TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **08**/2018/DS-PT
Ngày: 31 - 5 - 2018
V/v: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Hồng Luyến.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Ngọc Thành,
2. Bà Nguyễn Thị Chi.

- ***Thư ký phiên tòa*:** Ông Nguyễn Vũ Bảo – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*** Ông La Minh Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 5 năm 2018, tại Hội trường – Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 118/2017/TLST-DS, ngày 23 tháng 5 năm 2017, về tranh chấp: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 15/2018/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 5 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên toà số: 224/2018/QĐST-DS ngày 16 tháng 5 năm 2018 của Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Lê Xuân T**, sinh năm: 1963.
Địa chỉ: Ấp H, xã H1, thành phố H2, tỉnh Đồng Nai.

2. Bị đơn: Ông **Bùi Phúc K**, sinh năm: 1966 và bà **Nguyễn Thị Phương D**, sinh năm: 1971.
Cùng địa chỉ: Ấp H, xã H1, thành phố H2, tỉnh Đồng Nai.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N**.
Địa chỉ: Đường K, phường H3, thành phố H2, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Huỳnh Văn T1** – Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh H2.

2/ Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm: 1938;

3/ Chị **Bùi Thị Trúc G**, sinh năm 1992;

4. Anh **Bùi Phúc S**, sinh năm: 2003;

5. Chị **Nguyễn Thị Phương T2**, sinh năm: 1992;

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã H1, thành phố H2, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L, chị G, anh S, chị T2: Ông **Bùi Phúc K**, sinh năm: 1966.

Địa chỉ: Ấp H, xã H1, thành phố H2, tỉnh Đồng Nai.

6. Cháu **Huỳnh Minh Đ**, sinh năm: 2014.

Người giám hộ của cháu Đ: Chị **Bùi Thị Trúc G**, sinh năm: 1992.

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã H1, thành phố H2, tỉnh Đồng Nai.

(Ông T, ông K và bà D có mặt tại phiên tòa; ông T1 có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lê Xuân T trình bày:

Vào ngày 07 tháng 10 năm 2014, ông và ông Bùi Phúc K, bà Nguyễn Thị Phương D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 164,4m^2 thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ 21, tại xã H1, thành phố H2, tỉnh Đồng Nai với giá 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng H4, ông K và bà D đã nhận đủ số tiền trên. Hai bên thỏa thuận miệng sau 01 năm nếu bên bán là ông K, bà D có tiền để mua lại thì sẽ được ưu tiên nhận chuyển nhượng lại diện tích đất trên. Hơn 01 năm sau, ông K và bà D không có tiền để nhận chuyển nhượng lại diện tích đất trên nên ông đã tiến hành làm thủ tục sang tên và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CD 910689 ngày 27 tháng 4 năm 2016. Ông đã nhiều lần yêu cầu nhưng ông K, bà D không giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông. Do đó, ông yêu cầu ông Nguyễn Phúc K và bà Nguyễn Thị Phương D tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07 tháng 10 năm 2014.

Đối với yêu cầu phản tố hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07 tháng 10 năm 2014 của ông K và bà D, do ông Bùi Phúc K, bà Nguyễn Thị Phương D đồng ý trả cho ông số tiền gốc 250.000.0000 đồng (trong đó 100.000.000 đồng là số tiền ông K và bà D đã nhận của ông khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 07 tháng 10 năm 2014 và 150.000.000 đồng là số tiền mà ông K và bà D mượn của ông có lập giấy mượn) và tiền lãi của số tiền 250.000.000 đồng từ tháng 01 năm 2015 đến tháng 3 năm 2018: 250.000.000 đồng x 38 tháng x 1,2% = 114.000.000 đồng, tổng cộng là 364.000.000đ (Ba trăm sáu mươi bốn triệu đồng). Vì vậy, ông đồng ý hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07 tháng 10 năm 2014; đồng thời, ông cũng đồng ý, thống nhất với

ông K, bà D về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CD 910689 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp ngày 27 tháng 4 năm 2016 cho ông.

Ông xác định ông không yêu cầu ông K và bà D tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 07 tháng 10 năm 2014, mà yêu cầu ông Bùi Phúc K, bà Nguyễn Thị Phương D trả cho ông số tiền gốc 250.000.0000 đồng và tiền lãi của số tiền 250.000.000 đồng từ tháng 01 năm 2015 đến tháng 3 năm 2018: 250.000.000 đồng x 38 tháng x 1,2% = 114.000.000 đồng, tổng cộng là 364.000.000 đồng; đồng thời, ông đồng ý hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 07 tháng 10 năm 2014 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CD 910689 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp ngày 27 tháng 4 năm 2016 cho ông.

