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

Bản án số: **151**/2017/DS-PT
Ngày: 27-9-2017
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 ĐỒNG NAI

***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: **Bà Nguyễn Thị Hồng Tuyến.**
Các thẩm phán: **Bà Phan Thị Thu Hương.**
Bà Vũ Thị Thu.

Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thanh Minh –** Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Mỹ Liên– Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2017 tại Hội trường C - Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 113/2017/TLPT-DS ngày 15 tháng 8 năm 2017 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*

Do bản án dân sự sơ thẩm số 44/2017/DS–ST ngày 15/5/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 164/2017/QĐ-PT ngày 17 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Trương Quốc N**, sinh năm 1962.
Bà **Phạm Thị Ni L**, sinh năm 1963.
Địa chỉ: Phường T, quận T, TP. Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Quang T**, sinh năm 1973.
Hộ khẩu thường trú: Phường Minh Khai, Quận H, Hà Nội.
Đại chỉ liên hệ: Phường 14, Quận 3, Thành Phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 26/9/2017).

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn K**, sinh năm 1929.
Địa chỉ: Phường H, TP. B, tỉnh Đồng Nai.

-*Người đại diện theo ủy quyền*: Ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm: 1983.

Địa chỉ: Phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (theo văn bản ủy quyền ngày 06/01/2016).

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

- Bà Phạm Thị Thanh L, sinh năm: 1985.
- Ông Kiều Công H, sinh năm: 1981.

Địa chỉ: Phường H, TP. B, tỉnh Đồng Nai.

(Ông N, bà L, ông K, ông H, ông T có mặt tại phiên tòa; Ông T, ông H vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm:

-Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Từ Ngọc C trình bày:

Vào ngày 11/2/2007 vợ chồng Ông N, bà L có đặt cọc sang nhượng của ông Nguyễn Văn K diện tích đất là 100m^2 thuộc thửa số 88, tờ bản đồ số 6, phường H, thành phố B với số tiền là 100.000.000đ, vợ chồng Ông N giao cho ông K trước 90.000.000đ, còn lại 10.000.000đ hẹn khi nào ra phường ký giấy sang nhượng thì vợ chồng Ông N giao đủ cho ông K. Đến ngày 17/12/2007 vợ chồng Ông N và ông K đã ra phường ký giấy chuyển nhượng và vợ chồng Ông N đã giao tiếp cho ông K 10.000.000đ, ông K có nhiệm vụ làm giấy tờ sang tên cho vợ chồng Ông N. Nhưng sau khi giao đủ số tiền thì ông K lại hứa hẹn không giao đất và không tiến hành làm giấy tờ.

Tại đơn khởi kiện ngày 26/10/2015, Ông N và bà N yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn K phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đo vẽ tách thửa và chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng Ông N 100 m^2 đất tại thửa đất 88, tờ bản đồ số 6 phường H, thành phố B. Trong quá trình làm việc Ông N bà L đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu ông K trả lại bằng giá trị thẩm định giá. Ông bà cũng đồng ý trả lại cho ông K số tiền thuế ông K đã nộp khi làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Ngọc H trình bày:

Trước đây, ông K là chủ sử dụng đất đối với diện tích 1.003,6 m^2 thuộc thửa đất số 88, tờ bản đồ số 6, phường H, thành phố B. Hiện nay, thửa đất trên đã được tách thành các thửa:

Thửa 130, tờ bản đồ số 06 diện tích 903,6 m^2 người đứng tên sử dụng là ông Nguyễn Hải Đoàn.

Thửa 105, tờ bản đồ số 06 diện tích 100 m^2 người đứng tên sử dụng là bà Phạm Thị Thanh L.

