TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc
Bản án số: 119/2018/DS-PT Ngày 23/11/2018. "V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và đòi lại tài sản".	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Trịnh Hoàng Anh
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Phương Bắc
Ông Cao Minh Vỹ

-Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Na–Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Hồ Điệp - Kiểm sát viên**.**

Ngày 23 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 114/2018/TLPT–DS ngày 25 tháng 10 năm 2018, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 39/2018/DS-ST ngày 11/9/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 129/2018/QĐPT-DS ngày 26 tháng 10 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị P, sinh 1979. Địa chỉ: ấp T, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Có mặt).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh 1977 và ông Lê Văn C, sinh 1975. Địa chỉ: ấp Đ, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.(Có mặt).

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

3.*1.Ông Mai Thanh H, sinh năm 1971*. Địa chỉ: ấp T, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Có mặt).

3.2.Bà Lê Thị Kim Chi, sinh năm 1996. Địa chỉ: ấp Đ, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Vắng mặt).

3.3.Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam.

Địa chỉ: phường T, Quận B, TP. Hà Nội

+Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc K-Chủ tịch Hội đồng thành viên.

+Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Thanh T, sinh 1981- Giám đốc phòng giao dịch H - Long Phước. (Có mặt)

4. Người làm chứng:

+Bà Nguyễn Thị K, sinh 1967. Địa chỉ: ấp , xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Vắng mặt).

+Bà Nguyễn Thị L, sinh 1970. Địa chỉ: ấp B, xã L, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Vắng mặt).

+Ông Nguyễn Văn C, sinh 1972. Địa chỉ: ấp B, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai tại tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị P trình bày: Khoảng tháng 01 năm 2016, vợ chồng bà Nguyễn Thị P và ông Mai Thanh H có nhận chuyển nhượng diện tích 123m^2, thuộc một phần thửa đất số 111, tờ bản đồ 37 xã Hòa Long, thành phố Bà Rịa của bà Nguyễn Thị T và ông Lê Văn C để cất nhà ở. Bà T là chị ruột của bà P nên hai bên không lập văn bản chuyển nhượng. Giá trị chuyển nhượng là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng. Bà P giao tiền hai lần, lần 1 vào tháng 01/2016 giao 63.000.000 đồng, lần hai vào tháng 3 năm 2016 giao 37.000.000 đồng. Mặc dù không viết giấy mua bán nhưng để làm tin, bà T đã giao bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 111, tờ bản đồ 37 xã Hòa Long, giấy chứng minh nhân dân, và giấy chứng nhận kết hôn của vợ chồng bà T cho bà P. Tháng 3/2016, vợ chồng bà P xây dựng căn nhà cấp 4 trên đất, ông Clà thợ xây nên bà P thuê ông C xây dựng nhà. Bà P yêu cầu ông C và bà T làm thủ tục chuyển nhượng sang tên nhưng bà T nói chưa làm được thủ tục vì đất đang thế chấp vay tiền ở ngân hàng. Khi bà P xây nhà do không đủ tiền làm cổng riêng nên đi chung cổng với nhà bà T. Khi thấy bất tiện, bà muốn phá bỏ hàng rào có sẵn để làm cổng riêng thì ông C không đồng ý. Nên bà P gửi đơn đến Ủy ban nhân dân xã Hòa Long giải quyết nhưng không thành. Ngày 05/10/2016, bà T mượn của bà P 05 chỉ vàng 24 k để mở quán bán cà phê, nhưng đến nay bà T chưa trả.

Nay bà Nguyễn Thị P khởi kiện yêu cầu Tòa án:

+Buộc bà Nguyễn Thị T và ông Lê Văn C sang tên diện tích đất đã chuyển nhượng rộng 4,1m x dài 30m = 123m^2 ở thửa đất số 111, tờ bản đồ 37 tại xã Hòa Long, thành phố Bà Rịa cho bà P và công nhận nhà đất là của vợ chồng bà Nguyễn Thị P.

+Buộc bà Nguyễn Thị T và ông Lê Văn C trả cho bà Nguyễn Thị P 05 chỉ vàng 24k.

