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

Bản án số: 87/2019/DS-PT
Ngày 06/6/2019
V/v tranh chấp HĐCNQSH nhà và QSD đất; yêu cầu trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Kim Rết;

Các Thẩm phán: Bà Võ Thị Thanh Phượng;

Ông Lê Văn Quý.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Cao Thị Minh.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:*** Bà Vũ Thị Hồng Uyên Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong ngày 06 tháng 6 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 43/2019/TLPT- ngày 28 tháng 2 năm 2019 về *"tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và Quyền sử dụng đất; yêu cầu trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".*

Do bản án dân sự sơ thẩm số121/2018/DS-PT ngày 29 tháng 11 năm 2018 của Toà án nhân dân thành phố B bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 87/2019/QĐ–PT ngày 16 tháng 4 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 183/2019/QĐ–PT ngày 16 tháng 5 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Từ Thị K**, sinh năm 1955;

Ông **Nguyễn Kim S**, sinh năm 1954,

Địa chỉ: 91/48, khu phố 3, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

2. *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1969.

Địa chỉ: số 360/1B, khu phố 1, phường B1, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (*văn bản ủy quyền ngày 23/11/2015*).

3. Bị đơn: Ông **Phùng Quốc Tr**, sinh năm 1976.

Địa chỉ: 593E, đường X, phường 26, quận B2, thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người đại diện theo ủy quyền của ông Phùng Quốc Tr: Ông **Trịnh Thế C1**, sinh năm 1987, khu phố 4, phường T1, thành phố B, tỉnh Đồng Nai *(Văn bản ủy quyền ngày 10/11/2018).*

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

5.1 Ông **Nguyễn Quốc T2**, sinh năm 1972.

5.2 Chị **Nguyễn Thị Thiên Th**, sinh năm 1981.

5.3 Anh **Nguyễn Quốc T3**, sinh năm 1985.

5.4 Anh **Nguyễn Quốc Kh**, sinh năm 1989.

Cùng địa chỉ: 91/48, khu phố 3, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, do ông Nguyễn Văn C làm đại diện theo ủy quyền).

6. *Người kháng cáo:* Ông **Phùng Quốc Tr**, là bị đơn.

7. *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân thành phố B.

(Ông Cận có mặt, ông Cảnh có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm nội dung vụ án tóm tắt như sau

** Ông C đại diện cho nguyên đơn và những người có quyền, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Thông qua người quen là bà Quách Thị Đ, nên vợ chồng ông S, bà K biết bà Nguyễn Thị Huỳnh Tr1. Ban đầu, bà Tr1 có mượn 200.000.000đ tiền mặt, sau đó, bà Tr1 mượn thêm một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng bà K để vay 200.000.000đ lấy tiền chữa bệnh cho chồng bà Tr1. Ban đầu để làm tin bà Tr1 đề nghị ông Nguyễn Kim S lập ủy quyền cho bà K để vay vốn với số tiền 200.000.000đ, sau đó bà Tr1 kêu người văn phòng công chứng xuống nhà để ký hợp đồng. Vì nhẹ dạ cả tin, nên vợ chồng ông S, bà K cùng ký vào hợp đồng mà không xem lại nội dung cụ thể. Sau đó ông S mới phát hiện bà Tr1 đã lừa để ký hợp đồng mua bán với ông Phùng Quốc Tr theo hợp đồng công chứng số 2249, quyển số 5 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/12/2014 do Văn phòng công chứng Thống Nhất chứng thực (Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 47011111138 do Ủy Ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14/1/2002, cấp thay đổi ngày 4/3/2015.

Thực tế ông S, bà K không biết ông Tr là ai và cũng không có giao dịch mua bán gì với ông Tr, vì quá tin tưởng bà Tr1 nên mới bị lừa để ký hợp đồng chuyển nhượng trên.

Sau khi phát hiện được ông Phùng Quốc Tr đã sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sờ hữu nhà, bà K đã làm đơn tố cáo bà

Nguyễn Thị Huỳnh Tr1 gửi Cơ quan cảnh sát điều tra PC44 - Công an tỉnh Đồng Nai, theo Biên bản ghi lời khai ngày 23/04/2015 tại cơ quan cảnh sát điều tra **bà Nguyễn Thị Huỳnh Tr1 đã thừa nhận bà có mượn sổ đỏ của vợ chồng bà K để thế chấp vay số tiền 200.000.000 đồng**.

