

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 29/2021/DS-PT

Ngày: 02 – 02 - 2021

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Văn Lạc

Các Thẩm phán: Ông Lê Nguyên Khoa

Ông Nguyễn Văn Trường

- Thư ký phiên tòa: Bà Lưu Thị Nhơn – Thư ký của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long: Bà Bùi Thị Cẩm Linh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 02 tháng 02 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 98/TLPT-DS ngày 17 tháng 6 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản”

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2020/DS-ST ngày 20 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 239/2020/QĐ-PT ngày 21 tháng 12 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 22/2021/QĐPT - DS ngày 20/01/2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Lê Văn C, sinh năm 1947.

Địa chỉ: số 23 A, khu 1, thị trấn T, huyện TO, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Kiên Tr, sinh năm 1961

Địa chỉ: 248/8E khu 4, thị trấn T, huyện TO, tỉnh Vĩnh Long. (Theo giấy ủy quyền ngày 13/01/2021)

Bị đơn: 1/ Lê Thị Hồng Th, sinh năm 1950.

Địa chỉ: khu 7, thị trấn T, huyện TO, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của bà Th: ông Phạm Hồng Châu, sinh năm 1963, địa chỉ: Số 207 Võ Thị Sáu, phường 7, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh – Là đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền 16/8/2019).

2/ Cao Văn Đ, sinh năm 1968

Địa chỉ: số 18/1A, khu 10, thị trấn T, huyện TO, tỉnh Vĩnh Long

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Lê Tri Â, sinh năm 1986.

2/ Lê Thị Hồng X, sinh năm 1979.

2/ Lê Thanh C1, sinh năm 1990.

Cùng địa chỉ số 3/12, khu 7, thị trấn T, huyện TO, tỉnh Vĩnh Long

4/ Lê Thị Hồng Đ1, sinh năm 1980

5/ Lê Thị Hồng Th1, sinh năm 1984

Cùng địa chỉ 45/5, khu 6, thị trấn T, huyện TO, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện của chị Đ1, anh Â là ông Phạm Hồng Châu, sinh năm 1963, địa chỉ: Số 207 Võ Thị Sáu, phường N, quận K, thành phố Hồ Chí Minh. (Theo văn bản ủy quyền 13/01/2021).

6/ Nguyễn Thu T1, sinh năm 1958.

Địa chỉ: số 23 A, khu 1, thị trấn T, huyện TO, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1: ông Nguyễn Kiên Tr, sinh năm 1961. Theo văn bản ủy quyền ngày 22/01/2021.

Địa chỉ: 248/8E khu 4, thị trấn T, huyện TO, tỉnh Vĩnh Long

7/ Nguyễn Hoàng T2, sinh năm 1980.

Địa chỉ khu 7, thị trấn T, huyện TO, tỉnh Vĩnh Long.

8/ Chi cục thi hành án T

Người đại diện hợp pháp: ông Võ Thanh P - Chức vụ: Chi cục trưởng

9/ Ngô Văn Th, sinh năm 1980.

Địa chỉ: ấp M, xã C, huyện MT, tỉnh Vĩnh Long.

10/ Công ty trách nhiệm hữu hạn H

Địa chỉ: Số 101, đường PD, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của công ty TNHH H là ông Nguyễn Tấn L, sinh năm 1982; bà Nguyễn Ngọc T3, sinh năm 1993, cùng địa chỉ: Số 93, Nguyễn Văn T, phường K, quận N, thành phố Hồ Chí Minh–văn bản ủy quyền số 090/2019/GUQ.H ngày 11/9/2019.

11/ Trần Quốc C3

Địa chỉ: Số 134/4B khu 3, thị trấn T, huyện TO, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 10/01/2017, các đơn khởi kiện bổ sung và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Lê Văn C trình bày: Năm 2015 ông quen biết ông Cao Văn Đ, ông Đ giới thiệu phần đất bà Lê Thị Hồng Th có ý chuyển nhượng. Vào ngày 21/6/2015 ông và bà Th ký tờ hợp đồng chuyển nhượng diện tích 783m², tọa lạc tại khu 7, thị trấn T, huyện TO với giá 840.000.000đ, có các con bà Th thống nhất ký tên. Sau đó ông và bà Th thỏa thuận chuyển nhượng thêm ngang 0,7m dài 18m và xây dựng hàng rào kiên cố trên phần đất. Khi thỏa thuận chuyển nhượng và lập tờ hợp đồng ngày 21/6/2015, bà Th cam kết làm thủ tục tách thửa sang tên cho ông trong thời hạn 30 ngày. Ông đã giao tiền cho bà Th lần 01 số tiền 430.000.000đ, lần 02 số tiền 200.000.000đ, ngày 09/6/2015 bà Th ký biên nhận đã nhận tiền 02 đợt 630.000.000đ. Ngày 27/7/2015 bà Th ký tờ cam kết và nhận thêm số tiền 100.000.000đ, còn lại 110.000.000đ khi xong thủ tục ông trả đủ. Sau đó, ông đưa thêm cho bà Th 20.000.000đ và 25.000.000đ chuyển nhượng thêm 0,7m và căn nhà tạm. Tổng cộng ông đã giao cho bà Th số tiền 775.000.000đ. Ông mang hợp đồng chuyển nhượng đến Ủy ban thị trấn nhờ xác nhận mới biết phần đất của bà Th bị Chi cục thi hành án T kê biên diện tích 52,4m² nên ông không làm thủ tục sang tên được. Ông Cao Văn Đ là người giới thiệu ông nhận chuyển nhượng đất của bà Th cam kết sẽ làm thủ tục sang tên cho ông nên ông đã giao tiền cho ông Đ tổng số tiền 53.000.000đ. Phần đất bà Th chuyển nhượng cho ông bị Cơ quan thi hành án kê biên mặt tiền giáp lộ nhựa nên ông tham gia

