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

Bản án số: 41/2022/DS - PT.
Ngày 26 – 9 – 2022
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất ở

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Lại Thị Hiếu.

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Văn Tuyền, ông Cầm Văn Thanh.

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thu Trang - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Sơn La.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La tham gia phiên tòa: Ông Hà Văn Quang - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2022 tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Sơn La, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 46/2022/TLPT - DS ngày 17 tháng 8 năm 2022 về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất ở. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2022/DS - ST ngày 16 tháng 5 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện MS, tỉnh Sơn La bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 37/2022/QĐXXPT - DS ngày 22 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lừ Thị N. Địa chỉ: Bản CN, xã CN, huyện MS, tỉnh Sơn La. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Bùi Việt A. Địa chỉ: Số 13, ngõ HB, phường CL, quận ĐĐ, thành phố Hà Nội. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn: Bà Hoàng Thị H(đã chết)

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn:

Bà Nguyễn Thị Thu H(Hiền). Địa chỉ: Thôn Thổ Khối, xã Đồng Tiến,

huyện Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên. Vắng mặt.

Ông Nguyễn Văn T. Địa chỉ: Tiểu khu 1, xã CN, huyện MS, tỉnh Sơn La. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T: Bà Lê Thị H. Địa chỉ: Tiểu khu 1, xã CN, huyện MS, tỉnh Sơn La. Có mặt.

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

Ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị H. Địa chỉ: Tiểu khu 1, xã CN, huyện MS, tỉnh Sơn La. Ông Hà vắng mặt, bà H có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn H: Bà Lê Thị H. Địa chỉ: Tiểu khu 1, xã CN, huyện MS, tỉnh Sơn La.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn H: Ông Vũ Đức T, bà Lê Ngọc A, bà Trịnh Lê Ngọc Q – Luật sư Văn phòng luật sư Thăng Long Hà Nội. Địa chỉ: Số 486, đường Lê Duẩn, tổ 6, phường Chiềng Sinh, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Anh Hà Văn H(Công). Địa chỉ: bản CN, xã CN, huyện MS, tỉnh Sơn La. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Chị Hà Thị T. Địa chỉ: Bản Nà Sảng, xã Hát Lót, huyện MS, tỉnh Sơn La. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

5. Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn H: Bà Lê Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo nội dung đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Lừ Thị N trình bày như sau:

Gia đình bà là chủ sử hữu hợp pháp diện tích 1.275m^2 đất vườn, bao gồm: Thửa đất số 94k có diện tích 610m^2 và thửa đất số 95 có diện tích 665m^2, cùng thuộc tờ bản đồ số 225 – 9 tại bản Phiêng Nậm, xã CN, huyện MS, tỉnh Sơn La theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 823905 do Chủ tịch UBND huyện MS ký cấp ngày 27/11/2001 mang tên người sử dụng đất là Hà Văn P(Hà Văn Plà chồng của Lừ Thị N, vào năm 2010 Hà Văn Pđã chết). Vị

trí tứ cạnh thửa đất như sau: Phía Đông giáp đất của gia đình ông Hùng và ông Tiến; phía Tây giáp đất của gia đình ông Quyết; phía Nam giáp đường Quốc lộ 6; phía Bắc giáp đất của gia đình ông Quyết.

Tháng 9/2013, bà Hoàng Thị Hvà con nuôi của bà H là Nguyễn Văn H tự ý lấn chiếm diện tích đất trên của gia đình bà và xây dựng nhà trên thửa đất đó. Sau khi phát hiện sự việc, gia đình bà đã làm đơn đề nghị UBND xã CN, huyện MS giải quyết. Vụ việc đã được UBND xã tiến hành hòa giải nhưng không thành do bà H và anh Hà cho rằng đã nhận chuyển nhượng diện tích đất trên từ năm 1993. Do vậy, bà làm đơn đề nghị Tòa án giải quyết: Buộc bà Hoàng Thị Hvà anh Nguyễn Văn H phải tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình xây dựng trên diện tích đất nêu trên để giao trả toàn bộ diện tích đất cho gia đình bà.

