

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ K
TỈNH K**

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

Bản án số: 45/2019/DS-ST

Ngày: 23/12/2019

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 THÀNH PHỐ K, TỈNH K

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân H

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Ông Trương Quang N;

2/ Bà Nguyễn Thị S.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hương D – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố K, tỉnh K.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố K, tỉnh K tham gia phiên tòa:
Bà Lưu Thị L –Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18, 23 tháng 12 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố K, tỉnh K xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 157/2018/TLST-DS ngày 28 tháng 12 năm 2018 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 43/2019/ QĐXXST-DS ngày 14 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Đình P và bà Trần Thị Kim H.

Địa chỉ: Số 02 Bắc K, thành phố K, tỉnh K. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Nguyễn Văn H, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Tạ An N

- Văn phòng Luật Sư An Nghiệp, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh K, có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Q và bà Lê Thị P.

Địa chỉ: Số 255 Bắc Kạn, thành phố K, tỉnh K. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Phòng Công chứng số 1 tỉnh K, người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Đức T, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 07/12/2018 và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Phạm Đình P và bà Trần Thị Kim H trình bày:

Vợ chồng ông Phạm Đình P và bà Trần Thị Kim H (sau đây viết tắt: vợ chồng ông P) có 01 lô đất diện tích 395,2 m² (đất thổ cư 122m²) chiều ngang giáp đường Bắc Cạn, rộng 15; chiều dài khoảng 26. Lô đất này được hợp thành từ 02 thửa đất, theo 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSD đất) đứng tên vợ

chồng ông P, gồm: Thửa số 132, tờ bản đồ số 88, diện tích 160,5m² cấp ngày 03/5/2017 và thửa số 71, tờ bản đồ số 88, diện tích 234,7m² cấp ngày 17/5/2011.

Vào khoảng đầu tháng 5/2017 vợ chồng ông P và vợ chồng ông Nguyễn Văn Q, bà Lê Thị P (sau đây viết tắt: vợ chồng ông Q) thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng quyền sử dụng một phần của lô đất diện tích 260m² nêu trên. Theo đó, vợ chồng ông P chuyển nhượng cho vợ chồng ông Q 01 lô đất chiều ngang giáp đường Bắc Cạn 10m, chiều dài khoảng 26m, diện tích khoảng 260m² (lúc này chưa đo cụ thể), trong đó có 90m² đất thổ cư, giá chuyển nhượng là 800 triệu đồng (80 triệu đồng/m ngang), hai bên có lập biên bản đặt cọc, vợ chồng ông Q đã đặt cọc 110 triệu đồng.

Ngày 25/5/2017 hai bên tiến hành đi công chứng hợp đồng. Tại Phòng công chứng Số 1 tỉnh K, ông P nói với vợ chồng ông Q cho gửi 5m ngang đất trong GCNQSD đất của ông Q, được vợ chồng ông Q đồng ý, nên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là: Hợp đồng) có ghi rõ vợ chồng ông P chuyển nhượng cho vợ chồng ông Q 02 lô đất đều giáp đường Bắc Cạn, tp. K; trong đó một lô diện tích 234,7m², thửa số 71, tờ bản đồ số 88, GCNQSD đất cấp ngày 17/5/2011; một lô diện tích 160,5m² (thổ cư 122m²), thửa số 132, tờ bản đồ số 88, GCNQSD đất cấp ngày 03/5/2017. Hợp đồng được công chứng cùng ngày.

Ngày 16/6/2017 vợ chồng ông Q được cấp GCNQSD đất, diện tích 395,2 m², chiều ngang giáp đường Bắc Cạn rộng: 15m, chiều dài của lô đất (phía Đông: 24,5m; phía Tây: 25,3m) tại thửa số 133, tờ bản đồ số 88, trong đó có một phần diện tích đất của vợ chồng ông P gửi với chiều ngang 5m, chiều dài dọc theo lô đất.

Ngày 17/6/2017 vợ chồng ông P giao GCNQSD đất cho vợ chồng ông Q; vợ chồng ông Q giao đủ số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 690.000.000 đồng cho vợ chồng ông P; hai bên cũng tiến hành giao nhận diện tích đất chuyển nhượng 234,7m².

Ngày 20/6/2017 ông P gọi điện thoại cho vợ chồng ông Q đề nghị chuyển nhượng cho vợ chồng ông Q 5m ngang đất mà ông P đang gửi trong GCNQSD đất của ông Q, được ông Q đồng ý. Sau đó hai bên gặp nhau tại nhà ông Q và cùng thỏa thuận trị giá 5m ngang đất là 350.000.000 đồng, trả tiền làm hai lần. Sau khi thống nhất, hai bên cùng lập “Giấy biên nhận”, trong đó nêu rõ: Vợ chồng ông P đồng ý bán cho vợ chồng ông Q lô đất tại đường Bắc Cạn, chiều ngang 15m (*trong đó có 10 m đã chuyển nhượng và 5m đang gửi trong GCN của ông Q*), chiều dài 26m, với số tiền 1 tỷ 150 triệu đồng, đã đưa trước 800.000.000đồng, đến hết năm Âm lịch (*tức vào cuối năm 2017*) đưa tiếp 250 triệu, số tiền còn lại 100.000.000đồng sẽ đưa vào giữa năm kế tiếp (*năm 2018*). Trong thời gian trên (*thời hạn trả số tiền 350 triệu đồng*) nếu có người mua được lô đất là 5m ngang, đất thổ cư 32m² ở trong bìa ông Q và bà Phụng đứng tên thì ông P có quyền được bán. Hai bên chưa giao nhận 5m ngang đất này.

