

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 80/2019/DS-PT
Ngày 27 tháng 8 năm 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 BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Hiếu

Các thẩm phán: Ông Trương Văn Tâm

Ông Đoàn Ngọc Thiện

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hảo – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu: Ông Thái Quốc Bảo – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 63/2019/TLPT-DS ngày 14-5-2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 25-3-2019 của Tòa án nhân dân thành phố C bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 103/2019/QĐPT-DS ngày 11-7-2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đàm A - Sinh năm 1956 (vắng mặt). Địa chỉ: phường Z, thành phố C, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đàm A1 - Sinh năm 1972 (có mặt). Địa chỉ: phường Z, thành phố C, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (theo giấy ủy quyền theo văn bản ngày 26-3-2019 của Văn phòng công chứng Chí Linh tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu); ông Đàm A2, sinh năm 1959. Địa chỉ: phường v, thành phố C, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (vắng mặt).

2. Bị đơn: Ông Cao B - Sinh năm 1971 (có mặt) và bà Đỗ B1 - Sinh năm 1974 (vắng mặt). Địa chỉ: 22 G, phường T, thành phố C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà B1: Ông Cao B (theo giấy ủy quyền theo ngày 21-12-2017).

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

- Chi cục thi hành án dân sự thành phố C. Địa chỉ: 45 K, phường Z, thành phố C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn S (có mặt) và bà Lê R (có mặt) - Chấp hành viên Chi cục thi hành án thành phố C (theo văn bản ủy quyền ngày 25-10-2018 và giấy ủy quyền ngày 31-7-2019).

- Bà Vũ Thị D, Sinh năm 1965 (có mặt) và Ông Nguyễn D1, sinh năm 1962 (có mặt). Địa chỉ: 479/6/11 Q, phường P, thành phố C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

- Công ty Cổ phần bán đấu giá tài sản E (nay là Công ty đấu giá hợp danh E). Địa chỉ: 39 Y, phường P, thành phố C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần X - Chức vụ: Giám đốc (vắng mặt có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

4. Người kháng cáo: nguyên đơn bà Đàm A và bị đơn ông Cao B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 31-8-2017 và các lần làm việc tại Tòa, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 10-01-2011, bà Đàm A với ông Cao B và bà Đỗ B1 lập hợp đồng mua bán đất, theo đó bà A nhận chuyển nhượng của ông B, bà B1 lô đất có diện tích 132m² (Trong đó có 75m² đất ở và 57m² đất nông nghiệp) thuộc thửa đất số 26536.48.92, tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại hẻm 167 H, phường I, thành phố C với giá 1.500.000.000đ. Bà A đã thanh toán cho vợ chồng ông B 02 đợt với tổng số tiền 1.300.000.000đ và đã được bàn giao đất sử dụng từ năm 2011 đến nay. Ông B và bà B1 cam kết trong vòng 3 tháng kể từ ngày ký hợp đồng sẽ giao giấy cho bà A để làm thủ tục sang tên nhưng đến nay vợ chồng ông B vẫn không thực hiện.

Ngày 20-8-2017, bà A đến kiểm tra đất thì thấy có hàng rào bao quanh đất của mình, qua tìm hiểu thì mới biết là Chi cục THADS thành phố C có quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 10/QĐ-CCTHA ngày 01-11-2016, về việc kê biên lô đất mà ông B, bà B1 đã chuyển nhượng cho bà A để thực hiện nghĩa vụ thi hành án theo quyết định của Tòa án.

Ngày 21-8-2017, bà A đến làm việc với Chi cục THADS thành phố C và được hướng dẫn làm đơn khởi kiện ra Tòa án.

Ngày 06/9/2017, Tòa án đã thụ lý vụ án theo đơn khởi kiện của bà A nhưng Chi cục THADS thành phố C vẫn tiến hành bán đấu giá tài sản trên.

Nay bà Đàm A yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

Yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán đất ngày 10-01-2011 giữa bà Đàm A với ông Cao B, bà Đỗ B1 là hợp pháp. Công nhận quyền sử dụng phần đất đã nhận chuyển nhượng có diện tích thực tế là 128,5m², thuộc một phần thửa đất số 26536.48.92, tờ bản đồ số 48, tọa lạc tại hẻm 167 H, phường I, thành phố C cho bà A. Bà A có trách nhiệm thanh toán số tiền 200.000.000đ mua đất còn thiếu cho ông B, bà B1.