Bị đơn bà Hoàng Thị Hiểu, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn H trình bày:

Năm 1993, bà Hoàng Thị Hcó mua của vợ chồng Hà Văn Pvà Lừ Thị N, địa chỉ: Bản Mới, xã CN, huyện MS, tỉnh Sơn La 01 mảnh đất có chiều rộng giáp đường Quốc lộ 6 là 24m, chiều dài là 85m (đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng), tài sản trên đất thời điểm đó gồm có 01 nhà sàn hai gian lợp gianh cùng toàn bộ số cây ăn quả (nhãn, na, mít, ổi) với giá là 20.000.000đ tiền mặt kèm 02 chiếc xe máy có giá trị là 12.000.000đ và 5.600kg ngô hạt. Khi mua, bán hai bên có làm giấy tờ bàn giao nhà và đất ở nhưng không mời người làm chứng và chính quyền địa phương tham gia, ông P và bà N cũng đã ký vào biên bản từ ngày 02/01/1993. Sau khi mua, bán hai bên chưa làm thủ tục sang tên đổi chủ do vợ chồng Pè, Nhọt nói đất hiện tại thời điểm đó Nhà nước chưa cấp sổ đỏ, khi nào Nhà nước cấp sổ đỏ thì vợ chồng Pè, Nhọt sẽ giao cho bà H, nếu sai sẽ chịu phạt trước pháp luật, ngoài bà H ra không ai có quyền sử dụng GCNQSDĐ mang tên Hà Văn Pè.

Sau khi vợ chồng Pè Nhọt giao đất, nhà ở, cây cối hoa màu bà H đã sử dụng ổn định, đầu tư cải tạo tên đất, nhiều lần xây dựng công trình (nhà, công

trình phụ) trên đất và có ông Hoàng Văn Đức (là em trai của bà H ở trông nom nhà, cây cối trên đất).

Năm 1996, bà H cho vợ chồng ông bà Điện Loan ở nhờ trên ảnh đất đã mua của vợ chồng Pè, Nhọt. Bà H đã dỡ hai gian nhà sàn lợp gianh để làm nhà 3 gian nhà gỗ lợp ngói; hằng năm nhà Điện Loan có nộp thuế đầy đủ theo quy định. Thời điểm đó vợ chồng Pè, Nhọt có vu khống cho bà H là đã cưỡng đoạt tài sản, cơ quan Công an đã bắt giam bà H 05 tháng, quá trình điều tra cơ quan điều tra đã kết luận bà H không phạm tội nên không truy tố. Đến năm 2013 bà H có lấy lại đất của ông bà Điện Loan không cho ở nữa và cho anh Nguyễn Văn H sử dụng. Anh Hà đã rỡ 03 gian nhà gỗ và xây dựng 01 nhà cấp bốn khoảng 60m^2 cùng hệ thống công trình phụ, trị giá đầu tư xây dựng hết số tiền là 220.000.000đ. Tất cả những lần xây dựng trên, ông P không phản đối và không có ý kiến gì. Như vậy, kể từ thời điểm nhận đất gia đình bà H đã sinh sống ổn định, liên tục và hàng năm có đóng thuế cho nhà nước, trồng cây lâu năm và cải tạo đất hơn 20 năm qua. Vì vậy, gia đình bà N kiện đòi lại quyền sử dụng đất, bà H và anh Hà không nhất trí, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo pháp luật.

Ngày 26/01/2016, bà H chết. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H gồm: Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thu H(Hiền). Ông Thành ủy quyền toàn bộ cho ông Nguyễn Văn H, từ ngày 15/03/2022 ủy quyền cho bà H tham gia tố tụng. Bà Hằng từ chối thừa kế quyền và nghĩa của bà H, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hà Văn H(Công) và chị Hà Thị T trình bày: Anh chị là con của bà Lừ Thị N, việc tranh chấp giữa bà N và Hiểu anh chị không nắm được, đồng ý với lời trình bày của bà N.

Tại bản án sơ thẩm số: 04/2014/DS-ST ngày 17/6/2014 của Tòa án nhân dân huyện MS, tỉnh Sơn La đã quyết định:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất của nguyên đơn bà Lừ Thị N.

