TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 34/2023/DS-PT
Ngày 4-5-2023
"*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* "

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Hà
Các Thẩm phán Ông Nguyễn Tiến Sỹ
Bà Đinh Thị Như Phượng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Minh Chiến - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tham gia phiên toà:** Ông Hoàng Văn Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 4 tháng 5 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai, xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 03/2023/TLPT-DS ngày 11 tháng 1 năm 2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2022/DS -ST ngày 19 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 41/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Ông T; địa chỉ: 86 Q, xã H, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà S, bà Q, bà V; cùng địa chỉ: 99 T, quân C, thành phố Đà Nẵng. bà S có mặt.

2.Bị đơn: Ông N và bà T ; địa chỉ: 533 H, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi cích hợp pháp của bị đơn: Luật sư H thuộc đoàn luật sư tỉnh Đăk Lăk; địa chỉ: số 11 C, phường T, thành phố T, tỉnh Đăk Lăk. Vắng mặt.

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

-Bà M(đã chết), những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà M:

+ Chị T1; địa chỉ: 117/157/14 C, quận B, thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

+Chị T2; địa chỉ: 97 V, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

+Chị Q; địa chỉ: 86 Q, thôn 2, xã H, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của chị T1, chị T2, chị Q: Bà V; địa chỉ: 99 T, quân C, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

-Anh H1và chị T2; địa chỉ: 97 V, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

-Chi cục Thi hành án thành phố P, tỉnh Gia Lai; địa chỉ: 119 C, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

4.Người làm chứng:

-Ông D; địa chỉ: 1042 Đ, làng B, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

-Bà L; địa chỉ: 44/30 T, phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

5. *Người kháng cáo:* Bị đơn là ông N và bà T .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1.Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Nguyên thửa đất tại 533 đường H, tổ 04, phường Y, thành phố P, Gia Lai thuộc quyền sử dụng của ông D và bà L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B002893 do Uỷ ban nhân dân thị xã P cấp ngày 19/11/1991 thuộc thửa đất số 85 (mới), 935 (cũ); Tờ bản đố số 32 (mới), 01 (cũ) có diện tích 198m2 đất ở. Trên diện tích đất có tài sản là 02 căn kiot liền kề, tài sản trên đất chưa hoàn công. Năm 2004, ông D và bà L chuyển nhượng cho vợ chồng ông T và bà M diện tích 70m2, chiều dài 12,7m và chiều rộng 5,5 m, Ông T và bà M đã được Ủy ban nhân dân Thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB949190 ngày 03/03/2005. Phần diện tích bị kê biên thi hành án, bà T trúng đấu giá phần tài sản bị kê biên theo Hợp đồng đấu giá số 11/2013/HĐMBTS ngày 24/7/2013, gồm: Quyền sử dụng đất diện tích 32m2 đất ở; đất có tứ cận: Đông giáp đường H dài 1,8 mét; Tây giáp mương nước dài 3,3 mét; Nam giáp nhà bà M dài 12,7 mét; Bắc giáp đất bà Quỹ dài 12,7 mét và các tài sản tài sản gắn liền với đất.

Ngày 01/6/2013 ông T và bà M thỏa thuận chuyển nhượng cho ông N và bà T phần diện tích đất 19,05m2 cùng tài sản trên đất. Ngày 02/7/2013, ông T và bà M ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 685, quyển số 01-VPC-SCC/HNGD được công chứng tại Văn phòng công chứng T để chuyển nhượng 19,05m2 đất trong thửa đất nêu trên cho ông N và bà T với giá chuyển nhượng là 500 triệu đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa T , bà M và ông N , bà T chưa hoàn tất thủ tục đăng ký biến động và chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì có tranh chấp trong việc giao, nhận tiền chuyển nhượng đất. Ngày 05/12/2013 ông T và bà M khởi kiện yêu cầu ông N và bà T phải trả tiếp 200.000.000 đồng tiền sang nhượng đất mới tiếp tục tách thửa để sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N và T. Tại phiên tòa sơ thẩm, ngày 30/11/2015, ông N và bà T yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 685, quyển số 01-VPC-SCC/HNGD ngày 02/07/2013 tại Văn phòng công chứng T vô hiệu và yêu cầu ông T và bà M phải trả 500.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất và bồi thường thiệt hại 270.000.000 đồng; ông T và bà M rút yêu cầu khởi kiện, đồng ý tuyên vô hiệu hợp đồng và chỉ đồng ý trả lại cho ông N và bà T 300.000.000 đồng đã nhận .

Bản án số 66/2015/DSST ngày 30 tháng 11 năm 2015 của Tòa án nhân dân thành phố P đã căn cứ: Điều 25, khoản 1 Điều 33, Điều 35, Điều 128, 141,218, 245 của Bộ luật tố tụng năm 2004; các Điều:121, 122, 124, 127, 137 Bộ luật Dân sự năm 2005; quyết định: Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông T và bà M về việc buộc ông N và bà T trả 200.000.000 đồng; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 685, quyển số 01-VPCC-SCC/HNGD ngày 02/7/2013 vô hiệu; Buộc ông T và bà M phải trả lại số tiền chuyển nhượng đất ở đã nhận cho ông N và bà T là 300.000.000 đồng; Buộc ông N và bà T phải trả cho T , bà M diện tích đất 18,98m2 tại 533 H, P. Thửa đất có tứ cận: Đông giáp đường H có kích thước 1,5m, Tây giáp mương nước có kích thước 1,5m; Nam giáp đất T , bà M có kích thước 12,7m; Bắc giáp đất bà T có kích thước 12,7 m; và tuyên án phí sơ thẩm:Buộc T , bà M phải chịu 15.100.000 đồng; ông N và bà T phải chịu 22.900.000 đồng; Chi phí tố tụng: ông N và bà T phải chịu 2.160.000 đồng chi phí định giá tài sản.

