

Bản án số: 71/2020/DSPT

Ngày: 14/8/2020

V/v: tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Thanh Bình

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tính

Bà Nguyễn Tuyết Mai.

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Văn Phúc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh BN.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BN: Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Kiểm sát viên tham gia phiên toà

Trong các ngày 10/8 và ngày 14/8/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh BN xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 61/TLPT DS ngày 24/4/2020 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2020/DSST ngày 20/02/2020 của Tòa án nhân dân huyện Yên P bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 62/2020/QĐ-PT ngày 19/6/2020, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: 1. Ông Nguyễn Văn Ch, sinh 1959. Có mặt

2. Bà Nguyễn Thị M, sinh 1961. Có mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn Ngô X, xã Long C, huyện Yên P, tỉnh BN.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Bạch Tuyết Hoa, sinh 1965. Vắng mặt.

Địa chỉ: Phòng 509 K 12, tập thể Bách Khoa, phường Bách Khoa, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Thế Vinh – Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Phúc Thọ - Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. Có mặt.

* Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Th, sinh 1959. Có mặt.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thi, sinh 1965. Có mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn Ngô X, xã Long C, huyện Yên P, tỉnh BN.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn Th, Bà Nguyễn Thị M

Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên P

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 20/12/2018 và trong quá trình xét xử nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Năm 1992 gia đình Ông Nguyễn Văn Ch, Bà Nguyễn Thị M được hợp tác xã (viết tắt HTX) Thôn Ngô X, xã Long C, huyện Yên P giao cho thửa đất ao có bề mặt tám đường làng dài khoảng 30m, sâu 26m, tại Thôn Ngô X, xã Long C. Thửa đất này được HTX thôn Ngô Xá giao cho gia đình ông Chung, Bà M để trừ vào tiền công ông Chung, Bà M đổ đất làm đường cho thôn và một phần đất thổ cư của gia đình ông Chung, Bà M bị thu hồi khi nắn làm đường. Sau khi được giao đất gia đình ông Chung, Bà M đổ đất san lấp ao và làm nhà sinh sống ổn định trên thửa đất.

Khoảng năm 1996 gia đình ông Chung, Bà M có cho Ông Nguyễn Văn Th người cùng thôn thuê khoảng 40m² đất để làm bãi tập kết kính vụn. Lúc đó trên thửa đất vợ chồng ông Chung đã xây 01 nhà xây sát để sát thóc thuê. Khi cho Ông Th thuê đất vợ chồng ông Chung đã xây một bức tường gạch ngăn cách giữa nhà sát thóc với phần đất cho Ông Th thuê rửa kính vụn. Năm 2001 khi hết thời hạn thuê đất Ông Th đã trả lại gia đình ông Chung, bà Minh phần đất đã thuê và gia đình ông Chung tiếp tục sử dụng cả phần đất này. Năm 2008 khi gia đình ông Chung, Bà M đổ cát tân nền trên phần đất trước đây cho Ông Th thuê thì hai bên xảy ra tranh chấp. Vụ việc đã được UBND các cấp xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật nhưng không thành. Theo ông Chung, Bà M lúc này gia đình ông mới biết toàn bộ thửa đất của gia đình ông được HTX thôn Ngô Xá giao đã được chia làm 02 thửa: Là thửa số 250, tờ bản đồ số 22, diện tích 193m² đứng tên chủ sử dụng là hộ Ông Nguyễn Văn Ch và thửa số 251, tờ bản đồ số 22, diện tích 106m² đứng tên chủ sử dụng là hộ Ông Nguyễn Văn Th. Sau nhiều năm tranh chấp được UBND huyện Yên P giải quyết, ban hành quyết định giải quyết khiếu nại (Quyết định số 779/QĐ-UBND, ngày 01/8/2011, Quyết định cưỡng chế số 3171/QĐ-CTUBND ngày 13/4/2018 của

Chủ tịch UBND huyện Yên P, Quyết định số 8293/QĐ-UBND về việc thu hồi và hủy bỏ quyết định hủy quyết định số 779/QĐ-UBND ngày 01/8/2011 của Chủ tịch UBND huyện Yên P, Quyết định 8294/QĐ-UBND ngày 26/10/2018 về việc thu hồi và hủy bỏ quyết định số 3171/QĐ-CTUBND ngày 13/4/2018 của Chủ tịch UBND huyện Yên P vì lý do giải quyết khiếu nại trái thẩm quyền.

