

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NINH**

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

Bản án số: 20/2020/DS-PT

Ngày: 22 - 6 - 2020

*“Về việc: Tranh chấp kiện đòi
quyền sử dụng đất, yêu cầu đòi
bồi thường thiệt hại và tuyên
bố hợp đồng vô hiệu”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Văn Thắng

Các Thẩm phán: Ông Trần Quang Cường

Ông Bùi Đức Thanh

- Thư ký tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Lê Minh Chi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Tr- Kiểm sát viên.

Trong ngày 22/6/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 22/2020/DS-PT ngày 28/4/2020, về việc: *“Tranh chấp kiện đòi quyền sử dụng đất, yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại và tuyên bố hợp đồng vô hiệu”*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2020/DS-ST ngày 11/3/2020 của Tòa án nhân dân thị xã Quảng Yên bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 30/2020/QĐ-PT ngày 28/5/2020 và quyết định hoãn phiên tòa số: 24/2020/QĐ-PT ngày 12/6/2020, giữa:

*** Nguyên đơn:** Anh Lê Văn R, sinh năm 1971; Địa chỉ: Xóm Đ, xã L, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Đỗ Quang V, sinh năm 1966; Tổ 2, khu 3, phường Y, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

*** Bị đơn:** Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1966; Địa chỉ: Xóm 2, xã T, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự: Anh Nguyễn Văn B - Luật sư Công ty Luật B - Đoàn Luật sư tỉnh Q; Địa chỉ: Tổ 2, khu 9, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:** Anh Hoàng Văn Tr, sinh năm 1962. Địa chỉ: Xóm Đ, xã L, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự: Anh Phạm Đức H - Luật sư thuộc Công ty TNHH - Đoàn luật sư thành phố H; Địa chỉ: Phòng 201

Tòa nhà P, B12-D12 khu đô thị mới C, quận C, thành phố Hà Nội; có mặt.

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

1. Chị Đỗ Thị Ph, sinh năm 1973. Địa chỉ: Xóm 2, xã T, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự: Anh Nguyễn Văn B - Luật sư Công ty Luật B - Đoàn Luật sư tỉnh Q; Địa chỉ: Tổ 2, khu 9, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

2. Chị Đỗ Thị H, sinh năm 1965. Địa chỉ: Xóm Đ, xã L, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự: Anh Phạm Đức H - Luật sư thuộc Công ty TNHH - Đoàn luật sư thành phố H; Địa chỉ: Phòng 201 Tòa nhà P, B12-D12 khu đô thị mới C, quận C, thành phố Hà Nội; có mặt.

3. Chị Nguyễn Thị Ng, sinh năm 1979. Địa chỉ: Xóm Đ, xã L, thị xã Q tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Đỗ Quang V, sinh năm 1966; Tổ 2, khu 3, phường Y, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

*** Người kháng cáo:** Bị đơn anh Nguyễn Văn T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Đỗ Thị Ph.

*** Viện kiểm sát kháng nghị:** Viện kiểm sát nhân dân thị xã Quảng Yên.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 15/6/2018, bản tự khai của nguyên đơn anh Lê Văn R trình bày:

Vợ chồng anh và vợ chồng anh Hoàng Văn Tr, chị Đỗ Thị H có đầm nuôi trồng thủy sản chung với diện tích 100.322,3m², tại địa chỉ: Khu Đầm nhà Mạc, xã L, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh. Trong đó vợ chồng anh có 50.000m² diện tích đầm nuôi trồng thủy sản đã được UBND thị xã Quảng Yên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản trên đất số CC375007, vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 02379 ngày 12/7/2016 mang tên anh Lê Văn R, chị Nguyễn Thị Ng. Còn anh Hoàng Văn Tr, chị Đỗ Thị H có diện tích 50.322,3m² đầm nuôi trồng thủy sản đã được UBND thị xã Quảng Yên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản trên đất số CC375479, vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 02380 ngày 12/7/2016 mang tên anh Hoàng Văn Tr, chị Đỗ Thị H. Diện tích đầm nuôi trồng thủy sản của gia đình anh và diện tích đầm nuôi trồng thủy sản của gia đình anh Tr giáp với nhau, do điều kiện kinh tế khó khăn nên hai gia đình chưa đắp bờ ngăn cách làm hai đầm riêng biệt. Vì thế, gia đình anh và gia đình anh Tr thỏa thuận với nhau là mỗi bên được nuôi trồng thủy sản trong vòng 06 năm trên diện tích 100.322,3m² và cứ tiếp tục luân phiên nhau nuôi trồng thủy sản. Theo đó hai bên thỏa thuận gia đình anh Tr sẽ sử dụng nuôi trồng thủy sản trước, bắt đầu từ cuối năm 2011 đến ngày 30/12/2017, còn vợ chồng anh R được sử dụng trong vòng 06 năm từ 01/01/2018 đến ngày 30/12/2023.

Trong thời gian vợ chồng anh Tr, chị H sử dụng nuôi trồng thủy sản thì anh

Tr, chị H có cho vợ chồng anh Nguyễn Văn T, chị Đỗ Thị Ph thuê lại. Tuy nhiên đến hết ngày 30/12/2017 khi hết hạn thuê đầm mặc dù anh và anh Tr, chị H nhiều lần đến yêu cầu anh T trả lại đầm nuôi trồng thủy sản, nhưng vợ chồng anh T không trả, hiện vợ chồng anh T, chị Ph đang chiếm giữ bất hợp pháp diện tích đầm của gia đình anh và gia đình anh Trung.

