

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: **128/2019/DS-PT**

Ngày: 21-5-2019

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 ĐỒNG THÁP**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Tấn Lợi.

Các Thẩm phán: Ông Bùi Văn Phương

Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Chí E – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh DT tham gia phiên tòa:

Ông Nguyễn Bình Thành - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04/4/2019; ngày 24/4/2019 và ngày 21/5/2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh DT xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 229/2018/TLPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2018, 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: 34/2018/DS-ST, ngày 29 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện CT bị kháng cáo và kháng nghị;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 92/2019/QĐ-PT ngày 12 tháng 3 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Huỳnh Thị A, sinh năm 1951 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ 5, ấp An Lợi, xã AK, huyện CT, DT.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Huỳnh Thị A: Luật sư Trần Văn Ngọc - Văn phòng luật sư Băng Giang thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Phan Hoàng B, sinh năm 1967 (có mặt);

2.2. Lê Thị C, sinh năm 1970;

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Lê Thị C: Ông Phan Hoàng B, sinh năm 1967 theo văn bản ủy quyền ngày 07/01/2019.

Cùng địa chỉ: Tổ 10, ấp Phú Long, xã PH, huyện CT, tỉnh ĐT.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phan Hoàng B: Luật sư Nguyễn Văn Tuấn - Văn phòng luật sư Nguyễn Văn Tuấn thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

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

3.1. Phan Duy D, sinh năm 1990 (có mặt);

3.2. Phan Duy E, sinh năm 1994;

3.3. Lê Kim F, sinh năm 1957;

Người đại diện theo ủy quyền cho anh Phan Duy E và bà Lê Kim F: Ông Phan Hoàng B, sinh năm 1967, theo văn bản ủy quyền ngày 07/01/2019.

Cùng địa chỉ: Tổ 10, ấp Phú Long, xã PH, huyện CT, tỉnh ĐT.

3.4. Ủy ban nhân dân huyện CT, tỉnh ĐT

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Văn Thông - Chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn Nghiệp - Chức vụ: Phó Chủ tịch (Ông Nghiệp vắng mặt có văn bản xin xét xử vắng mặt ngày 04/5/2019).

4. *Người kháng cáo:* Bà Huỳnh Thị A là nguyên đơn trong vụ án.

5. *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, các lời khai tại Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Huỳnh Thị A trình bày: Ngày 16/9/2015 bà A có hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 436m² trọn thửa số 258, tờ bản đồ số 37 cùng căn nhà cấp 4 trên đất của vợ chồng ông Phan Hoàng B và bà Lê Thị C. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng (QSD) đất được công chứng tại Văn phòng Công chứng CT, với giá chuyển nhượng là 350.000.000đ. Tuy nhiên, hai bên thỏa thuận trong hợp đồng chỉ ghi giá chuyển nhượng là 50.000.000đ và tài sản chuyển nhượng là QSD đất thửa 258, còn căn nhà do chưa có giấy chủ quyền nên hai bên lập thêm tờ thỏa thuận riêng về việc chuyển nhượng đất cùng căn nhà với giá 200.000.000đ (trên thực tế thỏa thuận là 350.000.000đ). Thực hiện hợp đồng, bên bà A đã giao cho ông B, bà C nhận 200.000.000đ, còn lại 150.000.000đ hẹn khi nào bà A được đứng tên giấy chứng nhận QSD đất và nhận nhà, đất sẽ giao đủ số tiền 150.000.000đ còn lại. Ngày 08/10/2015 bà A được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện CT cấp giấy chứng nhận QSD đất nên yêu cầu ông B, bà C giao nhà, đất cho bà A được quyền sử dụng, bà A sẽ giao số tiền 150.000.000đ còn lại nhưng bên ông B, bà C không đồng ý giao, từ đó phát sinh tranh chấp.

Bà A yêu cầu ông B, bà C, anh D, anh E, bà F liên đới giao phần đất và căn nhà thuộc thửa số 258, tờ bản đồ số 37, diện tích cấp giấy 436m² (đo đạc thực tế 463m²) nằm trong phạm vi các mốc 1,2,3,4,5,1 của sơ đồ đo đạc ngày 31/8/2017 của F nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CT cho bà A được quyền sử dụng. Bà A đồng ý giao tiếp số tiền còn lại 150.000.000đ cho ông B, bà C. Trong trường hợp không công nhận hợp đồng chuyển nhượng thì bà A yêu cầu ông B, bà C cùng những thành viên chung hộ trả lại số tiền 200.000.000đ đã nhận và bồi thường thiệt hại cho bà A theo giá thị trường đối với nhà và đất.

