

Bản án số: 62/2023/DS-PT

Ngày: 27 - 9 - 2023

*“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 BÌNH

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên toà: Ông Võ Bá Lưu

Các Thẩm phán: Bà Từ Thị Hải Dương

Bà Hoàng Thị Thanh Nhân

- Thư ký phiên toà: Bà Đào Thị Lệ Anh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên toà: Bà Lê Thị Ngọc Loan - Kiểm sát viên;

Ngày 27 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: số 29/2023/TLPT – DS ngày 01 tháng 6 năm 2023 về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS – ST ngày 20 tháng 4 năm 2023 của Toà án nhân dân TP. Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2381/2023/QĐ-PT ngày 17/7/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị L, sinh ngày 01/01/1957. Địa chỉ: TDP 1, phường N, TP. Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Chị Nguyễn Thị Lệ Th, sinh năm 1983, địa chỉ: thôn Hoàn Kiếm 3, xã N, huyện L, tỉnh L. chị Th vắng mặt, bà L có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Diệp Kiến Tr – Luật sư Văn phòng luật sư Diệp Trúc, thuộc đoàn luật sư Quảng Bình. Địa chỉ: số 29 Mạc Đĩnh Chi, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Phan Thị H, sinh ngày 02/9/1985. Địa chỉ: Số 05 Nguyễn Sơn, TDP 1 N, TP. Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

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

1. Ông Nguyễn Hồng T, sinh năm 1951 và anh Nguyễn Khánh L1, sinh năm 1987. Địa chỉ: TDP 1 Nam Lý, TP. Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Lệ Th ông Nguyễn Hồng T và anh Nguyễn Khánh L1: Bà Nguyễn Thị L. Địa chỉ: TDP 1 Nam Lý, TP. Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Phan Thị H

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, bản án sơ thẩm, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:

Xuất phát từ mối quan hệ là hàng xóm láng giềng của nhau, vợ chồng ông T, bà L có nhờ bà Phan Thị H làm thủ tục xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của một số thửa đất nông nghiệp mà hộ bà L được nhà nước cấp trước đây nhưng hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã bị thất lạc. Một thời gian ngắn sau đó gia đình có nghe bà H báo lại là không thể làm lại Giấy chứng nhận được nữa do đã sang tên cho người khác. Quá trình này bà H nói với ông T, bà L là bà có nguyện vọng mua 02 thửa đất là thửa số 24, tờ bản đồ 84 và thửa đất 29 tờ bản đồ 85 của gia đình ông bà (là 02 trong các thửa đất nông nghiệp có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện đang bị thất lạc) với giá đất không sổ (không có giấy chứng nhận) và tương đương với giá đền bù khi nhà nước thu hồi đất là 200.000.000 đồng thì ông T, bà L đồng ý.

Ngày 22/6/2022, tại Văn phòng Thừa phát lại thành phố Đồng Hới bà Phan Thị H cùng ông Nguyễn Hồng T (là chồng bà Nguyễn Thị L), Nguyễn Khánh L1 (con trai bà L) đã lập Vi bằng số 71/2022/VB-TPLĐH với nội dung “Vào ngày 22/6/2022, ông Nguyễn Hồng T và vợ là bà Nguyễn Thị L cùng các con là Nguyễn Lệ Th và Nguyễn Khánh L1 đã hoàn toàn tự nguyện cùng bà Phan Thị H xác lập “Văn bản thỏa thuận và xác nhận về việc cam kết chuyển nhượng tài sản”. Cùng ngày, ông Nguyễn Hồng T, anh Nguyễn Khánh L1 đã cùng với bà Phan Thị H ký vào Văn bản thỏa thuận và xác nhận V/v Cam kết chuyển nhượng tài sản (sau đây gọi tắt là Văn bản thỏa thuận ngày 22/6/2022), với nội dung bên chuyển nhượng là vợ chồng ông T, bà L và các con gồm anh L1, chị Th chuyển nhượng cho bà H thửa đất số 24 tờ bản đồ số 84 có diện tích 372,4 m² và thửa đất số 29 tờ bản đồ số 85 có diện tích 145 m², tổng diện tích hai thửa đất là 517,4 m² có địa chỉ tại phường Nam Lý, thành phố Đồng Hới theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 302520, sổ vào sổ cấp GCN 00029/QSĐĐ/357/1999/QĐ-UB do UBND thị xã Đồng Hới cấp ngày 9/11/1999 cấp mang tên hộ bà Nguyễn Thị L, với giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng.