Tháng 12 năm 2018, vợ chồng ông Chung đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Yên P yêu cầu Tòa giải quyết: Buộc Ông Nguyễn Văn Th phải phá dỡ căn nhà cấp 4 (*dài 8m x 5m rộng = 40m²*) xây dựng trên đất để trả lại quyền sử dụng thửa đất số 251, tờ bản đồ số 22, diện tích 106m², tại Thôn Ngô X, xã Long C cho vợ chồng ông.

Phía bị đơn và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Năm 1993 vợ chồng ông Chung, Bà M được HTX thôn Ngô Xá giao cho thửa đất giáp đường làng có chiều dài theo mặt đường khoảng 22m, sâu 17,5m để đền bù tiền công ông Chung, Bà M dùng xe ngựa đổ đất làm đường làng.

Năm 1996 ông Chung, Bà M có bán cho Ông Nguyễn Văn Th một phần thửa đất trên có chiều dài mặt đường là 11m, sâu 17,5m, diện tích là 192m² với số tiền là 2.500.000 đồng. Do là quan hệ quen biết nên khi mua bán hai bên không làm hợp đồng mà chỉ giao dịch miệng với nhau, ông Chung, Bà M đã giao đất cho Ông Th và Ông Th đã trả đủ tiền theo thỏa thuận cho ông Chung, Bà M. Do thửa đất khi mua của ông Chung, Bà M là đất ao nên sau khi mua Ông Th phải thuê người tân đất. Sau khi tân đất Ông Th có xây tường bao xung quanh để làm bãi tập kết kính. Đầu năm 2008 Ông Th có xây 01 ngôi nhà cấp 4 trên thửa đất và giữa hai bên không có tranh chấp gì.

Khoảng năm 2003, 2004 thửa đất của Ông Th mua của ông Chung, Bà M được lập hồ sơ địa chính và thiết lập theo bản đồ chính quy Thôn Ngô X, xã Long C là thửa số 251, tờ bản đồ số 22, diện tích 106m². Việc lập hồ sơ địa chính được UBND xã Long Châu thực hiện theo đúng quy định của luật đất đai, sau khi thiết lập hồ sơ địa chính hàng năm gia đình Ông Th đóng thuế đất phi nông nghiệp đầy đủ trên diện tích là 106m². Khoảng cuối năm 2008 giữa hai bên phát sinh tranh chấp, ông Chung, Bà M ban đầu đòi lại 03m đất mặt đường vì cho rằng chỉ bán cho Ông Th 08m theo mặt đường. Tại các buổi làm việc tại UBND xã Long Châu và UBND huyện Yên P ông Chung, Bà M đều thừa nhận là bán cho Ông Th 08m theo mặt đường và UBND huyện Yên P đã kết luận việc ông Chung, Bà M bán đất cho gia đình Ông Th là thật. Sau đó ông Chung, Bà M lại thay đổi và cho rằng không bán đất cho Ông Th mà chỉ cho Ông Th thuê và nay ông Chung, Bà M khởi kiện tại Tòa án yêu cầu Ông Th phải tháo dỡ ngôi nhà cấp 4 trả lại thửa đất số 251, tờ bản đồ số 22, diện tích 106m², tại Thôn Ngô X, xã Long C, huyện Yên P Ông Th không đồng ý vì thửa đất này Ông Th mua của ông Chung, Bà M từ năm 1996 với số tiền là

2.500.000 đồng và sử dụng ổn định, hàng năm đóng thuế đất phi nông nghiệp đầy đủ.

