

Bản án số: 95/2017/DS-PT

Ngày: 28-9-2017

V/v: “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và tài sản gắn liền với đất”

**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 Nguyễn Đình Loan.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Trí

Ông Hoàng Thanh Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thanh Loan– Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:
Ông Trịnh Duy Trung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 tháng 9 và ngày 28 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 141/2016/TLPT-DS ngày 06/12/2016 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2017/DS-ST ngày 05 tháng 10 năm 2016 của Tòa án nhân dân huyện H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 70/2017/QĐ-PT ngày 07 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Lư Mỹ L**, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Phường 1, Quận 5, thành phố H.

Do ông Nguyễn Văn Nôn, sinh năm 1942; trú tại 146/8/64 Vũ Tùng, phường 2, quận Tân Bình, thành phố H làm đại diện ủy quyền theo hợp đồng ủy quyền số 034377 quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/12/2015 của Văn phòng công chứng X, thành phố H.

- Bị đơn: Ông **Luyện Huy N**, sinh năm 1960.

Bà **Vũ Thị T**, sinh năm 1960.

Cùng địa chỉ: khu phố Phú Xuân, phường Phú Thịnh, thị xã B, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo ủy quyền của bà T là chị Nguyễn Thị Mỹ A, sinh năm 1990; trú tại 416 Quốc lộ 14, phường T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước theo giấy ủy quyền số 1925 quyền số 02.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/12/2015 Văn phòng công chứng H, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N là chị Nguyễn Thị Mỹ A, sinh năm 1990; trú tại 416 Quốc lộ 14, phường Tân Phú, thị xã Đông Xoài, tỉnh Bình Phước theo Hợp đồng ủy quyền số 94 quyền số 01/2016/SCC/HĐGD ngày 11/3/2016 Văn phòng công chứng A, thị xã B, tỉnh Bình Phước.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Anh Lê Hoàng T, sinh năm 1988.

2. Anh Lê Phước T, sinh năm 1996.

Cùng địa chỉ: 24/48 Trần Bình T, phường 1, Quận 5, tp. H.

Do ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1942; trú tại 146/8/64 đường V, phường 2, quận Tân Bình, thành phố H làm đại diện ủy quyền theo hợp đồng ủy quyền số 034377 quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/12/2015 của Văn phòng công chứng X, thành phố H.

3. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1964. Địa chỉ: Tổ 5, ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Bình Phước.

4. Ông Phạm Viết Q, sinh năm 1963. Địa chỉ: tổ 8, ấp B, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước.

5. Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước.

Do ông Nguyễn Tấn C, chức vụ Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện H làm đại diện theo ủy quyền tại giấy ủy quyền số 09/UBND-GUQ ngày 25/3/2016.

6. Anh Luyện Huy N, sinh năm 1987.

7. Chị Luyện Thị N, sinh năm 1985.

Cùng địa chỉ: khu phố P, phường P, thị xã B, tỉnh Bình Phước. Người đại diện theo ủy quyền của anh N, chị N là chị Nguyễn Thị Mỹ A, sinh năm 1990; trú tại 416 Quốc lộ 14, phường T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước theo giấy ủy quyền số 1926 và giấy ủy quyền số 1927 quyền số 02.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/12/2015 Văn phòng công chứng H, tỉnh Bình Phước.

8. Chị Luyện Thị Ngọc A, sinh năm 1995. Địa chỉ: khu phố P, phường P, thị xã B, tỉnh Bình Phước.

9. Ông Hà Duy P, sinh năm 1973. Địa chỉ: tổ 13, khu phố P, phường A, thị xã B, tỉnh Bình Phước

10. Ông Đặng Quang Ph, sinh năm 1966. Địa chỉ: tổ 6, khu phố P, phường A, thị xã B, tỉnh Bình Phước.

11. Ông Hoàng Minh H, sinh năm 1976. Địa chỉ: tổ 9, ấp Đ, xã T, huyện H, Bình Phước.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Lư Mỹ L; bị đơn bà Vũ Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 23/01/2013, đơn thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện ngày 20/11/2015 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Lư Mỹ L và người đại diện ủy quyền của bà L trình bày:

Năm 2003, bà L thấy quảng cáo bán đất nên liên hệ và mua của ông Nguyễn Văn T thửa đất có diện tích khoảng 03 ha tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện B (nay là huyện H), tỉnh Bình Phước với giá 154.000.000 đồng. Khi mua bán thì ông T cho biết đất do ông mua của ông Luyện Huy N, bà Vũ Thị T có diện tích khoảng 03 ha với giá là 154.000.000 đồng, đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Vũ Thị T, hai bên thỏa thuận nếu sau khi đo đạc thực tế mà thiếu diện tích thì trừ tiền tương ứng với diện tích bị thiếu. Bà L đồng ý mua và thỏa thuận ông T có nghĩa vụ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi đo đạc lại thì diện tích chỉ có 20.090m² nên bà L trả cho ông T 105.000.000 đồng và nhận đất sử dụng.

