

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 17/2018/DS-PT
Ngày 19 tháng 4 năm 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 NINH THUẬN**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: **Ông Hàng Lâm Viên**

Các Thẩm phán:

Bà Trần Thị Bích Hồng

Ông Trương Thành Quang

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Đức – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận:

Ông Nguyễn Hồng Hiền- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 4 năm 2018 tại Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 37/2017/TLPT- DS ngày 20 tháng 11 năm 2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 06/2017/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 09/2018/QĐ-PT ngày 30 tháng 3 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H (Đ), sinh năm 1966
Địa chỉ: Thôn 1, xã X, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

2. Bị đơn: Bà Lê Thị L (Lê Thị Ngọc L1), sinh năm 1960
Địa chỉ: Thôn 2, xã X, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

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

3.1. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên nguyên đơn:

- Bà Lê Thị Ngọc L2, sinh năm 1967;
- Bà Nguyễn Thị L3, sinh năm 1986;
- Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1997;

- Ông Nguyễn Văn Đ1, sinh năm 1990;
Cùng địa chỉ: Thôn 1, xã X, huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Các ông, bà L3, H1, Đ1 cùng ủy quyền cho ông Nguyễn Văn H.

3.2. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên bị đơn:

- Ông Mai Văn N1, sinh năm 1985;
- Bà Diệp Thị P, sinh năm 1988;
Cùng địa chỉ: Thôn 1, xã X, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Nguyễn Văn H trình bày:

Năm 2012, Vợ chồng ông Nguyễn Văn H, Lê Thị Ngọc L2 thỏa thuận bằng lời nói chuyển nhượng cho bà Lê Thị L (Lê Thị Ngọc L1) 85,70m² đất giá chuyển nhượng 103.000.000đ, trong đó có 66m² đất thuộc lộ giới đường bộ do Nhà nước quản lý và 19,70m² thuộc một phần diện tích đất 120m² hộ gia đình ông H được nhà nước giao quyền sử dụng thuộc thửa số 30, tờ bản đồ QH 1, X, N, Ninh Thuận, các thành viên hộ gia đình ông H được cấp quyền sử dụng gồm ông H, bà L2 và các con Nguyễn Thị L3, Nguyễn Thị C (chết năm 2004 chưa có chồng), Nguyễn Thị H1, Nguyễn Văn Đ1. Hộ gia đình ông H chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông H đã nhận đủ 103.000.000đ và giao đất cho bà L.

Bà L xây dựng nhà trên diện tích 66m² và hầm chứa nước thải trên diện tích 19,70m² và giao cho vợ chồng Mai Văn N1, Diệp Thị P sử dụng.

Ông H yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu 66m² vì đất thuộc lộ giới đường bộ; 19,70m² đất được giao cho hộ gia đình nhưng khi giao dịch chưa được sự đồng ý của các thành viên trong hộ, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng; Buộc bà L, ông N1, bà P trả 19,70m² đất, di dời hầm chứa nước thải xây dựng trên diện tích 19,70m²; Trả cho nhà nước 66m² đất và di dời nhà được xây dựng trên diện tích 66m²; Vợ chồng ông H đồng ý trả cho bà L số tiền 103.000.000đ.

Bị đơn Lê Thị L (Liêu) trình bày:

Năm 2006, Vợ chồng ông Nguyễn Văn H, Lê Thị Ngọc L2 chuyển nhượng 85,70m² đất cho bà Lê Thị Ngọc L4 trong đó 66m² thuộc hành lang đường bộ do Nhà nước quản lý; 19,70m² được nhà nước cấp cho hộ gia đình ông H; giá thỏa thuận giữa vợ chồng ông H với bà L4 là 100.000.000đ, bà L4 giao trước 40.000.000đ. Bà L4 phát hiện đất giao dịch chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Vợ chồng ông H, bà L2 đến gặp bà L (L1), hai bên thỏa thuận chuyển nhượng 85,70m² đất; Bà L1 và vợ chồng ông H thỏa thuận chuyển nhượng quyền

sử dụng đất bằng lời nói. Bà L (L1) giao cho vợ chồng ông H 60.000.000đ đồng thời bà L1 trả cho bà L4 40.000.000đ.