Ông K có chuyển nhượng cho bà N 100 m^2 đất trồng cây lâu năm là một phần trong tổng diện tích 1.003,6 m^2 của ông K với giá chuyển nhượng là 100.000.000đ. Do là đất nông nghiệp nên với diện tích đất nêu trên không thể làm hợp đồng công chứng, tách sổ được. Các bên thống nhất lập giấy tay với nhau. Đồng thời, bà N có nhờ ông K đăng ký làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất để tách sổ và

chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N. Bà N cam kết sẽ bỏ tiền đóng thuế chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

Ông K đã liên hệ và đăng ký chuyển đổi mục đích sử dụng đối với 100m^2 đất nêu trên tại Văn phòng đăng ký quyền sử đụng đất Thành phố B. Do phải bổ sung giấy tờ thông tin cá nhân của bà N nên ông K đã nhiều lần liên hệ với bà N nhưng không được.

Nay Ông N và bà N khởi kiện yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên thì ông K không đồng ý và ông K đồng ý hủy hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, ông trả lại cho Ông N bà L số tiền 100.000.000đ.

-Tại bản tự khai, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thanh L và ông Kiều Công H trình bày:

Năm 2015 ông ngoại ông T là ông Nguyễn Văn K có diện tích đất khoảng 100m^2 thuộc thửa đất số 105 tờ 06 phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai không có nhu cầu sử dụng. Bà cũng biết được trước đây để làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở đô thị đối với thửa đất này, ông ngoại đã vay tiền nhiều nơi để đóng thuế cho Nhà nước.

Tại thời điểm năm 2015 ông Ngoại đang có khoản vay Quỹ tín dụng nhân dân H chưa trả được. Do đang khó khăn về chỗ ở, cũng như giúp ông ngoại có tiền trả cho Quỹ tín dụng nên ông T đã đứng ra thay ông ngoại trả tiền cho Quỹ tín dụng. Đồng thời ông K ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho bà.

Sau khi hoàn tất thủ tục sang tên bà đã xây dựng nhà để ở từ năm 2015 cho đến nay.

Nay ông Trương Quốc N và bà Phạm Thị Ni L khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông K và vợ chồng Ông N bà L thì ông bà không đồng ý vì ông bà nhận sang tên đất từ ông K theo đúng quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố của ông K về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông K và vợ chồng Ông N bà L thì ông bà đồng ý.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 44/2017/DS-ST ngày: 15-5-2017 của TAND thành phố Biên Hòa: Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, 165, Điều 203 và Điều 220 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Áp dụng các Điều 127, Điều 134, Điều 137, 138, Điều 410, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật dân sự 2005;

Áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Ghi nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2007.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Trương Quốc N và bà Phạm Thị Ni L. Buộc ông Nguyễn Văn K giao trả cho ông Trương Quốc N và bà Phạm Thị Ni L số tiền 240.000.000đ.

Không chấp nhận yêu cầu của ông K về việc trả lại số tiền 100.000.000đ.

Đối với chi phí tố tụng: Ông K phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng nên ông K có nghĩa vụ thanh toán lại cho Ông N, bà L số tiền 9.845.000đ.(Chín triệu tám trăm bốn mươi lăm nghìn đồng).

Về án phí DSST: Ông N, bà L không phải chịu án phí. Hoàn trả lại cho Ông N bà L số tiền 200.000đ tạm ứng án phí tại biên lai thu tiền số 6552 ngày 17/12/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố B.

Ông Nguyễn Văn K phải chịu 12.000.000đ, được cấn trừ vào số tiền tạm tạm ứng án phí đã nộp 200.000đ (Tại biên lai thu tiền số 6914 ngày 20/01/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố B). Ông K phải nộp số tiền 11.800.000đ.

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 thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn lại phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 26/5/2017, nguyên đơn bà Phạm Thị Ni L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị xem xét lại theo trình tự phúc thẩm.

Ngày 23/5/2017, bị đơn ông Nguyễn Văn K kháng cáo nội dung bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân TP Biên Hòa buộc ông trả 240.000.000đ, chưa xem xét yếu tố lỗi của nguyên đơn và căn cứ vào kết quả định giá đất ở đô thị để buộc ông trả là chưa phù hợp quy định của pháp luật, đề nghị tòa phúc thẩm sửa một phần án bản án dân sự sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa phúc thẩm:

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa phúc thẩm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa, HĐXX đúng thành phần, đảm bảo vô tư khách quan, trình tự phiên tòa được HĐXX thực hiện đúng quy định của BLTTDS. Thư ký thực hiện đúng quy định của BLTTDS về nhiệm vụ, quyền hạn của mình.

Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về đề xuất đường lối giải quyết vụ án: Chứng cứ thu thập thể hiện, ông Nguyễn Văn K đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 21/3/2013 nhưng không giao cho Ông N bà L tức là quyền và lợi ích của bà L, Ông N đã bị xâp phạm nhưng đến

26/10/2015, Ông N bà L mới làm đơn khởi kiện thì thời hiệu khởi kiện đã hết. Đề nghị HĐXX đình chỉ giải quyết vụ án do thời hiệu khởi kiện đã hết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn bà L và bị đơn ông K làm trong hạn luật định, đã đóng tạm ứng án phí và nộp lại biên lai thu tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn có cung cấp thêm một số chứng cứ là Văn bản thỏa thuận giữa các đồng thừa kế của bà Hoắc Thị N để ông K được toàn quyền định đoạt quyền sử dụng đất. Chứng cứ này đã được xác minh là có chứng thực tại UBND phường H và còn lưu giữ tại ủy ban. Các giấy tờ chuyển nhượng thỏa thuận bằng giấy tay trước khi ký hợp đồng. Giấy ủy quyền của ông K để nguyên đơn làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Các chứng cứ này nguyên đơn cho rằng đã đưa cho người đại diện nhưng không biết là người đại diện chưa cung cấp cho Tòa án nên được chấp nhận là chứng cứ mới để xem xét.

[3] Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Tại cấp phúc thẩm nguyên đơn đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông K với ông T, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông T. Xét thấy: Yêu cầu xin hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông K với ông T, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông T của nguyên đơn tại cấp phúc thẩm là vượt quá phạm vi khởi kiện của nguyên đơn nên không xem xét. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập và chứng thực ngày 17/12/2007. Tại thời điểm các đương sự ký hợp đồng thì các đồng thừa kế của bà Hoắc Thị N là vợ ông K đã có văn bản để ông K được toàn quyền định đoạt quyền sử dụng đất. Tại thời điểm các đương sự thỏa thuận thì UBND tỉnh Đồng Nai chưa ban hành văn bản quy định diện tích đất tối thiểu được tách thửa. Như vậy, theo chứng cứ thu thập tại cấp phúc thẩm thì hợp đồng chuyển nhượng đất giữa hai bên không vi phạm quy định của pháp luật về nội dung và hình thức nên không vô hiệu. Theo thỏa thuận giữa ông K với Ông N bà L lập giấy tay ngày 17/12/2007 thì ông K sẽ giao giấy tờ cho phía nguyên đơn để tiến hành thủ tục đăng ký sang tên, chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền. Ngày 23/01/2008, ông K cũng đã làm giấy ủy quyền cho bà N để tiến hành việc sang tên. Ngày 20/6/2008, UBND thành phố B đã có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất cho ông K 100m^2 từ đất nông nghiệp sang đất ở (BL 101) nhưng đến ngày 11/01/2013 ông K mới nộp tiền thuế chuyển mục đích (BL 100) nên ngày 23/3/2013 ông K mới được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 100m^2 đất ở đô thị (BL 102). Theo ông K thì vì nguyên đơn không đưa tiền, ông lớn tuổi và quá khó khăn không có tiền nộp số tiền thuế quá lớn so với khả năng của ông (gần 70 triệu đồng – BL 99,100) nên không thể lấy được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo giấy tay sang nhượng đất và nhận tiền do nguyên đơn nộp thì nội dung

