

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH L**

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

Bản án số: 49/2022/DS-PT

Ngày: 12/5/2022

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và tài sản trên đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH L

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Hữu Nhân

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Tâm

Ông Nguyễn Văn Đức

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Mai - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh L.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Ông Trần Minh Công
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 12 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh L; xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 45/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 3 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2022/DS-ST ngày 26/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 79/2022/QĐ-PT ngày 04/3/2022, giữa các đương sự:

1- *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn H, sinh năm 1972; địa chỉ: Số 417 đường 2 tháng 4, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh L. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H:

Luật sư Hoàng Thế T – Văn phòng luật sư Hoàng Thế T thuộc Đoàn Luật sư tỉnh L; địa chỉ: Số 89/10/3 Đ, Phường 4, thành phố Đ. Có mặt.

2- *Bị đơn:* Ông Ngô Đình D, sinh năm 1973, bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1974; địa chỉ: Số 123 đường 2 tháng 4, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh L. Ông D có mặt, bà X vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông D:

Luật sư Dương Đình N – Văn phòng luật sư Dương Đình N thuộc Đoàn Luật sư tỉnh L; địa chỉ: Số 06 Nguyễn Văn T, tổ 24, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh L. Có mặt.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Ngô Đình D, bà Nguyễn Thị X.
- Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn ông Trần Văn H trình bày:

Ngày 06/01/2020, ông H và vợ chồng ông D, bà X có thỏa thuận Ông D bà X sang nhượng cho ông diện tích đất 170,5m² thuộc thửa 750, tờ bản đồ số 08 tại Thị trấn T, huyện Đ và tài sản gắn liền trên đất bao gồm 01 căn nhà xây cấp 4; 01 máy bơm nước và 01 bồn nước. Với giá chuyển nhượng là 5.000.000.000đ; ông H đã thanh toán cho Ông D bà X số tiền 2.500.000.000đ, số tiền còn lại sẽ thanh toán sau khi hoàn tất thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong Giấy sang nhượng đất có thể hiện rõ nội dung Ông D và bà X có nghĩa vụ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong vòng 03 tháng, tính từ ngày 06/01/2020; đồng thời các bên cũng cam kết nếu bên nào vi phạm sẽ phải trả cho bên kia số tiền phạt là 1.000.000.000đ.

Tuy nhiên, hết thời hạn 03 tháng vợ chồng ông D, bà X vẫn không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông, lý do diện tích đất không đủ, ông nhiều lần yêu cầu thì ông bà cố tình trốn tránh, không thực hiện. Như vậy, Ông D bà X đã vi phạm thỏa thuận mà các bên đã ký kết trong Giấy sang nhượng đất.

Nay ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng đất được xác lập vào ngày 06/01/2020, đối với diện tích đất 170,5m² thuộc thửa 750, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại Thị trấn T và tài sản gắn liền trên đất. Yêu cầu vợ chồng ông D, bà X có trách nhiệm trả lại cho ông số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 2.500.000.000đ và số tiền phạt do vi phạm thỏa thuận là 1.000.000.000đ; đồng thời, ông yêu cầu tính số tiền lãi là 1% của số tiền 2.500.000.000đ tính từ ngày 06/4/2020 cho đến nay.

Ông Ngô Đình D là bị đơn trong vụ án, đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị X trình bày:

Ngày 26/12/2019, vợ chồng Ông D và ông H có thỏa thuận sang nhượng diện tích đất thuộc thửa 750 tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại thị trấn T và có ký giấy đặt

cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số tiền 1.000.000.000đ. Sau đó, các bên đã hủy giấy viết tay này để xác lập một giấy sang nhượng đất vào ngày 06/01/2020 đối với thửa đất trên cùng các tài sản kèm theo gồm 01 căn nhà xây cấp 4, mô tơ bơm nước, đồng hồ điện, bồn nước, tổng cộng với giá là 5.000.000.000đ, ông H đã đưa thêm cho vợ chồng ông số tiền 1.5000.000.000đ. Theo thỏa thuận, ông H đưa trước cho vợ chồng ông số tiền 2.500.000.000đ, số tiền còn lại là 2.500.000.000đ các bên thỏa thuận sẽ thanh toán hết sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thời gian thực hiện là 03 tháng tính từ ngày 06/01/2020; đồng thời, giữa các bên có thỏa thuận nếu bên nào vi phạm thỏa thuận thì phải bồi thường cho bên kia số tiền 1.000.000.000đ.