Hủy Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 10/QĐ-CCTHA ngày 01-11-2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Trường hợp Tòa án không công nhận Hợp đồng mua bán đất ngày 10-01-2011 giữa bà A với ông B, bà B1 thì yêu cầu ông B, bà B1 trả lại số tiền đã nhận và bồi thường theo quy định pháp luật.

Tại đơn tường trình ngày 10-9-2017 và các lần làm việc tại Tòa, bị đơn – ông Cao B và bà Đỗ B1 trình bày:

Ngày 10-01-2011, bà Đàm A nhận chuyển nhượng của ông Cao B và bà Đỗ Thị Lan lô đất có diện tích 132m² (Trong đó có 75m² đất ở và 57m² đất nông nghiệp), thuộc thửa đất số 26536.48.92, tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại hẻm 167 H, phường I, thành phố C với giá 1.500.000.000đ. Bà A đã thanh toán cho ông B, bà B1 02 đợt với tổng số tiền 1.300.000.000đ và ông B, bà B1 đã bàn giao đất cho bà A sử dụng từ năm 2011 đến nay. Tuy nhiên, chưa hoàn tất thủ tục sang tên vì cơ quan có thẩm quyền chưa cho phép tách thửa.

Năm 2016, Chi cục THADS thành phố C có Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản đối với diện tích đất trên. Tuy nhiên, ông B cũng đã trình bày cho chi cục THADS thành phố C biết là thửa đất này đã chuyển nhượng cho bà A nên không thể cưỡng chế kê biên thửa đất này và chỉ thửa đất khác để Chi cục THADS thành phố C cưỡng chế kê biên nhưng Chi cục THADS thành phố C vẫn tiến hành cưỡng chế và bán đấu giá diện tích đất trên. Về thủ tục cưỡng chế, kê biên, bán đấu giá tài sản thì ông B không được Chi cục THADS thành phố C thông báo.

Ông B, bà B1 xác định đã chuyển nhượng đất trên cho bà A nên đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của bà A.

Tại văn bản ý kiến số 566/CV-CCTHADS ngày 09-8-2018 và các lần làm việc tại tòa, đại diện Chi cục thi hành án dân sự thành phố C trình bày:

Chi cục THADS thành phố C tổ chức thi hành 03 quyết định công nhận sự thỏa thuận đã có hiệu pháp luật của Tòa án nhân dân thành phố C, người phải thi hành án là ông Cao B và bà Đỗ B1.

Trên cơ sở bản chính giấy chứng nhận QSD đất số AN 768768 do UBND thành phố C cấp ngày 16-4-2009 cho ông Đỗ V, bà Nguyễn V1, chuyển nhượng cho ông Cao B, bà Đỗ B1 ngày 07-4-2011 và quá trình xác minh điều kiện thi hành án, căn cứ Luật thi hành án dân sự, Chi cục THADS thành phố C xác định tài sản của ông B và bà B1 hiện quản lý, sử dụng lô đất thuộc thửa đất số 26536.48.92, tờ bản đồ số 48, tọa lạc tại hẻm 167 H, phường I, thành phố C.

Vì vậy, Chi cục THADS thành phố C đã ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 10/QĐ-CCTHA ngày 01-11-2016 đối với một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 26536.48.92, tờ bản đồ số 48, tọa lạc tại hẻm 167 H, phường I, thành phố C. Sau khi tiến hành các thủ tục theo quy định của Luật Thi hành án dân sự thì ngày 24-8-2017, tài sản trên đã được bán đấu giá và người trúng đấu giá là bà Vũ Thị D, với giá trúng đấu giá là 1.526.100.000đ.

Ngày 24-8-2017, Chi cục thi hành án dân sự thành phố C, Công ty Cổ phần bán đấu giá tài sản E và bà Vũ Thị D đã ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ba bên.

Ngày 13-10-2017, Chi cục thi hành án dân sự thành phố C đã tiến hành bàn giao tài sản trên thực địa cho bà Vũ Thị D.