Sau đó, vào ngày 26/6/2022 bà H đưa Văn bản thỏa thuận ngày 22/6/2022 đến nhà bà L yêu cầu bà L và chị Thu ký, điểm chỉ, ghi họ tên vào Văn bản này nhằm mục đích xem như cả 04 người gồm: Bà L, ông T, chị Thu và anh L1 cùng có mặt và ký vào Văn bản thỏa thuận cùng một thời điểm ngày 22/6/2022. Sau khi ký kết Văn bản thỏa thuận nói trên, bà H có chuyển thanh toán cho gia đình bà L số tiền 200.000.000 đồng rồi lập tức thuê người dựng các cột bê tông và quây hàng rào kẽm gai rào toàn bộ diện tích đất 3.167,8m² (diện tích và sơ đồ do bà H thuê người đo vẽ). Trong thời gian đó bà H và anh L1 (con bà L) có tiến hành cắm mốc các thửa đất hai bên thỏa thuận mua bán nhưng thực tế anh L1 không biết ranh giới của hai thửa đất đó là ở chỗ nào, chỉ biết bà H bảo cắm gần phần đất liền kề của bà H thì anh cũng làm theo như thế vì đất của bố mẹ, anh L1 không nắm rõ ranh giới, vị trí.

Nguyên đơn nhận thấy tại thời điểm lập Văn bản thỏa thuận ngày 22/6/2022 hoàn toàn không có mặt bà L và chị Th, vì tại thời điểm đó bà L đang đi du lịch, còn chị Th thì đang sinh sống tại Lâm Đồng. Như vậy, việc ký kết Văn bản thỏa thuận ngày 22/6/2022 đã có sự gian dối về thời điểm ký kết của những người có tên văn bản này và việc gian dối này là do bà H cố tình sắp đặt.

Mặt khác, nội dung Văn bản thỏa thuận ngày 22/6/2022 có dấu hiệu lừa đảo vì trước đó các bên đã thống nhất là gia đình bà L chỉ bán cho bà H 02 thửa đất gồm thửa số 24, tờ bản đồ số 84 (diện tích 372,4 m²) và thửa số 29, tờ bản đồ số 85 (diện tích 145 m²) với tổng diện tích 517,4 m² chứ không đồng ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích 3.167 m² đất nhưng tại phần 4 Điều 2 của Văn bản thỏa thuận ngày 22/6/2022 lại có nội dung *“Tổng diện tích mà bên A bàn giao khi mua bán là 3.167,8m² trong đó diện tích trong sổ 517,4m², diện tích gia đình bên A khai hoang 2.650,4m²”*. Toàn bộ nội dung văn bản này do bà H soạn sẵn, do tin tưởng bà H đã soạn thảo nội dung theo thỏa thuận mua bán trước đó giữa hai bên và một phần do chủ quan vì đã có chữ ký của hai thành viên trong gia đình là ông T và anh L1 nên bà L và chị Th đã ký vào văn bản mà không đọc kỹ nội dung.

Phần đất mà bà H mua bán với nguyên đơn theo thỏa thuận là thửa số 24, tờ bản đồ số 84, diện tích 372,4 m² và thửa số 29, tờ bản đồ số 85, diện tích 145 m² đều thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kí hiệu O 302520 mang tên hộ bà Nguyễn Thị L; GCN do UBND thị xã Đồng Hới cấp ngày 09/11/1999, thời hạn sử dụng đến tháng 10/2019. Thời điểm thỏa thuận mua bán nguyên đơn do không hiểu biết về pháp luật và do tin lời bà H là không có giấy chứng nhận (sổ đỏ) vẫn mua bán chuyển nhượng đất đai được. Sau khi ký xong Văn bản thỏa thuận thì bà H lại nói là gia đình cứ đến Ủy ban phường Nam Lý để nhận lại sổ đỏ chứ không có việc sổ đỏ đã sang tên cho người khác như trước đó bà thông tin. Khi lên Ủy ban phường Nam Lý nhận lại sổ đỏ và được cán bộ địa chính phường giải thích thì nguyên đơn mới biết là việc bán đất cho bà H là vi phạm pháp luật vì các thửa đất nông nghiệp mà nhà nước cấp cho hộ bà Nguyễn Thị L theo giấy chứng nhận nêu trên hiện đã hết thời hạn sử dụng, nên không đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của Luật đất đai.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bà Phan Thị H chỉ thể hiện dưới dạng Văn bản thỏa thuận, không thực hiện công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật là vi phạm quy định pháp luật về hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện dưới dạng Văn bản thỏa thuận và xác nhận (V/v: Cam kết chuyển nhượng tài sản) lập ngày 22 tháng 6 năm 2022 giữa bên chuyển nhượng gồm: bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Hồng Tuyên, chị Nguyễn Lệ Th, anh Nguyễn Khánh L1 với bên nhận chuyển nhượng là bà Phan Thị H vô hiệu toàn bộ do lừa dối, vi phạm điều cấm của luật.

