| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH ĐỒNG NAI** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |
| Bản án số: 140/2019/DS-PT<br>Ngày 17 - 9 - 2019 | |
| V/v tranh chấp hợp đồng dân sự về 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 NAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Thành;

*Các Thẩm phán:* Ông Võ Văn Toàn;

Ông Đinh Quang Nghĩa.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Dương Thị Thùy Trinh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*** Ông Đào Văn Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 18/2019/TLPT-DS ngày 29 tháng 01 năm 2019 về việc tranh chấp hợp đồng dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 61/2018/DS-ST ngày 08 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện L bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 160/2019/QĐ-PT ngày 05 tháng 8 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Đỗ Tấn S, sinh năm 1959; có mặt tại phiên tòa;

2. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1963; có mặt tại phiên tòa;

Cùng cư trú tại: Tổ U, ấp A, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Đăng H, sinh năm 1968; cư trú tại: Tổ U, ấp A, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai có mặt tại phiên tòa;

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Đăng H (văn bản ủy quyền ngày 03/01/2018):* Ông Nguyễn Đình H, sinh năm 1964; cư trú tại: Đường Ph, phường Th, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt tại phiên tòa.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Chị Bùi Bích Tr, sinh ngày 03-7-2000 (con bà Nguyễn Thị Đăng H); cư trú tại: Tổ U, ấp A, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai; đề nghị vắng mặt tại phiên tòa.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Đăng H, là bị đơn trong vụ án.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*1. Nguyên đơn ông Đỗ Tấn S và bà Nguyễn Thị X trình bày:*

Vào ngày 20/9/2009, ông bà có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Bùi Quang Nh và bà Nguyễn Thị Đăng H một phần đất, diện tích 170m$^2$ (ngang 5m x dài 34m), thuộc một phần thửa 50, tờ bản đồ 13, xã L, huyện L, giá chuyển nhượng là 120.000.000đ (một trăm hai mươi triệu đồng). Do khi chuyển nhượng, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất *(sau đây, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, được gọi tắt là giấy chứng nhận),* nên hai bên chỉ làm "giấy tay", không có xác nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Thỏa thuận, ông Nh và bà H có mượn của ông bà một ngôi nhà cũ trên đất để ở; vì ông Nh và bà H đã bán nhà ở khu B, xã A nên không có nhà ở; vì thương tình, nên ông bà có cho mượn ngôi nhà cấp 4 ở trên đất. Trong quá trình sử dụng, ông Nh và bà H có xin ông bà tu sửa ngôi nhà cấp 4 vì đã xuống cấp, ông bà không đồng ý nhưng ông Nh và bà H vẫn cố tình sửa chữa và chấp nhận đập bỏ khi ông bà lấy lại nhà.

Khi thỏa thuận chuyển nhượng, hai bên thống nhất là ông Nh và bà H có giao trước cho ông bà số tiền là 40.000.000 đồng, số tiền còn lại khi hoàn chỉnh giấy tờ đất sẽ giao đủ. Sau đó, ông Nh và bà H thanh toán tiếp cho ông bà 03 lần, tổng cộng 12.000.000 đồng vào các ngày 05/02/2010, 15/3/2010 và 01/4/2010.

Ông Nh và bà H với ông bà có thỏa thuận (không lập văn bản), về việc ông Nh chịu trách nhiệm làm thủ tục giấy tờ, để được cấp giấy chứng nhận cho

ông bà; sau đó, ông bà sẽ tách sổ cho ông Nh và bà H. Ông bà đã đưa cho ông Nh số tiền hơn 100.000.000 đồng, để làm giấy chứng nhận; tuy nhiên, đến hơn một năm sau, ông Nh vẫn chưa làm được thủ tục giấy chứng nhận cho ông bà, ông Nh có viết một giấy hẹn là vào ngày thứ ba (02/3/2010), sẽ giao giấy chứng nhận cho ông bà nhưng ông Nh vẫn không thực hiện. Ông bà có yêu cầu ông Nh trả lại hồ sơ và tiền, để ông bà tự làm giấy chứng nhận nhưng ông Nh chỉ trả hồ sơ chứ không trả tiền. Sau đó, ông bà có mang hồ sơ đi nhờ người khác làm giúp, đến ngày 23/07/2015, ông bà được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận số CA 035538, đứng tên Nguyễn Thị X.

