TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TRÀ VINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 27/2019/DS-PT
Ngày: 07-3-2019
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Hoàng Vân.

Các Thẩm phán: Ông Tống Văn Viên.

Ông Nguyễn Văn Giới.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mộng Tiền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Hậu - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 3 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 149/2018/TLPT-DS, ngày 19 tháng 12 năm 2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 50/2018/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 67/2019/QĐ-PT ngày 18 tháng 02 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Võ Thanh T, sinh năm 1969 (có mặt).

Địa chỉ: ấp H, xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người đại diện hợp pháp của ông Võ Thanh T:* Bà Võ Thị K, sinh năm 1957 theo văn bản ủy quyền ngày 20/12/2018 (có mặt).

Địa chỉ: ấp N, xã Li, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Võ Thanh T:* Luật sư Nguyễn Hoàng O, Văn phòng luật sư Đ thuộc Đoàn luật sư tỉnh Trà Vinh (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Trần Lệ T, sinh năm 1957 (có mặt).

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Lệ T:* Luật sư Lôi Thị D, Văn phòng luật sư Lôi Thị D thuộc Đoàn luật sư tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

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

1. Bà Tô Thị C, sinh năm 1933 (xin xét xử vắng mặt).

2. Ông Võ Văn Đ, sinh năm 1952 (xin xét xử vắng mặt).

3. Bà Võ Thị Loan A, sinh năm 1953 (xin xét xử vắng mặt).

4. Ông Võ Thành H, sinh năm 1979 (xin xét xử vắng mặt).

5. Bà Trần Tuyết N, sinh năm 1960 (có mặt).

6. Ông Võ Văn A, sinh năm 1963 (xin xét xử vắng mặt).

7. Bà Võ Thị U, sinh năm 1976 (xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp T, xã M, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

8. Bà Võ Thị Thu C, sinh năm 1967 (xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: ấp L, xã M, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

9. Ông Võ Thanh L, sinh năm 1971 (xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

10. Bà Võ Thị K, sinh năm 1957 (có mặt).

Địa chỉ: ấp N, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

- *Người kháng cáo:* Ông Võ Thanh T là nguyên đơn và bà Trần Lệ T là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 01/3/2016, đơn khởi kiện bổ sung ngày 01/8/2016 của nguyên đơn ông Võ Thanh T và lời khai của bà Võ Thị K là người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên toà hôm nay trình bày: Các thửa đất số 110, 111, 112, 113 và một phần thửa đất số 109, cùng tờ bản đồ số 3, diện tích 13.000m^2 (thực đo 12.667m^2), tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh có nguồn gốc của cha mẹ ông Võ Thanh T là ông Võ Văn C1 (chết năm 2004) và bà Tô Thị C, do hộ ông Võ Văn C1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T là thành viên trong hộ gia đình của ông C1, nhưng khi ông C1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Lệ T thì ông T không biết. Nên ông T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C1 với bà T đối với các thửa đất số 110, 111, 112, 113 và một phần thửa đất số 109, cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh, đồng thời ông T đồng ý trả lại cho bà T số tiền 150.000.000 đồng.

Theo bị đơn bà Trần Lệ T trình bày: Từ năm 1999 đến năm 2003 bà có chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Võ Văn C1 với các thửa đất số 110, 111, 112, 113 và một phần thửa đất số 109, cùng tờ bản đồ số 3, diện tích 13.000m^2, tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh với giá 70.000.000 đồng, việc chuyển nhượng hai bên chỉ làm giấy tay vào ngày 26/12/2003, khi chuyển nhượng