Với nội dung trên, bản án sơ thẩm đã căn cứ các Điều 30, 31, 75 Luật đất đai năm 1993; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Căn cứ Điều 128, 136, 137 BLDS năm 2005; Căn cứ vào các Điều 147; 165, 166, 239; 243; 248; 260; 264; 267 BLTTDS; Căn cứ vào Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Bác yêu cầu công nhận nội dung giao dịch dân sự vô hiệu của bị đơn.

1. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 251, tờ bản đồ số 22, diện tích 106m² tại Thôn Ngô X, xã Long C, huyện Yên P giữa Ông Nguyễn Văn Ch, Bà Nguyễn Thị M với Ông Nguyễn Văn Th là vô hiệu.

1.1. Về giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu:

Buộc Ông Nguyễn Văn Th phải tháo dỡ, di dời ngôi nhà cấp 4 diện tích 40.9m² để trả lại cho Ông Nguyễn Văn Ch, Bà Nguyễn Thị M thửa đất số 251, tờ bản đồ số 22, diện tích 106m² tại Thôn Ngô X, xã Long C, huyện Yên P.

Ông Nguyễn Văn Ch, Bà Nguyễn Thị M phải trả lại cho Ông Nguyễn Văn Th giá trị thửa đất ở thời điểm hiện tại là 265.000.000 đồng (hai trăm sáu mươi năm triệu đồng).

Tạm giao cho Ông Nguyễn Văn Ch, Bà Nguyễn Thị M thửa đất số 251, tờ bản đồ số 22, diện tích 106m² tại Thôn Ngô X, xã Long C, huyện Yên P.

Thửa đất có có tứ cận: Phía Đông giáp nhà Xuân, Yên; Phía Tây giáp thửa đất số 250; Phía Nam giáp nhà ông Mận; Phía Bắc giáp đường làng (Có sơ đồ hiện trạng kèm theo).

Ông Chung, Bà M phải thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, chi phí thẩm định, định giá, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, Ông Nguyễn Văn Th, Bà Nguyễn Thị M có đơn kháng cáo không nhất trí với Bản án sơ thẩm, Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên P có Quyết định số 03/QĐKNPT-VKS-DS ngày 06/3/2020 đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm theo hướng hủy Bản án sơ thẩm số 05/2020/DSST ngày 20/02/2020 của Tòa án nhân dân huyện Yên P.

Tại phiên tòa hôm nay, ông Chung, Bà M vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và tự nguyện rút yêu cầu kháng cáo, Ông Nguyễn Văn Th tự nguyện rút

yêu cầu kháng cáo, kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BN giữ nguyên Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên P.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BN phát biểu quan điểm về việc chấp hành quy định của pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm là đúng theo quy định của pháp luật; Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về đường lối giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự. Hủy bản án sơ thẩm

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Đơn kháng cáo của Ông Nguyễn Văn Th, Bà Nguyễn Thị M nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên P kháng nghị đúng thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] về nội dung vụ án:

Nguồn gốc 02 thửa đất số 250, 251, tờ bản đồ số 22, tại Thôn Ngô X, xã Long C được HTX Thôn Ngô X, xã Long C, huyện Yên P giao cho gia đình ông Chung, Bà M để trừ vào tiền công ông Chung, Bà M đổ đất làm đường cho thôn và một phần đất thổ cư của gia đình ông Chung, Bà M bị thu hồi khi nắn làm đường năm 1993. Năm 1996 ông Chung, Bà M cho rằng cho Ông Th thuê một phần diện tích đất, còn Ông Th cho rằng ông Chung, Bà M bán cho với giá 2.500.000đ. Sau khi án sơ thẩm xử, Ông Nguyễn Văn Th, Bà Nguyễn Thị M có đơn kháng cáo không nhất trí với bản án sơ thẩm và Quyết định kháng nghị số 03/QĐKNPT-VKS-DS ngày 06/3/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên P.

