

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 98/2021/DS-PT
Ngày: 21-12-2021
V/v Tranh chấp HĐCN QSD đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Huệ
Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Tâm
Bà Nguyễn Thị Ly

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Hạnh Nguyên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Bà Bùi Thị Doan – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21-12-2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 61/2021/TLPT-DS ngày 28-5-2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 09-3-2021 của Tòa án nhân dân huyện X bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 80/2021/QĐ-PT ngày 28-9-2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 87/2021/QĐ-PT ngày 26-10-2021, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 42/2021/QĐ-PT ngày 24-11-2021, Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 100/2021/TB-TA ngày 24-11-2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh C, sinh năm 1950 và bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1961; cùng địa chỉ ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (*ông C, bà M có mặt*).

Người đại diện theo ủy quyền cho ông C: Ông Nguyễn Vĩnh H1, sinh năm 1997; địa chỉ liên hệ khu phố P, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; là đại diện theo Giấy ủy quyền ngày 07-7-2020 (*có mặt*).

- Bị đơn: Ông Lý Văn P1, sinh năm 1969 và bà Nguyễn Thị Ngọc L, sinh năm 1971; cùng địa chỉ ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (*ông P1, bà L có mặt*).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đào Văn P2, sinh năm 1967 và bà Đào Thị S1, sinh năm 1966; cùng địa chỉ ấp V, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (*vắng mặt*).

2. Ông Trịnh Quốc P3, sinh năm 1974 và bà Tôn Nữ Thị Ky N, sinh năm 1980; cùng địa chỉ ấp Đ, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (*vắng mặt*).

3. Bà Trần Thị H2, sinh năm 1981; địa chỉ đường T, Phường M, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (*vắng mặt*).

- Người kháng cáo: Ông Lý Văn P1 và bà Nguyễn Thị Ngọc L - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là ông Nguyễn Minh C, bà Nguyễn Thị M và người đại diện theo ủy quyền của ông C là ông Nguyễn Vĩnh H1 trình bày:

Ông C cùng vợ là bà M đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lý Văn P1 và bà Nguyễn Thị Ngọc L diện tích đất có chiều rộng là 11m, chiều dài khoảng 20m, trong đó có 50m² đất thổ cư, với giá là 15.000.000 đồng; đất có tứ cận: Bắc giáp Lô Xuyên Mộc-Sông Ray, Nam giáp ông S2, Đông giáp ông T1, Tây giáp ông S2 tại ấp T, xã P, huyện X.

Ông C và bà M đã giao đủ tiền nhận chuyển nhượng đất là 15.000.000 đồng cho ông P1 và bà L, đã được nhận đất để sử dụng sau khi nhận chuyển nhượng. Ông C và bà M có xây nhà trên đất nhưng mới xây được đến phần vách tường thì chính quyền không cho xây nên phải dừng lại và bỏ hoang một thời gian thì phần tường xây của căn nhà bị đổ sập, chỉ còn lại móng và ông bà đổ đất san lấp mặt bằng lên phần móng nhà. Đến tháng 4-2020, ông Trịnh Quốc P3, bà N và bà H2 đến trồng cây trên đất và cho ông bà biết họ đã nhận chuyển nhượng đất này hợp pháp từ ông P2 và bà S1. Ông C đã ngăn cản việc sử dụng đất của các ông bà trên nên nay đất để trống.

Diện tích đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P1 và bà L nhưng do khi chuyển nhượng đất thì ông P1 và bà L nói đất đang thế chấp cho Ngân hàng, không thể công chứng hợp đồng chuyển nhượng sang tên được nên hai bên chỉ làm giấy tay sang nhượng đất đề ngày 24-5-2007, có chữ ký của ông P1, bà L và ông C, bà M; tại trang 3 của giấy sang nhượng có chữ ký của ông Nguyễn Đức T1 là hàng xóm và xác nhận của ông Trần L1 là Trưởng ấp. Sau đó ông P1, bà L không tách sổ, sang tên cho ông C, bà M mà lại chuyển nhượng đất cho ông Hồ Phi T2 ở thành phố B, sau đó ông T2 tiếp tục chuyển nhượng đất cho ông Trương V và ông V chuyển nhượng lại cho ông Đào Văn P2 và bà Đào Thị S1.