thể hiện: Trong 100.000.000 đồng trả cho hợp đồng có 70.000.000 đồng trừ nợ từ khoản nợ của con gái ông K, nguyên đơn chỉ giao trả ông K 30.000.000đồng. Do phần đất này chung với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 903,6m^2 đất còn lại (BL 109) nên ông phải đi vay tiền lấy sổ về để chia cho các con và định đoạt phần đất còn lại. Quá trình tiến hành tố tụng, ông K không chứng minh được việc đã liên hệ để đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn tiến hành thủ tục sang tên nhưng nguyên đơn cũng không chứng minh được từ năm 2007 đến trước khi khởi kiện đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình trong việc liên hệ với ông K nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao tiền để ông K nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất và liên hệ cơ quan có thẩm quyền để sang tên quyền sử dụng đất mặc dù đã có Giấy ủy quyền của ông K). Tính từ ngày 23/3/2013 ông K được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không giao cho nguyên đơn thì quyền và lợi ích của nguyên đơn đã bị xâm phạm nhưng đến ngày 07/12/2015 nguyên đơn mới nộp đơn khởi kiện cho Tòa án thì thời hiệu khởi kiện là không còn. Lẽ ra Tòa án phải đình chỉ giải quyết vụ án do hết thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 427 Bộ luật dân sự 2005.

Tuy nhiên, tại cấp sơ thẩm, trong quá trình tiến hành tố tụng, bị đơn có đơn khởi kiện phản tố xin hủy hợp đồng và đồng ý trả lại 100.000.000đ đã nhận thì được coi là bị đơn thừa nhận nghĩa vụ, bắt đầu lại thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 162 Bộ luật Dân sự 2005.

Ngày 11/01/2017, tại buổi hòa giải, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị nếu không thực hiện được hợp đồng thì đồng ý nhận lại giá trị quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa sơ thẩm, có mặt nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như đã nhận định ở trên, lẽ ra phải đình chỉ giải quyết vụ án do thời hiệu khởi kiện đã hết nhưng việc đề nghị hủy hợp đồng và trả lại tiền là ý kiến tự nguyện của bị đơn và nguyên đơn cũng đồng ý nên bản án sơ thẩm ghi nhận thỏa thuận, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2007 là đúng quy định của pháp luật nên kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn đề nghị được tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng bị đơn không đồng ý nên không thể ghi nhận.

[4] Về kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn K không đồng ý một phần bản án sơ thẩm, xét thấy: Tại cấp sơ thẩm, các bên đều đồng ý hủy hợp đồng nên cấp sơ thẩm hủy hợp đồng là đúng. Tuy nhiên cấp sơ thẩm xác định lỗi hoàn toàn thuộc về ông K do chuyển nhượng mà không giao đất là không đúng quy định của pháp luật vì việc không hoàn tất hợp đồng là lỗi của cả hai bên như đã nhận định ở trên: Ông K không chứng minh được việc thông báo yêu cầu nguyên đơn liên hệ để hoàn tất thủ tục sang tên. Ông N bà L không liên hệ, không giao tiền cho ông K để thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất và hoàn tất thủ tục hợp đồng nên ông K đã đơn phương chấm dứt hợp đồng, chuyển nhượng đất cho chị L và đã sang tên chị L. Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, bị đơn không đồng ý nên không thể thực hiện.

[5] Về giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng xét thấy: Khi các bên thỏa thuận giao kết hợp đồng có ghi rõ là chuyển nhượng 100m^2 đất nông nghiệp, giá chuyển nhượng là 100.000.000đ (theo hợp đồng ngày 17/12/2007 – BL 15). Nay đất đã được bị đơn chuyển mục đích sử dụng thành đất ở đô thị. Bị đơn bỏ công sức thực hiện, chịu toàn bộ chi phí và đã chuyển nhượng, hoàn tất thủ tục sang tên cho cháu ngoại là chị L sử dụng (BL 119), làm nhà ở theo đúng mục đích sử dụng đất hiện nay. Như vậy, việc chuyển mục đích sử dụng đất là hoàn toàn do công sức, chi phí của bị đơn bỏ ra. Nay bị đơn sử dụng thì bị đơn hưởng lợi từ công sức và chi phí của mình bỏ ra. Nguyên đơn, bị đơn chuyển nhượng đất nông nghiệp. Nay hủy hợp đồng thì hậu quả là tài sản hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận, thiệt hại phải dựa trên giá trị tài sản, tình trạng tài sản khi giao kết hợp đồng và giá trị của loại tài sản khi giao kết theo giá hiện nay. Tức là các đương sự giao kết hợp đồng là đất nông nghiệp thì phải xác định giá đất nông nghiệp hiện nay để tính thiệt hại mới phù hợp quy định của pháp luật. Theo chứng thư Thẩm định giá thì giá đất nông nghiệp hiện nay của diện tích đất mà hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng là 70.000.000đ. Như vậy, giá đất bị giảm 30.000.000đ. Số tiền này chính là thiệt hại do hợp đồng không được thực hiện. Bị đơn đồng ý hoàn trả lại cho nguyên đơn 100.000.000đ đúng như số tiền nguyên đơn đã giao là hợp lý và đã bao gồm cả toàn bộ thiệt hại do hủy hợp đồng. Do vậy, kháng cáo của bị đơn là có căn cứ chấp nhận.