Sau khi viết giấy biên nhận và đến hạn trả nợ số tiền 350.000.000 đồng, thì vợ chồng ông Q không chịu trả tiền và cũng không chịu trả lại lô đất 5m ngang cho vợ chồng ông P.

Do đó, trong đơn khởi kiện vợ chồng ông P cho rằng vợ chồng ông Q đã vi phạm hợp đồng, nên đề nghị Tòa án buộc vợ chồng ông Q có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng trả cho vợ chồng ông P số tiền nhận chuyển nhượng 5m ngang đất là 350.000.000 đồng.

Tại phiên họp kiểm tra giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ ngày 08/4/2019 vợ chồng ông P bổ sung yêu cầu khởi kiện, với nội dung: Nếu vợ chồng ông Q không thực hiện hợp đồng trả số tiền 350.000.000 đồng, thì yêu cầu Tòa án tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, phần liên quan đến 5m ngang đất mà vợ chồng ông đang gửi trong GCNQSD đất của vợ chồng ông Q và buộc vợ chồng ông Q trả lại cho vợ chồng ông P 5m ngang đất diện tích: 126,7m² (32m² đất thổ cư) mà vợ chồng ông P đang gửi trong GCNQSD đất của vợ chồng ông Q.

Tại phiên Tòa vợ chồng ông P yêu cầu Tòa án tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu và buộc vợ chồng ông Q trả lại 5m ngang đất diện tích: 126,7m² (32m² đất thổ cư) mà vợ chồng ông P đang gửi trong GCNQSD đất của vợ chồng ông Q.

Tứ cận lô đất như sau:

Phía Đông giáp bức tường nhà ông Q và bà Phụng, dài: 25,09m;

Phía Tây giáp thửa đất 23, dài: 25,3m;

Phía Nam giáp đường đất, rộng: 5m;

Phía Bắc giáp đường Bắc Cạn, rộng: 5m;

*** Ý kiến của bị đơn ông Nguyễn Văn Q và bà Lê Thị P:**

Trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa, ông Q và bà Phụng trình bày:

- Vợ chồng ông Q công nhận với lời khai trên của vợ chồng ông P về các nội dung: Vợ chồng ông Q nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông P với chiều ngang giáp mặt đường Bắc Cạn 10m, trị giá 800 triệu đồng (80 triệu đồng/m ngang), hai bên có lập biên bản đặt cọc, vợ chồng ông Q đã đặt cọc 110 triệu đồng; ngày 25/5/2017 hai bên tiến hành đi công chứng hợp đồng, tại Phòng công chứng, ông P nói với vợ chồng ông Q cho gửi 5m ngang đất trong GCNQSD đất của ông Q, được vợ chồng ông Q đồng ý. Ngày 17/6/2017 vợ chồng ông P giao GCNQSD đất cho vợ chồng ông Q; vợ chồng ông Q đã giao đủ số tiền nhận chuyển nhượng còn thiếu là 690.000.000 đồng cho vợ chồng ông P; hai bên cũng tiến hành giao nhận diện tích đất chuyển nhượng 234,7m² (ngang 10m).

Ngày 20/6/2017 vợ chồng ông Q và vợ chồng ông P thỏa thuận chuyển nhượng lô đất diện tích 126,7m² (5m ngang) mà ông P đang gửi trong bì đồ của ông Q, với giá 350.000.000 đồng, trả tiền làm hai lần và hai bên cùng lập “Giấy biên nhận” có nội dung như ông P đã trình bày nêu trên.

Tuy nhiên, vợ chồng ông Q không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông P, vì:

Hai bên thỏa thuận 90m² đất thổ cư giáp đường Bắc Cạn, nhưng trong sổ đỏ đất thổ cư lại giáp đường đất; thỏa thuận đất không bị quy hoạch, nhưng thực tế đất bị quy hoạch trồng cây xanh; 02 GCN bản photo mà anh P cho ông Q xem thể hiện 02 lô đất song song với nhau và giáp đường Bắc Cạn (01 lô thửa 63, tờ bản đồ 88; 01 lô thửa 71 bản đồ 88), chứ không phải 01 lô phía trước giáp đường Bắc Cạn (lô 71), lô phía sau giáp đường đất (lô 132) như ghi trong hợp đồng. Hơn nữa, việc Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh K cấp GCNQSD đất đối với thửa số 132, tờ bản đồ số 88, cấp ngày 03/5/2017 cho vợ chồng ông P khi chiều ngang của lô đất giáp đường Bắc Cạn có 0,70m, mà lại ghi địa chỉ của lô đất giáp đường Bắc Cạn là trái với quy định của pháp luật. Điều đó đó chứng tỏ vợ chồng ông Q bị vợ chồng ông P lừa dối khi thỏa thuận chuyển nhượng đất. Do đó nhiều lần ông P đến nhà ông đòi tiền và gọi người đến bán lô đất 5m ngang bên cạnh, thì ông Q không đồng ý và nói với ông P, khi nào ông P chuyển đổi diện tích đất thổ cư 90m² từ phía sau giáp đường đất ra phía trước giáp đường Bắc Cạn và lô đất không bị quy hoạch là đất công cộng trồng cây xanh, thì ông Q mới chấp nhận trả tiền hoặc trả đất cho ông P, thì ông P đã đồng ý và nói là sẽ làm được. Do đó, khi nào ông P thực hiện lời hứa về việc Nhà nước dỡ bỏ quy hoạch đất công cộng trồng cây xanh và vợ chồng ông P chuyển đổi 90m² đất thổ cư từ phía sau ra phía trước giáp đường Bắc Cạn thì mới chấp nhận trả lại tiền nợ hoặc trả lại 5m đất cho vợ chồng ông P. Ngoài ra vợ chồng ông Q không yêu cầu gì khác.