Ông đồng ý trả lại quyền sử dụng đất với diện tích 164,4m^2 thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ 21, tại xã H1, thành phố H2, tỉnh Đồng Nai và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Bùi Phúc K, bà Nguyễn Thị Phương D.

Về lãi suất, ông yêu cầu kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, khi người được thi hành án có đơn yêu cầu, nếu người thi hành án không thi hành thì hàng tháng phải chịu lãi suất theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

Về án phí, ông T đề nghị ông K, bà D phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn ông Bùi Phúc K và bà Nguyễn Thị Phương D thống nhất trình bày:

Ông bà xác định vào ngày 07 tháng 10 năm 2014, ông T và ông bà có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 164,4m^2 thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ 21, tại xã H1, thành phố H2, tỉnh Đồng Nai với giá 100.000.000 đồng, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng H4, ông bà đã nhận đủ số tiền trên. Hai bên thỏa thuận miệng sau 01 năm nếu bên bán là ông bà có tiền để mua lại thì sẽ được ưu tiên nhận chuyển nhượng lại diện tích đất trên. Hơn 01 năm sau, ông bà không có tiền để nhận chuyển nhượng lại diện tích đất trên nên ông T đã tiến hành làm thủ tục sang tên và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CD 910689 ngày 27 tháng 4 năm 2016 đúng như nội dung trình bày của ông T. Tuy nhiên, việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07 tháng 10 năm 2014 là để ông bà vay tiền của ông T. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên mục đích là để làm tin cho ông bà vay tiền của ông T chứ trên thực tế ông bà không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T.

Do đó, ngày 13 tháng 12 năm 2017, ông bà làm đơn yêu cầu phản tố yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 07 tháng 10 năm 2014 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và

tài sản khác gắn liền với đất số: CD 910689 ngày 27 tháng 4 năm 2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp cho ông T.

Nay, ông bà yêu cầu phản tố yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 07 tháng 10 năm 2014 và đồng ý trả cho ông T số tiền nợ gốc 250.000.0000 đồng cùng tiền lãi của số tiền 250.000.000 đồng từ tháng 01 năm 2015 đến tháng 3 năm 2018: 250.000.000 đồng x 38 tháng x 1,2% = 114.000.000 đồng, tổng cộng số tiền là 364.000.000đ (Ba trăm sáu mươi bốn triệu đồng). Ông bà yêu cầu ông T trả lại quyền sử dụng đất với diện tích 164,4m^2 thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ 21, tại xã H1, thành phố H2, tỉnh Đồng Nai và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông bà, thống nhất với T về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CD 910689 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp ngày 27 tháng 4 năm 2016 cho ông Lê Xuân T.

Về lãi suất, ông bà đồng ý với yêu cầu của ông T.

Về án phí, ông bà tự nguyện chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L, chị Bùi Thị Trúc G, anh Bùi Phúc S, chị Nguyễn Thị Phương T2 – Ông Bùi Phúc K trình bày:

Ông thống nhất và đồng ý với nội dung trình bày của nguyên đơn, bị đơn, ngoài ra không có ý kiến hay yêu cầu gì thêm.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N – Ông Huỳnh Minh T trình bày:

Trên cơ sở hồ sơ kê khai đăng ký của ông K, bà D đã được Ủy ban nhân dân xã H1 xét duyệt, căn cứ Tờ trình số 1543/TTr.TNMT ngày 20 tháng 10 năm 2005 của Phòng Tài nguyên và Môi trường, ngày 10 tháng 11 năm 2005, Ủy ban nhân dân thành phố H2 cấp Giấy chứng nhận số AD 008475, công nhận diện tích 164,4m^2 thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ 21, tại xã H1, thành phố H2, tỉnh Đồng Nai cho ông Bùi Phúc K và bà Nguyễn Thị Phương D là đúng trình tự thủ tục, đúng quy định pháp luật.

Năm 2014, ông Bùi Phúc K và bà Nguyễn Thị Phương D chuyển nhượng diện tích 164,4m^2 thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ 21, tại xã H1, thành phố H2, tỉnh Đồng Nai cho ông Lê Xuân T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được Văn phòng công chứng H4 chứng nhận ngày 07 tháng 10 năm 2014. Căn cứ vào các quy định của pháp luật, ngày 27 tháng 4 năm 2016, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N ký cấp Giấy chứng nhận số CD 910689 cho ông Lê Xuân T đúng quy định.

Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 910689 ngày 27 tháng 4 năm 2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp cho ông Lê Xuân T của các đương sự trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Vào ngày 07 tháng 10 năm 2014, giữa ông Lê Xuân T, ông Bùi Phúc K và bà Nguyễn Thị Phương D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 164,4m2 thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 21, xã H1, thành phố H2, tỉnh Đồng Nai với giá 100.000.000 đồng, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng H4. Hai bên thỏa thuận miệng sau 01 năm, nếu bên bán là ông K, bà D có tiền để mua lại thì sẽ được ưu tiên nhận chuyển nhượng lại diện tích đất trên. Hơn 01 năm sau, ông K và bà D không có tiền để nhận chuyển nhượng lại nên ông T đã tiến hành làm thủ tục sang tên và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CD 910689 ngày 27 tháng 4 năm 2016. Ông T đã nhiều lần yêu cầu nhưng ông K, bà D không giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông T. Do đó, ông yêu cầu ông K, bà D phải giao trả nhà đất đã chuyển nhượng cho ông. Phía ông K, bà D cho rằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên mục đích là để làm tin, chứ thực tế ông bà không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T nên ông bà không trả nhà đất theo yêu cầu của ông T; đồng thời có yêu cầu phản tố hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07 tháng 10 năm 2014, hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp cho ông T vào năm 2016.

Quá trình Tòa án thụ lý, xác minh thu thập chứng cứ và hòa giải các bên đương sự đã thống nhất thỏa thuận như sau:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 164,4m^2 thuộc thửa số 31, tờ bản đồ số 21, xã H1, thành phố H2, tỉnh Đồng Nai giữa ông Bùi Phúc K, bà Nguyễn Thị Phương D và ông Lê Xuân T đã ký ngày 07 tháng 10 năm 2014, được công chứng tại Văn phòng công chứng H4;

- Ông K, bà D đồng ý trả lại cho ông T số tiền nợ gốc 250.000.000 đồng và tiền lãi của số tiền 250.000.000 đồng từ tháng 01 năm 2015 đến tháng 3 năm 2018: 250.000.000 đồng x 38 tháng x 1,2% = 114.000.000 đồng, tổng cộng là 364.000.000 đồng;

- Ông T đồng ý trả lại cho ông K và bà D quyền sử dụng đất diện tích 164,4m^2 thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 21, xã H1, thành phố H2, tỉnh Đồng Nai cùng quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với diện tích đất 164,4m^2 thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 21, xã H1, thành phố H2, tỉnh Đồng Nai số: CD 910689 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp cho ông T ngày 27 tháng 4 năm 2016;

- Ông K, bà D có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để đăng ký thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với diện tích 164,4m^2 thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 21, xã H1, thành phố H2, tỉnh Đồng Nai cùng quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

- Về án phí:

+ Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07 tháng 10 năm 2014, ông K và bà D tự nguyện chịu 100.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm hòa giải thành;

+ Đối với yêu cầu của ông T yêu cầu ông K, bà D trả số tiền 364.000.000 đồng, ông K và bà D tự nguyên chịu 9.100.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch hòa giải thành.

Xét sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội, nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận nêu trên.

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] Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn ông Lê Xuân T khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; bị đơn ông Bùi Phúc K, bà Nguyễn Thị Phương D có yêu cầu phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ theo quy định tại khoản 4 Điều 34, Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

[2] Về tư cách tham gia tố tụng:

Ngày 07 tháng 11 năm 2016, ông Lê Xuân T khởi kiện ông Bùi Phúc K và bà Nguyễn Thị Phương D yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông T là nguyên đơn. Ngày 20 tháng 02 năm 2017 và ngày 13 tháng 12 năm 2017, ông Bùi Phúc K và bà Nguyễn Thị Phương D có đơn phản tố và đơn phản tố bổ sung yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3361, quyển số 03/2014 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 07 tháng 10 năm 2014, tại Văn phòng công chứng H4 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CD 910689 ngày 27 tháng 4 năm 2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp cho ông Lê Xuân T, nên ông K và bà D là đồng bị đơn có yêu cầu phản tố, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Những người ở trên thửa đất tranh chấp gồm có: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1938, chị Bùi Thị Trúc G, sinh năm: 1992, anh