Năm 2006, ông N tranh chấp và làm đơn khởi kiện ông Nguyễn Văn T tại Tòa án nhân dân thị xã B yêu cầu trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu. Ngày 23/01/2008, Tòa án nhân dân thị xã B ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2008/QĐ-BPKCTT giao cho ông Luyện Huy N và bà Vũ Thị T tạm thời quản lý và thu hoạch hoa lợi trên toàn bộ thửa đất. Sau đó, vụ án tranh chấp giữa ông Luyện Huy N, bà Vũ Thị T đã được Tòa án nhân dân các cấp đình chỉ giải quyết vụ án.

Mặc dù, Quyết định Đình chỉ giải quyết vụ án số 05/2011/QĐ-ĐCGQVA ngày 15/6/2011 của Tòa án nhân dân thị xã B hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời đã được Tòa án áp dụng theo Quyết định số 02/2008/QĐ-BPKCTT ngày 23/01/2008 nhưng ông N, bà T không Tục hiện mà chiếm dụng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của mình nên bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện H công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lư Mỹ L với bà Vũ Thị T, buộc ông N, bà T trả lại quyền sử dụng toàn bộ thửa đất cùng tài sản trên đất cho mình và bà L sẽ thanh toán cho ông N, bà T giá trị tài sản do ông N, bà T tạo dựng trên đất trong thời gian quản lý, sử dụng.

Tại Bản tự khai ngày 18/02/2013, đơn yêu cầu phản tố và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Luyện Huy N, Vũ Thị T và người đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày:

Cuối năm 2003, ông N và bà T thỏa thuận bán thửa đất 22.316m² tọa lạc tại tổ 7, ấp S, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước cho ông Hà Duy P, đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01436 theo quyết định số 2776/QĐUB ngày 08/12/2000 của Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước cấp cho hộ bà Vũ Thị T. Ngày 03/12/2003, ông Hà Duy P đặt cọc 50.000.000 đồng và đến ngày 14/12/2003 ông P đưa thêm 10.000.000 đồng và vợ chồng ông N, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Thị Thúy L viết giùm đồng thời ông P đưa cho ông N hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu và ông P nói mua đất giùm cho bà chị nên yêu cầu ông N, bà T ký không vào hợp đồng để trông phần người mua; ông N, bà T giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đất cho ông P quản lý, sử dụng. Ngày 16/01/2004, ông P đến gặp ông N, bà T viết giấy cam kết bỏ cọc với nội dung “do không có đủ tiền để thanh toán nên ông P đồng ý bỏ số tiền cọc và trả lại lô đất cho ông N, bà T”, ông N, bà T yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông P nói giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Văn T giữ, hợp đồng đặt cọc do ông Đặng Quang Ph giữ. Khi ông N đến gặp ông

Pát lấy hợp đồng đặt cọc thì phát hiện hợp đồng ghi tên ông T ở phần người mua và Th đã sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lư Mỹ L. Trước yêu cầu của bà Lư Mỹ L thì ông N, bà T không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà L. Ông N, bà T phản tố yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lư Mỹ L với bà Vũ Thị T là vô hiệu, đồng thời hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 051571, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02057 QSDĐ/3277/QĐ-UBH ngày 29/12/2003 của UBND huyện B cấp cho hộ bà Lư Mỹ L.

Ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ngày 03/12/2003, ông Luyên Huy N, bà Vũ Thị T và chị Luyên Thị N làm giấy chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T khoảng 03ha đất tại ấp S, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước với giá 150.000.000 đồng và 4.000.000 đồng tiền làm thủ tục, tổng cộng là 154.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận đất không có tranh chấp, sau khi chuyển nhượng thì ông T có quyền cho người khác đứng tên và tiến hành đo đạc lại, nếu diện tích dưới 03ha thì ông N, bà T sẽ trừ lại tiền tương ứng với diện tích bị thiếu, dư thì ông T sẽ trả thêm tiền. Sau đó, ông T đăng báo bán đất thì bà Lư Mỹ L liên hệ mua nên ông T dẫn bà L đến gặp ông N, bà T để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Ông T đã đưa cho ông Hà Duy P 60.000.000 đồng để đưa trước cho ông N, sau đó ông T, ông N và ông Phạm Viết Q thỏa thuận ông T sẽ trả cho ông Q 35.000.000 đồng mà ông N còn thiếu của ông Q. Tổng cộng ông T đã trả cho ông N, bà T 95.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau khi đo đạc thực tế thì diện tích thửa đất chỉ còn 20.090m² nhưng ông N, bà T không chịu trừ lại tiền tương ứng với diện tích đất còn thiếu, ông T đưa cho ông N 10.000.000 đồng còn lại nhưng ông N không nhận mà cứ đòi 49.000.000 đồng và tố cáo ông T lừa đảo chiếm đoạt tài sản rồi khởi kiện ông T tại Tòa án nhân dân thị xã B. Ông T xác định bà L là chủ sử dụng thửa đất do đã nhận chuyển nhượng hợp pháp, ông T thống nhất còn thiếu ông N, bà T 10.000.000 đồng và sẽ trả theo yêu cầu, còn bà L chỉ có nghĩa vụ thanh toán cho bà T, ông N giá trị quyền sử dụng đất còn thiếu theo diện tích đo đạc của Tòa án với giá 50.000.000đồng/ha và tiền lãi theo lãi suất nợ quá hạn đối với diện tích tăng thêm.