Theo đơn khởi kiện, ông C và bà M yêu cầu như sau:

- Công nhận giấy sang nhượng đất đại lập ngày 24-5-2007 giữa ông Nguyễn Minh C, bà Nguyễn Thị M và ông Lý Văn P1, bà Nguyễn Thị Ngọc L đối với thửa

đất số 407, 408 tờ bản đồ số 45, diện tích 288m² (có 50m² đất thổ cư) tại xã P, huyện X. Theo đó công nhận quyền sử dụng đất nêu trên thuộc về ông Nguyễn Minh C và bà Nguyễn Thị M.

- Hủy các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký sau hợp đồng của nguyên đơn với bị đơn và hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đối với diện tích đất nêu trên.

Sau đó, ngày 23-9-2020, ông C và bà M có đơn sửa đổi, bổ sung và rút một phần yêu cầu khởi kiện. Theo đó, chỉ còn yêu cầu Tòa án giải quyết cụ thể như sau:

- Tuyên bố vô hiệu Giấy sang nhượng đất đai ký ngày 24-5-2007 giữa ông C, bà M và ông P1, bà L đối với diện tích 234m² đất (thuộc thửa 407, 408 tờ bản đồ số 45) xã P, huyện X.

- Giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật, buộc ông P1 và bà L phải bồi thường giá trị đất chênh lệch cho ông C và bà M.

Đối với diện tích đất là 33m² thuộc thửa đất 435 tờ bản đồ số 45 xã P, huyện X là đất làm đường giao thông nên ông C và bà M không yêu cầu giải quyết gì đối với diện tích đất này.

Ông C, bà M đồng ý với kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X lập ngày 18-12-2019 và đồng ý với kết quả định giá tài sản ngày 21-8-2020 của Hội đồng định giá.

Bị đơn là ông Lý Văn P1 và bà Nguyễn Thị Ngọc L trình bày:

Tháng 5-2007, vợ chồng ông P1, bà L có sang nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Minh C và bà Nguyễn Thị M diện tích đất và tình trạng thủ tục hợp đồng, trả tiền, giao đất giống như nguyên đơn đã nêu.

Tại thời điểm chuyển nhượng thì đất đang thế chấp ở Ngân hàng nhưng sau khi ông P1 và bà L trả xong nợ cho Ngân hàng thì đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông C đi làm thủ tục tách sổ vì trong giấy chứng nhận của vợ chồng ông P1 đứng tên còn nhiều thửa đất khác nữa. Tuy nhiên vợ chồng ông C không đi làm thủ tục tách sổ. Sau đó đến năm 2010, vợ chồng ông P1 vay tiền của ông Hồ Phi T2 ở thành phố B để trả nợ cho Ngân hàng thì ông bà bị ông T2 lừa dối ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông T2, trong đó có cả phần đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông C; từ khi ông T2 đứng tên đất thì đã chuyển nhượng đất cho nhiều người khác nhau. Do vậy, nay ông bà không còn đất để sang tên cho ông C và bà M nữa.

Ông P1 và bà L đồng ý việc ông C và bà M yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24-5-2007 vô hiệu nhưng chỉ đồng ý trả lại cho ông C, bà M số tiền đã nhận là 15.000.000 đồng, không đồng ý bồi thường giá trị đất chênh lệch vì lỗi không sang tên đất là của vợ chồng ông C, bà M.

Ông P1, bà L không có yêu cầu gì đối với diện tích đất làm đường giao thông 33m² thuộc thửa 435, tờ bản đồ số 45 xã P và không có ý kiến gì về kết quả đo đạc đất, kết quả định giá tài sản.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đào Văn P2 và bà Đào Thị S1 trình bày: Ngày 09-7-2015, vợ chồng ông P2, bà S1 nhận chuyển nhượng của ông Trương V quyền sử dụng thửa đất số 407 diện tích 88m² và thửa đất 408 diện tích 145m², tờ bản đồ số 45 xã P, huyện X. Việc chuyển nhượng có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được công chứng, ông P2 và bà S1 đã làm thủ tục đăng ký sang tên tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện X. Đến khoảng tháng 4-2019, vợ chồng ông P2 và bà S1 đã chuyển nhượng thửa đất số 407 cho ông Trịnh Quốc P3 và bà Tôn Nữ Thị Ky N; chuyển nhượng thửa 408 cho bà Trần Thị H2. Việc chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng Công chứng N, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Nay ông P2, bà S1 không có yêu cầu gì trong vụ án.