*** Kết quả xem xét, thẩm định thực tế và định giá tài sản:**

- Kết quả xem xét, thẩm định xác định: Diện tích đất 395,2m² và tứ cận lô đất được đo thực tế phù hợp với diện tích đất ghi trong GCN của ông Q, trong đó chiều ngang giáp đường Bắc Cạn và chiều ngang phía sau giáp đường đất đều rộng: 15m. Hộ ông Q đã xây nhà kiên cố 02 tầng đồ trụ, dầm bê tông cốt thép và các công trình khác trên toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng 234,7m² với chiều ngang 10m, chiều dài dọc theo lô đất; còn lại diện tích đất 126,7m² (5m ngang) mà anh P gửi trong GCN của vợ chồng ông Q đang bỏ trống.

- Trị giá lô đất tại thời điểm định giá: 1 tỷ 800 triệu đồng. Giá chuyển nhượng thực tế 1 tỷ 150 triệu đồng;

- Trị giá tài sản trên đất (công trình do ông Q xây trên đất), Hội đồng định giá: 900.000.000 đồng. Theo lời khai của vợ chồng ông Q thì giá xây dựng thực tế là 1,2 tỷ đồng.

- **Ý kiến của Phòng công chứng Số 1 tỉnh K:** Tại phòng công chứng, vợ chồng ông Q đã được xem 02 GCNQSD đất mà hai bên chuyển nhượng cho nhau và đã được ghi cụ thể trong hợp đồng; hai bên đã đọc toàn bộ nội dung của hợp đồng và ký, điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên. Việc chứng nhận hợp đồng được tiến hành đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật công chứng. Phòng công chứng không có yêu cầu gì liên quan đến tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định.

- **Ý kiến của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh K:** Tại Công văn số 1185/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 04/7/2019, Sở TN&MT trả lời:

+ Thửa đất số 63; tờ bản đồ số 88; diện tích được tách thành 02 thửa 130 và thửa 131. Thửa 131 có chiều ngang giáp đường Bắc Cạn rộng 0,7m, chiều dài

24,45m; sau đó được hợp với thửa liền kề là thửa 69; tờ bản đồ 88 thành thửa 132, có diện tích. Việc tách và hợp thửa được thực hiện đúng quy định tại khoản 4 Điều 1 của Quyết định số 62/2014/QĐ-UBND ngày 28/8/2014 của UBND tỉnh K;

+ Về nội dung không ghi chú vào GCN là đất đã bị quy hoạch, Sở TN&MT trả lời: Tại phần ghi chú trong GCN ghi “không” là không phù hợp với quy hoạch, theo Quyết định số 849/QĐ-UBND ngày 28/8/2014 của UBND tỉnh K (Quyết định số 849), lỗi này thuộc trách nhiệm của các đơn vị thuộc Sở TN&MT.

- **Tại Công văn số: 210/CV-VPĐKB Đ** ngày 12/9/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố K, trả lời: Phần diện tích đất 126,5m² mà ông P đang gửi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Q, vẫn được cấp thành một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố K phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:**

Việc tuân theo pháp luật:

- Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên toà đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; nguyên đơn, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật;

- Quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên quan hệ tranh chấp trong vụ án được xác định là “Tranh chấp về hợp đồng dân sự” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của BLTTDS. Tòa án nhân dân thành phố K thụ lý đơn khởi kiện của nguyên đơn là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của BLTTDS.

- Về áp dụng pháp luật: Giao dịch dân sự xác lập từ sau ngày 01/01/2017, nên áp dụng pháp luật tại thời điểm phát sinh giao dịch (BLDS 2015) để giải quyết.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Đình P và bà Trần Thị Kim H với ông Nguyễn Văn Q và bà Lê Thị P lập ngày 25/5/2017 bị vô hiệu một phần đối với diện tích đất: **126,7m²**.

Về án phí, lệ phí: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn ông Q và bà Phụng phải chịu án phí, chi phí tố tụng theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

VỀ TỔ TỤNG:

[1] Quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên quan hệ tranh chấp trong vụ án được xác định là “Tranh chấp về hợp đồng dân sự” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của BLTTDS và bị đơn có nơi cư trú tại

thành phố K, nên Tòa án nhân dân thành phố K thụ lý đơn khởi kiện của nguyên đơn là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của BLTTDS.

[2] Về áp dụng pháp luật: Giao dịch dân sự xác lập từ sau ngày 01/01/2017, nên áp dụng pháp luật tại thời điểm phát sinh giao dịch (BLDS 2015) để giải quyết.

