

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Bản án số: 31/2019/DS-PT
Ngày: 26-7-2019
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 QUẢNG NGÃI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Thu Lan

Các Thẩm phán: Ông Võ Minh Tiến

Bà Lê Thị Mỹ Giang

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Quang Hải - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Huy Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 7 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 34/2019/TLPT-DS ngày 28/3/2019, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DSST ngày 02/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện S bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 61/2019/QĐ-PT ngày 02/5/2019, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 10/2019/QĐPT-DS ngày 22/5/2019, Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 882/TB-TA ngày 24/6/2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 61/2019/QĐPT-DS ngày 16/7/2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn N (tên gọi khác là Vang) - sinh năm 1954 và bà Nguyễn Thị H - sinh năm 1956.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn N: Anh Nguyễn Kim T1 – sinh năm 1983. (theo văn bản ủy quyền ngày 24/7/2019).

Cùng cư trú tại thôn T, xã S, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Lam S - sinh năm 1952; cư trú tại thôn Đ, xã S, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Anh Nguyễn Sơn T2 - sinh năm 1983

2. Anh Nguyễn Đại T3 - sinh năm 1990

3. Chị Nguyễn Thị D - sinh năm 1984

Cùng cư trú tại thôn Đ, xã S, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn N và bà Nguyễn Thị H là nguyên đơn trong vụ án.

(Ông N, bà H, ông S, anh T1 có mặt tại phiên tòa. Các anh, chị T2, T3, D vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 17/4/2018, bổ sung đề ngày 27/4/2018, các tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Nguyễn N và bà Nguyễn Thị H cùng trình bày:*

Vào ngày 28/5/2016, ông Nguyễn Lam S và ông, bà có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 50.000m² thuộc một phần thửa đất số 112, tờ bản đồ 07, diện tích 207.805m² tại H, xã S, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi. Trên phần đất chuyển nhượng có cây keo khoảng 03 năm tuổi với giá 800.000.000 đồng. Ông, bà đã trả cho ông S 700.000.000 đồng. Đến ngày 25/7/2017, ông bà trả thêm cho ông S 28.000.000 đồng, tổng cộng là 728.000.000 đồng. Năm 2017, ông bà đã khai thác keo và bán được khoảng 300.000.000 đồng. Theo thỏa thuận trong hợp đồng thì bên chuyển nhượng có trách nhiệm làm thủ tục tách thửa, sang tên, đổi chủ; bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm trả đúng số tiền theo cam kết là 800.000.000 đồng. Nếu bên chuyển nhượng vi phạm thì bị phạt 200% giá trị hợp đồng. Đến nay, ông S vẫn chưa làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông, bà là do các con của ông S là các anh, chị Nguyễn Sơn T2, Nguyễn Đại T3 và Nguyễn Thị D không đồng ý. Ông, bà đã yêu cầu UBND xã S giải quyết nhiều lần nhưng không thành, các con của ông S đòi chuộc lại diện tích đất ông, bà nhận chuyển nhượng với số tiền 850.000.000 đồng nhưng phải khấu trừ số tiền ông, bà đã khai thác keo nên ông, bà không đồng ý.

Nay, ông bà yêu cầu ông S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Ngoài ra, ông bà không yêu cầu gì khác.

** Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 24/5/2018, các tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa, bị đơn là ông Nguyễn Lam S trình bày:*

Năm 2016, ông có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn N và bà Nguyễn Thị H với diện tích 50.000m² cùng cây keo 03 năm tuổi gần

liên với đất với giá 800.000.000 đồng. Ông đã nhận của ông N, bà H số tiền 700.000.000 đồng. Ngày 25/7/2017, ông đến nhà ông N, bà H nhận thêm số tiền 28.000.000 đồng, tổng cộng ông đã nhận của ông N, bà H số tiền 728.000.000 đồng. Theo hợp đồng thì ông N, bà H còn nợ ông số tiền 72.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận khi nào ông làm xong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông N, bà H trả đủ cho ông 72.000.000 đồng. Sau khi ký kết hợp đồng, ông và ông N, bà H có đến UBND xã S chứng thực việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên nhưng không thực hiện được vì các con của ông đòi chuộc lại diện tích đất mà ông đã chuyển nhượng cho ông N, bà H.

Nay, ông Nguyễn N và bà Nguyễn Thị H khởi kiện yêu cầu ông tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông đồng ý.

** Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 14/6/2018, ngày 06/7/2018, bản tự khai ngày 17/8/2018, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các anh, chị Nguyễn Sơn T2, Nguyễn Thị D và Nguyễn Đại T3 cùng trình bày:*

Diện tích đất 207.805m² thuộc thửa đất số 112, tờ bản đồ số 7 tại H, xã S, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi (viết tắt là thửa 112) được Ủy ban nhân dân huyện S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/7/2009 là tài sản của ba, mẹ các anh, chị là ông Nguyễn Lam S và bà Trần Thị H2 (chết năm 2004) khai hoang trước khi ba của các anh, chị kết hôn với bà Mai Thị L. Việc trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tên bà Lan là do hợp thức hóa trong giấy tờ. Thời điểm ông S với ông Nguyễn N, bà Nguyễn Thị H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 50.000m² thuộc một phần thửa 112 thì các anh, chị không biết. Sau khi được UBND xã S mời hòa giải, các anh chị mới biết. Việc ông S vẫn muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N, bà H thì các anh, chị không đồng ý. Các anh, chị muốn chuộc lại diện tích đất mà ông S đã chuyển nhượng cho ông N, bà H.

** Bản án số 01/2019/DSST ngày 02/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện S đã xử:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn N và bà Nguyễn Thị H. Tuyên bố Giấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 28/5/2016, diện tích chuyển nhượng 50.000m²/diện tích 207.805m² thuộc thửa đất 112, tờ bản đồ số 7 tại H, xã S, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi giữa ông Nguyễn Lam S với ông Nguyễn N, bà Nguyễn Thị H vô hiệu.

2. Về hậu quả: Nguyên đơn, bị đơn không đặt ra nên không xem xét.

Ông Nguyễn Lam S có trách nhiệm hoàn trả 728.000.000 đồng cho ông Nguyễn N và bà Nguyễn Thị H. Ông N, bà H hoàn trả lại tiền bán keo cho ông S là 300.000.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền mà ông S đã nhận. Ông S còn có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền 428.000.000 đồng cho ông N, bà H.

Ông N, bà H hoàn trả lại diện tích đất 50.000m² trong tổng diện tích đất 207,805m² thuộc thửa đất số 112, tờ bản đồ số 7 tại H, xã S và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 605594 cấp ngày 24/7/2009 cho ông Nguyễn Lam S.

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

* Ngày 16/01/2019, ông Nguyễn N và bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, buộc ông Nguyễn Lam S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2016 giữa ông, bà với ông S. Trường hợp, Tòa án có căn cứ tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2016 giữa ông, bà với ông S là vô hiệu thì yêu cầu cấp phúc thẩm buộc ông S phải bồi thường cho ông, bà số tiền 2.184.000.000 đồng, tương ứng với mức phạt 200% của số tiền 728.000.000 đồng, khấu trừ 300.000.000 đồng tiền bán keo, ông S phải tiếp tục bồi thường cho ông, bà số tiền 1.884.000.000 đồng.

* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều đúng theo quy định tại Điều 285, 286, 290, 292, 293, 297, 298, 302 và 305 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Đối với người tham gia tố tụng từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến thời điểm xét xử, nguyên đơn, bị đơn, người đại diện đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72, 85, 86 và Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 73 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn N và bà Nguyễn Thị H đảm bảo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 là hợp lệ, có căn cứ chấp nhận.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 02/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện S theo hướng: Buộc ông Nguyễn Lam S phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn N, bà Nguyễn Thị H số tiền 553.000.000 đồng (đã trừ số tiền 175.000.000 đồng mà ông N, bà H đã nhận chuyển nhượng giá trị các cây keo trên diện tích đất 50.000m² thuộc một phần thửa đất số 112, tờ bản đồ số 7 tại H, xã S, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi; ông N, bà H phải giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 112 cho ông Sơn; ông N, bà H không phải hoàn trả lại diện tích đất đã nhận chuyển nhượng nói trên cho ông S; ông N, bà H không yêu cầu giải quyết tiền công dọn dẹp thửa đất, tiền keo con đặt cọc trong cùng vụ án này nên không xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Các anh, chị Nguyễn Sơn T2, Nguyễn Thị D, Nguyễn Đại T3 được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của ông Nguyễn N và bà Nguyễn Thị H, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn N, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Lam S đều thừa nhận ngày 28/5/2016, giữa hai bên có lập Giấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể ông S chuyển nhượng cho bà H, ông N 50.000m² đất thuộc một phần thửa đất số 112, tờ bản đồ số 7, diện tích 207.805m² tại H, xã S, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) cho hộ ông S, bà Mai Thị L vào ngày 24/7/2009 (viết tắt là thửa 112) với giá 800.000.000 đồng. Trên phần đất chuyển nhượng có cây keo khoảng 03 năm tuổi của ông S trồng. Ông N và bà H đã trả cho ông S tổng số tiền 728.000.000 đồng. Ông S thừa nhận một mình ông sử dụng số tiền trên, ông không chia cho các con.

Tại biên bản làm việc ngày 12/4/2019 (bút lục 302), bà L thừa nhận thửa 112 là tài sản chung của ông S và bà Trần Thị H2 (vợ trước của ông S, hiện đã chết) tạo lập; bà không đóng góp vào việc tạo lập thửa đất này, nên bà không có yêu cầu gì đối với thửa 112 và yêu cầu không xác định bà là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà L vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là chính xác.