- Buộc bị đơn bà Hoàng Thị Hvà người có quyền lợi liên quan anh Nguyễn Văn H có trách nhiệm tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình xây dựng trên thửa đất số 94k và thửa đất số 95 gồm: 01 nhà xây một tầng, tường chịu lực, mái lợp tôn, nền lát gạch Ceramic diện tích 73,3m^2; các công trình phụ khác như nhà tắm, nhà vệ sinh, bể phốt, sân láng vữa xi măng có trên thửa đất đang tranh chấp và có trách nhiệm trả lại cho gia đình bà N thửa đất số 94k và thửa đất số 95 thuộc tờ bản đồ số F48-101 (225-9), có tổng diện tích 1.000m^2 (theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ), đất đã được UBND huyện MS cấp GCNQSD số Q823905 vào sổ cấp số 00750/QSDĐ/746/QĐ-UB ngày 27/11/2001 mang tên người sử dụng Hà Văn Pè. Thửa đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất nhà ông Hùng có chiều dài 20,5m; giáp đất nhà ông Thoại có chiều dài 33,5m; phía Tây giáp đất nhà bà Ngoan có chiều dài 52,9m; phía Nam giáp đường Quốc lộ 6 có chiều rộng 12m; giáp nhà ông Hùng có chiều rộng 10m; phía Bắc giáp ruộng mía nhà ông Quyết có chiều rộng 21,5m.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/6/2014, bị đơn bà Hoàng Thị Hvà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số: 36/2018/DS – PT ngày 21/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La đã quyết định: Chấp nhận kháng cáo của bà Hoàng Thị Hiểu, anh Nguyễn Văn H: Hủy bản án sơ thẩm số: 04/2014/DSST ngày 17/6/2014 của Tòa án nhân dân huyện MS, tỉnh Sơn La. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện MS, tỉnh Sơn La giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Sau khi thụ lý và giải quyết, tại bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2022/DS – ST ngày 16/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện MS, tỉnh Sơn La đã xét xử và quyết định: Căn cứ điều 31, điều 33 pháp lệnh về nhà ở năm 1991; điều 13 pháp

lệnh về hợp đồng dân sự năm 1991, điều 5 Luật đất đai năm 1987; khoản 4 Điều 418, Điều 419 Bộ luật dân sự 1995 tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1. Tuyên bố giấy bàn giao trả nhà và đất ở ghi ngày bán nhà và đất ở đề ngày 02/01/1993 là vô hiệu. Xác định giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng ông Hà Văn Pè, bà Lừ Thị N và bà Hoàng Thị Hbị hủy bỏ từ ngày 16/10/1996.

2. Buộc người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Văn T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn gồm ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị H trả lại cho bà Lừ Thị N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía nguyên đơn gồm anh Lò Văn Hồng và chị Lò Thị Thúy thửa đất số 94k và thửa đất số 95 thuộc tờ bản đồ số F48 – 101 (225 – 9), có tổng diện tích đất là 1.000m^2, đất đã được UBND huyện MS cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số Q 823905, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 00750/QSDĐ/746/QĐ – UB ngày 27/11/2011 mang tên người sử dụng là Hà Văn Pè.

Tứ cạnh cụ thể như sau:

- Phía Nam giáp đường Quốc lộ 6, dài là 12m;

- Phía Tây giáp đất nhà bà Ngoan, dài là 52,9m (trong đó: 2,5m nằm trong hành lang giao thông 16m theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Hà Văn Pnăm 2001);

- Phía Bắc giáp đất ruộng mía nhà ông Quyết, dài là 21,5m.

- Phía Đông giáp đất nhà ông Hùng đã chuyển nhượng cho ông bà Hải Hoan dài 20,5m (trong đó đất hành lang giao thông là 2,5m); giáp đất nhà ông Thoại dài 33,7m.