Xét kháng cáo của Ông Nguyễn Văn Th, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về nguồn gốc phần đất tranh chấp các đương sự đều thừa nhận 02 thửa đất số 250, 251, tờ bản đồ số 22, tại Thôn Ngô X, xã Long C, huyện Yên P được HTX Thôn Ngô X, xã Long C, huyện Yên P giao cho gia đình ông Chung, Bà M để trừ vào tiền công ông Chung, Bà M đổ đất làm đường cho thôn và một phần đất thổ cư của gia đình ông Chung, Bà M bị thu hồi khi nắn làm đường năm 1993.

Phía ông Chung, Bà M cho rằng cho Ông Th thuê một phần diện tích 40m² đất nhưng không có căn cứ bởi lẽ quá trình sử dụng thửa đất Ông Th có xây nhà cấp 4. Sau khi cho Ông Th thuê đất thì gia đình ông Chung, Bà M có

xây 01 bức tường ngăn giữa phần đất này với thửa đất của gia đình đang sử dụng và Ông Th sử dụng thời gian dài đến khi có tranh chấp. Năm 2004, thửa đất tranh chấp đã được lập hồ sơ địa chính là thửa số 251, tờ bản đồ số 22, diện tích 106m² và hàng năm Ông Th đóng thuế đất phi nông nghiệp đầy đủ. Ông Chung, Bà M không đưa ra được các chứng cứ việc ông, bà cho Ông Th thuê đất điều này phía Ông Th cũng không thừa nhận việc ông thuê đất của ông Chung, Bà M. Mặt khác, tại buổi làm việc tại UBND xã Long Châu ngày 02/7/20018 về giải quyết tranh chấp đất giữa ông Chung, Bà M với Ông Th thì Bà M thừa nhận *“gia đình chỉ thống nhất bán 8 thước (192m²) không có giấy tờ nào và không ghi rộng là 11m mà chỉ bán rộng 8m và dài xuống ao”* (BL:156). Tại biên bản làm việc của UBND xã Long Châu ngày 03/6/2008 ông Chung thừa nhận: *“Giấy bán chuyển nhượng đất là không đúng, không phải do gia đình tôi viết và không phải chữ ký của tôi, gia đình tôi bán miệng = 8 thước đất ở”* (BL:157). Tại biên bản làm việc với Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Yên P Bà M cũng thừa nhận *“bán bằng miệng cho gia đình Ông Th là 8 thước chứ không có giấy tờ mua bán”* (BL142). Do đó việc Ông Th sử dụng đất năm 1996 là do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Chung, Bà M với giá 2.500.000đ là có căn cứ.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thửa đất tranh chấp có diện tích 98.6m², xung quanh thửa đất được gia đình Ông Th xây tường bao và trên đất xây dựng 01 nhà cấp 4 diện tích theo thẩm định là 40.9m² để ở. Như vậy, việc ông Chung, Bà M không biết việc Ông Th sử dụng phần đất lớn hơn rất nhiều diện tích 40m² nhưng giữa hai bên không có tranh chấp hay khiếu nại gì.

Về giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giấy chuyển nhượng giữa ông Chung, Bà M với Ông Th ngày 22/4/1996. Theo kết luận giám định thì chữ ký không phải của ông Chung và không phải do Ông Th viết ra nhưng trên giấy chuyển nhượng có xác nhận của ông Thịnh - Trưởng thôn xác nhận và đề nghị UBND xã xem xét. Tại biên bản làm việc ngày 29/7/2008 của UBND xã Long Châu thì ông Thịnh thừa nhận có xác nhận vào giấy chuyển nhượng (BL 155).

Mặc dù, giữa hai bên không lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật nhưng thực tế giữa hai bên có thỏa thuận bằng miệng việc chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp là có căn cứ.