VỀ NỘI DUNG:

[1] Căn cứ lời trình bày của các đương sự, căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở khẳng định:

Vào khoảng đầu tháng 5/2017 vợ chồng ông P và vợ chồng ông Q thỏa thuận với nhau về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó vợ chồng ông P chuyển nhượng cho vợ chồng ông Q 01 lô đất tại đường Bắc Cạn, phường Thắng Lợi, thành phố K, có chiều ngang giáp đường Bắc Cạn rộng 10m, chiều dài khoảng 26m, diện tích khoảng 250m² (lúc này chưa đo thực tế) trong đó có 90m² đất thổ cư, giá chuyển nhượng 800 triệu đồng (80 triệu đồng/m ngang), hai bên có lập biên bản đặt cọc, vợ chồng ông Q đã đặt cọc 110 triệu đồng. Lô đất mà hai bên chuyển nhượng cho nhau được nhập thành từ 02 lô đất đã được cấp GCN đứng tên vợ chồng ông P, tại thửa số 71 và thửa số 132 cùng tờ bản đồ số 88, có chiều ngang giáp đường Bắc Cạn, rộng 15m.

Ngày 25/5/2017 hai bên tiến hành đi công chứng hợp đồng. Tại Phòng công chứng, ông Q đồng ý cho ông P gửi lô đất diện tích 126,7m² (5m ngang) trong GCNQSD đất của ông Q (nhờ ông Q đứng tên), lô đất diện tích 126,7m² này cũng nằm trong thửa đất số 71 và 132, nên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là: Hợp đồng) có ghi rõ vợ chồng ông P chuyển nhượng cho vợ chồng ông Q 02 lô đất đều giáp đường Bắc Cạn, tp. K; trong đó một lô thửa số 71, tờ bản đồ số 88, diện tích 234,7m², GCNQSD đất cấp ngày 17/5/2011; một lô đất thửa số 132, tờ bản đồ số 88, diện tích 160,5m² (đất thổ cư 122m²) GCNQSD đất cấp ngày 03/5/ 2017. Hợp đồng được công chứng cùng ngày.

Ngày 16/6/2017 vợ chồng ông Q được cấp GCNQSD đất với diện tích 395,2 m², chiều ngang giáp đường Bắc Cạn rộng: 15m (trong đó có 5m là của ông P gửi), chiều dài của lô đất (phía Đông: 24,5m; phía Tây: 25,3m), tại thửa số 133, tờ bản đồ số 88.

Ngày 17/6/2017 vợ chồng ông P giao GCNQSD đất cho vợ chồng ông Q và vợ chồng ông Q giao đủ số tiền nhận chuyển nhượng đất còn lại là 690.000.000đồng cho vợ chồng ông P; hai bên cũng tiến hành giao nhận diện tích đất chuyển nhượng 234,7m² (ngang 10m).

Ngày 20/6/2017 vợ chồng ông P và vợ chồng ông Q thỏa thuận chuyển nhượng lô đất 5m ngang mà ông P đang gửi trong GCN của ông Q, với giá 350.000.000 đồng, trả tiền làm hai lần. Sau khi thỏa thuận hai bên cùng lập “Giấy biên nhận” với nội dung: Vợ chồng ông P đồng ý bán cho vợ chồng ông Q lô đất tại đường Bắc Cạn, chiều ngang 15m, chiều dài 26m, với số tiền 1 tỷ 150 triệu đồng, đã đưa trước 800.000.000đồng, đến hết năm Âm lịch (tức vào cuối

năm 2017) đưa 250 triệu, số tiền còn lại 100.000.000 đồng sẽ đưa vào giữa năm kế tiếp (năm 2018). Trong thời gian trên nếu có người mua được lô đất là 5m, đất thổ cư 32m² ở trong bìa ông Q và bà Phụng đứng tên thì ông P có quyền được bán.

Các tình tiết sự kiện nêu trên là có thật, các bên đều thừa nhận nên không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của BLTTDS.

[2] Xét yêu cầu của vợ chồng ông P, yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Q và vợ chồng ông P, đã được công chứng ngày 25/5/2017 bị vô hiệu một phần đối với lô đất diện tích 126,7m² (5m ngang) mà vợ chồng ông P đang gửi trong GCNQSD đất của vợ chồng ông Q; buộc vợ chồng ông Q trả lại cho vợ chồng ông P lô đất diện tích 126,7m² mà vợ chồng ông P đang gửi trong GCNQSD đất của vợ chồng ông Q.

HĐXX xét thấy:

Các bên đương sự đều thừa nhận thực tế là hai bên không có việc chuyển nhượng lô đất diện tích 126,7m² (5m ngang) trong hợp đồng chuyển nhượng đất, mà do tại thời điểm chuyển nhượng ông P cho rằng không thể tách 5m ngang đất thành một sổ riêng, nên mới gửi trong GCN của vợ chồng ông Q và được vợ chồng ông Q đồng ý. Do đó, một phần của hợp đồng liên quan đến việc chuyển nhượng 5m ngang đất là không có thật, không đúng sự thật, mà mục đích chuyển nhượng 5m ngang đất của hai bên là để thực hiện thỏa thuận: Ông Q cho ông P gửi 5m ngang đất trong GCN của ông Q. Đến ngày 20/6/2017 hai bên mới lập “Giấy biên nhận” thống nhất thỏa thuận chuyển nhượng 5m ngang đất này. Tuy nhiên trong “Giấy biên nhận” các bên có thỏa thuận thêm “*Trong thời gian trên (thời gian thỏa thuận trả số tiền 350.000.000 đồng của 5m ngang đất) nếu có người mua được lô đất là 5m, đất thổ cư 32m² ở trong bìa ông Q và bà Phụng đứng tên thì ông P có quyền được bán*”; và từ khi lập giấy biên nhận đến nay các bên cũng chưa thực hiện bất cứ một nghĩa vụ nào liên quan đến việc chuyển nhượng 5m ngang đất; vợ chồng ông Q chưa trả tiền và ngược lại vợ chồng ông P cũng chưa giao đất cho vợ chồng ông Q; trong quá trình tham gia tố tụng, vợ chồng ông Q cũng có nhiều lời khai thể hiện ông bà không muốn lấy (không nhận chuyển nhượng) 5m ngang đất này.