**/ Tại các bản khai bị đơn bà Nguyễn Thị T và ông Lê Văn C trình bày*: Bà T là chị ruột của bà P. Đã hơn 10 năm nay, mỗi khi vợ chồng bà P cãi vã, bà P thường xuyên ghé nhà vợ chồng bà T ở chung phòng với con gái là Lê Thị

Kim C. Vì phòng chật nên bà T và ông C định xây một căn phòng riêng, bà P nói sẽ phụ giúp 100.000.000 (một trăm triệu) đồng để làm thành một căn nhà nhỏ rộng 4,1m, dài 16m. Bà P còn nói nếu sau này bà P không ở nữa thì trả lại tiền cho bà P. Từ lúc xây dựng nhà tháng 02/2016, bà P chỉ ở từ tháng 02/2017 đến nay. Do bà P hay đưa người lạ đến nhà, bà T không đồng ý nên bà P đã gian dối tạo dựng việc chuyển nhượng đất để chiếm nhà đất. Vợ chồng bà T ông C không có việc bán đất cho bà P, nhà đất bà P đang ở là do vợ chồng ông C xây dựng cho con gái, bà P chỉ hùn số tiền 100.000.000 đồng. Yêu cầu vợ chồng bà P phải dọn ra khỏi nhà, trả lại nhà đất thì vợ chồng bà T sẽ trả lại số tiền bà P hùn làm nhà là 100.000.000 đồng và tiền gửi trong 07 năm là 60.000.000đồng, kèm với một đầu hụi khoảng 40.000.000 đồng. Tổng cộng trả lại cho bà P 200.000.000 đồng. Cuối năm 2016 bà T có mượn của bà P 5 chỉ vàng 24k và đã sai con đem trả cho bà P.

Nay bà P khởi kiện thì vợ chồng bà T không đồng ý và yêu cầu vợ chồng bà P ra khỏi nhà, trả lại nhà đất cho vợ chồng ông C bà T.

**/Tại các bản khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Thanh H trình bày*: Ông H và bà P là vợ chồng đã mua đất của vợ chồng ông C bà T vào tháng 01/2016 với giá 100.000.000 đồng, đã đưa đủ tiền và đã làm nhà ở từ năm 2016 đến nay. Vì bà P với bà T là chị em ruột nên hai bên không làm giấy tờ mua bán. Do vợ chồng ông C bà T không sang tên. Nay bà P khởi kiện thì ông H có ý kiến: Vợ chồng bà T ông C phải sang tên nhà đất và trả 5 chỉ vàng cho vợ chồng ông Hùng.

**/Tại các bản khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim C trình bày*: Ông Lê Văn C và bà Nguyễn Thị T là bố mẹ của bà C, đã xây dựng cho bà Chi một nhà ở sát với nhà của ông C bà T. Trong thời gian bà C đi học ở thành phố Hồ Chí Minh thì cho bà P là dì ruột ở nhờ. Nay bà Ph khởi kiện như trên thì bà C không đồng ý. Đề nghị Tòa án xử theo pháp luật.

**/Tại các bản khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, bà Trần Thị Thanh T trình bày*: Ngày 28/10/2016, vợ chồng bà Nguyễn Thị T và ông Lê Văn C đã ký hợp đồng vay tiền của ngân hàng, với số tiền là 250.000.000 đồng và thế chấp tài sản là thửa đất 111, tờ bản đồ 37 xã Hòa Long mà hiện nay đang tranh chấp. Bà T, ông C đã trả được cho ngân hàng 50.000.000 đồng, dư nợ hiện tại tiền gốc là 200.000.000 đồng. Thời hạn vay đến năm 2021 mới hết hạn vay. Nay có tranh chấp đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi của ngân hàng và giải quyết theo pháp luật.

**/Tại các bản khai người làm chứng bà Nguyễn Thị K; Bà Nguyễn Thị L; Ông Nguyễn Văn C trình bày:* Bà K, bà L, ông C là anh chị em ruột với bà T, bà P. Cách đây khoảng 3 năm bà P có mua của vợ chồng ông C bà T một mảnh đất để làm nhà ở, do vợ chồng bà P hay có xích mích với nhau. Do là chị em ruột không làm giấy tờ, sống một thời gian do bà Tiền và bà P chị em có mâu thuẫn nên bà T không cho bà P đi chung cổng, bà P mở cổng khác để đi thì vợ chồng bà T không cho dẫn tới tranh chấp.