đất thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 110, 111, 112, 113 ông C1 thế chấp vay vốn ở Ngân hàng nên hai bên không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Nhà nước được. Sau đó, bà có cho ông C1 mượn số tiền 11.000.000 đồng để ông C1 trả nợ cho Ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà. Sau đó, bà đến Ủy ban nhân dân xã H để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà Võ Thị K là con của ông C1 đứng ra tranh chấp. Nay bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông T. Bà yêu cầu bà Tô Thị C là vợ của ông C1 và các con của ông C1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa đất số 110, 111, 112, 113 và một phần thửa đất số 109, cùng tờ bản đồ số 3, diện tích 13.000m^2, tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh với bà.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 50/2018/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện T, đã tuyên như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thanh T về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 110, 111, 112, 113 và một phần thửa đất số 109, cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện T, tỉnh Trà Vinh giữa bà Trần Lệ T với ông Võ Văn C1 và bà Tô Thị C.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Lệ T với ông Võ Văn C1 và bà Tô Thị C đối với thửa đất số 110, 111, 112, 113 và một phần thửa đất số 109, cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Buộc hộ ông Võ Văn C1, gồm bà Tô Thị C, ông Võ Thanh T, bà Võ Thị U, ông Võ Thành H và những người thừa kế là bà Tô Thị C, ông Võ Văn Đ, ông Võ Thanh T, bà Võ Thị Loan A, ông Võ Thành H, ông Võ Văn A, bà Võ Thị U, bà Võ Thị Thu C, ông Võ Thanh L và bà Võ Thị K hoàn trả số tiền hợp đồng chuyển nhượng là 70.000.000 đồng và số tiền trượt giá là 390.680.000 đồng. Tổng số tiền 460.620.000 đồng.

Buộc bà Trần Lệ T, bà Trần Tuyết N giao các thửa đất số 110, 111, 112, 113 và một phần thửa đất số 109, cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện T, tỉnh Trà Vinh do hộ ông Võ Văn C1 đứng tên quyền sử dụng đất, cho hộ ông Võ Văn C1, gồm bà Tô Thị C, ông Võ Thanh T, bà Võ Thị U, ông Võ Thành H và những người thừa kế của ông C1 là bà Tô Thị C, ông Võ Văn Đ, ông Võ Thanh T, bà Võ Thị Loan A, ông Võ Thành H, ông Võ Văn A, bà Võ Thị U, bà Võ Thị Thu C, ông Võ Thanh L và bà Võ Thị K sử dụng, có diện tích và tứ cận sau:

Thửa số 109, tờ bản đồ số 3, diện tích 4.658m^2, có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp kênh, kích thước 34.6m.

- Hướng Tây giáp phần còn lại thửa số 109, kích thước 38.55m.

- Hướng Nam giáp thửa số 118, kích thước 127.32m.

- Hướng Bắc giáp thửa số 107, kích thước 127.44m.

Thửa số 109, tờ bản đồ số 3, diện tích 4.345m^2, có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa số 110, kênh, kích thước 9.54m, 29.56m, 25.20m, 10.38m, 20.91m.

- Hướng Tây giáp kênh, kích thước 34.30m.

- Hướng Nam giáp thửa số 118, kích thước 161.66m.

- Hướng Bắc giáp thửa số 106, kích thước 102.97m.

Thửa số 110, tờ bản đồ số 3, diện tích 589m^2, có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa số 105, kích thước 53.03m.

- Hướng Tây giáp thửa số 109, kích thước 29.56m, 25.20m, 10.38m.

- Hướng Nam giáp kênh, kích thước 7.88m.

- Hướng Bắc giáp thửa số 109, kích thước 9.54m.

Thửa số 111, tờ bản đồ số 3, diện tích 731m^2, có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa số 112, kích thước 19.45m, 2.38m.

- Hướng Tây giáp kênh, kích thước 23.37m.

- Hướng Nam giáp thửa số 115, kích thước 26.03m.

- Hướng Bắc giáp thửa số 112, kích thước 33.74m, 3.22m.

Thửa số 112, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.420m^2, có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa số 113, kích thước 21.02m, 10.64m, 7.19m.

- Hướng Tây giáp thửa số 111, kênh, kích thước 19.45m, 3.22m, 33.74m, 5.55m, 2.38m.

- Hướng Nam giáp thửa số 114, kích thước 59.01m.

- Hướng Bắc giáp thửa số 103, kích thước 73.41m.

Thửa số 113, tờ bản đồ số 3, diện tích 924m^2, có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp Hương lộ 14, kích thước 28.50m.

- Hướng Tây giáp thửa số 112, kích thước 7.19m, 10.64m, 21.02m.