đấu giá nhận chuyển nhượng luôn phần đất 52,4m² Thi hành án bán đấu giá. Do đó, phần đất bà Th chuyển nhượng cho ông diện tích thực tế còn khoảng 620m². Ông yêu cầu bà Th tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/6/2015 diện tích theo đo đạc thuộc các thửa 20-1 diện tích 30,7m², thửa 11-1 diện tích 494,6m² và yêu cầu bà Th giao thêm cho ông diện tích 270,3m² theo trích đo ngày 20/6/2017 thuộc các chiết thửa 20-2 diện tích 57,6m², thửa 11-2 diện tích 294,5m², trong đó diện tích chỉ đo tăng 81,8m² ông trả lại cho bà Th không đồng ý cho đo đạc lại, ông không đồng ý cung cấp giá đất theo giá thị trường do ông chuyển nhượng đất để sử dụng, không đồng ý thành lập Hội đồng định giá, yêu cầu tính giá đất theo giá Nhà nước quy định.

Số tiền 53.000.000đ ông Cao Văn Đ đã nhận của ông, ông Đ cam kết lo giấy tờ làm thủ tục tách thửa đăng ký quyền sử dụng đất cho ông, ông Đ không làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông khởi kiện yêu cầu ông Đ có nghĩa vụ trả cho ông số tiền vốn 53.000.000đ và lãi tính bằng 1% tính từ ngày 27/7/2015 đến nay.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị Hồng Th cho rằng khi ông thỏa thuận chuyển nhượng đất, ông có lập tờ chuyển nhượng cho bà Th căn nhà gắn liền phần đất ở ấp Đa, xã L, huyện T, thửa 1238 diện tích 83m² với giá 380.000.000đ vào ngày 08/6/2015 và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Th quản lý là không có. Ông xác định tờ hợp đồng ngày 08/6/2015 bà Th cung cấp là giả mạo, không phải chữ viết, chữ ký của ông. Ông không đồng ý kết quả giám định của Phân viện khoa học hình sự Thành phố Hồ Chí Minh- Bộ công an, ông không yêu cầu giám định lại, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với căn nhà và phần đất gắn liền với căn nhà thuộc thửa 1238 diện tích 83m² đã bị mất, ông không có giao cho bà Th giữ, hiện nay ông đã đề nghị cấp lại giấy mới.

Tại bản tự khai ngày 15/02/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Lê Thị Hồng Th trình bày: Bà thống nhất như ý kiến của ông C về việc thỏa thuận chuyển nhượng nhượng cho ông C phần đất diện tích 783m² với giá 840.000.000đ theo tờ thỏa thuận bán đất ngày 21/6/2015 và ký biên nhận ngày 09/6/2015, tờ cam kết ngày 27/6/2015 do ông C cung cấp. Nhưng khi thỏa thuận chuyển nhượng, ông C không đủ tiền nên thỏa thuận chuyển nhượng cho bà căn nhà gắn liền phần đất ở ấp Đa, xã L, huyện T, thửa 1238 diện tích 83m² với giá 380.000.000đ, ông C viết tờ chuyển nhượng ngày 08/6/2015, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chìa khóa nhà cho bà và đưa tiền cọc chuyển nhượng đất thêm 50.000.000đ. Sau đó bà nhận thêm 200.000.000đ nên bà ký vào biên nhận ngày 09/6/2015 đã nhận tiền đợt 1 số tiền