Ông Phạm Viết Q trình bày:

Ông Luyên Huy N, bà Vũ Thị T vay ông Q 45.000.000 đồng vào thời gian nào thì ông Q không nhớ rõ nhưng khi ông Q khởi kiện ông N, bà T ra Tòa án nhân dân huyện B thì ông N viết giấy nhận nợ số tiền hẹn lúc nào bán đất sẽ trả tiền nên ông Q rút đơn khởi kiện. Sau khi ông N bán đất cho ông T thì ông Q cùng ông N đến nhà ông T hai lần để ông N lấy tiền bán đất trả nợ cho ông Q, sau đó ông T đã trả cho ông Q 35.000.000 đồng, việc trả tiền không lập văn bản nhưng ông Q có thông báo cho ông N và ông N không có ý kiến gì; khoảng một năm sau thì ông N tiếp tục trả 20.000.000 đồng cho ông Q, trong đó có 15.000.000 đồng tiền gốc và 5.000.000 đồng tiền lãi. Tại biên bản ghi lời khai ngày 02/3/2016, ông Q xác định sau khi ông Q và ông N đến nhà đòi tiền ông T thì ông N nói “khi nào ông N lấy tiền bán đất của ông T sẽ trả cho ông Q” ngoài ra ông N không nói gì nữa, khoảng một tháng sau ông Q ra nhà ông T thì ông T viết giấy nhận nợ sẽ trả số tiền mà ông

Nợ ông Q chứ thực tế ông T chưa trả tiền cho ông Q. Ông Q không chấp nhận việc cản trở nợ nữa vì ông T chưa trả tiền cho ông Q và ông Q yêu cầu ông N, bà T phải có nghĩa vụ trả nợ cho ông.

Tại văn bản nêu ý kiến và văn bản cung cấp chứng cứ giải quyết vụ án và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước trình bày:

Theo quy định của Luật Đất đai thì tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Vũ Thị T và bà Lư Mỹ L là phù hợp với quy định. Thửa đất của bà Lư Mỹ L trước đây được đo bằng thước dây địa bàn nên ngày 20/12/2013, Tòa án nhân dân huyện H ký hợp đồng với Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Phòng Tài nguyên và môi trường huyện đo đạc hiện trạng thửa đất có sự chênh lệch về diện tích. Các đương sự sử dụng đất theo đúng hiện trạng thực tế, được Ủy ban nhân dân xã xác nhận đất sử dụng ổn định, ranh giới rõ ràng, không tranh chấp thì đủ điều kiện đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, còn có lời trình bày của anh Luyện Huy N, chị Luyện Thị N, chị Luyện Thị Nọc A (là các con của ông N, bà T), anh Lê Phước T, anh Lê Hoàng T (là các con của bà L), ông Hà Duy P, ông Đặng Quang P, ông Hoàng Minh H, bà Nguyễn Thị Thúy L, ông Luyện Huy V, ông Nguyễn Ngọc D, ông Nguyễn Văn N, ông Đặng Văn M, ông Nguyễn Văn S được thể hiện trong hồ sơ vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2016/DS-ST ngày 05/10/2016 của Tòa án nhân dân huyện H đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lư Mỹ L về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”, tuyên xử:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 10/12/2003 giữa bà Lư Mỹ L với bà Vũ Thị T.

- Giao toàn bộ thửa đất có diện tích 29.102,9m² (trong đó có 2.837,8m² thuộc hành lang bảo vệ đường thủy S; 1.636,7m² thuộc hành lang bảo vệ đường thủy suối và 3.935,1m² thuộc thửa đất số 21 tờ bản đồ số 03) tọa lạc tại tổ 7, ấp S, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước cùng toàn bộ tài sản trên đất gồm 2.000 cây cao su trồng năm 2007; 255 cây tiêu trồng xen trong cao su vào năm 2000; 01 cây chôm chôm, 01 cây mít, 01 cây xoài, 02 bụi trúc, 02 cây chanh; 01 căn nhà cấp 4A diện tích 45m² có kết cấu tường xây gạch không tô trát không quét vôi, mái lợp tôn, cửa sắt, trần không la phong, nền gạch tàu, xi măng; 01 nhà vệ sinh diện tích 8,1m²; 01 bể nước thể tích 7,8m³ có kết cấu tường xây gạch tô trát, nền xi măng; 01 sân xi măng diện tích 18m²; 01 nhà bếp có diện tích 14m² có kết cấu móng gạch, tường xây gạch không tô, mái lợp tôn, nền láng xi măng; 01 chuồng diện tích 10m² nền đất, vách gạch, không lợp mái; 01 giếng đào sâu 08m; 01 sân nước xi măng diện tích 4,8m² cho bà L quản lý, sử dụng (có sơ đồ kèm theo).