- Hướng Nam giáp thửa số 114, kích thước 25.93m.

- Hướng Bắc giáp thửa số 103, kích thước 35.97m.

(có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Buộc bà Trần Tuyết N, bà Trần Lệ T di dời nhà ở 17.31m^2, chuồng bò 63.58m^2, nhà chứa rơm 33.04m^2, nhà vệ sinh 2.25m^2, chuồng gà 6.30m^2 trả lại đất cho hộ ông Võ Văn C1 và những người thừa kế của ông Võ Văn C1.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi chậm thi hành án, án phí, chi phí thẩm định, định giá tài sản và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 09/10/2018 ông Võ Thanh T kháng cáo yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, bà T chịu 70% lỗi, ông C1 chịu 30% lỗi và định giá lại giá trị diện tích đất tranh chấp.

Ngày 09/10/2018 bà Trần Lệ T kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông C1.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, trình bày các thửa đất số 110, 111, 112, 113 và một phần thửa đất số 109, cùng tờ bản đồ số 3, diện tích 13.000m^2 (thực đo 12.667m^2) có nguồn gốc của cha mẹ ông T là ông Võ Văn C1 và bà Tô Thị C, do hộ ông C1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T là thành viên trong hộ của ông C1, nhưng khi ông C1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T thì ông T không biết nên ông T yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C1, bà C với bà T vô hiệu, bà T chịu 70% lỗi, ông C1 chịu 30% lỗi là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T, sửa án sơ thẩm.

- Nguyên đơn kháng cáo thống nhất với ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn đã trình bày nêu trên.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Trần Lệ T, trình bày việc ông C1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa số 110, 111, 112, 113 và một phần thửa đất số 109, cùng tờ bản đồ số 3, diện tích 13.000m^2 (thực đo 12.667m^2) cho bà T thì bà C và các con đều biết và thừa nhận việc này, ông C1 không có cầm đất cho bà T, ông T khởi kiện tranh chấp với bà T năm 2016 nên phải áp dụng Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án, hiện nay thời hiệu để giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vẫn còn. Đồng thời, tại đơn kháng cáo của ông T thì ông T cũng thừa nhận ông C1 có chuyển nhượng đất cho bà T nên mới yêu cầu bà T chịu 70% lỗi, ông C1 chịu 30% lỗi. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà T, sửa án sơ thẩm.

- Bị đơn kháng cáo thống nhất với ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn đã trình bày nêu trên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử tại phiên tòa cũng như việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, xét kháng cáo của ông T và bà T là không có căn cứ, nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên bị đơn và sửa bản án sơ thẩm về phần giao trả tiền cho bà T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của ông Võ Thanh T và bà Trần Lệ T còn trong hạn luật định hợp lệ, nên được chấp nhận.

[2] Về nội dung tranh chấp: Theo đơn kháng cáo ngày 09/10/2018 ông Võ Thanh T yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C1 với bà T vô hiệu, thì bà T chịu 70% lỗi, ông C1 chịu 30% lỗi và định giá lại giá trị diện tích đất tranh chấp. Tại đơn xin rút lại một phần kháng cáo ngày 18/12/2018 của ông T và tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn rút lại một phần kháng cáo đối với yêu cầu định giá lại giá trị diện tích đất tranh chấp. Xét yêu cầu rút một phần kháng cáo của ông T là có căn cứ nên chấp nhận. Đình chỉ xét xử phúc thẩm, đối với việc ông T yêu cầu định giá lại giá trị diện tích đất tranh chấp.

[3] Xét thấy, kháng cáo của ông Võ Thanh T yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C1 với bà T vô hiệu, thì bà T chịu 70% lỗi, ông C1 chịu 30% lỗi, xét yêu cầu kháng cáo của ông T là không có căn cứ để chấp nhận. Bởi lẽ, Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 110, 111, 112, 113 và một phần thửa đất số 109, cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện T, tỉnh Trà Vinh vào ngày 15/9/1997 cho hộ ông Võ Văn C1 đứng tên quyền sử dụng đất, theo xác nhận của Công an xã M, huyện T ngày 18/02/2014 thì hộ ông C1 gồm ông Võ Văn C1, bà Tô Thị C, bà Võ Thị Thu C, ông Võ Thanh T, ông Võ Thanh L và bà Võ Thị U (bút lục số 376), sau đó ông C1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T khi chưa được sự đồng ý của các thành viên trong hộ gia đình. Đồng thời, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C1 với bà T đã vi phạm về hình thức và nội dung, nên cấp sơ thẩm xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu mỗi bên chịu 50% lỗi là có căn cứ. Do đó, yêu cầu kháng cáo của ông T là không có cơ sở để xem xét.