430.000.000đ, đợt 2 số tiền 200.000.000đ xem như ông C đã giao cho bà Th số tiền 630.000.000đ. Thực tế, bà Th chỉ nhận của ông C số tiền 250.000.000đ tiền mặt và tờ hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất ở ấp Đại Nghĩa với giá 380.000.000đ. Đến ngày 27/6/2015 bà nhận thêm 100.000.000đ và ký tờ cam kết đã nhận số tiền 730.000.000đ, còn lại 110.000.000đ khi nào làm xong thủ tục ông C trả đủ. Ngày 21/8/2015 bà có nhận thêm của ông C số tiền 20.000.000đ, sau đó nhận thêm 20.000.000 chuyển nhượng thêm 0,7m và 5.000.000đ căn nhà tạm. Trước khi thỏa thuận chuyển nhượng, bà có báo cho ông C biết phần đất đã bị kê biên và bà đang thế chấp cho công ty H do bà vay tiền của anh Ngô Văn Thiện. Ông C đồng ý nhận chuyển nhượng giao tiền cho bà, bà mang tiền trả cho anh Thiện để lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng công ty H không đồng ý nên bà không lập thủ tục chuyển nhượng cho ông C được. Đồng thời bà phát hiện căn nhà và đất ở xã L của ông C đang tranh chấp, Tòa án đang giải quyết nhưng ông C gian dối thỏa thuận chuyển nhượng cho bà nên bà không tiếp tục thực hiện hợp đồng. Bà Th yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Th với ông C lập ngày 21/6/2015 và yêu cầu vô hiệu tờ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông C lập ngày 08/6/2015 thỏa thuận chuyển nhượng căn nhà và phần đất thửa 1238 diện tích 83m², tọa lạc tại ấp Đại Nghĩa, xã L, huyện T cho bà với giá 380.000.000đ. Nên ngày 09/6/2015 bà ký tờ biên nhận ghi nhận tiền đợt 1 số tiền 430.000.000đ đợt 2 số tiền 200.000đ, tổng cộng 630.000.000đ. Bà đồng ý trả lại số tiền thực tế đã nhận từ ông C là 395.000.000đ. Đối với việc ông C, anh T2 và ông Đ thỏa thuận tiền hoa hồng chuyển nhượng đất và làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà không biết, không có chứng kiến.

Tại bản tự khai ngày 19/9/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Cao Văn Đ trình bày: Năm 2015 ông có giới thiệu cho ông C chuyển nhượng đất của bà Th phần đất ngang 15m với giá 1.500.000.000đ. Ông C hứa nếu bà Th đồng ý chuyển nhượng với giá 1.400.000.000đ ông C sẽ cho ông 100.000.000đ tiền hoa hồng. Ông C không đủ tiền nhận chuyển nhượng đất nên có rủ anh T2 nhận chuyển nhượng ngang 07m. Ông có nhận của ông T2 50.000.000đ và của ông C số tiền 43.000.000đ, trong đó tiền hoa hồng anh T2 cho là 50.000.000đ, ông C cho là 33.000.000đ, còn 10.000.000đ là tiền công ông C thuê xây dựng hàng rào. Đối với ý kiến bà Th trình bày giữa bà Th và ông C có thỏa thuận chuyển nhượng việc ông C chuyển nhượng cho bà Th căn nhà tại xã Loan Mỹ với giá 380.000.000đ và ông C giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Th để cân trừ số tiền đất ông C phải trả cho bà Th 380.000.000đ ông xác định là có thật.

Tại đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ngày 25/8/2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án anh Nguyễn Hoàng T2 trình bày: Anh và ông C có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất của bà Th, khi thỏa thuận chuyển nhượng thông qua ông Cao Văn Đ nên có hứa đưa cho ông Đ 100.000.000đ để ông Đ chạy lo giấy tờ đến khi anh và ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh đã giao cho ông Đ 50.000.000đ nhưng ông Đ không lo được giấy tờ do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Th đang thế chấp cho người khác. Anh và bà Th đã vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng, bà Th trả lại cho anh số tiền đã nhận. Ông Đ nhận của anh 50.000.000đ để làm thủ tục việc chuyển nhượng đất nhưng không thỏa thuận chuyển nhượng được nên anh yêu cầu ông Đ có nghĩa vụ trả lại số tiền 50.000.000đ, không yêu cầu tính lãi. Việc bà Th trình bày khi thỏa thuận chuyển nhượng đất, ông C có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Th một căn nhà và đất ngang đầu lộ ông Cai gần bến phà Tân Mỹ- Loan Mỹ thuộc địa phận Xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long là có thật, anh có nghe nói nhưng thỏa thuận cụ thể như thế nào anh không biết. Riêng ông Đ có nhận tiền của ông C như thỏa thuận bao nhiêu anh không biết.

Tại văn bản ngày 15/02/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Hồng X, chị Lê Thị Hồng Đ1, chị Lê Thị Hồng Th1, anh Lê Thanh C1, anh Lê Trị Â do anh Võ T2 Vinh là đại diện trình bày: Thống nhất như ý kiến của bà Lê Thị Hồng Th, không có yêu cầu độc lập.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 08/01/2020 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trần Quốc C3 trình bày: Ngày 17/11/2016 anh nhận chuyển nhượng phần đất thửa 288 diện tích 47,9m² và phần đất thửa 289 diện tích 4,5m² tờ bản đồ số 8 tạo lạc tại khu 7, thị trấn T, huyện TO với giá 350.000.000đ, ông C đã làm thủ tục sang tên hiện anh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông C và bà Th tranh chấp không liên quan đến anh và anh không biết gì về việc thỏa thuận chuyển nhượng của ông C, bà Th. Anh yêu cầu được vắng mặt khi Tòa án giải quyết vụ án.

