

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 07/2020/DSPT
Ngày: 05/3/2020
V/v “*tranh chấp hợp đồng
CNQSD đất*”

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thông

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Chiến và ông Lê Quốc Hương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Quang Trung – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Ông Dương Phúc Trường – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 3 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 101/2019/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2019 về “*tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 27/2019/DS-ST ngày 24/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 10/2020/QĐ-PT ngày 03 tháng 02 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phạm Ngọc B; địa chỉ: xã H, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk - Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Đặng Văn B1 và bà Lê Thị Hồng L; địa chỉ: Bon S, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị Vân A – Có mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Vân A: Ông Phạm Ngọc B; địa chỉ: xã H, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (văn bản ủy quyền ngày 16/3/2018) – Có mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Phạm Ngọc B, bà Nguyễn Thị Vân A.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 22/02/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của chị Nguyễn Thị Vân A là ông Phạm Ngọc B trình bày:

Ngày 20/11/2016, vợ chồng ông B có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đặng Văn B1, bà Lê Thị Hồng L diện tích đất 400m², là một phần của thửa đất số 01 tờ bản đồ số 57, diện tích 932,9m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt GCNQSDĐ) số BS 300240, do Ủy ban nhân dân (Viết tắt UBND) huyện Đ cấp ngày 29-6-2015 cho ông Đặng Văn B1 và bà Lê Thị Hồng L. Đất tọa lạc tại Bon B'Dong, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Diện tích đất chuyển nhượng có tứ cận:

- Phía Đông giáp hồ dài 20m
- Phía Tây giáp QL 28 dài 20m;
- Phía Nam giáp đất ông B1 dài 20m
- Phía Bắc giáp hồ dài 20m.

Giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng, có lập giấy viết tay, ông B, ông B1 và bà L cùng ký, không có công chứng, chứng thực. Ông B1, bà L có nghĩa vụ hoàn tất thủ tục sang tên cho ông B. Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng ông B đã thanh toán đủ 250.000.000 đồng và ông B1 giao cho ông B nhận GCNQSDĐ số CD 784184 thửa đất số 293, tờ bản đồ số 57, diện tích 158,9m² cấp ngày 30/3/2017, đứng tên ông Phạm Ngọc B, bà Nguyễn Thị Vân A.

Sau khi nhận đất, đến tháng 9/2017 ông B đã đổ 32 xe đất giá trị khoảng 8.000.000 đồng san lấp mặt bằng để làm nhà ở thì phát hiện diện tích đất theo GCNQSDĐ được cấp không đủ theo thỏa thuận ban đầu chiều dài là 20m, nên bị cán bộ địa chính xã ngăn cản không cho dựng nhà, lý do diện tích đất này thuộc thẩm quyền quản lý của xã. Qua tìm hiểu thì được biết GCNQSDĐ cấp cho vợ chồng ông cũng như vợ chồng ông B1 là không đúng, nên ông khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông B và ông B1, bà L bị vô hiệu. Buộc vợ chồng ông B1 phải trả lại cho ông 250.000.000 đồng, bồi thường giá trị tài sản bị mất khi mua đất là 50.000.000 đồng trong đó có 8.000.000 đồng chi phí đổ đất, san nền vận chuyển vật liệu để làm nhà và tiền chênh lệch giá 130.000.000 đồng, tổng cộng là 180.000.000 đồng.

Bị đơn ông Đặng Văn B1, bà Lê Thị Hồng L trình bày:

Ông bà thừa nhận vào ngày 20/11/2016 có chuyển nhượng cho vợ chồng ông B diện tích đất chiều rộng mặt đường Quốc lộ 28 là 20m và mặt sau 20m theo đường thẳng xuống, tứ cận đất chuyển nhượng như ông B trình bày trên là đúng. Đất chuyển nhượng nằm trong thửa đất số 01, tờ bản đồ số 57, diện tích 932,9m² theo GCNQSDĐ số BS 300240 cấp ngày 29-6-2015 đứng tên ông B1, bà L, giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng, thủ tục chuyển nhượng đã hoàn tất, vợ chồng ông B đã thanh toán đủ tiền, ông B1 đã bàn giao đất ngoài thực địa cho ông B nhận sử dụng, ông B đã đổ đất san lấp mặt bằng để làm nhà ở. Do đó, hợp đồng chuyển

