnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Ông Nguyễn Trọng Vượng -
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21/8/2017, Tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 64/2017/TLPT-DS ngày 06 tháng 6 năm 2017 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2017/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm: 93/2017/QĐPT-DS ngày 04 tháng 7 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Tiến Đ – Sinh năm: 1960

Địa chỉ: Đội A, thôn B, xã C, huyện D, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

2. Bị đơn: Ông Lê Văn T – Sinh năm: 1960 và bà Nguyễn Thị C – Sinh năm: 1969

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Văn N – Sinh năm: 1974
(Theo giấy ủy quyền ngày 10/4/2017)

Địa chỉ: Thôn Đ, xã C, huyện D, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị N – Sinh năm: 1971

Địa chỉ: Đội A, thôn B, xã C, huyện D, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn: Ông Nguyễn Tiến Đ; bị đơn: Ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị C.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Theo Quyết định số 414/QĐKNPT-P9 ngày 18/5/2017 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Nguyên đơn ông Nguyễn Tiến Đ trình bày:***

Vào ngày 05/02/2004, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị C diện tích 350 m² đất thổ cư (dài 35m, rộng 10m); vị trí thửa đất: Phía Đông giáp đất ông N, phía Tây giáp đường lô (hiện ông Đ và bà N đang sử dụng), phía Nam giáp đất ông T, phía Bắc giáp đường đi liên thôn. Trị giá lô đất là 16.000.000 đồng, vợ chồng ông đã thanh toán đủ tiền và đã nhận đất ở và xây nhà tạm trên đất. Khi mua bán hai bên thỏa thuận thuê sang nhượng để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông phải chịu. Đồng thời, khi sang nhượng hai bên có viết giấy sang nhượng đất thổ cư đề ngày 05/02/2004, có xác nhận của Ban tự quản thôn Đ và địa chính xã C. Đến ngày 27/01/2015, vợ chồng ông đưa cho ông T, bà C số tiền 50.000.000 đồng để làm tin và ông T, bà C đưa cho ông Đ mượn 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN586524 cấp ngày 22/01/2015 mang tên Lê Văn T và bà Nguyễn Thị C để ông Đ đi tách thửa 256, tờ bản đồ số 45, diện tích 350 m² và chuyển đổi mục đích sử dụng diện tích 60 m² đất nông nghiệp sang đất ở (Việc ông Đ mượn bìa đồ đi tách thửa là do ông Đ tự viết, ký và kê khai tên ông T để tách thửa, chuyển đổi mục đích sử dụng). Sau khi ông Đ tách thửa và nộp phí chuyển đổi mục đích số tiền 76.770.000 đồng xong nhưng vợ chồng ông T, bà C không chịu ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ, nên ông Đ làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án buộc vợ chồng ông T, bà C phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và phải trả lại số tiền 50.000.000 đồng cho ông Đ. Tuy nhiên, sau đó, ông Nguyễn Tiến Đ làm đơn thay đổi nội dung khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/02/2004 giữa ông Lê Văn T với ông Nguyễn Tiến Đ với lý do phía vợ chồng ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị C không hợp tác thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 350 m² cho ông, việc ông T và bà C chuyển nhượng đất cho ông là chuyển nhượng cả phần đường mà nhà nước đã đo vẽ sơ đồ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông. Đồng thời ông Đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông T và bà C phải trả lại tiền cho ông gồm: Tiền 50.000.000 đồng mà ông đã đặt cọc để

mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng với số tiền 76.770.000 đồng tiền thuê chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

*** Bị đơn ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị C và người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà C trình bày:**

Vào ngày 05/02/2004, vợ chồng ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị C có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tiến Đ diện tích 350 m² đất thổ cư (dài 35m, rộng 10m); vị trí thửa đất: Phía Đông giáp đất ông N, phía Tây giáp đất bà L, phía Nam giáp đất ông T, phía Bắc giáp đường đi. Trị giá lô đất là 16.000.000 đồng, vợ chồng ông đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho ông Đ, nhưng chỉ giao miệng chứ không lập biên bản gì. Khi mua bán hai bên thỏa thuận thuê sang nhượng để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Đ phải chịu, vợ chồng ông T, bà C chỉ có trách nhiệm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ. Việc sang nhượng có Ban tự quản thôn và cán bộ địa chính, UBND xã C xác nhận. Ngày 27/01/2015, ông Đ, bà N có đưa cho vợ chồng ông T, bà C số tiền 50.000.000 đồng để làm tin, và ông T, bà C có đưa cho ông Đ mượn 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN586524 cấp ngày 22/01/2015 mang tên Lê Văn T và bà Nguyễn Thị C để ông Đ đi tách quyền sử dụng đất. Khi nào tách thửa xong thì ông Đ phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà C thì ông, bà sẽ trả lại số tiền 50.000.000 đồng cho ông Đ. Sau đó ông Đ đã tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng và tự tách thửa đất, khi cắt đo trích lục trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Đ đã trừ của gia đình bà C 2m chiều rộng, dài 35m phía Tây giáp đất ông H, bà L. Chính vì vậy ông T, bà C chưa chịu ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà N.

Vợ chồng ông đồng ý cho vợ chồng ông Đ tách thửa nhưng phải theo vị trí, kích thước đã được thỏa thuận tại giấy mua bán giữa hai bên đề ngày 05/02/2004 như sau: Dài 35 m, rộng 10 m, có tứ cận phía Đông giáp đất ông N; phía Tây giáp đất ông H, bà L; phía Bắc giáp đường liên thôn; phía Nam giáp đất ông T và thực hiện theo thỏa thuận ký ngày 27/01/2015 giữa hai bên.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị N (là vợ ông Đ):
Đồng ý với quan điểm của ông Đ và không trình bày gì thêm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2017/DSST ngày 19/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện Không Năng, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 2, 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 220; khoản 1 Điều 227; Điều 233; điểm c khoản 1 Điều 259; khoản 4 Điều 264; Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 188, Điều 191 Luật đất đai 2013;

Áp dụng Điều 121, Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 134, Điều 137, khoản 2 Điều 401, Điều 410, Điều 411, Điều 697, Điều 698, Điều 702 và Điều 256 Luật dân sự 2005;

Áp dụng Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Tiến Đ về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản.

Chấp nhận một phần yêu cầu bồi thường giá trị chênh lệch về tài sản.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng đất thổ cư) lập ngày 05/02/2004 giữa ông Lê Văn T với ông Nguyễn Tiến Đ vô hiệu.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng đất thổ cư) lập ngày 05/02/2004 giữa ông Lê Văn T với ông Nguyễn Tiến Đ.

Buộc ông Nguyễn Tiến Đ và bà Nguyễn Thị N (vợ ông Đ) phải trả lại diện tích đất 350 m² (10m x 35m) cho ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị C; đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông N, phía Tây giáp đường lô (hiện ông Đ và bà N đang sử dụng), phía Nam giáp đất ông T, phía Bắc giáp đường đi liên thôn. Trên đất có tài sản là 01 căn nhà lợp tôn, nền láng xi măng, tường thung tôn một phần xây gạch không tô diện tích 95 m².

Buộc ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị C phải trả cho ông Nguyễn Tiến Đ số tiền 255.250.000 đồng (trong đó, tiền hoàn trả do hợp đồng vô hiệu là 16.000.000 đồng, tiền bồi thường do lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là 239.250.000 đồng).

Buộc ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị C phải hoàn trả số tiền 76.770.000 đồng tiền nộp thuế chuyển đổi mục đích sử dụng và tách thửa đất số 256 và số tiền 50.000.000 đồng đưa cho bà C, ông T để làm tin mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Áp dụng Điều 357 Bộ luật dân sự 2015 để tính lãi suất trong giai đoạn thi hành án.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí thẩm định và định giá tài sản, về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 28/4/2017 nguyên đơn: Ông Nguyễn Tiến Đ có đơn kháng cáo, ngày 04/5/2017 bị đơn: Ông Lê Văn T; Bà Nguyễn Thị C có đơn kháng cáo và ngày 18/5/2017 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk kháng nghị theo Quyết định số 414/QĐKNPT-P9 đối với bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Tiến Đ vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện và đơn kháng cáo. Bị đơn: Ông Lê Văn T; Bà Nguyễn Thị C giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk giữ nguyên nội dung kháng nghị.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Về nội dung:

- Việc ông Đ làm đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện vào ngày 18/8/2016 là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn thụ lý giải quyết là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dân sự theo quy định tại khoản 1 Điều 244 BLTTDS năm 2015.

- Về tiền tạm ứng án phí và tiền án phí dân sự sơ thẩm: Vi phạm khoản 1 Điều 146 BLTTDS, điểm b khoản 2 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012.

- Về thẩm định và định giá tài sản: Các bên không thỏa thuận được về giá thị trường của lô đất tranh chấp nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành xác minh tại địa phương để làm căn cứ xác định giá thị trường lô đất là vi phạm.

- Về lỗi của giao dịch vô hiệu: Cần phải xác định các bên có lỗi ngang nhau, chưa giải quyết trả lại GCNQSDĐ cho vợ chồng ông T, bà C.

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 BLTTDS năm 2015, đề nghị HĐXX phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm số: 07/2017/DSST ngày 19/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các bên đương sự, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên.

Qua xem xét, các chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án, HĐXX nhận thấy:

[1] Về kháng cáo, kháng nghị: Đơn kháng cáo của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tiến Đ, bị đơn: Ông Lê Văn T; Bà Nguyễn Thị C trong hạn luật định và có nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, Quyết định kháng nghị số 414/QĐKNPT-P9 ngày 18/5/2017 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk trong hạn luật định nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về tố tụng:

[2.1] Về thẩm định và định giá tài sản: Ngày 24/4/2015, Hội đồng định giá huyện D đã tiến hành định giá lô đất và xác định giá thị trường từ 300 triệu đến 350 triệu đồng, ông T không đồng ý với kết quả định giá vì cho rằng giá quá cao. Ngày 29/9/2016, Tòa án cấp sơ thẩm lập biên bản về việc thỏa thuận giá thị trường lô đất tuy nhiên các bên đương sự không thống nhất được về giá. Tại thời điểm xét xử, Tòa án cấp sơ thẩm đã lấy giá trị trung bình theo giá thị trường là 325 triệu [(300 triệu + 350 triệu) : 2]. Xét thấy, ngày 20/3/2017 ông T, bà C đã làm đơn yêu cầu định giá lại lô đất tranh chấp do các bên không thỏa thuận được giá thị trường, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét giải quyết đối với yêu cầu trên là vi phạm thủ tục tố tụng dân sự.

[2.2] Quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thừa nhận quá trình làm thủ tục tách thửa đều do ông Đ giả chữ ký và chữ viết của ông T, bà C. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định cho rằng sau khi tách thửa thì GCNQSDĐ vẫn mang tên hộ ông Lê Văn T, làm tăng giá trị quyền sử dụng đất cho hộ ông T và hộ ông T đã đồng ý cho ông Đ mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi tách sổ nên cần buộc hộ ông T phải có nghĩa vụ trả lại số tiền 76.770.000 đồng cho ông Đ. Quá trình tham gia tố tụng và trong đơn kháng cáo, hộ ông T không đồng ý với thủ tục tách thửa trên và đề nghị khôi phục lại GCNQSDĐ như hiện trạng ban đầu, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân huyện D vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án để làm rõ tính hợp pháp của GCNQSDĐ sau khi đã tách thửa là vi phạm tố tụng, không đủ căn cứ để xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu đối với khoản tiền 76.770.000 đồng.

[2.3] Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án có sự mâu thuẫn lời khai của các đương sự về tứ cận lô đất nhận chuyển nhượng, cụ thể ông Đ khai vị trí thửa đất: phía Tây giáp đường lô (hiện ông Đ và bà N đang sử dụng), còn phía bị đơn khai vị trí thửa đất: phía Tây giáp đất ông H, bà L. Tòa án cấp sơ thẩm xác định phía Tây giáp đường lô nhưng không đưa ông H, bà L vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án để đối chất làm rõ gia đình ông H, bà L và gia đình ông T, bà C có đất giáp ranh với nhau không hay ở giữa 2 gia đình còn có con đường lô 4m như trong sơ đồ thể hiện là thiếu sót.

[3] Về nội dung:

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định tổng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thời điểm xét xử là 325.000.000 đồng (mức trung bình của giá đất 300.000.000 đồng đến 350.000.000 đồng) + 10.000.000 đồng giá trị tài sản = 335.000.000 đồng. Theo đó xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông T và bà C phải trả cho ông Đ và bà N số tiền 255.250.000 đồng (trong đó, tiền hoàn trả do hợp đồng vô hiệu là 16.000.000 đồng, tiền bồi thường do lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là 239.250.000 đồng), ngoài ra còn buộc ông T và bà C phải có nghĩa vụ trả lại số tiền 76.770.000 đồng tiền chuyển đổi mục đích

sử dụng và tách thửa đất số 256 cho ông Đ là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T, bà C. Bởi lẽ, sau khi chuyển đổi mục đích sử dụng và tách thửa đất số 256 thì đã làm tăng giá trị của thửa đất số 256, việc Tòa án cấp sơ thẩm vừa xác định giá trị thửa đất tranh chấp sau khi đã chuyển đổi mục đích sử dụng và vừa buộc trả số tiền nộp thuế chuyển đổi là trùng lặp, số tiền nộp thuế chuyển đổi đã nằm trong giá trị thị trường của thửa đất.

Từ sự phân tích nhận định đánh giá chứng cứ trên, HĐXX phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ và không đưa UBND huyện D, ông H, bà L vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

Vì vậy cần chấp nhận 1 phần Quyết định kháng nghị số 414/QĐKNPT-P9 ngày 18/5/2017 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, một phần kháng cáo của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tiến Đ và một phần kháng cáo của bị đơn: Ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị C, hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2017/DS-ST ngày 19/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk và giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Về án phí: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên ông Nguyễn Tiến Đ, ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 148; khoản 3 Điều 308; khoản 1 Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Tuyên xử: Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tiến Đ, một phần đơn kháng cáo của bị đơn: Ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị C. Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk theo Quyết định số 414/QĐKNPT-P9 ngày 18/5/2017.

2. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2017/DS-ST ngày 19/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

3. Về án phí: Nguyên đơn, bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Tiến Đ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp, theo biên lai số AA/2014/0043411 ngày 04/5/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện

D, tỉnh Đắk Lắk. Hoàn trả cho ông Lê Văn T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp, theo biên lai số AA/2014/0043422 ngày 09/5/2017, hoàn trả cho bà Nguyễn Thị C 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp, theo biên lai số AA/2014/0043423 ngày 09/5/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Năng;
- Chi cục THADS huyện D;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Bằng

Số: 47/2017/QĐ-PT

Đà Nẵng, ngày 24 tháng 7 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

ĐÌNH CHỈ XÉT XỬ PHÚC THẨM VỤ ÁN DÂN SỰ **TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Võ Ngọc Thông**

Các Thẩm phán: Ông **Phạm Bá Sơn**

Ông **Mai Xuân Thành**

Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thúy Kiều** - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:
Ông **Nguyễn Xuân Thanh** - Kiểm sát viên.

Sau khi xét xử sơ thẩm, Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2017/DS-ST ngày 14 tháng 3 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo như sau:

Ngày 05/4/2017, bị đơn ông Nguyễn Mạnh H và bà Nguyễn Thị Thanh H1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

XÉT THẤY

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Nguyễn Mạnh H và bà Nguyễn Thị Thanh H1 là người kháng cáo đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt.

Căn cứ vào các Điều 289 và 295 của Bộ luật tố tụng dân sự,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 52/2017/TLPT-DS ngày 03 tháng 5 năm 2017 về việc “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy đăng ký biến động trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” giữa:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị Thanh Th.

Địa chỉ: đường M, phường A, quận T, thành phố Đà Nẵng

Bị đơn: Ông Nguyễn Mạnh H và bà Nguyễn Thị Thanh H1.

Địa chỉ: đường N, phường C, quận T, thành phố Đà Nẵng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Minh S;

Địa chỉ: đường M, phường A, quận T, thành phố Đà Nẵng

- Ngân hàng TMCP P;

Địa chỉ: đường Q, quận H, thành phố Đà Nẵng.

- Phòng Công chứng số X tỉnh Quảng Nam (Nay là Phòng Công chứng số Y tỉnh Quảng Nam);

Địa chỉ: đường C, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

- Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Nam.

Địa chỉ: đường H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng ông Nguyễn Mạnh H và bà Nguyễn Thị Thanh H1 đã nộp theo biên lai thu số 000466 ngày 10/4/2017 tại Cục thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng được sung vào công quỹ Nhà nước.

3. Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án có hiệu lực thi hành án.

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Nam;
- Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Võ Ngọc Thông

TOÀ ÁN NHÂN DÂN

TỈNH LAI CHÂU

Bản án số: 06/2014/DSPT

Ngày: 20/02/2014

V/v: "Tranh chấp HĐ chuyển
nhượng nhà và đất".

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập- Tự do- Hạnh phúc

=====

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH LAI CHÂU

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Trần Thị Hoà

Các Thẩm phán: Bà **Đặng Thị Tô Nga** và ông **Vàng Xuân Hiệp**.

Thư ký ghi biên bản phiên toà: Ông **Nguyễn Quốc Khánh**.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lai Châu tham gia phiên toà:
Ông **Nguyễn Mạnh Hùng**- KSV.

Trong ngày 20 tháng 02 năm 2014, tại trụ sở TAND tỉnh Lai Châu, xét xử công khai vụ án thụ lý số 05/2013/DSPT ngày 21/10/2013 về việc "Tranh chấp HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất". Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2013 - DSST ngày 26/9/2013 của TAND huyện T.U bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 07/2013/QĐ - PT ngày 20 tháng 12 năm 2013 giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:** Bà Phùng Thị Ng - Sinh năm: 1954 (Có mặt).

Dân tộc: Kinh; Quốc tịch: Việt Nam; Tôn giáo: Không; Nghề nghiệp: Tự do.

Trình độ học vấn: 7/10.

Trú tại: Khu 2, thị trấn TU, huyện TU, tỉnh Lai Châu.

***Bị Đơn:** Ông Vũ Thanh C - Sinh năm: 1944 (Có mặt).

Dân tộc: Kinh ; Quốc tịch: Việt Nam; Tôn giáo Không; Nghề nghiệp: Cán bộ hưu trí. Trình độ học vấn: 10/10.

Trú tại: Khu 1, thị trấn TU, huyện TU, tỉnh Lai Châu.

*** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:** Ông Nguyễn Công Hưởng - Trợ giúp viên pháp lý - Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Lai Châu - Có mặt.

NHẬN THẤY:

Theo bản án dân sự sơ thẩm số 03/2013/DS - ST ngày 26/9/2013 của TAND huyện TU, tỉnh Lai Châu thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Trong đơn khởi kiện đề 29/7/2013 và các lời khai tiếp theo tại Toà án, nguyên đơn ông Phùng Thị Ng trình bày:

Vào cuối tháng 4/2011 bà có mua của ông Vũ Thanh C trú tại: Khu 1, thị trấn TU, huyện TU, tỉnh Lai châu một mảnh vườn và 03 gian nhà đổ mái bằng, có diện tích sử dụng là 45m², xây tường 20 trên mảnh đất có tổng diện tích 410m².