Tại công văn số 453/BUND-NC ngày 22/3/2018 của Ủy ban nhân dân huyện Trà Ôn trả lời Công văn số 53/TAH ngày 02/3/2018 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn có nội dung: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AE 067090 số vào sổ 5246 ký ngày 17/7/2006, tại thửa đất số 20, tờ bản đồ số 08, diện tích 2.163,6m² mục đích sử dụng: đất ở đô thị và đất trồng cây lâu năm và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BM 649692, số vào sổ 5246 ký ngày 09/12/2013, tại thửa số 11, tờ bản đồ số 8, diện tích 13.103,5m², mục đích sử dụng: đất trồng lúa. Hiện không còn giá trị pháp lý do đã có quyết định hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Sở tài nguyên

và môi trường tỉnh Vĩnh Long tại Quyết định số 2490/QĐ-STNMT ngày 12/9/2016. Bà Lê Thị Hồng Th đã lập thủ tục đăng ký cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (chưa được cấp lại). Hiện hồ sơ do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Long thẩm định. Thửa đất số 20, tờ bản đồ số 08 diện tích 2.163,6m², mục đích sử dụng đất ở đô thị và đất trồng cây lâu năm và thửa số 11 tờ bản đồ số 08 diện tích 13.103,5m, mục đích sử dụng đất trồng lúa, tọa lạc tại khu 7, thị trấn T, huyện TO, tỉnh Vĩnh Long (trong đó có các thửa tranh chấp theo đo đạc thực tế thửa số 20-1 diện tích 30,7m²; thửa 20-2 diện tích 57,6m² và thửa số 11-1 diện tích 494,6m², thửa 11-2 diện tích 294,5m², tờ bản đồ số 8).

Tại biên bản giải thích về việc bồi thường thiệt hại trong trường hợp vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/10/2017. Nguyên đơn ông Lê Văn C và bị đơn bà Lê Thị Hồng Th đều trình bày trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng buộc các bên trả cho nhau những gì đã nhận, ông C, bà Th không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Tại kết luận giám định số 5467/C09B ngày 14/11/2019 của Phân Viện khoa học hình sự thành phố Hồ Chí Minh- Bộ Công An kết luận: Chữ ký đứng tên Lê Văn C dưới mục: Người nhượng quyền” trên “Tờ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 08.6.2015 (ký hiệu A) so với chữ ký đứng tên Lê Văn C trên 05 (năm) tài liệu mẫu so sánh từ M1 đến M4,M6 là do cùng một người ký ra; Chữ viết họ tên “Lê Văn C” dưới mục “Người nhượng quyền” trên “Tờ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 08.6.2015 (ký hiệu A) so với chữ viết đứng tên Lê Văn C trên 05 (năm) tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1,M2, từ M4 đến M6 là do cùng một người viết ra.

Tại công văn số 211/TNMT ngày 17/8/2017 của Phòng Tài nguyên môi trường huyện Trà Ôn cung cấp giá trị quyền sử dụng đất. Căn cứ Quyết định số 27/2014/QĐ-UBND ngày 19/12/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long về việc quy định giá đất năm 2015 áp dụng trong thời hạn 5 năm (2015-2019) trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long. Căn cứ phức lục VII bảng giá đất ở tại đô thị; Thửa đất 20-1 tờ bản đồ số 8 diện tích 30,7m², loại đất ở đô thị và thửa 20-2 tờ bản đồ số 8 diện tích 57,6m², loại đất ở đô thị vị trí 1 có giá 1.500.000đ/m²; Căn cứ phức lục I bảng giá đất trồng cây hàng năm: thửa số 11-1 tờ bản đồ số 8, diện tích 494,6m², loại đất chuyên trồng lúa nước và thửa 11-2 tờ bản đồ số 8 diện tích 294,5m², loại đất chuyên trồng lúa nước thuộc vị trí 1 có giá 170.000đ/m².

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DSST ngày 20 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Áp dụng:

- Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 2, Điều 161, khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Các điều 122, 124, 127, 134 256, khoản 3 Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005; Khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015
- Điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013;
- Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Văn C, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn Lê Thị Hồng Th và chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hoàng T2.

2. Vô hiệu tờ hợp đồng thỏa thuận mua bán đất giữa ông Lê Văn C và bà Lê Thị Hồng Th lập ngày 21.6.2015 đối với phần đất thửa 11-1 tờ bản đồ số 8 diện tích 494,6m² loại đất lúa; thửa 20-1 tờ bản đồ số 8 diện tích 30,7m² loại đất ở đô thị, tọa lạc khu 7 thị trấn T, huyện TO, tỉnh Vĩnh Long (Theo trích đo bản đồ hiện trạng do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai và Phòng tài nguyên và môi trường huyện Trà Ôn cung cấp ngày 20/6/2017).