nhượng giữa các bên đã hoàn thành đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật, nên ông B khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là không có căn cứ, ông bà không chấp nhận.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 27/2019/DS-ST ngày 24/10/2019, Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Ngọc B về tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 20/11/2016 giữa anh Bảo và ông Đặng Văn B1, bà Lê Thị Hồng L vô hiệu; không chấp nhận yêu cầu về bồi thường thiệt hại đối với 180.000.000 (một trăm tám mươi triệu) đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định chi phí tố tụng, án phí và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/10/2019, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Vân A có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; ngày 29/10/2019, nguyên đơn ông Phạm Ngọc B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 180.000.000 đồng và thừa nhận: Tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất, ông B1 có phôi GCNQSDĐ cho ông B xem nhưng do tin tưởng vào vợ chồng ông B1 và cán bộ địa chính xã xác nhận đất không có tranh chấp, không vướng mắc các vấn đề pháp lý, nên ông không tìm hiểu kỹ, không biết được phần đất giáp đường Quốc lộ 28 là hành lang an toàn giao thông. Trước khi viết giấy tay chuyển nhượng ông có ra xem vị trí đất, sau khi thỏa thuận xong, hai bên ra đo đất bàn giao ngoài thực địa, mốc được vạch sơn màu đen, đo từ đường vào, sau khi nhận đất xong ông B mới viết giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/11/2016.

Ông B thừa nhận có làm giấy uỷ quyền cho ông B1 làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cho ông B, sau khi nhận giấy chứng nhận ông không có ý kiến gì. Việc ông viết giấy sang nhượng có nội dung chiều ngang mặt đường Quốc lộ 28 là 20m và mặt sau 20m theo đường thẳng xuống là do ông tin tưởng vào ông B1, bà L và cán bộ địa chính xã, nên không tìm hiểu kỹ diện tích đất được cấp trong giấy chứng của ông B1, bà L chiều dài cụ thể bao nhiêu mét đã trừ lộ giới, khi đến làm nhà cán bộ địa chính xã không cho làm lên trên phần đất hành lang an toàn giao thông, lúc này ông đi tìm hiểu mới biết được đất ông nhận chuyển nhượng có chiều dài rất ngắn không đủ để làm nhà. Nay nguyện vọng của ông B, bà A đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông bà, sửa bản án sơ thẩm, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Ngọc B, bà Nguyễn Thị Vân A với ông Đặng Văn B1, bà Lê Thị Hồng L lập ngày 02/3/2017 bị vô hiệu, ông B1, bà L phải trả lại 250.000.000 đồng, hoặc buộc ông B1, bà L phải giao cho ông B vị trí đất khác hiện nay gia đình ông B1 đang sử dụng có chiều dài 20m để gia đình ông đủ đất làm nhà ở.

Ông B1 xác định sau khi thoả thuận việc sang nhượng đất, hai bên có ra tại vị trí đất chuyển nhượng để đo đất bàn giao ngoài thực địa, đo từ đường trở xuống, ông B đã nhận đất sau đó mới viết giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/11/2016, ông B1, bà L chịu trách nhiệm làm thủ tục tách thửa sang tên cho ông B. Sau khi chuyển nhượng, ông B đã làm giấy uỷ quyền cho ông B1 làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cho ông B và ông B1 đã thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất cho ông B, bà A đúng theo quy định của pháp luật, bàn giao GCNQSDĐ cho ông B và không ai có ý kiến gì, ông B đã thuê xe đổ đất, san lấp mặt bằng, đổ vật liệu để làm nhà ở. Nay ông B khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên bị vô hiệu, buộc ông bà phải trả lại số tiền 250.000.000 đồng là không có căn cứ, ông bà không chấp nhận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông B, bà A làm trong hạn luật định đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là đúng pháp luật.

Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các chứng cứ có trong hồ sơ, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông B, bà A. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Ngọc B, bà Nguyễn Thị Vân A với ông Đặng Văn B1, bà Lê Thị Hồng L là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại do nguyên đơn đã rút tại phiên toà phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Xét yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Ngọc B và bà Nguyễn Thị Vân A, Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Ngọc B, bà Nguyễn Thị Vân A với ông Đặng Văn B1, bà Lê Thị Hồng L đã tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật, cụ thể: Tại thời điểm chuyển nhượng, bên chuyển nhượng đã có GCNQSDĐ, đất không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, trong thời hạn sử dụng; hợp đồng được lập thành văn bản có chứng thực của UBND xã. Bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất sử dụng và trả đủ tiền cho bên chuyển nhượng; thủ tục chuyển nhượng đã hoàn tất sang tên quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167, các điểm a, b, c, d khoản 1; khoản 3 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013.