Trước khi mua bán ông C đã đưa bà xuống tận nơi xem mảnh đất và nhà như trên, sau đó hai bên thỏa thuận với nhau bằng miệng giá trị mảnh đất đó là 660.000.000 (sáu trăm sáu mươi triệu đồng). Ông C sẽ có trách nhiệm làm sổ đỏ cho bà. Thỏa thuận về giá đất xong bà nói với ông C "khi nào đo đạc hoặc làm sổ đỏ thì ông C gọi bà để xem đo đạc và làm hai sổ: 01 sổ đất vườn và 01 sổ đất ở". Trong tháng 11/2011 bà đã trả cho ông C tổng số tiền là 435.000.000 (bốn trăm ba mươi lăm triệu đồng) có giấy tờ biên nhận. Nhưng sự việc không như hai người đã thỏa thuận, ông C đã tự ý đi làm sổ đỏ mà không có mặt bà khi đo đạc, đến ngày 11/5/2011 thì sổ đất và nhà mà bà mua của ông C đã được xác lập mang tên bà là (Phùng Thị Ng). Sau khi làm thủ tục xong và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà mảnh đất hai bên đã thỏa thuận thì thấy: Trong sổ đỏ có diện tích không đúng như đã thỏa thuận với ông C nên bà có đến gặp ông C để hỏi lúc thỏa thuận mảnh đất có diện tích là 410 m², nhưng khi làm xong bìa đỏ thì tổng diện tích đất có trong bìa đỏ chỉ là 290,5 m² ông C nói: Đất chỉ có vậy, đồng thời ông C còn đòi thêm số tiền còn thiếu như đã thỏa thuận là 660.000.000 đồng là trị giá của tổng diện tích 410m² trong diện tích này có một ngôi nhà xây mái bằng 03 gian. Kể từ đó đến nay, ông C đã nhận số tiền của bà và đã giao sổ đỏ nhưng không gọi bà xuống giao nhà và đất cho bà.

Ngày 08/05/2013, UBND thị trấn đã hòa giải nhưng không thành do vậy bà làm đơn khởi kiện ra Tòa đề nghị TAND huyện TU buộc ông C phải giao nhà và đất cho bà quản lý và sử dụng như trong giấy chứng nhận mang tên bà.

Bị đơn ông Vũ Thanh C trình bày: Vào năm 2011, gia đình ông có bàn bạc và thống nhất bán cho bà Phùng Thị Ng 03 gian nhà có diện tích 45m² kèm đất vườn và sân không rõ là bao nhiêu mét vuông với giá là 660.000.000 đồng, giấy tờ thủ tục do ông làm. Vài ngày sau, bà Ng trả trước cho ông 35.000.000 đồng để làm tin. Cũng trong năm 2011 không rõ tháng mấy, bà Ng đưa tiếp 02 lần tiền cho ông với tổng số tiền 400.000.000 đồng. Số tiền còn lại bà Ng hẹn khi nào làm xong thủ tục sẽ trả nốt. bản thân ông đã làm xong thủ tục giấy tờ và đã giao cho bà Ng nhưng bà Ng không thanh toán nốt số tiền còn lại cho ông như đã thỏa thuận. nay bà Ng kiện ông ra Tòa, buộc ông phải giao nhà và đất, ông không đồng ý. Bà Ng phải trả hết số tiền mua nhà đất còn thiếu thì ông mới giao nhà và đất cho bà Ng.

Tòa án nhân dân huyện TU đã hòa giải nhiều lần nhưng không thành, Tòa án đã quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 03/2013/DS-ST ngày 26/9/2013 của TAND huyện TU đã quyết định:

Áp dụng điều 697; 699/BLDS; khoản 4 điều 49; điều 106; điều 127; khoản 1 điều 136/Luật Đất đai năm 2003; điều 21, 25, 33, 210, 238, 239/BLTTDS.

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Phùng Thị Ng đối với ông Vũ Thanh C về việc chưa bàn giao quyền sử dụng đất và nhà.

2. Buộc ông Vũ Thanh C phải có trách nhiệm bàn giao nhà và đất có tổng diện tích đất 290m² tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 778148 do UBND huyện TU cấp ngày 11/05/2011 ghi tên bà Phùng Thị Ng. cho bà Phùng Thị Ng

quản lý và sử dụng (xác nhận bà Phùng Thị Ng đã trả cho ông Vũ Thanh C số tiền 435.000.000 đồng).

3. Bác yêu cầu của ông Vũ Thanh C đòi số tiền 225.000.000đồng đối với bà Phùng Thị Ng

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04/10/2013 ông Vũ Thanh C có đơn kháng cáo với lý do không đồng ý đối với bản án của TAND huyện TU.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông C vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp về phía bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử buộc bà Ng phải thanh toán cho ông C số tiền còn lại theo như thỏa thuận thì ông C giao nhà cho bà Ng

Đại diện VKSND tỉnh Lai Châu phát biểu: việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đảm bảo đúng quy định của Luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của pháp luật; về nội dung đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào lời khai của các đương sự tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm sau khi nghe các đương sự tranh luận, lời phát biểu của đại diện Viện Kiểm Sát

XÉT THẤY:

Việc bà Ng làm đơn yêu cầu Tòa án giải quyết về việc ông C không bàn giao quyền sử dụng nhà và đất như theo thỏa thuận chuyển nhượng giữa hai bên thuộc trường hợp quy định tại khoản 7 điều 25 của BLTTDS nên Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý để giải quyết là đúng quy định pháp luật.

Tại các lời khai ở cấp sơ thẩm và phúc thẩm, bà Ng thừa nhận có việc giao kết và trị giá của mảnh đất và ba gian nhà là 650.000.000đồng, ông C cho rằng trị giá hai bên thỏa thuận là 660.000.000đồng, nay bà Ng công nhận là 650.000.000đồng ông cũng chấp nhận. như vậy cả ông C và bà Ng đều thừa nhận hai bên có giao kết hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất. hai bên không lập thành văn bản mà giao kết bằng miệng. theo đó, ông C bán cho bà Ng 03 gian nhà có diện tích 45m² kèm đất vườn và sân với trị giá là 650.000.000đồng. phía ông C đã làm sổ đỏ mang tên bà Phùng Thị Ng. bà Ng đã trả cho ông C tổng số tiền là 435.000.000đồng. nay bà Ng làm đơn yêu cầu ông C giao nhà và đất cho bà, phía ông C cho rằng do bà Ng chưa giao nốt số tiền như đã cam kết là 650.000.000đồng nên ông C không giao nhà. Còn bà Ng cho rằng theo như cam kết ông C chuyển nhượng cho bà theo như cam kết là 410m² nhưng nay khi ông C làm sổ đỏ cho bà có 290,5m² nên bà không giao trả nốt số tiền.

Do đó có đủ căn cứ kết luận việc ông C và bà Ng có giao kết hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất là có thật. Tuy ban đầu hai bên thỏa thuận với nhau bằng miệng nhưng sau đó đã làm thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và hiện nay mảnh đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Ng các bên giao kết hoàn toàn tự nguyện, nội dung giao kết không trái với quy định của pháp luật và đạo đức xã hội nên cần công nhận hợp đồng. Trị giá thực chuyển nhượng cả ông C và bà Ng đều thừa nhận là 650.000.000đồng (còn giá

chuyển nhượng hai bên kê khai trong hợp đồng chuyển nhượng là 50.000.000 đồng cả ông C và bà Ng đều thừa nhận khai thấp hơn để hạn chế nộp thuế theo quy định), chỉ riêng về phần diện tích chuyển nhượng xảy ra tranh chấp dẫn đến việc các bên không thực hiện nghĩa vụ cho nhau.

Cấp phúc thẩm thấy rằng bà Ng khai khi giao kết ông C và bà đều không đo đạc, bà Ng được xuống xem thực trạng mảnh đất và ông C nói mảnh đất có diện tích 410m², còn ông C khai khi thỏa thuận việc chuyển nhượng đất ông chỉ cho bà Ng khu đất còn lại chứ không biết là bao nhiêu mét vuông, khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cơ quan Nhà nước đo đạc phần còn lại là 290,5m² chứ không phải là 410m² như bà Ng khai.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/12/2013, Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ đã mời các hộ liên kề với khu đất mà ông C chuyển nhượng cho bà Ng, bao gồm phần tiếp giáp với nhà bà Nguyễn Thị H được ngăn cách bởi một bức tường rào và cây mít được xây vào năm 1976; phần giáp ranh với hộ ông Phan Thanh V là ngôi nhà ông V xây năm 2011 nhưng móng nhà ông V xây năm 1996; Phần giáp ranh với hộ ông Phan Bá S được ngăn cách bởi tường nhà và rào râm bụt theo ông Sơn cho biết là ở từ đời bố ông ở năm 1975 nay ông tiếp tục ở; Phần giáp ranh với nhà ông Nguyễn Văn C và bà Đỗ Thị L được ngăn cách bởi một ruộng nước. các hộ này đều công nhận từ trước khi ông C chuyển nhượng đất cho bà Ng đều không có tranh chấp với ông C và đều được ngăn cách rõ ràng, các điểm tiếp giáp của diện tích đất đang tranh chấp với đất các hộ liên kề là cố định và đã được dựng lên từ trước khi có sự việc chuyển nhượng xảy ra. Mặt khác khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận mang tên bà Ng, bà Ng biết rằng diện tích đất chỉ có 290,9m² nhưng bà không có ý kiến gì. Ngoài lời khai của bà Ng cho rằng diện tích đất chuyển nhượng là 410m², bà N không xuất trình được chứng cứ nào chứng minh cho việc ông C thỏa thuận chuyển nhượng cho bà 410m². như vậy, việc bà Ng cho rằng diện tích đất chuyển nhượng là 410m² là không có cơ sở.

Về thực hiện nghĩa vụ thanh toán: Ông C và bà Ng có viết giấy vay nợ xong hai bên đều công nhận đó là khoản tiền để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất. Mặt khác, tại giấy biên nhận tiền ngày 25/4/2011 ghi ông C đã nhận của bà Ng là 425.000.000 đồng (tuy nhiên hai bên đều nhất trí ông C đã viết nhầm còn thực tế số tiền đã thanh toán là 435.000.000 đồng) và cũng tại giấy biên nhận ngày 25/4/2011 có ghi **"số tiền còn lại bà Ng trả dần"**. Như vậy, việc ông C yêu cầu bà Ng thanh toán số tiền còn lại là 215.000.000 đồng là có căn cứ. Cấp sơ thẩm không giải quyết trong cùng vụ án ảnh hưởng quyền lợi của ông C và gây tổn kém công sức của cơ quan Nhà nước.

Từ những phân tích ở trên, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ng và kháng cáo của ông Vũ Thanh C, buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng là có căn cứ pháp luật. Theo đó, bà Phùng Thị Ng có trách nhiệm trả cho ông C 215.000.000 đồng. Ông Vũ Thanh C có trách nhiệm bàn giao nhà và đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Phùng Thị Ng theo quy định tại điều 700, 701, 702/BLDS.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phùng Thị Ng là người có lỗi trong việc không giao đủ số tiền như cam kết để tiếp tục thực hiện hợp đồng do đó bà Ng phải chịu án phí tương ứng với phần nghĩa vụ của mình.

$215.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 10.750.000 \text{ đồng}.$

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Vũ Thanh C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ vào điều 263, khoản 2 điều 275, 276/BLTTDS.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Vũ Thanh C, sửa một phần bản án sơ thẩm số 03/2013/DSST ngày 26/09/2013 của TAND huyện TU.

Cụ thể: Áp dụng điều 697, 699, 700, 701, 702/BLDS: Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Phùng Thị Ng đối với ông Vũ Thanh C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà ở đất mà hai bên đã giao kết.

- Buộc bà Phùng Thị Ng phải có trách nhiệm trả cho ông Vũ Thanh C số tiền 215.000.000 đồng

- Buộc ông Vũ Thanh C phải có trách nhiệm bàn giao nhà và đất có tổng diện tích 290,5m² tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 778148 do UBND huyện TU cấp ngày 11/5/2011 ghi tên bà Phùng Thị Ng cho bà Phùng Thị Ng quản lý và sử dụng.

2. Về án phí: Áp dụng điều 27, 30 Pháp lệnh lệ phí án phí Tòa án năm 2009, điều 131, 132/BLTTDS, bà Phùng Thị Ng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 10.750.000 đồng. Xác nhận bà đã nộp 200.000 đồng theo biên lai số 0001622 ngày 01/8/2013 tại Chi cục thi hành án huyện TU. Bà Ng còn phải nộp 10.750.000 đồng.

- Ông Vũ Thanh C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông C đã nộp 200.000 đồng theo biên lai số 0001629 ngày 04/10/2013 tại Chi cục thi hành án huyện TU nay được hoàn lại.

Áp dụng điều 305/BLDS kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu của người được thi hành án. Bên có nghĩa vụ thi hành án phải thi hành theo đúng quyết định nói trên của bản án. Nếu không thi hành thì ngoài ra phải chịu thêm phần lãi suất theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (20/02/2014).

Nơi nhận

-VKSND tỉnh;

-TAND huyện Than Uyên;

-VKSND huyện Than Uyên;

-Chi cục THADS huyện Than Uyên;

-Những người TGTT;

-Lưu HSVA;

-Lưu Tòa PT;

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Các Thẩm phán

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa.



Các Thẩm phán

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Bản án số: 68/2017/DS-PT

Ngày: 10-8-2017

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và tranh chấp
quyền sử dụng đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Hữu Nhân

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Kim Đồng

Bà Vũ Thị Nguyệt

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Mai - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- i i n i n i t nh n n t nh ông tham gia phiên tòa:
Ông Hoàng Thế Trọng - Kiểm sát vi n

Ngày 10 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 43/2017/TLPT-DS ngày 15 tháng 6 năm 2017 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2017/DS-ST ngày 26/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện D bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 97/2017/QĐ-PT ngày 22/6/2017; thông báo số 566/TB-TA ngày 12/7/2017 về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án dân sự; thông báo số 139/TB-PT ngày 20/7/2017 về việc mở lại phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án dân sự, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Công X, sinh năm: 1952; bà Nguyễn Thị Bé N1, sinh năm: 1960; cư trú tại: Số 2/1 thôn 9, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. (Có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Lâm Thị H1, sinh năm: 1965; cư trú tại: Số 182 thôn 9, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. (Có mặt).

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

1. Ông Nguyễn Thanh N2, sinh năm: 1946; cư trú tại: Số 65 thôn 9, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. (Có mặt).

2. Bà Trương Thị H2, sinh năm: 1976; cư trú tại: Thôn 9, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. (Có mặt).

3. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1955; cư trú tại: Số 63 thôn 9, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. (Có mặt).

4. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh D; địa chỉ trụ sở: Số 960 Đường H, thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Thế H3; chức vụ: Giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện D, tỉnh Lâm Đồng; cư trú tại: Số 960 đường H, thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Là người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. (Vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Đoàn Văn T; chức vụ: Giám đốc phòng giao dịch T, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện D, Lâm Đồng. Là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. (Vắng mặt).

(Văn bản ủy quyền ngày 26/12/2016).

5. Ủy ban nhân dân huyện D, Lâm Đồng; địa chỉ trụ sở: Thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Đình S; chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện D. Là người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. (Vắng mặt và có đơn xin vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lâm Thị Phước L1; chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện D. Là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. (Vắng mặt).

(Văn bản ủy quyền ngày 14/9/2016).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện D:

Ông Vũ Hồng L2; chức vụ: Trưởng Phòng, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện D. (Vắng mặt).

- *Người kháng cáo:*

Ông Trần Công X, bà Nguyễn Thị Bé N1 – Nguyên đơn;

Bà Lâm Thị H1 – Bị đơn;

- *Do có kháng nghị của:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

Tại đơn khởi kiện ngày 06/01/2015; đơn khởi kiện bổ sung ngày 01/6/2016 và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Trần Công X, bà Nguyễn Thị Bé N1 trình bày:

Ngày 30/10/2014, ông X, bà N1 lập giấy viết tay chuyển nhượng cho bà H1 diện tích 18.996,4m² đất trồng cà phê tại thửa 51, tờ bản đồ số 55 xã T (bản đồ đo đạc năm 2011) với giá 1 550 000 000 đồng và bà H1 đã đặt cọc 550 000 000 đồng; hai bên thỏa thuận số tiền 1 000 000 000 đồng còn lại, bà H1 sẽ thanh toán sau khi bà H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Cùng ngày 30/10/2014, hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng đất được Văn phòng công chứng D công chứng (hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 750 000 000 đồng). Ngày 29/12/2014, ông X giao cho bà H1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 029417 ngày 04/12/2014 của Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho bà H1 được quyền sử dụng 18.996,4m² đất tại thửa 51 tờ bản đồ số 55 xã T, tuy nhiên bà H1 chỉ thanh toán th m 910 000 000 đồng vì cho rằng đất ông X giao không đủ diện tích như hợp đồng đã ký

Do đó ông X, bà N1 khởi kiện yêu cầu bà H1 thanh toán số tiền còn lại là 90 000 000 đồng và tiền lãi do chậm thanh toán theo mức lãi suất 0,4%/tháng kể từ ngày 01/01/2015 đến nay.

Ngày 16/3/2017, ông X, bà N1 nhận được quyết định đưa vụ án ra xét xử. Sau đó, ông X, bà N1 có đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 18/3/2017 (Tòa án nhận được vào ngày 20/3/2017). Nội dung yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất và giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng nếu bà H1 không trả số tiền 90 000 000 đồng và tiền lãi.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông X, bà N1 yêu cầu bà H1 thanh toán số tiền còn nợ là 90 000 000 đồng cùng tiền lãi do chậm thanh toán theo mức 9%/năm kể từ ngày 01/01/2015 đến ngày xét xử là 18 765 000 đồng. Nếu bà H1 không trả số tiền trên thì yêu cầu bà H1 trả lại đất cho ông X, bà N1.

Theo đơn phản tố ngày 27/5/2015 và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn bà Lâm Thị H1 trình bày:

Bà công nhận vào ngày 30/10/2014 bà có ký giấy sang nhượng đất viết tay nhận chuyển nhượng của ông X, bà N1 diện tích 18.996,4m² đất trồng cà phê tại thửa 51 tờ bản đồ 55 xã T (bản đồ đo đạc năm 2011) với giá 1.550.000.000 đồng và bà H1 đã đặt cọc 550 000 000 đồng, hai bên thỏa thuận số tiền 1 000 000 000 đồng còn lại, bà H1 sẽ thanh toán sau khi bà H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cùng ngày 30/10/2014, hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng đất được Văn phòng công chứng D công chứng là đúng

Do trong quá trình làm thủ tục chuyển nhượng đất, bà H1 phát hiện đất ông X, bà N1 giao không đủ diện tích 18.996,4m² theo hợp đồng, vì vậy, hai bên đã lập văn bản thỏa thuận vào ngày 29/12/2014 xác định lại giá chuyển nhượng là 1 460 000 000 đồng, tính theo diện tích đất thực tế bà H1 đã nhận nên

bà H1 chỉ phải trả thêm cho ông X, bà N1 910 000 000 đồng. Khi ông X, bà N1 giao cho bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 29/12/2014 bà H1 đã thanh toán cho ông X, bà N1 910 000 000 đồng và ông X đã viết giấy biên nhận. Do đó, bà H1 xác định đã trả đủ tiền cho ông X, bà N1.

Theo hợp đồng, ông X, bà N1 chuyển nhượng cho bà H1 18.996,4m². Tuy nhiên, theo kết quả đo đạc hiện trạng thực tế thì diện tích đất ông X, bà N1 giao cho bà H1 chỉ có 17.538m², phần còn lại gồm 1135,5m² là đất trồng cà phê ông N2 đang sử dụng và 323m² là lối đi chung của các hộ phía sau tại ranh giới giữa đất bà H1 nhận chuyển nhượng với các thửa đất liền kề. Vì vậy, bà H1 không đồng ý trả thêm 90 000 000 đồng và tiền lãi như yêu cầu khởi kiện của ông X, bà N1. Do ông X, bà N1 khởi kiện nên bà H1 cũng phản tố yêu cầu ông X, bà N1 trả lại số tiền 30 653 000 đồng; yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích 1135,5m² đất trồng cà phê mà ông N2 đang sử dụng và diện tích 323m² đất hiện trạng là lối đi chung; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 029417 ngày 04/12/2014 đã cấp cho bà H1 để bà H1 làm thủ tục cấp lại đúng với thực tế.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh N2 trình bày:

Ông N2 sử dụng đất từ trước năm 1975 và được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T399971 ngày 26/6/2001 đối với diện tích đất tại thửa 449 và 111 tờ bản đồ số 75C xã T đo đạc năm 1995. Liên kề đất ông N2 là đất của ông X, bà N1, hiện nay ông X, bà N1 đã chuyển nhượng cho bà H1 tại thửa 51 tờ bản đồ 55 xã T đo đạc lại vào năm 2011. Tại vị trí ranh giới giữa các thửa đất nêu trên có một lối đi đã tồn tại từ trước năm 1975.