Ngày 21-8-2017, Chi cục THADS thành phố C làm việc với bà A vì bà A yêu cầu dừng việc bán đấu giá tài sản đối với diện tích đất trên thì chi cục THADS thành phố C đã giải thích cho bà A có quyền khởi kiện ông B, bà B1 bằng vụ án khác.

Quá trình thực hiện việc kê biên, cưỡng chế và tiến hành bán đấu giá đã được thực hiện theo đúng quy định pháp luật và các tài liệu thể hiện trình tự thủ tục mà Chi cục THADS thành phố thực hiện đã được gửi cho Tòa án.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà A về hợp đồng chuyển nhượng giữa bà A với ông B, bà B1 thì chi cục THADS thành phố C không có ý kiến, Tòa án căn cứ quy định pháp luật giải quyết.

Đối với yêu cầu hủy quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 10/QĐ-CCTHA ngày 01-11-2016 thì Chi cục THADS thành phố C không đồng ý vì việc ban hành và quá trình thực hiện quyết định là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Tại đơn đề nghị ngày 19-9-2018 và các lần làm việc tại Tòa, ông Nguyễn D1 và bà Vũ Thị D trình bày:

Ngày 24-8-2017, bà Vũ Thị D trúng đấu giá lô đất có diện tích 150m² thuộc thửa đất số 26536.48.92, tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại hẻm 167 H, phường I, thành phố C với giá trúng đấu giá là 1.526.100.000đ.

Ngày 24-8-2017, Chi cục thi hành án dân sự thành phố C, Công ty CP bán đấu giá tài sản E và bà Vũ Thị D đã ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ba bên.

Đến ngày 13-10-2017, Chi cục thi hành án dân sự thành phố C đã tiến hành bàn giao tài sản trên thực địa cho bà Vũ Thị D.

Việc mua bán tài sản đã hoàn thành theo các trình tự mà pháp luật yêu cầu, bà D đã thanh toán đủ tiền, được bàn giao đất và giấy tờ đất để làm thủ tục tách thửa nhưng đang bị ngăn chặn do việc bà A tranh chấp nên chưa thể làm thủ tục tách thửa làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông D1, bà D. Ông D1, bà D yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật để bảo vệ quyền lợi của người mua tài sản đấu giá.

Tại văn bản số 144/CV-TBH ngày 29-10-2018 - Công ty Cổ phần bán đấu giá tài sản E trình bày:

Công ty Cổ phần bán đấu giá tài sản E tiếp nhận hồ sơ tài sản do chi cục Thi hành án dân sự chuyển đến để lập các thủ tục bán đấu giá mảnh đất 150m² (Trong đó có 50m² đất ở và 100m² đất nông nghiệp), thuộc một phần thửa đất số

26536.48.92, tờ bản đồ số 48, tọa lạc tại phường I, thành phố C là đúng pháp luật.

Việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa ông Cao B và bà Đỗ B1 với bà Đàm A là thỏa thuận dân sự giữa các bên, việc chuyển nhượng có đúng pháp luật không.

Đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu do các bên cung cấp và quy định của pháp luật để giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật, bảo vệ quyền và nghĩa vụ các bên tham gia, đặc biệt là quyền lợi của người trúng đấu giá.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 25-3-2019 của Tòa án nhân dân thành phố C: Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 137, Điều 410, Điều 697 và Điều 699 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 106 và Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 44, Điều 46, Điều 101, Điều 103 và Điều 140 Luật Thi hành án dân sự; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đàm A, đối với yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán đất ngày 10-01-2011 giữa bên mua, bà Đàm A và bên bán, ông Cao B, bà Đỗ B1 là hợp pháp và yêu cầu công nhận quyền sử dụng phần đất diện tích là 128,5m², thuộc một phần thửa đất số 26536.48.92, tờ bản đồ số 48, tọa lạc tại hẻm 167 H, phường I, thành phố C cho bà Đàm A.

- Tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 10-01-2011 giữa bà Đàm A và ông Cao B, bà Đỗ B1 vô hiệu.

