TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Bản án số:118/2021/DS-PT
Ngày: 02 -12 - 2021
V/v "T/c hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và thực hiện nghĩa vụ về tài sản do người chết để lại".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên Tòa: Ông Bùi Văn Bình
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Viết Hùng
Ông Bùi Thanh Thảo

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa***: Ông Hà Văn Chuyên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 tháng 11 và ngày 02 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 206/2020/TLPT-DS ngày 10/12/2020 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ về tài sản do người chết để lại"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2020/DS-ST ngày 22/10/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài bị kháng cáo và kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 72/2021/QĐ-PT ngày 09/4/2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Phước B , sinh năm 1970 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ 03, khu phố X, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

- *Bị đơn*:

1. Bà Nguyễn Thị Thu C , sinh năm 1970 (có mặt).

2. Ông Nguyễn Văn U , sinh năm 1961 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ 02, khu phố Ph, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước .

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà C : Ông Trịnh Đắc H , sinh năm 1988; Văn phòng luật sư H và cộng sự thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bình Phước; Địa chỉ: số 751 quốc lộ 14, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt).

3. Bà Lê Thị Thu Nga, sinh năm 1972 (có mặt).

Hộ khẩu thường trú: Tổ 02, khu phố Ph, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước ; Địa chỉ nơi ở: 160 Ng, phường Ph, Quận 7, tp. Hồ Chí Minh.

4. Bà Nguyễn Thị Thu Ng, sinh năm 1968 (vắng mặt).

Địa chỉ: 9149 Beaver Valley Lane Cordova, TN, United States.

5. Ông Lê Bá Nh , sinh năm 1952 (vắng mặt).

Địa chỉ: 273 M, phường T, Quận 7, tp. Hồ Chí Minh

6. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1963 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn 10, xã Q, huyện T, tỉnh Đăk Nông.

Bà Nguyễn Thị Thu Ng , Ông Lê Bá Nh và Ông Nguyễn Văn H ủy quyền cho bà Lê Thị Thu Ng (có mặt).

7. Bà Nguyễn Thị C (Nguyễn Thị Út), sinh năm 1966 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ 02, khu phố Ph, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước .

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị U (câm): Bà Hoàng Thị Hà trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Bình Phước (có mặt).

Người phiên dịch cho bà C : Bà Nguyễn Thị Thùy D, địa chỉ: Trường giáo dục chuyên biệt B thành phố Đ , tỉnh Bình Phước (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Vũ Thị Kim Đ , sinh năm 1970

Địa chỉ: khu phố X, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Phước B , bà Vũ Thị Kim Đ là ông Dương Viết Đ , sinh năm 1956.

Địa chỉ: Khu phố X, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Phước B ; bị đơn ông Nguyễn Văn U, bà Lê Thị Thu Ng , bà Nguyễn Thị Thu C .

- Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Ông Nguyễn Phước B trình bày: Vào ngày 26/8/2004, giữa ông B với bà Nguyễn Thị L , sinh năm 1928 có lập giấy mua bán chuyển nhượng nhà đất viết tay, nội dung: ông B nhận chuyển nhượng của bà L 150m^2 diện tích đất nông nghiệp, tại khu phố Ph, phường T, thị xã Đ (nay là khu phố Phước Tân, phường Tân Thiện, thành phố Đ , tỉnh Bình Phước) với số tiền là 35.000.000đ, ông B đã giao đủ tiền cho bà L và bà L cũng đã chỉ móc ranh giới giao đất cho ông B . Năm 2017, bà L chết, đến tháng 04/2018 ông B đến khu đất nói trên để phát cỏ, làm nhà thì phát sinh tranh chấp với các con bà Lang. Nay ông B yêu cầu hủy giấy mua bán chuyển nhượng nhà đất viết tay ngày 26/8/2004 giữa ông B với bà Nguyễn Thị L và yêu cầu những người thừa kế hàng thứ nhất là các con của bà L phải thực hiện nghĩa vụ về tài sản trả lại số tiền nhận sang nhượng đất, bồi thường thiệt hại 70% giá trị đất thực tế khi hợp đồng bị vô hiệu.