[2]. Ông B cho rằng: ông viết giấy sang nhượng có nội dung chiều ngang mặt đường Quốc lộ 28 là 20m và mặt sau 20m theo đường thẳng xuống là do ông tin tưởng vào ông B1, bà L và cán bộ địa chính xã xác nhận đất không có tranh chấp, không vướng mắc các vấn đề pháp lý, nên ông không tìm hiểu kỹ, không biết được phần đất giáp đường Quốc lộ 28 là hành lang an toàn giao thông. Sau khi nhận được GCNQSDĐ, ông B đã đổ 32 xe đất lên trên phần đất hành lang an toàn giao thông, khi tiến hành xây dựng nhà thì cán bộ xã không cho làm, lúc này ông mới biết được đất giao bị thiếu không đủ 20m chiều dài, ông đã xin ông B1 01m đất nữa nhưng ông B1 không cho, nên mới khởi kiện. Xét thấy, ông B thừa nhận tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất, ông B1 có phô tô GCNQSDĐ cho ông B xem thì ông phải biết được diện tích đất cấp cho ông B1, bà L tại vị trí chuyển nhượng cho ông B cụ thể là bao nhiêu mét chiều dài, phần đất nằm trong hành lang an toàn giao thông không được phép chuyển nhượng, nếu chiều dài quá ngắn không đủ để làm nhà thì ông có toàn quyền quyết định việc mua hay không mua đối với diện tích đất này. Việc ông mua đất mà không tìm hiểu kỹ là do lỗi của ông, giấy sang nhượng đất ngày 20/11/2016 là do ông B trực tiếp viết trên cơ sở GCNQSDĐ cấp cho ông B1, bà L thời điểm giao kết hợp đồng các bên đều minh mẫn và hoàn toàn tự nguyện, nên lời trình bày của ông B như trên là không có căn cứ.

[3]. Tại phiên toà phúc thẩm, ông B và ông B1, bà L đều thừa nhận sau khi thoả thuận việc sang nhượng đất, hai bên có ra vị trí đất chuyển nhượng để đo đất bàn giao ngoài thực địa, đo từ mép đường Quốc lộ 28 xuống đến hồ, có vạch sơn để xác định mốc ranh giới, ông B đã nhận đất sau đó mới viết giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/11/2016. Ông B1 chịu trách nhiệm sang tên quyền sử dụng đất cho ông B, bà A. Ông B1 đã thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất cho ông B, bà A và ông B, bà A đã trả đủ tiền cho vợ chồng ông B1. Tuy nhiên, ông bà cho rằng diện tích đất nhận chuyển nhượng là $20m \times 20m = 400m^2$ (đã trừ lộ giới) nhưng ông bà cũng không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh ông B1, bà L chuyển nhượng cho ông bà diện tích đất $400m^2$ đã trừ lộ giới. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án quy định tại khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự là phù hợp.

[4]. Ông B cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực ngày 02/3/2017 ông không có mặt, chữ ký trong hợp đồng không phải chữ ký của vợ chồng ông. Tuy nhiên, tại phiên toà ông B1 cung cấp giấy uỷ quyền có nội dung ông B uỷ quyền cho ông B1 về việc tách thửa 20m mặt đường Quốc lộ 28 như hai bên đã cam kết trước pháp luật, nên chữ ký của ông B, bà A trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/3/2017 là do ông B1 viết vào. Ông B thừa nhận đã làm giấy uỷ quyền cho ông B1 làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông, giấy uỷ quyền bà A không ký, lý do đang trong thời gian mang thai và nuôi con nhỏ nên việc mua bán đất do ông B thực hiện. Việc bà A không ký vào giấy quyền cho ông B1 làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà, nhưng tại phiên toà phúc thẩm

bà A thừa nhận vợ chồng có mua đất của gia đình ông B1 theo giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/11/2016 là đúng, bà không ký vào hợp đồng chuyển nhượng và giấy uỷ quyền là do thời điểm đó bà đang mang thai và sinh con nhỏ nên toàn bộ việc mua bán là do ông B thực hiện, bà A là người trực tiếp chuyển tiền trả cho ông B1 (BL 13, 14). Sau khi nhận được GCNQSDĐ bà A cũng không có ý kiến gì, vợ chồng bà đã thuê người đổ đất san mặt bằng để làm nhà ở. Do đó, hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không bị vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[5]. Kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 12/10/2018 thể hiện: Vị trí đất ông B chỉ mốc ngoài thực địa từ mốc 6, 1, 11, 8 có tổng diện tích là 635,7m², trong đó có 407,6m² nằm trong hành lang an toàn giao thông; 106,1m² nằm trong GCNQSDĐ cấp cho ông B, bà A; 122m² đất ven hồ và 8,9m² chưa được cấp giấy chứng nhận. Vị trí đất ông B1, bà L chỉ mốc chuyển nhượng cho ông B từ mốc 2, 4, 7, 12 tổng diện tích là 682,6m², trong đó có 410,3m² nằm trong hành lang an toàn giao thông; 139,8m² nằm trong GCNQSDĐ cấp cho ông B, bà A; 66,5m² đất ven hồ và 66,2m² nằm trong GCNQSDĐ cấp cho ông B1, bà L.