Năm 2009, bà L đổ đất nâng nền, xây dựng nhà cấp 4 và 02 hầm rút chứa nước thải. Tòa bộ nhà và vật kiến trúc bà L cho vợ chồng con ruột là Diệp Thị P và con rể Mai Văn N1 ở, sử dụng đất.

Năm 2015, vợ chồng ông H yêu cầu bà L đưa thêm 23.000.000đ để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà L đã giao cho vợ chồng ông H 23.000.000đ nhưng hai bên không lập giấy. Bà đổ đất nâng nền, xây nhà, đào hầm rút vợ chồng ông H biết nhưng không phản đối. Tổng số tiền bà L đã giao cho vợ chồng ông H 123.000.000đ (trong đó có 40.000.000đ bà L hoàn sang cho bà L4).

Bà L không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bà đã nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông H, bà L2; Bà L đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lê Thị Ngọc L2, Nguyễn Thị L3, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Văn Đ1 trình bày: Các ông, bà L2, L3, H1, Đ1 nhất trí lời trình bày cũng như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Mai Văn N1, bà Diệp Thị P trình bày:

Năm 2009, bà Lê Thị L (L1) đổ đất nâng nền, xây dựng căn nhà cấp 4 và hai hầm rút chứa nước thải trên diện tích đất 85,70m². Sau khi xây nhà và hầm rút, bà L giao cho vợ chồng ông, bà sử dụng cho đến hiện nay.

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vợ chồng ông N1, bà P không đồng ý vì toàn bộ diện tích đất gia đình ông H đã chuyển nhượng cho bà L.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2017/DS-ST ngày 27/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện N đã quyết định:

Căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 688, 689 Bộ luật dân sự 2015. Điều 697; 128, khoản 1 Điều 410; khoản 2 Điều 136, Điều 137 và khoản 2 Điều 305 của Bộ luật dân sự 2005; Điều 167, Điều 168 của Luật đất đai; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 165, Điều 166 của Bộ luật tố tụng dân sự. Điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan với bên nguyên đơn là các thành viên trong hộ gia đình ông H gồm: Bà Lê Thị Ngọc L2, chị Nguyễn Thị L3, chị Nguyễn Thị H1, anh Nguyễn Văn Đ1 đối với bị đơn là bà Lê Thị L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với bên bị đơn là bà Diệp Thị P và ông

Mai Văn N1.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 19,70m² giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị Ngọc L2 với bà Lê Thị L bị vô hiệu.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 19,70m² giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị Ngọc L2 với bà Lê Thị L.

Buộc vợ chồng bà Diệp Thị P, ông Mai Văn N1 trả lại cho ông Nguyễn Văn H và các thành viên trong hộ gia đình của ông H gồm: Bà Lê Thị Ngọc L, chị Nguyễn Thị L3, chị Nguyễn Thị H1, anh Nguyễn Văn Đ1 diện tích đất 19,70m², trên đất có một hầm chứa nước thải hai ngăn kích thước rộng 1,5m, dài 03m, sâu 02m xây tường gạch dày 10cm là một phần của diện tích 120m² đất ở nông thôn thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ QH 1, xã X, huyện N đã được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 549790 ngày 02/10/2015 cho hộ gia đình ông H (có sơ đồ trích đo thửa đất kèm theo) tứ cận: Đông giáp đường quy hoạch dài 3,3m; Tây giáp một phần thửa đất số 79; Nam giáp phần đất còn lại thửa 30; Bắc giáp đường tỉnh lộ 705 cách tim đường 23m (có nhà, tiệm sửa xe của bà P, ông N1).

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị Ngọc L2 phải hoàn trả số tiền 23.679.400đ và thanh toán số tiền 3.335.000đ cho bà Lê Thị L.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu chi phí thẩm định, định giá; nghĩa vụ chịu án phí; Nghĩa vụ chịu lãi suất chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 06/10/2017, ông Nguyễn Văn H với tư cách nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của bà L2, bà L3, bà H1, ông Đ1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy Quyết định không giải quyết yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng đối với 66m² đất vi phạm lộ giới đường bộ; Hủy phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng 85,70m² đất giữa bà L với vợ chồng ông N1, bà P.