Theo kết quả đo hiện trạng đất cho thấy: Việc ông X, bà N1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó ông X, bà N1 chuyển nhượng cho bà H1 và hiện nay bà H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 18.996,4m² đất tại thửa 51, tờ bản đồ 55 xã T, bao gồm cả diện tích 323m² đất đường đi và 1135,5m² đất trồng cà phê ông N2 đang sử dụng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trái pháp luật, xâm phạm đến quyền lợi của ông N2.

Vì vậy, ông N2 khởi kiện yêu cầu hủy phần hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông X, bà N1 và bà H1 về việc chuyển nhượng diện tích 1.135,5m² đất trồng cà phê mà ông N2 đang sử dụng và diện tích 323m² đất đường đi; yêu cầu xác định 323m² đất là đường đi chung; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 037019 ngày 03/10/2014 cấp cho ông X, bà N1 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 029417 ngày 04/12/2014 đã cấp cho bà H1 đối với 18.996,4m² đất tại thửa 51, tờ bản đồ 55 xã T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày:

Gia đình bà L sử dụng đất trồng cà phê tại thửa 109 và thửa 246 tờ bản đồ 75C xã T từ trước năm 1975, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T399794 ngày 26/6/2001. Để đến hai thửa đất nêu trên, từ trước đến nay gia

đình bà L vẫn sử dụng lối đi tại ranh giới giữa đất ông N2 và đất của ông X, bà N1. Nay ông X, bà N1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã chuyển nhượng cho bà H1 toàn bộ diện tích đất được cấp đối với cả phần đất lối đi là không đúng, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết để gia đình bà có lối đi phục vụ cho việc canh tác đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị H2 trình bày:

Gia đình bà H2 sử dụng đất trồng cà phê tại thửa 454 tờ bản đồ 75C xã T, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T399366 ngày 26/6/2001. Từ trước đến nay gia đình bà H2 vẫn sử dụng lối đi tại ranh giới giữa đất ông N2 và đất của ông X, bà N1 để canh tác đất. Nay ông X, bà N1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng cho bà H1 đối với cả phần đất lối đi là không đúng, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết để gia đình bà có lối đi phục vụ cho việc canh tác đất.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam chi nhánh D là ông Đoàn Văn T trình bày:

Ngày 25/2/2016, bà H1 ký hợp đồng tín dụng vay Ngân hàng số tiền 500 000 000 đồng, có thế chấp cho Ngân hàng 18.996,4m² đất trồng cà phê tại thửa 51 tờ bản đồ 55 xã T. Nay được biết tài sản thế chấp đang có tranh chấp, tuy nhiên bà H1 đã cam kết trả nợ đúng hạn nên Ngân hàng không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện D đã được triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng đều vắng mặt nên không có lời trình bày. Tại văn bản đề ngày 10/4/2017 của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện D là ông Vũ Hồng L2 trình bày:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H1 trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng đất được công chứng hợp pháp theo quy định của Luật Đất đai. Theo bản đồ địa chính số 75C xã T lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D thể hiện có một phần đường đi giữa thửa 245 với các thửa 248, 246, 449 và thửa 111. Đề nghị Tòa án căn cứ nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của các đương sự và quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2017/DS-ST ngày 26/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện D đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông X, bà N1 về việc yêu cầu bà H1 thanh toán số tiền nợ từ việc chuyển nhượng đất là 90 000 000 đồng và 18 765 000 đồng tiền lãi.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H1 và yêu cầu khởi kiện của ông N2 như sau:

Công nhận quyền sử dụng đất của ông N2 đối với diện tích 1.135,4m² thuộc một phần thửa 51 tờ bản đồ 55 xã T đo đạc năm 2011 (một phần thửa 111 tờ bản đồ 75C xã T đo đạc năm 1994)

Xác định diện tích 323m² thuộc một phần thửa 51, tờ bản đồ 55 xã T (thửa 51B) tại vị trí ranh giới giữa đất ông N2 và đất bà H1 đang sử dụng hiện nay là đường đi chung

Công nhận hợp đồng ký ngày 30/10/2014 giữa ông X, bà N1 và bà H1 về việc chuyển nhượng 18.996,4m² đất tại thửa 51 tờ bản đồ 55 xã T có hiệu lực đối với phần diện tích 17.538m² thuộc một phần thửa 51 tờ bản đồ 55 xã T mà bà H1 đang sử dụng.

Tuyên bố hợp đồng ký ngày 30/10/2014 giữa ông X, bà N1 với bà H1 về việc chuyển nhượng 18.996,4m² đất tại thửa 51 tờ bản đồ 55 xã T vô hiệu đối với phần diện tích 323m² là lối đi chung (thửa 51B) và diện tích 1.135,4m² hiện là đất thuộc quyền sử dụng của ông N2 (thửa 51A). Có họa đồ kèm theo.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 029417 ngày 04/12/2014 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho bà H1 được sử dụng 18.996,4m² tại thửa 51 tờ bản đồ 55 xã T. Bà H1 có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với diện tích đất thực tế đang sử dụng.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện D điều chỉnh hồ sơ địa chính đối với diện tích đất các đương sự đang sử dụng và đất đường đi chung theo thực tế sử dụng đất.

3 Bác đơn khởi kiện của bà H1 về việc yêu cầu ông X, bà N1 trả lại 30.653.000 đồng.

Ngoài ra, quyết định của bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 10/5/2017, ông Trần Công X, bà Nguyễn Thị Bé N1 kháng cáo đối với một phần bản án sơ thẩm. Ông X, bà N1 yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu bà H1 thanh toán số tiền nợ từ việc chuyển nhượng đất là 90 000 000 đồng và 18 765 000 đồng tiền lãi; ông X, bà N1 không phải hoàn trả cho bà H1 3 866 500 đồng chi phí tố tụng; hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2 250 000 đồng theo biên lai 0004890 và 100 000 đồng theo biên lai 0004763 cho ông X, bà N1; không trả tiền nợ 90 000 000 đồng và lãi thì yêu cầu trả lại đất và giải quyết hậu quả của hợp đồng.

Ngày 11/5/2017, bà Lâm Thị H1 kháng cáo đối với bản án sơ thẩm. Bà H1 yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc ông X trả lại cho bà H1 số tiền 30 653 000 đồng; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông X, bà N1.

Ngày 10/5/2017, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện D ban hành Quyết định số 01/QĐKNPT-VKS kháng nghị bản án sơ thẩm theo thủ tục phúc thẩm; đề nghị sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông X, bà N1 sau khi đã trừ

đi giá trị của diện tích đất đường đi 323m² (nghĩa là chỉ có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông X, bà N1 đối với số tiền 77 080 000 đồng).

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông X, bà N1 và bị đơn bà H1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị chấp nhận kháng cáo. Về phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo và đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng giữ nguyên quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện D.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, cụ thể Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự về phiên tòa dân sự phúc thẩm; đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông X, bà N1; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà H1; chấp nhận quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện D; sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn bà H1 phải thanh toán cho nguyên đơn ông X, bà N1 số tiền 77 080 000 đồng. Bác yêu cầu khởi kiện phần tố của bị đơn bà H1 về việc yêu cầu nguyên đơn ông X, bà N1 trả lại số tiền 30 653 000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; các quy định của pháp luật; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân huyện D là ông Trần Đình S vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt; người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Đình S là bà Lâm Thị Phước L1, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện D là ông Vũ Hồng L2, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam chi nhánh D, Lâm Đồng là ông Đoàn Văn T đều đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 và khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 để tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền:

Nguyên đơn ông X, bà N1 cho rằng ông X, bà N1 chuyển nhượng cho bà H1 diện tích đất 18.996,4m² thửa 51, tờ bản đồ số 55 tọa lạc tại xã T với giá 1 550 000 000 đồng, tổng số tiền bà H1 đã thanh toán cho ông X, bà N1 là 1 460 000 000 đồng nên yêu cầu bà H1 trả số tiền còn thiếu là 90 000 000 đồng

và tiền lãi chậm thanh toán theo mức lãi suất 9%/năm kể từ ngày 01/01/2015 đến ngày 26/4/2017 (ngày xét xử sơ thẩm) là 18 765 000 đồng.

Còn bị đơn bà H1 không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông X, bà N1; bà H1 cho rằng ông X, bà N1 khi chuyển nhượng đất cho bà đã chuyển nhượng luôn cả diện tích đất đường đi chung của các hộ dân là 323m² và chuyển nhượng luôn cả phần diện tích đất của ông N2 đang sử dụng là 1.135,5m² nên bà H1 khởi kiện phản tố yêu cầu ông X, bà N1 trả lại số tiền 30 653 000 đồng đã thanh toán dư so với phần đất thực tế nhận chuyển nhượng và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 029417 ngày 04/12/2014 đã cấp cho bà H1 để bà H1 làm thủ tục cấp lại đúng với thực tế diện tích đất đang sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N2 khởi kiện yêu cầu độc lập và cho rằng diện tích đất ông X, bà N1 chuyển nhượng cho bà H1 có phần diện tích đất đường đi chung của các hộ dân là 323m² và diện tích đất 1.135,5m² hiện ông N2 đang sử dụng và đã được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 449 và thửa 111 tờ bản đồ số 75c tọa lạc tại xã T nên ông N2 yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông X, bà N1 và bà H1 đối với một phần diện tích đất thuộc thửa 51 tờ bản đồ số 55 tọa lạc tại xã T, huyện D, yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông X, bà N1 và bà H1 đối với diện tích đất 1.135,5m² hiện ông N2 đang sử dụng và diện tích đất 323m² là đất đường đi chung của các hộ dân. Vì vậy, các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất*” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án là có căn cứ, đúng pháp luật.

Xét kháng cáo của nguyên đơn ông X, bà N1 và bị đơn bà H1; xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện D:

[3] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q636656 thì ngày 15/01/1996 ông X được Ủy ban nhân dân huyện D cấp 30.461m² đất, trong đó có 16.660m² thuộc tờ bản đồ số 75c tọa lạc tại xã T, huyện D, đo đạc năm 1995 bao gồm: 940m² thuộc thửa 112; 8.800m² thuộc thửa 113 và 6.860m² thuộc thửa 245 (bút lục số 358; 360).

[4] Năm 2011 khi đo đạc lại bản đồ thì 3 thửa đất 112, 113, 245 nói trên được gộp chung thành thửa 51 tờ bản đồ số 55 tọa lạc tại xã T với tổng diện tích là 18.996,4m². Như vậy, sau khi gộp lại thì diện tích đất của ông X tăng từ 16.660m² lên 18.996,4m². Năm 2014, ông X lập thủ tục cấp đổi và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 037019 ngày 03/10/2014 đối với diện tích đất 18.996,4m² thuộc thửa 51 tờ bản đồ số 55 tọa lạc tại xã T, huyện D (bút lục số 359-364). Ngày 30/10/2014, ông X lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho bà H1; ngày 04/12/2014 bà H1 được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 029417 đối với diện tích đất 18.996,4m² thuộc thửa 51 tờ bản đồ số 55 tọa lạc tại xã T, huyện D.

[5] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 399971 thì ngày 26/6/2001 ông Nguyễn Thanh N2 được Ủy ban nhân dân huyện D cấp quyền sử dụng đất đối với diện tích 41.585m² đất tọa lạc tại xã T, trong đó có 13 380m² thuộc thửa 111 và 3.990m² thuộc thửa 449 tờ bản đồ số 75c tọa lạc tại xã T theo bản đồ đo đạc năm 1995 (bút lục số 264, 358).

[6] Theo kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện D (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D) ngày 25/3/2015 thì: Diện tích đất 17.538m² hiện nay bà H1 đang sử dụng thuộc một phần thửa 51, tờ bản đồ số 55 tọa lạc tại xã T, trên đất có 01 căn nhà (chòi rẫy) và sân phơi cà phê do bà H1 xây dựng sau khi nhận chuyển nhượng, phần còn lại được trồng toàn bộ cà phê Robusta đang trong thời kỳ kinh doanh; diện tích đất 323m² là lối đi tại vị trí ranh giới giữa thửa đất của bà H1 đang sử dụng và các thửa đất liền kề (thửa 51B); diện tích đất 1.135,4m² hiện ông N2 đang sử dụng (thuộc thửa 51A) (bút lục số 96).

[7] Như vậy, trong tổng diện tích đất 18.996,4m² thuộc thửa 51 tờ bản đồ số 55 tọa lạc tại xã T bao gồm 940m² thuộc thửa 112; 8.800m² thuộc thửa 113; 6.860m² thuộc thửa 245 mà ông X đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; 1.135,4m² thuộc một phần thửa 111 mà ông N2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; 323m² là đường đi chung ở vị trí ranh giới các thửa 111 và 112.

[8] Đối với diện tích đất đường đi chung 323m² tại vị trí ranh giới các thửa 111 và 112 thì ngày 11/01/2013 khi ông X và ông N2 có tranh chấp về đường đi chung này nên tại biên bản hòa giải do Ban nhân dân thôn 9, xã T tiến hành giải quyết tranh chấp về đường đi chung giữa ông X và ông N2 thì ông X và ông N2 đều đã thống nhất xác định ranh giới đất của ông X và ông N2 có một đường đi chung dùng cho máy cày bốn bánh (bút lục số 115, 454, 455, 456). Việc ông X biết diện tích đường đi chung 323m² đã được ông X và ông N2 thỏa thuận làm đường đi chung nhưng vẫn cố tình chuyển nhượng diện tích đất đường đi chung này cho bà H1 làm cho bà H1 hiểu nhầm về diện tích đất là đối tượng chuyển nhượng, việc làm này của ông X là không đúng quy định của pháp luật.

[9] Diện tích đất ông X sử dụng và chuyển nhượng cho bà H1 thực tế chỉ có 17.538m² thuộc một phần thửa 51 tờ bản đồ số 55 tọa lạc tại xã T phù hợp với diện tích đất thực tế hiện nay bà H1 đang sử dụng. Việc ông X căn cứ vào tờ bản đồ đo đạc năm 2011 để làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 18.996,4m² thuộc thửa 51, tờ bản đồ số 55 tọa lạc tại xã T, sau đó lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho bà H1 với giá 1 550 000 000 đồng là không đúng với diện tích đất thực tế đang sử dụng.

Ông X tiến hành chuyển nhượng cả một phần diện tích đất đã được Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho ông N2 và diện tích đất ông X, ông N2 thỏa thuận là đường đi chung để buộc bị đơn bà H1 phải thanh toán số tiền 90 000 000 đồng còn thiếu và tiền lãi phát sinh là 18 765 000 đồng. Còn Viện kiểm sát cho rằng bị đơn bà H1 phải thanh toán cho ông X số tiền còn thiếu 90 000 000 đồng sau

khi đã trừ đi giá trị của diện tích 323m² đường đi chung, số tiền còn lại bà H1 phải thanh toán cho ông X, bà N1 là 77 080 000 đồng.

[10] Ngoài ra, nguyên đơn ông X, bà N1 còn kháng cáo đối với phần chi phí tố tụng khác và án phí thì theo quy định của pháp luật các đương sự phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận Còn đối với chi phí tố tụng khác thì yêu cầu của bà H1 được chấp nhận một phần, còn yêu cầu của nguyên đơn ông X, bà N1 không được chấp nhận nên theo quy định tại Điều 157 và 164 Bộ luật Tố tụng Dân sự thì ông X, bà N1 và bà H1 cùng phải chịu chi phí tố tụng khác và mỗi bên phải chịu 1/2 chi phí tố tụng khác.

Tại giai đoạn sơ thẩm bà H1 đã nộp tạm ứng 7 733 000 đồng nên ông X, bà N1 phải thanh toán lại cho bà H1 1/2 số tiền đã tạm ứng là 3 866 500 đồng là có căn cứ và đúng pháp luật nên kháng cáo của ông X, bà N1 về phần này là không có cơ sở để chấp nhận.

[11] Theo tài liệu có liên quan đề “giấy sang nhượng đất” thì ngày 30/10/2014 ông X, bà N1 chuyển nhượng cho bà H1 diện tích đất 18.996,4m² với giá 1 550 000 000 đồng, bà H1 đã đặt cọc 550 000 000 đồng, số tiền 1.000.000.000 đồng còn lại bà H1 sẽ thanh toán sau khi bà H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất chuyển nhượng (bút lục số 19, 45).

[12] Theo giấy biên nhận ngày 29/12/2014 do ông X viết tại Ngân hàng có sự chứng kiến của bà N1 và bà H1 với nội dung đất chuyển nhượng giá 1 550 000 000 đồng, bà H1 đặt cọc 550 000 000 đồng và trả tiếp 910.000.000 đồng. Tổng hai lần bà H1 đã thanh toán là 1.460.000 000 đồng. Lý do nhận thiếu không đủ 1 550 000 000 đồng là do bà H1 cho rằng cả phê thiếu diện tích, có chữ ký xác nhận của ông X với nội dung đã nhận 910 000 000 đồng và giao sổ quyền sử dụng đất (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và có chữ ký xác nhận của bà H1 với nội dung đã trả đủ số tiền 910 000 000 đồng và đã nhận sổ quyền sử dụng đất. Tài liệu này ông X thừa nhận là do ông X tự tay viết và giao nộp cho Tòa án (bút lục số 12).

[13] Khi tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì cả ông X, bà N1 và bà H1 đều không tiến hành đo đạc lại diện tích đất trên thực tế trước khi lập hợp đồng chuyển nhượng, cũng như không đo đạc thực tế tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng, mà trong quá trình đi làm thủ tục chuyển nhượng đất thì bà H1 mới phát hiện ra diện tích đất chuyển nhượng không đúng với diện tích đất mà thực tế bà H1 đang sử dụng.

Bà H1 là người nhận chuyển nhượng đất nhưng không tiến hành đo đạc lại để xác định diện tích đất thực tế chuyển nhượng, trong khi trên diện tích đất chuyển nhượng đã có 1 đường đi tồn tại từ lâu với diện tích 323m² Đồng thời, ngày 29/12/2014 bà H1 cũng xác nhận đã trả đủ số tiền 910 000 000 đồng và đã nhận sổ quyền sử dụng đất (bút lục số 12), nghĩa là bà H1 đồng ý với giá chuyển nhượng thực tế là 1 460 000 000 đồng nên việc bà H1 kháng cáo và cho rằng bà đã thanh toán dư số tiền 30 653 000 đồng (giá trị của diện tích đất đường đi 323m²) là không có căn cứ để chấp nhận.

[14] Tại biên bản lấy lời khai ngày 04/02/2015 (bút lục số 67, 68), nguyên đơn ông X, bà N1 và bị đơn bà H1 đều xác nhận nội dung: “Sau khi bà H1 yêu cầu cán bộ địa chính xã T, huyện D tiến hành đo đạc lại diện tích đất chuyển nhượng thì phát hiện diện tích đất thiếu so với sổ mà ông X được cấp nên hai bên đã bàn bạc thống nhất tính toán với nội dung bà H1 chỉ trả số tiền còn lại là 910 000 000 đồng chứ không phải trả số tiền 1 000 000 000 đồng theo thỏa thuận tại hợp đồng chuyển nhượng” Như vậy, có căn cứ xác định, sau khi đo đạc phát hiện thiếu diện tích nên hai bên đã có sự thỏa thuận lại về giá chuyển nhượng vào ngày 29/12/2014 (bút lục số 12, 41) và biên bản lấy lời khai ngày 04/02/2015 (bút lục số 67, 68) Do đó, không thể căn cứ vào cam kết thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng đất ký ngày 30/10/2014 giữa ông Trần Công X, bà Nguyễn Thị Bé N1 với bà Lâm Thị H1 về việc chuyển nhượng 18.996,4m² đất tại thửa 51 tờ bản đồ 55 xã T để giải quyết là phù hợp.

[15] Hơn nữa, qua đo đạc thực tế thì xác định diện tích đất ông X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại có một phần diện tích đất được cấp chồng lên diện tích đất 1.135,4m² thuộc thửa 51A mà Ủy ban nhân dân huyện D đã cấp cho ông N2. Trong khi ông N2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 26/6/2001, còn ông X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 18.996,4m² vào ngày 03/10/2014.