[6]. Đối chiếu kết quả lồng ghép giữa diện tích đất thực tế do các bên chỉ mốc ngoài thực địa với diện tích đất được cấp giấy chứng nhận cho ông B, bà A thì có sự chênh lệch. Tuy nhiên, kết quả lồng ghép đã chứng minh được toạ độ, vị trí đất ông B1, bà L chuyển nhượng cho ông B, bà A đã được cấp GCNQSDĐ là trùng khớp với các mốc 13, 18, 19, 20 và sơ đồ tách thửa đất ngày 20/01/2017 (BL 86, 88, 89). Đối với diện tích đất 8,9m² chưa được cấp giấy chứng nhận mốc số 9, 10, 19, 20 ông B cho rằng nhận chuyển nhượng của gia đình ông B1, nhưng phần đất này không thuộc quyền sử dụng của ông B1, bà L nên ông B1, bà L không được quyền chuyển nhượng, do đó việc chỉ mốc của ông B ngoài thực địa là có phần chưa đúng với vị trí đất thực tế nhận chuyển nhượng.

[7]. Đối với diện tích đất 66,2m² ông B1, bà L cho rằng đã chuyển nhượng cho ông B, bà A nhưng hiện nay nằm trong thửa đất số 293, tờ bản đồ số 57 cấp cho ông B1, bà L. Tại phiên toà phúc thẩm, ông B1, bà L có nguyện vọng để lại cho ông B, bà A được quyền sử dụng, sau này ông B, bà A có quyền đăng ký biến động để làm thủ tục cấp đất đối với diện tích đất này. Tuy nhiên, trong vụ án này ông B chỉ yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông B và vợ chồng ông B1 bị vô hiệu chứ không yêu cầu giải quyết đối với diện tích đất 66,2m² đã cấp cho ông B1, bà L, nên Hội đồng xét xử không xem xét. Sau này nếu có tranh chấp thì ông B có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác.

[8]. Đối với số tiền 180.000.000 đồng ông B yêu cầu ông B1, bà L phải bồi thường, tại phiên toà phúc thẩm ông B đã có ý kiến xin rút không yêu cầu Toà án giải quyết, Hội đồng xét xử xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp pháp luật nên cần chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện ông B đã rút là phù hợp.

[9]. Xét quan điểm đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên toà đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Ngọc B, bà Nguyễn Thị Vân A với ông Đặng Văn B1, bà Lê Thị Hồng L bị vô hiệu là chưa phù hợp. Đối với quan điểm đề nghị Đình chỉ xét xử đối với số tiền 180.000.000 đồng ông B đã rút là có căn cứ chấp nhận.

[10]. Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Ngọc B và bà Nguyễn Thị Vân A, sửa bản án sơ thẩm số: 27/2019/DS-ST ngày 24/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắk Nông theo hướng đã phân tích ở trên.

[11]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên bị vô hiệu không được chấp nhận nên ông B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[12]. Về chi phí tố tụng: Ông B phải chịu 4.342.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc đất và 6.000.000 đồng chi phí thẩm định giá, được khấu trừ vào số tiền ông B đã nộp.

[13]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần, nên ông B và bà A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông B và bà A mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm ông bà đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 158, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, khoản 1 Điều 168, Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 26; khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Ngọc B và bà Nguyễn Thị Vân A. Sửa bản án sơ thẩm số 27/2019/DS-ST ngày 24/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện về bồi thường giá trị tài sản bị mất, chi phí đổ đất, vận chuyển vật liệu để làm nhà và tiền chênh lệch giá với tổng số tiền 180.000.000 đồng do nguyên đơn đã rút tại phiên toà phúc thẩm.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Ngọc B đối với ông Đặng Văn B1, bà Lê Thị Hồng L về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Ngọc B, bà Nguyễn Thị Vân A với ông Đặng Văn B1, bà Lê Thị Hồng L bị vô hiệu.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Ngọc B, bà Nguyễn Thị Vân A với ông Đặng Văn B1, bà Lê Thị Hồng L đã hoàn thành

và được cấp GCNQSDĐ số CD 784184 thửa đất số 293, tờ bản đồ số 57, diện tích 158,9m² cấp ngày 30/3/2017 đứng tên ông Phạm Ngọc B, bà Nguyễn Thị Vân A.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Ngọc B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 6.250.000 đồng (*sáu triệu hai trăm năm mươi nghìn*) đồng tạm ứng án phí ông B đã nộp, theo biên lai số 0002129 ngày 11/3/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Hoàn trả cho ông Phạm Ngọc B 5.950.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông B đã nộp.

4. Về chi phí tố tụng: Ông B phải chịu 4.342.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc đất và 6.000.000 đồng chi phí thẩm định giá, được khấu trừ vào số tiền ông B đã nộp.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Phạm Ngọc B và bà Nguyễn Thị Vân A mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0000462 và Biên lai số 0000463 ngày 04/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông.

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:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Đắk G'long;
- Chi cục THA.DS huyện Đắk G'long;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

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

(đã ký)

Phạm Thị Thông