Đến cuối năm 2015, ông Nh qua đời; khoảng 3 tháng sau, ông bà có liên hệ với bà H, để trao đổi về việc chuyển nhượng đất, làm thủ tục tách thửa và sang tên chuyển quyền cho bà H. Do cần phải chuyển đổi mục đích sử dụng lên đất ở mới tách sổ được và tiền chuyển đổi mục đích sử dụng quá nhiều, nên ông bà có yêu cầu bà Hòa phải đưa cho ông bà số tiền 80.000.000 đồng, để chuyển đổi mục đích sử dụng và làm thủ tục tách thửa, chuyển quyền và trả luôn số tiền 20.000.000 đồng còn thiếu nhưng bà H không đồng ý và còn chửi rủa ông bà. Quá bức xúc, ông bà cắt điện, không cho bà H sử dụng chung nữa, nên bà H có làm đơn khiếu nại ra Ủy ban nhân dân xã L giải quyết nhưng hòa giải không thành.

Nguyên đơn khởi kiện:

- Yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/9/2009 nêu trên;

- Ông bà sẽ trả lại cho bà H số tiền 52.000.000 đồng đã nhận, trả tiền lãi trên số tiền đã nhận theo lãi suất ngân hàng Nhà nước quy định từ khi nhận tiền đến nay; tự nguyện hỗ trợ cho bà H 40.000.000 đồng tiền sửa nhà.

*2. Bị đơn bà Nguyễn Thị Đăng H trình bày:*

Vào ngày 20/9/2009, bà cùng chồng là ông Bùi Quang Nh, có thỏa thuận với ông Đỗ Tấn S và bà Nguyễn Thị X, để nhận chuyển nhượng một phần đất diện tích 170m$^2$ (ngang 5m x dài 34m), thuộc một phần thửa 50, tờ bản đồ 13, xã L, huyện L, với giá chuyển nhượng là 120.000.000 đồng, trên đất có một ngôi nhà cấp 4. Khi chuyển nhượng, đất chưa được cấp giấy chứng nhận, nên hai bên chỉ làm "giấy tay", không có xác nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Theo thỏa thuận, ông bà giao trước số tiền 40.000.000 đồng và sau khi hoàn thành các thủ tục giấy tờ đất, sẽ giao đủ. Sau đó, bà và ông Nh có giao

thêm cho ông Đỗ Tấn S và bà Nguyễn Thị X số tiền tổng cộng 12.000.000 đồng vào các ngày 05/02/2010, 15/3/2010 và 01/4/2010.

Khi chuyển nhượng đất, hai bên không có thỏa thuận là ai sẽ làm thủ tục tách thửa, chuyển quyền. Sau khi thỏa thuận, ông S và bà X có giao cho chồng bà (ông Nh) 01 bộ hồ sơ, để ông Nh đi làm giấy chứng nhận cho ông S và bà X; sau đó, sẽ làm thủ tục tách thửa, chuyển quyền cho ông bà. Sau một thời gian, chồng bà không làm được giấy chứng nhận cho ông S và bà X, nên có giao trả lại hồ sơ, để ông S và bà X tự làm.

Đến ngày 22/12/2015, ông Nh qua đời, bà không biết ông S và bà X đã được cấp giấy chứng nhận hay chưa. Ông S và bà X có liên hệ với bà, yêu cầu bà đưa thêm số tiền 100.000.000 đồng, để làm thủ tục giấy tờ tách thửa, chuyển quyền cho bà, nhưng bà không đồng ý. Bà có khiếu nại ra Ủy ban nhân dân xã L để giải quyết nhưng hòa giải không thành.

