

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN N
TỈNH KON TUM**

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

Bản án số: 03 /2017/DS-ST

Ngày 26/10/2017

*V/v tranh chấp: “hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất” và yêu cầu phản tố của bị đơn: “đòi tài sản”.*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN N, TỈNH KON TUM

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hảo

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trịnh Khắc Long;

2. Bà Trần Thị Trí

-Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thìn – Thư ký Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Kon Tum

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện N, tỉnh Kon Tum tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Phương – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 10 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Kon Tum xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 26/2017/TLST-DS ngày 11/01/2017 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và yêu cầu phản tố của bị đơn về “Đòi tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2017/QĐXX-ST ngày 07 tháng 9 năm 2017 và các quyết định hoãn phiên tòa số 04/2017/QĐST-DS ngày 26 tháng 9 năm 2017, số 06/2017/QĐST-DS ngày 19 tháng 10 năm 2017, giữa các đương sự:

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

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Đức B; Địa chỉ: Thôn G, xã S, huyện N, tỉnh Kon Tum; Có mặt

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

+/Bà Trần Thị S; Địa chỉ: Thôn G, xã S, huyện N, 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 X, đường T, 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 G, xã S, huyện N, tỉnh Kon Tum; Có mặt

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

+/Chị Nguyễn Thị Th; Địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn P, huyện N, tỉnh Kon
Tum; Có mặt.

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

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

-Theo hồ sơ vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn là 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 Th. Vị trí lô đất ở thôn Đ, xã S, huyện N, tỉnh Kon Tum, cho ông Nguyễn Đức Báu 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 Th 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 Th và bà Th 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 sản (mì) lát khô sang tiền chuyển nhượng đất. Hơn nữa lô đất này nguyên đơn đã phân chia cho bà Th nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng để trả lại đất cho bà Th.

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 Th. 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 Th 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 sắn 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 bìa đỏ và làm thủ tục sang tên đổi chủ cho bị đơn. Nguyên đơn không có chứng cứ đã trả đủ tiền mua sắn 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.

-Theo hồ sơ vụ án và tại phiên tòa bị đơn là ông Nguyễn Đức B trình bày: Ông ký hợp đồng nhận chuyển nhượng lô đất rẫy ở thôn Đ với giá 70.000.000đ (*Bảy mươi triệu đồng*) là có sự thống nhất của cả ông Phan Hữu B và bà Nguyễn Thị Th. 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 sắn 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 Th 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 tại hồ sơ và tại phiên tòa như sau:

+/Tại biên bản lấy lời khai ngày 17/3/2017, bà Nguyễn Thị Th 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 Th 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 cản trở sang tiền mua bán mì 10.000.000đ (*Mười triệu đồng*). Bà Th không nhất trí việc cản trở tiền đất sang tiền mì. Bà Th không biết số tiền ông Nguyễn Đức B trả ông Phan Hữu 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 S không có chữ ký của bà. Năm 2011 ông Phan Hữu B đã thay đổi giao lại lô đất rẫy trên cho bà nên bà không chấp nhận việc chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Đức 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 Nguyễn Đức B. Đồng ý để mình ông Nguyễn Đức B đứng tên trong bìa 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 Ng 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 Đ. 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 N trình bày: Lô đất rẫy ở tại thôn Đ mang tên ông Phan Hữu B và bà Nguyễn Thị Th đã kê biên theo yêu cầu thi hành án của chị Ng. 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 N xác định: Ủy ban nhân dân huyện có làm thủ tục để thu hồi phần diện tích 13.994,7m² đất rẫy ở thôn Đ, mang tên ông Phan Hữu B và bà Nguyễn Thị Th, 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.

-Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát: Tòa án nhân dân huyện N thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền. Thẩm phán, thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ và thực hiện đúng theo qui định pháp luật. Các đương sự chấp hành nghiêm chỉnh quá trình tham gia tố tụng giải quyết vụ án và tại phiên tòa.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về đường lối giải quyết vụ án: Yêu cầu Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 132, 149, 430, 440, 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điểm e khoản 1 Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự: Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với lý do hết thời hiệu khởi kiện. Hậu quả của việc đình chỉ phần án nói trên thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/11/2010 đương nhiên có hiệu lực pháp luật. Đề nghị 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*). Về án phí: Nguyên đơn được nhận lại phần án phí theo yêu cầu khởi kiện của mình đã bị đình chỉ và phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Qua xem xét nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án 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 việc xác định thời hiệu khởi kiện: Bị đơn là ông Nguyễn Đức B có yêu cầu về áp dụng thời hiệu khởi kiện: Qua xem xét nội dung khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa nguyên đơn với bị đơn vào ngày 26/11/2010. Đây là yêu cầu của việc xác định giao dịch dân sự vô hiệu, có áp dụng về thời hiệu khởi kiện nên Tòa án phải xem xét theo quy định tại khoản 2 Điều 184 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Tòa án nhận thấy mặc dù giao dịch dân sự giữa nguyên đơn với bị đơn được xác lập trước ngày Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực pháp luật. Thời điểm nguyên đơn khởi kiện tại Tòa vào ngày

06/01/2017 là thời điểm áp dụng thời hiệu khởi kiện theo các khoản 1, 3, 4 Điều 4 của Nghị quyết số 02/2016/NQ-HĐTP ngày 30/6/2016 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn, và theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì thời hiệu khởi kiện thực hiện theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Bộ luật dân sự năm 2015.

[4] Nguyên đơn và bị đơn xác lập hợp đồng mua bán vào ngày 26/11/2010, thực chất là “*hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Hợp đồng này có sự vi phạm về hình thức, thể hiện: Hợp đồng tuy được chứng thực tại chính quyền địa phương nhưng không tuân thủ đúng mẫu; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Phan Hữu B và bà Nguyễn Thị Th nhưng chỉ có mình ông Phan Hữu B tham gia ký kết. Còn giấy xác lập ngày 02/11/2010, có sự tham gia ký kết của cả ông Phan Hữu B và bà Nguyễn Thị Th nhưng giấy bán rẫy này cũng không tuân thủ theo mẫu và không được chứng thực tại chính quyền địa phương. Tuy bà Th không nhận có ký xác lập văn bản ngày 02/11/2010, nhưng tại lời khai ngày 17/3/2017 và tại phiên tòa nhận có ký văn bản đặt cọc số tiền 1.500.000đ (*Một triệu năm trăm ngàn đồng*), thực tế văn bản bà Th nhận đặt cọc tiền lại không có chữ ký của bà Th. Từ việc thừa nhận của bà Th cho thấy việc chuyển nhượng đất rẫy đã có sự thống nhất của cả ông Phan Hữu B và bà Nguyễn Thị Th.

[5] Như vậy giao dịch dân sự xác lập việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Hữu B, bà Nguyễn Thị Th với ông Nguyễn Đức B vi phạm về hình thức của hợp đồng. Áp dụng điểm d khoản 1 Điều 132 của Bộ luật dân sự quy định về thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu khi không tuân thủ quy định về hình thức là 02 năm kể từ ngày xác lập giao dịch. Ngày các bên xác lập giao dịch là ngày 02/11/2010 và ngày 26/11/2010, tính đến ngày 06/01/2017 (*ngày nguyên đơn khởi kiện tại Tòa*) là đã hết thời hạn khởi kiện để yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu.

[6] Áp dụng khoản 1 Điều 74 luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; Điều 157 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì việc khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là xuất phát từ việc thực hiện thông báo số 365/TB-THADS ngày 24/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N về việc xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án nên nguyên đơn đã khởi kiện. Đây không phải là căn cứ để được tính lại thời hiệu khởi kiện.

[7] Căn cứ khoản 1 Điều 192 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 không quy định căn cứ trả lại đơn khởi kiện vì lý do thời hiệu khởi kiện đã hết. Vì vậy

mặc dù thời hiệu khởi kiện yêu cầu của nguyên đơn đã hết nhưng Tòa án vẫn phải thụ lý theo thủ tục chung, là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 7 của Nghị quyết số 04/2017/NQ – HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án tối cao đã hướng dẫn.

[8] Do bị đơn có yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, quyết định giải quyết vụ án và thời hiệu khởi kiện đã hết nên Hội đồng xét xử căn cứ 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’.

