

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KON TUM**

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

Bản án số: 02/2018/DS-PT

Ngày : 27/02/2018

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 KON TUM

- **Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có :**
- **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa :** Bà Đỗ Thị Kim Thư
- **Các thẩm phán**
 - 1. Ông Trần Năm
 - 2. Ông Huỳnh Nguyên
- **Thư ký phiên tòa:** bà Nguyễn Thị Mai– Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum.
- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum:** Ông Nguyễn Viết Trung– Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 27 tháng 02 năm 2018 tại Hội trường Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 31/TLPT-DS ngày 27/11/2017 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2017/DS-ST ngày 26/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 238/2018/QĐPT-DS ngày 29 tháng 01 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phan Hữu B; Địa chỉ: Tổ dân phố 7, thị trấn P, huyện Ngọc H, tỉnh Kon Tum; Có mặt

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Đức B; Địa chỉ: Thôn Giang L1, xã S, huyện Ngọc H, tỉnh Kon Tum; Có mặt

3. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+/Bà Trần Thị S; Địa chỉ: Thôn Giang L1, xã S, huyện Ngọc H, tỉnh Kon Tum; Có mặt

Vì lý do sức khỏe nên bà Trần Thị S ủy quyền cho ông Đinh Viết S; Địa chỉ: Số nhà 618/3 đường Trần P, phường Q, thành phố K, tỉnh Kon Tum: Có mặt.

+/Anh Nguyễn Văn D, người đại diện theo ủy quyền của anh D là ông Nguyễn Đức B; Cùng địa chỉ: Thôn Giang L 1, xã S, huyện Ngọc H, tỉnh Kon Tum; Có mặt

+/Chị Lê Thị Thu N; Địa chỉ: Thôn C, xã Đ, huyện Ngọc H, tỉnh Kon Tum; Có mặt.

+/Chị Nguyễn Thị T: Địa chỉ: Tổ dân phố 7, thị trấn P, huyện Ngọc H, tỉnh Kon Tum; Có mặt.

+/Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ngọc H, tỉnh Kon Tum; Địa chỉ: Thôn 6, thị trấn P, huyện Ngọc H, tỉnh Kon Tum; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Quốc T – Chấp hành viên; Có mặt

+/ Ủy ban nhân dân huyện Ngọc H, tỉnh Kon Tum; Địa chỉ: Thôn 6, thị trấn P, huyện Ngọc H, tỉnh Kon Tum; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đức X - Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện; Có mặt.

4. Người kháng cáo:

+ Nguyên đơn: Ông Phan Hữu B.

+ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo như án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn: ông Phan Hữu B trình bày: Ngày 26/11/2010 ông ký hợp đồng chuyển nhượng lô đất rẫy thửa số 10, tờ bản đồ số 37, có giấy chứng nhận quyền sử dụng mang tên ông là Phan Hữu B và vợ bà Nguyễn Thị T. Vị trí lô đất ở thôn Đ, xã S, huyện Ngọc H, tỉnh Kon Tum, cho ông Nguyễn Đức B với giá 70.000.000đ (*Bảy mươi triệu đồng*). Lúc đầu nguyên đơn khai việc chuyển nhượng đất cho bị đơn được sự nhất trí của cả bà T nhưng vì bị đơn mới trả 45.000.000đ (*Bốn mươi lăm triệu đồng*), còn thiếu 25.000.000đ (*Hai mươi lăm triệu đồng*) nên nguyên đơn không đồng ý chuyển nhượng đất cho bị đơn nữa. Yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn với bị đơn.

Ngày 22/8/2017 và tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi lời khai: Cho rằng việc ký chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn với bị đơn không có mặt bà T và bà T không biết. Bị đơn trả nguyên đơn bao nhiêu tiền thì nguyên đơn không nhớ chính xác. Nguyên đơn không chấp nhận khấu trừ từ tiền mua sẵn (mì) lát khô sang tiền chuyển nhượng đất. Hơn nữa lô đất này nguyên đơn đã phân chia cho bà T nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng để trả lại đất cho bà T.

Nguyên đơn yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc bị đơn phá bỏ, tháo dỡ cây cối hoa màu, tài sản trên đất để trả lại đất cho bà T. Nguyên đơn sẽ trả lại cho bị đơn số tiền mà bị đơn đã trả tiền đất cho nguyên đơn. Riêng đối với phần đất rẫy nếu Nhà nước thu hồi, bồi thường để làm công trình thủy lợi thì giá trị tài sản trên đất bị đơn được nhận. Còn giá trị đất thu hồi và được bồi thường bà T là người nhận.