Bùi Phúc S, sinh năm: 2003, chị Nguyễn Thị Phương T2, sinh năm: 1992, cháu Huỳnh Minh Đ, sinh năm: 2014, tham gia tố tụng với tư cách là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[3] Về quan hệ pháp luật: Ông Lê Xuân T khởi kiện ông Bùi Phúc K và bà Nguyễn Thị Phương D yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã ký kết. Ông Bùi Phúc K và bà Nguyễn Thị Phương D có đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp cho ông Lê Xuân T. Như vậy, quan hệ pháp luật được xác định là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

[4] Về nội dung tranh chấp:

Ngày 07 tháng 10 năm 2014, ông Lê Xuân T và ông Bùi Phúc K, bà Nguyễn Thị Phương D có ký hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất với diện tích 164,4m^2 thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ 21, tại xã H1, thành phố H2, tỉnh Đồng Nai với giá 100.000.000 đồng, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng H4, ông K và bà D đã nhận đủ số tiền trên. Hai bên thỏa thuận miệng sau 01 năm nếu bên bán là ông K, bà D có tiền để mua lại thì sẽ được ưu tiên nhận chuyển nhượng lại diện tích đất trên. Hơn 01 năm sau, ông K và bà D không có tiền để nhận chuyển nhượng lại diện tích đất trên nên ông T đã tiến hành làm thủ tục sang tên và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CD 910689 ngày 27 tháng 4 năm 2016. Ông T đã nhiều lần yêu cầu nhưng ông K, bà D không giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông T. Do đó, ông T yêu cầu ông K và bà D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07 tháng 10 năm 2014.

Ông K, bà D xác định về việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng, thỏa thuận mua lại tài sản, làm thủ tục sang tên và cấp giấy chứng nhận đúng như nội dung trình bày của ông T. Tuy nhiên, việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07 tháng 10 năm 2014 là để ông K, bà D vay tiền của ông T. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên mục đích là để làm tin cho ông K, bà D vay tiền của ông T, chứ trên thực tế ông K, bà D không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T.

Do đó, ngày 13 tháng 12 năm 2017, ông K và bà D làm đơn yêu cầu phản tố yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 07 tháng 10 năm 2014 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CD 910689 ngày 27 tháng 4 năm 2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp cho ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N xác định việc Ủy ban nhân dân thành phố H2 cấp Giấy chứng nhận số AD 008475 ngày 10 tháng 11 năm 2005, công nhận diện tích 164,4m^2 thuộc

thửa đất số 31, tờ bản đồ 21, tại xã H1, thành phố H1, tỉnh Đồng Nai cho ông Bùi Phúc K và bà Nguyễn Thị Phương D và việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N ký cấp Giấy chứng nhận số CD 910689 ngày 27 tháng 4 năm 2016 cho ông Lê Xuân T là đúng quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 910689 ngày 27 tháng 4 năm 2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp cho ông Lê Xuân T của các đương sự trong vụ án, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Lê Xuân T và ông Bùi Phúc K và bà Nguyễn Thị Phương D thống nhất thỏa thuận đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 164,4m^2 thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã H1, thành phố H2, tỉnh Đồng Nai giữa ông Bùi Phúc K, bà Nguyễn Thị Phương D và ông Lê Xuân T đã ký ngày 07 tháng 10 năm 2014, được công chứng tại Văn phòng công chứng H4;

2. Ông Bùi Phúc K, bà Nguyễn Thị Phương D đồng ý trả cho ông Lê Xuân T số tiền nợ gốc 250.000.0000 đồng và tiền lãi của số tiền 250.000.000 đồng từ tháng 01 năm 2015 đến tháng 3 năm 2018: 114.000.000 đồng, tổng cộng 364.000.000 đồng;

3. Ông T đồng ý trả lại quyền sử dụng đất với diện tích 164,4 m^2 thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ 21, tại xã H1, thành phố H2, tỉnh Đồng Nai, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Bùi Phúc K, bà Nguyễn Thị Phương D;

4. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 164,4m^2 thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã H1, thành phố H2, tỉnh Đồng Nai số: CD 910689 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp cho ông Lê Văn T ngày 27 tháng 4 năm 2016;

5. Ông Bùi Phúc K và bà Nguyễn Thị Phương D có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với diện tích 164,4m^2 thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã H1, thành phố H2, tỉnh Đồng Nai, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

