

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **76/2021/DS-PT**

Ngày: 15 - 6 - 2021

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng, bồi thường thiệt hại về tài sản”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Công Sự

Các Thẩm phán:

Bà Hà Thị Thanh Nữ

Ông Đỗ Minh Nhựt

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Vũ Bảo

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Lê Hồng Thư -
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 6 năm 2021 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 62/2021/TLPT-DS ngày 12 tháng 4 năm 2021 về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 39/2020/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 87/2021/QĐ-PT ngày 27 tháng 5 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Đặng Thị H**, sinh năm: 1982.

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Phan Thị Hoàng A**, sinh năm: 1984 (theo Văn bản ủy quyền ngày 07 tháng 6 năm 2019).

Địa chỉ: Ấp D, xã E, huyện F, tỉnh Đồng Nai.

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Châu Văn T**, sinh năm: 1975.

2.2. Bà **Nguyễn Thị Hồng G**, sinh năm: 1980.

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của ông T, bà G: Ông **Võ Thanh T1**, sinh năm: 1962 (theo Văn bản ủy quyền ngày 20 tháng 9 năm 2019).

Địa chỉ: Khu phố G, phường H, thành phố I, tỉnh Đồng Nai.

2.3. Ông **Nguyễn Bình P**, sinh năm: 1973.

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Ông **Võ Kim T2**, sinh năm: 1966.

Địa chỉ: Phường J, quận K, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại theo ủy quyền của ông T2: Bà **Trần Thị Mộng T3**, sinh năm: 1966 (theo Văn bản ủy quyền ngày 25 tháng 8 năm 2020).

Địa chỉ: Phường L, thành phố M, tỉnh Đồng Nai.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Châu Văn T bà Nguyễn Thị Hồng G.

(Chị A, ông P, bà T3 có mặt; ông T1 vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Đặng Thị H có đại diện hợp pháp là bà Phan Thị Hoàng A trình bày:

Bà Đặng Thị H và ông Nguyễn Bình P là vợ chồng (đăng ký kết hôn vào năm 2004). Trong quá trình chung sống, vào năm 2007, vợ chồng mua được diện tích đất 181m² thửa 517, tờ bản đồ 08, xã B của bà Ngô Thị C, trên đất có 01 căn nhà cấp 4. Vợ chồng bà H đã giao đủ tiền cho bà C, cũng đã ký thủ tục chuyển quyền cho ông P đứng tên xong. Vợ chồng bà H sinh sống và sử dụng đất đến năm 2008 thì phát sinh mâu thuẫn nên bà H bỏ về nhà cha mẹ đẻ ở. Vào năm 2017, bà H phát hiện vợ chồng bà G, ông T đến diện tích đất trên dựng nhà tiền chế (làm mái hiên, chuồng gà) để buôn bán gà, vịt. Qua tìm hiểu, bà H được biết ngày 18 tháng 5 năm 2016 ông Nguyễn Bình P đã tự ý ký giấy tay bán cho bà Nguyễn Thị Hồng G diện tích đất tại thửa 517, tờ bản đồ 08, xã B với giá 800.000.000 đồng. Số tiền bán đất ông P sử dụng vào mục đích gì thì bà H không biết.

Nay bà H yêu cầu việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (lập bằng giấy tay ngày 18 tháng 5 năm 2016 giữa ông P với bà G), buộc vợ chồng ông T, bà G tháo dỡ nhà tiền chế (mái hiên, chuồng gà) vì thửa đất 517,

tờ bản đồ 08, xã B là tài sản chung của vợ chồng bà H, nhưng một mình ông P tự ý ký bán cho vợ chồng bà G là trái pháp luật.

Trường hợp hủy hợp đồng chuyển nhượng đất thì hậu quả của việc hủy hợp đồng được giải quyết như sau: ai nhận tiền thì người đó phải trả, bà H không nhận tiền và không sử dụng số tiền này nên không có trách nhiệm.

Bà H rút yêu cầu về việc buộc vợ chồng bà G bồi thường căn nhà cấp 4 trên đất vì hiện nay căn nhà không còn.

Đối với yêu cầu phản tố của bà G buộc ông Nguyễn Bình P và bà Đặng Thị H tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán ngày 18 tháng 5 năm 2016, hoàn thiện hợp đồng mua bán theo đúng quy định pháp luật, bà H không đồng ý.