Ý kiến của nguyên đơn về yêu cầu phản tố của bị đơn: Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/5/2017 và tại phiên tòa nguyên đơn thừa nhận có ký nợ bị đơn số tiền mua sẵn là 18.800.000đ (*mười tám triệu tám trăm ngàn đồng*). Nguyên đơn cho rằng đã trả bị đơn số tiền này sau mấy ngày ký nhận nợ nên không chấp nhận việc phản tố của bị đơn.

Về chứng cứ: Ngoài hợp đồng mua bán xác lập ngày 26/11/2010, nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ gì liên quan đến việc bị đơn còn nợ tiền đất, nguyên đơn lập luận vì bị đơn chưa trả đủ tiền đất nên nguyên đơn mới không giao bì đỏ và làm thủ tục sang tên đổi chủ cho bị đơn. Nguyên đơn không có chứng cứ đã trả đủ tiền mua sẵn cho bị đơn theo yêu cầu phản tố; nguyên đơn lập luận nếu nguyên đơn còn nợ tiền tại sao trước đây bị đơn không khởi kiện.

- Bị đơn: ông Nguyễn Đức B trình bày: Ông ký hợp đồng nhận chuyển nhượng lô đất rẫy ở thôn Đăk Vang với giá 70.000.000đ (*Bảy mươi triệu đồng*) là có sự thống nhất của cả ông Phan Hữu B và bà Nguyễn Thị T. Tính từ ngày 23/10/2010 cho đến ngày 25/02/2011 bị đơn đã thanh toán đầy đủ số tiền đất cho vợ chồng nguyên đơn; trả tiền mặt 60 triệu đồng, khấu trừ vào tiền mua bán sẵn 10 triệu đồng. Không những thế nguyên đơn còn nợ lại bị đơn 18.800.000đ (*Mười tám triệu tám trăm ngàn đồng*). Bị đơn phản tố đòi nguyên đơn số tiền nợ 18.800.000đ (*Mười tám triệu tám trăm ngàn đồng*). Bị đơn cung cấp các chứng cứ liên quan đến việc trả tiền đất và chứng cứ phản tố đòi tiền. Bị đơn có ý kiến cho rằng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đã hết thời hiệu khởi kiện đề nghị Tòa xem xét. Bị đơn không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng của nguyên đơn. Yêu cầu nguyên đơn và bà T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng làm thủ tục sang tên đổi chủ cho bị đơn.

- Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án có ý kiến trình bày như sau:

+/Tại biên bản lấy lời khai ngày 17/3/2017, bà Nguyễn Thị T trình bày vì thời gian lâu rồi không nhớ chính xác bà có viết giấy tờ bán đất cho ông Nguyễn Đức B hay không. Trước khi ly hôn mọi việc trong gia đình do chồng bà là ông Phan Hữu B quyết định. Nếu chồng bà đồng ý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức B thì đã có sự đồng ý của bà. Năm 2011 bà và chồng bà ly hôn, đã thỏa thuận chia tài sản chung thì lô đất rẫy bán cho ông B thuộc quyền sử dụng của chồng bà. Nay ông Phan Hữu B và ông Nguyễn Đức B có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng do ông Phan Hữu B quyết định. Ngày 23/8/2017 và tại phiên tòa bà T thay đổi lời khai là có biết việc ông Nguyễn Đức B đặt cọc số tiền 1.500.000đ (*Một triệu năm trăm ngàn đồng*) nhận chuyển nhượng đất. Có nghe ông Phan Hữu B nói cần trừ sang tiền mua bán mì 10.000.000đ (*Mười triệu đồng*). Bà T không nhất trí việc cần trừ tiền đất sang tiền mì.

Bà T không biết số tiền ông B trả ông B như thế nào ngoài số tiền đặt cọc 1.500.000đ (*Một triệu năm trăm ngàn đồng*). Trong hợp đồng chuyển nhượng được chứng thực tại xã Sa Loong không có chữ ký của bà. Năm 2011 ông B đã thay đổi giao lại lô đất rẫy trên cho bà nên bà không chấp nhận việc chuyển nhượng đất cho ông B.

+/Bà Trần Thị S, anh Nguyễn Văn D và những người đại diện theo ủy quyền của bà S và anh D cho rằng số tiền bị đơn nhận chuyển nhượng đất với vợ chồng nguyên đơn có sự đóng góp của cả bà S và anh D. Bà S và anh D yêu cầu ông Phan Hữu B phải làm thủ tục sang tên đổi chủ cho ông B. Đồng ý để mình ông B đứng tên trong bì đỏ. Về yêu cầu phản tố đòi tiền của bị đơn; Bà S đề nghị Tòa án buộc ông Phan Hữu B trả cho ông Nguyễn Đức B số tiền 18.800.000đ (*Mười tám triệu tám trăm ngàn đồng*).