Ngày 09/12/2015 bà T và ông N kháng cáo bản án sơ thẩm và đề nghị hủy bản án sơ thẩm; Ngày 11/12/2015, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố P có kháng nghị số 01/QĐKN/VKS-DS, đề nghị sửa án sơ thẩm: Buộc ông N và bà T phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch đối với nghĩa vụ trả lại thửa đất có giá trị là 499.174.000 đồng

Bản án dân sự phúc thẩm số 23/2016/DSPT ngày 12 tháng 4 năm 2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai đã quyết định: Căn cứ khoản 2 Điều 275, Điều 276; khoản 1 Điều 132 BLTTDS: Chấp nhận một phần kháng cáo của ông N , T; Sửa bản án dân sự về phần án phí; Buộc: T , bà M phải nộp 15.200.000 đồng án phí DSST, ông N và bà T chịu 46.766.960 đồng; ông N và bà T không phải nộp án phí DSPT;

- Sau khi xét xử phúc thẩm, cả nguyên đơn và bị đơn đều có đơn đề nghị TANDCC tại Đà Nẵng xem xét, giải quyết lại vụ án theo thủ tục giám đốc thẩm, cụ thể: Các ngày 25/5/2016, 14/7/2016, 07/4/2017 ông N và bà T gửi đơn khiếu nại, đề nghị hủy 02 bản án sơ, phúc thẩm để bảo về quyền lợi của ông bà; Ngày 19/7/2017 ông T và bà M gửi đơn đề nghị xem xét 02 bản án sơ thẩm và phúc thẩm về phần xử lý tài sản trên đất để trả lại cho ông bà. Chi cục THADS TP. P có công văn số 193 ngày 15/8/2016 kiến nghị TANDCC tại Đà Nẵng xem xét lại nội dung bản án phúc thẩm theo thủ tục tái thẩm, giám đốc thẩm, lý do: trên phần diện tích đất 18,98m2 có công trình xây dựng gắn liền với đất gồm: 12,7m, 04 bức tường xây có chiều ngang 1,5m là có từ năm 1997 nhưng nội dung các bản án chưa xử lý đối với tài sản gắn liền với đất nên không thể thi hành án;

- Ngày 12/10/2018, vợ chồng T , bà M đã tặng cho quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất 70m2 thửa đất số 84A, tờ bản đồ số 32 tại Tổ 04, phường Y, Tp. P theo GCNQSDĐ số AB 949190 do UBND TP. P cấp ngày ngày 03/03/2005 cho chị T2 và ông H; đã được Văn phòng Công chứng T chứng thực tại số 2456, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD.

- Ngày 22/02/2019, TANDCC Đà Nẵng kháng nghị Giám đốc thẩm, đề nghị hủy toàn bộ 02 bản án dân sự: sơ thẩm số 66/2015/DS-ST ngày 30/11/2015 và phúc

thẩm số 23/2016/DS-PT ngày 12/4/2016 của TAND tỉnh Gia Lai.

- Tại Quyết định giám đốc thẩm số 19 ngày 26/4/2019 của TANDCC tại Đà Nẵng căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343 và Điều 345 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 23/2016/DS-PT ngày 12/4/2016 của Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai và Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2015/DS-ST ngày 30/11/2015 của Toà án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai lý do: tài sản trên diện tích đất hai bên chuyển nhượng cho nhau có sự thay đổi từ lúc chuyển nhượng so với thực tế hiện nay, nhưng khi giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa làm rõ lý do sự thay đổi và yêu cầu của các đương sự đối với vấn đề này mà chỉ buộc vợ chồng ông N trả vợ chồng ông T đất mà không quyết định xử lý tài sản trên đất là không giải quyết triệt để vụ án, không thể thi hành án được.

2.Trong đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà S trình bày:

Nguyên thửa đất số 533 đường H, tổ 04, phường Y, thành phố P, Gia Lai thuộc quyền sở hữu của ông D và bà L. Năm 2004, vợ chồng ông T và bà M nhận chuyển nhượng lại thửa đất này từ vợ chồng ông D. Hai bên thống nhất diện tích đất chuyển nhượng là 69,9 m2, chiều dài 12,7m và chiều rộng 5,5 m, tại số 533 đường H, tổ 04, phường Y, Thành phố P, tỉnh Gia Lai. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên được công chứng hợp pháp và vợ chồng ông T bà M đã thanh toán đủ giá trị chuyển nhượng. ông T và bà M đã được công nhận và được Ủy ban nhân dân Thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB949190 ngày 03/03/2005. Ngày 02/7/2013, vợ chồng ông T và bà M có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 685, quyển số 01-VPC-SCC/HNGD được công chứng tại Văn phòng công chứng T để chuyển nhượng 19,05m2 đất trong thửa đất số nêu trên cho ông N và bà T với giá chuyển nhượng là 500 triệu đồng. Theo Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất viết tay giữa vợ chồng ông T với ông N, bà T ngày 01/6/2013, tài sản chuyển nhượng bao gồm thửa đất có diện tích nêu trên cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất: gồm bức tường chạy dọc hết căn nhà và công trình xây dựng liền kề trên đất. Theo thỏa thuận của hai bên, sau khi nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 500 triệu đồng, T , bà M sẽ thực hiện thủ tục tách thửa, sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N , T. Tuy nhiên, từ sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng cho đến hiện nay, ông T mới chỉ nhận được số tiền thanh toán là 300 triệu đồng từ ông N và bà T nên không có cơ sở để tách thửa, sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N , T.