Xem xét nguồn gốc thửa đất do Hợp tác xã bán cho gia đình ông Chung, Bà M trái thẩm quyền, tại thời điểm năm 1996 thì ông Chung, Bà M chưa được cấp có thẩm quyền hợp thức hóa quyền sử dụng đất và phần đất này là đất ao chưa được quy hoạch là đất ở; việc mua bán giữa hai bên không tuân thủ theo quy định tại các Điều 30, 31, 75 của Luật đất đai năm 1993; Điều 705, 706, 707 và 711 Bộ luật dân sự năm 1995. Do đó Bản án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Chung, Bà M với Ông Th vô hiệu là có căn cứ.

Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không đúng. Do hợp đồng vô hiệu nên buộc Ông Th phải trả ông Chung, Bà M thửa đất số 251, tờ bản đồ số 22, diện tích 106m² và ông Chung, Bà M phải trả Ông Th số tiền 2.500.000đ. Lỗi dẫn đến giao dịch dân sự vô hiệu là do cả hai bên tham gia giao dịch dân sự (50%/50%). Theo kết quả định giá, giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm giải quyết là 265.000.000đ. Do lỗi cả hai bên nên buộc ông chung, Bà M phải trả Ông Th số tiền là: $(265.000.000 - 2.500.000) / 2 = 131.250.000\text{đ}$. Tổng số tiền ông Chung, Bà M phải trả Ông Th số tiền là $131.250.000\text{đ} + 2.500.000\text{đ} = 133.750.000\text{đ}$ là phù hợp với quy định của pháp luật.

Xét kháng cáo của Bà Nguyễn Thị M cho rằng Tòa cấp sơ thẩm tuyên công nhận có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tuyên buộc vợ chồng bà phải trả tiền cho Ông Th là không thỏa đáng. Hội đồng xét xử nhận thấy: Từ những phân tích nhận định ở trên thấy giữa ông Chung, Bà M với Ông Th có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ. Để giải quyết triệt để vụ án Bản án sơ thẩm giải quyết hợp đồng vô hiệu là có căn cứ nên không chấp nhận kháng cáo của Bà M.

Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên P cho rằng quá trình giải quyết các đương sự đều không có yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu. Tòa án cũng không thụ lý yêu cầu của bị đơn đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn là yêu cầu phản tố để xem xét giải quyết mà giải quyết hợp đồng chuyển nhượng và hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng là không đúng yêu cầu và phạm vi khởi kiện của đương sự, Hội đồng xét xử nhận thấy: Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của đương sự thì nguyên đơn cho rằng năm 1996 có cho Ông Th thuê phần diện tích đất tranh chấp và yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn trả lại thửa đất số 251, tờ bản đồ số 22, diện tích 106m² tại Thôn Ngô X, xã Long C, huyện Yên P, tỉnh BN. Phía bị đơn cho rằng năm 1996 mua của ông Chung, Bà M phần đất trên với giá 2.500.000đ và không nhất trí trả ông Chung, Bà M phần đất trên. Quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm xem xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ bởi lẽ: Phía nguyên đơn cho rằng năm 1996 cho Ông Th thuê đất nên có đơn khởi kiện đòi lại thửa đất số 251, tờ bản đồ số 22, diện tích 106m² tại Thôn Ngô X, xã Long C, huyện Yên P, tỉnh BN. Phía bị đơn cho rằng năm 1996 mua của nguyên đơn phần đất trên, do đó, đây chỉ là ý kiến phản bác lại ý kiến trình bày của phía nguyên đơn không phải là yêu cầu phản tố của bị đơn.

Quá trình giải quyết yêu cầu của phía nguyên đơn cấp sơ thẩm phải xem xét quá trình sử dụng đất và căn cứ ai là chủ sử dụng đất. Qua xác minh cấp sơ thẩm thấy rằng giữa nguyên đơn và bị đơn có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xem xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này để xác định ai là chủ sử dụng đất là có căn cứ. Mặc dù, các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nhưng Bản án sơ thẩm xem xét, giải quyết là đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Từ những nhận định và phân tích nêu trên xét thấy bản án sơ thẩm xem xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Chung, Bà M với Ông Th là có căn cứ nên Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên P đối với vấn đề này là không có căn cứ chấp nhận.