+/Chị Lê Thị Thu N trình bày: Ông Phan Hữu B nợ tiền mua sản khô của chị, do không có tiền trả nên đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng lô đất rẫy ở thôn Đăk Vang. Quan hệ nợ nần giữa chị với ông Phan Hữu B đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật. Khi nào ông Phan Hữu B trả tiền nợ cho chị thì chị sẽ trả lại giấy tờ đất cho ông Phan Hữu B.

+/Đại diện theo ủy quyền của chi cục Thi hành án dân sự huyện Ngọc Hồi trình bày: Lô đất rẫy ở tại thôn Đăk Vang mang tên ông Phan Hữu B và bà Nguyễn Thị T đã kê biên theo yêu cầu thi hành án của chị N. Nay đang tạm đình chỉ chờ kết quả giải quyết tranh chấp của Tòa án.

+/Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện Ngọc Hồi xác định: Ủy ban nhân dân huyện có làm thủ tục để thu hồi phần diện tích 13.994,7m² đất rẫy ở thôn Đăk Vang, mang tên ông Phan Hữu B và bà Nguyễn Thị T, để làm công trình thủy lợi. Nay có tranh chấp nên đã tạm dừng lại việc thu hồi, bồi thường, để chờ kết quả giải quyết của Tòa án.

Với nội dung trên tại bản án dân sự sơ thẩm số 03/2017/DS-ST ngày 26/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum đã quyết định như sau:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 144, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 184, Điều 200, điểm e khoản 1 Điều 217, các khoản 1 khoản 3 Điều 218, khoản 2 Điều 219, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015,

Áp dụng điểm đ khoản 1, khoản 2 Điều 132, Điều 357, khoản 2 Điều 468, các điểm c, d khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 438 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng các điểm a, b khoản 1 Điều 24, các khoản 1 khoản 3 Điều 26 và danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội:

- Đình chỉ giải quyết một phần vụ án dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Phan Hữu B, thụ lý số 26/2017/TLST-DS ngày 11/01/2017 về “*tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Hậu quả của việc đình chỉ giải quyết một phần vụ án vì lý do đã hết thời hiệu khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu: Đương sự không có quyền khởi kiện lại. khi hết thời hiệu khởi kiện tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu thì giao dịch dân sự có hiệu lực: Vì vậy các bên là ông Phan Hữu B, bà Nguyễn Thị T cùng với ông Nguyễn Đức B có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiếp tục hoàn tất thủ tục sang tên lô đất thửa số 10, tờ bản đồ số 37, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00826, giấy chứng nhận quyền sử dụng mang tên ông Phan Hữu B và bà Nguyễn Thị T, vị trí lô đất ở thôn Đăk Vang, xã Sa Loong, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum. Nếu ông Phan Hữu B, bà Nguyễn Thị T không hợp tác thì ông Nguyễn Đức B được chủ động đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, làm thủ tục sang tên đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Ông Phan Hữu B không được nhận lại số tiền 2.850.000đ (*Hai triệu tám trăm năm mươi ngàn đồng*), ông đã nộp chi cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Nguyễn Đức B: Buộc ông Phan Hữu B phải trả cho ông Nguyễn Đức B số tiền 18.800.000đ (*mười tám triệu, tám trăm ngàn đồng*). Nếu ông Phan Hữu B chậm trả tiền khi án đã có hiệu lực pháp luật thì phải trả lãi chậm trả là 10%/năm tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí, quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo cũng như quyền và nghĩa vụ của các bên đương sự trong trường hợp bản án sơ thẩm được thi hành theo quy định của Luật thi hành án dân sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm Ngày 03/11/2017 nguyên đơn ông Phan Hữu B có đơn kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm áp dụng thời hiệu khởi kiện đã hết là sai, mặt khác khi ly hôn với bà Th hai bên đã thoả thuận chia diện tích đất trên cho bà T. Từ lý do đó ông xin hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2017/DS-ST ngày 26/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi để xử lại theo hướng tuyên bố hợp đồng vô hiệu để trả lại đất cho bà T, còn về trách nhiệm dân sự ông Bân sẽ hoàn trả cho ông B.

Ngày 03/11/2017 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo xin hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2017/DS-ST ngày 26/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi để xử lại theo hướng tuyên bố hợp đồng vô hiệu để trả lại đất cho bà .