Ngày 10/10/2017, bà Lê Thị L kháng cáo bản án sơ thẩm không đồng ý trả lại 19,70m² đất và yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng.

Kiểm sát viên phát biểu việc tuân thủ pháp luật tố tụng và quan điểm giải quyết vụ án:

- HĐXX, đương sự đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng.

- Quan điểm giải quyết vụ án:

- + 19,70m² đất là một phần diện tích thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình ông H gồm ông H, bà L2 và 03 người con là L3, H1, Đ1. Vợ chồng ông H chuyển nhượng quyền sử dụng phần diện tích 19,70m² vi phạm về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng; vi phạm về nội dung vì chưa được sự đồng ý của các con.

+ 66m² đất thuộc phạm vi lộ giới đường bộ, không thuộc quyền sử dụng đất của vợ chồng ông H nhưng vợ chồng ông H chuyển nhượng là vi phạm pháp luật.

+ Tổng diện tích đất các bên chuyển nhượng 85,70m² giá 103.000.000đ. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng là có căn cứ nhưng không giải quyết triệt để hậu quả của hợp đồng; không giải quyết hậu quả đối với phần diện tích 66m². Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, buộc vợ chồng ông H, bà L2 phải trả cho bà L 103.000.000đ. Bà L phải giao trả cho hộ gia đình ông H 19,70m² đất; vợ chồng ông H, bà L2 phải hoàn trả giá trị hàm rút, tiền đồ đất nâng nền cho bà L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Thời hạn kháng cáo

- Kháng cáo của ông Nguyễn Văn H với tư cách nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà L3, bà H1, ông Đ1 (kháng cáo của ông H) trong thời hạn kháng cáo nên được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết.

- Kháng cáo của bà Lê Thị L trong thời hạn kháng cáo nên được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo; nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; Các đương sự không thỏa thuận giải quyết vụ án.

[2] Xét nội dung kháng cáo

[2.1] Xét kháng cáo của nguyên đơn và những người có quyền lợi liên quan tham gia tố tụng với nguyên đơn Nguyễn Văn H

Bản trình bày ý kiến của nguyên đơn Nguyễn Văn H ngày 21/7/2017 (BL.131) và Biên bản hòa giải (BL.145) ông H yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 85,70m² đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị Ngọc L2 với bà Lê Thị L; Buộc bà Lê Thị L, Mai Văn N1, Diệp Thị P trả 19,70m² đất, di dời hầm chứa nước thải trên diện tích 19,70m²; Di dời toàn bộ nhà xây trên diện tích 66m² đất thuộc phạm vi lộ giới. Nếu bà L, ông N1, bà P di dời nhà, vật kiến trúc theo yêu cầu khởi kiện thì vợ chồng ông H trả lại cho bà L 103.000.000đ.

Ông Nguyễn Văn H với tư cách nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của bà L3, bà H1, ông Đ1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy Quyết định không giải quyết yêu cầu của ông H, bà L2, bà L3, bà H1, ông Đ1 tuyên vô hiệu hợp đồng 66m² đất vi phạm lộ giới; Hủy phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng 85,70m² đất giữa bà L với vợ chồng ông N1, bà P.