Bên cạnh đó, ông X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 15/01/1996 thì tổng diện tích đất được cấp chỉ là 16.660m², đến ngày 03/10/2014 khi cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích lại tăng lên thành 18.996,4m², diện tích đất đã tăng 2 336,4m², ông X cũng không có chứng cứ chứng minh nguyên nhân diện tích đất tăng 2.336,4m² do đâu mà có, nên việc ông X chuyển nhượng luôn cả phần diện tích đất 1.135,4m² thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông N2 mà ông N2 đã sử dụng ổn định là không có căn cứ.

Vì vậy, với phân tích trên thì yêu cầu kháng cáo của ông X và đề nghị của Viện kiểm sát không có cơ sở chấp nhận.

Với những phân tích trên, cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất của vụ án và phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông X, bà N1; bị đơn bà H1 và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện D nên cần giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[16] Về chi phí tố tụng khác (chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ):

Tại giai đoạn phúc thẩm: Nguyên đơn ông X, bà N1 và bị đơn bà H1 có đơn yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản đang tranh chấp, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.350.000 đồng, bà H1 đã nộp tạm ứng và được quyết toán xong. Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn đều không được chấp nhận nên mỗi bên phải tự chịu 1/2 chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nêu trên. Cụ thể, nguyên đơn ông X, bà N1 phải chịu 1 175 000 đồng; bị đơn bà H1 phải chịu 1 175 000 đồng. Bị đơn bà H1 đã nộp tạm ứng toàn bộ số tiền

2 350 000 đồng. Do đó, nguyên đơn ông X, bà N1 phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho bị đơn bà H1 số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.175.000 đồng.

[17] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn ông X, bà N1 và bị đơn bà H1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Công X, bà Nguyễn Thị Bé N1.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lâm Thị H1.

Không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện D.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2017/DS-ST ngày 26/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện D về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa: Nguyên đơn vợ chồng ông Trần Công X, bà Nguyễn Thị Bé N1; bị đơn bà Lâm Thị H1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh N2, bà Trương Thị H2, bà Nguyễn Thị L, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – chi nhánh D; Ủy ban nhân dân huyện D, cụ thể như sau:

Căn cứ vào các Điều 131, 135, 137, 689, 697, 698, 699, 700, 701 Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm d khoản 2, khoản 3 Điều 106 và các Điều 167, 170 Luật Đất đai năm 2013;

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

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Công X, bà Nguyễn Thị Bé N1 về việc yêu cầu bà Lâm Thị H1 thanh toán số tiền nợ từ việc chuyển nhượng đất là 90.000 000 đồng và 18 765 000 đồng tiền lãi.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Thị H1 và yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh N2 như sau:

Công nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Thanh N2 đối với diện tích 1.135,4m² thuộc một phần thửa 51 tờ bản đồ 55 xã T đo đạc năm 2011 (một phần thửa 111 tờ bản đồ 75C xã T đo đạc năm 1994)

Xác định diện tích 323m² thuộc một phần thửa 51, tờ bản đồ 55 xã T (thửa 51B) tại vị trí ranh giới giữa đất ông Nguyễn Thanh N2 và đất bà Lâm Thị H1 đang sử dụng hiện nay là đường đi chung

Công nhận một phần hợp đồng ký ngày 30/10/2014 giữa ông Trần Công X, bà Nguyễn Thị Bé N1 và bà Lâm Thị H1 về việc chuyển nhượng 18.996,4m² đất tại thửa 51 tờ bản đồ 55 xã T có hiệu lực đối với phần diện tích 17.538m² thuộc một phần thửa 51 tờ bản đồ 55 xã T mà bà Lâm Thị H1 đang quản lý, sử dụng.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 30/10/2014 giữa ông Trần Công X, bà Nguyễn Thị Bé N1 với bà Lâm Thị H1 về việc chuyển nhượng 18.996,4m² đất tại thửa 51 tờ bản đồ 55 xã T vô hiệu đối với phần diện tích 323m² là lối đi chung (thửa 51B) và diện tích 1.135,4m² hiện là đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Thanh N2 (thửa 51A). Có họa đồ kèm theo.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 029417 ngày 04/12/2014 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho bà Lâm Thị H1 được sử dụng 18.996,4m² tại thửa 51 tờ bản đồ 55 xã T. Bà Lâm Thị H1 có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với diện tích đất thực tế đang sử dụng.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện D điều chỉnh hồ sơ địa chính đối với diện tích đất các đương sự đang sử dụng và đất đường đi chung theo thực tế sử dụng đất.

3 Bác đơn khởi kiện của bà Lâm Thị H1 về việc yêu cầu ông Trần Công X, bà Nguyễn Thị Bé N1 trả lại số tiền 30 653 000 đồng.

4. Về chi phí tố tụng khác (chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản): Tại giai đoạn sơ thẩm bà Lâm Thị H1 đã nộp tạm ứng số tiền 7.733.000 đồng; tại giai đoạn phúc thẩm bà Lâm Thị H1 đã nộp tạm ứng 2 350 000 đồng, đã được quyết toán xong. Tổng cộng số tiền bà Lâm Thị H1 đã nộp tạm ứng là 7 733 000 đồng + 2 350 000 đồng = 10.083 000 đồng.

Ngay n đơn ông X, bà N1 và bị đơn bà H1 mỗi bên phải chịu 1/2 chi phí tố tụng khác. Bị đơn bà Lâm Thị H1 phải tự chịu 5 041 500 đồng, đã nộp đủ và quyết toán xong. Ngay n đơn ông Trần Công X, bà Nguyễn Thị Bé N1 phải thanh toán lại cho bà Lâm Thị H1 1/2 số tiền chi phí tố tụng mà bà H1 đã tạm ứng là 5.041.500 đồng.

5. Về án phí dân sự (sơ thẩm và phúc thẩm):

Buộc ngay n đơn ông Trần Công X, bà Nguyễn Thị Bé N1 phải chịu 5 438 000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300 000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, tổng số tiền án phí dân sự ngay n đơn ông Trần Công X, bà Nguyễn Thị Bé N1 phải chịu là 5 738 000 đồng, nhưng được trừ vào tổng số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2 650 000 đồng theo các biên lai thu số 0004890 ngày 14/01/2015; 0004736 ngày 01/6/2015; 0004464 ngày 17/5/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện D. Ngay n đơn ông Trần Công X, bà Nguyễn Thị Bé N1 còn phải nộp 3 088 000 đồng án phí dân sự còn thiếu.

Buộc bị đơn bà Lâm Thị H1 phải chịu 1.532.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300 000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, tổng số tiền án phí dân sự bị

đơn bà Lâm Thị H1 phải chịu là 1.832 000 đồng, nhưng được trừ vào tổng số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.064 000 đồng theo các biên lai thu số 0004736 ngày 04/6/2015; 0004463 ngày 17/5/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện D. Bị đơn bà Lâm Thị H1 còn phải nộp 768 000 đồng án phí dân sự còn thiếu.

Hoàn trả cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh N2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 575 000 đồng theo biên lai thu số 0004890 ngày 16/10/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện D.

(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 và 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 Lâm Đồng;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND huyện D;
- Chi cục THADS huyện D;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Bùi Hữu Nhân

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 63 /2017/ DS - GĐT

Ngày 03/8/2017

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

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

**ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

- *T p ầ Ủy ba T ẩ m p á Tòa á ân dâ cấp cao gồm có:*

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Tự;

Và các Thẩm phán: Ông Hồ Ngọc Bích và ông Phạm Tấn Hoàng.

- *T ư ký p iê tòa:* Bà Lữ Thị H ng - Thư ký Tòa án.

**- *Đại diệ Việ kiểm sát â dâ cấp cao tại Đ Nẵ g tham gia phiên
tòa:*** Bà Bùi Thị Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng,
mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “ r n p p n u n
n n qu n s n t”, giữa các đương sự:

- *N u ên on:* - Ông Lê P, sinh năm 1976

- Bà Võ Thị Hồng G, sinh năm 1979

Địa chỉ: Thôn H, xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

- *Bị on:* - Ông Lê T, sinh năm 1968;

- Bà Đặng Thị Thanh H, sinh năm 1969

Địa chỉ: Thôn H, xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Lô đất diện tích 10.880m² gồm thửa đất số 94 và thửa đất số 98, tờ bản đồ số 12 tại thôn H, xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk của vợ chồng ông Lê P và bà Võ Thị Hồng G được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 290393 ngày 13/3/2007.

Ngày 30/11/2007, ông P và bà G chuyển nhượng cho vợ chồng anh trai của ông là ông Lê T và bà Đặng Thị Thanh H hai thửa đất số 94, số 98 diện tích 10.880m² và toàn bộ tài sản có trên đất với giá 50.000.000đ.

Ông Lê P và bà Võ Thị Hồng G cho r ng: Năm 2007, do kinh doanh thua lỗ, lo sợ những chủ nợ đến xiết nợ nên vợ chồng ông bà đã lập hợp

đồng chuyển nhượng n i trên. Trên thực tế thì vợ chồng ông bà không nhận bất cứ khoản tiền nào về việc sang nhượng đất, nên hợp đồng trên là giả tạo.

Ngày 18 11 2009, ông P và bà G khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 30/11/2007, yêu cầu ông T và bà H trả lại diện tích đất 10.880m² và tài sản trên đất cho vợ chồng ông.

Ông T và bà H trình bày: Năm 2007 do làm ăn thua lỗ nên vợ chồng em trai ông là ông P, bà G đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông lô đất diện tích 10.880m² và toàn bộ tài sản c trên đất với giá 350.000.000đ, tiền đã được trả cho ông P, bà G 2 lần, lần 1 trả 150.000.000đ, lần 2 trả 200.000.000đ, việc trả tiền hai bên không làm giấy tờ, biên nhận với nhau, nhưng giá tiền chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 20.000.000đ, để tránh tiền thuế đất. Vợ chồng ông là người nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất và đã làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất mới được UBND huyện C, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK. 574481 ngày 25 01 2008 đối với thửa đất số 98 tờ bản đồ số 12, diện tích 8.300m²; và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK574403 ngày 25 01 2008 đối với thửa đất số 94, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.580m².

Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là hợp pháp nên không chấp nhận hủy hợp đồng theo yêu cầu của ông P, bà G.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 01 2011 DS-ST ngày 10/01/2011, Toà án nhân dân huyện C quyết định:

“ u ên bố p n u n n n qu n s n t và tài sản ấ n li n với t n à 30/11/2007 iữ v n ôn Lê P, bà Võ ị H n G với ôn Lê T, bà Đặn ị n H vô iệu.

Ông Lê P, bà Võ ị H n G thanh toán cho ông Lê T, bà Đặn ị n H 25.000.000 (iá trị tài sản trên t) ”

Ngày 21/01/2011 Ông Lê P, bà Võ Thị Hồng G kháng cáo.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 66/2011/DS-PT ngày 10/5/2011, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

“Huỷ bản án ân sự sơ t ẩ m số 01/2011/DS-S n à 10/01/2011 ủ oà án n ân ân u ệ n C”

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 01 2013 DS-ST ngày 04/01/2013, Toà án nhân dân huyện C quyết định:

“ u ên bố p n u n n n qu n s n t và tài sản ấ n li n với t n à 30/11/2007 iữ v n ôn Lê P, bà Võ ị H n G với ôn Lê T, bà Đặn ị Thanh H ối với 02 t t số 94, iện tí 2.580m² và t t số 98 iện tích 8.300m², tờ bản số 12 tại t ôn H, , u ệ n C, tỉ n Đắ k Lắ k là p n vô iệu o iả tạo.

- Buộ v n ôn Lê T, bà Đặn ị n H p ả i trả lại o v n ôn Lê P, bà Võ ị H n G t t số 94, iện tí 2.580m² và t t số 98 iện tí 8.300m² cùng tài sản có trên t là 643 cây cà phê n t ời kỳ kin o n, 62 â ió trầ m, 63 â i u và 01 ấ n n à â p4.

Buộc v n ôn Lê P, bà Võ ị H n G p ải trả o v n ôn Lê T, bà Đặn ị n H ỉ á trị ă n n à â p 4 là 25.000.000 n .”

Ngày 14/01/2013 ông Lê T, bà Đặng Thị Thanh H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 16/01/2013, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 25/2013/QĐKN-DS, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm vì “...Toà án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 30/11/2007 giữa ông Lê P, bà Võ Thị Hồng G với ông Lê T, bà Đặng Thị Thanh H là hợp đồng vô hiệu do giả tạo là không chính xác”.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 81/2013/DS-PT ngày 31/5/2013, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện C, sửa bản án sơ thẩm; quyết định:

“Côn n ậ n p n u n n n qu n s n t và tài sản trên t n à 30/11/2007. Buộ á bên tiếp t t ự iện ọ p n trên, ông Lê T và bà Đặn ị n H ó trá n iệm t ự iện n ỉ v t n toán t i n ủ p n u n n n là 386.000.000 n ”.

Ngày 15/5/2017 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng c Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 37/2017/KN-DS-VC2, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm hủy hai bản án sơ, phúc thẩm; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện C xét xử sơ thẩm lại, với nhận định:

“H p n u n n n qu n s n t n à 30/11/2007 iữ v n ôn P, bà G với v n ôn T, bà H là p n ỉ á tạo, n m trốn trán n , p p với á tài liệu, n sau:
- Gi m o n do ông P, bà G viết n à 06/9/2009 ó nội un : "Tôi tên Lê P, sin năm 1976. N tôi làm i nà m o n r n tôi sẽ với số t i n 100.000.000 n (một trăm triệu n ă n) trả n o n , ị là Lê T, sinh năm 1968; Đặn ị n H, sin năm 1969, với i u kiện p ải rút số ổ từ Ngân à n v và tự s n tên lại o v n tôi". Gi m o n, ông T, bà H viết thêm: (n ời sẽ n ậ n t i n) và ký tên.

- Lời k i ủ n ân n Huỳn ị u H: "...Hôm ó ị H ọ i iện nói tôi và ị Lon ến ọ i n n u ă n ó á v n G v . N à ó k i ă n uốn on ị H và thím G nói là hai ị em mìn t n số n ... ị H nói ị L t n iúp em... ỉ m G nói u ầu lăm, C ị với ị H i i m em i. Li n lú ó ị L ọ o tôi là H i số ôn n ; t ời i n từ n à ị G, P r i ến n "

Bản án ân sự p ú t ẩ m số 81/2013/DS-P n à 31/5/2013 ủ ò án n ân ân t i n Đắ k Lắ k s bản án sơ t ẩ m; côn n ậ n p n u n n n qu n s n t và tài sản ă n li n với t n à 30/11/2007, buộ ôn T, bà H ó n ỉ v t n toán t i n ủ p n u n n n là 386.000.000 n o ông P, bà G, là k ôn ó ă n ”

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng giữ nguyên nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 30/11/2007 giữa ông Lê P, bà Võ Thị Hồng G với ông Lê T, bà Đặng Thị Thanh H được ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, không có sự cưỡng ép hoặc đe dọa.

[2] Tại Công văn số 2709/UBND-TNMT ngày 07/11/2012, Ủy ban nhân dân huyện C xác định: “Ông Lê T và bà Đặng Thị Thanh H là chủ sử dụng thửa đất số 94, 98 tờ bản đồ số 12, tổng diện tích 10.880m², đã được UBND huyện C, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 574481 và AK 574403 ngày 25/01/2008, có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của ông Lê P, bà Võ Thị Hồng G và được UBND xã Q chứng thực ngày 30/11/2007, số 157 quyển số 01 07TP CC-SCC HĐGD, qua kiểm tra hồ sơ thì đây là hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hồ sơ được lập và giải quyết theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật đất đai”.

[3] Ông P, bà G cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ký ngày 30/11/2007 là hợp đồng giả tạo với mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho người khác, nhưng không có chứng cứ để chứng minh. Mặt khác, tại thời điểm ký hợp đồng, chưa có ai làm đơn gửi đến các cơ quan có thẩm quyền yêu cầu giải quyết về nợ nần liên quan đến ông P, bà G, và có nghĩa vụ chưa có chủ nợ nào gửi đơn yêu cầu xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ký ngày 30/11/2007 với lý do ông P, bà G tẩu tán tài sản.

[4] Giấy cam đoan do ông P, bà G viết ngày 06/9/2009 có nội dung cam kết trả cho ông T, bà H số tiền nợ 100.000.000đ, với điều kiện ông T, bà H rút sổ đỏ Ngân hàng về sang tên lại cho vợ chồng ông P, bà G. Nội dung của giấy cam đoan không thể hiện việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ký ngày 30/11/2007 nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba.

[5] Lời khai của người làm chứng Huỳnh Thị Thu H trình bày có vấn đề nợ nần giữa bà H và bà G. Nội dung lời khai không đề cập đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có nghĩa vụ không thể hiện việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ký ngày 30/11/2007 nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba. Lời khai của người làm chứng Huỳnh Thị Thu H không có ý nghĩa chứng minh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ký ngày 30/11/2007 là giả tạo.

[6] Như vậy, không có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ký ngày 30/11/2007 giữa ông P, bà G với ông T, bà H được xác lập là giả tạo nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba.

[7] Do đó, Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

dựa vào Giấy cam đoan do ông P, bà G viết ngày 06/9/2009 và lời khai của người làm chứng để kết luận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất vô hiệu do giả tạo là chưa chính xác, không phù hợp với qui định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005 về giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo:

“K i á bên á lập i o i ân sự một á iả tạo n m e i u một i o i k á t i i o i iả tạo vô iệu, òn i o i bị e i u vẫn ó iệu lự , trừ tr òn p i o i ó ùn vô iệu t eo qu i n ủ Bộ luật nà .

ron tr òn p á lập i o i iả tạo n m trốn trán n ã v với n òi t b t i i o i ó vô iệu ”

Tuy nhiên:

[8] Bản án sơ thẩm căn cứ Giấy cam đoan do ông P, bà G viết ngày 06/9/2009 và lời khai của người làm chứng Huỳnh Thị Thu H tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ký ngày 30/11/2007 do giả tạo là không đúng, như đã phân tích trên.

[9] Bản án phúc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện C, sửa bản án sơ thẩm, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 30/11/2007 hợp pháp là cơ sở. Nhưng Tòa án cấp phúc thẩm buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng, ông T và bà H c trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền của hợp đồng chuyển nhượng 386.000.000 đồng, là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vi phạm Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004 qui định: “ò à án i t lý iải qu ết v việ ân sự k i ó on k òi kiện, on êu àu ủ on sự và i iải qu ết tron p ạm vi on k òi kiện, on êu àu ó”. Bởi vì, ông P, bà G chỉ khởi kiện yêu cầu hủy b hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ký ngày 30/11/2007 vì cho r ng hợp đồng giả tạo và yêu cầu ông T, bà H trả lại đất rẫy trồng cà phê c diện tích 10.880m². Ông P, bà G không c yêu cầu ông T, bà H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng và trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa thanh toán. L ra, nếu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 30/11/2007 là hợp pháp thì Tòa án cấp phúc thẩm tuyên xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[10] Mặt khác, bản án phúc thẩm áp dụng khoản 2, Mục 2, Phần 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 18/10/2004 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao để buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng, ông T, bà H phải thanh toán cho ông P, bà G 386.000.000đ, là không đúng, vì trong vụ án này hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 30/11/2007, các bên không tranh chấp về nghĩa vụ thanh toán trong hợp đồng. Tiểu mục 2.3, Mục 2, Phần II của Nghị quyết hướng dẫn việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập sau ngày 15/10/1993 chỉ qui định các điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và việc giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

[11] Do bản án sơ thẩm kết luận không phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án, bản án phúc thẩm c vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; nên chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, hủy bản án phúc thẩm và bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại.

[12] Bản án dân sự phúc thẩm số 81/2013/DS-PT ngày 31/5/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã được thi hành. Khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần giải quyết hậu quả của việc thi hành án theo qui định tại khoản 4 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Bởi á lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 334; điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343 và Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1- Hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm số 81/2013/DS-PT ngày 31/5/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và bản án dân sự sơ thẩm số 01/2013/DS-ST ngày 04/01/2013 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk về vụ án dân sự tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa nguyên đơn là ông Lê P, bà Võ Thị Hồng G với bị đơn là ông Lê T, bà Đặng Thị Thanh H.

2- Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Nơi ậ :

- TAND huyện C, tỉnh Đắk Lắk
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- Vụ II - Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- Chi cục THADS huyện C, tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu: Phòng HCTP; Phòng GDKT II.

**TM.ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Tự

phúc Quyết định giám đốc thẩm

Số: 38/2017/DS-GĐT

Ngày 06-7-2017

V/v Tranh chấp về hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và đòi lại tiền xây nhà.

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

**ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Hà - Phó Chánh án

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tiến và ông Đặng Kim Nhân

- Thư ký phiên tòa: Bà Lữ Thị Hằng – Thư ký Tòa án

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên
tòa: Ông Thái Văn Đoàn - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 7 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà
Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “*Tranh chấp về hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tiền xây nhà*”, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H và bà Hà Thị H; cùng trú tại đường A,
thành phố K, tỉnh Kon Tum.

Bị đơn: Chị Đinh Thị T; trú tại tổ dân phố A, thị trấn P, huyện N, tỉnh
Kon Tum.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Lê Văn P;

2. Ông Đinh Thanh D;

3. Anh Đinh Hồng Q;

4. Anh Đinh Xuân H;

5. Chị Đinh Thị N;

Cùng trú tại tổ dân phố A, thị trấn P, huyện N, tỉnh Kon Tum.

6. Ông Đỗ Văn T.

7. Bà Trần Thị Trung T;

Cùng trú tại tổ dân phố số B, thị trấn P, huyện N, tỉnh Kon Tum.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, ông Nguyễn Văn H và bà Hà Thị H trình bày thì: Trước đây, chị Đinh Thị T có 01 lô đất tại đường B, thuộc tổ A, thị trấn P, huyện N, tỉnh Kon Tum chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không có tiền nộp thuế nên chị T đã thỏa thuận miệng với ông H là ông H có trách nhiệm nộp thay chị T các khoản thuế, kể cả thuế quá hạn luật định và các khoản chi phí khác để chị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất trên. Khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chị T sẽ tách cho vợ chồng ông H một lô đất chiều rộng 6m, chiều dài 20m. Sau khi thống nhất, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2004. Ông H nộp 14.916.660 đồng tiền thuế cho chị T và các chi phí khác. Ngày 06/4/2006, chị T được Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Kon Tum cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhưng chị T không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tách đất cho ông H và bà H nên Ông Bà khởi kiện yêu cầu chị T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận. Ngoài ra, năm 2005, chị T và ông H còn thỏa thuận miệng với nhau nội dung: Ông H làm hồ sơ chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở đối với lô đất tại đường C, thị trấn P, huyện N, tỉnh Kon Tum cho chị T. Sau khi chuyển đổi mục đích sử dụng đất, chị T tách cho ông H một lô đất rộng 5m, dài 30m. Ông H đã xây nhà và công trình phụ trên diện tích đất của chị T với tổng số tiền 111.000.000 đồng. Ông H không xin chuyển được mục đích sử dụng đất ở cho chị T như thỏa thuận nên cuối năm 2012 chị T đã lấy lại đất và nhà. Ông H yêu cầu chị T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2004 và trả lại số tiền xây nhà 111.000.000 đồng.

Bị đơn là chị Đinh Thị T trình bày: Chị và ông H chỉ có một thỏa thuận là ông H có trách nhiệm nộp thuế để chị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất đường B, đồng thời chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở đối với lô đất tại đường C. Sau khi thực hiện xong, chị T sẽ làm thủ tục chuyển nhượng (cho) ông H một lô đất (nhưng chưa nói rõ là lô nào). Ông H chỉ làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất tại đường B, không chuyển đổi mục đích sử dụng đất ở đối với lô đất tại đường C nên Chị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông H. Chị T trình bày Chị không biết gì về hợp đồng ngày 20/12/2004 và cho rằng ông H đã lợi dụng việc làm giấy tờ, ký không tên anh P và ghi các thông tin vào hợp đồng để chiếm dụng đất của Chị.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là: Anh Lê Văn P, ông Đỗ Văn T và bà Trần Thị Trung T đề nghị không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/12/2004; ông Đinh

Thanh D, anh Đinh Xuân H, chị Đinh Thị N và anh Đinh Hồng Q yêu cầu ông H tháo dỡ nhà xây dựng tại đường C để trả lại đất cho gia đình.

Tại Bản án dân sự số 03/2015/DS-ST ngày 05/6/2015, Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum quyết định:

Tuyên bố “Giao dịch dân sự có điều kiện về việc làm hồ sơ, giấy tờ đất được giao kết giữa ông Nguyễn Văn H với chị Đinh Thị T và anh Lê Văn P thời gian từ năm 2004 đến năm 2005” và “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết vào ngày 20/12/2004 giữa bên chuyển nhượng anh Lê Văn P và chị Đinh Thị T, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H và bà Hà Thị H” vô hiệu.

Bác yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn là ông Nguyễn Văn H và bà Hà Thị H đối với bị đơn về “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao kết ngày 20/12/2004”.

Về giải quyết hậu quả của các hợp đồng vô hiệu: Chấp nhận tự nguyện của bị đơn là chị Đinh Thị T trả cho ông Nguyễn Văn H và bà Hà Thị H các khoản nợ thuế vào các ngày 24/12/2004 là 14.916.660 đồng + 14.032.847 đồng, tiền lãi của số tiền nợ thuế tính từ ngày 24/12/2004 đến thời điểm xét xử sơ thẩm vào ngày 05/6/2015, tổng = 28.949.507 đồng (hai mươi tám triệu, chín trăm bốn mươi chín ngàn, năm trăm không bảy đồng).

Chấp nhận một phần yêu cầu đòi tiền xây nhà của ông Nguyễn Văn H tại đường C: Buộc chị Đinh Thị T phải trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền 45.038.700 đồng. Đồng thời giao cho chị Đinh Thị T được quyền sở hữu toàn bộ diện tích nhà và công trình phụ ông Nguyễn Văn H đã xây dựng vào năm 2005 trên phần diện tích đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G164833 mang tên hộ bà Đinh Thị H1, cấp ngày 27/12/1995, vị trí ông Nguyễn Văn H xây dựng nhà và công trình phụ tại đường C, tổ dân phố A, thị trấn P, huyện N, tỉnh Kon Tum.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí giám định và định giá tài sản, nghĩa vụ chậm thi hành án và án phí.

Ngày 19/6/2015, chị Đinh Thị T kháng cáo một phần bản án.

Ngày 19/6/2015, ông Nguyễn Văn H và bà Hà Thị H kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 24/2015/DS-PT ngày 22/12/2015, Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum quyết định:

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với toàn bộ kháng cáo của chị T.

- Chấp nhận đơn kháng cáo của bà Hiền và ông Hậu.

+ Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2015/DS-ST ngày 05/6/2015 của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi.

+ Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn H và bà Hà Thị H về việc yêu cầu chị Đinh Thị T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ông Nguyễn Văn H, bà Hà Thị H và chị Đinh Thị T ký kết vào ngày 20/12/2004.

+ Buộc chị Đinh Thị T phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn H và bà Hà Thị H số tiền 500.000.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chậm thi hành án và án phí.

Ngày 19/01/2016, bà Đinh Thị T có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm nêu trên.

- Tại Kháng nghị giám đốc thẩm số 23/2017/KN-DS-VC2 ngày 04/4/2017, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 24/2015/DSPT ngày 22/12/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2015/DS-ST ngày 05/6/2015 của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

- Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng chấp nhận Kháng nghị giám đốc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2015/DS-ST ngày 05/6/2015 của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Nguồn gốc thửa đất của chị Đinh Thị T đứng tên chủ sử dụng hiện nay tại đường A là do ông Đinh Thanh D (là cha ruột chị T) khai hoang năm 1992, đến ngày 30/12/1995 thì hộ bà Đinh Thị H1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp (ông D là thành viên trong hộ). Ngày 24/12/2002, ông Đinh Thanh D có đơn kiến nghị đến Ủy ban nhân dân huyện N, Phòng Địa chính huyện N và Ủy ban nhân dân thị trấn P đề nghị hợp thức đất cho con gái là Đinh Thị T. Chị T có đơn xin xác nhận để xin được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đơn xin hợp thức đất thổ cư. Tuy nhiên, do chị Tuyết không có tiền để thực hiện thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng và cấp giấy chứng nhận nên chị có thỏa thuận với ông H về việc ông H chịu trách nhiệm làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đất thổ cư). Tuy nhiên, chị T và vợ chồng ông H trình bày có sự mâu thuẫn, không thống nhất về việc thỏa thuận miệng với nhau khi làm thủ

tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở cho chị T và tách đất cho ông H.

Ông H đã nộp thuế thay cho chị T là 14.916.660 đồng; giá trị Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2004 là 58.000.000 đồng; trong đó giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 50.000.000 đồng, giá trị chuyển nhượng tài sản trên đất là 8.000.000 đồng. Như vậy, các bên chưa thực hiện xong hợp đồng đã ký kết. Căn cứ vào kết quả giám định, xác định chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là của chị T nên chị T trình bày mình không biết ký vào hợp đồng lúc nào là không có cơ sở. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa các bên trong khi chị T, anh P chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chữ ký trong hợp đồng không phải của anh P; hợp đồng không được cấp có thẩm quyền công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật là vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 131, Điều 133, Điều 136, Điều 691, Điều 692, khoản 1 Điều 693 và Điều 696 của Bộ luật dân sự năm 1995; điểm a khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật đất đai năm 2003, nên bị vô hiệu.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố giao dịch dân sự có điều kiện về việc làm hồ sơ, giấy tờ được giao kết giữa ông Nguyễn Văn H với chị Đinh Thị T và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là anh Lê Văn P và chị Đinh Thị T với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H và bà Hà Thị H vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên, khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác định giá trị thiệt hại và đánh giá mức độ lỗi của các bên để làm căn cứ xác định bồi thường, mà giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu tính theo mức lãi suất ngân hàng là không đúng với quy định tại 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.

Tòa án cấp phúc thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký năm 2004, chị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2006 nên căn cứ vào hướng dẫn tại tiết 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 thì không bị vô hiệu là không đúng, vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết sau ngày Luật đất đai năm 2003 có hiệu lực. Do vậy, không thể áp dụng điểm b.2 mục 2 phần II Nghị Quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 để cho rằng hợp đồng có hiệu lực pháp luật vì điểm b.2 tiểu mục 2.3 phần II Nghị quyết nêu trên chỉ áp dụng đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết 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 H và bà H với chị T

được ký vào ngày 20/12/2004, nên không bị điều chỉnh bởi qui định nêu trên của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP nêu trên.

Mặt khác, ông H mới nộp thuế cho chị T số tiền 14.916.660 đồng; giá trị chuyển nhượng tại Hợp đồng lập ngày 20/12/2004 là 58.000.000 đồng, nhưng Tòa án cấp phúc thẩm lại tuyên buộc chị T phải trả cho ông H và bà H số tiền 500.000.000 đồng theo yêu cầu của ông H và bà H là không đúng, gây thiệt hại cho bị đơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343; Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 24/2015/DSPT ngày 22/12/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum và Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2015/DS-ST ngày 05/6/2015 của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum về vụ án dân sự “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tiền xây nhà*” giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Văn H và bà Hà Thị H với bị đơn là chị Đinh Thị T.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum (02 bản kèm hồ sơ vụ án để xét xử sơ thẩm lại);
- Viện trưởng VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- Vụ GDKT II - Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP, Phòng GDKT về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
Phó Chánh án – Chủ tọa phiên tòa

Lê Thị Ngọc Hà

Soá: 96/2017/DS-ST

Ngày: 31 - 5 - 2017

V/v *Tranh chấp Hợp đồng*
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHAÂN DANH
NÖÖÙC CÖÔNG HOÖA XÃ HOÃI CHUÛ NGHĨA VIỆT NAM

TÖÖA AÙN NHAÂN DANH HUYEÃN GÖ CÔNG TÂY, TỈNH TIỀN GIANG
Thaanh phañ Hoãi ñong xeùt xöu sö thaãm goàm co:

- ***Thaãm phañ*** – ***Chuû töa phieãn töa:*** Bà **Trần Thị Kim Phụng**.

- ***Cauc Hoãi thaãm nhaân dân:***

1. Bà **Nguyễn Thò Ngọc Sương**.

2. Ông **Lê Thanh Nghị**.

- ***Thö kỳ phieãn töa:*** Ông **Đỗ Thanh Phong** –Thư ký Tòa àn nhân dân huyện Gò Công Tây, tænh Tièn Giang.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:*** Ông **Đoàn Hữu Nhân** – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 5 năm 2017, tại trụ sở Tòa àn nhân dân huyện Gò Công Tây tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ àn ñại thư lự số: 36/2017/TLST-DS ngày 06/3/2017 về “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết ñinh ñưa vụ àn ra xét xử số: 44/2017/QÑXXST-DS ngày 10/5/2017 giữa cauc ñồng sõi:

1. ***Nguyên đơn:***

1.1. Bà **Nguyễn Thị R**, sinh năm 1951.

1.2. Ông **Bùi Văn Ph**, sinh năm 1946.

Cùng trú tại: ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

2. ***Bị đơn:***

2.1. Bà **Huỳnh Thị T**, sinh năm 1949.

2.2. Ông **Nguyễn Văn Th**, sinh năm 1950.

Cùng trú tại: ấp H, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

(Bà R, bà T, ông Th có mặt; ông Ph có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Trong đơn khởi kiện nhận ngày 06/3/2017 và quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị R và ông Bùi Văn Ph cùng yêu cầu bà Nguyễn Thị T với ông Nguyễn Văn Th có nghĩa vụ trả cho ông bà số tiền còn nợ của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 08/10/2007 là 10.000.000đ và tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản của Ngân hàng nhà nước quy định là 9%/năm của số tiền chậm trả tính từ ngày 08/10/2007 đến ngày xét xử là 8.682.500đ (09 năm 07 tháng 23 ngày). Nguyên đơn đưa ra tình tiết lập luận như sau:

Năm 2007, nguyên đơn có chuyển nhượng phần đất diện tích 4.300m² gồm 4.200m² đất lúa thửa 1115 và 100m² đất lồi dẫn nước thuộc thửa 1906 (1113 cũ) tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang cho bị đơn. Các bên thỏa thuận miệng như sau: Giá chuyển nhượng là 150.000.000đ, bị đơn đưa trước 140.000.000đ, còn 10.000.000đ thỏa thuận sẽ giao ngay khi hoàn tất thủ tục sang tên. Có lập hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 08/10/2007, nguyên đơn thừa nhận đúng là chữ ký nhưng số tiền 140.000.000đ là do địa chính xã tự ghi. Sau khi được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay thì bị đơn vẫn không trả tiếp cho nguyên đơn số tiền 10.000.000đ nên nguyên đơn khởi kiện.

*Tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị T với ông Nguyễn Văn Th không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, với những tình tiết lập luận như sau:

Năm 2007, bị đơn có nhận chuyển nhượng của nguyên đơn phần đất diện tích 5.000m² có cả 100m² đường nước cụ thể 3.262m² đất thửa 1115 và 1.738m² thửa 1906 (1113 cũ) tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang với giá nhận chuyển nhượng là 140.000.000đ, đã giao tiền đầy đủ và đã được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 08/10/2007 cũng ghi rõ giá chuyển nhượng là 140.000.000đ nên bị đơn không còn nợ tiền của nguyên đơn.

*Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng tuân theo đúng pháp luật tố tụng.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Ngoài lời khai các đương sự, biên bản công khai chứng cứ và hòa giải thì vụ án có các tài liệu, chứng cứ sau:

- Các biên bản hòa giải tại ấp T và tại Ủy ban nhân dân xã Đ ngày 13/5/2011, 31/5/2011, 21/8/2010, 22/6/2011, 25/8/2011.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/10/2007.

- Biên bản hòa giải tại Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang ngày 11/8/2014.

- Kết luận giám định ngày 13/5/2013 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Tiền Giang về chữ ký bà R, ông Ph trong Hợp đồng chuyển nhượng.

- Các biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 20/4/2015, phúc thẩm ngày 09/9/2015.
- Bản sao bản án dân sự sơ thẩm ngày 88/2015/DS-ST ngày 20/4/2015 và phúc thẩm số 370/2015/DS-PT ngày 16/9/2015.
- Biên bản xác minh của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây về việc chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng đối với:
 - + Ông NLC1, nguyên chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đ vào ngày 05/4/2017.
 - + Ông NLC2, nguyên cán bộ địa chính xã Đ vào ngày 30/3/2017.
- Biên bản xác minh của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây ngày 18/5/2017 về số tiền chuyển nhượng trong Hợp đồng đối với:
 - + Bà NLC3, ông NLC4 là thành viên tổ hòa giải của ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang.
 - + Ông NLC5, nguyên Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đ.
- *Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đều không yêu cầu Tòa án áp dụng quy định về thời hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ kết quả tranh tụng và các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại Khoản 3 điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang theo điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về sự vắng mặt của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Ph đã có đơn xin được vắng mặt tại phiên tòa nên căn cứ Khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử.

[3] Xét nội dung tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/10/2007 giữa nguyên đơn với bị đơn về diện tích đất tranh chấp đã được Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây xét xử theo bản án số 88/2015/DS-ST ngày 20/4/2015 và Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm theo bản án số 370/2015/DS-PT ngày 16/9/2015.

[4] Phía nguyên đơn trình bày giá chuyển nhượng 150.000.000đ là thỏa thuận miệng, không có giấy tờ gì chứng minh, bên bị đơn không thừa nhận chỉ thừa nhận giá thỏa thuận là 140.000.000đ. Trong hợp đồng chuyển nhượng có chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Đ, phía nguyên đơn thừa nhận chữ ký và kết luận giám định của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Tiền Giang là đúng chữ ký của nguyên đơn thì có ghi giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 140.000.000đ.

[5] Tòa án có tiến hành xác minh ông NLC2 là địa chính xã thời điểm năm 2007 thì ông NLC2 cho biết chữ viết số tiền 140.000.000đ ghi trong Hợp đồng do các bên tự thỏa thuận và ghi vào Hợp đồng, ông không biết gì. Xác minh đối với ông NLC1 là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng thì ông NLC1

cho biết giá chuyển nhượng 140.000.000đ là do các bên tự thỏa thuận và được ghi đúng như thỏa thuận của các bên, việc bà R cho rằng giá chuyển nhượng là 150.000.000đ thì ông không rõ.

[6] Theo đơn yêu cầu của bà R, Tòa án có tiến hành xác minh đối với bà NLC3 là thành viên tổ hòa giải ấp T có tham dự buổi hòa giải vào ngày 22/6/2011 giữa các bên, bà NLC3 trình bày khi hòa giải thì bà R với ông Ph có nêu số tiền chuyển nhượng là 150.000.000đ, nói ông Th với bà T còn nợ 10.000.000đ nhưng lúc đó ông Th với bà T chỉ im lặng, không trả lời. Xác minh đối với ông NLC5 là Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đ thì ông NLC5 cho biết năm 2010 ông có chủ trì hòa giải giữa các bên đương sự, tại buổi hòa giải thì bà R có nêu số tiền chuyển nhượng 150.000.000đ, nói ông Th với bà T đưa trước 140.000.000đ còn nợ lại 10.000.000đ; việc ông Th với bà T có thừa nhận hay không thì do thời gian lâu quá nên không nhớ rõ. Qua xem xét 02 biên bản có sự tham gia của bà NLC3 với ông NLC5 thì hoàn toàn không có nêu đến nội dung số tiền chuyển nhượng giữa các bên.

[7] Theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự: Tại khoản 5 Điều 70 về Quyền và nghĩa vụ của đương sự như sau “*Cung cấp tài liệu, chứng cứ; chứng minh để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình*”; tại khoản 1, khoản 4 Điều 91 về Nghĩa vụ chứng minh như sau “*Đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp*” và “*Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án*”.