Cuối năm 2015, vợ chồng bà K có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố B hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà thì ông Phùng Quốc Tr đã lập hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng TMCP Á Châu - CN Đồng Nai để vay số tiền là 2.400.000.000 (hai tỷ bốn trăm triệu đồng chẵn) mục đích vay thế chấp để lấy số tiền trên còn lại bỏ mặc hậu quả. Rất may là gia đình bà K đã phát hiện ra việc này nên đã làm đơn xin ngăn chặn và Ngân hàng TMCP Á Châu - CN Đồng Nai đã không tiếp tục cho vay nữa.

Theo chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai thì tài sản đang tranh chấp có giá trị: 3.452.000.000 (ba tỷ bốn trăm năm mươi hai triệu đồng), gấp năm lần so với giá bán được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng.

Nguyên đơn đề nghị Tòa án xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2249, quyển số 5 TP/CC-SCC/HĐGD ngay 02/12/2014 do Văn phòng công chứng Thống Nhất chứng thực vì giao dịch giả tạo, và buộc ông Phùng Quốc Tr phải trả cho ông S, bà K giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 47011111138 do UBND tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14/01/2002, cấp thay đổi ngày 04/03/2009.

Đề nghị Tòa án bác yêu cầu phản tố của bị đơn là yêu cầu đòi lại nhà và đất.

** Đại diện bị đơn ông Cảnh trình bày:*

Ngày 02/12/2014, ông Phùng Quốc Tr và vợ chồng ông S, bà K thỏa thuận mua bán căn nhà số 91/48, khu phố 3, phường T, TP. B. Hai bên ký hợp đồng tại Văn phòng công chứng Thống Nhất theo hợp đồng số 2249, giá mua bán là 700.000.000đ, ngay sau khi ký hợp đồng, ông đã thanh toán đủ số tiền nhà cho vợ chồng ông S. Ông biết căn nhà này để mua là do bà Tr1, bà Tr1 chỉ là người môi giới hưởng hoa hồng của bà K.

Sau khi mua nhà, đến năm 2015 ông liên hệ Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh B đăng ký sang tên và ông đã hoàn tất việc sang tên ngày 04/3/2015. Sau khi mua bán nhà vợ chồng ông S, bà K xin ở lại đến qua tết 2015 sẽ bàn giao nhà cho ông vì cận tết không thể tìm kịp nhà. Sau tết 2015 ông đã yêu cầu bà K giao nhà nhưng bà K vẫn xin ở lại thêm 01 thời gian ngắn nữa vì chưa có chỗ ở. Đến khoảng tháng 12/2015, ông S, bà K kiện ông ra tòa và cho rằng ông chưa thanh toán tiền mua nhà và đòi hủy hợp đồng mua bán ký ngày 02/12/2014.

Ông Tr không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn.

Ông Tr có đơn phản tố đề nghị vợ chông ông S, bà K giao nhà đất số 91/48, khu phố 3, phường T, TP. B. Hai bên ký hợp đồng tại Văn phòng công chứng Thống Nhất theo hợp đồng số 2249, ngày 02/12/2014 được ông sang tên ngày 04/03/2015.

-Tại bản án dân sự sơ thẩm số 121/2018/DS-PT ngày 29 tháng 11 năm 2018 của Toà án nhân dân thành phố B đã tuyên:

Căn cứ khoản 3, Điều 26, Điều 203, Điều 220 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 129, 136, 137 Bộ luật dân sự 2005; Điều 168, 169, 188 Luật đất đai; Áp dụng án phí lệ phí Tòa án ngày 29/02/2009.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Từ Thị K và ông Nguyễn Kim S về việc "hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất; yêu cầu trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" đối với ông Phùng Quốc Tr.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện bà Từ Thị K và ông Nguyễn Kim S về việc "hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất và yêu cầu trả giấy chứng nhận QSDĐ" đối với bà Nguyễn Thị Huỳnh Tr1.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phùng Quốc Tr đối về việc "yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sơ hữu nhà và quyền sử dụng đất" đối với bà Từ Thị K và ông Nguyễn Kim S.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 11/12/2018, ông Phùng Quốc Tr có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, ông đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ 91/48, khu phố 3, phường T, TP. B cho ông.