** Tại đơn phản tố; đơn phản tố sửa đổi, bổ sung cùng các lời khai tại Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Phan Hoàng B, bà Lê Thị C trình bày:* Ông B, bà C thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất cho bà Huỳnh Thị A như bà A đã trình bày. Về lý do chuyển nhượng nhà, đất là do ông B, bà C có thiếu nợ nên thỏa thuận bán nhà đất cho bà A giá 350.000.000đ để trả nợ. Cụ thể các khoản nợ gồm: bà A trả nợ thay cho ông B, bà C số tiền 140.000.000đ ở tiệm cầm đồ A Lợi (Sa Đéc) để lấy giấy chứng nhận QSD đất thế chấp ra làm hợp đồng với bà A; trả cho chị Nguyễn Thị Kim Hải (con bà A) 50.000.000đ và bà A giao cho vợ chồng ông B, bà C nhận 10.000.000đ. Tổng cộng ông B, bà C đã nhận của bà A 200.000.000đ, còn lại 150.000.000đ hẹn khi nào giao nhà sẽ giao đủ. Tuy nhiên, do căn nhà là tài sản chung và nơi ở của gia đình ông B, bà C. Ngoài ông, bà còn có các thành viên khác là anh D, anh E và bà F sống chung nhưng những thành viên này không tham gia ký kết hợp đồng với bà A và hiện cũng không đồng ý bán nhà. Về giá ghi trên hợp đồng 50.000.000đ là không đúng với thỏa thuận giữa hai bên. Hiện hộ gia đình ông B, bà C ngoài nơi ở này thì không còn nơi ở nào khác.

Ông B, bà C không đồng ý giao nhà, đất theo yêu cầu khởi kiện của bà A; đồng thời yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa hai bên vô hiệu; yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất thửa số 258, tờ bản đồ số 37, diện tích 436m² do bà A đứng tên. Ông B, bà C đồng ý trả lại số tiền đã nhận 200.000.000đ theo yêu cầu của bà A nhưng không đồng ý bồi thường thiệt hại theo giá thị trường.

** Theo các lời khai tại Tòa án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phan Duy D và anh Phan Duy E cùng trình bày:* Các anh là con của ông B, bà C và ở chung hộ trong gia đình, nhà và đất là tài sản chung của gia đình. Việc ông B, bà C hợp đồng chuyển nhượng cho bà A các anh không biết. Do đó, anh D và anh E không đồng ý giao nhà và đất cho bà A theo yêu cầu khởi kiện của bà A.

** Theo các lời khai tại Tòa án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Kim F trình bày:* Về mối quan hệ bà F là chị của bà C, có hộ khẩu chung trong hộ bà

C. Bà F đã ở trên nhà, đất này từ khi còn nhỏ cho đến nay. Việc bà C, ông B bán nhà, đất cho bà A thì bà F không biết. Hiện bà F không có nơi ở nào khác. Bà F không đồng ý giao nhà và, đất cho bà A, thống nhất trình bày và yêu cầu của ông B, bà C đồng ý liên đới cùng bên bà C, ông B trả lại 200.000.000đ cho bà A.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: UBND huyện CT do ông Lê Văn Nghiệp đại diện theo ủy quyền có văn bản trình bày: UBND huyện CT cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Huỳnh Thị A được thực hiện theo quy định tại Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa C.*

Tại bản án sơ thẩm số 34/2018/DS-ST, ngày 29 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện CT đã xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị A về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 16/9/2015.

- Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu trả lại số tiền 200.000.000đ và bồi thường thiệt hại theo giá thị trường.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông B, bà C về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 16/9/2015.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông B, bà C về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSDĐ có số bìa CA 679034 do UBND huyện CT cấp cho bà Huỳnh Thị A ngày 08/10/2015.

- Tuyên bố hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 16/9/2015 và tuyên bố vô hiệu Tờ thỏa thuận về việc chuyển nhượng QSD đất có căn nhà cấp 4 (không ghi ngày tháng năm) giữa bà A với ông B, bà C.

- Buộc ông Phan Hoàng B, bà Lê Thị C, anh Phan Duy D, anh Phan Duy E, bà Lê Kim F có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Huỳnh Thị A số tiền 200.000.000đ và bồi thường thiệt hại số tiền 185.967.060đ. Tổng cộng chung 385.967.060đ (Ba trăm tám mươi lăm triệu chín trăm sáu mươi bảy ngàn không trăm sáu mươi đồng).