[8] Từ những nhận định nêu trên, giá thỏa thuận chuyển nhượng 140.000.000đ mà phía ông Th với bà T trình bày là có cơ sở. Ông Ph với bà R thừa nhận ông Th với bà T đã giao đủ cho số tiền 140.000.000đ, nên số tiền chuyển nhượng đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/10/2007 đã thực hiện xong. Việc ông Ph với bà R trình bày giá 150.000.000đ và nói ông Th với bà T còn nợ 10.000.000đ nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh nên yêu cầu khởi kiện của ông Ph với bà R là không có cơ sở.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên ông Ph với bà R phải chịu 5% án phí với số tiền là $18.682.500đ \times 5\% = 934.125đ$. Tuy nhiên, căn cứ Điều 2, Điều 3 Luật người cao tuổi thì ông Bùi Văn Ph sinh năm 1946 (71 tuổi) với bà Nguyễn Thị R sinh năm 1951 (66 tuổi) là người cao tuổi và ông, bà có đơn đề nghị miễn, giảm án phí nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Đối với số tiền tạm ứng án phí mà ông bà đã nộp được hoàn lại theo quy định.

[10] Xét ý kiến Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Công Tây phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lý do trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 5 Điều 70, khoản 3 Điều 72, Khoản 1, 4 Điều 91, khoản 1 Điều 147, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điều 2, Điều 3 Luật người cao tuổi.

Xử lý:

1. Không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Bùi Văn Ph với bà Nguyễn Thị R về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn Th với bà Nguyễn Thị T trả số tiền còn nợ của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 08/10/2007 là 10.000.000đ và tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản của Ngân hàng nhà nước quy định là 9%/năm của số tiền chậm trả tính từ ngày 08/10/2007 đến ngày xét xử là 8.682.500đ (09 năm 07 tháng 23 ngày).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Hoàn lại cho ông Bùi Văn Ph với bà Nguyễn Thị R số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu số 38461 ngày 06/3/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án các đương sự có mặt cơ quyền kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử theo trình tự phúc thẩm, đối với đương sự vắng mặt tính từ ngày tổng đạt bản án hợp lệ.

Nội nhân:

- TAND tỉnh TG;
- VKSND huyện GCT;
- Chi cục THADS huyện GCT;
- Đương sự;
- Lưu.

**TM. HỒI NÔNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Ký tên, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

Trần Thị Kim Phượng



**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN THÀNH
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 21/2017/DS-ST

Ngày 25-7-2017

V/v: “T/c hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và tài sản gắn
liền với đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN THÀNH, TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Xuân Thường

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Kim Hương
2. Bà Nguyễn Thị Kim Nhung

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Ngân – Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Lý – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 7 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 16/2015/TLST-DS ngày 04 tháng 02 năm 2015 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 26/2017/QĐXX-DS ngày 06 tháng 7 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Nông Văn H, sinh năm 1982 (Có mặt)

1.2 Bà Đào Thị H, sinh năm 1984 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ X, ấp Y, xã Z, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu,

2. Bị đơn:

2.1 Ông Nguyễn Quang V, sinh năm 1964 (Vắng mặt)

2.2 Bà Vũ Thị Y, sinh năm 1974 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ X, ấp Y, xã Z, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Vũ Thị Y: Ông Nguyễn Văn S, Luật sư thuộc Công ty luật trách nhiệm hữu hạn V là thành viên Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh, (Có mặt).

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

3.1 Ông Phạm Văn T, sinh năm 1966 (Có mặt).

Địa chỉ: Tổ X, ấp Y, xã Z, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Văn T: Ông Vũ Anh T, Luật sư thuộc Công ty luật trách nhiệm hữu hạn V, Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh, (Có mặt).

3.2 Bà Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1970 (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ X, ấp Y, xã Z, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.3 Ông Phạm Ngọc K, sinh năm 1993;

Địa chỉ: Tổ X, ấp Y, xã Z, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn T (Theo văn bản ủy quyền ngày 18/4/2017).

3.4 Bà Phạm Thị Diễm K, sinh năm 1997 (Vắng mặt)

3.5 Ông Phan Đ, sinh năm 1941 (Vắng mặt)

3.6 Bà Lê Thị X, sinh năm 1945 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn X, xã Y, huyện Diên Khánh, tỉnh Khánh Hòa.

3.7 Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn T – Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Trần Văn H, phó trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Ông Lê Thanh B, phó chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Y, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Ông Phan Minh T, chuyên viên phòng Tài nguyên và môi trường huyện T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 09/6/2017; Ông T, ông B, ông H có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

4. Người làm chứng:

4.1 Bà Bùi Thị T, sinh năm 1948 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ X, ấp Y, xã Z, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu,

4.2 Bà Nguyễn Vũ H O sinh năm 1992 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ X, ấp Y, xã Z, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4.3 Ông Phạm Hồng P, sinh năm 1960 (Có mặt)

Địa chỉ: Tổ X, ấp Y, xã Z, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4.4 Bà Trương Bích T, sinh năm 1971 (Có mặt)

4.5 Ông Phạm Văn H, sinh năm 1970 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ X, ấp Y, xã Z, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nông Văn H, bà Đào Thị H trình bày:

Ngày 09/6/2014 ông Nguyễn Quang V, bà Vũ Thị Y cùng vợ chồng ông bà kí hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 216, tờ bản đồ số 1a có diện tích 150 m² đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa–Vũng Tàu. Giá chuyển nhượng là 80.000.000 đồng, ông bà đã trả đủ tiền cho ông V, bà Y. Ngày 24/6/2014 ông, bà đã được Ủy ban nhân dân

huyện T công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ691013.

Khi chuyển nhượng, trên đất có một căn nhà cấp 4 do chủ cũ là ông Phạm Văn T xây dựng. Do vậy vợ chồng ông bà và ông V, bà Y thỏa thuận việc chuyển nhượng giữa các bên là chuyển nhượng cả đất và nhà. Tuy nhiên do nhà không có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà nên tại hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/6/2014 các bên chỉ có thể ghi nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không thể ghi nhận về nhà.

Khi ông bà yêu cầu ông V, bà Y giao nhà đất để sử dụng. Ông V, bà Y đồng ý giao nhưng các bên không thực hiện được do ông T không đồng ý giao nhà đất cho ông V, bà Y.

Nay ông bà khởi kiện yêu cầu ông V, bà Y phải có trách nhiệm giao nhà đất cho ông bà. Trường hợp ông V, bà Y không giao được nhà, đất thì phải có trách nhiệm trả lại số tiền là 80.000.000 đồng. Ông bà không yêu cầu Tòa án xem xét về thiệt hại phát sinh của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 09/6/2014 giữa các bên.

Chứng cứ ông H, bà H xuất trình là bản sao hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1418, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/6/2014 bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ691013.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa Bị đơn bà Vũ Thị Y, ông Nguyễn Quang V trình bày:

Ông bà xác nhận và thống nhất với phần trình bày của ông Nông Văn Hậu, bà Đào Thị H về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 09/6/2014 giữa các bên. Ông bà đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H, bà H nhưng do ông T không giao nhà, đất cho ông bà nên ông bà chưa thể giao nhà đất cho ông H bà H được.

Về nguồn gốc nhà, đất: Thửa đất số 216, tờ bản đồ số 1a có diện tích 150 m² đất trồng cây lâu năm, trên đất có một căn nhà cấp 4 có diện tích 30 m² là do ông bà nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn T theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1031 quyền số 03TP-SCC/HĐGD ngày 20/8/2012. Giá chuyển nhượng là 40.000.000 đồng. Ngày 30/5/2014, Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho ông bà theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 691013.

Do chưa có nhu cầu sử dụng nên ông bà cho ông T ở nhờ trên nhà, đất này. Thời hạn ở nhờ không được xác định cụ thể, chỉ thỏa thuận khi ông bà yêu cầu thì ông T sẽ bàn giao nhà, đất. Việc cho ở nhờ các bên chỉ thỏa thuận miệng, không được lập thành văn bản. Ông bà đã nhiều lần yêu cầu ông T phải giao nhà đất nói trên nhưng ông T không thực hiện.

Ngày 28/12/2015, ông V, bà Y có yêu cầu độc lập Đ nghị Tòa án xem xét buộc ông T phải giao nhà, đất nói trên cho ông bà để ông bà giao cho ông H, bà H.

Chứng cứ ông V bà Y cung cấp cho Tòa án là bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ691013.

Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T trình bày:

Vì cần tiền để chữa bệnh cho con nên khoảng tháng 8 năm 2012 ông nhờ người quen là ông Lê Văn H dẫn tới gặp ông V, bà Y để vay số tiền 40.000.000

đồng, với mức lãi suất là 5%/1 tháng. Để vay được tiền, ông V, bà Y yêu cầu ông phải thế chấp tài sản là thửa đất số 216, tờ bản đồ số 1a có diện tích là 150 m² đất trồng cây lâu năm, đất đã được Ủy ban huyện T công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 273917 ngày 18 tháng 3 năm 2004.

Khi thực hiện việc thế chấp quyền sử dụng đất, ông V bà Y dẫn ông tới văn phòng công chứng Chấn Phong và yêu cầu ông ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông V, bà Y. Ban đầu ông không đồng ý ký vì cho rằng khi ký sẽ bị mất nhà, đất nhưng ông V bà Y có nói với ông việc ký hợp đồng không phải là để chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà để đảm bảo thanh toán cho số tiền ông vay. Khi ông trả đủ tiền nợ gốc và lãi thì các bên sẽ hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Vì vậy ông đã đồng ý ký vào hợp đồng này.

Ông xác nhận nội dung của hợp đồng ông đã ký là toàn bộ nội dung trong hợp đồng có số công chứng 1031 quyền số 03TP-SCC/HĐGD ngày 20/8/2014 do văn phòng công chứng Chấn Phong xác lập và chứng thực.

Sau khi ký hợp đồng, ông V, bà Y đã giao cho ông số tiền là 20.000.000 đồng, số tiền 20.000.000 đồng còn lại bà Y, ông V hẹn sẽ giao sau. Do ông phải vào bệnh viện để chăm con nên ông có nói với bà Y giao tiền cho ông H để ông H chuyển cho ông. Do vậy bà Y đã giao cho ông H 20.000.000 đồng. Sau khi lấy được tiền, ông H không chuyển tiền cho ông mà đã bỏ đi đâu không rõ. Vì vậy trên thực tế ông chỉ nhận được 20.000.000 đồng. Tuy nhiên do ông đã nhờ ông H lấy tiền giúp mình nên ông đồng ý xác nhận ông có nhận của ông V, bà Y số tiền là 40.000.000 đồng.

Ông đã trả lãi suất hàng tháng cho bà Y kể từ tháng 8/2012 đến tháng 5/2013 theo mức lãi suất là 5%/1 tháng, khi trả các bên không lập thành văn bản.

Tháng 6 năm 2013 ông tới nhà bà Y để trả 20.000.000 đồng tiền gốc và 2.000.000 đồng tiền lãi suất, tại đây ông không gặp bà Y, ông V mà chỉ gặp con gái bà Y là bà Nguyễn Vũ Hoàng O và đã gửi trả số tiền là 22.000.000 đồng. Việc trả tiền được ông và con gái bà Y lập thành 01(một) văn bản, văn bản này hiện bà O giữ.

Về nguồn gốc tài sản ông đã thế chấp cho ông V, bà Y:

Thửa đất số 216 có nguồn gốc là do ông và vợ là bà Phan Thị H nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Trương Bích T vào ngày 19/02/2004. Ngày 18/3/2004 hộ gia đình ông được Ủy ban nhân dân huyện T công nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 273917, ông đại diện hộ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

Về căn nhà cấp 4 trên đất: Nhà do ông và bà H xây dựng vào tháng 4 năm 2004, có diện tích khoảng 30 m² và ông sử dụng từ đó cho đến nay.

Do đó nhà, đất đang tranh chấp không phải là tài sản riêng của ông mà là tài sản chung trong hộ gia đình ông bao gồm ông và vợ cũ là bà Phan Thị H (đã chết năm 2011) cùng hai con chung là cháu Phạm Ngọc K, Phạm Thị Diễm K. Khi ông ký hợp đồng với ông V, bà Y thì các con ông không biết, không ký hợp đồng cũng không đồng ý.

Ngày 26/5/2017 ông T có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/8/2012 giữa ông và ông V, bà

Y và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/6/2014 giữa ông Nông Văn H, bà Phan Thị H và vợ chồng bà Vũ Thị Y, ông Nguyễn Quang V là vô hiệu, đồng thời hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 691013 ngày 30/5/2014 đã cấp cho ông H, bà H.

Trong quá trình tố tụng, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Đ, bà Lê Thị X, ông Phạm Ngọc K, bà Phạm Thị Diễm K trình bày:

Các ông, bà là cha mẹ và con ruột của bà Phan Thị H, vợ cũ của ông T, bà H đã chết vào ngày 15/5/2011, khi chết không để lại di chúc. Các ông, bà được biết lúc sinh thời bà H cùng chồng là ông T có tạo lập được tài sản chung là thửa đất và căn nhà cấp 4 nói trên. Khi ông T ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho ông V, bà Y, các ông bà không biết, không đồng ý. Nay các ông, bà không yêu cầu được phân chia di sản thừa kế của bà H để lại là căn nhà và thửa đất trên. Các ông, bà Đ nghị Tòa án giải quyết tranh chấp giữa ông T với bà Y, ông V và ông H, bà H theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình tố tụng, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim T trình bày:

Bà đăng kí kết hôn với ông Phạm Văn T ngày 24/8/2009, sau một thời gian thì bà và ông T đã ly thân.

Bà xác định nhà và đất thuộc thửa đất số 216 tờ bản đồ số 1a là tài sản riêng của ông T trước hôn nhân. Việc ông T vay tiền hoặc chuyển nhượng đất cho ông V, bà Y như thế nào và dẫn đến tranh chấp thì bà không biết, nên không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu trình bày:

Ngày 20/8/2012 ông Phạm Văn T đã chuyển nhượng thửa đất số 216, tờ bản đồ số 1a tọa lạc tại xã Z cho bà Vũ Thị Y và ông Nguyễn Quang V. Sau khi hoàn thành các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định thì ông V, bà Y đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 691013 ngày 30/5/2014, sổ vào sổ CH 08563. Ngày 09/6/2014 bà Y, ông V chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Nông Văn H, bà Đào Thị H. Các bên đã hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định nên ông H, bà H đã được Ủy ban nhân dân huyện T công nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 691013 ngày 30/5/2014.

Như vậy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn T và bà Vũ Thị Y, ông Nguyễn Quang V và từ bà Vũ Thị Y, ông Nguyễn Quang V sang cho ông Nông Văn H, bà Đào Thị H đã hoàn tất theo quy định. Do đó Ủy ban nhân dân huyện T không đồng ý hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 691013 ngày 30/5/2014, giấy đã chính lí cho ông Nông Văn H và bà Đào Thị H theo thủ tục hành chính. Đây là tranh chấp dân sự, Ủy ban nhân dân huyện T sẽ thi hành theo phán quyết của Tòa án theo thẩm quyền.

Người làm chứng ông Phạm Văn H, bà Trương Bích T trình bày:

Ông, bà xác nhận ngày 19/02/2004, ông bà có chuyển nhượng cho ông Phạm Văn T và bà Phan Thị H một phần đất trồng cây lâu năm có diện tích 150 m² (ngang 5m, dài 30m) thuộc thửa 167 tờ bản đồ số 01a, nay là thửa 216 tọa lạc tại ấp Y, xã Z, huyện Tân Thành. Việc chuyển nhượng đã hoàn tất, tháng 4 năm

2004 ông T, bà H đã xây một căn nhà cấp 4 có diện tích khoảng 30 m² và sử dụng từ đó cho đến nay.

Người làm chứng ông Phạm Hồng P trình bày:

Ông là người hành nghề chạy xe ôm chở khách, ông có biết ông T, ông V, bà Y nhưng không có quan hệ thân thích gì. Khoảng tháng 6 năm 2013 ông có chở ông T đến nhà bà Y, trên đường đi ông T có nói cho ông biết được ông T đến nhà bà Y để trả nợ. Khi đến nhà bà Y thì ông cùng ông T vào trong nhà, tại đây ông và ông T không gặp bà Y mà chỉ gặp con gái bà Y ở nhà, ông thấy ông T đưa cho con gái bà Y số tiền là 22.000.000 đồng, con gái bà Y đã nhận số tiền trên và viết giấy nhận tiền giao cho ông T nhưng ông T không cầm giấy về, ông có hỏi ông T tại sao không mang giấy về thì ông T cho ông biết do ông chưa trả xong nợ cho ông V, bà Y nên khi nào trả xong nợ sẽ lấy giấy luôn.

Người làm chứng bà Nguyễn Vũ Hoàng O trình bày:

Bà là con gái của ông V, bà Y, bà không biết hoặc gặp ông T lần nào. Tháng 6/2013 bà đi học ở thành phố Hồ Chí Minh nên việc ông T cho rằng thời gian này ông T có đến nhà cha mẹ bà và gửi bà số tiền 22.000.000 đồng để trả cho mẹ bà là không đúng. Bà không biết về quan hệ giữa cha, mẹ bà với ông T, không nhận tiền từ ông T, cũng không viết giấy nhận tiền như ông T đã trình bày.

Người làm chứng bà Bùi Thị T trình bày:

Bà là mẹ ruột của bà Y, bà sống cùng nhà với bà Y nhưng bà không biết ông T và cũng không chứng kiến việc ông T giao số tiền 22.000.000 đồng cho cháu bà là bà O như ông T đã trình bày. Bà không biết, không chứng kiến việc cháu O viết giấy nhận tiền của ông T như ông T khai nhận.

Tại phiên tòa nguyên đơn ông Nông Văn H, bà Đào Thị H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông V, bà Y phải thực hiện nghĩa vụ giao nhà đất cho ông bà. Trường hợp nếu ông V, bà Y không giao được nhà, đất thì phải có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền là 80.000.000 đồng, không yêu cầu Tòa án xem xét về thiệt hại phát sinh của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã kí giữa các bên.

Ông bà không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn T khi ông T yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã kí giữa vợ chồng ông bà với ông V, bà Y là vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được UBND huyện T công nhận Quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông, bà.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Vũ Thị Y, ông Nguyễn Quang V, Luật sư Nguyễn Văn S cho rằng:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn T với ông Nguyễn Quang V, bà Vũ Thị Y là hợp pháp, không trái quy định pháp luật. Đã được thực hiện song nên có giá trị thị hành.

Căn cứ vào phiếu xác nhận nhân khẩu thì Hộ gia đình ông Phạm Văn T tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ trước năm 2004 chỉ có 01 nhân khẩu duy nhất là ông T.

Ông T không có chứng cứ để chứng minh cho lời khai của mình về việc vay tiền giữa ông với ông V bà Y.

Đ nghị hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Quang V, Bà Vũ Thị Y.

Bà Vũ Thị Y thống nhất với toàn bộ quan điểm của ông Nguyễn Văn S, không bổ sung gì thêm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Văn T, Luật sư Vũ Anh T cho rằng:

Có đủ căn cứ pháp lí để xác định từ trước ngày 19/02/2004 thì hộ gia đình ông Phạm Văn T có 4 người là ông Phạm Văn T, bà Phan Thị H, ông Phạm Ngọc K, Phạm Thị Diễm K.

Tài sản chuyển nhượng là tài sản chung của ông Phạm Văn T, bà Phan Thị H. Khi bà H chết thì phát sinh người thừa kế tài sản của bà H gồm: Cha mẹ bà H là ông Phan Đ, bà Lê Thị X cùng các con là ông Phạm Ngọc K, bà Nguyễn Thị Diễm K.

Ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không được sự đồng ý của những người trên là trái quy định của pháp luật.

Đ nghị Hội đồng xét xử chấp nhận các yêu cầu của ông T, bác các yêu cầu của ông V, bà Y, ông H, bà H.

Ông Phạm Văn T thống nhất với toàn bộ quan điểm của ông Vũ Anh T, không bổ sung gì thêm.

Các đương sự đồng ý với toàn bộ giá trị tài sản đã định giá theo nội dung biên bản định giá ngày 01/12/2015 của Hội đồng định giá.