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền để được điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

- Buộc bà Lư Mỹ L phải trả cho bà Vũ Thị T, ông Luyện Huy N 89.394.886 đồng tiền chậm thanh toán; 161.467.546 đồng tiền lãi theo lãi suất nợ quá hạn và 37.840.000 đồng (ba mươi bảy triệu, tám trăm bốn mươi nghìn) tiền bồi thường giá trị tài sản trên đất, tổng cộng là 288.702.432 đồng (hai trăm tám mươi tám triệu, bảy trăm lẻ hai nghìn, bốn trăm ba mươi hai).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Vũ Thị T và ông Luyện Huy N về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lư Mỹ L với bà Vũ Thị T vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 051571, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02057 QSDĐ/3277/QĐ-UBH ngày 29/12/2003 của Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước cấp cho hộ bà Lư Mỹ L.

3. Hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời được áp dụng tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2013/QĐ-BPKCTT ngày 15/8/2013 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước.

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 25/10/2017, nguyên đơn bà Lư Mỹ L nộp đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm số 30/2016/DS-ST ngày 05/10/2016 của Tòa án nhân dân huyện H theo hướng không buộc bà L phải trả cho ông N, bà T số tiền 288.702.432 đồng mà chỉ buộc bà L trả cho ông N, bà T số tiền 45.064.500 đồng.

Ngày 14/10/2017, bị đơn bà Vũ Thị T nộp đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm số 30/2016/DS-ST ngày 05/10/2016 của Tòa án nhân dân huyện H theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà T. Cụ thể: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lư Mỹ L với bà Vũ Thị T vô hiệu, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 051571, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02057 QSDĐ/3277/QĐ-UBH ngày 29/12/2003 của Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước cấp cho hộ bà Lư Mỹ L.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2016/DS-ST ngày 05/10/2016 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước theo hướng tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lư Mỹ L với bà Vũ Thị T vô hiệu, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 051571, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02057 QSDĐ/3277/QĐ-UBH ngày 29/12/2003 của Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước cấp cho hộ bà Lư Mỹ L.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án, trên cơ sở xem xét đầy đủ những tài liệu, chứng cứ được thẩm vấn công khai các đương sự tại phiên toà, kết quả tranh luận tại phiên toà, sau khi nghe ý kiến của Kiểm sát viên và của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lư Mỹ L, kháng cáo của bị đơn bà Vũ Thị T, Hội đồng xét xử nhận định:

[I] Về nội dung, hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2003 giữa bà Vũ Thị T và bà Lư Mỹ L, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[I.1] Trong quá trình giải quyết vụ án phía bà L và người đại diện ủy quyền của bà L có lời trình bày không thống nhất với nhau, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2014/DS-ST ngày 22/12/2014 của Tòa án nhân dân huyện H bà L khai nguồn gốc diện tích đất 20.090 m² tại Tổ 07, ấp S, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước là do nhận chuyển nhượng từ hộ bà Vũ Thị T, ông Luyện Huy N. Sau khi vụ án bị Tòa án cấp phúc thẩm hủy, bà L trình bày bà nhận chuyển nhượng diện tích đất này thông qua ông Nguyễn Văn T thỏa thuận trực tiếp với ông T và giao tiền cho ông T.

[I.1.1] Bà T, ông N trước sau đều khai: Việc chuyển nhượng thửa đất ông, bà thỏa thuận trực tiếp với ông Hà Duy P, nhận tiền cọc của ông P. Ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông P đưa, sau đó ông T đã sử dụng hợp đồng này để làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất cho bà L.

[I.1.2] Ông T có lời khai không thống nhất, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2007/DS-ST ngày 14/5/2007 khi ông N, bà T khởi kiện ông T ra Tòa án nhân dân thị xã B, ông T trình bày ông nhận chuyển nhượng thửa đất của ông N, bà T sau đó chuyển nhượng cho bà L; tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2014/DS-ST ngày 22/12/2014 ông khai: Ông là người trung gian làm môi giới chuyển nhượng thửa đất giữa bà L với vợ chồng ông N, bà T. Quá trình giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông T trình bày: Ngày 03/12/2003 gia đình ông N làm giấy chuyển nhượng 03 ha đất cho ông và thỏa thuận sau khi chuyển nhượng ông có quyền cho người khác đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[I.2] Các tài liệu, chứng cứ mà bà L cung cấp là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2003 có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã T, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 051571, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02057 QSDĐ/3277/QĐ-UBH ngày 29/12/2003 của Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước cấp cho hộ bà Lư Mỹ L (BL số 278, BL số 279). Bà T cung cấp các chứng cứ là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 14/12/2003, giấy cam kết bỏ cọc ngày 16/01/2014 của ông Hà Duy P (BL số 409, BL số 411, BL số 412). Ông T cung cấp hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất ngày 03/12/2003 giữa ông và gia đình ông N, bà T (BL số 410). Ủy ban nhân dân huyện H cung cấp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên.