Qua kết quả đo đạc tại bản vẽ số 6396/2019 thì diện tích đất tranh chấp là 134m² (thửa mới 20, tờ bản đồ 24, xã B) bà H thống nhất và đề nghị lấy số liệu này để giải quyết. Còn việc chênh lệch diện tích theo hướng tăng thêm 19,5m² so với bản đồ cũ trước đây thì bà H không có ý kiến gì, cũng không yêu cầu giải quyết vì thực tế hiện nay đất mà bà G, ông T đang quản lý là 134m² (cũng không lấn qua đất của thửa nào khác mà do chênh lệch bản đồ qua từng thời kỳ).

Đối với diện tích đất bị thu hồi do quy hoạch mở rộng đường thì bà H không tranh chấp, không yêu cầu giải quyết.

Bị đơn ông Châu Văn T, bà Nguyễn Thị Hồng G có người đại diện hợp pháp là ông Võ Thanh T1 trình bày:

Vào ngày 18 tháng 5 năm 2016, vợ chồng bà Nguyễn Thị Hồng G, ông Châu Văn T có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Bình P diện tích đất 114,5m² thuộc thửa 517, tờ bản đồ 08, xã B với số tiền 800.000.000 đồng, trên đất có căn nhà cấp 4 đã cũ. Khi mua bán hai bên chỉ mới làm giấy tay, vợ chồng bà G đã giao đủ số tiền 800.000.000 đồng cho ông P, ông P đã giao thửa đất cho vợ chồng bà G và hứa vài ngày sẽ lập hợp đồng chuyển nhượng theo đúng quy định pháp luật. Sau khi nhận đất, vợ chồng bà G tiến hành phá bỏ căn nhà cũ, xây dựng căn nhà tạm để buôn bán cho đến nay, không có ai tranh chấp hay khiếu nại gì. Trong thời gian này vợ chồng bà G nhiều lần yêu cầu ông P hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà G nhưng ông P hèn nhút nhiều lần và cố tình không thực hiện.

Nay, bà H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 18 tháng 5 năm 2016 (giấy tay) giữa bà G với ông P thì vợ chồng bà G không đồng ý. Trường hợp Tòa án hủy hợp đồng thì ông P phải bồi thường cho vợ chồng bà G theo quy định.

Bà G giữ nguyên yêu cầu phản tố về việc buộc ông Nguyễn Bình P và bà Đặng Thị H tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán ngày 18 tháng 5 năm 2016 và hoàn thiện hợp đồng mua bán theo đúng quy định pháp luật.

Ông T cũng không đồng ý hủy hợp đồng mua bán đất giữa bà G với ông P, ông T thống nhất yêu cầu phản tố của bà G.

Qua kết quả đo đạc tại bản vẽ số 6396/2019 thì diện tích đất tranh chấp là 134m² (thửa mới 20, tờ bản đồ 24, xã B), hiện nay vợ chồng bà G đang quản lý sử dụng diện tích đất này. Bà G, ông T thống nhất và đề nghị lấy số liệu này để giải quyết. Còn việc chênh lệch diện tích đất theo hướng tăng thêm 19,5m² so với bản đồ cũ trước đây, bị đơn không có ý kiến gì vì theo đo đạc thì không lấn qua đất của thửa nào khác (tăng diện tích là do bản đồ qua từng thời kỳ). Theo bản vẽ đo đạc thực tế và giá thẩm định theo chứng thư, bà G và ông T đồng ý, không yêu cầu thẩm định giá lại.

Bà G, ông T không tranh chấp phần diện tích đất đã bị thu hồi để mở đường, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Bị đơn ông Nguyễn Bình P trình bày:

Nguồn gốc đất tại thửa 517, tờ bản đồ 08, xã B là do vợ chồng ông (vợ ông là Đặng Thị H) nhận chuyển nhượng từ bà Ngô Thị C vào năm 2006, khi nhận chuyển nhượng thì trên đất có nhà cấp 4, đã làm thủ tục sang tên cho ông xong.

Ông với bà Đặng Thị H đăng ký kết hôn vào năm 2004 tại Ủy ban nhân dân xã B, chung sống đến năm 2008 thì vợ chồng bất hòa nên ly thân nhau (bà H bỏ về nhà cha mẹ tại ấp O, xã P, huyện C sống). Đến năm 2017 thì vợ chồng hòa giải đoàn tụ lại.

Năm 2016, do thiếu tiền nên ông đã tự ý bán thửa đất số 517, tờ bản đồ 08 xã B cho vợ chồng ông T với giá 800.000.000 đồng mà không báo cho bà H biết. Giữa ông với ông T, bà G có lập giấy tay (giấy cam kết nhận đủ tiền v/v chuyển nhượng đất” đề ngày 18 tháng 5 năm 2016), đồng thời ông giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà G giữ. Số tiền chuyển nhượng đất ông sử dụng một mình, không báo cho bà H biết.