- Buộc bà Phan Thị H phải tháo dỡ, di dời toàn bộ hệ thống cọc bê tông, hàng rào dây thép gai, các hạng mục tài sản khác mà bà Phan Thị H đã tạo lập diện tích đất của hộ bà Nguyễn Thị L mà hiện tại bà H đang chiếm hữu, sử dụng. Nguyên đơn sẽ thực hiện nghĩa vụ hoàn trả số tiền 200.000.000 đồng mà bị đơn đã thanh toán khi hai bên ký kết hợp đồng. Về các chi phí mà bị đơn đã đầu tư vào phần đất, nguyên

đơn đồng ý bồi thường cho bị đơn $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản theo kết luận định giá của Hội đồng định giá do Tòa án lập.

Tại bản tự khai và tại phiên tòa bị đơn bà Phan Thị H trình bày:

Bà H và nguyên đơn có mối quan hệ quen biết do là hàng xóm của nhau, trước khi xảy ra việc tranh chấp mua bán đất đai giữa hai bên vẫn thường qua lại thân thiết, nguyên đơn nói là có một số thửa đất nông nghiệp đã có sổ đỏ nhưng hiện bị mất nên muốn nhờ bà H làm lại sổ đỏ. Quá trình quen biết, qua lại nguyên đơn có nguyện vọng bán thửa đất 24, tờ bản đồ 84 và thửa đất 29 tờ bản đồ 85 (hai trong các thửa đất nông nghiệp mà nguyên đơn nói bị mất sổ đỏ) cùng với diện tích khai hoang thành tổng diện tích cần bán là: 3.168m² với giá 200.000.000 đồng và giao toàn bộ tài sản gắn liền trên tổng diện tích đất này cho bà H sử dụng, có sự làm chứng của Văn phòng Thừa phát lại Đồng Hới theo Vi bằng số 71/2022/BB -TPLĐH ngày 22/6/2022. Trước khi thực hiện mua bán trao đổi thì anh L1 cũng đã đi cắm mốc, hỗ trợ bà Hoà xây hàng rào, mua vật liệu giúp, ông T bà L và chị Thu cũng qua lại coi công trình làm. Trước khi các bên ký kết Vi bằng bà Hoà đã viết giấy tay nội dung thỏa thuận, anh L1 vẽ sơ đồ thửa đất mua bán để chuyển khoản tiền mua đất trước nhưng giờ nguyên đơn lật lọng đi kiện đòi lại. Quá trình mua bán 2 bên hoàn toàn tự nguyện, cả gia đình bên chuyển nhượng đều đồng ý, mọi người đều bình thường không có vấn đề về năng lực hành vi dân sự và cả gia đình bên chuyển nhượng đều đã đọc kỹ các điều khoản trước khi ký. Nay nguyên đơn thấy bà H cải tạo lại đất đai, trồng cây và làm hàng rào kiên cố, đẹp thì có ý đòi lại nên khởi kiện yêu cầu hủy việc mua bán thì bà H không chấp nhận.

Quá trình giải quyết vụ án chị Nguyễn Lê Th, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía nguyên đơn là ông Nguyễn Hồng T và anh Nguyễn Khánh L1 thống nhất như trình bày của bà Nguyễn Thị L.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS – ST ngày 20 tháng 4 năm 2023 của Toà án nhân dân TP. Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình đã Quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ các điều: 117, 119, 122, 123, 126, 129, 131, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự 2015,

- Căn cứ các Điều 167, 179, 188 Luật đất đai 2013
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập dưới dạng Văn bản thỏa thuận và xác nhận (V/v: Cam kết chuyển nhượng tài sản) lập ngày 22 tháng 6 năm 2022 giữa bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Hồng T, bà Nguyễn Lê Th, ông Nguyễn Khánh L1 với bà Phan Thị H là giao dịch dân sự vô hiệu.