Nay ông S và bà X khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/9/2009 nêu trên thì bà không đồng ý. Bà đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng, bà sẽ có trách nhiệm thanh toán số tiền còn thiếu theo thỏa thuận là 68.000.000 đồng và sẽ tự làm thủ tục tách thửa, chuyển quyền.

Nếu trường hợp hợp đồng chuyển nhượng nêu trên bị hủy, bà yêu cầu ông S và bà X bồi thường thiệt hại theo giá trị hiện tại của đất và nhà, thành tiền là 1.200.000.000 đồng.

*3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Bùi Bích Tr trình bày:*

Chị là con của ông Bùi Quang Nh và bà Nguyễn Thị Đăng H, chị thống nhất với ý kiến của bà H và người đại diện theo ủy quyền, không có ý kiến gì thêm.

*4. Quyết định của cấp sơ thẩm:*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 61/2018/DS-ST ngày 08 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện L, đã quyết định:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay đề ngày 20/9/2009 giữa ông Đỗ Tấn S và bà Nguyễn Thị X với ông Bùi Quang Nh và bà Nguyễn Thị Đăng H là vô hiệu. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng viết tay nêu trên.

- Buộc ông Đỗ Tấn S và bà Nguyễn Thị X phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Đăng H số tiền 188.531.445 đồng (một trăm tám mươi tám triệu năm trăm ba mươi mốt nghìn bốn trăm bốn mươi lăm đồng).

- Buộc bà Nguyễn Thị Đăng H phải trả lại cho ông Đỗ Tấn S và bà Nguyễn Thị X diện tích đất 201.8m$^2$ thuộc thửa 50b và 50c, tờ bản đồ 13, xã L (thửa tạm) được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 4, 5, A, 9, 10, 1) theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số: 2047/2018 ngày 02/3/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh L; và ngôi nhà cấp 4 trên đất, có diện tích 79.2m$^2$ có kết cấu móng cột gạch, tường gạch dày 100, nền gạch ceramic, mái lợp tôn, cửa đi khung sắt kính, cửa sổ khung sắt gỗ.

- Giao cho ông Đỗ Tấn S và bà Nguyễn Thị X quản lý, sử dụng 01 giếng khoan và 01 mái che diện tích 27.6m$^2$ trên đất.

- Buộc bà Nguyễn Thị Đăng H phải tháo dỡ và di dời 01 khung giá đỡ bồn nước và 01 bồn nước 1000 lít.

- Ngoài ra, bản án còn tuyên về trách nhiệm thi hành án, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo luật định.

*5. Kháng cáo:*

Ngày 19-11-2018, bị đơn bà Nguyễn Thị Đăng H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại bản án theo quy định của pháp luật.

*6. Phần phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:*

6.1. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:

- Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định về việc thu thập chứng cứ, việc cấp tống đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho đương sự và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu đúng thời gian quy định. Phiên tòa thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự , đảm bảo đúng thành phần, vô tư, khách quan và không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72 và 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

6.2. Quan điểm đối với kháng cáo:

Kiểm sát viên đã phát biểu, đánh giá về vụ án; kết luận cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Ông Nguyễn Đình H là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Đăng H vắng mặt tại phiên tòa. Bà Hòa đề nghị tiếp tục xét xử mà không cần phải có sự có mặt của ông H. Căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án

Ông Bùi Quang Nh và bà Nguyễn Thị Đăng H là vợ chồng và là bên nhận chuyển nhượng trong giao dịch. Năm 2015, ông Nh chết, qua xác minh, chị Bùi Bích Tr và bà Nguyễn Thị Đăng H là người thừa kế của ông Nh. Cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ người tham gia tố tụng.

