

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 288 /2017/DS-PT
Ngày: 23/11/2017
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 BẾN TRE**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hồ Thị Thanh Thúy

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Ngọc Dũng
Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Thanh Như - Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre:

Bà Nguyễn Thị Minh Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 11 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án đã thụ lý số 251/2017/TLPT-DS ngày 24 tháng 10 năm 2017 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2017/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 257/2017/QĐ-PT ngày 27 tháng 10 năm 2017, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đặng Văn N, sinh năm 1965; (có mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1972; (có mặt)

2. Bà Lê Thị Bé N, sinh năm 1981; (có mặt)

Địa chỉ: 118 khu phố 3, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đinh Duy L, sinh năm 1976;

2. Bà Quảng Thị T, sinh năm 1977;

Địa chỉ: 122 khu phố 3, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1944;

4. Bà Phan Thị C, sinh năm 1957;

Địa chỉ: ấp An Phú, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

(Ông L, bà T, ông H và bà C có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

- Người kháng cáo: Ông Đặng Văn N là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 30/6/2017, lời trình bày trong quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn N trình bày:

Vào ngày 09/6/2016, ông có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Hữu T và bà Lê Thị Bé N phần đất diện tích 1000,1m² thuộc thửa 320 tờ bản đồ số 20 (tách ra từ thửa 78 tờ bản đồ số 7) tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre với giá 01 lượng vàng 24K. Khi chuyển nhượng đất, hai bên có làm giấy tay và quy đổi vàng thành tiền là 33.000.000 đồng. Ông có đưa thêm cho ông T, bà N 1.000.000 đồng, tổng số tiền ông đã đưa cho ông T và bà N là 34.000.000 đồng. Do lúc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 2 thửa 77 và 78 tờ bản đồ số 7 của ông T đang được thế chấp tại Ngân hàng Đ - Phòng giao dịch huyện G để thế chấp cho khoản vay 40.000.000 đồng của vợ chồng ông T nên hai bên chưa làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận đủ tiền từ ông N, ông T và bà N đã trả nợ cho Ngân hàng Đ và lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 2 thửa 77, 78 tờ bản đồ số 7 để các bên tiến hành làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Khi hai bên tiến hành thủ tục sang tên thì bị Chi cục thi hành dân sự huyện B tiến hành kê biên tài sản theo yêu cầu của bà Quảng Thị T để thi hành khoản nợ mà vợ chồng ông T còn nợ bà T. Do đó, các bên không thể tiến hành thủ tục sang tên phần đất đã chuyển nhượng từ ông T sang cho ông N.

Từ năm 1993 đến nay, ông N là người quản lý, sử dụng phần đất thuộc thửa 320 tờ bản đồ số 20, do trước đó ông N cũng đã thuê phần đất này để canh tác. Hiện trạng là đất trồng lúa, ngoài ra trên đất không có cây cối và công trình kiến trúc nào khác. Sau khi mua đất, các bên có yêu cầu đo đạc lại và đã có họa đồ năm 2016 nên ông không yêu cầu Tòa án đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ thửa 320 tờ bản đồ số 20 mà sử dụng họa đồ do Vlap đo vẽ vào năm 2016 để làm cơ sở xem xét giải quyết vụ án. Riêng về giá trị đất tranh chấp, ông cũng không yêu cầu định giá do các bên đã thống nhất giá trị đất theo giá đã được định giá trong hồ sơ kê biên thi hành án là 50.500 đồng/m².

Khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông hoàn toàn không biết phần đất trên đã được kê biên để thi hành án nên hai bên không thể tiến hành làm thủ tục sang tên để ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 320 tờ bản đồ số 20. Tại phiên tòa, ông N thay đổi yêu cầu khởi kiện đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2016 vô hiệu, ông N sẽ trả lại cho ông T phần đất có diện tích 1000,1m² thuộc thửa 320 tờ bản đồ số 20, ông T và bà N có nghĩa vụ liên đới trả cho ông N số tiền 50.000.000 đồng.

Theo bản tự khai, lời trình bày trong quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, ông Nguyễn Hữu T là bị đơn và là người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Bé N trình bày:

Vợ chồng ông thống nhất với lời trình bày của ông Đặng Văn N về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2016 đối với phần đất thuộc thửa 320 tờ

bản đồ số 20, diện tích 1000,1m² tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre. Vợ chồng ông đã nhận của ông N tổng số tiền 34.000.000 đồng. Ông cũng thống nhất với hiện trạng đất thửa 320 tờ bản đồ số 20 là đất trồng lúa, ông không yêu cầu Tòa án đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ thửa 320 tờ bản đồ số 20 mà sử dụng họa đồ do Vlap đo vẽ vào năm 2016 để làm cơ sở xem xét giải quyết vụ án và ông cũng thống nhất trị giá đất là 50.500 đồng/m².