Xét thấy:

- Năm 2012, vợ chồng ông Nguyễn Văn H, Lê Thị Ngọc L2 chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 85,70m² đất cho bà Lê Thị L (L1), hai bên thỏa thuận bằng lời nói, không lập văn bản giao – nhận tiền nên bà L cho rằng đã giao cho vợ chồng ông H, bà L2 123.000.000đ là không có căn cứ. Vợ chồng ông H, bà L2 thừa nhận giá chuyển nhượng đất 103.000.000đ nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định giá chuyển nhượng quyền sử dụng 85,70m² đất hai bên giao dịch 103.000.000đ là có căn cứ.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 85,70m² đất giữa vợ chồng ông H, bà L2 với bà L vô hiệu về nội dung và hình thức, cụ thể như sau:

+ Thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất vợ chồng ông H, bà L2 chưa được cấp quyền sử dụng đối với thửa đất có phần diện tích 19,70m²;

+ Diện tích đất 66m² Nhà nước đã thu hồi của hộ ông H; đã thực hiện bồi thường cho hộ ông H thuộc phạm vi lộ giới hành lang đường bộ;

+ Vợ chồng ông H, bà L2 cũng như bà L biết 66m² đất không thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông H, bà L2 nhưng các bên vẫn xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

+ Đối với 19,7m² đất các bên giao dịch bằng lời nói, đất được cấp cho hộ gia đình ông H, bà L2 trong đó có phần của ba người con nhưng khi xác lập giao dịch chưa được sự đồng ý của các thành viên được cấp chung quyền sử dụng đất.

Điều 137 khoản 1 BLDS 2005 quy định:

1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

- Bản án sơ thẩm xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là đúng nhưng chưa giải quyết triệt để hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Các bên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng 85,70m² đất giá 103.000.000đ. Như vậy, khi hủy hợp đồng thì vợ chồng ông H phải trả lại cho bà L 103.000.000đ; bà L phải trả lại cho vợ chồng ông H 85,70m² đất. Tuy nhiên, trong 85,70m² đất có 66m² thuộc phạm vi lộ giới hành lang đường bộ nên Bà L cũng như vợ chồng ông H không có quyền định đoạt phần diện tích đất này; Cơ quan quản lý nhà nước về đất đai sẽ giải quyết phần tài sản trên đất theo quy trình, trình tự, thủ tục riêng. Bản án sơ thẩm tuyên buộc bà L, ông N1, bà P giao trả 19,70m² đất cho hộ ông H, hộ ông H trả lại giá trị hàm rút, tiền đồ đất nâng nền đất 19,70m², ông H và các thành viên không kháng cáo đối với phần quyết định này của bản án sơ thẩm.

- Ông H kháng cáo yêu cầu bà L và vợ chồng ông N1, bà P di dời nhà, vật kiến trúc trên diện tích đất 66m² để nhà của vợ chồng ông tiếp giáp mặt đường hướng Bắc; Yêu cầu kháng cáo này không được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận

vì 66m² thuộc đối tượng quản lý của cơ quan nhà nước về đất đai; Cơ quan quản lý nhà nước về đất đai sẽ giải quyết theo quy trình, trình tự, thủ tục riêng.

- Ông H yêu cầu hủy phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng 85,70m² đất giữa bà L với vợ chồng ông N1, bà P cũng không được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận vì Đơn và nội dung khởi kiện của ông H không tranh chấp quan hệ tặng cho tài sản.

[2.2] Xét kháng cáo của bị đơn Lê Thị L (L1) không đồng ý trả lại 19,70m² đất

Năm 2012, vợ chồng ông H, bà L2 chuyển nhượng cho bà L 85,70m² đất, trong đó có 66m² nhà nước đã thu hồi và bồi thường cho gia đình ông H, bà L2 để thực hiện lộ giới hành lang đường bộ; bà L biết nhưng vẫn nhận chuyển nhượng; Hai bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định giá chuyển nhượng các bên thỏa thuận xác lập 103.000.000đ đối với 85,70m² là có căn cứ.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng vô hiệu nhưng giải quyết không đúng, không đầy đủ hậu quả pháp lý khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, chỉ giải quyết hậu quả đối với 19,70m² là thiếu sót. Trong trường hợp này bên chuyển nhượng phải trả lại cho bên nhận chuyển nhượng 103.000.000đ; bên nhận chuyển nhượng phải trả lại 19,70m² cho bên chuyển nhượng; Riêng 66m² thuộc quyền quản lý của Nhà nước. Phần diện tích 19,70m² là quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông H gồm vợ chồng ông H và các con L3, H1, Đ1. Thời điểm vợ chồng ông H chuyển nhượng đất (2012) chưa có ý kiến của các con; Đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng; Các bên xác lập giao dịch bằng lời nói không tuân thủ đúng về hình thức của Bộ luật dân sự. Do đó buộc bà L, bà P, ông N1 phải giao trả phần diện tích 19,70m² cho hộ gia đình ông H; Hộ gia đình ông H phải có nghĩa vụ hoàn trả giá trị hàm rút 2.794.910đ; Công đồ đất nâng nền đối với 19,70m² là 540.000đ.

Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết lỗi của các bên để buộc bên có lỗi phải bồi thường thiệt hại là thiếu sót. Tuy nhiên, Tòa án cấp phúc thẩm xét thấy các bên chuyển nhượng 85,70m² giá 103.000.000đ nên 01m² đất theo hợp đồng chuyển nhượng được xác định 1.201.867đ. Tại thời điểm xét xử sơ thẩm, hội đồng định giá xác định giá đất tranh chấp 200.000đ/1m² nên không có sự chênh lệch giá tại thời điểm giao dịch với giá tại thời điểm xét xử do đó không có thiệt hại xảy ra.

Nhà, vật kiến trúc xây dựng trên diện tích 66m² thuộc lộ giới hành lang đường bộ nên Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận tranh luận của bà L cho rằng nếu không có hàm rút thì sẽ không sử dụng được nhà, không có nơi chứa thải.

Diện tích đất 19,70m² do bà L nhận chuyển nhượng; Tài sản là hàm rút do bà L xây dựng; Bà L giao đất và hàm rút cho vợ chồng ông N1, bà P sử dụng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tuyên buộc bà P, ông N1 hoàn trả là thiếu sót.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên giao 19,70m² đất có hầm rút cho hộ gia đình ông H nhưng không tuyên cấm vợ chồng ông N1, bà P cũng như bà L thải nước ra hầm rút là thiếu sót; không triệt để; khó khăn cho giai đoạn thi hành án.

Căn cứ những lập luận nêu trên, Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn; Chấp nhận quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên; Sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Vợ chồng ông H, bà L2 với bà L;

- Buộc vợ chồng ông H, bà L2 phải trả cho bà L 103.000.000đ;

- Buộc bà L, vợ chồng ông N1, bà P trả cho hộ gia đình ông H, bà L2 19,70m² đất; Hộ gia đình ông H được sử dụng 19,70m² đất và hầm rút gắn liền; Vợ chồng ông H, bà L2 phải hoàn trả giá trị hầm rút, công đồ đất nâng nền cho bà L tổng hai khoản là 3.335.000đ. Các ông, bà Lê Thị L, vợ chồng Mai Văn N1, Diệp Thị P không được xả thải sang hầm rút đã giao cho hộ gia đình ông H.

- Phần nhà, vật kiến trúc trên diện tích đất 66m² thuộc phạm vi lộ giới hành lang đường bộ sẽ được cơ quan nhà nước quản lý về đất đai giải quyết theo quy trình, trình tự, thủ tục riêng.

[3] Chi phí thẩm định, định giá và án phí

[3.1]Chi phí thẩm định, định giá: Một phần yêu cầu của ông H được chấp nhận nên ông H phải chịu 1.000.000đ, bà L phải chịu 1.000.000đ.

[3.2]Án phí:

-Án phí sơ thẩm:

- + Yêu cầu hủy hợp đồng của ông H được Tòa án chấp nhận nên bà L phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000đ.

- + Vợ chồng ông H, bà L phải hoàn trả cho bà L 103.000.000đ và giá trị đất nâng nền, giá trị hầm rút 3.335.000đ, tổng cộng 106.335.000đ nên phải chịu án phí là 5.316.750đ.

- Án phí phúc thẩm: Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bà L nên bà L không phải chịu án phí. Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm có liên quan đến kháng cáo của Ông H nên ông H cũng không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

Điều 26 khoản 9, Điều 147 khoản 1, Điều 148 khoản, Điều 157 khoản 1, Điều 165 khoản 1, Điều 308 khoản 2 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 khoản 1, Điều 27 khoản 3 điểm b; Điều 29 khoản 2 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14;

Điều 127, 128, 134, 137, 688, 689, 691, 692, 697 Bộ luật dân sự 2005; Điều 468 khoản 2 Bộ luật dân sự 2015;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn H.
2. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị L.
3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H.