Do vợ chồng anh T không trả lại đầm nên anh đã làm đơn khởi kiện yêu cầu anh Nguyễn Văn T, chị Đỗ Thị Ph phải trả lại toàn bộ diện tích 100.322,3m² đầm nuôi trồng thủy sản đang chiếm giữ bất hợp pháp của gia đình anh và gia đình anh Hoàng Văn Tr và buộc anh Nguyễn Văn T, chị Đỗ Thị Ph phải bồi thường cho vợ chồng anh số tiền 77.916.600đ (tương đương với giá thuê đầm 17.000.000đ/1 ha/1 năm) tạm tính đến ngày 15/6/2018. Đồng thời công nhận biên bản cam kết ngày 05/02/2016 giữa gia đình anh và gia đình anh Hoàng Văn Tr về việc luân phiên sử dụng chung đầm nuôi trồng thủy sản.

- Bị đơn anh Nguyễn Văn T trình bày trong bản tự khai và tại phiên tòa:

Anh và anh Hoàng Văn Tr có quan hệ là anh em cọc chèo. Vào đầu năm 2012 vợ chồng anh có thuê lại toàn bộ diện tích khoảng 10ha đầm nuôi trồng thủy sản của anh Trung, tại khu đầm nhà Mạc thuộc xã Liên Vị, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh (trong đó gồm cả diện tích 5ha của anh Lê Văn R). Thời gian thuê đầm là 03 năm, bắt đầu thuê từ đầu năm 2012 đến đầu năm 2015, giá thuê đầm là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) trong vòng 03 năm. Sau đó ngày 14/02/2013 vợ chồng anh Hoàng Văn Tr, chị Đỗ Thị H có chuyển nhượng lại cho vợ chồng anh 2,5ha trong diện tích 50.322,3m² diện tích đầm nuôi trồng thủy sản của anh Tr, chị H (tương đương 1/4 diện tích tổng 10ha) với giá là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng), theo hình thức trừ khoản nợ mà trước đó vợ chồng anh Tr, chị H đã vay của vợ chồng anh. Việc mua bán đầm giữa gia đình anh và anh Tr, chị H chỉ viết giấy tay không lập thành hợp đồng, không làm thủ tục công chứng hay chứng thực.

Nay anh Lê Văn R khởi kiện vợ chồng anh phải trả toàn bộ diện tích đầm, anh đồng ý trả 7,5ha đầm, còn lại 2,5ha đầm anh không đồng ý trả lại vì 2,5ha đầm anh đã mua của anh Trung, chị H. Còn việc yêu cầu anh phải bồi thường thiệt hại anh không đồng ý, vì anh không liên quan đến anh R. Khi trả 7,5ha đầm, anh không đề nghị gì về vật nuôi cây trồng, đầm của ai nuôi thì người đó được hưởng.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập anh Hoàng Văn Tr trình bày:**

- Về diện tích 100.322,3m² đầm tại khu đầm nhà Mạc, xã L, thị xã Q nguồn gốc là do vợ chồng anh chị khai hoang từ khoảng năm 2000. Đến năm 2011 anh, chị chuyển nhượng lại cho vợ chồng anh Lê Văn R ½ diện tích (tương đương 50.000m²), còn lại ½ diện tích khoảng 50.322,3m² là thuộc quyền sử dụng của vợ chồng anh, chị. Hai thửa đầm trên đã được UBND thị xã Quảng Yên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản trên đất vào ngày 12/7/2016. Nhưng do điều kiện kinh tế khó khăn lên chưa đắp bờ ngăn làm hai đầm riêng biệt.

Vào thời điểm năm 2011 vợ chồng anh và vợ chồng anh Lê Văn R thỏa thuận với nhau là vợ chồng anh được quyền sử dụng nuôi trồng thủy sản trong vòng 06 năm từ năm 2011 đến ngày 30/12/2017, còn vợ chồng anh R sử dụng và khai thác

nuôi trồng thủy sản cũng trong 06 năm từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/12/2023, sau đó cứ thế luân phiên nhau sử dụng.

Trong khoảng thời gian anh được sử dụng nuôi trồng khai thác thủy sản từ đầu năm 2011 đến đầu năm 2012 vợ chồng anh có cho vợ chồng anh Nguyễn Văn T, chị Đỗ Thị Ph thuê lại toàn bộ diện tích đầm của hai gia đình là 100.322,3m², vợ chồng anh có thỏa thuận với anh T, chị Ph là thuê trong vòng 03 năm, từ đầu năm 2012 đến đầu năm 2015 là 200.000.000đ (*hai trăm triệu đồng*). Sau đó ngày 04/3/2012 vợ chồng anh thỏa thuận chuyển nhượng lại cho vợ chồng anh T, chị Ph 2,5ha trong phần diện tích 50.322,3m² đầm của anh, chị với giá là 300.000.000đ (*ba trăm triệu đồng*). Số tiền này được trừ vào số tiền chị H nợ vợ chồng anh T trước đó.