-Ngày 12/12/2018, Viện kiểm sát nhân dân thành phố B ban hành kháng nghị số 40/QĐ – KNPT – DS, kháng nghị toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm theo hướng: đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đưa ra xét xử phúc thẩm theo hướng hủy bản án. Lý do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, bỏ sót tư cách tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm:

+Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Luật tố tụng dân sự, các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm đối với phần bản án bị kháng cáo, kháng nghị:

Về thủ tục tố tụng:

Tòa án cấp sơ thẩm đã không gửi Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải số 245 ngày 18/10/2018 cho người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Huỳnh Tr1 là không đúng quy định tại điều 208 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ngày 24/10/2018, Tòa án TP B đã ban hành Quyết định xét xử số 160/2018/QĐXXST-DS đưa vụ án ra xét xử, và gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu. Tại quyết định xét xử và Hồ sơ thể hiện không có những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (là ông Nguyễn Quốc T2, ông Nguyễn Quốc T3, ông Nguyên Quốc Kh và bà Nguyễn Thị Thiên Th). Tiếp đến ngày 19/11/2018, Tòa án ban hành Quyết định số 194/2018/QĐXXST- DS đưa vụ án ra xét xử, tại quyết định này có bổ sung thêm người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (là ông Nguyễn Quốc T2, ông Nguyễn Quốc T3, ông Nguyễn Quốc Kh và bà Nguyễn Thị Thiên Th). Tuy nhiên trong hồ sơ không có Thông báo thụ lý bổ sung, lấy lời khai những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nói trên, việc ông Nguyễn Văn C được những người này ủy quyền thể hiện theo văn bản nào để làm người đại diện theo ủy quyền, cũng như việc làm lại các thủ tục tố tụng về việc kiểm tra giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ cũng như hòa giải lại đều không có. Tòa án cấp sơ thẩm hoãn xử từ ngày 16/11/2018 đến ngày 29/11/2018 mà không gửi quyết định hoãn phiên tòa cho Viện kiểm sát.

Như vậy, việc Tòa án đưa thêm người tham gia tố tụng mà không tiến hành các thủ tục tố tụng theo quy định, không chuyển cho Viện kiểm sát phần bổ sung thêm là không đúng với quy định tại các điều 70, 196, 199, 205, 208, 209, 210 và 220 BLTTDS, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Về xác định tư cách tố tụng:

Hồ sơ thể hiện có sự mâu thuẫn trong lời khai của hai bên đương sự mà Tòa án cấp sơ thẩm chưa cho đối chất những vấn đề mâu thuẫn này. Khi giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất nhưng không đưa Văn phòng công chứng Thống Nhất vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bỏ sót, vi phạm tố tụng.

Mặc dù ông S, bà K rút đơn khởi kiện bà Tr1 nên bà Tr1 không còn là bị đơn trong vụ án. Tuy nhiên bà Tr1 là người có liên quan đến việc chuyển nhượng QSD đất nói trên nên cần phải đưa bà Tr1 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa vào là bỏ sót, vi phạm tố tụng.

Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ Tòa án xác định có hai công trình trên đất là nhà ở nhưng chưa xác định có bao nhiêu người sinh sống trên đất. tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn khai có 02 hoặc 3 cháu nhỏ đang sinh sống, như vậy Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh đầy đủ để đưa vào tham gia tố tụng là bỏ sót tư cách tố tụng. Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ số tiền 200.000.000 đồng bà Tr1 vay của bà K; chưa thu thập tài liệu nhằm chứng minh hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là hợp đồng giả tạo do bị lừa dối, để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng là thiếu căn cứ pháp luật.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố B là có căn cứ nên chấp nhận. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố B, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Kháng cáo của ông Tr làm trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí theo luật định; kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố B ban hành trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp

[2] Xét kháng cáo của ông Tr về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất ký kết ngày 02/12/2014, giữa vợ chồng ông Nguyễn Kim S và bà Từ Thị K với ông Phùng Quốc Tr (là nguyên đơn và bị đơn) đối với thửa đất số 54, tờ bản đồ số 22, phường T, thành phố B (trên đất có căn nhà diện tích xây dựng 103,41m^2 (sau đây viết tắt là nhà và đất của nguyên đơn) tuân thủ về trình tự, hình thức, đã được chỉnh lý biến động trang 4 sang tên ông Phùng Quốc Tr vào ngày 04/3/2015. Tuy nhiên, ông Tr khai mua qua trung gian là bà Tr1, còn bà Tr1 thừa nhận (tại cơ quan điều tra) do cần tiền chữa bệnh tim cho chồng nên đã mượn sổ đỏ (giấy chứng nhận) của bà K đi vay tiền. Ông Tr cho rằng sau khi bán nhà, vợ chồng bà K xin ở lại nhà rồi sau đó sẽ giao nhưng lời khai này không được nguyên đơn thừa nhận và không có chứng cứ chứng minh. Mặt khác nhà và đất của nguyên đơn qua thẩm định giá (3.452.270 đồng) có giá trị lớn hơn nhiều so với giá mà ông Tr khai đã mua là 700.000.000 đồng; ông Tr cũng không có chứng cứ chứng minh đã giao số tiền mua nhà (700.000.000đồng) cho nguyên đơn. Sau khi biết nhà bị làm thủ tục sang tên cho ông Tr, tháng 12/2015 vợ chồng ông S đã làm đơn khởi kiện ông Tr, đồng thời tố cáo bà Tr1 ra cơ quan điều tra. Từ những nhận định trên cho thấy, do tin tưởng bà Tr1 nên vợ chồng ông S đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất, do đó hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu do lừa đối.

Ngày 10/3/2017, ông Tr có đơn yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án xử buộc vợ chồng ông S, bà K phải giao nhà và đất có địa chỉ số 91/48 khu phố 3, phường T, thành phố B, Đồng Nai cho ông theo hợp đồng mua bán nhà đất mà hai bên đã ký kết ngày 02/12/2014. Như trên đã nhận định, hợp đồng mua bán nhà đất mà hai bên đã ký kết ngày 02/12/2014 là hợp đồng vô hiệu, do vậy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Tr.

[3] Xét kháng nghị của viện kiểm sát nhân dân thành phố B

-Về việc Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm trong việc không gửi Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho bà Nguyễn Thị Huỳnh Tr1, không đưa bà Tr1 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền và nghĩa vụ liên quan thấy rằng: thực tế bà Tr1 thừa nhận có mượn giấy chứng nhận của ông S nhưng giao dịch trong hợp đồng chỉ có nguyên đơn và bị đơn, vì vậy việc đưa bà Tr1 tham gia tố tụng là không cần thiết, không ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của nguyên đơn, bị đơn cũng như đường lối giải quyết vụ án. Mặt khác các bên đương sự cũng không ai có yêu cầu gì với bà Tr1. Do đó không cần thiết đưa bà Tr1 tham gia tố tụng.

- Ngày 24/10/2018, Tòa án TP B đã ban hành Quyết định xét xử số 160/2018/QĐXXST-DS đưa vụ án ra xét xử, tại quyết định này không có những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (là ông Nguyễn Quốc T2, ông Nguyễn Quốc T3, ông Nguyễn Quốc Kh và bà Nguyễn Thị Thiên Th), sau đó Tòa án ra quyết định hoãn phiên tòa (BL 157). Tại các bút lục từ 168 đến 176 là bản tự khai, giấy ủy quyền, (ông Nguyễn Quốc T2, ông Nguyễn Quốc T3, ông Nguyễn Quốc Kh và bà Nguyễn Thị Thiên Th); thủ tục phiên họp công khai chứng cứ, hòa giải (BL 177 đến 180) đã đảm bảo theo luật định. Tòa án cấp sơ thẩm thiếu sót không ra thông báo bổ sung tư cách tố tụng của đương sự nhưng việc này không vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, do đó cần rút kinh nghiệm.

Về việc Tòa án không đưa Văn phòng công chứng Thống Nhất vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: xét thấy việc quá trình lập hợp đồng cả hai đều công nhận có ký vào hợp đồng; các bên đương sự đều không khiếu nại việc công chứng của Văn phòng công chứng Thống Nhất, do đó không cần thiết đưa Văn phòng công chứng Thống Nhất vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