3. Vô hiệu tờ hợp đồng giữa ông Lê Văn C và bà Lê Thị Hồng Th lập ngày 8.6.2015 đối với phần đất và căn nhà gắn liền trên đất thửa 1238, tờ bản đồ số 9, diện tích 83,0m² tọa lạc ấp Đại Thọ (nay là Đại Nghĩa), Xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long do ông Lê Văn C đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Buộc ông Lê Văn C có nghĩa vụ trả lại cho bà Lê Thị Hồng Th phần đất thửa 11-1 tờ bản đồ số 8 diện tích 494,6m² loại đất lúa; thửa 20-1 tờ bản đồ số 8 diện tích 30,7m² loại đất ở đô thị, tọa lạc khu 7 thị trấn T, huyện TO, tỉnh Vĩnh Long (Theo trích đo bản đồ hiện trạng do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai và Phòng tài nguyên và môi trường huyện Trà Ôn cung cấp ngày 20/6/2017).

5. Buộc bà Lê Thị Hồng Th có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Văn C số tiền 395.000.000đ (Ba trăm chín mươi lăm triệu đồng) và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần thửa 1238, tờ bản đồ số 9, diện tích 83,0m² tọa lạc ấp Đại Thọ (nay là Đại Nghĩa), Xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long do ông Lê Văn C đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

6. Ghi nhận tự nguyện của bà Lê Thị Hồng Th về việc bồi thường thiệt hại và trả lại chi phí xây dựng hàng rào cho ông Lê Văn C. Buộc bà Lê Thị Hồng Th có nghĩa vụ bồi thường cho ông Lê Văn C số tiền 200.000.000đ và chi phí xây dựng hàng rào 42.000.000đ, tổng số tiền 242.000.000đ (Hai trăm bốn mươi hai triệu đồng)

7. Buộc ông Cao Văn Đ có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn C số tiền vốn 33.000.000đ và lãi số tiền 13.546.500đ, tổng cộng 46.546.500đ (Bốn mươi sáu triệu năm trăm bốn mươi sáu nghìn năm trăm đồng).

8. Buộc ông Cao Văn Đ có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Hoàng T2 số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên án phí dân sự sơ thẩm, chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ và quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 31/3/2020 ông Lê Văn C cáo đơn kháng cáo và kháng cáo bổ sung ngày 04/4/2020 với nội dung: yêu cầu cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng ngày 21/6/2015 là hợp pháp vì đã thực hiện nghĩa vụ trên 2/3 tài sản giao dịch. Yêu cầu buộc bị đơn Lê Thị Hồng Th giao thêm 270,3m² đất cho ông Lê Văn C. Yêu cầu không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Lê Thị Hồng Th.

* Ngày 04/5/2020 bị đơn ông Cao Văn Đ kháng cáo với nội dung yêu cầu cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn C về việc yêu cầu ông trả số tiền 33.000.000đ và lãi suất 13.546.500đ; không đồng ý trả anh Nguyễn Hoàng T2 số tiền 50.000.000đ.

Tại phiên Tòa phúc thẩm: ông Lê Văn C; ông Cao Văn Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng: Tất cả đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến xét xử phúc thẩm.

Về nội dung:

1. *Xét kháng cáo của ông Lê Văn C:* Ngày 21/6/2015 ông C và bà Th ký tờ hợp đồng chuyển nhượng diện tích 783m² không xác định vị trí, thửa đất mà ghi diện tích chuyển nhượng gồm mặt trước, mặt sau 9m, dài 87m, thuộc chiết thửa đất 11 và chiết thửa số 20, hợp đồng không công chứng chứng thực, giá 840.000.000đ, đất tọa lạc tại khu 7, thị trấn T, huyện TO.

Theo biên nhận ngày 9/6/2015 ông C giao cho Th 630.000.000 đồng, biên nhận ngày 27/6/2017 ông C giao cho bà Th 100.000.000 đồng. Sau đó ông C giao thêm 45 triệu đồng được các bên thừa nhận. Bà Th, ông C thừa nhận đã ký vào các biên nhận trên với tổng số tiền là 775.000.000 đồng. Tuy nhiên bà Th cho rằng số tiền giao 430.000.000 đồng giao đợt 1 của biên nhận ngày 09/6/2015 là bao gồm 380.000.000 đồng mà ông C đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Th nhà, đất thuộc thửa đất 1238, tờ bản đồ số 09, diện tích 83,0m² vào ngày 08/6/2015 để căn trừ tiền chuyển nhượng diện tích 783m² và ông C giao thêm 50.000.000 đồng cho bà Th nên hai bên thống nhất ghi thành số tiền đợt 1 là 430.000.000 đồng, đồng thời ông C giao cho bà Th bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 1238, tờ bản đồ số 09, diện tích 83,0m² do ông C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Mặc dù ông C không thừa nhận đã ký vào tờ chuyển nhượng ngày 08/6/2015 đối với nhà, đất thuộc thửa đất 1238 cho bà Th nhưng căn cứ Kết luận giám định số 5467/C09B ngày 14/11/2019 của Phân Viện khoa học hình sự thành phố Hồ Chí Minh – Bộ công an kết luận, chữ viết và chữ ký trong tờ hợp đồng đề ngày 08/6/2015 so với chữ ký, chữ viết trong hồ sơ vụ án do ông Chanh cung cấp là có cùng một người viết ra nên lời trình bày của bà Th việc hai bên chuyển nhượng thửa đất 1238 để căn trừ 380.000.000 đồng đối với hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/06/2015, nên bà Th cho rằng chỉ nhận của ông C 395.000.000 đồng là có căn cứ, phù hợp với tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án.