2. Buộc bà Phan Thị H phải trả lại cho bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Hồng Tuyền, bà Nguyễn Lê Thu, ông Nguyễn Khánh L1 quyền sử dụng đất của thửa đất số 27, tờ bản đồ 84 (có sơ đồ đo vẽ kèm theo), địa chỉ: Phường Nam Lý, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 302520 do UBND thị xã Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 09/11/1999, mang tên hộ bà Nguyễn Thị L;

3. Buộc bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Hồng Tuyền, bà Nguyễn Lê Thu, ông Nguyễn Khánh L1 trả lại cho bà Phan Thị H số tiền 273.223.655 đồng, trong đó bao gồm: 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) tiền đã nhận của bà Phan Thị H do chuyển nhượng đất và 73.223.655 đồng là tổng giá trị tài sản bà H đã tạo lập trên thửa đất số 27, tờ bản đồ 84, địa chỉ: Phường Nam Lý, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 302520 do UBND thị xã Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 09/11/1999, mang tên hộ bà Nguyễn Thị L.

Giao cho bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Hồng T, bà Nguyễn Lê Th, ông Nguyễn Khánh L1 được quyền sở hữu toàn bộ tài sản do bà Phan Thị H tạo lập trên thửa đất số 27, tờ bản đồ 84, địa chỉ: Phường Nam Lý, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 302520 do UBND thị xã Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 09/11/1999, mang tên hộ bà Nguyễn Thị L

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Trong hạn luật định, ngày 24/4/2023, bị đơn có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm với nội dung:

Bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; công nhận hiệu lực của “Văn bản thỏa thuận và xác nhận về việc cam kết chuyển nhượng tài sản” lập ngày 22 tháng 06 năm 2022; buộc hộ gia đình bà Nguyễn Thị L tiếp tục thực hiện các nội dung đã thỏa thuận tại “Văn bản thỏa thuận và xác nhận về việc cam kết chuyển nhượng tài sản” lập ngày 22 tháng 06 năm 2022. Cụ thể: Hộ gia đình bà Nguyễn Thị L phải có trách nhiệm bàn giao lại các thửa đất trên thực tế (xác định lại vị trí các thửa đất cho chính xác). Sau khi các thửa đất trên hoàn thành gia hạn thời gian sử dụng đất thì hộ gia đình bà Nguyễn Thị L phải tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H tại Văn phòng Công chứng.

Ngày 27/9/2023, Tòa án mở phiên tòa xét xử phúc thẩm, các đương sự thống nhất đề nghị Tòa án tạm ngừng phiên tòa để tự hòa giải. Sau thời gian tạm ngừng phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận được với nhau về việc hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện dưới dạng Văn bản thỏa thuận và xác nhận (V/v: Cam kết chuyển nhượng tài sản) lập ngày 22 tháng 6 năm 2022 giữa bên chuyển nhượng gồm: bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Hồng Tuyền, chị Nguyễn Lê Th, anh Nguyễn Khánh L1 với bên nhận chuyển nhượng là bà Phan Thị H và giải quyết hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu cụ thể: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L giao trả 200 triệu đã nhận và bồi thường hỗ trợ cho bên bị đơn bà Phan Thị H 250 triệu đồng. Bị đơn bà Phan Thị H nhận di dời các tài sản gồm toàn bộ hàng rào, cột bê tông và các loại cây mà bị đơn bà Phan Thị H đã đầu tư tại thửa đất (bao gồm các tài sản theo biên bản thẩm định ngày 31/8/2022) trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày 27/9/2023. Bên nguyên đơn giao đủ 450 triệu bị đơn bà Phan Thị H sẽ di dời toàn bộ tài sản để trả lại mặt bằng cho nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Trong quá trình tiến hành tố tụng, giải quyết vụ án người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, xét thấy các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn

tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội do đó đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Đề nghị Hội đồng xét xử buộc các bên chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn đúng theo quy định của pháp luật, trong thời hạn luật định nên căn cứ Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L và bị đơn bà Phan Thị H đã thỏa thuận được với nhau về việc hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện dưới dạng Văn bản thỏa thuận và xác nhận (V/v: Cam kết chuyển nhượng tài sản) lập ngày 22 tháng 6 năm 2022 giữa bên chuyển nhượng gồm: bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Hồng T, chị Nguyễn Lệ Th, anh Nguyễn Khánh L1 với bên nhận chuyển nhượng là bà Phan Thị H và giải quyết hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu cụ thể: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L giao trả 200 triệu đã nhận và bồi thường hỗ trợ cho bên bị đơn bà Phan Thị H 250 triệu đồng. Bị đơn bà Phan Thị H nhận di dời các tài sản gồm toàn bộ hàng rào, cột bê tông và các loại cây mà bị đơn bà Phan Thị H đã đầu tư tại thửa đất (bao gồm các tài sản theo biên bản thẩm định ngày 31/8/2022) trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày 27/9/2023. Bên nguyên đơn giao đủ 450 triệu bị đơn bà Phan Thị H sẽ di dời toàn bộ tài sản để trả lại mặt bằng cho nguyên đơn.