Sau khi hết hạn 03 năm thuê đầm vợ chồng anh có đòi lại phần diện tích đầm của gia đình anh và của anh R nhưng anh T, chị Ph không trả. Nên vợ chồng anh T và vợ chồng anh thỏa thuận lại với nội dung vợ chồng anh Tr, chị H không nhượng lại diện tích 2,5 ha đầm cho vợ chồng anh Nguyễn Văn T, chị Đỗ Thị Ph nữa mà tiếp tục cho vợ chồng anh T, chị Ph thuê lại làm tiếp toàn bộ diện tích đầm trong thời hạn 03 năm tiếp theo, thời hạn từ đầu năm 2015 đến hết ngày 30/12/2017, số tiền thuê đầm lẽ ra vợ chồng anh T, chị Ph phải trả nhưng được trừ vào số tiền 300.000.000đ (*ba trăm triệu đồng*) chị H còn nợ. Còn việc anh Nguyễn Văn T trình bày đầu năm 2015 không thuê toàn bộ diện tích đầm và không sử dụng đầm là không đúng.

Quan điểm của anh Tr, chị H hoàn toàn đồng ý với nội dung đơn khởi kiện của anh Lê Văn R, đề nghị Tòa án buộc vợ chồng anh Nguyễn Văn T, chị Đỗ Thị Ph phải trả lại toàn bộ diện tích 100.322,3m² đầm nuôi trồng thủy sản đang chiếm giữ trái phép cho vợ chồng anh và vợ chồng anh Lê Văn R, chị Nguyễn Thị Ng, buộc vợ chồng anh T, chị Ph phải bồi thường cho vợ chồng anh R số tiền thiệt hại do không được sử dụng nuôi trồng thủy sản và khai thác trong khoảng thời gian anh T chiếm giữ bất hợp pháp là 77.916.600đ (*bảy mươi bảy triệu chín trăm mười sáu nghìn sáu trăm đồng*). Đồng thời công nhận biên bản cam kết giữa vợ chồng anh và vợ chồng anh R về việc luân phiên sử dụng chung đầm nuôi trồng thủy sản.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Đỗ Thị Ph trình bày:** Chị hoàn toàn nhất trí với quan điểm của chồng chị là anh Nguyễn Văn T, chị không có quan điểm gì thêm.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Ng trình bày:** Chị hoàn toàn nhất trí với quan điểm của chồng chị là anh Lê Văn R đề nghị Tòa án buộc vợ chồng anh Nguyễn Văn T, chị Đỗ Thị Ph phải trả lại toàn bộ diện tích 100.322,3m² đầm nuôi trồng thủy sản của gia đình chị và gia đình anh Hoàng Văn Tr, chị Đỗ Thị H để gia đình chị nuôi trồng thủy sản như đã cam kết và buộc vợ chồng anh T, chị Ph phải bồi thường thiệt hại cho gia đình chị từ ngày 01/01/2018 đến nay với số tiền là 77.916.600đ (*bảy mươi bảy triệu chín trăm mười sáu nghìn sáu trăm đồng*).

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2018/TCDS-ST ngày 23/10/2018 Tòa án nhân dân thị xã Quảng Yên đã tuyên “*Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh R và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập của anh*

Tr”.

1. Buộc anh Nguyễn Văn T, chị Đỗ Thị Ph phải trả cho anh Lê Văn R, chị Nguyễn Thị Ng, anh Hoàng Văn Tr và chị Đỗ Thị H toàn bộ diện tích 100.322,3m² đầm nuôi trồng thủy sản đang chiếm giữ bất hợp pháp. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CC375007 ngày 12/7/2016 mang tên anh Lê Văn R, chị Nguyễn Thị Ng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC375479 ngày 12/7/2016 mang tên anh Hoàng Văn Tr, chị Đỗ Thị H.

Anh Lê Văn R, chị Nguyễn Thị Ng phải thanh toán cho anh Nguyễn Văn T, chị Đỗ Thị Ph số tiền 70.000.000đ (*bảy mươi triệu đồng*).

2. Buộc anh Nguyễn Văn T, chị Đỗ Thị Ph phải bồi thường cho vợ chồng anh Lê Văn R, chị Nguyễn Thị Ng số tiền 77.916.600đ (*bảy mươi bảy triệu chín trăm mười sáu nghìn sáu trăm đồng*) được khấu trừ đi số tiền 70.000.000đ (*bảy mươi triệu đồng*) mà anh R, chị Ng phải thanh toán tiền chênh lệch đầu tư xây dựng. Anh Nguyễn Văn T chị Đỗ Thị Ph còn phải trả anh Lê Văn R, chị Nguyễn Thị Ng số tiền 7.916.600đ (*bảy triệu chín trăm mười sáu nghìn sáu trăm đồng*).

3. Tuyên bố giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng đầm ngày 04/3/2012 giữa gia đình anh Hoàng Văn Tr, chị Đỗ Thị H và gia đình anh Nguyễn Văn T, chị Đỗ Thị Ph vô hiệu.