*/ Tại bản án dân sự sơ thẩm số 39/2018/DS-ST ngày 11/9/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa.

Áp dụng Điều 129, 166, 430, 500 Bộ luật dân sự. Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P về việc đòi lại tài sản. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T và ông Lê Văn C về việc đòi lại nhà đất.

Buộc bà Nguyễn Thị P giao lại nhà đất tại thửa số 111 tờ bản đồ 37 xã Hòa Long cho ông Lê Văn C, bà Nguyễn Thị T (vị trí giao trả theo sơ đồ vị trí do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bà Rịa cung cấp ngày 28/8/2018).

Buộc ông Lê Văn C, bà Nguyễn Thị T trả lại giá trị nhà đất cho bà Nguyễn Thị P 344.632.000 đồng (Ba trăm bốn mươi bốn triệu sáu trăm ba mươi hai ngàn đồng)

Công nhận thỏa thuận giữa bà Nguyễn Thị P và ông Lê Văn C, bà Nguyễn Thị T về việc ông Lê Văn C, bà Nguyễn Thị T hoàn trả cho bà Nguyễn Thị P 05 (năm) chỉ vàng 24k.

Ông C bà T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 17.801.000 đồng.

Ngoài ra còn tuyên về chi phí định giá, án phí, nghĩa vụ chậm trả tiền và quyền kháng cáo.

**/Ngày 18/9/2018 bị đơn ông Lê Văn C, bà Nguyễn Thị T kháng cáo*: Không đồng ý với bản án sơ thẩm. Ông C, bà T chỉ đồng ý trả 200.000.000 đồng, còn án phí thì bà P phải chịu.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đương sự vắng mặt đã được Tòa án tống đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy triệu tập hợp lệ, các đương sự đã có đơn xin xét xử vắng mặt, có văn bản ủy quyền. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án mà không hoãn phiên tòa.

Nguyên đơn bà P vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn ông C bà T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục, quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, nhận thấy: Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa các đương sự là có thật, tuy nhiên hợp đồng không đúng quy định của pháp luật, vi phạm điều cấm. Do đó bản án sơ thẩm tuyên buộc bà P trả lại nhà đất cho vợ chồng ông C bà Tiền và

vợ chồng ông C bà T trả lại giá trị nhà đất bằng tiền cho bà P là phù hợp quy định của pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]Đơn kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn C, bà Nguyễn Thị T trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục Bộ luật tố tụng dân sự quy định nên Hội đồng xét xử xem xét lại bản án số 39/2018/DS-ST ngày 11/9/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa theo trình tự phúc thẩm.

[2]Xét về nội dung kháng cáo của ông C, bà T. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử: Vợ chồng ông C, bà T chỉ trả cho bà P 200.000.000 đồng và 5 chỉ vàng 24k, còn án phí sơ thẩm bà P phải chịu.

Hội đồng xét xử thấy:

Bà P khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà T ông C phải sang tên chuyển nhượng QSD đất 123m^2 ở thửa đất 111 tờ bản đồ 37 đất tọa lạc tại xã Hòa Long, TP. Bà Rịa cho bà P. Với lý do: Tháng 1 năm 2016 ông C bà T đã bán bằng miệng cho bà P 100.000.000 đồng, đến tháng 3 năm 2016 vợ chồng bà P đã xây nhà cấp 4 để ở cho đến nay. Khi mua đất của ông C bà T thì diện tích đất mua nằm trong tổng diện tích 1.233,1m^2 đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất số AN 006245 ngày 15/8/2008.

Bà T và ông C cho rằng: Không có việc mua bán chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà P và căn nhà trên đất tranh chấp là của vợ chồng ông C bà T xây dựng. Do bà P là em ruột của bà T hay có mâu thuẫn với chồng nên cho ở nhờ trên nhà đất.