3.1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị Ngọc L2 với bà Lê Thị L đối với diện tích 85,70m² trong đó có 66m² đất thuộc phạm vi lộ giới hành lang đường bộ; 19,70m² là một phần đất thừa 30 diện tích 120m² tờ bản đồ QH 1, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00594 ngày 02/10/2015 do UBND huyện N cấp cho hộ ông Nguyễn Văn H.

3.2. Vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị Ngọc L2 phải có nghĩa vụ liên đới không phân chia phần hoàn trả cho bà Lê Thị L (L1) 103.000.000đ (*Một trăm lẻ ba triệu đồng*).

3.3. Bà Lê Thị L (L1), ông Mai Văn N1, bà Diệp Thị P cùng liên đới nghĩa vụ trả 19,70m² đất cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn H gồm ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị Ngọc L2, ông Nguyễn Văn Đ1, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị L3. Ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị Ngọc L2 được sở hữu, sử dụng Hàm rút chứa nước thải 02 ngăn rộng 1,5m dài 03m sâu 02m, xây tường gạch dày 10cm. Ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị Ngọc L2 phải liên đới không phân chia phần trả giá trị hàm rút và công đổ đất nâng nền diện tích đất 19,70m² cho bà Lê Thị L (L1), tổng cộng hai khoản bà L được nhận là 3.335.000đ (*Ba triệu ba trăm ba mươi lăm ngàn đồng*).

Diện tích đất 19,70m² thuộc một phần thửa đất số 30, tờ bản đồ quy hoạch 1, xã X, huyện N, tỉnh Ninh Thuận, được xác định theo sơ đồ trích đo thửa đất do văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận – Chi nhánh N lập ngày 11/3/2016 kèm theo bản án.

Diện tích 66m² trên đất có nhà, vật kiến trúc của bà L hiện nay ông N1, bà P đang sử dụng thuộc đối tượng quản lý của Nhà nước. Thẩm quyền buộc tháo dỡ, di dời không thuộc thẩm quyền, phạm vi giải quyết của Tòa án.

3.4. Bà Lê Thị L, ông Mai Văn N1, bà Diệp thị P không được xả thải xuống hàm rút nước thải 02 ngăn rộng 1,5m dài 03m sâu 02m, xây tường gạch dày 10cm thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông H, bà L2 trên diện tích đất 19,70m² đất.

4. Về chi phí thẩm định, định giá: Ông Nguyễn Văn H phải chịu 1.000.000đ, ông H đã nộp đủ tiền. Bà Lê Thị L (L1) phải chịu 1.000.000đ, số tiền này bà L phải có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn H.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất được quy định tại Điều 468 khoản 2 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

5. Về án phí:

5.1. Án phí sơ thẩm:

- Vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị Ngọc L2 phải liên đới không phân chia phần chịu 5.316.750đ được khấu trừ vào 300.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011831 ngày 10/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N; Ông H, bà L2 còn phải liên đới nộp 5.016.750đ án phí.

- Bà Lê Thị L (L1) phải nộp 300.000đ án phí.

5.2. Án phí phúc thẩm:

- Bà Lê Thị L không phải chịu án phí được hoàn trả 300.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012008 ngày 10/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

- Ông Nguyễn Văn H không phải chịu án phí được hoàn trả 300.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012018 ngày 10/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

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 các Điều 6, 7 và 9 của 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.

Án xử phúc thẩm công khai có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án (19/4/2018).

Nơi nhận:

- Đương sự ;
- TAND huyện N (1);
- Chi cục THADS huyện N (1);
- VKSND tỉnh Ninh Thuận (1);
- Phòng KTNV-THA (1);
- Lưu(HS-AV, Tổ HCTP) (3).

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

Hàng Lâm Viên