Nay, bà H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay cam kết nhận đủ tiền ngày 18 tháng 5 năm 2016) giữa ông với bà G thì ông đồng ý. Nếu hủy hợp đồng chuyển nhượng, ông đồng ý trả lại cho ông T, bà G số tiền 800.000.000 đồng và bồi thường hợp đồng theo quy định.

Mặc dù tại giấy cam kết ngày 18 tháng 5 năm 2016 có ghi “số tiền trên tôi đã nhận đủ và ký giấy chuyển quyền sử dụng đất tại UB xã cho ông, bà Nguyễn Thị Hồng G...” nhưng giữa ông với bà G chỉ mới ký duy nhất tờ giấy nêu trên,

chưa ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định. Ông trực tiếp nhận tiền từ bà G, còn ông T ký tên người làm chứng.

Bà G phản tố yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán ngày 18 tháng 5 năm 2016 và hoàn thiện hợp đồng mua bán theo đúng quy định pháp luật cho bà G, ông không đồng ý.

Thực tế sau khi nhận tiền từ bà G, ông T thì ông đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà G, ông T giữ (giao trực tiếp, không lập biên bản), nhưng nay ông T1 (đại diện bà G, ông T) không thừa nhận là vợ chồng bà G đã nhận sổ, nên ông không có ý kiến gì thêm, cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết. Việc ông T1 khai ông chỉ giao sổ đỏ photo cho bà G là không đúng.

Qua kết quả đo đạc tại bản vẽ số 6396/2019 thì diện tích đất tranh chấp là 134m² (thửa mới 20, tờ bản đồ 24, xã B), ông thống nhất và đề nghị lấy số liệu này để giải quyết. Việc chênh lệch diện tích đất theo hướng tăng thêm 19,5m² so với bản đồ cũ trước đây thì ông không có ý kiến gì vì thực tế không lần qua đất của thửa nào khác. Ông đồng ý với giá thẩm định theo chứng thư thẩm định giá, không yêu cầu thẩm định giá lại.

Đối với phần diện tích đất đã bị thu hồi để mở đường, ông không tranh chấp nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Ông xác định không bán đất cho ông Võ Kim T2, việc bà T3 (đại diện theo ủy quyền của ông T2) khai ông ký tên chuyển nhượng đất cho ông T2 vào năm 2008 là không đúng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Kim T2 do đại diện theo ủy quyền bà Trần Thị Mộng T3 trình bày:

Khi ông P thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 517, tờ bản đồ 08, xã B cho ông Võ Kim T2, hai bên chỉ lập “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06 tháng 4 năm 2008”, ông T2 giao tiền cho ông P nhận đủ 01 lần, ngoài hợp đồng nêu trên thì không lập biên bản giao nhận tiền hoặc bất kỳ văn bản nào khác liên quan đến việc chuyển nhượng đất. Ông P đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T2 giữ.

Ông Võ Kim T2 yêu cầu ông Nguyễn Bình P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký ngày 06 tháng 4 năm 2008 giữa ông P với ông T2 (thửa đất 517, tờ bản đồ 08, tọa lạc tại Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai). Tuy nhiên, sau khi được Tòa án giải thích quy định tại khoản 2 Điều 201 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thì bà đề nghị Tòa án dành quyền khởi kiện cho ông T2 bằng vụ án dân sự khác.

Tại Bản án sơ thẩm số: 49/2020/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2020 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số: 03/2021/QĐ-SCBSBA ngày 05 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị H đối với bị đơn ông Nguyễn Bình P, bà Nguyễn Thị Hồng G, ông Châu Văn T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng”.

Xử: Hủy “giấy cam kết nhận tiền đủ v/v chuyển nhượng đất” ngày 18 tháng 5 năm 2016 giữa ông Nguyễn Bình P với bà Nguyễn Thị Hồng G đối với thửa đất 157, tờ bản đồ 08, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

2. Buộc ông Nguyễn Bình P thanh toán cho ông T, bà G tổng số tiền 1.833.750.000 đồng (Một tỷ tám trăm ba mươi ba triệu, bảy trăm năm mươi ngàn đồng).