4. Về án phí: Anh Lê Văn R phải chịu 3.500.000đ (*ba triệu năm trăm nghìn đồng*). Nhưng được khấu trừ đi số tiền nộp tạm ứng án phí là 19.168.700đ (*mười chín triệu một trăm sáu mươi tám nghìn bảy trăm đồng*) theo biên lai nộp tiền tạm ứng án phí số 0002980 ngày 20/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Quảng Yên. Trả lại anh Lê Văn R số tiền tạm ứng án phí còn lại là 15.668.700đ (*mười lăm triệu sáu trăm sáu mươi tám nghìn bảy trăm đồng*).

- Anh Nguyễn Văn T chị Đỗ Thị Ph phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 3.895.830đ (*ba triệu tám trăm chín mươi năm nghìn tám trăm ba mươi đồng*) và 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí giao dịch dân sự vô hiệu. Tổng cộng anh Nguyễn Văn T, chị Đỗ Thị Ph phải chịu 4.195.830đ (*bốn triệu một trăm chín mươi năm nghìn tám trăm ba mươi đồng*).

Trả lại anh Hoàng Văn Tr số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai nộp tiền tạm ứng án phí số 0002986 ngày 03/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Quảng Yên.

Ngày 26/10/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đỗ Thị Ph kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng vợ chồng chị không phải bồi thường số tiền 77.916.600đ (*bảy mươi bảy triệu chín trăm mười sáu nghìn sáu trăm đồng*) cho anh Lê Văn R. Ngày 23/01/2019, chị Ph sửa đổi bổ sung yêu cầu kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Ngày 21/11/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh có quyết định kháng nghị số: 31/QĐKNPT-VKS-DS với nội dung: Kháng nghị toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2018/TCDS-ST ngày 23/10/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Quảng Yên về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, nghĩa vụ bồi thường thiệt hại, giải quyết của hậu quả hợp đồng vô hiệu, thẩm định và áp dụng

pháp luật.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số: 29/2019/DS-PT ngày 09/7/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh đã tuyên chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Đỗ Thị Ph và quyết định kháng nghị số 31/QĐKNPT-VKS-DS ngày 21/11/2018, của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh. Hủy bản án sơ thẩm số: 13/2018/TCDS-ST ngày 23/10/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Quảng Yên *"V/v Tranh chấp kiện đòi quyền sử dụng đất và yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại"* giữa nguyên đơn anh Lê Văn R với bị đơn anh Nguyễn Văn T; Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Quảng Yên để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Ngày 22/7/2019, Tòa án nhân dân thị xã Quảng Yên đã thụ lý lại vụ án dân sự số 17/2019/TLDS-ST. Trong bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa anh Lê Văn R trình bày do chưa thu thập được đầy đủ các chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình nên anh xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh buộc anh Nguyễn Văn T và chị Đỗ Thị Ph phải trả lại diện tích 50.000m² đầm đã được UBND thị xã Quảng Yên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 375007 ngày 12/7/2016 mang tên anh Lê Văn R và chị Nguyễn Thị Ng và anh hoàn toàn đồng ý với kết quả thẩm định tại chỗ giá trị tài sản trên đất ngày 16/5/2019 của Tòa án nhân dân thị xã Quảng Yên, nên anh không yêu cầu Tòa án thực hiện việc thẩm định lại, ngoài ra anh không có yêu cầu gì khác trong vụ án này.

- **Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:** Anh Đỗ Quang V và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Ng nhất trí như quan điểm của nguyên đơn đã trình.

- **Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Nguyễn Văn B trình bày:** Anh không nhất trí với nội dung trình bày của nguyên đơn anh Lê Văn R, bởi lẽ anh T và chị Ph đã trả tiền thuê đầm 10 ha cho anh Trchị Hvà sử dụng toàn bộ 10 ha theo thỏa thuận thuê khoán bắt đầu từ ngày 14/3/2012 cho đến 14/3/2015 thì hết hợp đồng thuê, anh T, chị Ph không có thỏa thuận tiếp tục thuê khoán với anh Tr, chị H mà chỉ quản lý chiếm hữu phần diện tích đầm 2,5 ha đã nhận chuyển nhượng của anh Tr, chị Htrước đó ngày 14/3/2012. Vợ chồng anh T và Ph không chiếm giữ trái phép 05 ha đầm của anh Lê Văn R, đề nghị anh R và chị Ng thực hiện quyền của mình đối với diện tích 05 ha đầm; địa chỉ khu vực Đầm nhà Mạc, xã L, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh. Anh T và Ph không có liên quan và không có ý kiến gì đối với 05 ha đầm của anh R đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Rôn.

- **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:** Anh Hoàng Văn Tr trình bày trong bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa do chưa thu thập được đầy đủ các chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình nên anh xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, nay anh chỉ yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh buộc anh Nguyễn Văn T và chị Đỗ Thị Ph phải trả lại diện tích 50.322,3m² đầm đã được UBND thị xã Quảng Yên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản trên đất số CC375479, vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 02380 ngày 12/7/2016 mang tên anh Hoàng Văn Tr, chị

Đỗ Thị H và anh hoàn toàn đồng ý với kết quả thẩm định tại chỗ giá trị tài sản trên đất ngày 16/5/2019 của Tòa án nhân dân thị xã Quảng Yên, nên anh không yêu cầu Tòa án thực hiện việc thẩm định lại, ngoài ra anh không có yêu cầu gì khác.