[I.3] Xét lời trình bày giữa các bên, các chứng cứ do các đương sự cung cấp, Hội đồng xét xử xét thấy:

[I.3.1] Về thỏa thuận giữa các bên, có cơ sở để xác định: Ông N, bà T có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất – Bà L có nhu cầu nhận chuyển nhượng thửa đất nhưng giữa bà L và vợ chồng bà T không trực tiếp thỏa thuận với nhau. Bà L thỏa thuận trực tiếp với ông T về diện tích và giá cả - Ông T không trực tiếp thỏa thuận với bà T, ông N mà nhờ ông Hà Duy P mang tiền đến đặt cọc và mang hợp đồng do ông T soạn sẵn đến để bà T, ông N ký. Ông P đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông N, bà T ngày 14/12/2003. Do đó, tồn tại một hợp đồng đặt cọc giữa ông T và vợ chồng ông N (ngày 03/12/2003), một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/12/2003 giữa ông P với vợ chồng ông N và một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2003 giữa vợ chồng ông N với bà L. Như vậy, cùng một thửa đất, trong cùng một khoảng thời gian có 03 hợp đồng có nội dung chuyển nhượng cho 03 người khác nhau. Đối chiếu với lời khai của ông P, của vợ chồng ông N, của ông T và bà L đủ căn cứ để xác định hợp đồng giữa ông T với vợ chồng ông N, hợp đồng giữa vợ chồng ông N với bà L là hợp đồng đều được soạn sẵn, ông T, bà L ký vào hợp đồng để trống tên người mua có chữ ký sẵn của ông N, bà T.

[I.3.2] Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa phúc thẩm, ông T lập luận rằng trong hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và vợ chồng ông N ngày 03/12/2003 có nội dung “Sau khi hoàn tất việc chuyển nhượng ông được quyền sang tên cho người khác” để cho rằng ông được quyền chuyển nhượng thửa đất trên cho bà L – Thực tế thì thời điểm bà L đọc báo thấy thông tin ông T có đất nên đã liên hệ và trực tiếp thỏa thuận với ông T, giao số tiền 105.000.000 đồng cho ông T. Cũng tại thời điểm này ông T mới chỉ nhờ ông Hà Duy P đặt cọc 60.000.000 đồng cho ông N, bà T. Theo quy định tại các Điều 3, Điều 30, Điều 31 Luật đất đai năm 1993 và các Điều 691, Điều 133, Điều 705 Bộ luật dân sự năm 1995 thì ông T chưa phải là người sử dụng hợp pháp diện tích đất này nên không có quyền chuyển nhượng.

[I.3.3] Bà L trong quá trình giải quyết vụ án và người đại diện theo ủy quyền của bà L tại phiên tòa phúc thẩm đã lập luận rằng ông T là trung gian, bà L đã thông qua ông T thỏa thuận với vợ chồng ông N, bà T để chuyển nhượng thửa đất, bà L đã trả đủ 105.000.000 đồng cho ông T để thanh toán cho ông N, bà T nên yêu cầu ông N, bà T trả lại đất và tài sản trên đất. Việc lập luận này của nguyên đơn không có căn cứ pháp lý bởi các lẽ sau:

[I.3.3.1] Về nguyên tắc, việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được thực hiện giữa người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng trên cơ sở tự nguyện và đúng quy định của pháp luật. Như đã đề cập, bà L trước sau xác định thỏa thuận trực tiếp với ông T về giá cả, diện tích và trực tiếp giao tiền cho ông T.

[I.3.3.2] Về việc thanh toán tiền chuyển nhượng: Qua nhiều lần xét xử, phía nguyên đơn, ông T trình bày đã thanh toán cho vợ chồng ông N, bà T 60.000.000 đồng và trả thông qua ông Q 35.000.000 đồng, chỉ chấp nhận thanh toán số tiền 105.000.000 đồng vì diện tích đất không đủ theo cam kết ban đầu. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay ông Q xác định số tiền 35.000.000 đồng ông T chưa đưa cho

ông Q, ông T cũng xác nhận nội dung này và khai nại rằng tuy ông không đưa số tiền 35.000.000 đồng cho ông Q nhưng sau đó một vài năm ông Q đã chiếm đoạt căn nhà của ông. Như vậy, chính lời khai của ông T thừa nhận không dùng số tiền 35.000.000 đồng của bà L để thanh toán số tiền 35.000.000 đồng mà ông N nợ trước đó của ông Q vào việc thanh toán chuyển nhượng thửa đất.