Xét thấy, đất tranh chấp đo thực tế có diện tích 120,7m^2 trên đất có nhà cấp 4 và tường rào do vợ chồng bà P, ông H đang trực tiếp quản lý sử dụng đến nay đã hơn 2 năm. Tại biên bản hòa giải ngày 01/11/2017 của ban điều hành ấp Đông, xã Hòa Long thì bà Tiền đã trình bày: ".. yêu cầu bà P phải đưa thêm 100.000.000 đồng (một trăm triệu) nữa mới đồng ý sang tên và cho mở cổng đi riêng..". Bà P đã cung cấp đưa ra chứng cứ là hóa đơn thanh toán tiền vật liệu xây dựng nhà và công trình khác trên đất. Các tài liệu chứng cứ phù hợp với lời khai của các nhân chứng.

Từ những căn cứ trên thể hiện vợ chồng bà T ông C có chuyển nhượng diện tích đất 120,7m^2 cho bà P bằng miệng và căn nhà, tường rào xây trên đất do bà P là người bỏ tiền ra xây dựng.

Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không làm bằng văn bản, không có công chứng chứng thực và chuyển nhượng đất nông nghiệp có diện tích nhỏ hơn 500m^2 và tự xây dựng nhà ở, công trình khác trên đất nông

nghiệp. Toàn bộ diện tích 1.233,1m^2 của thửa đất này và tài sản trên đất, ông C bà T đã đang thế chấp vay tiền ngân hàng, trong đó có diện tích đất 120,7m^2 và nhà đang tranh chấp. Do đó việc ông C bà T thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên với bà P là hợp đồng vi phạm pháp luật về cả hình thức lẫn nội dung hợp đồng, nên hợp đồng vô hiệu được quy định tại khoản 2 Điều 117, 122, 129 và Điều 500, 502 Bộ luật dân sự và vi phạm quyết định số 23/2017/QĐ-UBND ngày 15/9/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu về điều kiện diện tích để tách thửa đất nông nghiệp.

Hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo Điều 131 Bộ luật dân sự, "... hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường....", cụ thể: Bà Tiền ông C phải trả lại 100.000.000 đồng cho vợ chồng bà P. Vợ chồng bà P phải trả lại diện tích đất đã mua cho bà T ông C.

Nhà và công trình khác đã xây dựng cố định trên đất không thể di dời đi được, nên giao cho vợ chồng ông C bà T được quyền sở hữu và có nghĩa vụ trả giá trị bằng tiền cho vợ chồng bà P. Theo biên bản định giá: Nhà chính 187.733.000 đồng + nhà tạm 13.833.000 đồng + Mái che tôn 14.971.000 đồng + Hàng rào 2.375.000 đồng = 218.912.000 đồng.

Vợ chồng ông C bà T là người có lỗi nên phải bồi thường thiệt hại giá trị chênh lệch về QSD đất cho vợ chồng bà P do chuyển nhượng QSD đất không đúng quy định của pháp luật. Theo biên bản định giá: Diện tích đất tranh chấp đo thực tế 120,7m^2 x 1.400.000 đồng/m^2 = 168.980.000 đồng – 100.000.000 đồng số tiền bà P đã bỏ ra ban đầu, giá trị QSD đất chênh lệch là: 68.980.000 đồng.

Tổng số tiền mà vợ chồng ông C bà T phải trả cho vợ chồng bà P là: 100.000.000 đồng + 218.912.000 đồng + 68.980.000 đồng = 387.892.000 đồng.

Tại phiên tòa, vợ chồng bà Tiền ông C đồng ý trả cho vợ chồng bà P 05 chỉ vàng 24k, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về chi phí đo vẽ, đinh giá, thẩm định: Căn cứ Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự.

Do yêu cầu khởi kiện của bà P chỉ được chấp nhận một phần nên nguyên đơn bị đơn mỗi bên chịu một nửa chi phí. Chi phí 2.870.000 đồng : 2 = 1.435.000 đồng. Bà P đã ứng ra nộp trước 2.870.000 đồng , nên ông C bà T hoàn trả lại cho bà P 1.435.000 đồng.

[4]Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 26, 27 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí lệ phí Tòa án.

+Do bà Pg yêu cầu công nhận hợp đồng không được Tòa án chấp nhận nên bà P phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng.