[2] Nội dung tranh chấp:

2.1. Về giao dịch và hợp đồng:

Các bên thừa nhận, ngày 20/9/2009, ông Đỗ Tấn S và bà Nguyễn Thị X có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Bùi Quang Nh và bà Nguyễn Thị Đăng H một phần đất, diện tích khoảng 170m$^2$ (ngang 5m x dài 34m), thuộc một phần thửa 50, tờ bản đồ 13, xã L, huyện L, trên đất có 01 ngôi nhà cũ cấp 4, giá chuyển nhượng là 120.000.000đ (một trăm hai mươi triệu đồng); khi chuyển nhượng, đất chưa được cấp giấy chứng nhận; hai bên lập "Giấy nhượng quyền sử dụng đất" (bút lục số 77), văn bản này không được công chứng, chứng thực theo quy định. Ông Nh và bà H đã sử dụng đất và có sửa chữa căn nhà; đồng thời, đã thanh toán cho ông S và bà X tổng cộng 52.000.000đ (năm mươi hai triệu đồng), được 43% giá trị hợp đồng; số tiền còn lại chưa thanh toán 68.000.000đ (sáu mươi tám triệu đồng).

Căn cứ Điều 122; các Điều từ 697 đến 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 106; điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003; Tòa án chỉ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi hợp đồng đó có đầy đủ các điều kiện sau đây:

*1. Người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có năng lực hành vi dân sự;*

*2. Người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn tự nguyện;*

*3. Mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không trái pháp luật, đạo đức xã hội;*

*4. Đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2003;*

*5. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền.*

Xét giao dịch và hợp đồng của các bên đã vi phạm mục *4 và 5* nêu trên nên không được công nhận. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng vô hiệu là có căn cứ và phù hợp pháp luật.

2.2. Xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu thì không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập và các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận và bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường theo quy định tại khoản 2 Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

- Về số tiền thanh toán: Ông Nh và bà H đã thanh toán cho ông S và bà X tổng cộng 52.000.000đ (năm mươi hai triệu đồng).

- Về lỗi và trách nhiệm bồi thường thiệt hại: Khi giao dịch, cả hai bên đều biết đất chưa được cấp giấy chứng nhận và cùng vi phạm về hình thức của hợp đồng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng vô hiệu do lỗi của hai bên, lỗi tương đương nhau và mỗi bên chịu trách nhiệm ½ giá trị thiệt hại là có cơ sở.

- Xác định thiệt hại:

Tại cấp sơ thẩm, các bên đương sự thống nhất với bản đồ hiện trạng và chứng thư thẩm định giá. Trên cơ sở số tiền bị đơn đã thanh toán (43%), Tòa án cấp sơ thẩm xác định thiệt hại được dựa trên khoản tiền mà bên nhận chuyển nhượng đã cải tạo, sửa chữa nhà cấp 4 và làm tăng giá trị nhà, chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm là có cơ sở; cụ thể:

+ Giá trị hiện tại của quyền sử dụng đất 2.539.000 x 170$m^2$ = 431.630.000 đồng và ngôi nhà trên đất có giá trị 128.700.000 đồng, tổng giá trị tài sản tranh chấp là 560.330.000 đồng. Nguyên đơn có trách nhiệm bồi thường thiệt hại, số tiền cụ thể: (giá trị thực tế 560.330.000 đồng – giá trị thỏa thuận chuyển nhượng 120.000.000 đồng) x 43.3% (tỷ lệ hoàn thành hợp đồng) x 50% (tỷ lệ lỗi) = 95.331.445 đồng.

+ Đối với việc sửa chữa nhà, cấp sơ thẩm xác định chi phí hết 80.000.000 đồng, chia cho cả hai bên theo tỷ lệ lỗi 50%, cụ thể: 80.000.000 đồng x 50% = 40.000.000 đồng. Việc xác định phần bồi thường này là không có lợi cho nguyên đơn; bởi vì, giá trị căn nhà tăng lên do bị đơn sửa chữa và đã được tính ở trên (128.700.000 đồng); tuy nhiên, phần này nguyên đơn không kháng cáo và tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn cũng trình bày tự nguyện hỗ trợ chi phí sửa nhà 40.000.000 đồng; do đó, giữ nguyên quyết định về số tiền này của cấp sơ thẩm.