- Đề nghị UBND huyện CT tính ĐT thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho bà Huỳnh Thị A ngày 08/10/2015 có số bìa CA 679034 số vào sổ cấp GCN: CH02177 (thửa 258, tờ bản đồ số 37, diện tích 436m², loại đất trồng cây lâu năm) để cấp lại cho hộ bà Lê Thị C được quyền sử dụng.

- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Huỳnh Thị A mà ông Phan Hoàng B, bà Lê Thị C, anh Phan Duy D, anh Phan Duy E, bà Lê Kim F chưa thi hành xong số tiền trên, thì hàng tháng còn trả tiền lãi đối với số tiền chưa thi hành, với lãi suất bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, cho đến khi thi hành xong.

* Về án phí:

- Bà Huỳnh Thị A nộp 300.000đ án phí DSST được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 5.000.000đ bà A đã nộp theo biên lai thu số 11647 ngày 04/10/2016 của F cục Thi hành án dân sự huyện CT. Sau khi khấu trừ hoàn trả cho bà A nhận lại 4.700.000đ tiền tạm ứng án phí.

- Ông Phan Hoàng B, bà Lê Thị C, anh Phan Duy D, anh Phan Duy E, bà Lê Kim F liên đới nộp 19.298.000đ án phí DSST, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phản tố 3.750.000đ theo biên lai thu số 11906 ngày 09/01/2017 của F cục Thi hành án dân sự huyện CT. Sau khi khấu trừ ông Phan Hoàng B, bà Lê Thị C, anh Phan Duy D, anh Phan Duy E, bà Lê Kim F còn phải nộp tiếp 15.548.000đ án phí DSST.

* Về F phí xB xét, thẩm định và định giá: 900.000đ và F phí đo đạc 1.274.000đ, tổng cộng 2.174.000đ mỗi bên chịu $\frac{1}{2} = 1.087.000đ$. Số tiền này nguyên đơn đã nộp tạm ứng 1.874.000đ; bị đơn đã nộp tạm ứng 300.000đ đã F xong nên thu lại của ông Phan Hoàng B, bà Lê Thị C, anh Phan Duy D, anh Phan Duy E, bà Lê Kim F số tiền 787.000đ trả lại cho bà Huỳnh Thị A.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên thời hạn, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/9/2018, bà Huỳnh Thị A kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số: 34/2018/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện CT yêu cầu Tòa án phúc thẩm buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tranh chấp và bác yêu cầu của bị đơn; Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 16/QĐKNPT-VKS-DS ngày 26 tháng 9 năm 2018 đề nghị Tòa án phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà Huỳnh Thị A thống nhất toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh và xin rút lại toàn bộ yêu cầu kháng cáo ngày 10/9/2018. Bà A thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng đất và mua bán nhà với vợ chồng ông Phan Hoàng B, bà Lê Thị C, chấp nhận việc buộc ông B, bà C trả lại bà số tiền mua đất là 200.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho bà số tiền 92.983.530 đồng (185.967.060 đồng/2) lấy tròn là 92.983.500 đồng, tổng cộng là 292.983.500 đồng, do Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 16/9/2015 và Tờ thỏa thuận về việc chuyển nhượng QSD đất có căn nhà cấp 4 (không ghi ngày tháng năm) giữa bà A với ông B, bà C bị hủy và bị vô hiệu.

- Ông Phan Hoàng B đồng thời đại diện cho Lê Thị C, anh Phan Duy E và bà Lê Kim F đồng ý với toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh và thống nhất theo yêu cầu của bà Huỳnh Thị A tại phiên tòa phúc thẩm, theo đó ông B và bà C thống nhất có nghĩa vụ liên đới trả lại bà A số tiền mua đất đã nhận

là 200.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho bà A số tiền 92.983.500 đồng, tổng cộng là 292.983.500 đồng, do Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 16/9/2015 và Tờ thỏa thuận về việc chuyển nhượng QSD đất có căn nhà cấp 4 (không ghi ngày tháng năm) giữa bà A với vợ chồng ông B, bà C bị hủy và vô hiệu.

