

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NINH**

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

Bản án số: **28/2019/DS-PT**

Ngày: 25-6-2019

*“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 TỈNH QUẢNG NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Hương Giang

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Vương và ông Bùi Đức Thanh

-Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Mạnh Trung - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hòa - Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 6 năm 2019, tại Hội trường xét xử - Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 07/TLPT-DS ngày 23 tháng 01 năm 2019 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 44/2019/QĐ-PT ngày 24 tháng 11 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị X, ông Bùi Công Đ; Địa chỉ: Tổ 10, khu 1, phường HH, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ: Bà Hoàng Thị X. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, luật sư văn phòng luật sư AA, đoàn luật sư tỉnh Quảng Ninh. Có mặt.

- Bị đơn: Anh Đoàn Trung S, chị Hoàng Thị P; Địa chỉ: Tổ 10, khu 1, phường HH, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của anh S: Chị Đoàn Thị N; Địa chỉ: Tổ 1, khu VS, phường MK, thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của chị P: Anh Trần Huy H1; Địa chỉ: Số 587, Z, phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Đỗ Thị Thu H2; Luật sư công ty luật TNHH MTV AT, Đoàn luật sư tỉnh Quảng Ninh. Có mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: UBND thành phố Hạ Long

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tuấn P, Chức vụ: Giám đốc văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Hạ Long. Có mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn anh Đoàn Trung S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các lời khai, nguyên đơn bà Hoàng Thị X và ông Bùi Công Đ trình bày:

Năm 2012, vợ chồng anh Đoàn Trung S và chị Hoàng Thị P có nhận chuyển nhượng của ông bà 80m² đất tại tổ 10 khu 1 phường HH, thành phố Hạ Long trong tổng diện tích đất 872m² đất mà ông bà đang sử dụng (có 343,5m² đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần còn lại do gia đình chưa có điều kiện xin cấp). Diện tích đất anh S chị P nhận chuyển nhượng có một phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (CNQSDĐ) nên hai bên chưa làm được hợp đồng chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật mà chỉ tự ký hợp đồng với nhau. Giá thỏa thuận là 80m² đất x 4.500.000đ/m² = 360.000.000đ (Ba trăm sáu mươi triệu đồng). Tuy nhiên khi giao đất cho anh S chị P xây nhà là 93m² và có thỏa thuận với ông bà là sử dụng thêm bao nhiêu thì sẽ trả thêm 4.500.000đ/m². Anh S chị P đã trả tiền cho ông bà làm nhiều đợt tổng cộng là 219.600.000đ, còn lại không trả nữa. Ông bà đã đòi nhiều lần nhưng hai bên mâu thuẫn không giải quyết được. Nay bà X ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với anh S chị P là vô hiệu và đề nghị hai bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Đối với ngôi nhà anh S chị P đã xây trên thửa đất trên, ông bà sẽ thanh toán trị giá ngôi nhà là 400.000.000đồng.

Tại phiên hòa giải ngày 25/10/2018 và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi quan điểm về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Đề nghị giao toàn bộ phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông bà cho vợ chồng anh S tiếp tục sử dụng và có nghĩa vụ hoàn tất các thủ tục cấp đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Diện tích thửa đất vợ chồng anh S đang sử dụng đã được Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ đo vẽ ngày 22/02/2017 là 142m² nên ông bà yêu cầu anh S và chị P phải có nghĩa vụ trả cho ông bà số tiền chưa thanh toán theo thỏa thuận là 140.400.000đ và yêu cầu thanh toán tiếp và số tiền của 60m² đất chưa có thỏa thuận trong hợp đồng là 60.000.000đ. Tổng cộng yêu cầu anh S chị P thanh toán cho ông bà là 202.400.000đ (Hai trăm linh hai triệu bốn trăm nghìn đồng)

Tại bản tự khai và các lời khai, bị đơn là anh Đoàn Trung S và chị Hoàng Thị P trình bày:

Quá trình mua bán như ông bà X Đ đã trình bày, anh chị đề nghị được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đ bà X và sẽ có trách nhiệm trả nốt cho ông bà số tiền theo thỏa thuận là 140.400.000đ. Đồng thời anh S chị P sẽ có trách nhiệm hoàn tất các thủ tục và nộp các nghĩa vụ với Nhà nước đối với phần diện tích chưa được cấp giấy CNQSDĐ.