Chiết thửa 20 và chiết thửa 11 mà ông C nhận chuyển nhượng theo tờ hợp đồng ngày 21/6/2015, trong đó thửa 20 diện tích 2.545,8m², bà Th đăng ký thế chấp cho Công ty TNHH H đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của một bản án khác đang có hiệu L pháp luật; tại thửa 20 ông C đang quản lý, sử dụng chiết thửa 20-1 diện tích 30,7 m². Thửa 11 Chỉ cục thi hành án T kê biên chiết thửa 11 diện tích 52,4m² ngày 27/12/2013, diện tích kê biên này thuộc một phần trong tổng diện tích 494,6m thuộc chiết thửa 11 mà ông C đang quản lý. Như vậy, ông C và bà Th thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang bị kê biên và đang thế chấp đảm bảo cho nghĩa vụ khác là trái quy định pháp luật; việc thỏa thuận chuyển nhượng không xác định vị trí, thửa đất. Đồng thời, các hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/6/2015 và ngày 21/6/2015 các bên không xác định không có công chứng chứng thực của cơ quan có thẩm quyền là không tuân thủ quy định về hình thức.

Do đó, các hợp đồng trên căn vô hiệu là phù hợp với quy định tại Điều 122 và Điều 127 Bộ luật dân sự 2005. Hợp đồng dân sự trên bị vô hiệu thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, như đã phân tích trên ông C đã giao cho bà Th 395.000.000 đồng và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 1238, tờ bản đồ số 09, diện tích 83,0m² nên bà Th có trách nhiệm trả lại cho ông C số tiền đã nhận 395.000.000 đồng và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 1238, tờ bản đồ số 09, diện tích 83,0m² do ông C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Lê Văn C có nghĩa vụ trả lại cho bà Lê Thị Hồng Th chiết thửa 11-1 diện tích 494,6m² loại đất lúa; chiết thửa 20-1 diện tích 30,7m² tọa lạc khu vực 7 thị trấn T, huyện TO, Vĩnh Long.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện ủy quyền của bà Th rút lại việc tự nguyện bồi thường thiệt hại 200.000.000 đồng đối với hợp đồng ngày 21/6/2015 vô hiệu như án sơ thẩm đã tuyên, mặc dù nội dung này bà Th không kháng cáo nhưng ông C kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng là đã bao trùm số tiền 200.000.000 đồng nên có cơ sở xem xét, giải quyết ở cấp phúc thẩm. Nhận thấy, giá trị phần đất tranh chấp nguyên đơn cung cấp tại cấp phúc thẩm cao hơn rất nhiều so với tại thời điểm chuyển nhượng và hiện nay các bên chưa yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu nhưng trên cơ sở tự nguyện của bà Th Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà Th bồi thường 200.000.000 đồng cho nguyên đơn là chưa đảm bảo quyền lợi, nghĩa vụ của các bên khi ông C có tranh chấp bồi thường thiệt hại trong vụ án khác.

Ông C được quyền khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại đối hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/6/2015 vô hiệu theo quy định của pháp luật.

2. Kháng cáo của ông Cao Văn Đ:

Tờ hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/6/2015 giữa ông C và bà Th diện tích 783m² thuộc chiết thửa đất 11 và chiết thửa số 20 được ông Đ giới thiệu, đồng thời trước đây ông Đ cũng giới thiệu cho ông T2 chuyển nhượng đất của bà Th. Ông Đ thừa nhận đã nhận của ông T2 50.000.000 đồng và nhận của ông C 33.000.000 đồng, không đồng ý trả lại do ông C và ông T2 có hứa khi chuyển nhượng được quyền sử dụng đất sẽ cho tiền, không phải nhận tiền để lo thủ tục giấy tờ.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông Đ biết thửa đất của bà Th bị kê biên, đang thế chấp nhưng lại giới thiệu cho ông C và ông T2 chuyển nhượng, nên có khả năng không làm thủ tục sang tên được. Do đó ông C, ông T2 trình bày mục đích đưa tiền cho ông Đ là để lo thủ tục giấy tờ là có căn cứ, phù hợp tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án. Đồng thời, hiện nay hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, ông T2 và bà Th bị vô hiệu nên ông Đ có nghĩa vụ hoàn trả cho ông C 33.000.000 đồng và hoàn trả cho ông T2 50.000.000 đồng là phù hợp với quy định của pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông C không yêu cầu ông Đ trả lãi 13.546.500 đồng.