Ngày 30/11/2015, quá trình giải quyết tranh chấp vụ án tại TAND thành phố P tỉnh Gia Lai, hai bên bao gồm bên bán (vợ chồng ông T, bà M) và bên mua (ông N và bà T) đã có thỏa thuận thống nhất xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 685, quyển số 01-VPC-SCC/HNGD ngày 02/07/2013 tại Văn phòng công chứng T vô hiệu. Theo thỏa thuận đã được Tòa án công nhận này, vợ chồng ông T đã hoàn thành trách nhiệm của mình khi đã hoàn trả cho ông N bà T số tiền 301.575.000 đồng theo Giấy biên lai thu tiền thi hành án số 0004673 ngày

27/06/2016. Đối với đất và tài sản trên đất ông N bà T cần hoàn trả lại cho vợ ông ông T bà M. Tuy nhiên, trên thực tế ông N bà T đã không thi hành dù đã nhận được tiền hoàn trả lại từ ông T bà M. Ngày 12/10/2018, vợ chồng T , bà M đã tặng cho quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất 70m2 thửa đất số 84A, tờ bản đồ số 32 tại Tổ 04, phường Y, Tp. P theo GCNQSDĐ số AB 949190 do UBND TP. P cấp ngày 03/03/2005 cho chị T2 và ông H; đã được Văn phòng Công chứng T chứng thực tại số 2456, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Hiện toàn bộ các tài sản trên đất từ thời điểm ông T và bà M chuyển nhượng cho ông N , bà T đến nay không tôn tạo, thay đổi gì, hiện trạng như Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/01/2022. Ông T yêu cầu:

- Xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 685, quyển số 01-VPC-SCC/HNGD ngày 02/7/2013 tại Văn phòng công chứng T giữa bên bán là ông T, bà M(Đã chết) với bên mua là ông N, bà T là vô hiệu do các bên đã tự thỏa thuận.

- Buộc ông N, bà T phải trả lại toàn bộ diện tích đất 19,05m2 và tài sản gắn liền với đất cho ông T. tứ cận đất: Phía Đông giáp với phần đất và nhà ông N và bà T đang sử dụng (nằm trong chỉ giới xây dựng) dài 1,5m; Phía Tây giáp đất ông N và bà T đang sử dụng (nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), dài 1,5m; Phía Nam giáp đất gia đình T , dài 12,7m; Phía Bắc giáp đất bà T và ông N , dài 12,7m;

Và các tài sản trên 19,05m2 đất, gồm: Một phần cầu thang bằng xi măng - tay nắm bằng sắt, có diện tích 1,85m2 và 0,5m2 phần sê nô mặt sau; Một phần của phòng kho móng xây đá, tường xây gạch, mái lợp tôn, trần la phông nhựa, nền láng xi măng, có diện tích 4,9 m2; Một phần của phòng ngủ móng xây đá, tường xây gạch, mái lợp tôn, trần la phông nhựa, nền lát gạch ceramic, có diện tích 4,9 m2; Một phần của phòng bếp móng xây đá, tường xây gạch, mái lợp tôn, trần la phông nhựa, nền lát gạch ceramic, có diện tích 6,9m2.

3.Tại bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông N và bà T trình bày:

Ngày 01/6/2013 ông bà có thỏa thuận mua lại của vợ chồng ông T và bà M một phần thửa đất có diện tích 19,05m2 (1,5mx12,7m) tại 533 H, tổ 4, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 949190 do Ủy ban nhân dân cấp ngày 03/3/3005 với giá 500.000.000 đồng; Hợp đồng đã được công chứng tại phòng Công chứng T vào ngày 02/7/2013, ông bà đã trả đủ tiền mua đất. Sau khi ký hợp đồng, vợ chồng bà phát hiện ông T và bà M bán hộ đất cho ông D và bà L, có dấu hiệu giúp ông D và bà L trốn tránh việc Thi hành án nên có sự tranh chấp đất giữa vợ chồng ông D và bà L; Do gia đình ông bà bị ông D đe dọa nên năm 2015 ông bà mới yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Hiện cả 02 bản án sơ thẩm và phúc thẩm đã bị hủy. ông T và bà M cùng ông D và bà L đều rút yêu cầu khởi kiện. Cục Thi hành án dân sự đã đình chỉ việc tháo dỡ tài sản để trả lại đất cho ông T và bà M. Phần tài sản trên gắn liền với căn nhà ông bà đã mua từ cơ quan Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P. Hiện Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P đã đình chỉ việc tháo dỡ tài sản trên đất, không buộc

ông bà phải trả lại đất và tài sản cho ông T và bà M nữa. Đồng thời khi thỏa thuận mua bán giữa các bên chỉ thỏa thuận mua đất, không mua tài sản. Vì tài sản đó do ông D và bà L đã xây dựng làm nhà ở từ trước.