Trong vụ án này, Tòa án cấp sơ thẩm có một số vi phạm như: Biên bản về việc kiểm tra giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ không ghi rõ các tài liệu công khai; thiếu thông báo bổ sung tư cách tố tụng của đương sự; về cách tuyên án

không rõ ràng cụ thể nên ảnh hưởng đến việc thi hành án, vấn đề này Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Như vậy Tòa án cấp sơ thẩm có một số thiếu sót trong quá trình tố tụng nhưng không ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, do đó không cần thiết hủy án sơ thẩm. Vì vậy, không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố B, giữ nguyên bản án sơ thẩm

[3] Về án phí, chi phí tố tụng:

[3.1] Về án phí

-*Án phí sơ thẩm*:

Căn cứ Pháp lệnh về án phí lệ phí Tòa án ngày 29/02/2009, Nghị quyết số 326 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, ông Tr phải chịu 200.000 đồng án phí sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Tại bản án sơ thẩm tuyên đã ông Tr phải chịu 300.000 đồng đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là không chính xác. Tuy nhiên ngày 05/12/2018, Tòa án nhân dân thành phố B ra Quyết định số 123/2018/QĐ - SCBSBA về việc sửa chữa, bổ sung bản án, số tiền án phí ông Tr phải chịu là 200.000 đồng. Đối với yêu cầu phản tố của ông Tr không được chấp nhận nên ông Tr phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng. Tổng cộng ông Tr phải chịu 500.000đ (năm trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

-*Án phí phúc thẩm*: Kháng cáo của ông Tr không được chấp nhận nên ông Tr phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng.

[3.2] Về chi phí tố tụng: Vợ chồng ông S bà K tự nguyện chịu toàn bộ số tiền chi phí tố tụng do đó không đặt ra xem xét.

[4] Quan điểm và đề nghị của Viện kiểm sát tỉnh đề nghị hủy án không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1, Điều 308, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 129, 136, 137 Bộ luật dân sự 2005; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Pháp lệnh về án phí lệ phí Tòa án ngày 29/02/2009, Nghị quyết số 326 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Phùng Quốc Tr;

- Không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố B;

- Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố B.

Phần tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Từ Thị K và ông Nguyễn Kim S, tuyên bố "hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất" đã ký kết ngày 02/12/2014 đối với thửa đất số 54, tờ bản đồ số 22, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (trên đất có căn nhà diện tích xây dựng 103,41m^2) giữa ông Nguyễn Kim S và bà Từ Thị K với ông Phùng Quốc Tr là hợp đồng vô hiệu.

- Buộc ông Phùng Quốc Tr phải trả cho ông Nguyễn Kim S và bà Từ Thị K Giấy chứng nhận quyền đứng tên bà Phạm Thị T4, đã chỉnh lý trang 4 (ngày 04/03/2009) sang tên chủ sở hữu mới là ông Nguyễn Kim S bà Từ Thị K, ngày 04/3/2015 chỉnh lý trang 4 sang tên ông Phùng Quốc Tr.

Ông Nguyễn Kim S và bà Từ Thị K có trách nhiệm liên hệ với cơ quan chức năng để điều chỉnh biến động giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701111138 do UBND tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14/01/2002.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện bà Từ Thị K và ông Nguyễn Kim S đối với bà Nguyễn Thị Huỳnh Tr1.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phùng Quốc Tr về việc "yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sơ hữu nhà và quyền sử dụng đất" đối với bà Từ Thị K và ông Nguyễn Kim S.

4. Về án phí, chi phí tố tụng:

- Án phí sơ thẩm:

+ Ông Phùng Quốc Tr phải chịu số tiền án phí sơ thẩm là 500.000đ, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu số 003927 ngày 09/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, ông Tr phải nộp thêm 200.000đ (*hai trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

+ Bà Từ Thị K và ông Nguyễn Kim S được nhận lại số tiền 200.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 006840 ngày 14/01/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

- Án phí phúc thẩm: Ông Phùng Quốc Tr phải chịu 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) án phí phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo

biên lai thu số 009949 ngày 12/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

- Chi phí tố tụng: Bà Từ Thị K và ông Nguyễn Kim S tự nguyện nộp nên không đặt ra xem xét.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai (1);
- VKSND thành phố B(1);
- TAND thành phố B (2);
- Chi cục THADS Tp. B(1);
- Sở Tư pháp tỉnh(1);
- Đương sự(5);
- Tòa Dân sự(1);
- Lưu hồ sơ vụ án(1);
- Lưu trữ (1)

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

Đã ký tên và đóng dấu

Bùi Kim Rết