Từ những phân tích trên, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng phân tích trên. Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn C; không chấp nhận kháng cáo của ông Cao Văn Đ.

Ông Đ chịu án phí phúc thẩm; ông C chịu chi phí tố tụng theo luật định và được miễn án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về tố tụng: Ngày 20/3/2020 Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long tuyên án sơ thẩm. Ngày 31/3/2020, ông Lê Văn C có kháng cáo. Ngày 04/5/2020 ông Cao Văn Đ có kháng cáo. Do khi xét xử ở cấp sơ thẩm ông Cao Văn Đ

vắng mặt. Kháng cáo còn trong thời hạn theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Năm 2015 Nguyên đơn ông Lê Văn C có chuyển nhượng đất của bị đơn bà Lê Thị Hồng Th thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/6/2015. Ông C nhận chuyển nhượng từ bà Th diện tích 783m² (ngang mặt trước 9m, mặt sau 9m dài khoảng 87m hết khổ đất giáp với bà Trần Thị Diện trong đó có 250m² đất ở đô thị và 533m² đất trồng cây lâu năm) với giá chuyển nhượng là 840.000.000. Ông C khởi kiện yêu cầu bà Th tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký kết và yêu cầu ông Cao Văn Đ trả lại số tiền 53.000.000đ.

Bà Th cũng có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu vô hiệu tờ hợp đồng ngày 21/6/2015 và tờ hợp đồng lập ngày 08/6/2015 đối với phần đất và căn nhà gắn liền với đất thuộc thửa 1238 tờ bản đồ số 9 diện tích 83,0m² tọa lại tại ấp Đại Thọ (nay là Đại Nghĩa), Xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long mà ông C chuyển nhượng cho bà với giá chuyển nhượng là 380.000.000đ.

Sau khi xét xử sơ thẩm ông Lê Văn C và ông Cao Văn Đ có đơn kháng cáo.

- Xét yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn C là không có cơ sở. Bởi lẽ hợp đồng chuyển nhượng giữa ông C và bà Th đã vi phạm ngay từ lúc đầu do không tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Xác lập hợp đồng không ghi rõ vị trí đất, ranh giới và tình trạng đất, không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Không tuân thủ đúng về hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng theo quy định tại Điều 698 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Qua các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và trong suốt quá trình giải quyết thì khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông C vẫn biết đất của bà Th bị kê biên để thi hành án và đang thế chấp cho công ty TNHH H thể hiện rõ qua công văn số 1510/CV.H/2018 ngày 07/7/2018 và công văn số 074/CV.H/2020 ngày 18/02/2020 của Công ty trách nhiệm hữu hạn H do người đại diện hợp pháp trình bày: Phần đất thửa 20 diện tích 2.545,8m² và thửa số 10 diện tích 3.232,1m² tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại khu 7, thị trấn T, huyện TO (trong đó có phần đất thửa 20-1 diện tích 30,7m² bà Th đã giao cho ông C quản lý sử dụng) bà Th đã thế chấp để đảm bảo cho khoản nợ vay 600.000.000đ của anh Ngô Văn Thiện và được giải quyết bằng một bản án đã có hiệu L pháp luật. Mặt khác, đối với tờ hợp đồng lập ngày 08/6/2015 giữa ông C, bà T1 và bà Th. Bà Th nhận chuyển nhượng phần đất của ông C thửa 1238 tờ bản đồ số 9 diện tích 83,0m² tọa lại tại ấp Đại Thọ (nay là Đại Nghĩa), Xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long với giá 380.000.000đ. Mục đích của việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất này nhằm để bảo đảm số tiền ông C giao cho bà Th khi nhận chuyển nhượng đất của bà Th.

Tại biên nhận ngày 09/6/2015 và tờ cam kết ngày 27/6/2015 thể hiện bà Th đã nhận tiền của ông C là 775.000.000đ. Qua lời trình bày của bà Th thì ông C chỉ đặt cọc 50.000.000đ. Do không đủ tiền nên ông C lập tờ hợp đồng ngày 08/6/2015 chuyển nhượng cho bà Th căn nhà và đất diện tích 83,0m² tọa lại tại ấp Đại Thọ với giá 380.000.000đ. Nên ngày 09/6/2015 bà Th viết biên nhận đã nhận của ông C đợt 1 là 430.000.000đ, đợt 2 là 200.000.000đ. Bà Th không thể chứng minh có sự thỏa thuận với ông C về việc chuyển nhượng căn nhà ở ấp Đại Thọ và việc ông C thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà Th theo tờ hợp đồng ngày 08/6/2015 là có thật. Tuy nhiên, lời trình bày của bà Th trong quá trình giải quyết vụ án là phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại kết luận giám định chữ ký, chữ viết số: 5467/C09B ngày 14/11/2019 của Phân viện khoa học hình sự Thành phố Hồ Chí Minh – Bộ Công an kết luận: chữ ký và chữ viết trong tờ hợp đồng ngày 08/6/2015 so với mẫu chữ ký, chữ viết của ông C cung cấp trong hồ sơ vụ án là chữ ký chữ viết của ông C là do cùng một người ký ra.