[4] Đối với kháng cáo của bà Trần Lệ T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông C1, xét yêu cầu kháng cáo của bà T là không có căn cứ để chấp nhận. Bởi lẽ, ngày 15/9/1997 Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 110, 111, 112, 113 và một phần thửa đất số 109, cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện T, tỉnh Trà Vinh cho hộ ông Võ Văn C1 đứng tên quyền sử dụng, nhưng chỉ có ông C1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T khi chưa được sự đồng ý của các thành viên trong hộ gia đình. Mặc dù, trong vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu chia thừa kế tài sản giữa nguyên đơn bà Võ Thị K với bị đơn bà Tô Thị C, thì bà C thừa nhận ông C1 có chuyển nhượng đất cho bà T, tuy nhiên ông T có lời khai là không biết việc ông C1 chuyển nhượng đất cho bà T, trong khi tại thời điểm năm 1997 Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất cho hộ ông C1 thì có ông T là thành viên trong hộ gia đình (bút lục số 358, 359, 360). Mặt khác, thể hiện trong hồ sơ vụ án có "Tờ đồng thuận" được Ban nhân dân ấp xác nhận ngày 04/4/2007 có ông Võ Thanh T ký tên nhưng chỉ là bản pho to, các đương sự trong vụ án cũng không cung cấp được bản chính của "Tờ đồng thuận", do đó bản pho to không có giá trị để xem xét làm chứng cứ giải quyết vụ án (bút lục số 22). Mặt khác, bà T khai chuyển nhượng đất của ông C1 giá 70.000.000 đồng, bà đã giao đủ tiền cho ông C1 nhưng không có làm biên nhận, xét thấy bà T khai chuyển nhượng đất giá 70.000.000 đồng và đã giao đủ tiền cho ông C1 nhưng bà T không cung cấp được chứng cứ gì có giá trị chứng minh cho lời khai của mình, còn ông T thì không thừa nhận việc này. Đồng thời, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C1 với bà T đã vi phạm về hình thức và nội dung, nên cấp sơ thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ.

[5] Tại trang 6 và trang 8 của bản án sơ thẩm, cấp sơ thẩm tính tổng giá trị phần đất là 851.360.000 đồng, trừ số tiền hợp đồng là 70.000.000 đồng, số tiền tính trượt giá là 781.240.000 đồng, tính lỗi ngang nhau nên hộ ông C1 và những người thừa kế của ông C1 phải trả lại cho bà T số tiền 390.620.000 đồng và số tiền hợp đồng chuyển nhượng là 70.000.000 đồng. Tổng số tiền là 460.620.000 đồng là chưa chính xác về số liệu. Bởi vì, số tiền 851.360.000 đồng trừ đi số tiền hợp đồng 70.000.000 đồng thì số tiền còn lại là 781.360.000 đồng đó là số tiền tính trượt giá, tính lỗi ngang nhau nên hộ ông C1 và những người thừa kế của ông C1 phải trả lại cho bà T số tiền 390.680.000 đồng và số tiền hợp đồng chuyển nhượng là 70.000.000 đồng. Tổng số tiền là 460.680.000 đồng nên điều chỉnh phần này của án sơ thẩm (bút lục số 250, 251).