- Ông Cao B và bà Đỗ B1 phải có trách nhiệm trả cho bà Đàm A số tiền 1.300.000.000đ (một tỷ ba trăm triệu đồng) và bồi thường thiệt hại cho bà Đàm A số tiền 169.000.000đ (một trăm sáu mươi chín triệu đồng).

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đàm A, đối với yêu cầu hủy Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 10/QĐ-CCTHADS ngày 01-11-2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố C.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo vẽ, định giá, án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 01-4-2019 đại diện nguyên đơn có đơn kháng cáo, kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đàm A, công nhận hợp đồng mua bán đất giữa bà Đàm A và ông Cao B, bà Đỗ B1, yêu cầu tính lại tiền đền bù thiệt hại.

Ngày 09-4-2019 bị đơn ông Cao B có đơn kháng cáo, kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng mua bán đất giữa bà Đàm A và ông Cao B, bà Đỗ B1, yêu cầu trả lại đất cho bà Đàm A.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Đàm A về việc bồi thường thiệt hại theo giá Hội đồng định giá cấp phúc thẩm đã định giá; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Cao B; căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn trong hạn luật định và đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 25-3-2019 của Tòa án nhân dân thành phố C theo trình tự phúc thẩm.

[2] Sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa hôm nay, Tòa án đã tổng đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy triệu tập hợp lệ, sự vắng mặt của các đương sự không ảnh hưởng tới việc xét xử vụ án.

[3] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: nguyên đơn bà Đàm A khởi kiện ông Cao B và bà Đỗ B1 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; bất động sản đang tranh chấp tọa lạc tại thành phố C và bị đơn có nơi cư trú tại thành phố C; Căn cứ [theo quy định tại Điều 26; Điều 35; Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự](#), [Tòa án nhân dân thành phố C](#) giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm trên là đúng thẩm quyền.

[4] Xét đơn nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà A và bị đơn ông B:

[4.1] Đối với nội dung kháng cáo của bà A và ông B cùng yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết vụ án theo hướng: sửa bản án sơ thẩm công nhận hợp đồng mua bán đất ngày 10-01-2011 giữa bà Đàm A và ông Cao B, bà Đỗ B1; công nhận quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp, thuộc một phần thửa đất số 26536.48.92, tờ bản đồ số 48, tọa lạc tại hẻm 167 H, phường I, thành phố C cho bà Đàm A.

Căn cứ vào các chứng từ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì thấy:

Hợp đồng mua bán đất ngày 10-01-2011 giữa bà Đàm A và ông Cao B, bà Đỗ B1 lập bằng giấy tay, có nội dung: Ông B, bà B1 chuyển nhượng cho bà A 132m² đất, trong đó có 75m² đất ở và 57m² đất nông nghiệp thuộc một phần thửa đất số 26536.48.92, tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại hẻm 167 H, phường I, thành phố C, với giá 1.500.000.000đồng. Bà A đã thanh toán cho ông B, bà B1 tổng số tiền 1.300.000.000đồng, số tiền 200.000.000đồng còn lại bà A có trách nhiệm thanh toán sau khi ông B, bà B1 hoàn tất thủ tục giấy tờ đất cho bà A.