Khi tiến hành thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thì hai bên mới phát hiện bà Quảng Thị T làm đơn yêu cầu thi hành án khoản nợ mà bà Lê Thị Bé N nợ bà Quảng Thị T nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện B đã có công văn đề nghị tạm ngừng giao dịch đối với 2 thửa đất 77, 78 tờ bản đồ số 7. Vì vậy, việc làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể tiến hành được. Ông có khiếu nại gửi đến cơ quan thi hành án nhưng Chi cục Thi hành án dân sự huyện B và Cục Thi hành dân sự tỉnh Bến Tre không chấp nhận khiếu nại của ông. Thời điểm chuyển nhượng đất, ông và bà N hoàn toàn không biết thi hành án đã có thông báo tạm ngừng giao dịch tài sản đối với 2 thửa đất 77, 78 tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại xã A, huyện B do ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông N về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2016. Tuy nhiên do phần đất đã bị kê biên thi hành án nên không thể làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang cho ông N được. Tại phiên tòa, ông N thay đổi yêu cầu khởi kiện, ông N đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2016. Ông cũng đồng ý với yêu cầu của ông N đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2016 vô hiệu, ông N sẽ trả lại cho ông T phần đất có diện tích 1000,1m² thuộc thửa 320 tờ bản đồ số 20, ông và bà N đồng ý trả lại cho ông N số tiền 34.000.000 đồng và tiền lãi với mức lãi suất 1%/tháng được tính từ ngày 09/6/2016 cho đến ngày xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2017/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre đã quyết định:

Căn cứ Điều 35 Luật tổ tụng dân sự; các điều 116, 117, 119, 122, 131 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình 2014; Nghị quyết số 326/2016/UBTCQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2016 giữa ông Đặng Văn N với ông Nguyễn Hữu T và bà Lê Thị Bé N đối với thửa 320 tờ bản đồ số 20 diện tích 1000,1m² (tách ra từ thửa 78 tờ bản đồ số 7 diện tích 2960m²), tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

2. Buộc ông Đặng Văn N trả lại cho ông Nguyễn Hữu T và bà Lê Thị Bé N thửa đất số 320 tờ bản đồ số 20 (tách ra từ thửa 78 tờ bản đồ số 7 diện tích 2960m²), tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3. Buộc ông Nguyễn Hữu T và bà Lê Thị Bé N phải liên đới trả cho ông Đặng Văn N số tiền 50.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 13/9/2017, ông Đặng Văn N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Đặng Văn N trình bày:

Ông không bổ sung tài liệu chứng cứ nào khác ngoài các tài liệu chứng cứ đã giao nộp tại Tòa án cấp sơ thẩm. Ông giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, lý do kháng cáo: ông không đồng ý nội dung giải quyết của bản án sơ thẩm. Ông không đồng ý trả cho ông T và bà N phần đất thuộc thửa 320 tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre. Ông đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, buộc ông T và bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2016.

Bị đơn ông Nguyễn Hữu T trình bày:

Ông không đồng ý với nội dung kháng cáo của ông Đặng Văn N. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2017/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Duy L và bà Quảng Thị T trình bày:

Vợ chồng ông bà là người yêu cầu Chi cục thi thành án dân sự huyện B thi hành Bản án số 50/2016/DS-ST ngày 13/8/2012 của Tòa án nhân dân huyện B về việc ông Nguyễn Hữu T và bà Lê Thị Bé N phải trả cho vợ chồng ông bà số tiền 260.642.000 đồng. Hiện tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B đang kê biên bán đấu giá tài sản 2 thửa đất 77, 78 tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại xã A, huyện B. Trong quá trình kê biên bán đấu giá tài sản thì ông Đặng Văn N khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T và bà N. Việc ông N tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T và bà N, vợ chồng ông bà có biết nhưng ông bà từ chối tham gia tố tụng. Ông bà đồng ý với quyết định của của Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2017/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện B, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H và bà Phan Thị C trình bày:

Vợ chồng ông bà là người yêu cầu Chi cục thi thành án dân sự huyện B thi hành Quyết định số 28/2016/QĐST-DS ngày 21/6/2016 của Tòa án nhân dân huyện B về việc bà Lê Thị Bé N phải trả cho vợ chồng ông bà số tiền 18.920.000 đồng. Hiện tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B đang kê biên bán đấu giá tài sản 2 thửa đất 78 tờ bản đồ số 07 tọa lạc tại xã A, huyện B. Trong quá trình kê biên bán đấu giá tài sản thì ông Đặng Văn N khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T và bà N. Việc ông N tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T và bà N, vợ chồng ông bà có biết. Ông bà đồng ý với quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2017/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện B, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông N.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tại phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Về nội dung vụ án: Căn cứ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án cũng như diễn biến tại phiên tòa, có đủ căn cứ xác định giao dịch về đất đai giữa ông N, ông T và bà N là không đủ điều kiện xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông N, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2017/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Văn N với ông Nguyễn Hữu T và bà Lê Thị Bé N đối với thửa đất số 320 tờ bản đồ số 20 diện tích 1000,1m² (tách ra từ thửa 78 tờ bản đồ số 7 diện tích 2960m²), tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre:

[1] Về hình thức hợp đồng: Điểm a và Điểm d khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013 quy định: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực... Việc công chứng thực hiện tại các tổ chức hành nghề công chứng, việc chứng thực được thực hiện tại Ủy ban nhân dân xã”. Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2016 được lập thành văn bản, tuy nhiên hợp đồng không được công chứng hay chứng thực là không thực hiện đúng trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2] Về nội dung hợp đồng: Nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2016 chỉ nêu ông T chuyển nhượng cho ông N 1 công ruộng, giá chuyển nhượng là 34.000.000 đồng (BL 13). Ngoài ra, hợp đồng không thể hiện đến việc các bên thực hiện nghĩa vụ cho nhau như thế nào, không nêu việc giao nhận tiền, không có việc bàn giao tài sản chuyển nhượng cũng như không thể hiện cụ thể thời điểm nào là sẽ chuyển giao đất. Như vậy, nội dung của hợp đồng không đúng theo Điều 698 Bộ luật Dân sự 2005 quy định về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Mặt khác, ngày 12/5/2016, Chi cục Thi hành dân sự huyện B, tỉnh Bến Tre ban hành văn bản số 237/CCTHADS ngày 12/5/2016 về việc tạm dừng giao dịch tài sản đối với thửa đất số 77 và thửa 78 tờ bản đồ số 7 do ông Nguyễn Hữu T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, để thi hành Bản án số 50/2012/DS-ST ngày 13/8/2012 của Tòa án nhân dân huyện B và Quyết định thi hành án số 951/QĐ-CCTHADS ngày 10/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B (BL 54). Đến ngày 09/6/2016, ông T và bà N chuyển nhượng cho ông N phần đất thuộc thửa 320 tờ bản đồ số 20 diện tích 1000,1m² (được tách ra từ thửa 78 tờ bản đồ số 07). Theo Điều 188 Luật Đất đai 2013 quy định: “... người sử dụng đất được thực hiện quyền

chuyển nhượng quyền sử dụng đất ... khi có các điều kiện sau: a) Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; b) Đất không tranh chấp; c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; d) Trong thời hạn sử dụng đất...” Như vậy, tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2016 thì ông T và bà N không đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 320 tờ bản đồ số 20 cho ông N theo quy định của Luật đất đai.

Từ các phân tích cho thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2016 vô hiệu do không tuân thủ hình thức và nội dung theo quy định pháp luật. Bên cạnh đó, tại phiên tòa sơ thẩm ngày 06/9/2017, ông N, ông T và bà N thống nhất đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2016 vô hiệu (BL 106). Do đó, Tòa án sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2016 vô hiệu là hợp lý và hợp tình. Việc ông N kháng cáo yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2016 là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[3] Về xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2016 không được công chứng hay chứng thực, nội dung hợp đồng cũng không đúng theo quy định pháp luật. Bên cạnh đó, khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2016 thì quyền sử dụng đất diện tích 1000,1m² thuộc thửa 320 tờ bản đồ số 20 (tách ra từ thửa 78 tờ bản đồ số 7) tọa lạc tại xã A, huyện B đã bị kê biên để đảm bảo thi hành án cho ông L, bà T, ông H và bà C theo Bản án số 50/2012/DS-ST ngày 13/8/2012 và Quyết định công nhận thỏa thuận số 28/2016/QĐST-DS ngày 21/6/2016 của Tòa án nhân dân huyện B, tuy nhiên khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông T và bà N không thông báo cho ông N biết trạng thái đất đai của mình, điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2016 vô hiệu. Do đó, lỗi trong trường hợp này là do ông T và bà N, ông N không có lỗi. Từ phân tích trên, có đủ căn cứ xác định lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2016 vô hiệu do lỗi của ông T và bà N.

[4] Hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Giao dịch giữa các bên vô hiệu kể từ ngày 09/6/2016, theo quy định tại khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 thì các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bên cạnh đó, căn cứ theo điểm c tiêu mục 2.3 của mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2016 vô hiệu, ông T và bà N ngoài nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông N số tiền 34.000.000 đồng đã nhận thì còn phải bồi thường thiệt hại cho ông N khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận với giá trị đất tại thời điểm xét xử.