Tại phiên tòa hôm nay Nguyên đơn ông Phan Hữu B, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu kháng cáo.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum cho rằng:

- * Các đương sự thực hiện quyền kháng cáo là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về chủ thể, thủ tục và thời hạn kháng cáo.

- * Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến khi xét xử vụ án. Thấy rằng, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- * Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia phiên tòa: Đối với đương sự có mặt tại phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70; 71; 72; 72; 234 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- * Về việc giải quyết vụ án: Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2017/DSST ngày 26/10/2017 của tòa án nhân dân Huyện Ngọc Hồi đã tuyên:

Đình chỉ giải quyết một phần vụ án dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Phan Hữu B, thụ lý số 26/2017/TLST-DS ngày 11/01/2017 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Lý do: Đã hết thời hiệu khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Nguyễn Đức B: Buộc ông Phan Hữu B phải trả cho ông Nguyễn Đức B số tiền 18.800.000đ (*mười tám triệu, tám trăm ngàn đồng*).

Bản án sơ thẩm đã phân tích đầy đủ lý do, căn cứ pháp luật để cấp sơ thẩm có phán quyết nêu trên. Do đó, quyết định của cấp sơ thẩm là có cơ sở, đúng pháp luật.

Vì Vậy,

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị HĐXX không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Hữu B, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T và giữ nguyên bản án sơ thẩm số 03/2017/DSST ngày 26/10/2017 của tòa án nhân dân Huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, nghe ý kiến đề xuất của đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Xác định quan hệ tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” và yêu cầu phản tố “*đòi tài sản*” của bị đơn. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 200 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định pháp luật.

[2]. Về nội dung: Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Hữu B và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T cho rằng cấp sơ thẩm áp dụng thời hiệu khởi kiện là sai so với quy định và đất này thuộc quyền sử dụng của bà Thuý. Do đó, đề nghị toà án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2017/DS-ST ngày 26/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi để xử lại theo hướng tuyên bố hợp đồng vô hiệu để trả lại đất cho bà T.

Về nguồn gốc đất: Lô đất rẫy thửa số 10, tờ bản đồ số 37, có giấy chứng nhận quyền sử dụng mang tên ông Phan Hữu B và bà Nguyễn Thị T, Vị trí lô đất ở thôn Đăk Vang, xã Sa Loong, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum là tài sản chung trong thời kì hôn nhân giữa ông B và bà T, năm 2010 ông B và bà T đã thống nhất chuyển nhượng lô đất cho ông B, điều này đã được ông B và bà T thừa nhận tại biên bản lấy lời khai bút lục số 18, 19, 25. Ngoài ra, bà T còn thừa nhận có kí giấy nhận tiền đặt cọc nhưng thực chất là giấy mua bán đất rẫy, tại phiên tòa hôm nay bà T và ông B đều thừa nhận việc này. Sau đó, ông B và ông B có lập “*Hợp đồng mua bán đất*” có xác nhận của chính quyền địa phương.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Hữu B và ông Nguyễn Đức B kí kết ngày 26/10/2010 đã được chính quyền địa phương xác nhận, thời điểm này ông B và bà T chưa ly hôn nhưng hợp đồng chỉ có mình ông B kí là vi phạm về mặt hình thức. Theo quy định tại Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu trong trường hợp không tuân thủ về hình thức là 02 năm kể từ ngày xác lập giao dịch. Như vậy, ông B nộp đơn khởi kiện ngày 06/01/2017 yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu là quá 02 năm kể từ ngày xác lập giao dịch. Cấp sơ thẩm thụ lý đơn khởi kiện của ông B là đúng quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, bị đơn ông Nguyễn Đức B có yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, do thời hiệu khởi kiện đã hết cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết một phần vụ án dân sự sơ thẩm là đúng với quy định tại Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2015 và phù hợp với quy định tại Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3]. Đối với kháng cáo cho rằng lô đất chuyển nhượng cho ông B thuộc quyền sử dụng của bà T, HĐXX thấy rằng: Năm 2011 ông B và bà T ly hôn, trước khi ly hôn ông B và bà T đã thống nhất chuyển nhượng lô đất trên cho ông B. Căn cứ các tài liệu có tại hồ sơ là bản phô tô (Bút lục số 146,147,148) đã được Hội đồng xét xử đối chiếu bản gốc do ông Nguyễn Đức B cung cấp tại phiên tòa, thể hiện ông B đã nhận đủ tiền và các bên khai nhận ông B cũng đã nhận đất quản lý và sử dụng từ khi chuyển nhượng đến nay. Hợp đồng ký kết giữa ông B và ông B đã được chính quyền địa phương xác nhận. Tuy nhiên, hai bên chưa làm thủ tục sang tên cho ông B, khi ông B và bà T ly hôn thỏa thuận phân chia lô đất trên cho ông B theo văn bản phân chia tài sản đã được Ủy ban nhân dân thị trấn Pleikhan xác nhận và được công nhận về việc phân chia tài sản tại Quyết định công nhận thuận tình ly hôn (Bút lục số 39,45). Do đó, Kháng cáo của ông B và bà T cho rằng lô đất trên được chia cho bà T, và bà T không biết việc ông B chuyển nhượng lô đất trên cho ông B và yêu cầu trả đất cho bà T là không có cơ sở.