Nay, ông bà không đồng ý vô hiệu hợp đồng theo ý của ông T và có yêu cầu: Rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện trước đây. Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tiền ông, bà đã nhận là 300.000.000 đồng thì ông bà sẽ nộp lại cho Cơ quan thi hành án. Tài sản ông nhận chuyển nhượng từ Toàn, Minh và Cơ quan thi hành án còn nguyên vẹn, chưa tôn tạo hay thay đổi gì. Ông bà chỉ giao dịch với T , bà M, không thỏa thuận gì với Cơ quan thi hành án. Ông bà đã nhận số tiền 300.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả, nộp toàn bộ tiền án phí và các chi phí phải nộp của 02 bản án trên, còn lại phần diện tích đất 18,98m2 trả lại cho ông T và bà M là chưa thực hiện vì lý do ông T chưa giao đủ tiền để mua tài sản; chưa bồi thường thiệt hại lỗi do hợp đồng vô hiệu.Việc giải quyết thiệt hại hợp đồng vô hiệu ông bà chưa tính toán cụ thể mức độ thiệt hại như thế nào, ai là người tháo dỡ tài sản, chi phí tháo dỡ như thế nào nên ông bà không có yêu cầu cụ thể. Các yêu cầu trước đây là yêu cầu trả tiếp số tiền 200.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 270.000.000 đồng ông bà đã rút yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án tuyên trả lại cho ông bà tiền án phí đối với yêu cầu này.

Ông bà yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng đất giấy sang nhượng đất và nhà ở ngày 02/7/2013 giữa vợ chồng bà với vợ chồng ông T và bà Mmột phần thửa đất có diện tích 19,05m2 (1,5mx12,7m) đất tại 533 H, tổ 4, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 949190 do Ủy ban nhân dân cấp ngày 03/3/2005 theo giá 500.000.000 đồng đã thỏa thuận, ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

4.Ý kiến của những người liên quan:

Chị T1, chị T2 và chị Q trình bày: Tài sản quyền sử dụng diện tích 19,05m2 (1,5mx12,7m) đất tại 533 H, tổ 4, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 949190 do Ủy ban nhân dân cấp ngày 03/3/2005 và các tài sản trên đất là tài sản của T , bà M. Các chị hoàn toàn đồng ý với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của T , không có ý kiến gì khác. Đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Anh Hvà Chị T2: Anh chị được T , bà M tặng cho toàn bộ phần đất 70m2 tại 533 H, tổ 4, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 949190 do Ủy ban nhân dân cấp ngày 03/3/2005; việc tặng cho được chứng thực tại phòng Công chứng T vào ngày 12/10/2018, chưa được chỉnh lý sang tên. Anh chị không có bất kỳ tranh chấp nào đối với thừa đất nêu trên và hoàn toàn đồng ý với ý kiến của ông T, đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của T .

5.Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P trình bày:

Tài sản bán đấu giá bà T trúng đấu giá từ Hợp đồng đấu giá số 11/2013/HĐMBTS ngày 24/7/2013 gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có sơ đồ hiện trạng kèm theo Biên bản kê biên, xử lý tài sản ngày 09/5/2013,

cụ thể:

-Quyền sử dụng đất: Quyền sử dụng đất qua đo đạc thực tế trùng với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B002893 do Uỷ ban nhân dân thị xã P cấp ngày 19/11/1991 thuộc thửa đất số 85 (mới), 935 (cũ); Tờ bản đố số 32 (mới), 01 (cũ) Toạ lạc tại Tổ 4,phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai có diện tích 32m2 đất ở; đất có tứ cận: Đông giáp đường H dài 1,8 mét; Tây giáp mương nước dài 3,3 mét; Nam giáp nhà bà M dài 12,7 mét; Bắc giáp đất bà Quỹ dài 12,7 mét

-Tài sản gắn liền với đất:

+ Mái hiên: Khung sắt, mái lợp tôn nằm trong chỉ giới xây dựng có diện tích 8,7m2 (2,9m x 3m); giá trị còn lại 50%;

+ Phần nhà nằm trong chỉ giới xây dựng có diện tích 18,3 m2 (1,5 m x 12,2 m); một phần nhà cấp 4; một bức tường xây gạch nền lát gạch men; Giá trị còn lại 50%; diện tích gác lỡ 9,5m2 ;

+ Một phần nhà còn lại cấp 4 có diện tích 32 m2 (nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) chỉ có một bức tường mái lợp tôn, nền gạch men giá trị 50%;

+ Phần tài sản xây dựng trên diện tích đất nằm ngoài Giấy chứng nhận (mương nước do Nhà nước quản lý); 3,3m x 1,9m là 6,27m gồm: nhà vệ sinh, nhà tắm; phần bếp và tường xây mái ngói lợp tôn có diện tích 16,53m. Giá trị còn lại 40%;

Việc sang nhượng quyền sử dụng đất diện tích 19,05m2 (1,5mx12,7m) đất tại 533 H, tổ 4, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 949190 do Ủy ban nhân dân cấp ngày 03/3/2005 giữa T , bà M và ông N , bà T không liên quan đến phần tài sản đấu giá bà T trúng đấu giá.

bà T và ông N biết rõ hiện trạng tài sản đấu giá, đồng ý mua, sau đó không có thắc mắc khiếu nại gì liên quan đến việc giao nhận tài sản đấu giá theo Hợp đồng đấu giá số 11/2013/HĐMBTS ngày 24/7/2013. Vì vậy, Chi cục Thi hành án thành phố P không có liên quan và trách nhiệm gì trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan giữa T, ông N và T , bà M. Ngoài các tài sản theo Biên bản kê biên ngày 09/3/2013, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P không giao và cũng không có thoả thuận gì với T, ông N các phần tài sản liên quan khác.