Người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn Bà Nguyễn Thị Thu C và Ông Nguyễn Văn U là bà Nguyễn Ngọc Diễm H trình bày:

Bà Nguyễn Thị L có 07 người con gồm: Bà Nguyễn Thị Thu C , bà Lê Thị Thu Nga, Bà Nguyễn Thị Thu Ng , bà Nguyễn Thị C , Ông Lê Bá Nh , Ông Nguyễn Văn U và Ông Nguyễn Văn H. Năm 2004, bà L bán đất cho ông B thì bà C , ông U không biết, bà L không biết chữ và cũng không biết số tiền bao nhiêu. Năm 2018, ông B có đến cắm cọc trên đất thì bà C , ông U cũng như các con của bà L không đồng ý; bà L đã chết vào năm 2017, phần diện tích đất này cũng nằm trong di sản thừa kế của các con bà Lang, diện tích đất này mang tên hộ chứ không riêng một mình của bà Lang. Hơn nữa, giấy mua bán chuyển nhượng nhà đất ngày 26/8/2004 giữa bà Nguyễn Thị L với Ông Nguyễn Phước B không thể hiện diện tích tứ cận, vị trí ở đâu, phương thức thanh toán, thời hạn thanh toán, không thể hiện việc các bên giao tiền nhận đất, giao nhận tiền hay chưa, giấy sang nhượng đất không có công chứng chứng thực theo quy định pháp luật, còn dấu vân tay điểm chỉ bên phần người bán có phải của bà L hay không thì bà C , ông U không biết.

Bà C , ông U yêu cầu hủy giấy mua bán chuyển nhượng nhà đất nói trên và không chấp nhận đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn bà Lê Thị Thu Ng đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn Bà Nguyễn Thị Thu Ng , Ông Lê Bá Nh và Ông Nguyễn Văn H trình bày:

Bà Nguyễn Thị Thu C , bà Lê Thị Thu Nga, Bà Nguyễn Thị Thu Ng , bà Nguyễn Thị C , Ông Lê Bá Nh , Ông Nguyễn Văn U và Ông Nguyễn Văn H đều là các con đẻ của bà Nguyễn Thị L . Năm 2004, bà L bán đất cho ông B thì bà Nga, bà Nguyệt, ông Nhàn, ông Hùng không biết và cũng không biết số tiền bao nhiêu, bà L không biết chữ. Năm 2018, ông B có đến cắm cọc trên đất thì chúng tôi không đồng ý; bà L đã chết vào năm 2017, phần diện tích đất này cũng nằm trong di sản thừa kế của các con bà Lang, diện tích đất này mang tên hộ chứ không riêng một mình của bà Lang. Hơn nữa, giấy mua bán chuyển nhượng nhà đất ngày 26/8/2004 giữa bà Nguyễn Thị L với Ông Nguyễn Phước B không thể hiện diện tích tứ cận, vị trí ở đâu, phương thức thanh toán, thời hạn thanh toán, không thể hiện việc các bên giao tiền giao nhận đất hay chưa, giấy sang nhượng đất không có công chứng chứng thực theo quy định pháp luật, còn dấu vân tay điểm chỉ bên phần người bán có phải của bà L hay không thì bà Nga, bà Nguyệt, ông Nhàn, ông Hùng không biết.

Bà Nga, yêu cầu hủy giấy mua bán chuyển nhượng nhà đất nói trên và không chấp nhận đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Vũ Thị Kim Đ trình bày: Bà Đính thống nhất như phần trình bày của ông B và không trình bày gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2020/DS-ST ngày 22/10/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài đã quyết định:

Chấp nhận một phần khởi kiện nguyên đơn của Ông Nguyễn Phước B Tuyên hủy giấy mua bán chuyển nhượng nhà đất lập ngày 26/8/2004 giữa bà Nguyễn Thị L với Ông Nguyễn Phước B ;

Bà Nguyễn Thị Thu C có nghĩa vụ thanh toán cho Ông Nguyễn Phước B số tiền là 130.500.000đồng *(Một trăm ba mươi triệu năm trăm ngàn đồng)*; Ông

Nguyễn Văn U có nghĩa vụ thanh toán cho Ông Nguyễn Phước B số tiền là 130.500.000đồng*(Một trăm ba mươi triệu năm trăm ngàn đồng).*

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 30/10/2021, nguyên đơn ông Nguyễn Phước B nộp đơn kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước sửa Bản án sơ thẩm theo hướng xác định lỗi của các bên trong việc bà Lang sang nhượng đất cho ông Bình hoặc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Bình.

Ngày 04/11/2020, ông Nguyễn Văn U nộp đơn kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2020/DS-ST ngày 22/10/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đ , tỉnh Bình Phước.

Ngày 04/11/2020, bà Lê Thị Thu Ng nộp đơn kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2020/DS-ST ngày 22/10/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đ , tỉnh Bình Phước.

Ngày 04/11/2020, bà Nguyễn Thị Thu C nộp đơn kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2020/DS-ST ngày 22/10/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đ , tỉnh Bình Phước.