- Anh Phan Duy D thống nhất toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh và thống nhất theo trình bày và yêu cầu của ông Phan Hoàng B như nêu trên.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Huỳnh Thị A và Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Phan Hoàng B đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận sự thỏa thuận của bà A và ông B tại phiên tòa như nêu trên đồng thời chấp nhận việc bà A rút kháng cáo tại phiên tòa và chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh ĐT phát biểu:

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại các Điều 273, 276, 285, 286 và 292 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 293, 297, 298, 302 và Điều 305 của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm; Tại phiên tòa Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 51, 237 và Điều 239 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72 và Điều 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Những người tham gia tố tụng khác như người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà A và ông B đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 75 và Điều 76 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của bà Huỳnh Thị A ngày 10/9/2018 và Quyết định kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh ngày 26/9/2018 đúng thời hạn được quy định tại Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự về thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên được xét hợp lệ để xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

+ Về nội dung: Trên cơ sở nội dung phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm giải quyết vụ án dân sự theo văn bản số: 19/PB-VKS-DS ngày 21/5/2019. Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 300; khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh; Chấp nhận việc rút kháng cáo của bà Huỳnh Thị A; Chấp nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2018/DS-ST, ngày 29/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện CT.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án nhân dân huyện CT thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án. Sau khi xét xử sơ thẩm bà Huỳnh Thị A không thống nhất bản án sơ thẩm đã kháng cáo, Viện kiểm sát tỉnh Đồng Tháp đã kháng nghị Bản án sơ thẩm. Việc bà A có đơn kháng cáo ngày 10/9/2018 và Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp có Quyết định kháng nghị số 16/QĐKN-VKS-DS ngày 26/9/2018 là trong thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định tại Điều 273 và Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự, nên được xB xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án: Ngày 16/9/2015 ông Phan Hoàng B và bà Lê Thị C thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất cây lâu năm diện tích 436m² (thực đo 463m²), thửa số 258, tờ bản đồ số 37 do cá nhân bà Lê Thị C đứng tên giấy chứng nhận QSD đất được UBND huyện CT cấp ngày 10/12/2013 cùng căn nhà cấp 4 của hộ gia đình ông B và bà C có trên đất, giá chuyển nhượng chung đất và nhà là 350.000.000đ. Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được công chứng tại Văn phòng Công chứng CT, hai bên thỏa thuận trong hợp đồng chỉ ghi giá chuyển nhượng là 50.000.000đ, còn căn nhà do chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nên hai bên lập thêm tờ thỏa thuận riêng (không ghi ngày tháng năm) về việc chuyển nhượng đất cùng căn nhà với giá 200.000.000đ (trên thực tế thỏa thuận là 350.000.000đ). Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bên bà A đã giao cho ông B, bà C số tiền 200.000.000đ, còn lại 150.000.000đ hẹn khi nào bà A được đứng tên giấy chứng nhận QSD đất và nhận nhà, đất sẽ giao đủ số tiền 150.000.000đ còn lại. Ngày 08/10/2015 bà A được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện CT cấp giấy chứng nhận QSD đất. Bà A yêu cầu ông B, bà C giao nhà, đất cho bà A được quyền sử dụng, bà A sẽ giao số tiền 150.000.000đ còn lại nhưng ông B, bà C không đồng ý giao, cho rằng căn nhà thuộc sở hữu chung của gia đình trong đó có anh Phan Duy D, anh Phan Duy E, bà Lê Kim F làm phát sinh tranh chấp.

[3] Tại phiên tòa hôm nay, bà A xin rút kháng cáo; các đương sự bà Huỳnh Thị A, ông Phan Hoàng B (ông B đồng thời đại diện cho anh Phan Duy D, anh Phan Duy E và bà Lê Kim F) và anh Phan Duy D đều thống nhất với kháng nghị của Viện kiểm sát Tỉnh đồng thời thống nhất thỏa thuận ông B và bà C có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà A số tiền mua đất đã nhận là 200.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho bà A số tiền 92.983.500 đồng, tổng cộng là 292.983.500 đồng do Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 16/9/2015 và Tờ thỏa thuận về việc chuyển nhượng QSD đất có căn nhà cấp 4 (không ghi ngày tháng năm) giữa bà A với ông B, bà C bị hủy và vô hiệu. Hội đồng xét xử xét thấy việc bà A rút kháng cáo và việc thỏa thuận của các

đương sự tại phiên tòa là trên cơ sở tự nguyện, không trái với đạo đức xã hội và phù hợp với pháp luật, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người khác, nên được Hội đồng xét xử xB xét chấp nhận.

[4] Từ cơ sở như phân tích trên Hội đồng xét xử chấp nhận việc rút kháng cáo của bà A, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà A; công nhận sự thỏa thuận của đương sự tại phiên tòa như nêu trên. Vì vậy cần sửa án sơ thẩm về nội dung thỏa thuận của các đương sự và án phí sơ thẩm.