6. Người làm chứng ông D trình bày:

Năm 2004, ông và bà L chuyển nhượng cho ông T bà M diện tích đất có diện tích là 70m2 (5,5m x12,7m) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 002893 do Ủy ban nhân dân thị xã P, tỉnh Gia Lai cấp ngày 19/11/1991. Trên phần đất chuyển nhượng cho ông T bà M có 01 gian nhà và một phần tài sản gắn liền với diện tích đất khoảng 19,05m2 của gian nhà xây sẵn liền kề như: một phần cầu thang, tường, vách ngăn gắn với tài sản bà T và ông N mua đấu giá từ Chi cục Thi hành án thành phố P; Các tài sản trên đất do ông và bà L xây dựng từ năm 1997, trước thời điểm chuyển nhượng cho ông T và bà M.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông cũng đã chỉnh lý phần đất sang nhượng cho ông T và bà M. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T và bà M cũng thể hiện đủ phần đất đã sang nhượng là 70m2: 5,5m x 12,7m nên các

bên không có tranh chấp hay ý kiến gì cả. Vì ông xây 02 gian nhà năm 1997, đến khi chuyển nhượng cho ông T và bà M cũng chưa hoàn công nên trên Giấy tờ chưa thể hiện rõ các tài sản trên phần đất đó. Hơn nữa nhà đã cũ, giá trị không đáng bao nhiêu, ông T và bà M thì chưa có nhu cầu ở, mua chỉ để cho thuê lại còn ông thì lại đang khó khăn, cần chỗ ở nên ông thoả thuận với ông T và bà M cứ để nguyên hiện trạng 02 gian nhà đó để 02 bên tạm sử dụng. Khi nào bên nào cần sửa sang, xây mới thì tách sau. Việc chuyển nhượng đất giữa ông T - bà M và ông N - bà T cùng với việc bà T - ông N mua tài sản đấu giá phần gian nhà ông bị kê biên vào thời điểm năm 2013 thì không liên quan đến ông vì phần diện tích đất tôi và bà L đã sang nhượng cho ông T - bà M đã hoàn tất từ lâu. Xong vì một phần diện tích tại 533 H mà bà T ông N mua đấu giá từ Chi cục Thi hành án là tài sản của ông và bà L bị cưỡng chế; khi bàn giao tài sản ông có mặt và có thoả thuận với một số vật dụng như đường điện, ống nước với bà T - ông N nên ông tham gia. Ông biết giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, và chứng kiến 03 lần bà T và ông N giao tiền sang nhượng đất cho ông T và bà M, mỗi lần giao 100.000.000 đồng và trong lần thứ 3 giao tiền, bà T thoả thuận với ông T và bà M ký hợp đồng chuyển nhượng trước, sau đó vay Ngân hàng rồi mới thanh toán 200.000.000 đồng còn lại cho ông T - Minh. bà L thì không liên quan và không biết gì trong việc chuyển nhượng tài sản giữa ông T - bà M với ông N - T. Nhưng có được phần tiền từ việc bán tài sản đấu giá phần nhà kế bên còn lại mà. Vì bà L với ông đã ly hôn từ năm 2004 và không ở chung với nhau nữa. Nhưng khi Thi hành án bán đấu giá phần đất và tài sản còn lại mà ông N và bà T trúng đấu giá, bà L hiểu lầm ông trong việc chia tiền bán tài sản nên có yêu cầu không đúng, sau này ông đã giải quyết xong với bà L nên bà L đã không có ý kiến gì nữa. Ông không đe dọa gì với gia đình bà T và ông N trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T và bà M.

7.Người làm chứng bà L trình bày:

Trước đây bà có khởi kiện yêu cầu T , bà M phải trả cho bà phần tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông N và T. Bà rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện và không có yêu cầu gì trong việc tranh chấp giữa T , bà M với ông N , T.

8.Kết quả Thi hành án của Bản án số 66/2015/DSST ngày 30 tháng 11 năm 2015 của Tòa án nhân dân thành phố P; Bản án số 23/2016/DSPT ngày 12 tháng 4 năm 2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai

+ Phần đã thi hành những phần:

Phần thi hành án chủ động: Án phí dân sự sơ thẩm: Khoản 46.766.960 đồng ông N và bà T đã nộp đủ;Khoản 15.200.000 đồng T , bà M đã nộp đủ; Đã hoàn trả cho ông N và bà T 200.000 đồng

Phần Thi hành án theo yêu cầu: Ông T và bà M tự nguyện thi hành số tiền 300.000.000 đồng và khoản tiền lãi chậm trả 1.575.000 đồng trả cho ông N và bà T theo Biên lai thu số 0004673 ngày 27/6/2016. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P đã chi trả cho ông N , bà T theo Phiếu chi số PC2016 ngày 28/6/2016;

+ Các khoản tạm đình chỉ thi hành: Buộc ông N và bà T phải trả diện tích

đất 18,98m2 theo Thông báo số 234/TB-THADS ngày 04/3/2019 căn cứ vào Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 02/2019/KN-DS ngày 22/02/2019.