Tuy nhiên, về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật nhưng ông Chung, Ông Th là người cao tuổi quy định tại Điều 2 Luật Người cao tuổi nên theo quy định tại điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án thì thuộc trường hợp được miễn án phí nên việc bản án sơ thẩm buộc các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là không chính xác. Do đó, Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên P đối với vấn đề này là có căn cứ chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, sau khi trình bày, hỏi và tranh luận nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; bị đơn tự nguyện rút đơn kháng cáo. Hội đồng xét xử xét thấy nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; bị đơn rút đơn kháng cáo là hoàn toàn tự nguyện không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, hội đồng xét xử chấp nhận việc rút đơn kháng cáo của các đương sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm. Đồng thời, chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên P, sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho ông Chung, Bà M là phù hợp.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 147, Điều 148, Điều 289, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 30, 31, 75 Luật đất đai năm 1993; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Các Điều 128, 136, 137 BLDS năm 2005 và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Ông Nguyễn Văn Th và Bà Nguyễn Thị M. Sửa án sơ thẩm về phần án phí.

Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên P đối với phần án phí.

1. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 251, tờ bản đồ số 22, diện tích 106m² tại Thôn Ngô X, xã Long C, huyện Yên P giữa Ông Nguyễn Văn Ch, Bà Nguyễn Thị M với Ông Nguyễn Văn Th là vô hiệu.

Về giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu:

Buộc Ông Nguyễn Văn Th phải tháo dỡ, di dời ngôi nhà cấp 4 diện tích 40.9m² để trả lại cho Ông Nguyễn Văn Ch, Bà Nguyễn Thị M thửa đất số 251, tờ bản đồ số 22, diện tích 106m² tại Thôn Ngô X, xã Long C, huyện Yên P.

Ông Nguyễn Văn Ch, Bà Nguyễn Thị M phải trả lại cho Ông Nguyễn Văn Th số tiền 265.000.000 đồng (hai trăm sáu mươi năm triệu đồng).

Tạm giao cho Ông Nguyễn Văn Ch, Bà Nguyễn Thị M thửa đất số 251, tờ bản đồ số 22, diện tích 106m² tại Thôn Ngô X, xã Long C, huyện Yên P.

Thửa đất có có tứ cận: Phía Đông giáp nhà Xuân, Yên; Phía Tây giáp thửa đất số 250; Phía Nam giáp nhà ông Mận; Phía Bắc giáp đường làng (Có sơ đồ hiện trạng kèm theo).

Ông Chung, Bà M có quyền liên hệ với các cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

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

3. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm cho Ông Nguyễn Văn Ch, Bà Nguyễn Thị M và Ông Nguyễn Văn Th.

Hoàn trả ông Chung, Bà M số tiền 5.000.000 đồng tạm ứng án phí tại biên lai số AA/2017/0003999 ngày 21/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Yên P.

Hoàn trả Bà M số tiền 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0001450 ngày 05/3/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Yên P.

Hoàn trả Ông Th số tiền 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0001449 ngày 05/3/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Yên P.

2. Về các chi phí tố tụng:

Về chi phí trưng cầu giám định: Ông Chung, Bà M tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này. Xác nhận ông Chung, Bà M đã nộp đủ 8.000.000 đồng để chi phí cho việc trưng cầu giám định.

Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu 50% chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản. Xác nhận ông Chung, Bà M đã nộp đủ 12.000.000 đồng để chi phí cho việc xem xét thẩm định, định giá tài sản nên Ông Th phải trả lại cho ông Chung, Bà M 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng).

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

Trường hợp bản án này 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BN;
- TAND huyện Yên P;
- Chi cục THADS huyện Yên P;
- Các đương sự;
- Lưu hs.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thanh Bình