[6] Cấp sơ thẩm buộc hộ ông Võ Văn C1, gồm bà Tô Thị C, ông Võ Thanh T, bà Võ Thị U, ông Võ Thành H và những người thừa kế là bà Tô Thị C, ông Võ Văn Đ, ông Võ Thanh T, bà Võ Thị Loan A, ông Võ Thành H, ông Võ Văn A, bà Võ Thị U, bà Võ Thị Thu C, ông Võ Thanh L và bà Võ Thị K hoàn trả số tiền hợp đồng chuyển nhượng là 70.000.000 đồng và số tiền trượt giá là 390.680.000 đồng, tổng số tiền 460.680.000 đồng. Nhưng không tuyên trả số tiền cho ai là thiếu sót không đảm bảo cho việc thi hành án, nên sửa phần này của án sơ thẩm.

[7] Từ các nhận định và phân tích trên, nên chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên; Lời bào chữa của các vị Luật sư bảo vệ cho ông T và bà T không có cơ sở, nên không chấp nhận; Không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Thanh T và bà Trần Lệ T, sửa bản án sơ thẩm.

[8] Ông T và bà T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 và điểm c khoản 1 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Thanh T và bị đơn bà Trần Lệ T.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 50/2018/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện T.

Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 165, Điều 166 và khoản 1 Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 129, Điều 131 và Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 5, Điều 100, Điều 167, Điều 179 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Pháp lệnh số 10/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thanh T về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 110, 111, 112, 113 và một phần thửa đất số 109, cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện T, tỉnh Trà Vinh giữa bà Trần Lệ T với ông Võ Văn C1 và bà Tô Thị C.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Lệ T với ông Võ Văn C1 và bà Tô Thị C đối với thửa đất số 110, 111, 112, 113 và một phần thửa đất số 109, cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Buộc hộ ông Võ Văn C1, gồm bà Tô Thị C, ông Võ Thanh T, bà Võ Thị U, ông Võ Thành H và những người thừa kế là bà Tô Thị C, ông Võ Văn Đ, ông Võ Thanh T, bà Võ Thị Loan A, ông Võ Thành H, ông Võ Văn A, bà Võ Thị U, bà Võ Thị Thu C, ông Võ Thanh L và bà Võ Thị K hoàn trả số tiền hợp đồng chuyển nhượng là 70.000.000 đồng *(Bảy mươi triệu đồng)* và số tiền trượt giá là 390.680.000 đồng *(Ba trăm chín mươi triệu, sáu trăm tám mươi ngàn đồng)*. Tổng số tiền 460.680.000 đồng *(Bốn trăm sáu mươi triệu, sáu trăm tám mươi ngàn đồng)* cho bà Trần Lệ T.

Buộc bà Trần Lệ T, bà Trần Tuyết N giao các thửa đất số 110, 111, 112, 113 và một phần thửa đất số 109, cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện T, tỉnh Trà Vinh do hộ ông Võ Văn C1 đứng tên quyền sử dụng đất, cho hộ ông Võ Văn C1, gồm bà Tô Thị C, ông Võ Thanh T, bà Võ Thị U, ông Võ Thành H và những người thừa kế của ông C1 là bà Tô Thị C, ông Võ Văn Đ, ông Võ Thanh T, bà Võ Thị Loan A, ông Võ Thành H, ông Võ Văn A, bà Võ Thị U, bà Võ Thị Thu C, ông Võ Thanh L và bà Võ Thị K sử dụng, có diện tích và tứ cận sau:

Thửa số 109, tờ bản đồ số 3, diện tích 4.658m^2, có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp kênh, kích thước 34.6m.

- Hướng Tây giáp phần còn lại thửa số 109, kích thước 38.55m.

- Hướng Nam giáp thửa số 118, kích thước 127.32m.

- Hướng Bắc giáp thửa số 107, kích thước 127.44m.

Thửa số 109, tờ bản đồ số 3, diện tích 4.345m^2, có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa số 110, kênh, kích thước 9.54m, 29.56m, 25.20m, 10.38m, 20.91m.

- Hướng Tây giáp kênh, kích thước 34.30m.

- Hướng Nam giáp thửa số 118, kích thước 161.66m.

- Hướng Bắc giáp thửa số 106, kích thước 102.97m.

Thửa số 110, tờ bản đồ số 3, diện tích 589m^2, có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa số 105, kích thước 53.03m.

- Hướng Tây giáp thửa số 109, kích thước 29.56m, 25.20m, 10.38m.