9.Kết quả xem xét thẩm định và định giá tài sản ngày 28/5/2021:

- Hiện trạng phần đất ông N và bà T đang sử dụng có tứ cận như sau (có chỉ giới xây dựng 50m theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 002893 do Ủy ban nhân dân thị xã P, tỉnh Gia Lai cấp ngày 19/11/1991 cho người sử dụng là ông D): Phía Đông giáp đường H, dài 3,08m; Phía Tây giáp đất ông Tạ, dài 4,83m; Phía Nam giáp đất gia đình ông T, chia làm 03 đoạn có chiều dài 9,58m + 12,7m + 6,12m; Phía Bắc giáp đất bà Lê Thị Quỹ, chia làm 04 đoạn có chiều dài 9,61m + 1,67m + 11,04m + 4,24m. Tổng diện tích đất ông N và T đang sử dụng là là 110,7 m2, trong đó phần diện tích đất nằm trong hành lang đường H là 31,9m2, nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 25,1m2, nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 53,7m2.

- Hiện trạng phần đất gia đình ông T đang sử dụng (có chỉ giới xây dựng 50m theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 002893 do Ủy ban nhân dân thị xã P, tỉnh Gia Lai cấp ngày 19/11/1991 cho người sử dụng là ông D):Phía Đông giáp đường H, dài 3,99m; Phía Tây giáp đất ông Tạ, dài 4,81m; Phía Nam giáp đất ông Nguyễn Nghinh, chia thành 03 đoạn có chiều dài 9,72m + 12,7m + 9,19m; Phía Bắc giáp phần diện tích đất đang tranh chấp và diện tích ông T và Nam đang sử dụng, chia làm 03 đoạn có chiều dài 9,58m + 12,7m + 6,12m. Tổng diện tích đất gia đình ông T đang sử dụng là 122 m2, trong đó phần diện tích đất nằm trong hành lang đường H là 38,9m2, nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 31,5m2, nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 51,6m2.

- Phần đất có diện tích 19,05m2 thuộc thửa đất số 85A, tờ bản đồ số 32 tại tổ 4 (nay là tổ 2), phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 949190 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 03/3/2005), có tứ cận như sau: Phía Đông giáp với phần đất và nhà ông N và bà T đang sử dụng (nằm trong chỉ giới xây dựng) dài 1,5m; Phía Tây giáp đất ông N và bà T đang sử dụng (nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), dài 1,5m; Phía Nam giáp đất gia đình T , dài 12,7m; Phía Bắc giáp đất bà T và ông N , dài 12,7m. Tổng diện tích đất là 19,05 m2. Qua khảo sát giá chuyển nhượng đất trên thị trường ở địa phương tại thời điểm định giá thì diện tích đất trên có giá 28.500.000 đồng/m2, thành tiền: 28.500.000 đồng/m2 x 19,05 m2 = 542.925.000 đồng.

- Tài sản trên phần diện tích đất 19,05m^2 có kết cấu như sau:

+ Một phần cầu thang bằng xi măng - tay nắm bằng sắt, có diện tích 1,85m2 và 0,5m2 phần sê nô mặt sau.

+ Một phần của phòng kho móng xây đá, tường xây gạch, mái lợp tôn, trần la phông nhựa, nền láng xi măng, có diện tích 4,9m2.

+ Một phần của phòng ngủ móng xây đá, tường xây gạch, mái lợp tôn, trần la phông nhựa, nền lát gạch ceramic, có diện tích 4,9m2.

+ Một phần của phòng bếp móng xây đá, tường xây gạch, mái lợp tôn, trần la phông nhựa, nền lát gạch ceramic, có diện tích 6,9m2.

Hiện phần diện tích đất đang tranh chấp và các tài sản trên đất đều do gia đình ông N và bà T quản lý sử dụng.

Đối với các tài sản hiện có trên diện tích đất đang tranh chấp không phải là kết cấu hoàn thiện của căn nhà nên Hội đồng định giá không tiến hành định giá được

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2022/DS -ST ngày 19 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 70, 72 khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 226, Điều 227, 228, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Điều 121, 122, 123, 124, 134, 137, 374, 692 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 167, 168 và khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 26, Điều 37, 38, 147, 157, 165, khoản 2 Điều 244 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Tuyên xử:

-Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông N và bà T về việc yêu cầu ông T và bà M trả 470.000.000 đồng

-Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 685, quyển số 01-VPC-SCC/HNGD ngày 02/7/2013 tại Văn phòng công chứng T giữa ông T, bà M với ông N, bà T là vô hiệu.

Buộc ông N và bà T phải trả cho ông T quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại 533 H, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai thuộc thửa đất số 85A, tờ bản đồ số 32 tại tổ 4 (nay là tổ 2), phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 949190 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 03/3/2005, cụ thể:

Quyền sử dụng đất diện tích 19,05m^2 đất, có tứ cận:

+ Phía Đông giáp với phần đất và nhà ông N và bà T đang sử dụng (nằm trong chỉ giới xây dựng) dài 1,5m.