6. Về án phí:

+ Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07 tháng 10 năm 2014, ông Bùi Phúc K và bà Nguyễn Thị Phương D tự nguyện chịu 100.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm hòa giải thành;

+ Đối với yêu cầu của ông Lê Xuân T yêu cầu ông Bùi Phúc K, bà Nguyễn Thị Phương D trả tổng cộng 364.000.000 đồng, ông Bùi Phúc K và bà

Nguyễn Thị Phương D tự nguyện chịu 9.100.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch hòa giải thành.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người thi hành án không thi hành thì hàng tháng phải chịu lãi suất theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

Hội đồng xét xử xét thấy sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện không trái đạo đức, không ép buộc, đúng pháp luật nên ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[5] Xét ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N – Ông Huỳnh Văn T1, tại phiên tòa phúc thẩm ông T1 vắng mặt nhưng ông T1 có bản tự khai và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

[6] Về án phí và chi phí tố tụng:

Về án phí: Do các đương sự thỏa thuận được các yêu cầu tranh chấp và đề nghị Tòa án ghi nhận sự thỏa thuận, nên ghi nhận sự thỏa thuận về án phí như sau:

- Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07 tháng 10 năm 2014, ông Bùi Phúc K và bà Nguyễn Thị Phương D tự nguyện chịu: 100.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm hòa giải thành.

- Đối với yêu cầu ông Bùi Phúc K, bà Nguyễn Thị Phương D trả tổng cộng 364.000.000 đồng của ông Lê Xuân T, ông Bùi Phúc K và bà Nguyễn Thị Phương D tự nguyện chịu: 9.100.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch hòa giải thành.

[7] Quan điểm của Đại diện Viện Kiểm sát tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:

Quan điểm của Đại diện Viện Kiểm sát tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử và các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 34, 37, 147 và 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH ngày 27 tháng 02 năm 2009 về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Xuân T và yêu cầu phản tố của bị đơn ông Bùi Phúc K, bà Nguyễn Thị Phương D.

1. Ghi nhận sự thỏa thuận của ông Lê Xuân T và ông Bùi Phúc K, bà Nguyễn Thị Phương D như sau:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 164,4m^2 thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã H1, thành phố H2, tỉnh Đồng Nai giữa ông Bùi Phúc K, bà Nguyễn Thị Phương D và ông Lê Xuân T đã ký ngày 07 tháng 10 năm 2014, được công chứng tại Văn phòng công chứng H4.

- Ông Bùi Phúc K, bà Nguyễn Thị Phương D phải thanh toán cho ông Lê Xuân T số tiền là: 364.000.000đ (Ba trăm sáu mươi bốn triệu đồng).

- Ông T đồng ý trả lại quyền sử dụng diện tích đất 164,4m^2 thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ 21, tại xã H1, thành phố H2, tỉnh Đồng Nai, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Bùi Phúc K, bà Nguyễn Thị Phương D.

2. Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với diện tích đất 164,4m^2 thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã H1, thành phố H2, tỉnh Đồng Nai số: CD 910689 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp cho ông Lê Văn T ngày 27 tháng 4 năm 2016.

Ông Bùi Phúc K và bà Nguyễn Thị Phương D có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với diện tích 164,4m^2 thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã H1, thành phố H2, tỉnh Đồng Nai, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

3. Về án phí: Ông Bùi Phúc K và bà Nguyễn Thị Phương D phải chịu 9.200.000đ (Chín triệu hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Số tiền tạm ứng án phí ông Bùi Phúc K và bà Nguyễn Thị Phương D đã nộp 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 001232 ngày 08 tháng 01 năm 2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai được cấn trừ vào số tiền án phí ông Bùi Phúc K và bà Nguyễn Thị Phương D phải nộp. Ông Bùi Phúc K và bà Nguyễn Thị Phương D còn phải nộp tiếp số tiền án phí sơ thẩm là 8.600.000 đồng (Tám triệu sáu trăm ngàn đồng).

Hoàn trả cho ông Lê Xuân T số tiền tạm ứng án phí là 200.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 000986 ngày 30 tháng 11 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án số tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 quy định tại Điều 30 Luật thi hành án Dân sự.

Nguyên đơn ông Lê Xuân T, bị đơn ông Bùi Phúc K, bà Nguyễn Thị Phương D có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; các đương sự khác có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được giao cho họ hoặc được niêm yết theo quy định.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Đương sự;
- Chi cục THADS Tp. Biên Hòa;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Vũ Hồng Luyến