Điều 124 của Bộ luật dân sự 2015 (BLDS-2015) quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo:

“1. Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che dấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che dấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan.

2. Trường hợp xác lập giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ đối với người thứ ba thì giao dịch dân sự đó vô hiệu.”

Từ nhận định và căn cứ pháp luật nêu trên có cơ sở khẳng định, giao dịch về chuyển nhượng 5m ngang đất trong hợp đồng chuyển nhượng đất là một giao dịch giả tạo. Do đó, một phần của hợp đồng liên quan đến việc chuyển nhượng 5m ngang đất bị vô hiệu.

Xét, phần còn lại của hợp đồng liên quan đến 10m ngang đất mà hai bên thực tế chuyển nhượng cho nhau, các bên đã thực hiện xong tất cả các nghĩa vụ thỏa thuận trong hợp đồng; vợ chồng ông Q đã giao đủ tiền chuyển nhượng và nhận đất, vợ chồng ông P đã giao đủ đất và nhận đủ tiền; vợ chồng ông Q đã xây nhà kiên cố và các công trình khác trên toàn bộ lô đất nhận chuyển nhượng (10m ngang); mục đích của giao dịch, tức mục đích nhận chuyển nhượng đất để làm nhà của vợ chồng ông Q đã đạt được.

Điều 130 của BLDS-2015 quy định: “*Giao dịch dân sự vô hiệu từng phần khi một phần nội dung của giao dịch dân sự vô hiệu nhưng không ảnh hưởng đến hiệu lực của phần còn lại của giao dịch.*”

Từ những nhận định và căn cứ quy định của pháp luật, có cơ sở khẳng định: Một phần của hợp đồng liên quan đến việc chuyển nhượng 5m ngang đất bị vô hiệu nhưng không ảnh hưởng đến phần còn lại của hợp đồng. Nên phần còn lại của hợp đồng liên quan đến 10m ngang đất vẫn có hiệu lực.

Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

Khoản 1 Điều 131 của BLDS-2015 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 giao dịch được xác lập.*”

Như vậy, kể từ thời điểm hai bên xác lập giao dịch dân sự giả tạo (giao dịch về chuyển nhượng 5m ngang đất) và bị vô hiệu, thì giao dịch dân sự giả tạo và bị vô hiệu này không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Tức là các bên không có quyền và nghĩa vụ gì với nhau, không bị ràng buộc từ các thỏa thuận đã được ghi trong giao dịch dân sự giả tạo.

Đồng thời, từ khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng và thỏa thuận lập “Giấy biên nhận” ngày 20/6/2017 cho đến nay các bên cũng chưa thực hiện bất cứ một nghĩa vụ nào liên quan đến việc chuyển nhượng 5m ngang đất; vợ chồng ông Q chưa trả tiền và ngược lại vợ chồng ông P cũng chưa giao đất cho vợ chồng ông Q. Do đó cả hai bên chưa có thiệt hại xảy ra từ việc thực hiện giao dịch vô hiệu, tức hậu quả (thiệt hại) chưa xảy ra đối với các bên tham gia ký kết, giao dịch giả tạo.

Về xác định lỗi: Các bên cùng thống nhất thỏa thuận ký hợp đồng giả tạo, nên lỗi làm cho một phần hợp đồng bị vô hiệu của các bên là ngang nhau.

Từ những nhận định và căn cứ vào các quy định của pháp luật, xét thấy vợ chồng ông P yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký kết giữa vợ chồng ông P với vợ chồng ông Q đã được công chứng ngày 25/5/2017 bị vô hiệu một phần (*phần hợp đồng liên quan đến 5m ngang đất mà vợ chồng ông P gửi trong GCNQSD đất của vợ chồng ông Q*) và buộc vợ chồng ông Q trả lại lô đất có chiều ngang 5m với diện tích đất: 126,5m² mà vợ chồng ông P đang gửi trong GCNQSD đất của vợ chồng ông Q là có cơ sở chấp nhận.