[5] Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp về việc chỉ buộc vợ chồng ông B, bà C có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Huỳnh Thị A số tiền 200.000.000đ đã nhận và xác định lỗi, trách nhiệm liên đới bồi thường của ông B, bà C đối với bà A chỉ chịu $\frac{1}{2}$, với số tiền 92.983.500 đồng, tổng cộng là 292.983.500 đồng khi hợp đồng giữa các bên vô hiệu là có cơ sở và được các đương sự thống nhất, nên được chấp nhận.

[6] Đối với đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Huỳnh Thị A và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Phan Hoàng B như nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy là có cơ sở, nên được chấp nhận.

[7] Về án phí: Điều chỉnh lại mức án phí dân sự sơ thẩm mà các đương sự phải chịu; Về án phí phúc thẩm bà Huỳnh Thị A phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 27 và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 289; Điều 300 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp;
2. Chấp nhận việc rút đơn kháng cáo của bà Huỳnh Thị A, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà A;
3. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm;
4. Sửa bản án sơ thẩm.

Áp dụng các điều 121, 122, 124, 127, 132, 137, 425, 426, 450, 697 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 118 Luật nhà ở năm 2014; Điều 27 và Điều 29 Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị A về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 16/9/2015.

- Chấp nhận yêu cầu của bà Huỳnh Thị A về việc yêu cầu trả lại số tiền 200.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất bị vô hiệu.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phan Hoàng B, bà Lê Thị C về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 16/9/2015.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Phan Hoàng B, bà Lê Thị C về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSDĐ có số bìa CA 679034 do UBND huyện CT cấp cho bà Huỳnh Thị A ngày 08/10/2015.

- Tuyên bố hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 16/9/2015 và tuyên bố vô hiệu Tờ thỏa thuận về việc chuyển nhượng QSD đất có căn nhà cấp 4 (không ghi ngày tháng năm) giữa bà A với ông B, bà C.

- Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: ông Phan Hoàng B và bà Lê Thị C có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Huỳnh Thị A số tiền đã nhận 200.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 92.983.500 đồng, tổng cộng là 292.983.500 đồng (Hai trăm chín mươi hai triệu chín trăm tám mươi ba nghìn năm trăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Huỳnh Thị A mà ông Phan Hoàng B và bà Lê Thị C chưa thi hành xong số tiền trên, thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi đối với số tiền chưa thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án đến khi thi hành án xong đối với số tiền chưa thi hành.

Hộ bà Lê Thị C (gồm bà C, ông Phan Hoàng B, anh Phan Duy D, anh Phan Duy E, bà Lê Kim F) được tiếp tục sử dụng QSD đất thửa 258, diện tích 436m² (thực đo 463m²), tờ bản đồ số 37 trong phạm vi các mốc 1,2,3,4,5,1 theo Sơ đồ đo đạc ngày 31/8/2017 của F nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CT.

- Đề nghị UBND huyện CT tỉnh ĐT thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho bà Huỳnh Thị A ngày 08/10/2015 có số bìa CA 679034 số vào sổ cấp GCN: CH02177 (thửa 258, tờ bản đồ số 37, diện tích 436m², loại đất trồng cây lâu năm) để cấp lại cho hộ bà Lê Thị C được quyền sử dụng.

* Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Huỳnh Thị A phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 5.000.000 đồng bà A đã nộp theo biên lai thu số 11647 ngày

04/10/2016 của F cục Thi hành án dân sự huyện CT. Sau khi khấu trừ hoàn trả cho bà A nhận lại 4.700.000 đồng tiền tạm ứng án phí.

- Ông Phan Hoàng B và bà Lê Thị C phải liên đới chịu 14.649.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phản tố 3.750.000 đồng theo biên lai thu số 11906 ngày 09/01/2017 của F cục Thi hành án dân sự huyện CT. Sau khi khấu trừ ông Phan Hoàng B và bà Lê Thị C còn phải nộp tiếp 10.899.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

* Về F phí xB xét, thẩm định và định giá: 900.000 đồng và F phí đo đạc 1.274.000 đồng, tổng cộng 2.174.000 đồng mỗi bên chịu $\frac{1}{2} = 1.087.000$ đồng. Số tiền này nguyên đơn bà A đã nộp tạm ứng 1.874.000 đồng; bị đơn ông B, bà C đã nộp tạm ứng 300.000đ đã F xong nên nên ông Phan Hoàng B và bà Lê Thị C có nghĩa vụ trả lại cho bà Huỳnh Thị A số tiền 787.000 đồng.

* Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Huỳnh Thị A phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà A đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số BO/2014-03369 ngày 10/9/2018 của F cục Thi hành án dân sự huyện CT.

Trong 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 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Phòng GD-KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện CT;
- F cục THA DS huyện CT;
- Dương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Ngô Tấn Lợi