[9] Đối với phần án bị đình chỉ sẽ không được Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết về phần nội dung vụ án nữa. Chỉ giải quyết về hậu quả của việc đình chỉ giải quyết phần án khi đã hết thời hạn khởi kiện, như sau:

[10] Đương sự không có quyền khởi kiện lại phần án bị đình chỉ. Nguyên đơn được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Đối với số tiền 2.850.000đ (*Hai triệu tám trăm năm mươi ngàn đồng*), nguyên đơn đã tạm ứng và đã chi cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản, vì những chi phí này thực hiện theo yêu cầu của nguyên đơn, phần khởi kiện theo yêu cầu của nguyên đơn đã bị đình chỉ nên không được lấy lại. Áp dụng khoản 2 Điều 132 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định khi hết thời hiệu khởi kiện tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu thì giao dịch dân sự có hiệu lực. Chính vì vậy nếu ông Phan Hữu B và bà Nguyễn Thị Th không tiếp tục hoàn tất thủ tục sang tên lô đất rẫy đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức B 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.

[11] Xét về yêu cầu phản tố của bị đơn: Tại phiên tòa bị đơn là ông Nguyễn Đức B đủ căn cứ chứng minh không những đã trả đủ tiền nhận chuyển nhượng đất mà còn chứng minh được nguyên đơn nợ lại bị đơn số tiền 18.800.000đ (*Mười tám triệu, tám trăm ngàn đồng*), cụ thể: Ngày 23/10/2010 ông Phan Hữu B ký nhận số tiền 1.500.000đ (*một triệu năm trăm ngàn đồng*); Ngày 02/11/2010 ông Phan Hữu B và bà Nguyễn Thị Th cùng ký nhận 18.500.000đ (*Mười tám triệu năm trăm ngàn đồng*); Ngày 03/12/2010 ông Phan Hữu B ký nhận 40.000.000đ (*Bốn mươi triệu đồng*) và xác nhận ông Nguyễn Đức B còn nợ lại 10.000.000đ (*mười triệu đồng*). Số tiền 10 triệu đồng đã được khấu trừ nợ sang tiền mua bán sản lát khô, thể hiện lời khai của bà Nguyễn Thị Th vào ngày 23/8/2017. Trong khi đó ông Phan Hữu B

không có chứng cứ gì chứng minh ông Nguyễn Đức B còn nợ tiền nhận chuyển nhượng đất.

[12] Theo điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: Đối với giao dịch dân sự thực hiện xong trước ngày Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực mà có tranh chấp thì áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết: Ông Phan Hữu B và ông Nguyễn Đức B đã thực hiện xong giao dịch mua bán sản lát khô, chỉ còn tranh chấp về số tiền nợ. Ông Phan Hữu B xác nhận có ký nợ ông Nguyễn Đức B số tiền 18.800.000đ trong việc mua bán sản lát khô, xác lập vào ngày 25/02/2011. Ông Phan Hữu B không có chứng cứ chứng minh đã trả số tiền này cho ông Nguyễn Đức B. Nên buộc ông Phan Hữu B phải trả số tiền 18.800.000đ (*mười tám triệu, tám trăm ngàn đồng*) cho ông Nguyễn Đức B, theo Điều 438 của Bộ luật dân sự năm 2005, quy định về nghĩa vụ trả tiền trong giao dịch mua bán tài sản. Đồng thời ông Phan Hữu B phải trả lãi nếu chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[13] Về án phí: Nguyên đơn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đối với phần tranh chấp bị đình chỉ. Bị đơn được chấp nhận yêu cầu phản tố nên không phải chịu án phí. Nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận, để nộp ngân sách Nhà nước.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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 Th 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, số 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 Th, vị trí lô đất ở thôn Đ, xã S, huyện N, tỉnh Kon Tum. Nếu ông Phan Hữu B, bà Nguyễn Thị Th 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: 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 N, 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 N, 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 quyền kháng cáo: Ông Phan Hữu B, ông Nguyễn Đức B có quyền kháng cáo bản án; bà Nguyễn Thị Th, bà Trần Thị S và người đại diện, chị Lê Thị Thu Ng, Chi cục Thi hành án dân sự huyện N và người đại diện, Ủy ban nhân dân huyện N, anh Nguyễn Văn D và người đại diện có quyền kháng cáo phần bản án có

liên quan đến quyền lợi của mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (26/10/2017).

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự
- Viện kiểm sát nhân dân huyện.
- Lưu hồ sơ vụ án.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Thị Hảo