2. Ông Trịnh Quốc P3 và bà Tôn Nữ Thị Ky N trình bày: Ngày 23-4-2019, ông P3, bà N nhận chuyển nhượng của ông Đào Văn P2 và bà Đào Thị S1 quyền sử dụng đất diện tích 88m² thuộc thửa đất số 407, tờ bản đồ số 45 xã P, huyện X, giá chuyển nhượng thực tế là 400.000.000 đồng nhưng chỉ ghi trong hợp đồng là 40.000.000 đồng. Ngày 06-6-2019, ông P3, bà N được đăng ký sang tên tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 203501 ngày 14-10-2013. Ông P3 và bà N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là hợp pháp, không có yêu cầu gì trong vụ án.

3. Bà Trần Thị H2 trình bày: Ngày 23-4-2019, bà H2 nhận chuyển nhượng của ông P2 và bà S1 diện tích đất 145m² thuộc thửa đất 408, tờ bản đồ số 45 xã P, huyện X. Giá chuyển nhượng thực tế là 700.000.000 đồng nhưng chỉ ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 40.000.000 đồng. Ngày 06-6-2019, bà H2 đã được đăng ký sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận đất, bà H2 phát cỏ, đổ mặt bằng trên đất. Đến khoảng tháng 4-2020, bà H2 đến đất để trồng cây thì ông C đến ngăn cản, cho rằng đất này ông C đã mua của người khác. Bà H2 nhận chuyển nhượng đất nêu trên là hợp pháp. Việc ông C và bà M khởi kiện bà L và ông P1, bà H2 không có ý kiến gì và không có yêu cầu gì trong vụ án.

Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 09-3-2021 của Tòa án nhân dân huyện X đã tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh C và bà Nguyễn Thị M về các việc sau:

- Công nhận giấy sang nhượng đất đai lập ngày 24-5-2007 giữa ông Nguyễn Minh C, bà Nguyễn Thị M và ông Lý Văn P1, bà Nguyễn Thị Ngọc L đối với thửa đất số 407, 408 tờ bản đồ số 45, diện tích 288m² (có 50m² đất thổ cư) tại xã P, huyện

X; công nhận quyền sử dụng đất nêu trên thuộc về ông Nguyễn Minh C và bà Nguyễn Thị M.

- Hủy các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký sau hợp đồng của nguyên đơn với bị đơn và hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đối với diện tích đất nêu trên.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh C và bà Nguyễn Thị M về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Lý Văn P1 và bà Nguyễn Thị Ngọc L:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “Giấy sang nhượng v/v đất đai” ngày 24-5-2007 ký giữa ông Nguyễn Minh C, bà Nguyễn Thị M và ông Lý Văn P1, bà Nguyễn Thị Ngọc L vô hiệu.

- Buộc ông Lý Văn P1 và bà Nguyễn Thị Ngọc L trả lại cho ông Nguyễn Minh C và bà Nguyễn Thị M các khoản: Tiền chuyển nhượng đất là 15.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là 1.127.280.000 đồng.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Kháng cáo:

Ngày 22-3-2021, ông Lý Văn P1 và bà Nguyễn Thị Ngọc L là bị đơn nộp đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 09-3-2021 của Tòa án nhân dân huyện X với lý do bản án sơ thẩm không khách quan, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, nhưng tại phiên tòa các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có ý kiến:

Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đúng quy định. Các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm chấp hành tốt quy định pháp luật tố tụng.

Về nội dung vụ án: Ngày 24-5-2007, ông Nguyễn Minh C và bà Nguyễn Thị M nhận chuyển nhượng của ông Lý Văn P1 và bà Nguyễn Thị Ngọc L quyền sử dụng đất thửa 407 và 408, tờ bản đồ số 45 ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, giao nhận đủ tiền như hai bên nguyên đơn và bị đơn đã trình bày là có thật.

Tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đã thỏa thuận vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng là “Giấy sang nhượng v/v đất đai” ngày 24-5-2007 nêu trên và ông Lý Văn

P1, bà Nguyễn Thị Ngọc L phải trả cho ông Nguyễn Minh C, bà Nguyễn Thị M tổng cộng là 900.000.000đ; án phí mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$; chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá... do ông P1, bà L chịu. Nội dung thỏa thuận này là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như 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 và căn cứ vào kết quả thỏa thuận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Đối với những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là các ông bà Đào Văn P2, Đào Thị S1, Trịnh Quốc P3, Tôn Nữ Thị Ky N, Trần Thị H2, do nguyên đơn đã thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu nên các ông bà nêu trên không còn quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm không cần thiết phải tiếp tục đưa những người này tham gia vào vụ án. Vì vậy, sự vắng mặt của các ông bà tại phiên tòa phúc thẩm không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết nội dung tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn.

[2] Về hợp đồng chuyển nhượng đất:

[2.1] Ngày 24-5-2007, ông Nguyễn Minh C và bà Nguyễn Thị M nhận chuyển nhượng của ông Lý Văn P1 và bà Nguyễn Thị Ngọc L quyền sử dụng đất, giao nhận đủ tiền như hai bên nguyên đơn và bị đơn đã trình bày. Do đó, đủ căn cứ kết luận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là có thật.

[2.2] Về vị trí đất chuyển nhượng tuy trong giấy viết tay hai bên không ghi số tờ, số thửa nhưng có ghi tứ cận đất. Căn cứ vào tứ cận này và kết quả chỉ ranh đo vẽ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X thực hiện ngày 18-12-2019 đã được các đương sự đồng ý, xác định được quyền sử dụng đất các bên sang nhượng cho nhau ngày 24-5-2007 thuộc thửa 407 và 408, tờ bản đồ số 45 ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

[2.3] Về diện tích đất chuyển nhượng, trong giấy viết tay hai bên không thể hiện, giấy chỉ ghi trong đất chuyển nhượng có 50m² đất thổ cư, nhưng quá trình giải quyết tại Tòa án, cả nguyên đơn và bị đơn đều khai hai bên thỏa thuận đất chuyển nhượng là 11m ngang, dài khoảng 20m, trong đó có 50m² đất thổ cư. Kết quả đo vẽ thể hiện diện tích của hai thửa 407 và 408 là 234m², trong đó chiều ngang là 11,14m.

[3] Thực tế cho đến nay hai bên vẫn chưa thực hiện được việc sang tên quyền sử dụng đất cho ông C, bà M và đất này đã qua nhiều lần chuyển nhượng cho những người khác, thửa 407 nay do ông Trịnh Quốc P3 và bà Tôn Nữ Thị Ky N đứng tên, thửa 408 nay do bà Trần Thị H2 đứng tên. Do vậy, bị đơn không còn đất để thực

hiện hợp đồng với nguyên đơn. Hiện nay nguyên đơn cũng không giữ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất viết tay ngày 24-5-2007 và cũng không còn yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất; phía bị đơn cũng đồng ý tuyên bố vô hiệu hợp đồng, trả lại 15.000.000 đồng đã nhận nhưng không đồng ý bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn.

[4] Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận được về việc giải quyết tranh chấp như sau:

[4.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “Giấy sang nhượng v/v đất đai” ký ngày 24-5-2007 giữa ông Nguyễn Minh C, bà Nguyễn Thị M và ông Lý Văn P1, bà Nguyễn Thị Ngọc L là hợp đồng vô hiệu.

Ông Lý Văn P1 và bà Nguyễn Thị Ngọc L phải trả cho ông Nguyễn Minh C và bà Nguyễn Thị M số tiền chuyển nhượng đất và tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng nêu trên bị vô hiệu tổng cộng là 900.000.000đ (*Chín trăm triệu đồng*).

[4.2] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản và sao lục tài liệu, tổng cộng là 4.771.800 đồng (*Bốn triệu bảy trăm bảy mươi một ngàn tám trăm đồng*) do ông Lý Văn P1 và bà Nguyễn Thị Ngọc L chịu và phải trả lại số tiền này cho ông Nguyễn Minh C, bà Nguyễn Thị M.