- Hướng Nam giáp kênh, kích thước 7.88m.

- Hướng Bắc giáp thửa số 109, kích thước 9.54m.

Thửa số 111, tờ bản đồ số 3, diện tích 731m^2, có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa số 112, kích thước 19.45m, 2.38m.

- Hướng Tây giáp kênh, kích thước 23.37m.

- Hướng Nam giáp thửa số 115, kích thước 26.03m.

- Hướng Bắc giáp thửa số 112, kích thước 33.74m, 3.22m.

Thửa số 112, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.420m^2, có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa số 113, kích thước 21.02m, 10.64m, 7.19m.

- Hướng Tây giáp thửa số 111, kênh, kích thước 19.45m, 3.22m, 33.74m, 5.55m, 2.38m.

- Hướng Nam giáp thửa số 114, kích thước 59.01m.

- Hướng Bắc giáp thửa số 103, kích thước 73.41m.

Thửa số 113, tờ bản đồ số 3, diện tích 924m^2, có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp Hương lộ 14, kích thước 28.50m.

- Hướng Tây giáp thửa số 112, kích thước 7.19m, 10.64m, 21.02m.

- Hướng Nam giáp thửa số 114, kích thước 25.93m.

- Hướng Bắc giáp thửa số 103, kích thước 35.97m.

(có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Buộc bà Trần Tuyết N, bà Trần Lệ T di dời nhà ở 17.31m^2, chuồng bò 63.58m^2, nhà chứa rơm 33.04m^2, nhà vệ sinh 2.25m^2, chuồng gà 6.30m^2 trả lại đất cho hộ ông Võ Văn C1 và những người thừa kế của ông Võ Văn C1.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Võ Thanh T, về việc yêu cầu định giá lại giá trị diện tích đất tranh chấp.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp Cơ quan Thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án khi đến hạn) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Về án phí: Ông Võ Thanh T và bà Trần Lệ T mỗi bên phải chịu 18.770.400 đồng *(Mười tám triệu, bảy trăm bảy mươi ngàn, bốn trăm đồng)* án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 3.750.000 đồng *(Ba triệu, bảy trăm năm mươi đồng)* và 200.000 đồng *(Hai trăm ngàn đồng)* theo biên lai thu tiền số 0005926 ngày 03/8/2016 và biên lai thu tiền số 0002998 ngày 02/3/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T. Ông T còn phải nộp thêm 14.820.400 đồng *(Mười bốn triệu, tám trăm hai mươi ngàn, bốn trăm đồng)*. Bà Trần Lệ T chịu 18.770.400 đồng *(Mười tám triệu, bảy trăm bảy mươi ngàn, bốn trăm đồng)* án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí là 200.000 đồng *(Hai trăm ngàn đồng)* theo biên lai thu tiền số 0007262 ngày 18/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T cho bà Trần Lệ T.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Võ Thanh T phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng)* án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng)* theo biên lai thu tiền số 0019934 ngày 16 tháng 10 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T. Buộc bà Trần Lệ T phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng)* án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng)* theo biên lai thu tiền số 0019931 ngày 15 tháng 10 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và giám định chữ ký: Buộc ông Võ Thanh T và bà Trần Lệ T mỗi người phải chịu 4.864.393 đồng *(Bốn triệu, tám trăm sáu mươi bốn ngàn, ba trăm chín mươi ba đồng)*. Ông Võ Thanh T chịu 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng)* chi phí giám định chữ ký. Ông Võ Thanh T và bà Trần Lệ T mỗi người đã nộp tạm ứng 6.000.000 đồng *(Sáu triệu đồng)*, nên bà T đến Tòa án nhân dân huyện T nhận lại số tiền 1.135.607 đồng *(Một triệu, một trăm ba mươi lăm ngàn, sáu trăm lẽ bảy đồng)*, ông T đến Tòa án nhân dân huyện T nhận lại số tiền 835.607 đồng *(Tám trăm ba mươi lăm ngàn, sáu trăm lẽ bảy đồng)*.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án 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 Điều 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, TDS.

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

Huỳnh Văn Hoàng Vân