- Bà H được nhận lại và di dời các tài sản để trả lại đất cho gia đình bà Nguyễn Thị L. Tài sản trên đất theo biên bản thẩm định ngày 31/8/2022 do bà Phan Thị H tạo lập gồm:

+ Tường rào lưới B40, cọc sắt, cao 1,6m, dài 1,38m (có khung sắt hộp, lưới B40, kích thước 3m x 1,6), diện tích 145 m².

+ Cây trên đất: Số lượng các loại cây đã được 2 bên thống nhất, gồm:

Quất mới trồng, chiết cành (quất + hồng bì) 200 cây;

Vú sữa mới trồng, cao trên 1m: 150 cây;

Hoa tường vi mới trồng dưới 1 năm: 100 cây;

Mai mới trồng cao 0,5m: 100 cây.

+ Cổng sắt rộng 3,25 m, cao 1,6m.

Căn cứ việc thỏa thuận của các bên tại phiên tòa phúc thẩm ngày 27/9/2023 của các đương sự, Hội đồng xét xử thấy rằng: Các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội do đó cần sửa bản án sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 20/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3]. Về án phí sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Hồng T được miễn án phí theo quy định của pháp luật. Chị Nguyễn Lệ Th, anh Nguyễn Khánh L1 phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Về án phí phúc thẩm: Do các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa phúc thẩm nên bà Phan Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 20/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 147, Điều 148; Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí Tòa án:

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau: Hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện dưới dạng Văn bản thỏa thuận và xác nhận (V/v: Cam kết chuyển nhượng tài sản) lập ngày 22 tháng 6 năm 2022 giữa bên chuyển nhượng gồm: bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Hồng T, chị Nguyễn Lệ Th, anh Nguyễn Khánh L1 với bên nhận chuyển nhượng là bà Phan Thị H và giải quyết hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu cụ thể: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L giao trả 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng đã nhận và bồi thường hỗ trợ cho bên bị đơn bà Phan Thị H 250.000.000 (Hai trăm năm mươi triệu) đồng. Bị đơn Phan Thị H nhận di dời các tài sản gồm toàn bộ hàng rào, cột bê tông và các loại cây mà bị đơn đã đầu tư tại thửa đất (bao gồm các tài sản theo biên bản thẩm định ngày 31/8/2022) trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày 27/9/2023. Bên nguyên đơn giao đủ 450.000.000 (Bốn trăm năm mươi triệu) đồng bị đơn Phan Thị H sẽ di dời toàn bộ tài sản để trả lại mặt bằng cho nguyên đơn Nguyễn Thị L

- Bà Phan Thị H được nhận lại và tự di dời các tài sản để trả lại đất cho gia đình bà Nguyễn Thị L các tài sản trên đất theo biên bản thẩm định ngày 31/8/2022 do bà Phan Thị H tạo lập gồm:

+ Tường rào lưới B40, cọc sắt, cao 1,6m, dài 1,38m (có khung sắt hộp, lưới B40, kích thước 3m x 1,6), diện tích 145 m².

+ Cây trên đất: Số lượng các loại cây đã được 2 bên thống nhất, gồm:

Quất mới trồng, chiết cành (quất + hồng bì) 200 cây;

Vú sữa mới trồng, cao trên 1m: 150 cây;

Hoa tường vi mới trồng dưới 1 năm: 100 cây;

Mai mới trồng cao 0,5m: 100 cây.

+ Cổng sắt rộng 3,25 m, cao 1,6m.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Lệ Th chịu 5.200.000 đồng (Năm triệu hai trăm ngàn đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá. Bà Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Lệ Th đã nộp đủ.

3. Về án phí: Bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Hồng T được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc chị Nguyễn Lệ Th và anh Nguyễn Khánh L1 mỗi người phải chịu 5.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Chị Nguyễn Lệ Th được khấu trừ 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001232 ngày 18/7/2022 mà chị Th đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Chị Nguyễn Lệ Th phải nộp thêm số tiền án phí là 5.200.000 (Năm triệu hai trăm ngàn) đồng.

Về án phí phúc thẩm: Bà Phan Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào biên lai số 31AA/2021/0001508 ngày 4 tháng 5 năm 2023 mà bà Phan Thị H đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án phúc thẩm (27/9/2023).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh QB;
- TAND Tp Đồng Hới;
- Chi cục THADS Tp Đồng Hới;
- Các đương sự;
- Lưu: HSPA, AV.

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

(đã ký)

Võ Bá Lưu