Tại phiên hòa giải ngày 25/10/2018 và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thay đổi quan điểm: Yêu cầu ông bà X, Đ hoàn thiện thủ

tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 29,6m² trong số 80m² đất đã bán cho anh chị thì anh chị mới trả nốt số tiền còn thiếu là 140.400.000đ. Đối với 60m² đất dôi dư so với thỏa thuận nhận chuyển nhượng nếu thuộc quyền quản lý của Ủy ban nhân dân thì anh S chị P không đồng ý trả tiền mà sẽ có trách nhiệm hoàn thiện thủ tục và làm nghĩa vụ với Nhà nước. Nếu thuộc quyền quản lý của bà X và ông Đ thì anh S và chị P đồng ý trả cho bà X và ông Đ 60.000.000đ như yêu cầu của bà X.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long có quan điểm như sau:

Ông bà Bùi Công Đ và Hoàng Thị X được Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long cấp giấy CNQSDĐ số vào sổ 26627 ngày 11/4/2006 đối với thửa đất số 17+25 tờ BĐ ĐC số 24 phường HH với diện tích 343,5m² (đất ở: 300m², đất TCLN 43,5m²). Trong quá trình sử dụng đất, ngày 18/9/2012 ông Đ, bà X có chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông bà Đoàn Trung S - Hoàng Thị P, hợp đồng không ghi rõ diện tích chỉ ghi chiều rộng 8m cộng theo 01m làm mương nước và vị trí được xác định theo các phía đông, tây, nam, bắc.

Theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất do văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Hạ Long lập ngày 22/02/2017 thể hiện diện tích đất của ông bà Đoàn Trung S và Hoàng Thị P quản lý có diện tích 142m² trong đó có 50,4m² đất thuộc thửa đất số 17+25 tờ BĐ ĐC số 24 phường HH đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long cấp giấy CNQSDĐ cho ông bà Bùi Công Đ và Hoàng Thị X. Phần diện tích còn lại 91,6m² thuộc thửa đất Hg41 tờ BĐĐC số 24 (đất do UBND phường quản lý).

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông S và bà P đã xây dựng nhà ở kiên cố và được Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh cho phép tồn tại công trình nhà ở tại Quyết định giải quyết khiếu nại số 178/QĐ-UBND ngày 22/01/2018 về việc giải quyết khiếu nại của bà Hoàng Thị P. Mặt khác, theo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 thành phố Hạ Long được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 568/QĐ-UBND ngày 19/3/2014, vị trí thửa đất số 14+25 và 41 tờ BĐ ĐC số 24 phường HH là đất ở đô thị.

UBND thành phố Hạ Long sẽ làm thủ tục cấp giấy CNQSDĐ đối với diện tích đất mà vợ chồng anh S chị P đang quản lý sử dụng mà chưa được cấp tại thửa Hg 41 tờ BĐ ĐC số 24 phường HH sau khi Tòa án giải quyết tranh chấp xong tranh chấp giữa hai bên, đồng thời chủ sử dụng đất phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính với nhà nước theo đúng quy định khi làm thủ tục cấp giấy CNQSDĐ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có quan điểm:

Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đề nghị Tòa án buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền theo thỏa thuận là 140.400.000đ và lãi suất từ khi chuyển nhượng đến thời điểm hiện tại.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có quan điểm:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án tuyên công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn đối với phần diện tích đất 50,4m² đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ là có hiệu lực, phần diện tích đất còn lại chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Với nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long đã căn cứ vào các điều 147, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; điều 127, 137, 410, 305 Bộ luật dân sự năm 2005; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;

Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn giao kết tháng 9/2012 đối với diện tích đất thuộc thửa số 17+25 và thửa Hg 41 tờ bản đồ số 24 phường HH, thành phố Hạ Long là vô hiệu.

Anh Đoàn Trung S và chị Hoàng Thị P có nghĩa vụ thanh toán cho bà Hoàng Thị X và ông Bùi Công Đ số tiền 140.400.000đ gốc + tiền lãi tính trên số tiền gốc từ tháng 9/2013 đến tháng 11/2018 là 65.286.000đ, tổng cộng = 205.686.000đ (Hai trăm linh năm triệu sáu trăm tám mươi sáu nghìn đồng).

Anh Đoàn Trung S và chị Hoàng Thị P được quyền sử dụng 50,4m² đất thuộc thửa đất số 17+25 tờ bản đồ địa chính số 24 phường HH đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 26627 ngày 11/4/2006 cho ông Bùi Công Đ và bà Hoàng Thị X.

Anh Đoàn Trung S và chị Hoàng Thị P được tạm giao quyền quản lý sử dụng diện tích đất 91,6m² thuộc thửa Hg tờ bản đồ địa chính số 24 phường HH (theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Hạ Long lập ngày 22/02/2017). Anh Đoàn Trung S và chị Hoàng Thị P được quyền sở hữu ngôi nhà 02 tầng xây dựng trên hai thửa đất trên. Đồng thời có quyền và nghĩa vụ làm các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Ông Bùi Công Đ và bà Hoàng Thị X có nghĩa vụ nộp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 26627 ngày 11/4/2006 cho UBND thành phố Hạ Long để điều chỉnh lại danh giới và diện tích đất được cấp.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định về chi phí thẩm định, định giá; về án phí dân sự đối với các bên đương sự và bảo quyền kháng cáo cho các đương sự theo luật định.