[4]. Như vậy, cấp sơ thẩm áp dụng điểm e khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 219 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về phần “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là đúng theo quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Hữu B, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T là không có cơ sở để chấp nhận, mà cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2017/DSST ngày 26/10/2017 của tòa án nhân dân Huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum là phù hợp.

[5] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Phan Hữu B, Bà Nguyễn Thị T mỗi người phải phải chịu án phí DSPT theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Hữu B, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị T - Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2017/DS-ST ngày 26/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 144, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 184, Điều 200, điểm e khoản 1 Điều 217, các khoản 1 khoản 3 Điều 218, khoản 2 Điều 219, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015,

Áp dụng điểm d khoản 1, khoản 2 Điều 132, Điều 357, khoản 2 Điều 468, các điểm c, d khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 438 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng các điểm a, b khoản 1 Điều 24, các khoản 1 khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 29 và danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội:

- Đình chỉ giải quyết một phần vụ án dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Phan Hữu Bân, thụ lý số 26/2017/TLST-DS ngày 11/01/2017 về “*tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Hậu quả của việc đình chỉ giải quyết một phần vụ án vì lý do đã hết thời hiệu khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu: đương sự không có quyền khởi kiện lại. khi hết thời hiệu khởi kiện tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu thì giao dịch dân sự có hiệu lực: Vì vậy các bên là ông Phan Hữu B, bà Nguyễn Thị T cùng với ông Nguyễn Đức B có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiếp tục hoàn tất thủ tục sang tên lô đất thửa số 10, tờ bản đồ số 37, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00826, giấy chứng nhận quyền sử dụng mang tên ông Phan Hữu B và bà Nguyễn Thị T, vị trí lô đất ở thôn Đăk Vang, xã Sa Loong, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum. Nếu ông Phan Hữu B, bà Nguyễn Thị T không hợp tác thì ông Nguyễn Đức B được chủ động đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, làm thủ tục sang tên đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Ông Phan Hữu B không được nhận lại số tiền 2.850.000đ (*Hai triệu tám trăm năm mươi ngàn đồng*), ông đã nộp chi cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Nguyễn Đức B: Buộc ông Phan Hữu B phải trả cho ông Nguyễn Đức B số tiền 18.800.000đ (*mười tám triệu, tám trăm ngàn đồng*). Nếu ông Phan Hữu B chậm trả tiền khi án đã có hiệu lực pháp luật thì phải trả lãi chậm trả là 10%/năm tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả.

- Về án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn Đức B được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 470.000đ (*bốn trăm bảy mươi ngàn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2010/0008754 ngày 27/3/2017 của chi cục Thi hành án dân sự huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum. Ông Phan Hữu B được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.125.000đ (*Một triệu một trăm hai mươi lăm ngàn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2010/0008711 ngày 11/01/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum. Đồng thời ông Phan Hữu B phải nộp án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận là 940.000đ (*chín trăm, bốn mươi ngàn đồng*), để nộp ngân sách Nhà nước. Ông Phan Hữu B được khấu trừ với số tiền

tạm ứng án phí đã nộp, còn được nhận lại 185.000đ (*một trăm tám mươi lăm ngàn đồng*).

- Về án phí phúc thẩm:

Ông Phan Hữu B phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng bà Nguyễn Thị T đã nộp thay cho ông Bân theo biên lai thu số 0001852 ngày 01 tháng 11 năm 2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum, ông Bân đã nộp đủ tiền án phí phúc thẩm.

Bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng bà T đã nộp theo biên lai thu số 0001853 ngày 03 tháng 11 năm 2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum, bà Thủy đã nộp đủ tiền án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo khoản 2 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 này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tối cao ;
- VKSND tỉnh Kon Tum;
- TAND huyện Ngọc Hồi;
- Các Đương sự;
- L- u HS.

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

Đỗ Thị Kim Thư

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Huỳnh Nguyên

Trần Năm

Đỗ Thị Kim Thư