+ Phía Tây giáp đất ông N và bà T đang sử dụng (nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), dài 1,5m.

+ Phía Nam giáp đất gia đình T , dài 12,7m.

+ Phía Bắc giáp đất bà T và ông N , dài 12,7m.

Các tài sản có trên diện tích đất giao trả cho ông T gồm:

+ Một phần cầu thang bằng xi măng - tay nắm bằng sắt, có diện tích 1,85m2 và 0,5m2 phần sê nô mặt sau;

+ Một phần của phòng kho móng xây đá, tường xây gạch, mái lợp tôn, trần la

phông nhựa, nền láng xi măng, có diện tích 4,9m2.

+ Một phần của phòng ngủ móng xây đá, tường xây gạch, mái lợp tôn, trần la phông nhựa, nền lát gạch ceramic, có diện tích 4,9m2.

+ Một phần của phòng bếp móng xây đá, tường xây gạch, mái lợp tôn, trần la phông nhựa, nền lát gạch ceramic, có diện tích 6,9m2.

Buộc ông T phải trả cho ông N và bà T là 300.000.000 đồng (đã thi hành án xong theo Biên lai thu tiền thi hành án số 0004673 ngày 27/6/2016 của Cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Gia Lai).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chịu tiền chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm; thông báo quyền thoả thuận, quyền yêu cầu, tự nguyện hoặc bị cưỡng chế thi hành án, thời hiệu thi hành án; tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 31-10-2022, bị đơn là bà ông N và bà T kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý với yêu cầu của bị đơn.

Bị đơn giữ nguyên kháng cáo; trước đây vì bị ông D đe dọa nên ông, bà mới yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa T , bà M với vợ chồng ông bà vô hiệu. Việc yêu câu này chỉ nhằm giải quyết tình thế trước mắt để tránh bị ông D đe dọa mà thôi. Sau khi không bị đe dọa, nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện, bà L cũng rút yêu cầu độc lập, bản án đã bị hủy thì ông bà có quyền yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến như sau:

Về việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Đảm bảo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa, thành phần Hội đồng xét xử đúng quy định của pháp luật, các thủ tục khai mạc phiên tòa và các thủ tục khác được Hội đồng xét xử và Chủ tọa phiên tòa điều hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Từ khi Tòa án thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa ngày hôm nay, các bên đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo đúng quy định tại các Điều 70, 71 và Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định như sau:

1.Về tố tụng: Nguyên đơn và bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tranh chấp với nhau liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các quy định tại khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự để xác định quan hệ pháp luật là "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" và xác định thẩm quyền giải quyết vụ án là Tòa án nhân dân thành phố P là đúng quy định pháp luật.

2. Xét yêu cầu kháng cáo và việc giải quyết vụ kiện của Tòa án cấp sơ thẩm thấy rằng.

2.1.Bị đơn kháng cáo yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã được lập giữa nguyên đơn với bị đơn; tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với con (ông H, bà T2) vô hiệu.

Quá trình thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 685, quyển số 01-VPC-SCC/HNGD ngày 02/7/2013 tại Văn phòng công chứng T giữa ông T, bà Mvới ông N, bà T : Hợp đồng được chứng thực, ràng buộc các bên tham gia tuân thủ điều khoản đã cam kết. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được đăng kí tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 134 Bộ luật Dân sự năm 2005 nên chưa hoàn tất. Do đó, ông T và bà M vẫn là người sử dụng thửa đất số 85A, tờ bản đồ số 32 tại tổ 4 (nay là tổ 2), phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 949190 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 03/3/2005.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 30/11/2015, ông N , bà T yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu, ông T và bà M đồng ý. bà T và ông N đã yêu cầu thi hành án và nhận lại số tiền đã giao là 300.000.000 đồng từ ông T và bà M. Tại phiên tòa ngày 19/10/2022, bà T và ông N cho rằng ông bà yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu là do bị đe dọa nhưng không xuất trình chứng cứ chứng minh là không có cơ sở. Như vậy, việc thay đổi nội dung hợp đồng chuyển nhượng của các bên là hoàn toàn tự nguyện, đúng pháp luật. Từ năm 2015 đến năm 21/6/2019 (thời điểm bà M chết), ông N , bà T với T , bà M không có ý kiến phản đối hay thay đổi gì về việc chấm dứt thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Hơn nữa, quyền sử dụng phần đất trên đã được T , bà M tặng cho chị T1 và anh H ngày 18/10/2018 (đã được công chứng, chứng thực). bà M đã chết ngày 21/6/2019, những người thừa kế của bà M không ai có ý kiến gì về việc tặng cho quyền sử dụng đất trên cho chị T1 và anh H nên việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông N và bà T là không thể thực hiện được. Yêu cầu của ông T phù hợp với ý kiến của những người thừa kế của bà M và người liên quan. Vì vậy, yêu cầu của ông T về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 685, quyển số 01-VPC- SCC/HNGD ngày 02/7/2013 tại Văn phòng công chứng T giữa ông T, bà Mvới ông N, bà T vô hiệu là có căn cứ, được chấp nhận.