Tại Giấy xác nhận thông tin hộ gia đình, cá nhân của Công an xã S ngày 06/11/2018 (bút lục 176) về việc cung cấp thông tin cho Tòa án nhân dân huyện S thì từ cuối năm 2009 trở về trước, hộ ông S gồm các thành viên: Ông S (chủ hộ), bà H2 (chết năm 2004), anh T2, chị D và anh T3. Tuy nhiên, ngày 28/5/2016 một mình ông S đã lập hợp đồng chuyển nhượng 50.000m² đất thuộc một phần thửa 112 cho ông N, bà H mà không được sự đồng ý của các con của ông S, bà H2 lúc đó đều đã trên 15 tuổi là xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của các thành viên trong hộ gia đình, không đúng quy định tại khoản 2 Điều 109 Bộ luật dân sự năm 2005. Mặt khác, nội dung của Giấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S, ông N, bà H ngày 28/5/2016 đối với một phần thửa 112 không xác định rõ ranh giới phần đất chuyển nhượng là chưa đúng theo quy định tại Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005, nên Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên bố hợp đồng nói trên vô hiệu là hoàn toàn có căn cứ,

đúng theo quy định của pháp luật. Do đó, kháng cáo của ông N, bà H yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng là không có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Tại phần quyết định của bản án sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên: Về hậu quả nguyên đơn, bị đơn không đặt ra nên không xem xét. Tuy nhiên cấp sơ thẩm lại buộc ông S trả cho ông N, bà H số tiền đã nhận sau khi trừ số tiền ông N, bà H bán cây keo là 428.000.000 đồng; buộc ông N, bà H trả 50.000m² đất thuộc một phần thửa 112 và GCNQSDĐ đối với thửa 112 cho ông S là đã giải quyết một phần hậu quả của hợp đồng vô hiệu được quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005. Do đó, ông N và bà H kháng cáo yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, yêu cầu ông S phải bồi thường thiệt hại cho ông, bà với số tiền 1.884.000.000 đồng, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, ông N và bà H chỉ yêu cầu ông S hoàn trả cho ông, bà số tiền 650.000.000 đồng (đã trừ số tiền bán cây keo); ông, bà sẽ có trách nhiệm hoàn trả GCNQSDĐ đối với thửa 112 cho ông S, trong trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng nói trên vô hiệu. Ông S cũng đồng ý giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu tại cấp phúc thẩm.

Mặc dù, Hội đồng xét xử đã giải thích nhưng ông S, ông N, bà H đều thống nhất yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là số tiền thiệt hại tại cấp phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy: Việc các đương sự thống nhất yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu tại cấp phúc thẩm là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 về quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự, nên được chấp nhận.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 28/12/2018 (bút lục 240) thể hiện giá quyền sử dụng đất thực tế tại địa phương là 110.000.000 đồng/ha. Mặc dù, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Nguyễn Kim T1 không ký biên bản nhưng tại Biên bản làm việc ngày 18/6/2019, ông S và ông N, bà H vẫn thống nhất giá quyền sử dụng đất là 110.000.000 đồng/ha, không yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm định giá hoặc thẩm định giá lại. Tuy trong giấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên không thể hiện giá quyền sử dụng đất và giá cây keo gắn liền với phần đất chuyển nhượng là bao nhiêu nhưng tại phiên tòa, ông S và ông N, bà H thừa nhận tại thời điểm chuyển nhượng thì giá quyền sử dụng đất là 625.000.000 đồng, giá cây keo gắn liền với phần đất chuyển nhượng là 175.000.000 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy: Đối với cây keo gắn liền với phần đất chuyển nhượng, tại biên bản lấy lời khai của người làm chứng ngày 05/10/2018 (bút lục 80), ông Nguyễn Văn T4 xác định ông đã mua trọn gói cây keo (bao gồm cả giá trị keo, chi phí khai thác, vận chuyển) của ông N, bà H số tiền 300.000.000 đồng. Ông S xác định cây keo gắn liền với phần đất chuyển nhượng là của ông S trồng. Sau khi nhận chuyển nhượng, năm 2017 ông N và bà H đã bán cho ông Tư toàn bộ số cây keo gắn liền với phần đất nhận chuyển nhượng với giá 300.000.000 đồng; các con của ông S không khiếu nại hay tranh chấp gì nên ông N và bà H được quyền hưởng lợi, sử dụng số tiền bán cây keo thuộc quyền

sở hữu hợp pháp của mình và không có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền chênh lệch cho ông S là 125.000.000 đồng (300.000.000 đồng – 175.000.000 đồng).