2.3. Các nội dung khác có liên quan:

Nguyên đơn cho rằng có đưa cho cho ông Nh số tiền hơn 100.000.000 đồng, để làm giấy chứng nhận; tuy nhiên, vấn đề này không được bị đơn thừa nhận và nguyên đơn cũng không có yêu cầu số tiền này nên không đặt ra xem xét, giải quyết.

Hiện nay, trên đất có 01 giếng khoan, 01 khung giá đỡ bồn nước và 01 bồn nước 1.000 lít của bà H bỏ tiền xây dựng và trang bị. Xét thấy 01 giếng khoan không thể tháo dỡ, di dời nên giao cho ông S và bà X sử dụng và có trách nhiệm thanh toán lại cho bà H và chị Tr theo giá trị thẩm định là 1.200.000 đồng. Riêng 01 khung giá đỡ bồn nước và 01 bồn nước 1.000 lít có thể tháo dỡ, di dời nên buộc bà H và chị Tr phải tháo dỡ di dời.

Đối với 01 mái che diện tích 27.6m$^2$ có trước khi thỏa thuận chuyển nhượng, nên buộc bà H và chị Tr phải giao lại cho ông S và bà X quản lý, sử dụng.

[3] Về kháng cáo:

Từ những nội dung trên, kháng cáo của bà Nguyễn Thị Đăng H không được chấp nhận.

Quyết định về vụ án như sau:

- Nguyên đơn phải thanh toán cho bà H và chị Tr số tiền là 52.000.000 đồng + 95.331.445 đồng + 40.000.000 đồng + 1.200.000 đồng = 188.531.445 đồng (một trăm tám mươi tám triệu năm trăm ba mươi mốt nghìn bốn trăm bốn mươi lăm đồng).

- Bà H và chị Tr phải giao trả lại nhà – đất và mái che nêu trên cho nguyên đơn; đồng thời, phải di dời 01 khung giá đỡ bồn nước và 01 bồn nước 1.000 lít.

- Phần quyết định của cấp sơ thẩm được tuyên không chính xác; bởi lẽ, chị Tr là người người thừa kế của ông Nh và cũng sinh sống trên đất tranh chấp,

nên có quyền lợi và nghĩa vụ cùng bà H, việc vừa tuyên hợp đồng vô hiệu lại tuyên hủy hợp đồng là không chính xác. Do đó, sửa một phần bản án sơ thẩm đối với phần quyết định.

- Cấp sơ thẩm xác định các bên có giao dịch về quyền sử dụng đất và mua bán nhà; tuy nhiên, cấp sơ thẩm chỉ xác định quan hệ pháp luật là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa đầy đủ; do đó, sửa án sơ thẩm về phần này.

[4] Chi phí tố tụng:

Tổng cộng chi phí là 16.500.000 đồng và nguyên đơn đã nộp tạm ứng; mỗi bên chịu ½ chi phí tố tụng, cụ thể là mỗi bên chịu 8.250.000 đồng; bà H và chị Tr có trách nhiệm thanh toán lại cho nguyên đơn.

[5] Án phí: Căn cứ khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được trả lại tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp. Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm được cấp sơ thẩm xác định đúng, nên giữ nguyên.

[5] Đối với quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa cơ bản phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử; nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và khoản 1 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Đăng H;

Sửa về quan hệ pháp luật và quyết định đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 61/2018/DS-ST ngày 08 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện L.

Áp dụng: Các Điều 121, 122, 124, 127, 134, 137, từ 697 đến 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 106 và điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

**1.** Về nội dung tranh chấp:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Tấn S và bà Nguyễn Thị X, đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Đăng H về việc "Tranh chấp hợp đồng dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất";

Tuyên bố vô hiệu đối với "Giấy nhượng quyền sử dụng đất" ngày 20/9/2009, xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, giữa ông Đỗ Tấn S và bà Nguyễn Thị X với ông Bùi Quang Nh và bà Nguyễn Thị Đăng H.