[3] Xét ý kiến của vợ chồng ông Q cho rằng vợ chồng ông đã bị lừa dối khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông P, cụ thể: Hai bên thỏa thuận đất thổ cư giáp đường Bắc Cạn, nhưng trong sổ đỏ đất thổ cư

lại giáp đường đất phía sau; ông P cam kết đất không bị quy hoạch, nhưng thực tế đất bị quy hoạch trồng cây xanh; 02 lô đất ghi trong 02 GCN bản photo mà ông P cho ông Q xem (01 lô thửa 63, bản đồ 88; 01 lô thửa 71 bản đồ 88) đều thể hiện 02 lô đất song song với nhau và giáp đường Bắc Cạn, chứ không phải 01 lô phía trước giáp đường Bắc Cạn (lô 71) và lô phía sau giáp đường đất (lô 132) như ghi trong hợp đồng. Hơn nữa, việc Sở TN&MT cấp GCNQSD đất đối với thửa số 132, tờ bản đồ số 88, ngày 03/5/2017 cho vợ chồng ông P khi chiều ngang của lô đất giáp đường Bắc Cạn chỉ có 0,70m, mà lại ghi địa chỉ lô đất giáp đường Bắc Cạn và đất đã bị quy hoạch trồng cây xanh, nhưng trong GCN lại không ghi đất đã bị quy hoạch, là trái với quy định của pháp luật, gây nhầm lẫn cho ông bà khi chuyển nhượng đất. Do đó vợ chồng ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông P.

HĐXX xét thấy:

- *Về nội dung hai bên thỏa thuận đất thổ cư (đất ở đô thị):* Vợ chồng ông Q cho rằng hai bên có thỏa thuận đất thổ cư giáp đường Bắc Cạn, nhưng vợ chồng ông Q không đưa ra được tài liệu, chứng cứ để chứng minh hai bên có thỏa thuận này. Trong khi đó vợ chồng ông P không chấp nhận ý này của vợ chồng ông Q và khẳng định hai bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng đất thổ cư trong tổng thể diện tích đất 234,7m² mà vợ chồng ông P chuyển nhượng cho vợ chồng ông Q. Do đó HĐXX không có cơ sở để xác định các bên có thỏa thuận đất thổ cư giáp đường Bắc Cạn.

- *Về nội dung đất bị quy hoạch trồng cây xanh:*

Vợ chồng ông Q cho rằng khi hai bên bàn bạc thỏa thuận chuyển nhượng, vợ chồng ông có hỏi vợ chồng ông P về tính pháp lý của lô đất, thì vợ chồng ông P cam kết đất không có tranh chấp và không bị quy hoạch nên mới đồng ý nhận chuyển nhượng.

Vợ chồng ông P cho rằng khi thỏa thuận chuyển nhượng, vợ chồng ông cam kết đất không có tranh chấp và đã chỉ cụ thể vị trí ranh giới tứ cận của lô đất, đúng với vị trí lô đất mà ông Q nhận chuyển nhượng và được cấp bìa đỏ; còn đất đã bị quy hoạch trồng cây xanh như thế nào thì tại thời điểm chuyển nhượng vợ chồng ông không biết, nên cũng không thể cung cấp cho ông Q biết được. Mãi sau khi ông P đi làm thủ tục xin giấy phép xây dựng cho ông Q, thì ông P mới biết. Do đó, vợ chồng ông Q cho rằng vợ chồng ông cam kết đất không bị quy hoạch trồng cây xanh là không đúng.

Ngoài lời khai trên, thì không bên nào đưa ra được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho lời khai của mình là có căn cứ.

Xét thấy, khi thỏa thuận chuyển nhượng, thì bên chuyển nhượng phải có trách nhiệm cung cấp đầy đủ chính xác các thông tin về tình trạng và tính pháp lý của lô đất mà mình biết được. Tuy nhiên pháp luật không bắt buộc người chuyển nhượng, người đang sử dụng đất phải biết đất của mình đang sử dụng đã bị quy hoạch. Do đó ý kiến của ông P cho rằng tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng, vợ chồng ông không biết đất của mình đã bị quy hoạch cây xanh, nên không cung cấp được cho ông Q là có cơ sở. Về phía người nhận chuyển nhượng đất là ông Q cũng phải biết tự bảo vệ quyền lợi của mình, phải có trách nhiệm tìm hiểu kỹ về

tình trạng và tính pháp lý của lô đất trước khi nhận chuyển nhượng. Vì không tìm hiểu kỹ, nên sau khi nhận chuyển nhượng ông Q mới phát hiện đất đã bị quy hoạch.

Tại mục 2.2, 2.3 khoản 2 Điều 6 của hợp đồng chuyển nhượng, bên B (Vợ chồng ông Q) đã cam kết:

“2.2. Đã xem kỹ, biết rõ về thửa đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất;

2.3. Việc giao kết hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;”

Tại khoản 1, 2 Điều 8 của hợp đồng chuyển nhượng, ghi rõ:

“1. Hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hậu quả của việc giao kết hợp đồng này.

2. Từng bên đã tự đọc lại hợp đồng này, đã hiểu và đồng ý tất cả điều khoản ghi trong hợp đồng và ký, điểm chỉ vào hợp đồng này trước sự có mặt của công chứng viên.”

Tại phiên tòa vợ chồng ông Q lại cho rằng, tại phòng công chứng ông bà không xem kỹ GCN và không đọc kỹ nội dung của hợp đồng chuyển nhượng và thừa nhận đây là lỗi của mình. Như vậy, trường hợp vợ chồng ông Q tin tưởng ông P, mà không tìm hiểu kỹ về tình trạng và tính pháp lý của lô đất trước khi nhận chuyển nhượng; tại phòng công chứng ông bà cũng không xem kỹ GCN và không đọc kỹ nội dung của hợp đồng chuyển nhượng trước khi ký, thì đó là do lỗi của ông bà và ông bà phải tự chịu trách nhiệm bởi chính hành vi của mình.