Ngày 12/12/2018, bị đơn anh Đoàn Trung S kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Nội dung kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh và ông bà X, Đ có hiệu lực một phần đối với diện tích 50,4m² đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ và xem xét việc bản án sơ thẩm giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu mà lại buộc vợ chồng anh phải hoàn trả tiền gốc và lãi là không đúng qui định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và người liên quan giữ nguyên quan điểm như đã trình bày. Người đại diện theo ủy quyền của anh S giữ nguyên yêu cầu

kháng cáo và bổ sung nội dung đề nghị hỗ trợ cho nguyên đơn 150 triệu đồng chứ không đồng ý trả gốc, lãi.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Về tố tụng: Thẩm phán được phân công làm chủ tọa phiên tòa và hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự chấp hành đúng pháp luật.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu nhưng xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu như vậy là không phù hợp. Ngoài ra, cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng là anh Nguyễn Duy H3 vì vậy đề nghị hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh cho rằng cấp sơ thẩm không đưa anh Nguyễn Duy H3, là người bán cho vợ chồng anh chị S P một phần đất trong tổng số 142m² đất anh chị S P đang quản lý vào tham gia tố tụng là vi phạm thủ tục tố tụng. Tuy nhiên, xét thấy trong 142m² đất thì 50,4m² ông bà Đ X đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, 91,6m² uỷ bAT phố Hạ Long đã khẳng định là đất do ủy ban phường HH quản lý. Như vậy, mặc dù anh H3 xác nhận có chuyển nhượng cho anh chị S P một phần đất trong tổng số 142m² anh chị S P đang quản lý nhưng không có căn cứ xác định phần đất này thuộc quyền sử dụng của anh H3. Vì vậy, việc Tòa sơ thẩm không đưa anh H3 vào tham gia tố tụng không phải là vi phạm tố tụng nên không chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát về việc hủy bản án sơ thẩm.

Xét thấy, Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long đã xác định đúng quan hệ tranh chấp và thực hiện các thủ tục tố tụng theo đúng quy định của pháp luật. Kháng cáo của bị đơn làm trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Ngày 25/4/2002 ông bà Đ X nhận chuyển nhượng thửa đất tại tổ 10 khu 1 phường HH của ông bà Vũ Văn Q, Ngô Thị N1. Đến ngày 11/4/2006 ông bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 26627 đối với diện tích 343,5m² (bao gồm 300m² đất ở và 43,5m² đất TCLN) là một phần trong tổng diện tích ông bà đang sử dụng. Quá trình sử dụng đất, tháng 9 năm 2012 ông bà Đ X chuyển nhượng một phần diện tích đất cho anh Đoàn Trung S và chị Hoàng Thị P.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà Đ X với anh chị S P thấy: Các bên ký kết hợp đồng trên cơ sở tự nguyện, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Về hình thức của hợp đồng được thực hiện bằng văn bản tuy nhiên chưa được công chứng, chứng thực, vi phạm khoản 2 Điều 124, Điều 689 Bộ luật dân sự 2005 và điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003. Về nội dung: Trong tổng số 142m² đất ông bà Đ X chuyển nhượng cho anh chị S P chỉ có 50,4m² đất ông bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần còn lại là đất do Ủy ban nhân

dân phường quản lý, chưa được cấp giấy chứng nhận. Việc ông bà Đ X chuyển nhượng quyền sử dụng cả phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh chị S P là vi phạm khoản 1 Điều 106 Luật đất đai 2003. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà Đ X với anh chị S P vi phạm cả về hình thức và nội dung nên vô hiệu theo qui định tại Điều 127 Bộ luật dân sự 2005. Tuy nhiên theo hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì mặc dù hợp đồng chuyển nhượng này vi phạm điều kiện về một phần đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Hợp đồng chuyển nhượng không có chứng nhận của công chứng Nhà nước hoặc chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, nhưng sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, anh chị S P đã làm nhà kiên cố và ông Đ bà X biết nhưng không phản đối và anh chị S P cũng không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các qui định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai mà cho phép tồn tại công trình nhà ở nên Tòa án công nhận hợp đồng và buộc các bên phải thực hiện.