- **Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:** Anh Nguyễn Văn B trình bày anh không nhất trí với nội dung trình bày của anh Hoàng Văn Tr, anh T và chị Ph không có liên quan và không có ý kiến gì. Đối với diện tích còn lại 25,322,3m² không chuyển nhượng cho anh T, chị Ph thì đề nghị anh Tr và chị H thực hiện quyền của mình đối với diện tích trên; địa chỉ khu vực Đầm nhà Mạc, xã Liên Vị, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh. Anh T và Ph không chiếm giữ bất hợp pháp và cản trở quyền sử dụng đất của anh Tr và chị H. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Tr.

Bị đơn anh Nguyễn Văn T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Đỗ Thị Ph nhất trí như quan điểm của người đại diện theo ủy quyền không có ý kiến gì.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2020/DS-ST ngày 11/3/2020 của Tòa án nhân dân thị xã Quảng Yên đã căn cứ: Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 255; Điều 256; Điều 482; khoản 3 Điều 706; khoản 5 Điều 707 và điểm a khoản 1 Điều 713 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 100 và khoản 1 Điều 203 Luật đất đai 2013; khoản 1 Điều 147; Điều 244; Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu xin rút của nguyên đơn về việc buộc anh Nguyễn Văn T, chị Đỗ Thị Ph phải bồi thường cho vợ chồng anh Lê Văn R số tiền 77.916.600đ (*bảy mươi bảy triệu chín trăm mười sáu nghìn sáu trăm đồng*) (tương đương với giá thuê đầm 17.000.000đ/01 ha/01 năm) tạm tính đến ngày 15/6/2018. Đồng thời công nhận biên bản cam kết ngày 05/02/2016 giữa gia đình anh Lê Văn R và gia đình anh Hoàng Văn Tr về việc luân phiên sử dụng chung đầm nuôi trồng thủy sản.

2. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu xin rút của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập anh Hoàng Văn Tr về việc tuyên bố giao dịch chuyển nhượng đầm giữa anh Tr, chị H và anh T chị Ph vô hiệu.

3. Buộc anh Nguyễn Văn T, chị Đỗ Thị Ph phải trả lại cho anh Lê Văn R, chị Nguyễn Thị Ng diện tích 50.000m² đầm nuôi trồng thủy sản đã được UBND thị xã Quảng Yên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 375007 ngày 12/7/2016 mang tên anh Lê Văn R và chị Nguyễn Thị Ng.

4. Buộc anh Nguyễn Văn T, chị Đỗ Thị Ph phải trả lại cho anh Hoàng Văn Tr, chị Đỗ Thị H diện tích 50.322,3m² đầm nuôi trồng thủy sản đã được UBND thị xã Quảng Yên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản trên đất số CC375479, vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 02380 ngày 12/7/2016 mang tên anh Hoàng Văn Tr, chị Đỗ Thị H.

5. Về án phí: Buộc anh Nguyễn Văn T và chị Đỗ Thị Ph phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho anh Lê Văn R số tiền nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 19.168.700đ (mười chín triệu một trăm sáu mươi tám nghìn bảy trăm đồng) theo biên lai nộp tiền tạm ứng án phí số 0002980 ngày 20/6/2018 và anh Hoàng Văn Tr, chị Đỗ Thị H số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai nộp tiền tạm ứng án phí số 0002986 ngày 03/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Quảng Yên.

Ngày 23/3/2020, Bị đơn anh Nguyễn Văn T và chị Đỗ Thị Ph kháng cáo hủy bản án, lý do: Vi phạm tố tụng, điều tra xác minh không tuân theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, xâm phạm quyền lợi của anh chị T- Ph.

Ngày 26/3/2020, Viện kiểm sát nhân dân thị xã Quảng Yên kháng nghị bản án sơ thẩm với các nội dung: Xác định quan hệ tranh chấp và nội dung tuyên án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, tại phần hỏi nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các đương sự gồm bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể: Yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng 2,5ha đầm ngày 14/3/2012 giữa anh chị Tr với anh chị T.

Anh, chị Tr có nghĩa vụ thanh toán cho anh chị T 70.000.000đ, tiền đầu tư trên đất gồm nhà cấp 4, bể, cống đầm (Tiền đầu tư 140.000.000đ, giữa anh chị Rôn với anh chị T) và thanh toán 80.000.000đ, tiền bồi thường thiệt hại hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu. Anh chị Tr được quyền sở hữu phần đầu tư này cùng anh chị Rôn.

Anh chị T có nghĩa vụ trả cho anh chị Tr 2,5ha đầm.

Về án phí: Các bên đương sự thống nhất mỗi bên phải chịu 3.750.000đ, án phí có giá ngạch phần bồi thường.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án và việc giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

** Việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng:*

Việc tuân theo pháp luật của các Thẩm phán và Thư ký Tòa án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này thấy: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Thư ký Tòa án và các Thẩm phán tham gia phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

** Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:*

Từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử tại phiên tòa hôm nay, các đương sự cơ bản thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

** Về kháng cáo của đương sự:*

Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và bà Đỗ Thị Ph trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo trùng với một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nên được chấp nhận và xem xét cùng nội dung kháng nghị.