Ngày 23/11/2020, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước kháng nghị đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm theo hướng hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2020/DS-ST ngày 22/10/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đ , tỉnh Bình Phước.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Bình vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn U, bà Lê Thị Thu Ng , bà Nguyễn Thị Thu C vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông B ; chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông U , bà C , bà Ng và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2020/DS-ST ngày 22/10/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đ , tỉnh Bình Phước và giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Phước Bình, các bị đơn Ông Nguyễn Văn U , bà Lê Thị Thu Nga, bà Nguyễn Thị Thu Cúc và Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước làm trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung phù hợp các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Bình, ông U, bà Nga, bà Cúc và Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Về nguồn gốc đất tranh chấp trong giấy mua bán chuyển nhượng nhà đất lập ngày 26/8/2004 giữa bà Nguyễn Thị L với Ông Nguyễn Phước B phần đất trên có nguồn gốc do Nhà nước phân cho gia đình bà Nguyễn Thị L vào năm 1975 do gia đình bà L đi kinh tế mới. Hiện nay phần đất này tọa lạc tại khu phố Phước Tân, phường Tân Thiện, thành phố Đ , tỉnh Bình Phước lúc đi kinh tế mới gia đình bà L có 7 người con sau đó các con bà L lần lượt có gia đình và ra ở riêng, không ở chung với bà Lang. Do đó, bà L đã tự bán phần đất trên cho nhiều người (gồm bà Nguyễn Thị Liễu, ông Nguyễn Mạnh Hùng và đến năm 2004 bà L tiếp tục chuyển nhượng cho Ông Nguyễn Phước B một phần đất có diện tích 5m x 30m = 150m^2 với giá 35 triệu đồng và bà L đã giao đất cho ông B quản lý cho đến nay (có cắm mốc đất giao cho ông B). Hằng năm ông B đều phát dọn mặc dù ông B chưa xây dựng công trình gì trên đất nói trên. Năm 2017 bà L chết, năm 2018 thì xảy ra tranh chấp với các con bà Lang, do năm 2018 ông B tiến hành dọn dẹp thì các con bà L cản trở. Sự việc đã được Ủy ban nhân dân phường Tân Thiện giải quyết không thành và hồ sơ được chuyển đến Tòa án nhân dân thành phố Đ . Sau khi xét xử sơ thẩm cả nguyên đơn và bị đơn đều kháng cáo và Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước kháng nghị. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn đều giữ nguyên kháng cáo, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước giữ nguyên kháng nghị.

Xét thấy, qua phần thẩm vấn công khai tại phiên tòa phúc thẩm thấy rằng phần đất trên đã được Ủy ban nhân dân huyện Đồng Phú cấp giấy chứng nhận số 00289/QSDĐ/454/1998/QĐ-UB ngày 26/10/1998 cho hộ bà Nguyễn Thị L có diện tích 4280m^2 đến ngày 07/7/2005 bà L được Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB865472 với diện tích 1710.5 m^2 vì vậy, bà L có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực tế bà L đã chuyển nhượng cho nhiều người trong đó có ông B và ngày 26/8/2004. Tuy nhiên, các con của bà L đã có gia đình và ra ở riêng, bà L sinh sống với người con út (Nguyễn Thị Câm) và