Ngày 24/02/2020, vợ chồng ông hoàn tất thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, điều chỉnh thửa đất, hợp tách ra sổ đỏ, chuyển mục đích đất ở và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 001660; ngày 25/02/2020 ông bà có hẹn ông H ra Văn phòng công chứng Hoàng Đức Năm để thực hiện việc chuyển nhượng đất đã xác lập vào ngày 06/01/2020, nhưng ông H không đến nên giữa các bên không thể thực hiện được việc chuyển nhượng. Sau đó, ông bà nhiều lần hẹn ông H đến để làm thủ tục nhưng ông H vẫn không đến, chứ không phải vợ chồng ông cố tình không thực hiện việc chuyển nhượng.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H thì vợ chồng ông vẫn yêu cầu tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng diện tích đất 145m² thuộc thửa 750 tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại Thị trấn T và tài sản gắn liền trên đất, theo giấy sang nhượng đất được xác lập vào ngày 06/01/2020 giữa vợ chồng ông với ông H; vợ chồng ông chỉ đồng ý trả cho ông H số tiền 2.500.000.000đ, không đồng ý trả số tiền 1.000.000.000đ ông H yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng, không đồng ý trả số tiền lãi là 1% của số tiền 2.500.000.000đ tính từ ngày 06/4/2020 cho đến nay như ông H yêu cầu.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H rút yêu cầu tính lãi 1% của số tiền 2.500.000.000đ tính từ ngày 06/4/2020 cho đến nay, còn bị đơn vẫn giữ nguyên trình bày của mình.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 26/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã xử:

1. Tuyên bố hủy giấy chuyển nhượng ngày 06/01/2020 giữa ông Trần Văn H và vợ chồng ông Ngô Đình D bà Nguyễn Thị X.

Vợ chồng ông Ngô Đình D bà Nguyễn Thị X phải liên đới trả lại cho ông Trần Văn H tổng số tiền 3.500.000.000 đồng

2 Đình chỉ yêu cầu tính lãi của ông Trần Văn H đối với ông Ngô Đình D bà Nguyễn Thị X.

Ngoài ra, quyết định của bản án còn tuyên về án phí, về chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 07/02/2022, bị đơn ông Ngô Đình D, bà Nguyễn Thị X kháng cáo đối với toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 26/01/2022 của Tòa án cấp sơ thẩm. Đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn H.

Ngày 09/02/2022, Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ ban hành Quyết định số 143/QĐ-VKS-DS kháng nghị phúc thẩm đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 26/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ. Đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/01/2020 giữa ông H và ông D, bà X đối với diện tích đất 170,5m² thuộc thửa đất số 750 tờ bản đồ số 08 tại thị trấn T, huyện Đ và tài sản gắn liền trên đất bao gồm 01 căn nhà xây cấp 4 + 01 máy bơm nước + 01 bồn nước là vô hiệu. Ông D, bà X trả lại cho ông H 2.500.000.000 đồng đã nhận của ông H và p[hải định giá tài sản theo giá thị trường để giải quyết vụ án đúng pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông D, bà X vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị chấp nhận kháng cáo.

Nguyên đơn ông H không đồng ý đối với kháng cáo của ông D, bà X; đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất diện tích thực tế là 151m² với số tiền thanh toán là 5 tỷ đồng, đã thanh toán 2,5 tỷ còn lại phải trả 2,5 tỷ đồng.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất viết tay ngày 06/01/2020 vô hiệu và bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền đã thanh toán 2,5 tỷ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, cụ thể: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa dân sự phúc thẩm; đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; huỷ toàn bộ bản án sơ

thẩm; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lịa theo đúng quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn ông H khởi kiện yêu cầu vợ chồng Ông D và bà X có trách nhiệm trả lại cho ông số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 2.500.000.000đ và số tiền phạt do vi phạm thỏa thuận là 1.000.000.000đ.

Còn bị đơn vợ chồng ông D, bà X yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 170,5m² thuộc thửa 750 tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại Thị trấn T và tài sản gắn liền trên đất, theo giấy sang nhượng đất được xác lập vào ngày 06/01/2020. Vì vậy, các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đ là có căn cứ.