Trên đất có: 01 nhà xây cấp bốn, tường xây gạch block, mái lợp tôn, cửa sắt, diện tích 105,56m^2 (trong đó phòng ngủ lát gạch ceramic, diện tích 24,44m^2); nhà vệ sinh lát gạch chống trơn, diện tích 7,82m^2; tự hoại, bể phốt diện tích là 3,23m^2; sân láng vữa xi măng cùng toàn bộ cây cối trên đất. Trị giá

công trình xây dựng trên đất là: 109.970.000đ và giá trị cây cối trên đất là 32.470.000đ.

3. Bà Lừ Thị N có nghĩa vụ hoàn trả cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là ông Nguyễn Văn T trị giá 02 chiếc xe máy tại thời điểm chuyển nhượng là 12.000.000đ; công sức tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất tương ứng với 15% giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử là 288.000.000đ. Tổng là 300.000.000đ.

4. Bà Lừ Thị N có nghĩa vụ thanh toán tiền công trình xây dựng tài sản trên đất cho người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị H số tiền là 109.970.000đ và giá trị một phần cây cối trên đất là 22.470.000đ. Tổng số tiền bà N có nghĩa vụ thanh toán cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn và người liên quan là 432.440.000đ (Bốn trăm ba mươi hai triệu bốn trăm bốn mươi nghìn đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 7/6/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Lê Thị H đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Văn T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H: bà Lê Thị H có đơn kháng cáo không nhất trí với toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ý kiến tranh luận của bà Lê Thị H: Bà H thay đổi nội dung kháng cáo, nhất trí trả lại nhà đất cho bà N, chỉ đề nghị xem xét về công sức tôn tạo đất vì việc dẫn đến mua bán nhà vô hiệu đều do lỗi của hai bên. Việc mua bán đã lâu từ năm 1993, giá trị mảnh đất khác rất nhiều so với hiện tại.

Quan điểm giải quyết của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm

Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện và chấp hành đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Hướng giải quyết vụ án, Kiểm sát viên đề nghị: Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định.

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thành phần những người tham gia tố tụng: Xét đơn đề nghị của bà Lê Thị H đề nghị đưa ông Nguyễn Thái Hòa vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với lý do: xác định người viết hộ đơn đề nghị của bà Hoàng Thị Hngày 16/10/1996 tại Công an huyện MS. Hội đồng xét xử xét thấy đơn đề nghị của bà H ngày 16/10/1996 phần cuối đơn có nội dung: "*Đơn này tôi đã ủy nhiệm cho anh Nguyễn Văn Hòa là thân nhân của gia đình tôi viết, tôi đã đọc lại đúng"*, có chữ ký của bà H (trong đơn không thể hiện lý lịch của anh Nguyễn Văn Hòa). Đồng thời, nội dung của đơn phù hợp với lời khai của bà H tại Cơ quan điều tra Công an huyện MS năm 1996. Như vậy, người viết hộ đơn là anh "*Nguyễn Văn Hòa"* chứ không phải anh "*Nguyễn Thái Hòa"*, đồng thời anh Nguyễn Văn Hòa chỉ là người viết đơn theo ý chí của bà H. Việc giải quyết vụ án không liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của anh Nguyễn Thái Hòa nên không có cơ sở chấp nhận đề nghị của bà H.

[1.2] Việc xác định quan hệ pháp luật: Nguyên đơn bà Lừ Thị N khởi kiện yêu cầu trả lại diện tích đất do bị đơn đang chiếm giữ không có căn cứ pháp luật. Bản chất của việc tranh chấp giữa các đương sự xuất phát từ việc mua bán nhà đất giữa bà H và ông P, bà N. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất ở*" là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Lê Thị H: Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo bà Lê Thị H (Bà H là người đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Văn T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H) rút kháng cáo về đề nghị hủy bản án sơ thẩm, chỉ đề nghị sửa án theo hướng: Nhất trí "Giấy bàn giao nhà và đất ở" giữa ông P, bà N và bà H ngày 02/01/1993 là vô hiệu, chỉ đề nghị xem xét giải quyết về phần hậu quả của hợp đồng vô hiệu đối với công tôn tạo đất vì việc mua bán diễn ra đã gần 30 năm, giá cả đã trượt giá nhiều so với thời điểm diễn ra mua bán, lỗi để dẫn đến hợp đồng vô hiệu do cả bên bán và bên mua.