+Bà T, ông C phải trả cho bà P 387.892.000 đồng + (05 chỉ vàng 24k quy ra tiền tại thời điểm xét xử là 3.478.000/c x 5chỉ = 17.390.000 đồng) =

405.282.000 đồng, nên phải chịu án phí = 20.000.000 đồng + (4% x 5.282.000 đồng = 211.280 đồng) = 20.211.000 đồng.

[5]Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Điều 29 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Do sửa án sơ thẩm nên ông C bà T không phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 đồng.

[6] Thiếu sót của thẩm phán xét xử vụ án sơ thẩm:

+ Việc áp dụng điều luật: Chưa đầy đủ, không áp dụng Điều luật quy định về án phí, chi phí định giá, thẩm định.

+Quyết định của bản án tuyên chưa rõ ràng, cụ thể: Buộc bà P phải giao trả lại diện tích đất bao nhiêu m^2 ? Tranh chấp hợp đồng thì hợp đồng có hiệu lực pháp luật hay vô hiệu ?

+Tiền mua đất, tiền làm nhà và 5 chỉ vàng là tài sản chung của vợ chồng ông Mai Thanh H, bà Nguyễn Thị P nhưng chỉ tuyên xử cho một mình bà P là không phù hợp với quy định của pháp luật.

Những sai sót trên, Tòa án cấp phúc thẩm đã khắc phục được nên không phải hủy án mà sửa án để trách kéo dài vụ án gây khó khăn cho các đương sự. Thẩm phán xét xử vụ án sơ thẩm, cần rút kinh nghiệm.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn C và bà Nguyễn Thị T.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn C và bà Nguyễn Thị T. Sửa bản án sơ thẩm số 39/2018/DS-ST ngày 11/9/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, như sau:

Áp dụng: Khoản 2, 3, 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1Điều 39; Điều 157, 165 ; Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 119, 122,129 , 131 và Điều 166, Điều 494; khoản 3 Điều 496; Điều 500, 501, 502 Bộ luật dân sự. Điều 26, 27, 29 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P.

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn C và bà Nguyễn Thị T với bà Nguyễn Thị P, vô hiệu.

2.Ông Lê Văn C và bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị P và ông Mai Thanh H số tiền là 387.892.000 đồng (Ba trăm tám mươi bảy triệu, tám trăm chín mươi hai ngàn đồng) và 05 (năm) chỉ vàng 24k.

3. Bà Nguyễn Thị P và ông Mai Thanh H phải giao trả cho ông Lê Văn C và bà Nguyễn Thị T diện tích đất 120,7m^2 và nhà, mái che, hàng rào trên đất, tọa lạc tại xã Hòa Long, thành phố Bà Rịa. Diện tích đất 120,7m^2 có các điểm góc cạnh 1,2,3,4,5,6,A,9,10,1 theo sơ đồ vị trí do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bà Rịa lập ngày 28/8/2018.

4.Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 26, 27 Nghị Quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Bà Nguyễn Thị P phải nộp 300.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 737.500 đồng theo biên lai số 0008535 và số 0008536 ngày 27/12/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa. Bà P được trả lại 437.500 đồng (Bốn trăm ba mươi bảy ngàn, năm trăm đồng).

Ông Lê Văn C, bà Nguyễn Thị T phải nộp án phí là 20.211.000 đồng, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0001313 ngày 04/4/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa. Ông C và bà T còn phải nộp 19.911.000 đồng (mười chín triệu, chín trăm mười một ngàn đồng).

5. Về Chi phí đo đạc, định giá, thẩm định: Căn cứ Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ông Lê Văn C, bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị P 1.435.000 đồng (Một triệu bốn trăm ba mươi lăm ngàn)

6.Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Điều 29 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Ông Lê Văn C, bà Nguyễn Thị T được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng, theo biên lai số 0004899 ngày 18/9/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa trả hết số tiền trên thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

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 có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

7.Bản án có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 23/11/2018.

Nơi nhận: **TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

-TAND TP. Bà Rịa.
-VKSND tỉnh BRVT.
-VKS TP.Bà Rịa.
-THADS TP.Bà Rịa
- Các đương sự.
-Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trịnh Hoàng Anh