3. Buộc bà G, ông T tự tháo dỡ mái hiên và chuồng gà

4. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Bình P đồng ý thanh toán cho bà G, ông T số tiền 35.260.875 đồng (trị giá ½ mái hiên, chuồng gà).

5. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị H về việc buộc bà G bồi thường tài sản là căn nhà cấp 4.

6. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Hồng G về việc buộc ông P, bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

7. Về chi phí tố tụng:

Ông Nguyễn Bình P phải chịu 18.790.826 đồng (trả cho bà H).

Ông T, bà G phải chịu chung 18.790.826 đồng (trả lại cho bà H)

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ do chậm thực hiện nghĩa vụ dân sự, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 11 tháng 01 năm 2021, các bị đơn ông T và bà G kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án theo hướng tăng mức bồi thường khi giải quyết hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu.

Phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Đảm bảo theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về đường lối giải quyết: Tòa án cấp sơ thẩm hủy giao dịch dân sự giữa ông P với bà G do vô hiệu cả về hình thức lẫn nội dung là phù hợp quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 29, 33 Luật Hôn nhân gia đình năm

2014. Việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, cấp sơ thẩm xác định lỗi của các bên là ngang nhau nhưng cho rằng ông P được quyền định đoạt $\frac{1}{2}$ tài sản nên chia đôi số tiền chênh lệch giá theo tỉ lệ lỗi là chưa phù hợp hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2004/HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán, gây thiệt hại cho ông T, bà G. Kháng cáo của ông T, bà G là có căn cứ chấp nhận.

Từ nhận định trên Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông T, bà G, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục kháng cáo

Bị đơn ông Châu Văn T và bà Nguyễn Thị Hồng G nộp đơn kháng cáo và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định nên kháng cáo được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm. Tại phiên tòa, các đương sự xác định giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới.

Trong quá trình xét xử sơ thẩm, nguyên đơn bà H đã tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện về buộc bà G bồi thường thiệt hại tài sản là căn nhà cấp 4 nên Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết phần yêu cầu khởi kiện này là đúng pháp luật.

[2] Về quan hệ pháp luật, người tham gia tố tụng

Cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ.

[3] Về người tham gia phiên tòa:

Người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà G là ông Võ Thanh T1 có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt đương sự này.

[4] Đối với yêu cầu kháng cáo

[4.1] Từ các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18 tháng 5 năm 2016 giữa vợ chồng ông Châu Văn T và bà Nguyễn Thị Hồng G với ông Nguyễn Bình P có đối tượng là thửa đất số 517, tờ bản đồ 08, xã B, huyện C không được chứng nhận, chứng thực; đồng thời người chuyển nhượng ông Nguyễn Bình P đã tự ý định đoạt đối với tài sản trên thuộc sở hữu chung của vợ chồng trong khi chưa có đồng ý của bà Đặng Thị H nên thuộc trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu theo

quy định tại các Điều 128, 134 của Bộ luật dân sự năm 2005. Do giao dịch dân sự trên vô hiệu nên cần áp dụng quy định tại Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết hậu quả.

[4.2] Khi giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu trên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc vợ chồng ông T, bà G phải giao trả lại thửa đất số 517, tờ bản đồ 08, xã B, huyện C đã nhận chuyển nhượng cho vợ chồng ông P, bà H, đồng thời xác định tài sản trên có giá trị 4.935.000.000 đồng là phù hợp.

Căn cứ vào diễn biến sự việc, cấp sơ thẩm xác định các bên trong giao dịch dân sự trên đều có lỗi như nhau nên mỗi bên phải chịu mức thiệt hại ngang nhau là phù hợp. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chỉ buộc ông P trả lại số tiền đã nhận chuyển nhượng 800.000.000 đồng và bồi thường số tiền 1.033.750.000 đồng cho bà G, ông T là chưa phù hợp. Do có lỗi ngang nhau nên ông P phải bồi thường cho bên mua số tiền như sau: $(4.935.000.000 \text{ đồng} - 800.000.000 \text{ đồng}) : 2 = 2.067.500.000 \text{ đồng}$.

Đối với các tài sản trên đất, cấp sơ thẩm buộc bà G, ông T tự tháo dỡ mái hiên (kết cấu: xà gồ sắt hộp, mái tôn, cột sắt hộp, nền xi măng) và chuồng gà (kết cấu: tường xây gạch lửng cao khoảng 30cm, tô trát, phía trên lưới B40 cao khoảng 2,9m); đồng thời ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Bình P đồng ý thanh toán cho bà G, ông T số tiền 35.260.875 đồng là có căn cứ và đúng pháp luật.