[2.3] Về thiệt hại: Ông Sơn, ông N, bà H thỏa thuận giá quyền sử dụng đất tại thời điểm chuyển nhượng là 625.000.000 đồng/05ha, tuy nhiên theo biên bản định giá tài sản ngày 28/12/2018 thì giá trị quyền sử dụng 05ha là 550.000.000 đồng. Như vậy, giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận cao hơn so với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm, nên không có thiệt hại xảy ra. Do đó chỉ cần buộc ông S phải hoàn trả cho ông N, bà H số tiền đã nhận là 553.000.000 đồng (728.000.000 đồng – 175.000.000 đồng), nên cần sửa bản án sơ thẩm cho phù hợp với nhận định trên.

[2.4] Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, các anh, chị T2, D, T3 yêu cầu Tòa án tuyên bố Giấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S với ông N, bà H đối với 50.000m² đất thuộc một phần thửa 112 được UBND xã S chứng thực nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa UBND xã S vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là thiếu sót. Tuy nhiên, thiếu sót này không ảnh hưởng nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, nên Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[2.5] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông S thừa nhận phần đất mà ông chuyển nhượng cho ông N, bà H hiện các con của ông là các anh chị T2, D, T3 đang quản lý, sử dụng để trồng keo. Ông không yêu cầu các con của ông phải trả diện tích đất mà ông đã chuyển nhượng cho ông N, bà H trong cùng vụ án này, nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết. Do đó, cần sửa bản án sơ thẩm, không tuyên buộc ông N, bà H hoàn trả diện tích đất nhận chuyển nhượng cho ông S.

[2.6] Theo ông N và bà H, sau khi thu hoạch keo thì ông, bà có thuê người dọn cỏ phần đất nhận chuyển nhượng và đặt cọc mua cây keo con để trồng lại, nhưng các con của ông S tự ý vào trồng cây keo trên phần đất ông, bà nhận chuyển nhượng của ông S nên tiền đặt cọc mua cây keo con bị mất, nhưng ông N và bà H không yêu cầu Tòa án tính công dọn cỏ phần đất nhận chuyển nhượng và tiền đặt cọc cây keo con trong cùng vụ án này, nên Hội đồng xét xử cũng không xem xét, giải quyết.

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

[4] Về án phí: Ông N, bà H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp. Ông N, bà H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho ông N, bà H.

[5] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phù hợp với nhận định trên nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Điều 109, 122, 127, 137, 689, 698 Bộ luật dân sự năm 2005.

Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

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. Tuyên xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn N, bà Nguyễn Thị H.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DSST ngày 02/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Quảng Ngãi.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn N và bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 50.000m² đất thuộc một phần thửa đất số 112, tờ bản đồ số 7, diện tích 207.805m² tại H, xã S, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi được Ủy ban nhân dân huyện S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Lam S, bà Mai Thị L vào ngày 24/7/2009.

Tuyên bố Giấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Lam S với ông Nguyễn N, bà Nguyễn Thị H ngày 28/5/2016 đối với 50.000m² đất thuộc một phần thửa đất số 112, tờ bản đồ số 7, diện tích 207.805m² tại H, xã S, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi được Ủy ban nhân dân xã S chứng thực là vô hiệu.

2. Ông Nguyễn Lam S có trách nhiệm hoàn trả 553.000.000 đồng (Năm trăm năm mươi ba triệu đồng) cho ông Nguyễn N và bà Nguyễn Thị H. Ông Nguyễn N, bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Nguyễn Lam S giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP605594, sổ vào sổ H04710 do Ủy ban nhân dân huyện S, tỉnh Quảng Ngãi cấp cho hộ ông Nguyễn Lam S, bà Mai Thị L vào cấp ngày 24/7/2009 đối với thửa đất số 112, tờ bản đồ số 7, diện tích 207.805m² tại H, xã S, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi.

3. Chi phí tố tụng khác: Tổng cộng là 2.600.000 đồng (Hai triệu sáu trăm nghìn đồng), ông Nguyễn Lam S và ông Nguyễn N, bà Nguyễn Thị H mỗi bên phải chịu ½ là 1.300.000 đồng (Một triệu ba trăm nghìn đồng). Ông Nguyễn N đã tạm nộp và chi phí xong nên ông Nguyễn Lam S phải hoàn trả cho ông Nguyễn N, bà Nguyễn Thị H số tiền 1.300.000 đồng (Một triệu ba trăm nghìn đồng).

4. Về án phí: Ông Nguyễn N, bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số AA/2016/0000049 ngày 03/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện S, tỉnh Quảng Ngãi; ông N và bà H đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm. Ông N và bà H không

phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông N và bà H 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2016/0000137 ngày 30/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện S, tỉnh Quảng Ngãi.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp 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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- TAND huyện S;
- Chi cục THADS huyện S;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; Tòa Dân sự.

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

Trịnh Thị Thu Lan