* Về kháng nghị của Viện kiểm sát:

- Về xác định quan hệ tranh chấp:

Năm 2012, ông Nguyễn Văn T và bà Đỗ Thị Ph đã thỏa thuận thuê toàn bộ diện tích đầm thủy sản do vợ chồng ông Hoàng Văn Tr đang quản lý, sử dụng. Diện tích 100.322,3m² đầm thuộc quyền sử dụng của gia đình ông Tr và gia đình ông Rôn. Như vậy, gia đình ông T chiếm hữu, sử dụng đầm trên cơ sở hợp đồng thuê đầm theo sự thỏa thuận của các bên, không trái pháp luật. Hết thời hạn thuê đầm, do ông T không trả lại nên ông Tr không giao đầm cho ông Rôn theo thỏa thuận. Ông R và ông Tr đã khởi kiện yêu cầu ông T, bà Ph phải trả lại toàn bộ diện tích đầm. Bản án sơ thẩm đã nhận định đây là quan hệ pháp luật phát sinh từ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và áp dụng quy định của BLDS về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất để giải quyết là phù hợp. Tuy nhiên, bản án lại xác định quan hệ pháp luật tranh chấp “*Kiện đòi quyền sử dụng đất...*” là chưa đầy đủ. Vụ việc này phải là “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại và tuyên bố hợp đồng vô hiệu*” mới đầy đủ và đúng theo nội dung khởi kiện của nguyên đơn.

- Về nội dung tuyên án:

Thứ nhất, bản án sơ thẩm chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông Tr về việc yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng diện tích 25.000 m² đầm ngày 14/3/2012 giữa ông Tr, bà H và ông T, bà Ph vô hiệu và quyết định đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này. Nhưng lại giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, tuyên buộc ông T, bà Ph phải trả cho ông Tr, bà H 50.322,3m² đầm trong đó có 25.000 m² đã chuyển nhượng ngày 14/3/2012 là mâu thuẫn, gây khó khăn trong quá trình thi hành khi bản án có hiệu lực.

Xét thấy, mặc dù ông Tr rút yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất đầm vô hiệu. Nhưng do ông vẫn giữ nguyên yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, buộc ông T, bà Ph hoàn trả cho ông phần diện tích đã chuyển nhượng nên không thể chấp nhận việc rút yêu cầu tuyên bố vô hiệu của ông Tr. Vì chỉ khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì Tòa án mới được giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc hai bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo khoản 2 Điều 137 BLDS 2005. Bản án sơ thẩm đã tuyên buộc ông, bà T- Ph hoàn trả lại đất đầm chuyển nhượng nhưng lại đình chỉ yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu là không phù hợp. Nên kháng nghị này của Viện kiểm sát là có căn cứ.

Thứ hai, bản án tuyên buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn, người liên quan phần diện tích đầm theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho đương sự, nhưng không nêu rõ tứ cận, ranh giới, mốc giới cũng như sơ đồ thửa đất đã được cơ quan có thẩm quyền xác lập để xác định vị trí, ranh giới cụ thể của từng thửa đất, gây khó khăn cho việc thi hành bản án. Bản án tuyên bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn, người liên quan “*diện tích 50.000m² đầm nuôi trồng thủy sản*” là không chính xác; trường hợp này phải tuyên buộc bị đơn trả cho nguyên đơn “*quyền sử dụng đất...*” mới phù hợp quy định tại Điều 17 Luật đất đai 2013 và đảm bảo bản án thi hành được khi có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa, các bên đương sự tự thỏa thuận thống nhất được với nhau về

việc giải quyết vụ án, cụ thể: Ông bà T- Ph đồng ý trả lại đầm cho ông bà Tr-H; ông bà Tr- H chấp nhận trả ông bà T- Ph số tiền 150.000.000 đồng bao gồm chi phí xây 02 cống, 01 bể, 01 nhà phụ trên thửa đất của ông bà Tr- H và tiền hỗ trợ bù đắp thiệt hại cho ông bà T-Ph. Xét thấy việc thỏa thuận của các bên đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên đề nghị HĐXX chấp nhận.

Từ những phân tích trên, căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 BLTTDS, đề nghị HĐXX chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Quảng Yên, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa bản án sơ thẩm, khắc phục các vi phạm nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi thảo luận và nghị án. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đây là vụ án dân sự “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại”, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện. Việc thụ lý, giải quyết, xét xử của Tòa án nhân dân thị xã Quảng Yên đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Quảng Yên làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn, yêu cầu hủy bản án, lý do: Vi phạm tố tụng, điều tra xác minh không tuân theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, xâm phạm quyền lợi của anh, chị T - Ph.

Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy: Năm 2000, vợ chồng anh, chị Hoàng Văn Tr - Đỗ Thị H khai hoang 100,322,3m² đầm nuôi trồng thủy sản tại khu Đầm nhà Mạc, xã L, thị xã Q. Năm 2011, vợ chồng anh Tr chuyển nhượng cho vợ chồng anh, chị Lê Văn R - Nguyễn Thị Ng 50.000m² đầm. Năm 2016, Ủy ban nhân dân thị xã Quảng Yên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình anh Tr thửa số 2, diện tích 50.322,3m²; cấp cho gia đình anh R thửa số 1, diện tích 50.000m². Do không có điều kiện đắp bờ ranh giới, hai gia đình đã thỏa thuận: Mỗi bên sẽ sử dụng khai thác đầm trong thời hạn 06 năm, vợ chồng anh, chị Trung, H sử dụng trước, thời hạn tính từ đầu năm 2011 đến ngày 30/12/2017, vợ chồng anh R sử dụng từ 01/01/2018 đến 30/12/2023, thời gian sau hai bên sẽ luân phiên nhau sử dụng.

Trong thời gian thực hiện thỏa thuận, năm 2012 vợ chồng anh Tr cho vợ chồng anh, chị Nguyễn Văn T - Đỗ Thị Ph thuê lại toàn bộ diện tích 100.322,3m² đầm trong thời hạn 03 năm với giá 200.000.000 đồng. Ngày 04/3/2012, vợ chồng anh Tr viết giấy chuyển nhượng ½ diện tích đầm thuộc quyền sử dụng của gia đình cho vợ chồng anh, chị Nguyễn Văn T - Đỗ Thị Ph với phương thức trừ vào số tiền anh, chị Tr- H còn nợ 300.000.000 đồng. Cũng trong thời gian này, vợ chồng anh, chị T - Ph và vợ chồng anh R, chị Ng cùng nhau đầu tư xây dựng một số tài sản trên đất gồm: cống thoát nước, bể, bể nước trên khu vực thửa đất số 02

của gia đình anh Tr. Năm 2015, vợ chồng anh Tr đã thỏa thuận cho vợ chồng anh T thuê tiếp 03 năm và đến hết ngày 30/12/2017 phải trả lại đầm. Sau khi hết hạn thuê, vợ chồng anh Tr nhiều lần yêu cầu vợ chồng anh T trả lại đầm nhưng không được chấp nhận. Do đó, anh R đã khởi kiện yêu cầu anh chị T - Ph phải trả cho gia đình anh và gia đình anh Tr- H toàn bộ 100.322,3m² đầm, bồi thường thiệt hại cho gia đình anh số tiền 77.916.600 đồng và công nhận bản cam kết ngày 05/02/2016 giữa vợ chồng anh R và vợ chồng anh Tr- H về việc luân phiên sử dụng đầm.

Anh Tr có đơn yêu cầu độc lập, đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đầm ngày 14/3/2012 giữa anh Tr, chị H với anh T, chị Ph vô hiệu, buộc vợ chồng anh chị T, Ph phải trả lại 10ha đầm.

Quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết, anh R rút yêu cầu khởi kiện về việc buộc anh T - Ph phải bồi thường thiệt hại và công nhận bản cam kết ngày 05/02/2016 giữa vợ chồng anh R và vợ chồng anh H về việc luân phiên sử dụng đầm, chỉ yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải trả quyền sử dụng 50.000m² đầm; anh Tr rút yêu cầu về việc tuyên bố giao dịch chuyển nhượng đầm giữa anh, chị Tr- H và anh, chị T - Ph vô hiệu, chỉ yêu cầu anh T, chị Ph trả lại cho anh 50.0322,3m² đầm.

Anh T, chị Ph cho rằng sau khi hết thời hạn thuê đầm, anh, chị chỉ sử dụng phần diện tích 2,5ha đầm nhận chuyển nhượng từ vợ chồng anh, chị Tr- H, không quản lý sử dụng phần diện tích còn lại của anh R và anh Tr nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh R, anh Tr. Tại cấp sơ thẩm anh chị T - Ph yêu cầu, nếu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 2,5 ha thì phải giải quyết hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu. Tuy nhiên cấp sơ thẩm chưa giải quyết, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan rút yêu cầu giải quyết vô hiệu hợp đồng, nhưng cấp sơ thẩm lại tuyên buộc anh, chị T - Ph trả cả 50.322,3m² đầm cho anh, chị Tr- H trong đó có 2,5ha đã chuyển nhượng ngày 14/3/2012, là mâu thuẫn. Vì chỉ tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 14/3/2012 vô hiệu thì Tòa án mới giải quyết được hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005. Đây cũng chính là một phần nội dung kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Quảng Yên.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn anh, chị T - Ph và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập anh, chị Tr- H thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể: Các bên yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng 2,5ha đầm ngày 14/3/2012 giữa anh chị Tr-H với anh chị T- Ph. Anh, chị Tr- H có nghĩa vụ thanh toán cho anh, chị T - Ph 70.000.000đ, tiền đầu tư trên đất gồm nhà cấp 4, bể, cống đầm (Tiền đầu tư giữa anh, chị R- Ng với anh, chị T- Ph xây cống, bể, nhà cấp 4=140.000.000đ) và thanh toán 80.000.000đ, tiền bồi thường thiệt hại hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu. Anh, chị Tr- H được quyền sở hữu phần đầu tư này cùng anh, chị R- Ngh. Anh, chị T - Ph có nghĩa vụ trả cho anh, chị Tr- H 2,5 ha đầm. Về án phí: Các bên đương sự thống nhất mỗi bên phải chịu 3.750.000đ, án phí có giá ngạch phần bồi thường.