Bà L và người đại diện theo ủy quyền của bà L cũng lập luận chỉ chấp nhận thanh toán 105.000.000 đồng/154.000.000 đồng vì diện tích khi đo lại là 20.091 m². Về nội dung này Hội đồng xét xử xét thấy trong các hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng của các bên cung cấp không thể hiện nội dung thỏa thuận về giá chuyển nhượng mỗi ha đất là 50.000.000 đồng như phía nguyên đơn đề cập. Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với vợ chồng ông N, bà T ngày 10/12/2003 chỉ thể hiện giá chuyển nhượng là 15.000.000 đồng. Hơn nữa, thực trạng thửa đất, theo ý kiến của UBND huyện H thì diện tích theo sơ đồ đo đạc ngày 19/12/2003 là 20.090 m², theo sơ đồ đo đạc ngày 26/4/2014 thì diện tích đất thực tế 26.249,1 m². Theo kết quả đo đạc thực tế ngày 10/10/2014 của Công ty TNHH MTV đo đạc B thì diện tích thực tế 29.102,9 m² (có 2.837,8 m² thuộc hành lang bảo vệ đường thủy S, 1.636,7 m² thuộc hàng lang bảo vệ đường thủy suối và 3.935,1 m² thuộc thửa đất của ông Hoàng Minh H chuyển nhượng của ông Phạm Công T).

Về diện tích 3.935,1 m² theo kết quả đo vẽ thuộc đất ông Hoàng Minh H trong quá trình giải quyết ông H không tranh chấp về phần diện tích đất này và có ý kiến: Phần đất ông đang sử dụng có ranh giới và ổn định, ông không yêu cầu bà L hay ông N, bà T trả lại diện tích đất này, ông sẽ yêu cầu cơ quan chức năng điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo diện tích đất thực tế đang sử dụng. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của bà L có ý kiến cho rằng phần đất của ông H đã tặng cho bà L là không đúng với lời trình bày của ông H, hơn nữa các đương sự không tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét:

Như vậy, phía nguyên đơn cho rằng đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng thửa đất cho ông T vì ông T đã trả cho vợ chồng bà T, ông N 95.000.000 đồng là không chính xác.

[I.3.3.3] Như trên đã đề cập, các bên đương sự cung cấp nhiều hợp đồng, phía bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn và bà Lư Mỹ L ngày 10/12/2003 về nội dung và hình thức của hợp đồng như đã phân tích, nội dung trong hợp đồng này không được thỏa thuận trực tiếp giữa người nhận chuyển nhượng và người chuyển nhượng, giá cả ghi trong hợp đồng không đúng thực tế. Tuy hợp đồng có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã nhưng việc chứng thực này không hợp pháp vì không thể hiện ý chí của hai bên, người ký chứng thực không thực hiện đúng quy trình thủ tục là phải ký chứng thực trước mặt của người yêu cầu chứng thực.

Từ phân tích trên, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2003 giữa bà Lư Mỹ L với bà Vũ Thị T vi phạm cả nội dung và hình thức, không phản ánh đúng thỏa thuận giữa các bên nên hợp đồng này vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật - các Điều 693, Điều 695, Điều 705 và Điều 708 Bộ luật dân sự 1995. Tòa cấp sơ thẩm áp dụng hướng dẫn tại tiểu mục 2.3, mục II

Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của HĐ-TPTANDTC hướng dẫn áp dụng pháp luật trong các vụ án dân sự hôn nhân gia đình để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2003 giữa bà L với bà T là hợp pháp là áp dụng pháp luật không đúng.

[II] Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại Điều 146 Bộ luật dân sự năm 1995: “1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm xác lập. 2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu, thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật, thì phải hoàn trả bằng tiền. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”. Như đã phân tích, có căn cứ để xác định trong số tiền 105.000.000 đồng bà L trả cho ông T, ông T đã đưa cho ông Hà Duy P 60.000.000 đồng đặt cọc cho ông N, bà T trong quá trình giải quyết tại tòa phúc thẩm bà L và người đại diện theo ủy quyền không yêu cầu ông Nguyễn Văn T về trách nhiệm hoàn trả và bồi thường thiệt hại, nên Hội đồng xét xử không đề cập.

[II.1] Tuy số tiền 60.000.000 đồng do ông P đặt cọc cho vợ chồng bà T theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 14/12/2003 giữa ông P và bà T, sau đó ông P có viết giấy bỏ cọc, trong quá trình giải quyết ông P không có quan điểm rõ ràng về việc giải quyết vụ án số tiền này. Bà L và ông T xác nhận số tiền này của bà L. Tuy nhiên, phía bà T, ông N vào năm 2007 có khởi kiện ông T đòi số tiền còn thiếu 95.000.000 đồng/154.000.000 đồng nhưng cũng tại phiên tòa này sau đó ông bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bà T cũng đồng ý thanh toán lại cho ông T hoặc bà L với số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 60.000.000 đồng đã nhận và tài sản mà bà L hoặc ông T đã tạo lập trên đất. Về nguyên tắc khi xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu các đương sự có yêu cầu hoặc theo việc thỏa thuận giữa bà L, ông T, ông P và vợ chồng bà T, ông N như đã phân tích ở trên thì bà L yêu cầu ông T, ông T (hoặc ông P) yêu cầu ông N, bà T mới hợp lý. Tuy nhiên, như đã đề cập và trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay người đại diện theo ủy quyền của bà L không yêu cầu ông T hoàn trả hoặc bồi thường thiệt hại mà trước sau yêu cầu bà T, ông N trả lại diện tích đất. Ông T cũng yêu cầu ông N, bà T hoàn trả lại số tiền đã nhận và bồi thường cho bà L và ông N, bà T đồng ý xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên được xác định ông T chuyển quyền yêu cầu cho bà L theo quy định tại Điều 365 Bộ luật dân sự 2015.