Xét thấy: Hợp đồng ngày 10-01-2011 là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được lập bằng giấy tay chưa có xác nhận chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên đã vi phạm về hình thức của hợp đồng theo quy định tại Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 768768 do UBND thành phố C cấp ngày 16-4-2009 cho ông Đỗ V và bà Nguyễn V1 với diện tích 2.556,2m² đất trồng cây hàng năm, thuộc thửa đất số 26536.48.92, tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại phường I, thành phố C; ngày 12-01-2010, ông Nhường và bà Sen ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Cao B và bà Đỗ B1 có xác nhận của Văn phòng công chứng tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu; ngày 07-4-2011 ông B, bà B1 được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố C xác nhận được nhận chuyển nhượng toàn bộ lô đất trên; ngày 09-01-2013 ông B, bà B1 chuyển mục đích 150m² từ đất nông nghiệp sang đất ở. Đối chiếu thời gian nguồn gốc thửa đất trên từ khi ông B, bà B1 được công nhận hợp pháp (ngày 07-4-2011 được công nhận toàn bộ 2.556,2m² đất nông nghiệp, ngày 09-01-2013 được chuyển mục đích 150m² đất ở) đến khi ông B bà B1 chuyển nhượng cho bà A ngày 10-01-2011 diện tích 132m² đất, trong đó có 75m² đất ở và 57m² đất nông nghiệp thuộc một phần thửa đất số 26536.48.92, tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại hẻm 167 H, phường I, thành phố C, như vậy ông B, bà B1 chuyển nhượng đất cho bà A trước khi ông B, bà B1 được công nhận quyền sử dụng đất. Do đó có căn cứ xác định ông B, bà B1 đã vi phạm Điều 699 Bộ luật dân sự năm 2005 và điểm a khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 về nội dung của hợp đồng; Mặt khác diện tích 132m² đất trên nằm một phần trong 150m² đất hiện nay đã được cưỡng chế phát mãi bán đấu giá tài sản theo quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 10/QĐ-CCTHA ngày 01-11-2016, Chi cục THADS thành phố C để tổ chức thi hành 03 quyết định công nhận sự thỏa thuận đã có hiệu pháp luật của Tòa án nhân dân thành phố C, người phải thi hành án là ông Cao B và bà Đỗ B1; ngày 13-10-2017 Chi cục thi hành án dân sự thành phố C tiến hành bàn giao tài sản trên thực địa cho người trúng đấu giá là bà Vũ Thị D với số tiền trúng đấu giá là 1.526.100.000 đồng, bà D đã nhận chuyển nhượng 132m² đất trên từ kết quả bán đấu giá tài sản một cách hợp pháp nên chủ sở hữu tài sản không được quyền đòi lại tài sản trên; mặc dù nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận thống nhất công nhận hợp đồng mua bán đất ngày 10-01-2011 giữa hai bên nhưng sự thỏa thuận trên là trái pháp luật ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của người khác vi phạm Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự; Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn, bị đơn chưa cung cấp được chứng từ, tài liệu gì mới để chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn, tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 10-01-2011 giữa bà A và ông B, bà B1 vô hiệu là có căn cứ. Bà A và ông B kháng cáo đối với yêu cầu trên không có căn cứ.

[4.2] Đối với yêu cầu kháng cáo của bà A yêu cầu tính lại giá trị bồi thường thiệt hại: Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi dẫn đến hợp đồng mua bán đất ngày 10-01-2011 vô hiệu hoàn toàn do ông B, bà B1 là đúng. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện bà A cho biết tại biên bản định giá ngày 10-7-2019 nguyên đơn và bị đơn đều có ý kiến giá đất ở 30.000.000đ/m² và giá đất nông nghiệp 20.000.000đ/m² nên yêu cầu tính theo giá đất trên; tuy nhiên tại phiên tòa phúc

thẩm ông B không đồng ý, ông B cho rằng trường hợp Chi cục thi hành án dân sự thành phố C trả lại diện tích đất cưỡng chế trên cho ông thì ông sẽ trả lại tiền cho bà A với giá như phía bà A nêu ra như trên, do đó nguyên đơn và bị đơn chưa thống nhất được giá bồi thường nên căn cứ vào giá do Hội đồng định giá đã tính.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định số tiền ông B, bà B1 bồi thường thiệt hại cho bà A là 169.000.000đ; Tại biên bản định giá tài sản ngày 10-7-2019 của Hội đồng định giá xác định giá trị đất ở theo giá thị trường là 18.000.000đồng/m², giá trị đất nông nghiệp theo giá thị trường là 12.000.000 đồng/m². Như vậy, giá trị phần đất đang tranh chấp theo giá thị trường tại thời điểm định giá là $18.000.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 75\text{m}^2 + 12.000.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 57\text{m}^2 = 1.350.000.000\text{đ} + 684.000.000\text{đ} = 2.034.000.000\text{đồng}$. Bà A đã thanh toán cho ông B, bà B1 số tiền 1.300.000.000đồng trên tổng giá trị hợp đồng mua bán là 1.500.000.000đồng, tương đương 86,67%. Giá trị thiệt hại là $2.034.000.000\text{đồng} \times 86,67\% - 1.300.000.000\text{đ} = 462.867.000\text{đ}$. Do đó kháng cáo của bà A đối với yêu cầu tính lại giá trị bồi thiệt hại là có căn cứ, cần sửa phần này của án sơ thẩm, đây là lỗi khách quan do giá trị tài sản thay đổi theo từng thời điểm khác nhau.