Đối với nội dung ông H yêu cầu tính lãi suất 1%/tháng tính từ ngày 06/01/2020 cho đến ngày xét xử sơ thẩm cụ thể là 2.500.000.000đ x 1% x 23 tháng = 57.000.000 đồng thì tại phiên tòa sơ thẩm, ông H xin rút yêu cầu này nên Tòa án đã đình chỉ yêu cầu tính lãi của ông H là có căn cứ; nội dung này các đương sự không kháng cáo, viện kiểm sát không kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn ông D, bà X và kháng nghị của Viện kiểm sát:

[2.1]. Theo giấy sang nhượng đất lập ngày 06/01/2020 giữa ông Trần Văn H và vợ chồng ông Ngô Đình D bà Nguyễn Thị X thể hiện nội dung: Ông D, bà X có chuyển nhượng cho ông H diện tích đất 170,5m² thuộc thửa đất số 750, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại số 123, đường 2 tháng 4, thị trấn T cùng các tài sản kèm theo gồm 01 căn nhà xây cấp 4; 01 mô tơ bơm nước, đồng hồ điện, bồn nước với giá là 5.000.000.000đ. Ông H đã trả trước cho vợ chồng Ông D và bà X số tiền 2.500.000.000đ, số tiền còn lại là 2.500.000.000đ các bên thỏa thuận sẽ thanh toán hết sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thời gian thực hiện là 03 tháng tính từ ngày 06/01/2020. Đồng thời, các bên còn thỏa thuận tiền phạt nếu vi phạm thỏa thuận là 1.000.000.000đ. Việc thỏa thuận và giao tiền này đã được các bên đương sự thừa nhận.

Hợp đồng chuyển nhượng đất này chỉ được các bên thực hiện bằng văn bản viết tay, chưa được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật.

Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

“Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này”.

Như vậy, đối với hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên chưa được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật nên không đảm bảo về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.2]. Do ông H và ông D, bà X đều xác định việc thỏa thuận trong giấy chuyển nhượng đất ngày 06/01/2022 thì tại thời điểm chuyển nhượng đất ông D, bà X đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông D, bà X chỉ chuyển nhượng một phần diện tích đất trong tổng diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sau khi viết giấy chuyển nhượng đất thì vợ chồng Ông D bà X đã làm thủ tục tách thửa và được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy nhận quyền sử dụng đất số CV 001660 vào ngày 21/02/2020, đất được cấp có số thửa là 500 (được hợp và tách từ thửa 750 và 22). Theo giấy sang nhượng đất ngày 06/01/2020 thì diện tích đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng là diện tích 170,5 m² (ngang 5,5m dài 31m) đất ở đô thị 100%.

Tuy nhiên, trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 001660 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 21/02/2020 cho ông D, bà X thì thửa đất số 500 (được hợp và tách từ thửa 750 và 22) có diện tích là 151m², ít hơn diện tích đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng nên ông H không đồng ý lập thủ tục chuyển nhượng.

[3]. Bị đơn ông D, bà X cũng thừa nhận khi cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nhà nước trừ diện tích đất hành lang lộ giới đường bộ nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị thiếu 20m², còn thực tế nếu tính cả phần diện tích đất vi phạm lộ giới thì diện tích đất sử dụng vẫn đủ 170,5m². Như vậy, phần diện tích đất 20m² nằm trong hành lang lộ giới đường bộ nhưng ông D, bà X vẫn tiến hành sang nhượng là không đúng quy định của pháp luật. Nội dung này cũng phù hợp với lời trình bày của ông H thể hiện, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng Ông D bà X có yêu cầu ông H đến văn phòng công chứng Hoàng Đức Năm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông H không đồng ý ký với lý do diện tích đất không đủ so với các bên đã thỏa thuận.

[3.1]. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đo vẽ diện tích đất các bên tranh chấp 02 lần (lần thứ nhất vào ngày 23/4/2021, lần thứ hai vào ngày 01/11/2021) tại 02 lần đo vẽ này thì thửa đất 500 có diện tích lần lượt là $151m^2$ và $151+16=167m^2$ (trong đó bao gồm cả diện tích hàng lang đường bộ), cả hai lần đo vẽ diện tích đều thiếu so với diện tích đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng là $170,5m^2$.