[II.2] Theo Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 10/12/2003 giá chuyển nhượng 154.000.000 đồng nguyên thửa đất, theo sơ đồ đo đạc ngày 10/10/2014 của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ B thửa đất trên có diện tích là 29.102,9 m². Như vậy, 1 ha đất có giá là 52.900.000 đồng. Bà L đã thanh toán được cho bà T 60.000.000 đồng tương đương với việc bà L đã trả được 1,12 ha đất. Theo Biên bản định giá ngày 21/4/2016 của Tòa án nhân dân huyện H: 01 ha đất có giá là 300.000.000 đồng. Như vậy, bà T phải thanh toán lại cho bà L tiền tương đương với diện tích đất là 340.000.000 đồng.

[II.3] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu nên bà T, ông N được nhận quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng, tài sản trên đất do ông N,

bà T tạo dựng. Đối với tài sản bà L tạo dựng được xác định: Gồm 2.000 cây cao su trồng năm 2007 có giá 384.000.000 đồng, nhà vệ sinh diện tích 8.1m² giá 3.118.500 đồng, giếng đào có giá 3.200.000 đồng. Đây là những tài sản gắn liền với đất nên khi quyền sử dụng đất được trả lại cho bà T, ông N thì ông N, bà T có trách nhiệm thanh toán trị giá tài sản trên đất do bà L tạo dựng. Đối với cây cao su bà L trồng năm 2007 nhưng năm 2008 Tòa án thị xã B áp dụng theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm số 02/2008/QĐ-BPKCTT giao cho ông Luyện Huy N, bà Vũ Thị T tạm thời quản lý và thu hoạch trên toàn bộ thửa đất. Mặc dù, Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 05/2011/QĐ-ĐCGQVA ngày 15/6/2011 của Tòa án nhân dân thị xã B hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời đã được Tòa án áp dụng theo Quyết định số 02/2008/QĐ-BPKCTT ngày 23/01/2008 nhưng ông N, bà T vẫn quản lý, sử dụng đến nay. Do vậy, ông N, bà T cũng có công sức trong việc trông coi, chăm sóc, gìn giữ phát triển cây cao su nên cần buộc ông N, bà T trả cho bà L ½ trị giá tài sản là cây cao su trồng trên đất là 192.000.000 đồng.

Như vậy, cần buộc ông N, bà T trả cho bà L tổng số tiền là: 340.000.000 đồng (trị giá đất) + 192.000.000 đồng (trị giá cây cao su) + 3.118.500 đồng (trị giá nhà vệ sinh) + 3.200.000 đồng (trị giá giếng đào) = 538.318.500 đồng.

Ủy ban nhân dân huyện H có ý kiến về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lư Mỹ L là đúng trình tự, thủ tục. Tuy nhiên, như đã đề cập việc chứng thực vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và bà T ngày 10/12/2003 của Ủy ban nhân dân xã T là không đúng quy định của pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và bà T bị xác định vô hiệu do đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 051571, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02057 QSDĐ/3277/QĐ-UBH ngày 29/12/2003 của Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước cấp cho hộ bà Lư Mỹ L cần phải hủy do có căn cứ rõ ràng là trái pháp luật, là phù hợp với quy định tại Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Từ phân tích trên do sửa án sơ thẩm nên yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận một phần, yêu cầu kháng cáo của bị đơn được chấp nhận.

[3] Về án phí và các chi phí tố tụng khác:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lư Mỹ L phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch đối với yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lư Mỹ L và bà Vũ Thị T không được Tòa án chấp nhận.

Án phí dân sự có giá ngạch: Bà Lư Mỹ L được nhận số tiền 538.318.500 đồng nên bà L phải chịu số tiền án phí là 25.532.000 đồng được trừ vào số tiền 5.000.000 đồng tạm ứng án phí bà L đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bình Phước theo Biên lai thu tiền số 005856 ngày 26/3/2013. Như vậy, bà L phải nộp số tiền án phí là 20.532.000 đồng.

Bà Vũ Thị T và ông Luyện Huy N không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bình Phước hoàn trả lại cho bà Vũ Thị T và ông Luyện Huy N số tiền 200.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0010044 ngày 12/8/2013.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên bà Lư Mỹ L, bà Vũ Thị T không phải chịu.

- Về chi phí đo đạc và định giá tài sản: Bà Vũ Thị T và ông Luyện Huy N phải chịu 5.355.000 (năm triệu, ba trăm năm mươi lăm nghìn) đồng được trừ vào số tiền 7.710.000 đồng bà T đã nộp tại Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước theo các phiếu thu ngày 05/6/2013, 23/9/2013, 25/11/2013 và 08/4/2016. Bà Lư Mỹ L phải chịu 5.355.000 đồng, bà Lư Mỹ L phải hoàn trả cho bà Vũ Thị T và ông Luyện Huy N số tiền 2.355.000 đồng (hai triệu, ba trăm năm mươi lăm nghìn) và trả cho ông Nguyễn Văn T 3.000.000 đồng (ba triệu đồng).