Chi phí định giá ngày 10-7-2019 là 2.000.000đ, yêu cầu tính lại giá trị bồi thường thiệt hại của bà A được chấp nhận nên ông B, bà B1 phải chịu; do bà A đã nộp tạm ứng nên ông B bà B1 hoàn trả lại cho bà A 2.000.000đ.

Án phí dân sự sơ thẩm: bà Đàm A phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000đồng.

Ông Cao B, bà Đỗ B1 phải chịu án phí trên số tiền 1.762.867.000đồng phải trả cho bà Đàm A. Cụ thể: 36.000.000đồng (tương ứng 800.000.000đồng) + 28.886.010đồng (tương ứng 962.867.000đồng x 3%) = 64.886.010đồng.

[5] Các quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Từ những nhận định trên không chấp nhận kháng cáo của ông B; chấp nhận một phần kháng cáo của bà A.

Án phí dân sự phúc thẩm: ông B phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng); bà A không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Cao B;

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Đàm A.

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

1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 25-3-2019 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 137, Điều 410, Điều 697 và Điều 699 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 106 và Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 44, Điều 46, Điều 101, Điều 103 và Điều 140 Luật Thi hành án dân sự; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đàm A, đối với yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán đất ngày 10-01-2011 giữa bà Đàm A và ông Cao B, bà Đỗ B1;

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Đàm A yêu cầu công nhận quyền sử dụng phần đất diện tích là 128,5m², thuộc một phần thửa đất số 26536.48.92, tờ bản đồ số 48, tọa lạc tại hẻm 167 H, phường I, thành phố C cho bà Đàm A.

- Tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 10-01-2011 giữa bà Đàm A và ông Cao B, bà Đỗ B1 vô hiệu.

- Ông Cao B và bà Đỗ B1 phải có trách nhiệm trả cho bà Đàm A số tiền 1.300.000.000đ (một tỷ, ba trăm triệu đồng) và bồi thường thiệt hại cho bà Đàm A số tiền 462.867.000đ (bốn trăm sáu mươi hai triệu, tám trăm sáu mươi bảy ngàn đồng). Tổng cộng là 1.762.867.000đ (một tỷ, bảy trăm sáu mươi hai triệu, tám trăm sáu mươi bảy ngàn đồng).

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đàm A, đối với yêu cầu hủy Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 10/QĐ-CCTHADS ngày 01-11-2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố C.

2. Chi phí định giá:

- Chi phí định giá cấp sơ thẩm: 4.925.014đ (bốn triệu, chín trăm hai mươi lăm ngàn, không trăm mười bốn đồng), bà Đàm A phải chịu (đã nộp xong).

- Chi phí định giá cấp phúc thẩm: ông Cao B và bà Đỗ B1 phải chịu 2.000.000đ (hai triệu đồng); ông Cao B và bà Đỗ B1 trả cho bà Đàm A 2.000.000đ (hai triệu đồng).

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Đàm A phải nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) được khấu trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003678 ngày 05 tháng 9 năm 2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố C. Bà Đàm A đã nộp đủ.

- Ông Cao B và bà Đỗ B1 phải nộp 64.886.010đ (sáu mươi bốn triệu, tám trăm tám mươi sáu ngàn, không trăm mười đồng).

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Đàm A không phải chịu nên được hoàn trả lại số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số TU/2017/0009271 ngày 16-4-2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố C (biên lai do ông đàm A2 nộp).

- Ông Cao B phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số TU/2017/0009272 ngày 16-4-2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố C, ông Cao B đã nộp xong.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 27-8-2019).

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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND TP Vũng Tàu;
- VKSND TP Vũng Tàu;
- Chi cục THADS TP Vũng Tàu;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký tên và đóng dấu)

Nguyễn Thành Hiếu

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Các thẩm phán **Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa**

Trương Văn Tâm

Đoàn Ngọc Thiện

Nguyễn Thành Hiếu