1.1. Buộc ông Đỗ Tấn S và bà Nguyễn Thị X phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Đăng H và chị Bùi Bích Tr số tiền 188.531.445 đồng (một trăm tám mươi tám triệu năm trăm ba mươi mốt nghìn bốn trăm bốn mươi lăm đồng).

1.2. Buộc bà Nguyễn Thị Đăng H và chị Bùi Bích Tr phải giao trả lại cho ông Đỗ Tấn S và bà Nguyễn Thị X diện tích đất qua đo đạc thực tế là 201.8m$^2$ thuộc thửa 50b và 50c (thửa tạm), tờ bản đồ 13, xã L, huyện L; được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 4, 5, A, 9, 10, 1) theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số: 2047/2018 ngày 02/3/2018 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh L.

Phần đất nêu trên thuộc một phần thửa đất số 50, tờ bản đồ 13, xã L, đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận số CA 035538 ngày 23/7/2015 đứng tên bà Nguyễn Thị X. Ông Đỗ Tấn S và bà Nguyễn Thị X được quyền tiếp tục sử dụng đất.

1.3. Buộc bà Nguyễn Thị Đăng H và chị Bùi Bích Tr phải giao lại cho ông Đỗ Tấn S và bà Nguyễn Thị X: 01 ngôi nhà cấp 4, tọa lạc trên diện tích đất nêu trên (tiểu mục 1.2); nhà có diện tích 79.2m$^2$, móng cột xây gạch, tường xây gạch dày 100, nền lát gạch ce-ra-mic, mái lợp tôn, cửa đi khung sắt kính, cửa sổ khung sắt gỗ. Ông S và bà X được quyền sở hữu ngôi nhà này.

1.4. Buộc bà Nguyễn Thị Đăng H và chị Bùi Bích Tr phải giao lại cho ông Đỗ Tấn S và bà Nguyễn Thị X: 01 giếng khoan và 01 mái che tổ hợp khung sắt, lợp tôn, diện tích 27.6m$^2$, tọa lạc trên diện tích đất nêu trên (tiểu mục 1.2). Ông S và bà X được quyền sở hữu tài sản này.

1.5. Buộc bà Nguyễn Thị Đăng H và chị Bùi Bích Tr phải phải tháo dỡ và di dời: 01 khung sắt giá đỡ bồn nước và 01 bồn nước inox 1.000 lít, tọa lạc trên diện tích đất nêu trên (tiểu mục 1.2).

**2.** Về chi phí tố tụng:

Tổng chi phí là 16.500.000 đồng và nguyên đơn đã nộp tạm ứng. Buộc bà Nguyễn Thị Đăng H và chị Bùi Bích Tr phải thanh toán lại cho ông Đỗ Tấn S và bà Nguyễn Thị X số tiền 8.250.000 đồng (tám triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

**3.** Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Đỗ Tấn S và bà Nguyễn Thị X phải chịu 9.426.572 đồng, được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 006807 ngày 02/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L. Buộc ông S và bà X còn phải nộp 9.126.572 đồng (chín triệu một trăm hai mươi sáu nghìn năm trăm bảy mươi hai đồng).

- Buộc bà Nguyễn Thị Đăng H phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Người kháng cáo bà Nguyễn Thị Đăng H không phải chịu; hoàn trả lại bà H 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 006894 ngày 19/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L.

**4.** Trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ và thi hành án:

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án, được nêu tại tiểu mục 1.1 Mục 1 và Mục 2 phần quyết định của bản án này) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, Điều 7, Điều 7a, và Điều 9; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

***Nơi nhận:***
- Các đương sự (4);
- Tòa án nhân dân huyện L;
- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện L;
- Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh L;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn phòng và Thẩm phán (4).

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

**Đã ký và đóng dấu**

**Nguyễn Văn Thành**