[4.3] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 39.000.000đ, chia như sau:

- Ông Nguyễn Minh C, bà Nguyễn Thị M chịu $\frac{1}{2}$ là 19.500.000đ (*mười chín triệu năm trăm ngàn đồng*) và ông Lý Văn P1, bà Nguyễn Thị Ngọc L chịu $\frac{1}{2}$ là 19.500.000đ (*mười chín triệu năm trăm ngàn đồng*).

[4.4] Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) do ông Lý Văn P1 và bà Nguyễn Thị Ngọc L chịu.

[5] Xét thấy sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm như nội dung nêu trên.

[6] Đối với phần án phí dân sự sơ thẩm nguyên đơn chịu, do nguyên đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết số 326/UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30-12-2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án nguyên đơn không phải nộp.

[7] Từ những lý do trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định giữ nguyên một phần Bản án sơ thẩm và sửa một phần bản án sơ thẩm theo nội dung trên. Ông Lý Văn P1, bà Nguyễn Thị Ngọc L phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên, căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, 165, 166, 266, 293, 294, 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, 127, 689 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 12, 26, 29 Nghị quyết số 326/UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30-12-2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Giữ nguyên một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 09-3-2021 của Tòa án nhân dân huyện X như sau:

Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Minh C và bà Nguyễn Thị M về việc:

+ Yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24-5-2007 giữa ông Nguyễn Minh C, bà Nguyễn Thị M và ông Lý Văn P1, bà Nguyễn Thị Ngọc L đối với thửa đất số 407 và thửa 408, tờ bản đồ số 45 xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

+ Yêu cầu xác định quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 407 và thửa đất số 408, tờ bản đồ số 45 xã P, huyện X thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Minh C và bà Nguyễn Thị M.

+ Yêu cầu hủy các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 407 và 408, tờ bản đồ số 45 xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

+ Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 407 và thửa 408, tờ bản đồ số 45 Phước Tân, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bị đơn là ông Lý Văn P1, bà Nguyễn Thị Ngọc L, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 09-3-2021 của Tòa án nhân dân huyện X về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24-5-2007 giữa ông Nguyễn Minh C, bà Nguyễn Thị M và ông Lý Văn P1, bà Nguyễn Thị Ngọc L, như sau:

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “Giấy sang nhượng v/v đất đai” ngày 24-5-2007 ký giữa ông Nguyễn Minh C, bà Nguyễn Thị M và ông Lý Văn P1, bà Nguyễn Thị Ngọc L là hợp đồng vô hiệu.

Ông Lý Văn P1 và bà Nguyễn Thị Ngọc L phải trả cho ông Nguyễn Minh C và bà Nguyễn Thị M số tiền chuyển nhượng đất và tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng nêu trên bị vô hiệu tổng cộng là 900.000.000đ (*Chín trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả thêm cho bên được thi hành án số tiền lãi 10%/năm của khoản tiền chậm thi hành án, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản và sao lục tài liệu tổng cộng là 4.771.800 đồng (*Bốn triệu bảy trăm bảy mươi một ngàn tám trăm đồng*) do ông Lý Văn P1 và bà Nguyễn Thị Ngọc L chịu và phải trả lại số tiền trên cho ông Nguyễn Minh C và bà Nguyễn Thị M.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

- Ông Nguyễn Minh C, bà Nguyễn Thị M được miễn nộp. Trả lại cho bà Nguyễn Thị M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng*) theo biên lai thu số 0000245 ngày 28-6-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Ông Lý Văn P1 và bà Nguyễn Thị Ngọc L phải chịu $\frac{1}{2}$ là 19.500.000đ (*mười chín triệu năm trăm ngàn đồng*).

4.2. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) do ông Lý Văn P1 và bà Nguyễn Thị Ngọc L phải chịu.

4.3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lý Văn P1 và bà Nguyễn Thị Ngọc L phải chịu 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) theo theo Biên lai thu số 0009223 ngày 22-3-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ông P1, bà L đã nộp xong.

5. 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (21-12-2021).

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện X;
- Chi cục THADS huyện X;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Đào Thị Huệ