Từ những nhận định nêu trên có cơ sở khẳng định vợ chồng ông Q không bị lừa dối trong quá trình thỏa thuận và khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông P.

- Xét ý kiến của vợ chồng ông Q cho rằng, Sở TN&MT cấp GCNQSD đất đối với thửa đất số 132, tờ bản đồ số 88, cấp ngày 03/5/2017 cho vợ chồng ông P khi chiều ngang của lô đất giáp đường Bắc Cạn có 0,70m, nhưng trong GCNQSD đất lại ghi lô đất giáp đường Bắc Cạn và đất đã bị quy hoạch trồng cây xanh, nhưng trong GCN lại không ghi đất đã bị quy hoạch, là trái với quy định của pháp luật, gây nhầm lẫn cho ông bà khi chuyển nhượng đất, dẫn đến ông bà mua phải đất bị quy hoạch.

Tòa án đã có văn bản yêu cầu Sở TN&MT trả lời về việc cấp GCNQSD đất như trên. Tại Công văn số 1185/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 04/7/2019, Sở TN&MT trả lời như sau:

+ Việc cấp GCN đối với thửa 132, Sở TN&MT: Thửa đất số 63; tờ bản đồ số 88; diện tích được tách thành 02 thửa 130 và thửa 131. Thửa 131 có chiều ngang giáp đường Bắc Cạn rộng 0,7m, chiều dài 24,45m; sau đó được hợp với thửa liền kề là thửa 69; tờ bản đồ 88 thành thửa 132, có diện tích 160.5m². Việc tách và hợp thửa được thực hiện đúng quy định tại khoản 4 Điều 1 của Quyết định số 62/2014/QĐ-UBND ngày 28/8/2014 của UBND tỉnh K.

+ Về nội dung không ghi chú vào GCN là đất đã bị quy hoạch: Tại phần ghi chú trong GCN ghi “Không” là không phù hợp với quy hoạch theo Quyết định số

849/QĐ-UBND ngày 28/8/2014 của UBND tỉnh K (Quyết định số 849), lỗi này thuộc trách nhiệm của các đơn vị thuộc Sở TN&MT.

Xét, việc Sở TN&MT sơ cấp GCNQSD đối với thửa đất 132, tờ bản đồ số 88 ông P và bà H trong đó ghi địa chỉ của lô đất giáp đường Bắc Cạn, là đúng quy định tại khoản 4 Điều 1 của Quyết định số 62/2014/QĐ-UBND ngày 28/8/2014 của UBND tỉnh K. Tuy nhiên một phần của thửa đất 132 đã bị quy hoạch trồng cây xanh theo Quyết định số 849, nhưng trong phần ghi chú của GCN lại ghi: “Không” (tức là đất không bị quy hoạch). Việc ghi như vậy đã gây ra sự nhầm lẫn cho ông Q, bà Phụng trong quá trình nhận chuyển nhượng đất.

Tuy nhiên ông Q và bà Phụng cùng thừa nhận, khi tham gia ký hợp đồng chuyển nhượng đất, vợ chồng ông Q hoàn toàn minh mẫn, tỉnh táo và tự nguyện. Phòng Công chứng Số 1 tỉnh K và vợ chồng ông P đều khẳng định, tại phòng công chứng vợ chồng ông Q đã được xem 02 GCNQS đất và đã đọc kỹ nội dung của hợp đồng trước khi ký. Ông P khẳng định đã cho vợ chồng ông Q xem 02 GCN này khi hai bên bàn bạc thỏa thuận để đi đến ký hợp đồng. Như vậy có cơ sở khẳng định trong quá trình thỏa thuận và khi ký hợp đồng vợ chồng ông Q đã được xem 02 GCNQSD đất theo 02 lô đất mà ông P chuyển nhượng cho ông Q.

Trường hợp trong GCNQSD đất đối với thửa đất số 132, tờ bản đồ số 88, cấp ngày 03/5/2017 cho vợ chồng ông P ghi địa chỉ lô đất giáp đường Bắc Cạn trong khi chiều ngang của lô đất giáp đường Bắc Cạn có 0,70m mà gây sự nhầm lẫn cho vợ chồng ông Q khi ký hợp đồng. Thì trong trường hợp cụ thể này hợp đồng cũng không bị vô hiệu do bị nhầm lẫn, bởi vì: Mục đích xác lập giao dịch (hợp đồng chuyển nhượng đất) của các bên đã đạt được; vợ chồng ông Q đã nhận đủ diện tích đất, đúng vị trí tứ cận và đúng địa chỉ lô đất theo hợp đồng đã ký; hai bên đã thực hiện xong các thỏa thuận trong hợp đồng; ông Q đã xây nhà 02 tầng kiên cố và các công trình khác trên toàn bộ lô đất, tức mục đích nhận chuyển nhượng đất để làm nhà của vợ chồng ông Q đã thực hiện được.