Phát biểu của Kiểm sát viên:

Về việc tuân theo pháp luật về tố tụng: Về cơ bản Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng theo quy định của Luật tố tụng dân sự, cụ thể: Thu thập tài liệu chứng cứ đúng quy định, xác định đúng quan hệ tranh chấp, đúng thẩm quyền giải quyết, các quyền và nghĩa vụ của đương sự đã được thực hiện đầy đủ; tuy nhiên vụ án còn kéo dài so với luật định.

Về việc giải quyết vụ án: Quan hệ hôn nhân giữa ông Phạm Văn T và bà Phan Thị H được xác định là hôn nhân thực tế từ năm 1992.

Có đủ căn cứ pháp lí để xác định từ trước ngày 19/02/2004 thì hộ gia đình ông Phạm Văn T có 4 người là ông Phạm Văn T, bà Phan Thị H, ông Phạm Ngọc K, Phạm Thị Diễm K.

Thửa đất số 216 tờ bản đồ số 1a là tài sản chung của vợ chồng ông T, bà H trong thời kì hôn nhân, việc ông T tự mình định đoạt tài sản là trái pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử:

1. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn T về việc tuyên bố Hợp đồng tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/8/2012 vô hiệu, đồng thời hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện T đã cấp cho ông V và bà Y.

2. Bác yêu cầu độc lập của Bị đơn ông Nguyễn Quang V, bà Vũ Thị Y.

3. Bác yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn ông Nông Văn H, bà Đào Thị H.

4. Tiền chi phí định giá, thẩm định và Án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng: Căn cứ vào yêu cầu của các đương sự, đây là vụ án “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”. Theo quy định tại các Điều 26, 34, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Bị đơn ông Nguyễn Quang V, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Đ, bà Lê Thị X, bà Phạm Thị Diễm K, ông Trần Văn H, ông Lê Thanh B, ông Phan Minh T có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào quy định tại khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Về áp dụng pháp luật nội dung: Sự kiện pháp lý xảy ra vào ngày 20/8/2012 và 09/6/2014 ; đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất. Vì vậy cần áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 và Luật đất đai năm 2003 để giải quyết.

Xét yêu cầu, quan điểm của các bên đương sự thấy:

[3] Đối với quan điểm của ông T về việc ông kí hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông V bà Y là nhằm mục đích vay tiền, thấy:

Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, ông V, bà Y không thừa nhận số tiền 40.000.000 đồng mà ông, bà đã giao cho ông T là tiền vay và hợp đồng đã kí giữa các bên là nhằm đảm bảo thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho hợp đồng vay tiền như ông T trình bày mà đây là tiền thanh toán cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Ông T tuy phản đối quan điểm này của ông V bà Y nhưng không có chứng cứ có giá trị pháp lý để chứng minh nên quan điểm trên của ông T là không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Ông T cho rằng vào tháng 6 năm 2013, thông qua bà Nguyễn Vũ Hoàng O, ông đã thanh toán cho bà Y, ông V số tiền là 22.000.000 đồng, thấy:

Tại biên bản lấy lời khai ngày 28/12/2015, bà O không thừa nhận việc bà có nhận từ ông T số tiền trên cũng như bà và ông T có làm giấy nhận tiền. Ông V, bà Y cũng không thừa nhận ông T đã giao tiền cho bà O. Do vậy việc ông T và ông P khai ông T có trả cho ông V, bà Y số tiền là 22.000.000 đồng là không có cơ sở pháp lý để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Ông V, bà Y cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà và ông T là chuyển nhượng cả tài sản gắn liền với đất, thấy:

Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/8/2012 vào sổ công chứng số 1031, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD thì ông V, bà Y và ông T chỉ thỏa thuận quyền sử dụng đất mà các bên chuyển nhượng là thửa đất số 216 tờ bản đồ số 1a, có diện tích là 150 m² , không thỏa thuận về tài sản gắn liền với đất đồng thời ông Phạm Văn T đã bác bỏ toàn bộ quan điểm trên của ông V, bà Y. Ông V, bà Y cũng không có chứng cứ có giá trị pháp lý để chứng minh. Nên quan điểm trên của ông V, bà Y là không có cơ sở để chấp nhận.

[6] Đối với quan điểm của ông H, bà H về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông V bà Y là chuyển nhượng cả tài sản gắn liền với đất thấy:

Mặc dù ông V, bà Y, ông H, bà H Đu thừa nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên bao gồm chuyển nhượng toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2014 số công chứng 1418 quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD, các bên chỉ ghi nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không thể hiện chuyển nhượng tài sản gắn

liên với đất. Nên quan điểm nói trên của ông V, bà Y, ông H, bà H là không có căn cứ để chấp nhận.

[7] Về nguồn gốc và tình trạng pháp lý, quá trình sử dụng của tài sản tranh chấp là thửa đất số 216 tờ bản đồ số 1a thấy:

[7.1] Thửa đất 216 trước đây là một phần của thửa đất số 167 tờ bản đồ số 01 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Phạm Văn H, bà Trương Bích T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 944572 ngày 27/6/2002. Ngày 19/02/2004 ông H, bà T chuyển nhượng cho ông Phạm Văn T, bà Phan Thị H 150 m² đất trồng cây lâu năm. Ngày 18/3/2004 Ủy ban nhân dân huyện T đã công nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Phạm Văn T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 273917, vào sổ cấp giấy số 06339/QSĐĐ/342/QĐUB.

[7.2] Ông T, bà H đã nhận đất, xây dựng nhà và hiện ông T, ông K đang sinh sống ổn định cho đến nay.

[7.3] Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì ông Phạm Văn T chung sống với bà Phan Thị H từ năm 1992, năm 2006 ông T, bà H đăng ký kết hôn, ngày 02/5/2007 các bên thuận tình ly hôn theo quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 09/2007/QĐST-HN. Khi ly hôn, ông T, bà H không phân chia tài sản chung. Ngày 15/5/2011 bà H chết, khi chết không để lại di chúc. Do đó quan hệ giữa ông T, bà H là hôn nhân thực tế và thời điểm xác lập quan hệ hôn nhân cũng như phát sinh các quyền, nghĩa vụ của vợ chồng được xác định từ tháng 01/1993.

[7.4] Vì vậy, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ pháp lý để khẳng định thửa đất số 216, tờ bản đồ số 1a là tài sản thuộc sở hữu chung hợp nhất vợ chồng của ông Phạm Văn T và bà Phan Thị H. Theo quy định tại các Điều 219, 223 của Bộ luật dân sự năm 2005 thì việc định đoạt tài sản chung của ông Phạm Văn T phải được vợ là bà Phan Thị H đồng ý thì mới có giá trị pháp lý. Trong trường hợp này, do bà H chết không để lại di chúc nên việc định đoạt tài sản chung của bà H, ông T phải được sự đồng ý của những người thừa kế theo pháp luật của bà H là ông Phan Đ, bà Lê Thị X, ông Phạm Ngọc K, bà Phạm Thị Diễm K.

[7.5] Đối chiếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/8/2012 giữa ông Phạm Văn T với ông Nguyễn Quang V, bà Vũ Thị Y thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được lập thành văn bản, có chứng thực của Văn phòng Công chứng và được Ủy ban nhân dân huyện T công nhận quyền sử dụng đất cho ông V, bà Y nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên về mặt hình thức được xem là đã hoàn tất. Tuy nhiên như đã phân tích ở trên thì thửa đất số 216 tờ bản đồ 1a là tài sản chung của ông T, bà H. Việc ông T tự mình định đoạt thửa đất trên mà chưa được sự đồng ý của các đương sự nói trên là vi phạm điều cấm của pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của họ. Do vậy các quan điểm của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T là có căn cứ. Quan điểm của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông V, bà Y là không có cơ sở để chấp nhận.

[8] Từ những phân tích và nhận định trên đây, Cần tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/8/2012 vào sổ công chứng số 1031 quyển số 03TP/CC-SCC /HĐGD giữa ông Phạm Văn T với ông Nguyễn Quang V, bà Vũ Thị Y là vô hiệu.

[9] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên bị vô hiệu nên cần bác yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Quang V, bà Vũ Thị Y với ông Phạm Văn T về việc yêu cầu ông Phạm Văn T phải có nghĩa vụ giao thửa đất số 216 tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại xã Z, huyện Tân Thành.

[10] Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn T với ông Nguyễn Quang V, bà Vũ Thị Y; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 1031 quyền số 03TP-SCC/HĐGD ngày 20/8/2012 là vô hiệu.

[11] Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nông Văn H, bà Đào Thị H với ông Nguyễn Quang V, bà Vũ Thị Y về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

[12] Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn T về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/6/2014 vào sổ công chứng số 1418 quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nông Văn Hậu, bà Đào Thị H với vợ chồng ông Nguyễn Quang V, bà Vũ Thị Y là vô hiệu và tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 691013 ngày 30/5/2014 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Nguyễn Quang V, bà Vũ Thị Y.

[13] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Như đã phân tích ở trên, do giao dịch dân sự giữa ông Phạm Văn T với ông Nguyễn Quang V, bà Vũ Thị Y vi phạm điều cấm của pháp luật nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Vì vậy cần buộc ông T phải hoàn trả cho ông V, bà Y số tiền đã nhận là 40.000.000 đồng.

[14] Về giá trị thiệt hại: Theo kết luận tại biên bản định giá tài sản ngày 01/12/2015 giá trị của thửa đất tranh chấp là 150.000.000 đồng. Nên thiệt hại thực tế phát sinh trong giao dịch giữa ông T với ông V, bà Y được xác định là: 150.000.000 đồng – 40.000.000 đồng = 110.000.000 đồng.

[15] Về lỗi và trách nhiệm bồi thường thiệt hại của các bên trong giao dịch dân sự:

Như đã phân tích ở trên, khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T biết thửa đất số 216 tờ bản đồ số 1a là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của ông và bà H. Do đó, việc ông T tự mình định đoạt tài sản chung là trái quy định của pháp luật. Nên lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà Y với ông T bị vô hiệu là thuộc về ông T. Tuy nhiên xét việc ông V, bà Y đã biết đất thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình ông T nhưng vẫn giao kết hợp đồng với riêng cá nhân ông T là vi phạm điều cấm của pháp luật nên ông V, bà Y cũng có một phần lỗi. Do vậy trong trường hợp này lỗi của các bên là như nhau. Nên mỗi bên phải chịu một nửa thiệt hại phát sinh từ giao dịch do mình thực hiện. Do đó cần buộc ông Phạm Văn T phải bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Quang V, bà Vũ Thị Y 55.000.000đ (Năm mươi lăm triệu đồng).

[16] Đối với giao dịch dân sự giữa ông Nông Văn H, bà Đào Thị H với vợ chồng ông Nguyễn Quang V, bà Vũ Thị Y:

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/6/2014 vào sổ công chứng số 1418 quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nông Văn H, bà Đào Thị H với vợ chồng ông Nguyễn Quang V, bà Vũ Thị Y là vô hiệu. Nên ông Nguyễn Quang V, bà Vũ Thị Y phải trả cho ông Nông Văn H, bà Đào Thị H số tiền đã nhận là 80.000.000 đ (Tám mươi triệu đồng).

[17] Về bồi thường thiệt hại: Ông H, bà H không yêu cầu ông V, bà Y phải bồi thường thiệt hại nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[18] Về chi phí tố tụng;

[18.1] Chi phí đo đạc, định giá tài sản:

Ông Nông Văn Hậu, bà Đào Thị H phải nộp số tiền 2.715.000đ (Hai triệu, bảy trăm mười lăm nghìn đồng). Ông H, bà H đã nộp xong.

[18.2] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nông Văn H, bà Đào Thị H phải chịu án phí liên quan đến yêu cầu không được Tòa án chấp nhận là 300.000 đồng và án phí liên quan đến yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn T được Tòa án chấp nhận là 300.000 đồng.

Ông Nguyễn Quang V, bà Vũ Thị Y phải chịu án phí đối với yêu cầu của mình không được Tòa án chấp nhận là 200.000 đồng và án phí liên quan đến yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn T được Tòa án chấp nhận là 300.000 đồng.

Ông Phạm Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.750.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 34, 35, 39 và khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 122, 127, 128; khoản 2 Điều 138; Điều 219, 223 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Điều 28 Luật Hôn nhân gia đình năm 2000;

Căn cứ khoản 3, khoản 6 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nông Văn H, bà Đào Thị H đối với ông Nguyễn Quang V, bà Vũ Thị Y về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

2. Chấp nhận toàn bộ các yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn T và không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Quang V, bà Vũ Thị Y.

3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/8/2012 tại Văn phòng công chứng Chân Phong, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu vào sổ công chứng số 1031 quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Phạm Văn T với ông Nguyễn Quang V, bà Vũ Thị Y là vô hiệu.

4. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 09/6/2014 tại Văn phòng công chứng Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu vào sổ công chứng số 1418 quyển số 02TP/CC-SCC /HĐGD giữa ông Nông Văn H, bà Đào Thị H với vợ chồng ông Nguyễn Quang V, bà Vũ Thị Y là vô hiệu.

5. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 691013 ngày 30/5/2014 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp cho ông Nguyễn Quang V, bà Vũ Thị Y, giấy chứng nhận này được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Tân Thành xác nhận thay đổi chủ sử dụng đất là ông Nông Văn H, bà Đào Thị H.

6. Buộc ông Nguyễn Quang V, bà Vũ Thị Y phải trả cho ông Nông Văn H và bà Đào Thị H số tiền là 80.000.000 đ (Tám mươi triệu đồng).

7. Buộc ông Phạm Văn T phải trả cho ông Nguyễn Quang V, bà Vũ Thị Y số tiền là 95.000.000 đ (Chín mươi lăm triệu đồng). Khi ông T trả đủ cho ông V, bà Y số tiền trên thì được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 216 tờ bản đồ số 1a có diện tích 150 m² đất trồng cây lâu năm theo quy định của pháp luật. (Theo sơ đồ vị trí thửa đất ngày 01/12/2015 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đính kèm bản án).

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

8. Chi phí tố tụng;

8.1 Về chi phí đo đạc, định giá tài sản: Ông Nông Văn H, bà Đào Thị H phải nộp số tiền 2.715.000đ (Hai triệu, bảy trăm mười lăm nghìn đồng). Ông H, bà H đã nộp xong.

8.2 Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nông Văn H, bà Đào Thị H phải nộp số tiền án phí không có giá ngạch là 600.000đ (Bốn trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.000.000 đồng theo biên lai thu số AA/2014/03996 ngày 02/12/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Hoàn trả cho ông Nông Văn H, bà Đào Thị H số tiền 1.400.000 đ (Một triệu bốn trăm nghìn đồng).

Ông Nguyễn Quang V, bà Vũ Thị Y phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 500.000đ (Năm trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2015/0000234 ngày 28/12/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Như vậy, ông Nguyễn Quang V, bà Vũ Thị Y phải tiếp tục nộp số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Ông Phạm Văn T phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 2.750.00 đ (Hai triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu số TU/2016/0005154, TU/2016/0005155 ngày 26/5/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Như vậy, ông Phạm Văn T phải tiếp tục nộp số tiền án phí là 2.150.000đ (Hai triệu một trăm năm mươi nghìn đồng).

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (25/7/2017) Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm. Đương sự vắng mặt thời hạn kháng cáo 15 ngày kể từ ngày bản án được niêm yết công khai hoặc tổng đạt hợp lệ.

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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND tỉnh BR-VT;
- VKS ND Tỉnh BR-VT;
- VKSND huyện Tân Thành;
- Thi hành án dân sự huyện Tân Thành;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu VP/HS.

(Đã ký tên và đóng dấu)

Bùi Xuân Thường



--	--

Nguyên đơn ông Nông Văn Hậu, bà Đào Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét buộc ông Nguyễn Quang V, bà Vũ Thị Y phải thực hiện nghĩa vụ giao nhà đất thuộc thửa 216, tờ bản đồ số 1a tọa lạc tại xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành cho ông bà theo thỏa thuận tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất kí ngày 09/6/2014 giữa các bên.

Bị đơn bà Vũ Thị Y, ông Nguyễn Quang V có yêu cầu độc lập Đ nghị Tòa án xem xét buộc ông Phạm Văn T phải thực hiện nghĩa vụ giao nhà đất đã chuyển nhượng cho ông bà theo thỏa thuận tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất kí ngày 20/8/2012.

Ông Phạm Văn T có yêu cầu độc lập Đ nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất kí ngày 20/8/2012 giữa ông T với ông V, bà Y, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất kí ngày 09/6/2014 giữa ông H, bà H với ông V, bà Y là vô hiệu và yêu cầu Tòa án xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 691013 ngày 30/5/2014 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành cấp cho ông Nông Văn Hậu, bà Đào Thị H.

Do vậy đây là vụ án “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

Về thẩm quyền giải quyết: Đối tượng của hợp đồng mà các đương sự tranh chấp là nhà, đất tọa lạc tại xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu do đó căn cứ các

Bản án số: **08/2017/DS-PT**

Ngày 20/02/2017

V/v “*T/c hợp đồng đặt cọc*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Hồ Quang Hùng**
- *Các Thẩm phán:* Ông **Nguyễn Tấn Anh**
Bà **Thái Thị Phi Yến**
- *Thư ký ghi biên bản phiên tòa:* Bà **Trần Nguyễn Thi Thi** - Cán bộ Tòa án.
- *Đại diện VKSND TP Đà Nẵng:* Bà **Lê Thị Mỹ** - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 02 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân TP Đà Nẵng mở phiên tòa phúc thẩm, xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số: 67/2016/TLPT – DS ngày 18 tháng 11 năm 2016 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số: 39/2016/DS-ST ngày 11/10/2016 của Tòa án nhân dân quận N, TP Đà Nẵng bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 04/2017/QĐ-PT ngày 09/01/2016 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 01A/2017/QĐ-PT ngày 19/01/2017 giữa:

***Nguyên đơn:** Ông **Trần Văn T**, sinh năm 1988

Địa chỉ: Phường M, quận N, thành phố Đà Nẵng (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

***Người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn:** Ông **Trương Công Nguyễn Anh Phiệt** – LS VPLS P và cộng sự thuộc Đoàn luật sư TP Đà Nẵng (Có mặt).

***Bị đơn:** Ông **Huỳnh X** và bà **Phạm Thị D**

Cùng trú tại: Phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng. Đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh X và bà Phạm Thị D là ông **Phạm Hồng T**, sinh năm 1964; Nơi ĐKNKTT: Phường T, quận K, TP Đà Nẵng; Địa chỉ: Đường K, phường B, Quận H, thành phố Đà Nẵng (Có mặt).

NHẬN THẤY

Theo án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

-Nguyên đơn – ông Trần Văn T trình bày:

Do có nhu cầu mua đất nên khi biết ông Huỳnh X, bà Phạm Thị D có một lô đất sẽ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông X – bà D, tài sản này

được hình thành trong tương lai nên giữa ông T và vợ chồng ông X, bà D có lập một giấy cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc vào ngày 14/11/2015. Theo giấy cam kết thì ông X, bà D sẽ chuyển nhượng cho ông T 01 lô đất ở khu tái định cư tây FPT, tại phường H, quận N, TP Đà Nẵng trị giá 400.000.000đ. Ông Huỳnh X, bà Phạm Thị D đã nhận của ông T số tiền đặt cọc là 50.000.000đ. Ông X, bà D cam kết “Trong thời hạn 60 ngày bên bán làm mọi thủ tục để làm sổ đỏ, tiến hành công chứng sang tên cho bên mua”. Hai bên cam kết sẽ thanh toán số tiền còn lại trong vòng 60 ngày kể từ ngày cam kết. Tuy nhiên, sau khi ông X, bà D nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/01/2016, ông T đã nhiều lần yêu cầu thực hiện thỏa thuận nhưng ông X bà D vẫn né tránh và không thực hiện mà còn thách thức ông khởi kiện. Nay yêu cầu Tòa án buộc ông Huỳnh X, bà Phạm Thị D phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông Trần Văn T số tiền đặt cọc là 50.000.000đ và bồi thường số tiền do vi phạm hợp đồng là 100.000.000đ. Tổng cộng là 150.000.000đ.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn – ông Phạm Hồng T trình bày:

Nguyên trước đây vợ chồng ông Huỳnh X, bà Phạm Thị D được bố trí một lô đất tái định cư tại phường H, quận N, TP Đà Nẵng theo phiếu phân lô ngày 05/5/2011. Ngày 14/11/2015 ông X, bà D có xác lập giấy cam kết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc với ông Trần Văn T. Theo đó, ông T đặt cọc cho ông X, bà D 50.000.000đ để mua lô đất trên. Hai bên có cam kết trong thời gian 60 ngày bên bán làm mọi thủ tục để làm sổ đỏ, tiến hành công chứng sang tên cho bên mua, đồng thời bên mua cam kết sẽ thanh toán số tiền còn lại là 350.000.000đ trong vòng 60 ngày kể từ ngày 02 bên ký cam kết. Nay ông T khởi kiện yêu cầu ông X, bà D phải trả lại số tiền 150.000.000đ với lý do ông X, bà D đã không thực hiện đúng cam kết thì ông X, bà D không đồng ý vì ông X, bà D đã thực hiện đúng các nội dung đã thỏa thuận theo giấy cam kết.