Xem xét yêu cầu kháng kháng của anh Đoàn Trung S về số tiền phải trả theo thỏa thuận thấy, tại hợp đồng chuyển nhượng không ghi cụ thể diện tích các bên chuyển nhượng cho nhau, chỉ ghi thửa đất có vị trí : Phía Đông giáp với đường xóm, phía Nam giáp hộ ông Đoàn, phía tây giáp hộ ông H4 ông Đ1, phía bắc giáp vườn ông Đ bà X, thửa đất có chiều rộng 8m + 01m làm mương thoát nước, giá trị thanh toán là 360 triệu đồng. Mặc dù hai bên trình bày là mua bán thửa đất 80m² nhưng thực tế các bên bàn giao cho nhau và anh chị S P đang quản lý thửa đất lớn hơn 80m². Như vậy, căn cứ vào hợp đồng và thực tế sử dụng khẳng định toàn bộ thửa đất mà ông bà Đ X chuyển nhượng cho anh chị S P đang quản lý, sử dụng có trị giá là 360 triệu. Anh chị S P đã trả 219.600.000 đồng vì vậy bản án sơ thẩm buộc anh S chị P phải trả số tiền chưa trả theo thỏa thuận là 140.400.000 đồng là có căn cứ. Ngoài ra người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn còn yêu cầu bị đơn phải trả khoản tiền lãi đối với số tiền chưa trả, Hội đồng xét xử thấy: Trong hợp đồng chuyển nhượng hai bên thỏa thuận thời hạn thanh toán số tiền còn lại là 01 năm kể từ ngày làm thủ tục tách bìa đất và hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày 18/9/2012. Hợp đồng còn qui định phía bị đơn có nghĩa vụ làm các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thực tế, bị đơn chưa thực hiện nghĩa vụ làm các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên để đảm bảo quyền của nguyên đơn, thời hạn thanh toán được coi là sau 01 năm kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực. Vì vậy bản án sơ thẩm buộc bị đơn phải trả khoản tiền lãi đối với số tiền chưa thanh toán theo lãi xuất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước theo qui định tại Điều 305 là phù hợp.

Từ những phân tích như trên, Hội đồng xét xử thấy yêu cầu kháng cáo của anh Đoàn Trung S có căn cứ để chấp nhận một phần.

[3] Về án phí:

Do kháng cáo của anh Đoàn Trung S được chấp nhận một phần nên anh S không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn – anh Đoàn Trung S. Sửa bản án sơ thẩm.

Áp dụng: Điều 121, Điều 388, Điều 405, Điều 689, Điều 692, Điều 305 Bộ luật dân sự năm 2005; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tháng 9 năm 2012 giữa ông Bùi Công Đ và bà Hoàng Thị X và anh Đoàn Trung S chị Hoàng Thị P đối với thửa đất tại tổ 10, khu 1, phường HH, thành phố Hạ Long có hiệu lực.

Anh Đoàn Trung S và chị Hoàng Thị P có nghĩa vụ thanh toán cho ông Bùi Công Đ và bà Hoàng Thị X số tiền 140.400.000 đồng nợ gốc theo thỏa thuận và số tiền lãi tính từ tháng 9 năm 2013 đến tháng 11 năm 2018 là 65.286.000 đồng. Tổng cộng anh chị S P phải thanh toán cho ông bà Đ X số tiền 205.686.000 đồng (Hai trăm linh lăm triệu, sáu trăm tám mươi sáu nghìn).

Anh Đoàn Trung S và chị Hoàng Thị P được quyền sử dụng 50,4m² đất thuộc thửa đất số 17+25 tờ bản đồ địa chính số 24 thuộc phường HH, thành phố Hạ Long đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 26627 ngày 11/4/2006 cho ông Bùi Công Đ và bà Hoàng Thị X. Tạm giao cho anh Đoàn Trung S và chị Hoàng Thị P quản lý, sử dụng 91,6m² đất thuộc thửa Hg tờ bản đồ địa chính số 24 thuộc phường HH, thành phố Hạ Long. Hiện trạng toàn bộ thửa đất được giới hạn bởi các điểm từ 1 đến 12 theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Hạ Long lập ngày 22/02/2017 (Có Phiếu xác nhận kèm theo là bộ phận không tách rời của bản án).

Ông Vũ Công Đ và bà Hoàng Thị X có nghĩa vụ nộp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 26627 ngày 11/4/2006 cho Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long để điều chỉnh lại ranh giới và diện tích đất được cấp. Anh Đoàn Trung S và chị Hoàng Thị P được quyền quản lý, sử dụng ngôi nhà 02 tầng 01 tum xây dựng trên hai thửa đất trên và có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà theo quy định pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, mà bên phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ của mình thì phải trả lãi đối với số tiền chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền tương ứng với thời gian chậm thi hành án. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

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, 7a, 7b 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.

Về án phí: Hoàn trả cho anh Đoàn Trung S 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000582 ngày 26/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hạ Long.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát tỉnh Quảng Ninh;
- Tòa án thành phố Hạ Long;
- Chi cục Thi hành án thành phố Hạ Long;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ.

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

Phạm Thị Hương Giang