[4] Xét việc Sở TN&MT cấp Giấy CNQSD đất số vào sổ cấp GCN: CS04841, ngày 16/6/2017 đối với thửa đất số: 133, tờ bản đồ số: 88, diện tích 395,2m² cho ông Q và bà Phụng:

Sở TN&MT căn cứ vào hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cấp giấy CNQSD đất cho ông Q và bà Phụng là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên:

+ Một phần của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, có làm thay đổi diện tích đất theo GCNQSD. Tuy nhiên ông Q và bà Phụng được quyền căn cứ vào quyết định của Bản án để liên hệ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, để được điều chỉnh lại diện tích đất trong GCN cho phù hợp với diện tích đất thực tế đang sử dụng. Vợ chồng ông P cũng được quyền căn cứ vào quyết định của Bản án để liên hệ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, để được cấp GCN theo quy định. Do đó HĐXX xét thấy không cần thiết phải hủy Giấy CNQSD đất đã cấp cho ông Q và bà Phụng như nêu trên.

+ Một phần diện tích đất cấp cho ông Q và bà Phụng đã bị quy hoạch đất công cộng trồng cây xanh theo Quyết định số 849/QĐ-UBND ngày 28/8/2014 của

UBND tỉnh K, nhưng trong GCN lại ghi đất không bị quy hoạch là trái với quy định tại Điều 11 của Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ tài nguyên và môi trường; tại Công văn số 1185, Sở TN&MT cũng đã thừa nhận sai sót này.

Sai sót nêu trên của Sở TN&MT đã gây ra sự nhầm lẫn cho chủ sử dụng đất và những người khác có liên quan trong việc thực hiện các quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất, theo quy định tại chương XI của Luật đất đai năm 2013, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của họ. Tuy nhiên trong vụ án này, HĐXX chỉ xem xét giải quyết trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đó là yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng đất bị vô hiệu do giả tạo. Ngoài ra các đương sự không có yêu cầu nào khác. Đồng thời theo hướng dẫn tại mục 2 phần dân sự của Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao, hướng dẫn về việc không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp GCN vào tham gia tố tụng trong vụ. Do đó HĐXX thấy không cần thiết phải đưa Sở TN&MT vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án cụ thể này.

[5] Về án phí, chi phí tố tụng:

- Đơn khởi kiện về tranh chấp hợp đồng của nguyên đơn được chấp nhận, nên nguyên đơn không phải chịu án phí, chi phí tố tụng.

- Ông Q và bà Phụng phải chịu: 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch và 4.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 116, 117, 118, 119, 122, 124, 130, 131, 132, 407, 500, 501, 502 và Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1, 3 Điều 167; khoản 1 Điều 168 của Luật đất đai;

Chấp nhận đơn khởi kiện về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đề ngày 07/12/2018 của ông Phạm Đình P và bà Trần Thị Kim H đối với ông Nguyễn Văn Q và bà Lê Thị P.

Xử:

1- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Đình P và bà Trần Thị Kim H với ông Nguyễn Văn Q và bà Lê Thị P được công chứng ngày 25/5/2017 (Số công chứng 2435, quyển số 05) bị vô hiệu một phần đối với diện tích đất: **126,5m²** có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp bức tường nhà ông Q và bà Phụng, dài: **25,09m**;

Phía Tây giáp thửa đất 23, dài: **25,3m**;

Phía Nam giáp đường đất, rộng: **5m**;

Phía Bắc giáp đường Bắc Cạn, rộng: **5m**.

2- Diện tích đất diện tích: **126,5m²** có tứ cận nêu trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Phạm Đình P và bà Trần Thị Kim H (Diện tích đất: 126,5m² này hiện đang ở trong tổng thể lô đất diện tích: 395,2m² tại thửa số 133, tờ bản đồ số 88, địa chỉ đường Bắc Cạn, thành phố K, tỉnh K đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS04841 cấp ngày 16/6/2017, người đứng tên sử dụng ông Nguyễn Văn Q và bà Lê Thị P).

3- Ông Phạm Đình P và bà Trần Thị Kim H được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất: **126,5m²** nêu trên theo quy định.

4- Ông Nguyễn Văn Q và bà Lê Thị P được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đề nghị điều chỉnh lại diện tích đất hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với diện tích đất thực tế đang sử dụng, có tứ cận:

- Đông, giáp lô đất 130, dài: **24,5m**;
- Tây, giáp đất ông Phụng và bà H, dài: **25,09m**;
- Nam, giáp đường đất, rộng: **10m**;
- Bắc, giáp đường Bắc Cạn, rộng: **10m**.

5- **Án phí:** Áp dụng khoản 3 Điều 144; khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm d, đ khoản 1 Điều 12; điểm a, b khoản 1 Điều 24; khoản 2 Điều 26 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

- Ông Nguyễn Văn Q và bà Lê Thị P cùng liên đới chịu **300.000** (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch;

- Hoàn trả lại cho ông Phạm Đình P và bà Trần Thị Kim H số tiền: **8.750.000** (tám triệu, bảy trăm năm mươi nghìn) đồng đã tạm nộp, theo Biên lai thu số: 0000034 ngày 27/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Kon.

6- **Chi phí tố tụng:** Ông Nguyễn Văn Q và bà Lê Thị P cùng liên đới chịu **4.000.000** (bốn triệu) đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ông Phạm Đình P và bà Trần Thị Kim H đã tạm nộp số tiền chi phí này, nên Ông Q và bà Phụng phải hoàn trả lại số tiền chi phí 4.000.000 đồng cho ông P và bà H.

7- Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (23/12/2019).

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.

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao Đà Nẵng;
- TAND tỉnh K;
- VKSND TP. K;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS TP. K;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

(đã ký)

Nguyễn Xuân Hoài