Xét nguyên tắc của giao dịch dân sự là các bên tự nguyện và thiện chí, tuân theo pháp luật khi giao kết. Trong trường hợp này, chính từ phía bị đơn đã yêu cầu

tuyên bố hợp đồng vô hiệu; đã nhận lại số tiền đã trả cho phía nguyên đơn, bị đơn không chứng minh được thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn về việc tuyên bố hợp đồng trên là vô hiệu, khôi phục lại tình trạng ban đầu là do phía bị đơn bị đe dọa hay cưỡng ép hoặc bị lừa dối, việc chứng minh đã giao đủ 500.000.000 đồng theo thỏa thuận là chưa đủ căn cứ để chấp nhận. Đến nay, bị đơn thay đổi thỏa thuận, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng phía Nguyên đơn không đồng ý. Xét việc chuyển nhượng quyền sở hữu tài sản là quyền tự định đoạt của đương sự; trong trường hợp này nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo thỏa thuận; đã chấm dứt việc giao dịch với bị đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Do vậy, yêu cầu của phía bị đơn về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng là không có căn cứ. Lý do nêu ra trước đây thỏa thuận để giải quyết tình thế nay tiếp tục yêu cầu thực hiện hợp đồng không được chấp nhận.

3.Từ đánh giá và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

4.Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Uỷ 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. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là ông N và bà T ; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2022/DS-ST,Ngày 19/10/2022 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Căn cứ Điều 121, 122, 123, 124, 134, 137, 374, 692 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 167, 168 và khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 26, Điều 37, 38, 147, 157, 165, khoản 2 Điều 244 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Tuyên xử:

1.1.Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông N và bà T về việc yêu cầu ông T và bà M trả 470.000.000 đồng

1.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 685, quyển số 01-VPC-SCC/HNGD ngày 02/7/2013 tại Văn phòng công chứng T giữa ông T, bà M với ông N, bà T là vô hiệu.

Buộc ông N và bà T phải trả cho ông T quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại 533 H, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai thuộc thửa đất số 85A, tờ bản đồ số 32 tại tổ 4 (nay là tổ 2), phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 949190 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 03/3/2005, cụ thể:

- Quyền sử dụng đất diện tích 19,05m^2 đất, có tứ cận:

+ Phía Đông giáp với phần đất và nhà ông N và bà T đang sử dụng (nằm trong chỉ giới xây dựng) dài 1,5m.

+ Phía Tây giáp đất ông N và bà T đang sử dụng (nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), dài 1,5m.

+ Phía Nam giáp đất gia đình T , dài 12,7m.

+ Phía Bắc giáp đất bà T và ông N , dài 12,7m.

- Các tài sản có trên diện tích đất giao trả cho ông T gồm:

+ Một phần cầu thang bằng xi măng - tay nắm bằng sắt, có diện tích 1,85m^2 và 0,5m^2 phần sê nô mặt sau;

+ Một phần của phòng kho móng xây đá, tường xây gạch, mái lợp tôn, trần la phông nhựa, nền láng xi măng, có diện tích 4,9m^2.

+ Một phần của phòng ngủ móng xây đá, tường xây gạch, mái lợp tôn, trần la phông nhựa, nền lát gạch ceramic, có diện tích 4,9m^2.

+ Một phần của phòng bếp móng xây đá, tường xây gạch, mái lợp tôn, trần la phông nhựa, nền lát gạch ceramic, có diện tích 6,9m^2.

(Có sơ đồ chi tiết kèm theo: Sơ đồ thửa đất và mô tả phần tài sản)

1.3. Buộc ông T phải trả cho ông N và bà T là 300.000.000 đồng (đã thi hành án xong theo Biên lai thu tiền thi hành án số 0004673 ngày 27/6/2016 của Cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Gia Lai).

1.4. Về chi phí tố tụng:

Buộc ông N và bà T phải chịu chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản là 12.687.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng ông N và bà T đã nộp là 2.160.000 đồng; số tiền còn lại ông N và bà T phải trả cho ông T là 10.527.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

1.5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông T phải chịu 15.000.000 đồng (đã nộp đủ theo các Biên lai thu tạm ứng phí, lệ phí Tòa án số 0008083 ngày 30/5/2016 và Biên lai thu tạm ứng phí, lệ phí Tòa án số 0008082 ngày 30/5/2016). Hoàn trả ông T số tiền 200.000đồng theo Biên lai thu tạm ứng phí, lệ phí Tòa án số 0008083 ngày 30/5/2016 của Cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Buộc ông N và bà T phải chịu 26.017.000 đồng; được trừ vào 46.766.960 đồng đã nộp trước đây (Trong đó 17.600.000 nộp theo các Biên lai thu tiền phí, lệ phí số 0008084 ngày 30/5/2016 và 29.166.960 đồng nộp theo Biên lai thu tiền phí, lệ phí số 0007094 ngày 28/6/2916); Trả lại cho ông N , bà T 20.749.960 đồng theo 02 biên lai trên của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông N và bà T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm

đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai số 0002732 ngày 2-11-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P; ông N và bà T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

3. Trường hợp bản án 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, 7a, 7b, 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- *VKSND tỉnh Gia Lai;*
- *TAND thành phố P ;*
- *VKSND thành phố P;*
- *Chi cục THA dân sự thành phố P;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ, Toà DS, VT.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa

Lê Văn Hà