[3] Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu

[3.1] Cấp sơ thẩm xác định do hợp đồng được lập vô hiệu, nên người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà H phải trả lại toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp cho bà N; bà N có nghĩa vụ phải trả lại 02 chiếc xe máy đã nhận trị giá 12.000.000đ, không có căn cứ xem xét về việc bà N đã nhận 13 tấn ngô và số tiền 20.000.000đ là đúng. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H nhất trí với nội dung này.

[3.2] Bà N phải có nghĩa vụ thanh toán đối với tài sản trên đất do anh Nguyễn Văn H xây dựng năm 2019 được định giá là 109.970.000đ, một phần giá trị của cây cối trên đất là 22.470.000đ là có căn cứ. Đối với nội dung này, tại phiên tòa phúc thẩm bà H nhất trí.

[3.3] Đối với phần công sức của bị đơn đã bỏ ra làm tăng giá trị quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử xét thấy: Việc xác lập hợp đồng giữa nguyên đơn và bị đơn đã diễn ra trong thời gian dài nhưng chưa được giải quyết dứt điểm, lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu đều do hai bên, giá trị quyền sử dụng đất đã tăng nhiều so với thời điểm thiết lập hợp đồng. Do đó cấp sơ thẩm xác định công sức làm tăng giá trị quyền sử dụng đất cho bị đơn là 15% bằng 288.000.000đ là chưa phù hợp. Do đó, cần xét đề nghị của bà H tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ, xem xét công sức trong việc bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị đất cho bị đơn là 50% mới phù hợp với giá trị quyền sử dụng đất tăng lên, phù hợp theo

quy định điểm b.4 tiểu mục 2.4 mục 2 phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/04/2003 của Hội đồng thẩm phán TANDTC về xác định thiệt hại của hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu.

[4] Từ nhận định nêu trên, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn H: bà Lê Thị H, sửa bản án sơ thẩm đối với phần công sức tôn tạo đất cho bị đơn.

[9] Về án phí: Bà Lê Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo được chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H(người đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Văn T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H). Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2022/DS - ST ngày 16/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện MS, tỉnh Sơn La như sau:

Bà Lừ Thị N có nghĩa vụ hoàn trả cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là ông Nguyễn Văn T trị giá 02 chiếc xe máy tại thời điểm chuyển nhượng là 12.000.000đ; công sức tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất tương ứng với 50% giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử là 960.000.000đ. Tổng là 972.000.000đ.

Bà Lừ Thị N có nghĩa vụ thanh toán tiền công trình xây dựng tài sản trên đất cho người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị H số tiền là 109.970.000đ và giá trị một phần cây cối trên đất là 22.470.000đ. Tổng số tiền bà N có nghĩa vụ thanh toán cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn và người liên quan là 1.104.440.000đ *(Một tỷ một trăm linh bốn triệu bốn trăm bốn mươi nghìn đồng).*

“ Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án 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 của Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án”.

2. Về án phí:

2.1. Về án phí dân sự sơ thẩm

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 200.000đ (*Hai trăm nghìn đồng*).

Nguyên đơn bà Lừ Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần có nghĩa vụ phải thực hiện là 45.133.000đ (Bốn mươi lăm triệu một trăm ba mươi ba nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 004738 ngày 12 tháng 12 năm 2013 tại chi cục thi hành án dân sự huyện MS. Bà Lừ Thị N còn phải nộp tiếp số tiền 44.933.000đ (Bốn mươi bốn triệu chín trăm ba mươi ba nghìn đồng)

2.2. Về án phí dân sự phúc thẩm

Bà Lê Thị H không phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Lê Thị H số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0001628 ngày 7/6/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện MS, tỉnh Sơn La.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án (ngày 26/9/2022).

“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, 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:
- VKS nhân dân tỉnh Sơn La;
- TAND huyện MS;
- Chi cục THADS huyện MS;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Lại Thị Hiếu