bà đã sang nhượng cho nhiều người để lấy tiền sinh sống tại phiên tòa các bị đơn đều thừa nhận bà L lúc còn sống khi sang nhượng đất thì không chia tiền cho các con mà bà L dùng tiền đó để sinh sống. Đối với phần đất bà L sang nhượng cho ông B các bị đơn không thừa nhận đó là vân tay của bà Lang. tuy nhiên, tại Kết luận giám định số 38/2020/QĐĐV ngày 07/8/2020 của phòng kỹ thuật hình sự công an tỉnh Bình Phước khẳng định "dấu vân tay màu đỏ bên trái của người bán trong giấy mua bán chuyển nhượng nhà đất lập ngày 26/8/2004 giữa bà Nguyễn Thị L với Ông Nguyễn Phước B (ký hiệu A1) với dấu vân tay ngón trỏ phải trên mẫu so sánh (ký hiệu M1) do Tòa án nhân dân thành phố Đ cung cấp là của cùng một người). Vì vậy, có căn cứ cho rằng ngày 26/8/2004 bà L có chuyển nhượng cho Ông Nguyễn Phước B một phần đất có diện tích 5m x 30m = 150m^2 đất với giá 35 triệu đồng. Hơn nữa sự việc này còn được khẳng định bởi ông Hoàng Văn Bé đội trưởng ký xác nhận việc sang nhượng và tại lời khai ông Bé khẳng định lúc đó bà L đã giao đất cho ông B sử dụng từ năm 2004 đến khi bà L mất mới xảy ra tranh chấp. Việc sang nhượng của ông B và bà L còn có ông Nguyễn Mạnh Hùng là người sang nhượng đất của bà L cũng biết và ông Đào Đình Chí cán bộ địa chính phường Tân Thiện lúc đó cũng biết. Hơn nữa, lúc sang nhượng đất các con của bà L là bà C , ông U cũng ở gần đó. Sự việc sang nhượng đã nhiều năm khi bà L còn sống không xảy ra tranh chấp đến khi bà L chết năm 2017 và năm 2018 thì mới tranh chấp. Các bị đơn không thừa nhận việc bị đơn sang nhượng đất cho ông B và cho rằng dấu vân tay không phải của bà L đã điểm chỉ vào giấy sang nhượng cho nên không đồng ý trả lại giá trị tài sản thành tiền theo thực tế hiện nay cho ông B . Tại phiên tòa phúc thẩm các bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cũng không đồng ý với án sơ thẩm. Tuy nhiên, phía bị đơn không đưa ra được chứng cứ nào để chứng minh cho yêu cầu của mình để khẳng định không có việc sang nhượng đất đai của bà L đã sang nhượng cho ông B . Hơn nữa qua việc giám định của (cơ quan) phòng kỹ thuật hình sự xác định dấu vân tay trong giấy chuyển nhượng bên chuyển nhượng là dấu vân tay của bà Lang. Việc các bị đơn cho rằng bà L không chuyển nhượng đất cho ông B là không có cơ sở để chấp nhận là cố tình không muốn trả tiền theo giá trị thực tế và không giao đất cho ông B sử dụng. Hơn nữa, bà C , ông U và 1 số người con của bà L cũng ở gần đất mà bà L sang nhượng cho ông B nhiều năm qua ông B hàng năm đến dọn dẹp những người này đều không có ý kiến gì (sự việc có ông Nguyễn Mạnh Hùng là người cùng sang nhượng đất của bà Lang, ông Chí là cán bộ địa chính, ông Hoàng Văn Bé lúc đó là đội trưởng đều biết). Vì vậy, có căn cứ cho rằng các con của bà L đều biết bà L khi còn sống đã sang nhượng cho ông B phần đất trên. Do đó, kháng cáo của các bị đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

Đối với kháng cáo của Ông Nguyễn Phước B thấy rằng việc sang nhượng đất giữa ông B và bà L hai bên chỉ làm giấy tờ tay với nhau từ ngày 26/8/2004. Tuy nhiên, phần đất trên ông B đã được bà L bàn giao bàn giao và cắm mốc phần đất đã sang nhượng cho ông B . Mặc dù hàng năm ông B đã dọn dẹp các con bà L đều biết nhưng không có ý kiến gì. Hơn nữa hiện tại ông B khởi kiện đề nghị Tòa án chấp nhận giấy mua bán chuyển nhượng nhà đất lập ngày 26/8/2004 giữa bà Nguyễn

Thị L với Ông Nguyễn Phước B . Thấy rằng giấy sang nhượng đất trên mặc dù là giấy tay nhưng thực tế 02 bên đã giao nhận tiền và đất với nhau từ ngày 26/8/2004 lúc bà L còn sống, các con bà L không có ý kiến gì. Ngoài ra, việc này còn có nhiều người biết như đã nhận định ở phần trên. Qua làm việc với đại diện Ủy ban nhân dân phường Tân Thiện, thành phố Đ cũng khẳng định việc sang nhượng của 02 bên là có thực. Hiện tại phần đất trên không nằm trong khu quy hoạch của phường, thành phố và là khu dân cư với diện tích 5mx30m = 150m^2 là đủ điều kiện tách sổ. Với điều kiện là phía nguyên đơn phải chuyển đổi mục đích sử dụng, nộp thuế theo quy định của pháp luật về đất đai. Hơn nữa tại Công văn số 594/UBND ngày 23/4/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Đ cũng khẳng định phần đất trên đủ điều kiện để tách sổ. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, cần chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật. Tại phiên tòa nguyên đơn cũng chấp nhận sẽ làm đủ nghĩa vụ của mình đối với Nhà nước để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Đ chấp nhận 01 phần yêu cầu của nguyên đơn mà chỉ buộc bà C và ông U phải có trách nhiệm bồi thường cho ông B là chưa phù hợp với pháp luật. Do đó, cần sửa án sơ thẩm buộc các đồng thừa kế của bà L phải có nghĩa vụ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất giao phần đất mà bà L đã chuyển nhượng cho ông B vào ngày 26/8/2004 có sơ đồ kèm theo (do bà L đã chết vào năm 2017).

Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước đề nghị hủy án sơ thẩm do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Tuy nhiên, những vi phạm trên đã được cấp phúc thẩm khắc phục. Vì vậy, không cần thiết phải hủy án sơ thẩm mà chỉ cần sửa án là phù hợp.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên ông B , bà C , ông U, bà Ng không phải chịu theo quy định của pháp luật.

[4] Quan điểm của người bảo vệ quyền và ích hợp pháp của C, bà C và các bị đơn đều đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ về cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục chung là không có căn cứ không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Ông Nguyễn Phước B .

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các bị đơn ông Nguyễn Văn U, bà Lê Thị Thu Ng , bà Nguyễn Thị Thu C .

Không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2020/DS-ST ngày 22/10/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đ , tỉnh Bình Phước.

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39;Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Căn cứ Điều 615 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 131, 133, 137, 139, 400, 705, 707 Bộ luật dân sự năm 1995;

Căn cứ Điều 127, Điều 136 luật đất đai năm 2003.

Căn cứ Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành luật đất đai; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của HĐTPTANDTC.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn Ông Nguyễn Phước B buộc các con của bà Nguyễn Thị L (hiện bà L đã chết) phải tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán chuyển nhượng nhà đất lập ngày 26/8/2004 giữa bà Nguyễn Thị L bên chuyển nhượng với Ông Nguyễn Phước B bên nhận chuyển nhượng.

Buộc các con của bà L là người kế thừa quyền và nghĩa vụ gồm: Ông Nguyễn Văn U, bà Lê Thị Thu Ng , bà Nguyễn Thị Thu C , Bà Nguyễn Thị C (Út), Bà Nguyễn Thị Thu Ng , Ông Lê Bá Nh , Ông Nguyễn Văn H phải có trách nhiệm tách sổ cho Ông Nguyễn Phước B phần đất có diện tích 5m x 30m = 150m^2 tọa lạc tại khu phố Phước Tân, phường Tân Thiện, thành phố Đ , tỉnh Bình Phước (có sơ đồ kèm theo).

Ông Nguyễn Phước B có trách nhiệm làm thủ tục và nộp thuế để chuyển đổi mục đích sử dụng theo quy định của pháp luật.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì các đương sự có quyền thoả 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.

2. Chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định, định giá tài sản đất tranh chấp và chi phí giám định chữ ký là 1.650.000 đồng ông B tự nguyện chịu nên được khấu trừ vào số tiến tạm ứng chi phí tố tụng mà ông B đã nộp, ông B đã thi hành xong.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Thu C ; Ông Nguyễn Văn U ; bà Lê Thị Thu Nga; Bà Nguyễn Thị Thu Ng , Ông Lê Bá Nh , Ông Nguyễn Văn H mỗi người phải nộp 300.000 đồng.

Chi cục thi hành án dân sự thị xã Đồng Xoài (nay là thành phố Đ) hoàn trả cho Ông Nguyễn Phước B số tiền 7.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông B đã đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000782 ngày 19/11/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ .

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn Ông Nguyễn Phước B không phải chịu. Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ , tỉnh Bình Phước hoàn trả cho ông B số tiền 300.000 đồng ông B đã nộp theo biên lai thu tiền số 0025335 ngày 11/11/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ , tỉnh Bình Phước.

Bị đơn Ông Nguyễn Văn U không phải chịu. Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ , tỉnh Bình Phước hoàn trả cho ông U số tiền 300.000 đồng do ông Nguyễn Hữu Phát nộp thay ông U theo biên lai thu tiền số 0025360 ngày 11/11/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ , tỉnh Bình Phước.

Bị đơn bà Lê Thị Thu Ng không phải chịu. Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ , tỉnh Bình Phước hoàn trả cho bà Ng số tiền 300.000 đồng do ông Nguyễn Hữu Phát nộp thay bà Ng theo biên lai thu tiền số 0025362 ngày 11/11/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ , tỉnh Bình Phước.

Bị đơn Bà Nguyễn Thị Thu C không phải chịu. Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ , tỉnh Bình Phước hoàn trả cho bà C số tiền 300.000 đồng do ông Nguyễn Hữu Phát nộp thay bà C theo biên lai thu tiền số 0025361 ngày 11/11/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ , tỉnh Bình Phước.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Tòa án ND thành phố Đ ;
- VKSND thành phố Đ ;
- Chi Cục THADS thành phố Đ ;
- Lưu: HSVA, TDS.

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

(đã ký)

Bùi Văn Bình