Tại phiên tòa cũng như trong quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, ông N và ông T thống nhất giá đất 50.500 đồng/m², trị giá tài sản phần đất đang tranh chấp là:

$50.500 \text{ đồng/m}^2 \times 1000,1 \text{m}^2 = 50.505.000 \text{ đồng}$. Tiền giá trị chênh lệch do các bên thỏa thuận với giá trị đất tại thời điểm xét xử là: $50.505.000 \text{ đồng} - 34.000.000 \text{ đồng} = 16.505.000 \text{ đồng}$. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông N chỉ yêu cầu ông T và bà N trả số tiền 50.000.000 đồng, xét đây là ý chí tự nguyện của ông N và yêu cầu này phù hợp quy định của pháp luật, vì vậy Tòa án sơ thẩm tuyên buộc ông T và bà N phải liên đới trả cho ông N số tiền 50.000.000 đồng là phù hợp.

[5] Đối với việc đưa thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Đinh Duy L, bà Quảng Thị T, ông Nguyễn Văn H và bà Phan Thị C là những người được thi hành án theo Bản án số 50/2012/DS-ST ngày 13/8/2012 và Quyết định công nhận thỏa thuận số 28/2016/QĐST-DS ngày 21/6/2016 của Tòa án nhân dân huyện B mà ngày 05/12/2016 Chi cục Thi hành án dân sự huyện B đã ra Thông báo số 738/TB-CCTHADS (BL 22) để cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất. Vì vậy, việc cấp sơ thẩm không đưa ông L, bà T, ông H và bà C vào tham gia tố tụng là vi phạm tố tụng. Tuy nhiên, Tòa án cấp phúc thẩm có mời ông L, bà T, ông H và bà C tham gia tố tụng. Ông L, bà T, ông H và bà C có ý kiến: các ông bà không đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm vì lý do không đưa các ông bà tham gia tố tụng, vì lý do công việc ông bà đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt; ông bà đồng ý với quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2017/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện B. Xét thấy, vi phạm này của cấp sơ thẩm không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông L, bà T, ông H và bà C và đã được cấp phúc thẩm khắc phục nên không cần hủy án sơ thẩm vì sai sót này.

[6] Ông N kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình nên không được chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[8] Do ông T, bà N có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho ông N số tiền là 16.000.000 đồng, căn cứ điểm b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì ông T và bà N phải liên đới chịu án phí dân sự có giá ngạch là: $16.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 800.000 \text{ đồng}$. Tòa án cấp sơ thẩm không buộc ông T, bà N phải chịu số tiền nêu trên là thiếu sót, cần rút kinh nghiệm.

[9] Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Bác kháng cáo của ông Đặng Văn N.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2017/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện B về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất, cụ thể như sau:

Căn cứ Điều 35 Luật tổ tụng dân sự; các điều 116, 117, 119, 122, 131 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình 2014; Điều 27 và Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTCQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2016 giữa ông Đặng Văn N với ông Nguyễn Hữu T và bà Lê Thị Bé N đối với phần đất thuộc thửa 320 tờ bản đồ số 20 diện tích 1000,1m² (tách ra từ thửa 78 tờ bản đồ số 7 diện tích 2960m²), tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

2. Buộc ông Đặng Văn N trả lại cho ông Nguyễn Hữu T và bà Lê Thị Bé N phần đất thuộc thửa 320 tờ bản đồ số 20 diện tích 1000,1m² (tách ra từ thửa 78 tờ bản đồ số 7 diện tích 2960m²), tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre (có họa đồ kèm theo).

3. Buộc ông Nguyễn Hữu T và bà Lê Thị Bé N phải liên đới trả cho ông Đặng Văn N số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng,

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, có đơn yêu cầu thi hành án của ông Đặng Văn N cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng ông Nguyễn Hữu T và bà Lê Thị Bé N còn phải chịu 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 2015.

4. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: ông Đặng Văn N phải chịu số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0007363 ngày 05/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bến Tre.

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: ông Nguyễn Hữu T và bà Lê Thị Bé N phải liên đới chịu số tiền là: 16.000.000 đồng x 5% = 800.000 (tám trăm nghìn) đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: ông Đặng Văn N phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0012255 ngày 18/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bến Tre.

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

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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre (1b);
- TAND huyện B (2b);
- Chi cục THADS huyện B (1b);
- Phòng KTNV và THA; VP (3b);
- Các đương sự (2b);
- Lưu hồ sơ (1b).

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

(Đã ký)

Hồ Thị Thanh Thúy