Thỏa thuận trên hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 Bộ luật tố

tụng dân sự, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa bản án sơ thẩm về nội dung này.

[3] Kháng nghị của Viện kiểm sát về nội dung: xác định quan hệ pháp luật; không nêu rõ tứ cận, ranh giới, mốc giới của từng thửa đất, gây khó khăn cho việc thi hành bản án; bản án tuyên bị đơn phải trả lại diện tích 50.000m² đầm nuôi trồng thủy sản là không chính xác. Những nội dung kháng nghị này có căn cứ, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án về các nội dung kháng nghị này.

Từ những căn cứ trên, cấp phúc thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa bản án sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 11/3/2020 của Tòa án nhân dân thị xã Quảng Yên.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm:

Anh, chị T- Ph phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định và phải chịu 3.750.000đ, án phí có giá ngạch phần bồi thường.

Anh, chị Tr- H phải chịu 3.750.000đ, án phí có giá ngạch phần bồi thường.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Quảng Yên; Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 11/3/2020 của Tòa án nhân dân thị xã Quảng Yên:

Căn cứ: Điều 357, Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 255; Điều 256; Điều 482; khoản 3 Điều 706; khoản 5 Điều 707 và điểm a khoản 1 Điều 713, Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 100 và khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai 2013; khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Điều 26 Luật Thi hành án.

Tuyên xử:

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự giữa anh, chị Nguyễn Văn T- Đỗ Thị Ph và anh, chị Hoàng Văn Tr- Đỗ Thị H về các nội dung:

1/ Hợp đồng chuyển nhượng đầm giữa vợ chồng anh, chị Hoàng Văn Tr- Đỗ Thị H với anh, chị Nguyễn Văn T- Đỗ Thị Ph về việc chuyển nhượng 2,5 ha đầm ngày 14/3/2012 vô hiệu.

2/ Buộc anh, chị Nguyễn Văn T- Đỗ Thị Ph phải trả lại cho anh, chị Hoàng Văn Tr- Đỗ Thị H quyền sử dụng 2,5 ha đầm nuôi trồng thủy sản nằm trong diện tích 50.322,3m² đã được UBND thị xã Quảng Yên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản trên đất số CC375479, vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 02380 ngày 12/7/2016 mang tên anh, chị Hoàng Văn Tr- Đỗ Thị H. Có tứ cận: Bắc giáp đầm ông Đỗ Văn T có kích thước cạnh 2-3= 129,59m, Tây giáp thửa đất mang tên Lê Văn R- Nguyễn Thị Ng có kích thước cạnh 2-17=

444,79m, Nam giáp sông Rút có kích thước cạnh (15-16) + (16-17)= 11,31m + 80,18 m= 91,49 m, Đông giáp lạch sông có kích thước cạnh (3-4) + (4-5) + (5-6) + (7-8) + (8-9) + (9-10)+(10-11) + (11-12) + (12-13) + (13-14) + (14-15) = 449,3m.

3/ Buộc anh, chị Hoàng Văn Tr- Đỗ Thị H có nghĩa vụ thanh toán cho anh, chị Nguyễn Văn T- Đỗ Thị Ph tiền công sức xây dựng công đầm, bể, nhà cấp 4 trị giá 70.000.000đ (bảy mươi triệu đồng) và 80.000.000đ (tám mươi triệu đồng) tiền bồi thường thiệt hại của hợp đồng chuyển nhượng đầm ngày 14/3/2012. Tổng cộng: 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng).

Anh, chị Hoàng Văn Tr- Đỗ Thị H được đồng quyền sở hữu các tài sản gồm công đầm, bể, nhà cấp 4 nằm trên thửa đất số 2 cùng anh, chị Lê Văn R- Nguyễn Thị Ng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và anh, chị Nguyễn Văn T- Đỗ Thị Ph có đơn yêu cầu thi hành án mà anh anh, chị Hoàng Văn Tr- Đỗ Thị H chậm trả cho anh, chị Nguyễn Văn T- Đỗ Thị Ph đối với số tiền nêu trên khi đến hạn thì anh, chị Hoàng Văn Tr- Đỗ Thị H phải trả lãi đối với số tiền chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự; nếu không thỏa thuận được thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

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 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 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.

4/ Về án phí phúc thẩm: Anh Nguyễn Văn T - chị Đỗ Thị Ph mỗi người phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm và 3.750.000đ (ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) án phí giá ngạch phần bồi thường. Được trừ 300.000đ, dự phí kháng cáo đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001764 và 300.000đ theo biên lai số 0001765 ngày 31/3/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Quảng Yên. Còn phải nộp 3.750.000đ (ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

Anh, chị Hoàng Văn Tr- Đỗ Thị H phải chịu 3.750.000đ (ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) án phí giá ngạch phần bồi thường, được trừ số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) dự phí đã nộp theo biên lai nộp tiền tạm ứng án phí số 0002986 ngày 03/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Quảng Yên, còn phải nộp 3.450.000đ (ba triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng).

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

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

Nơi nhận:

- Đường sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TAND thị xã Quảng Yên;

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

- Chi cục THADS thị xã Quảng Yên;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội;
- Lưu hồ sơ, VP.

Ngô Văn Thắng