Với nội dung trên án sơ thẩm đã xử và quyết định:

Áp dụng Điều 124; Điều 137; Điều 358; Điều 429; Điều 689 Bộ luật dân sự; Khoản 1 Điều 228, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” của ông Trần Văn T đối với ông Huỳnh X và bà Phạm Thị D.

Tuyên bố: Giấy cam kết chuyển quyền sử dụng đất và đặt cọc ngày 14/11/2015 giữa ông Trần Văn T với ông Huỳnh X và bà Phạm Thị D là vô hiệu.

Tuyên Xử:

1/ Buộc ông Huỳnh X và bà Phạm Thị D phải trả cho ông Trần Văn T số tiền 50.000.000đ đã đặt cọc.

2/ Bác đơn yêu cầu đòi số tiền phạt cọc 100.000.000đ của ông Trần Văn T đối với ông Huỳnh X và bà Phạm Thị D.

3/ Án phí DSST:

- Ông Huỳnh X và bà Phạm Thị D phải chịu 2.500.000đ.
- Ông Trần Văn T phải chịu 5.000.000đ nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 3.750.000đ đã nộp theo biên lai thu số 01369 ngày 22/3/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận N, TP Đà Nẵng. Ông T còn phải nộp 1.250.000đ.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ thi hành án và thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 20/10/2016, ông Trần Văn T có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại một phần bản án dân sự sơ thẩm số 39/2016/DS-ST ngày 11/10/2016 của Tòa án nhân dân quận N, TP Đà Nẵng.

Ngày 26/10/2016, ông Phạm Hồng T có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm số 39/2016/DS-ST ngày 11/10/2016 của Tòa án nhân dân quận N, TP Đà Nẵng.

XÉT THẤY

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu quan điểm về vụ án, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng nhận định:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa và Giấy triệu tập để ông Trần Văn T tham gia tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm. Tuy nhiên, ngày 16/02/2017 nguyên đơn ông Trần Văn T có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt nên căn cứ vào Điều 227; khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, HĐXX phúc thẩm xét xử vắng mặt ông Trần Văn T.

Xét việc cấp sơ thẩm không đưa ông Trần Xuân H tham gia với tư cách là nhân chứng trong vụ án thấy: Tại biên bản đối chất ngày 12/7/2016 ghi ông Trần Xuân H là người làm chứng, song bản án số 39/2016/DS-ST ngày 11/10/2016 của Tòa án nhân dân quận N, TP Đà Nẵng không đưa ông H tham gia với tư cách người làm chứng là vi phạm tố tụng, tại hồ sơ vụ án ý kiến và lời khai của ông H đã được ghi nhận. Thiếu sót này cần được khắc phục, sửa chữa trong việc xác định tư cách người tham gia tố tụng trong một vụ án.

Xét kháng cáo của ông Trần Văn T thấy:

Ông Trần Văn T với ông Huỳnh X và bà Phạm Thị D đã làm Giấy cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc lô đất tại phường H, quận N, trị giá 400.000.000 đồng và ông T đã đặt cọc trước cho ông X và bà D số tiền 50.000.000 đồng, thỏa thuận trong vòng 60 ngày sẽ làm các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông X bà D, sau đó công chứng sang tên cho ông T và ông T sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại là 350.000.000 đồng cho ông X bà D. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 12/01/2016 thì ông X và bà D vẫn không hoàn tất các thủ tục như đã thỏa thuận để chuyển nhượng cho ông T. Vì vậy ông T đã khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Huỳnh X, bà Phạm Thị D trả lại cho ông số tiền đặt cọc 50.000.000đ và số tiền phạt cọc 100.000.000đ. Như vậy, quan hệ pháp luật tranh chấp giữa ông T và vợ chồng ông X và bà D là tranh chấp về *hợp đồng đặt cọc* do ông X và bà D không thực hiện nghĩa vụ đúng như đã cam kết trong hợp đồng đặt cọc nên ông T khởi kiện là có cơ sở và phù hợp với pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định quan hệ pháp luật là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cho rằng Giấy cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc ngày 14/11/2015 giữa ông Trần Văn T với ông Huỳnh X và bà Phạm Thị D không tuân thủ các quy định của pháp luật về điều kiện hình thức của hợp đồng...v.v nên tuyên bố giao dịch là vô hiệu, đồng thời nhận định các bên đương sự đều có lỗi trong việc cam kết chuyển nhượng này, không buộc các bên tham gia giao dịch phải thực hiện theo thỏa thuận mà hoàn trả lại tình trạng ban đầu là không chính xác.

Do xác định không đúng mối quan hệ pháp luật nên phần quyết định của án sơ thẩm không phù hợp với giao dịch lập ngày 14/11/2015 giữa ông Trần Văn T và vợ chồng ông Huỳnh X, bà Phạm Thị D.

Xét thấy Hợp đồng đặt cọc nêu trên là phù hợp với pháp luật, do ông X và bà D không thực hiện như đã thỏa thuận là vi phạm nghĩa vụ cam kết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc ngày 14/11/2015. Do vậy cần chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Văn T, buộc ông Huỳnh X, bà Phạm Thị D phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông Trần Văn T số tiền đặt cọc là 50.000.000đ và bồi thường là 50.000.000đ là phù hợp với điều 8 của giấy cam kết và đặt cọc ngày 14/11/2015 và Điều 358 Bộ luật dân sự.

Xét kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của bị đơn thấy:

Tại phiên tòa, ông T rút một phần yêu cầu kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Ông T cho rằng các thông tin, tài liệu, chứng cứ có liên quan để giải quyết vụ án do Tòa án nhân dân quận S thu thập, xác minh từ những người làm chứng là không đầy đủ và không khách quan. Các chứng cứ này là không có căn cứ. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông

Trần Xuân H có trình bày và tự khai rằng ông chỉ là người môi giới cho ông T đến giao dịch với ông X, bà D, ông có biết việc nhưng không tham gia đứng tên trong giấy cam kết, việc cấp sơ thẩm không đưa ông H tham gia tố tụng với tư cách *người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* là có cơ sở mà chỉ tham gia với tư cách nhân chứng như đã phân tích ở trên là phù hợp. Những lời khai của ông H thể hiện việc ông T với ông X, bà D làm Giấy cam kết chuyển quyền sử dụng đất và đặt cọc ngày 14/11/2015 nên cấp sơ thẩm ghi nhận những nội dung do ông H cung cấp để nhận định, đánh giá một số nội dung có liên quan về việc giải quyết vụ án là phù hợp. HĐXX xét thấy trong 60 ngày như đã cam kết, ông X và bà D không thực hiện bất cứ công việc nào về việc công chứng để chuyển dịch tài sản của mình như đã cam kết, do vậy HĐXX không có cơ sở chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

Tại phiên tòa, luật sư bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét và quyết định: Xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”; Chấp thuận yêu cầu của Nguyên đơn: Áp dụng các quy định của pháp luật về đặt cọc quy định tại điều 358 Bộ luật dân sự; theo đó buộc Bị đơn là ông Huỳnh X và bà Phạm Thị D trả cho nguyên đơn số tiền cọc là 50.000.000 đồng và bồi thường về việc vi phạm nghĩa vụ thỏa thuận tại giấy cam kết nêu trên, khoản tiền yêu cầu là 100.000.000 đồng. Tổng số tiền yêu cầu Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét là 150.000.000 đồng. HĐXX xét thấy yêu cầu của luật sư là chưa phù hợp với thỏa thuận ngày 14/11/2015 giữa các bên, số tiền phạt cọc là 50.000.000đ không phải 100.000.000đ như luật sư đề nghị nên chấp nhận một phần luận cứ của luật sư.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Đà Nẵng tham gia phiên tòa đề nghị HĐXX đánh giá những vi phạm của án sơ thẩm: việc thu thập chứng cứ không phù hợp với quy định tại điều 97 BLTTDS, xác định mối quan hệ pháp luật không đúng... Vì vậy đề nghị HĐXX tuyên hủy bản án sơ thẩm số 39/2016/DS-ST ngày 11/10/2016 của Tòa án nhân dân quận N, TP Đà Nẵng. Những vi phạm về thủ tục mà đại diện VKS đề nghị là có căn cứ song HĐXX xét thấy không cần thiết phải hủy mà chỉ cần sửa bản án sơ thẩm và rút kinh nghiệm một số sai sót như đã phân tích ở trên là hợp lý và đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

* Về phần án phí:

- Do không chấp nhận một phần kháng cáo của ông T số tiền 50.000.000đ nên ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm phần này.

- Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Trần Văn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

- Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Phạm Hồng T (đại diện theo ủy quyền của bị đơn) phải chịu án phí DSPT.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng Điều 358 Bộ luật dân sự; Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27.02.2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về lệ phí án phí Tòa án.

Tuyên bố: Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn T; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Hồng T.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 39/2016/DS-ST ngày 11/10/2016 của Tòa án nhân dân quận N, TP Đà Nẵng.

Tuyên xử:

1/ Buộc ông Huỳnh X và bà Phạm Thị D phải trả cho ông Trần Văn T số tiền đặt cọc là 50.000.000đ và bồi thường số tiền do vi phạm hợp đồng là 50.000.000đ. Tổng cộng ông Huỳnh X và bà Phạm Thị D phải bồi thường lại cho ông Trần Văn T số tiền là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày ông Trần Văn T có đơn yêu cầu thì hàng tháng ông Huỳnh X và bà Phạm Thị D còn phải chịu tiền lãi theo lãi suất chậm trả do Ngân hàng nhà nước công bố tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành tại thời điểm thanh toán.

2/ Án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm ông Huỳnh X và bà Phạm Thị D phải chịu là 5.000.000đ.

- Án phí dân sự sơ thẩm ông Trần Văn T phải chịu là 2.500.000đ. Hoàn trả cho ông Trần Văn T 1.250.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 01369 ngày 22/3/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận N, TP Đà Nẵng.

- Án phí dân sự phúc thẩm 200.000đ ông Phạm Hồng T phải chịu (nộp thay cho ông Huỳnh X và bà Phạm Thị D), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số: 0004121 ngày 31/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận N, TP Đà Nẵng. Ông T đã nộp đủ án phí DSPT.

- Hoàn trả lại cho ông Trần Văn T 200.000đ án phí DSPT đã nộp theo biên lai thu số 0004111 ngày 20/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận N, TP Đà Nẵng.

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

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, các đương sự có quyền thỏa thuận thi thành 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, 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.

Nơi nhân:

- Các đương sự;
- VKSND TP Đà Nẵng;
- TAND Quận N, TP ĐN;
- Chi cục THA Quận N;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Hồ Quang Hùng



**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 354/2020/DS-PT
Ngày 22-9-2020
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 LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Kim Nga

Bà Trịnh Thị Phúc

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Thanh Sang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An:** Bà Nguyễn Thị Kim Chung - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 306/2020/TLPT-DS ngày 09 tháng 7 năm 2020 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 36/2020/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 332/2020/QĐ-PT ngày 28 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Lê Thị Tuyết H, sinh năm 1958; Địa chỉ: Số 07, đường L, khu phố P, phường T, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Quốc H, sinh năm 1987; Địa chỉ: xã V, huyện L, tỉnh Hậu Giang. (Giấy ủy quyền lập ngày 09/10/2019).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Ngọc L – Văn phòng luật sư C thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Bị đơn:** Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản T (gọi tắt là Công ty T); Địa chỉ trụ sở: ấp M 2, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Thái Hoàng D, sinh năm 1990; Địa chỉ: ấp 3, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An. (Giấy ủy quyền ngày 24/02/2020).

- *Người kháng cáo:* Bà Lê Thị Tuyết H, nguyên đơn.

(Tất cả có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 21 tháng 7 năm 2019 của bà Lê Thị Tuyết H và quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Quốc H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 16/10/2017, giữa bà Lê Thị Tuyết H và Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản T (gọi tắt là Công ty T) ký 02 hợp đồng sang nhượng điểm kinh doanh trả góp, cụ thể: 02 ki ốt số 7 và số 8, thuộc khu D, diện tích mỗi nền là 12m², diện tích xây dựng 28m², thuộc dự án khu dân cư T - H. Đất tọa lạc tại ấp M 2, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An do Công ty T làm chủ đầu tư. Tổng giá trị của hợp đồng là 468.000.000 đồng, thực hiện theo hợp đồng thì bà H đã thanh toán cho Công ty T tổng cộng 08 kỳ với tổng số tiền là 397.800.000 đồng, trong đó ki ốt số 7 là 186.150.000 đồng, ki ốt số 8 là 211.650.000 đồng.

Thời hạn Công ty T giao ki ốt là 06 tháng kể từ ngày 02 bên ký kết hợp đồng, trường hợp có khó khăn thì được gia hạn thêm 06 tháng nữa. Đã quá thời hạn nhưng Công ty T không tiến hành giao ki ốt cho bà H. Do đó, bà H khởi kiện yêu cầu:

- Thanh lý hợp đồng sang nhượng điểm kinh doanh trả góp ký kết vào ngày 16/10/2017 đối với ki ốt số 7, số 8 thuộc dự án khu dân cư T - H.

- Yêu cầu Công ty T trả số tiền đã nhận là 397.800.000 đồng và tiền phạt theo thỏa thuận trong hợp đồng là 30% trên số tiền 397.800.000 đồng là 119.340.000 đồng. Tổng cộng số tiền Công ty T phải thanh toán là 517.140.000 đồng. Bà H không yêu cầu gì khác.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Thái Hoàng D là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ông thống nhất với ý kiến và lời trình bày của ông H về việc hai bên có giao kết hợp đồng sang nhượng điểm kinh doanh trả góp là 02 ki ốt thuộc dự án khu dân cư T – H do Công ty T làm chủ đầu tư. Số tiền mà bà H đã góp để nhận chuyển nhượng là 397.800.000 đồng. Nay bà H khởi kiện yêu cầu thanh lý 02 hợp đồng sang nhượng địa điểm kinh doanh nêu trên, ông đại diện theo ủy quyền của Công ty T đồng ý hoàn lại số tiền 397.800.000 cho bà H; không đồng ý trả tiền phạt 30% trên số tiền đã nhận 397.800.000 đồng như nguyên đơn yêu cầu. Lý do hợp đồng mà các bên ký kết đã vô hiệu ngay từ khi xác lập theo quy định tại Điều 09 Luật Kinh doanh bất động sản, Luật đất đai năm 2013 nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2020/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ căn cứ Điều 26, 35, 39, 63, 147, 161, 222, 227 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, 123, 129, 357, 501, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188, 194 của Luật đất đai năm

2013; điểm d khoản 1 Điều 12, Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Tuyết H về việc tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản T.

- Tuyên bố vô hiệu hai hợp đồng sang nhượng điểm kinh doanh tại chợ trả góp lập cùng ngày 16/10/2017 giữa bà Lê Thị Tuyết H với Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản T, đất tọa lạc tại ấp M 2, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Buộc Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản T hoàn trả cho bà Lê Thị Tuyết H số tiền là 379.800.000 đồng.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Tuyết H về việc yêu cầu Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản T phải trả 119.340.000 đồng là số tiền phạt phát sinh do vi phạm hợp đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 20/5/2020 ông Nguyễn Quốc H làm đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, buộc Công ty T phải trả cho bà H số tiền do bị phạt hợp đồng là 119.340.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo: bà H yêu cầu bị đơn phải chịu khoản tiền phạt hợp đồng 30% trên số tiền là 379.800.000 đồng là 119.340.000 đồng nhưng bị đơn không đồng ý. Xét thấy khi hợp đồng bị vô hiệu thì yêu cầu phạt hợp đồng là không đúng pháp luật nhưng hợp đồng vô hiệu đã gây thiệt hại cho bà H vì vậy đề nghị buộc bị đơn phải bồi thường cho bà H. Do không xác định được mức thiệt hại cụ thể nên cần tính thiệt hại tương ứng với khoản tiền lãi theo mức lãi suất ngân hàng để bồi thường cho bà H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp và xét xử có mặt các đương sự là phù hợp với quy định tại Điều 26, 35, 39, 227 Bộ luật tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt đầy đủ, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[3] Bà H kháng cáo yêu cầu Công ty T phải trả số tiền do bị phạt hợp đồng là 119.340.000 đồng thấy rằng:

[4] Bản án sơ thẩm xác định Công ty T chưa đủ điều kiện kinh doanh bất động sản nên xử vô hiệu 02 hợp đồng sang nhượng điểm kinh doanh tại chợ trả góp lập cùng ngày 16/10/2017 giữa bà H với Công ty T là có căn cứ. Xét thấy, do hợp đồng bị vô hiệu toàn bộ nên các điều khoản về phạt hợp đồng cũng bị vô hiệu, không có hiệu lực ràng buộc trách nhiệm của mỗi bên do đó bà H kháng cáo yêu cầu Công ty T phải trả số tiền phạt là 119.340.000 đồng là không có căn cứ.

[5] Thấy rằng, hợp đồng bị vô hiệu các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Cấp sơ thẩm buộc Công ty T hoàn trả cho bà H số tiền đã nhận và các bên cũng không kháng cáo về phần này. Quá trình giải quyết vụ án bà H chỉ yêu cầu phạt cọc, không yêu cầu bồi thường thiệt hại nên Tòa án cấp sơ thẩm có thiếu sót khi không xác định thiệt hại để xem xét trách nhiệm bồi thường của các bên. Tại phiên tòa phúc thẩm Tòa án không thể xác định được thiệt hại để giải quyết việc bồi thường và như vậy làm mất quyền kháng cáo của các bên cho nên nếu các bên có tranh chấp việc bồi thường trong hợp đồng vô hiệu sẽ được giải quyết bằng vụ án khác, ông D đại diện của bị đơn cũng xác định việc này.

[6] Với lý do trên xét thấy kháng cáo của bà H là không có căn cứ, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bà H được miễn án phí phúc thẩm.

[7] Các phần khác không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Tuyết H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2020/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 63, 147, 148, 483 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 09 Luật Kinh doanh bất động sản; Điều 122, 123, 129, 131, 357, 501, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188, 194 của Luật đất đai

năm 2013; điểm d khoản 1 Điều 12, Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Tuyết H về việc tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản T.

- Tuyên bố vô hiệu 02 hợp đồng sang nhượng điểm kinh doanh tại chợ trả góp lập cùng ngày 16/10/2017 giữa bà Lê Thị Tuyết H với Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản T, đất tọa lạc tại ấp M 2, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Buộc Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản T hoàn trả cho bà Lê Thị Tuyết H số tiền là 379.800.000đ (Ba trăm bảy mươi chín triệu tám trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian còn phải thi hành, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Tuyết H về việc yêu cầu Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản T phải trả tiền phạt hợp đồng 119.340.000đ (Một trăm mười chín triệu ba trăm bốn chục ngàn đồng).

3. Về án phí:

- Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) và 18.990.000 (Mười tám triệu chín trăm chín mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Lê Thị Tuyết H được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

4. 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND huyện;
- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- Chi cục THADS huyện;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc

CÔNG TY LUẬT CÔNG KHÁNH TỔNG HỢP BẢN ÁN, QUYẾT ĐỊNH VỀ
TRANH CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
ĐỊA CHỈ: 33 TRƯỜNG CHINH - TP. HUẾ
HOTLINE: 0898.200.234