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ nêu trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 133, Điều 146, Điều 691, Điều 693, Điều 695, Điều 697, Điều 705 và Điều 708 của Bộ luật dân sự năm 1995;

Căn cứ vào các Điều 3, Điều 30 và Điều 31 Luật đất đai năm 1993.

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lư Mỹ L.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Vũ Thị T.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2017/DS-ST ngày 17/3/2017 của Tòa án nhân dân huyện Chơn Thành.

1. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 10/12/2003 giữa bà Lư Mỹ L với bà Vũ Thị T vô hiệu.

2. Giao cho bà Vũ Thị T, ông Luyện Huy N được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 29.102,9m² (trong đó có 2.837,8m² thuộc hành lang bảo vệ đường thủy S; 1.636,7m² thuộc hành lang bảo vệ đường thủy suối và 3.935,1m² thuộc thửa đất số 21 tờ bản đồ số 03) tọa lạc tại tổ 7, ấp S, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước cùng toàn bộ tài sản trên đất gồm 2.000 cây cao su trồng năm 2007; 255 cây tiêu trồng xen trong cao su vào năm 2000; 01 cây chôm chôm, 01 cây mít, 01 cây xoài, 02 bụi trúc, 02 cây chanh; 01 căn nhà cấp 4A diện tích 45m² có kết cấu tường xây gạch không tô trát không quét vôi, mái lợp tôn, cửa sắt, trần không la thông, nền gạch tàu, xi măng; 01 nhà vệ sinh diện tích 8,1m²; 01 bể nước thể tích 7,8m³ có kết cấu tường xây gạch tô trát, nền xi măng; 01 sân xi măng diện tích 18m²; 01 nhà bếp có diện tích 14m² có kết cấu móng gạch, tường xây gạch không tô, mái lợp tôn, nền láng xi măng; 01 chuồng diện tích 10m² nền đất, vách gạch, không lợp mái; 01 giếng đào sâu 08m; 01 sân nước xi măng diện tích 4,8m². Hộ bà Vũ Thị T, ông Luyện Huy N có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định. Kèm theo bản án sơ đồ đo đạc ngày 10/10/2014 của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ B.

3. Buộc bà Vũ Thị T, ông Luyện Huy N phải trả cho bà Lư Mỹ L tổng số tiền 538.318.500 đồng (năm trăm ba mươi tám triệu, ba trăm mười tám nghìn năm trăm

đồng) [trong đó trị giá đất 340.000.000 đồng + trị giá cây cao su là 192.000.000 đồng + trị giá nhà vệ sinh là 3.118.500 đồng + trị giá giếng đào là 3.200.000 đồng.

4. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 051571, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02057 QSDĐ/3277/QĐ-UBH cấp ngày 29/12/2003 của Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước cấp cho hộ bà Lư Mỹ L.

5. Về án phí và các chi phí tố tụng khác.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lư Mỹ L phải chịu 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự không có giá ngạch đối với yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lư Mỹ L và bà Vũ Thị T không được Tòa án chấp nhận.

Án phí dân sự có giá ngạch: Bà Lư Mỹ L phải chịu số tiền án phí là 25.532.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền 5.000.000 đồng tạm ứng án phí bà L đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bình Phước theo Biên lai thu tiền số 005856 ngày 26/3/2013. Như vậy, bà L phải chịu số tiền án phí là 20.532.000 đồng (Hai mươi triệu năm trăm ba mươi hai nghìn đồng)

Bà Vũ Thị T và ông Luyện Huy N không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bình Phước hoàn trả lại cho bà Vũ Thị T và ông Luyện Huy N số tiền 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số 0010044 ngày 12/8/2013.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Vũ Thị T và bà Lư Mỹ L không phải chịu. Chi cục thi hành án dân sự huyện H hoàn trả cho bà Lư Mỹ L số tiền 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số 0011779, hoàn trả cho bà Vũ Thị T số tiền 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số 0011743.

- Về chi phí đo đạc và định giá tài sản: Bà Vũ Thị T và ông Luyện Huy N phải chịu 5.355.000 đồng (năm triệu, ba trăm năm mươi lăm nghìn) được trừ vào số tiền 7.710.000 đồng bà T đã nộp tại Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước theo các phiếu thu ngày 05/6/2013, 23/9/2013, 25/11/2013 và 08/4/2016. Bà Lư Mỹ L phải chịu 5.355.000 đồng, bà Lư Mỹ L phải hoàn trả cho bà Vũ Thị T và ông Luyện Huy N số tiền 2.355.000 đồng (hai triệu, ba trăm năm mươi lăm nghìn) và trả cho ông Nguyễn Văn T 3.000.000 đồng (ba triệu).

“Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.”

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện H;
- CCTHADS huyện H;
- Các đương sự;

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

- Lưu (HS, TNV, TDS).

Nguyễn Đình Loan

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Hữu Trí Hoàng Thanh Dũng Nguyễn Đình Loan