Như vậy, tổng số tiền ông P phải thanh toán cho vợ chồng ông T và bà G là 2.902.760.875 đồng.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Bình P cũng đồng ý bồi thường cho ông T và bà G số tiền trên nên được ghi nhận.

[5] Bản án sơ thẩm còn các sai sót như sau:

Về quy phạm pháp luật áp dụng: Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng các quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết tranh chấp đối với giao dịch dân sự xác lập vào ngày 18 tháng 5 năm 2016 là chưa chính xác bởi lẽ tại thời điểm trên Bộ luật dân sự năm 2005 đang có hiệu lực thi hành.

Về cách tuyên án: Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng tại phần Quyết định lại hủy “Giấy cam kết nhận tiền đủ v/v chuyển nhượng đất” là chưa phù hợp.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện về tuyên bố giao dịch dân sự là vô hiệu của nguyên đơn nhưng không buộc bị đơn tham gia chuyển nhượng chịu án phí không có giá ngạch là bỏ sót, chưa đầy đủ.

Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T, bà G, sửa bản án sơ thẩm về mức bồi thường thiệt hại, về quy phạm pháp luật áp dụng, về án phí và cách tuyên án.

[6] Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Bình P phải trả lại cho bà H số tiền 18.790.826 đồng. Ông T, bà G phải trả lại cho bà H số tiền 18.790.826 đồng.

[7] Về án phí:

[7.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên các bị đơn phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch.

Bị đơn bà G chịu án phí dân sự không có giá ngạch đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận.

Bị đơn ông P phải chịu thêm án phí dân sự có giá ngạch đối với số tiền phải bồi thường.

[7.2] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông T, bà G không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[8] Đối với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Đồng Nai

Quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa cơ bản phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng G, ông Châu Văn T, sửa bản án sơ thẩm.

- Áp dụng các Điều 128, 134 của Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội 14 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết phần yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị H đối với bà Nguyễn Thị Hồng G về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản là căn nhà cấp 4.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị H đối với bị đơn ông Nguyễn Bình P, bà Nguyễn Thị Hồng G, ông Châu Văn T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng”.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18 tháng 5 năm 2016 giữa ông Nguyễn Bình P và bà Nguyễn Thị Hồng G, ông Châu Văn T đối với thửa đất 157, tờ bản đồ 08, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai do vô hiệu.

Buộc bà G, ông T tháo dỡ mái hiên (kết cấu: xà gồ sắt hộp, mái tôn, cột sắt hộp, nền xi măng) và chuồng gà (kết cấu: tường xây gạch lửng cao khoảng 30cm, tô trát, phía trên lưới B40 cao khoảng 2,9m) trả lại thửa đất 157, tờ bản đồ 08, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai cho bà Đặng Thị H, ông Nguyễn Bình P.

Buộc ông Nguyễn Bình P thanh toán cho bà Nguyễn Thị Hồng G, ông Châu Văn T số tiền 2.902.760.875đ (Hai tỷ chín trăm lẻ hai triệu bảy trăm sáu mươi ngàn tám trăm bảy mươi lăm đồng)

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Hồng G đối với ông P, bà H về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Bình P và vợ chồng ông Châu Văn T, bà Nguyễn Thị Hồng G mỗi bên phải trả cho bà H 18.790.826đ (Mười tám triệu bảy trăm chín mươi ngàn tám trăm hai mươi sáu đồng).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm

Hoàn trả cho bà Đặng Thị H 2.800.000đ (Hai triệu tám trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000885 ngày 09 tháng 7 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch.

Bà Nguyễn Thị Hồng G phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm cho yêu cầu phản tố không được chấp nhận, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009891 ngày 19 tháng 12 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch.

Bà Nguyễn Thị Hồng G, ông Châu Văn T phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Bình P phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 90.055.218đ (Chín mươi triệu năm mươi lăm ngàn hai trăm mười tám đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Hồng G, ông Châu Văn T không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả ông T và bà G mỗi người 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại các biên lai thu số 0001271, 0001272 cùng ngày 12 tháng 01 năm 2021 của Chi cục Thi hành án huyện Nhơn Trạch.

7. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đến khi thi hành xong các khoản tiền phải trả, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải

chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

8. 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND T.Đồng Nai;
- Cục THADS T.Đồng Nai;
- Chi cục THADS H.Nhơn Trạch;
- TAND H.Nhơn Trạch;
- Đường sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Công Sự