[6] Về án phí: Bị đơn ông Nguyễn Văn K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.000.000đ tương ứng số tiền hoàn trả 100.000.000đ và không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn thay đổi yêu cầu, chỉ yêu cầu thực hiện hợp đồng. Yêu cầu này không được chấp nhận nên nguyên đơn Ông N bà L phải chịu án phí là 200.000đ tương ứng với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

Nguyên đơn và bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[7] Các nội dung khác không có kháng cáo, kháng nghị không xem xét giải quyết lại.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Đồng Nai về hợp đồng và thời hiệu khởi kiện là phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên, như đã nhận định ở trên, do bị đơn có yêu phản tố đề nghị hủy hợp đồng và hoàn trả lại tiền nên bắt đầu lại thời hiệu và phải xử lý hậu quả của việc hủy hợp đồng theo quy định của pháp luật nên không thể đình chỉ giải quyết vụ án.

Vì những lẽ trên;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Ni L.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn K.

Sửa một phần bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 162, khoản 2 Điều 305, 424, 426, Điều 697 Bộ luật dân sự 2005;

Áp dụng Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH 12 ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí Tòa án. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn Trương Quốc N, Phạm Thị Ni L với bị đơn Nguyễn Văn K.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn K: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn K với bà Phạm Thị Ni L, ông Trương Quốc N lập ngày 17/12/2007 đối với diện tích đất 100m^2 thuộc một phần thửa 88, tờ bản đồ số 6, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (Nay là thửa 105, tờ bản đồ số 6, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn K hoàn trả và bồi thường thiệt hại do hủy hợp đồng cho ông Trương Quốc N và bà Phạm Thị Ni L tổng số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

Về chi phí tố tụng: Ông K phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 9.845.000đ. Ông N bà L đã tạm ứng nên ông K có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ông N, bà L số tiền 9.845.000đ (Chín triệu tám trăm bốn mươi lăm nghìn đồng).

Về án phí: Ông N, bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000đ (hai trăm nghìn đồng). Số tiền tạm ứng án phí Ông N bà L đã nộp 200.000đ tại biên lai thu tiền số 006552 ngày 17/12/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự TP.B được tính trừ vào án phí Ông N, bà L phải chịu. Bà L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả bà L 300.000đ tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai thu số 009473 ngày 26/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

Ông Nguyễn Văn K phải chịu 5.000.000đ (Năm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm và không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm: Số tiền tạm ứng án phí ông K đã nộp 200.000đ tại biên lai thu tiền số 006914 ngày 20/01/2016 và tiền tạm ứng án phí kháng cáo 300.000 đồng ông K đã nộp theo biên lai thu số 009406 ngày 23/5/2017 và biên lai thu số 009559 ngày 05/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố B được tính trừ vào án phí ông K phải chịu. Ông K còn phải nộp số tiền án phí là 4.500.000đồng (Bốn triệu năm trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành số tiền nêu trên thì còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

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 thoả 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 dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND tp.Biên Hòa;
- THA DS tp.Biên Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu (5).

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

Nguyễn Thị Hồng Tuyến