Do đó, việc ông H xác định diện tích đất thực tế bị thiếu so với diện tích đất mà các bên thỏa thuận khi chuyển nhượng là có căn cứ. Như vậy, đối với hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên chưa được công chứng, chứng thực nên vi phạm về hình thức của giao dịch dân sự; nội dung của giao dịch dân sự thể hiện ông D, bà X tiến hành chuyển nhượng luôn cả phần diện tích đất thuộc hàng lang lộ giới đường bộ là không đúng pháp luật.

[3.2]. Hợp đồng chuyển nhượng đất bị vô hiệu tại thời điểm giao kết nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, đối với diện tích đất chuyển nhượng thì các bên chưa tiến hành bàn giao đất và ông H cũng chưa nhận đất trên thực địa nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H để hủy giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/01/2020, buộc vợ chồng ông Ngô Đình D bà Nguyễn Thị X phải trả lại 2.500.000.000đ mà ông H đã thanh toán cho ông D, bà X là có căn cứ.

[4]. Xét về yếu tố lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng đất bị vô hiệu:

Theo biên bản lấy lời khai đối chất ngày 03/8/2020 thì nguyên đơn ông H thừa nhận: Lúc này hai bên chỉ ước lượng ranh giới, diện tích trên sổ đỏ và thực tế lúc này sổ đỏ của Ông D không đủ diện tích đất $170,5m^2$ và chiều mặt tiền lớn hơn phía sau nên Ông D bảo tự ông bà sẽ làm thủ tục hợp thửa, tách thửa, cấp sổ đỏ miễn sao đủ diện tích $170,5m^2$ để chuyển nhượng cho tôi là được”.

Như vậy, ông H cũng biết rõ diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ít hơn diện tích đất thực tế mà hai bên tiến hành chuyển nhượng nhưng vẫn tiến hành viết giấy sang nhượng đất. Còn bị đơn ông D, bà X cũng biết diện tích đất bị thiếu nên tiến hành chuyển nhượng luôn cả phần diện tích đất nằm trong hàng lang lộ giới đường bộ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì việc phải công chứng, chứng thực là điều kiện bắt buộc nhưng các bên đều không thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, cả ông H và ông D, bà X đều có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu.

[5]. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành định giá tài sản theo giá thị trường để giải quyết vụ án; số tiền ông H đã trả cho bị đơn là 2,5 tỷ/5 tỷ

là chỉ được 1/2 của giá trị hợp đồng; chưa thanh toán được 2/3 giá trị hợp đồng nên không có căn cứ công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 06/01/2020 theo quy định tại khoản 2, Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, việc định giá tài sản theo giá thị trường tại thời điểm xét xử là cần thiết để làm căn cứ xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu và xác định giá trị tài sản bị thiệt hại từ đó mới có căn cứ xác định mức bồi thường thiệt hại theo quy định. Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành định giá tài sản nhưng lại nhận định do ông D, bà X vi phạm hợp đồng chuyển nhượng nên ông D, bà X phải trả số tiền phạt do vi phạm thỏa thuận là 1.000.000.000 đồng là không có căn cứ theo quy định của pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/01/2020 vô hiệu tại thời điểm giao kết nên cần phải tuyên bố vô hiệu và huỷ bỏ hợp đồng. Tòa án cấp phúc thẩm không thể định giá tài sản theo giá thị trường để giải quyết tại cấp phúc thẩm vì đương sự mất quyền kháng cáo.

[6]. Tại phiên toà hôm nay, ông H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 151m² là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu, và yêu cầu này chỉ được Tòa án công nhận khi các đương sự có sự tự nguyện thỏa thuận.

[7]. Với những phân tích trên, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được những thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm. Do đó, cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn; một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ và chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên toà đề hủy bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung là có căn cứ.

[8]. Về án phí phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên bị đơn ông D, bà X không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại án phí phúc thẩm đã tạm nộp.

[9]. Về án phí sơ thẩm: Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

[10]. Về chi phí tố tụng khác: Số tiền tạm ứng chi phí tố tụng mà đương sự đã tạm nộp sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông D, bà X.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 26/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất” giữa nguyên đơn ông Trần Văn H; bị đơn ông Ngô Đình D, bà Nguyễn Thị X.

- Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đ giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho ông D, bà X số tiền 600.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003767 ngày 21/02/2022 của chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.

4. Về chi phí tố tụng khác: Sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh L;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND huyện Đ (02);
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Những người tham gia tố tụng (04);
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn (02).

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

(Đã ký)

Bùi Hữu Nhân