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại biên bản ngày 06/10/2017 giải thích về việc bồi thường thiệt hại trong trường hợp vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng. Ông C không yêu cầu phía bị đơn bà Lê Thị Hồng Th bồi thường thiệt hại trong trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông và tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Hai bên sẽ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Cấp sơ thẩm nhận định và ghi nhận sự tự nguyện của bà Th đồng ý bồi thường thiệt hại cho ông C số tiền là 200.000.000đ và 42.000.000đ tiền xây dựng hàng rào. Và buộc bà Th có nghĩa vụ bồi thường cho ông C số tiền 242.000.000đ là không có cơ sở, sẽ làm thiệt hại cho các bên khi có yêu cầu về bồi thường thiệt hại. Bởi lẽ nguyên đơn và bị đơn đều không yêu cầu bồi thường thiệt hại khi vô hiệu hợp đồng. Tại phiên tòa bà Th rút lại việc tự nguyện bồi thường thiệt hại 200.000.000 đồng. Sau khi xét xử sơ thẩm tuy bà Th không kháng cáo nhưng việc rút lại 200.000.000đ có liên quan đến kháng cáo của ông C. Nên dành cho nguyên đơn, bị đơn một vụ kiện khác về yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu khi có yêu cầu.

Do đó kháng cáo của ông Lê Văn C là không có cơ sở để chấp nhận.

- Xét kháng cáo của ông Cao Văn Đ là không có cơ sở. Bởi lẽ, tại biên bản ghi lời khai ngày 22/8/2017 của ông Nguyễn Hoàng T2 xác nhận là có đưa tiền để ông Đ lo thủ tục chuyển nhượng đất giữa ông T2, ông C và bà Th. Trong quá trình giải quyết vụ án và qua các lời khai thì ông Đ biết rất rõ về đất của bà Th đang bị kê biên

và thế chấp. Tại bản khai ngày 19/9/2017 ông Đ cũng thừa nhận có nhận tiền của ông C là 43.000.000 (trong đó có 10.000.000đ tiền công xây dựng hàng rào), của ông T2 là 50.000.000đ. Mặc dù ông không thừa nhận ông nhận tiền để lo thủ tục nhưng ông thừa nhận có nhận tiền và cả ông C và ông T2 đều xác nhận tiền này là tiền đưa cho ông Đ để lo thủ tục. Nhưng hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được thì ông Đ phải có nghĩa vụ trả lại tiền đã nhận cho ông C và ông Nguyễn Hoàng T2 là có cơ sở. Do đó kháng cáo của ông Đ là không có cơ sở chấp nhận. Tại phiên tòa đại diện ông C rút lại phần tính lãi, không yêu cầu ông Đ trả lãi 13.546.500 đồng.

Từ nhận định trên:

Xét kháng cáo của ông Lê Văn C, ông Cao Văn Đ là không có căn cứ để chấp nhận.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long là có căn cứ chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lê Văn C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Cao Văn Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm

[4] Về chi phí định giá tài sản: tại cấp phúc thẩm ông C yêu cầu đo đạc và định giá thị trường tài sản tranh chấp. Tòa án cấp phúc thẩm thành lập Hội đồng khảo sát đo đạc và định giá tài sản nhưng bà Th không đồng ý cho đo đạc và đồng thời ông C cũng không đồng ý với kết luận định giá của Hội đồng. Ông C tiếp tục yêu cầu Công ty thẩm định giá Tây Nam định giá. Do kháng cáo của ông C không được chấp nhận nên ông C phải chịu chi phí định giá tài sản là 15.421.000 đồng.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí khảo sát đo đạc, định giá, về án phí dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu L pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 2 của Luật người cao tuổi và điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn C;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Cao Văn Đ

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2020/DS-ST ngày 20 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

Áp dụng:

- Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 2, Điều 161, khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Các điều 122, 124, 127, 134 256, khoản 3 Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005; Khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015
- Điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013;
- Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Văn C, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn Lê Thị Hồng Th và chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Hoàng T2.

2. Vô hiệu tờ hợp đồng thỏa thuận mua bán đất giữa ông Lê Văn C và bà Lê Thị Hồng Th lập ngày 21.6.2015 đối với phần đất thửa 11-1 tờ bản đồ số 8 diện tích 494,6m² loại đất lúa; thửa 20-1 tờ bản đồ số 8 diện tích 30,7m² loại đất ở đô thị, tọa lạc khu 7 thị trấn T, huyện TO, tỉnh Vĩnh Long (Theo trích đo bản đồ hiện trạng do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai và Phòng tài nguyên và môi trường huyện Trà Ôn cung cấp ngày 20/6/2017).

3. Vô hiệu tờ hợp đồng giữa ông Lê Văn C và bà Lê Thị Hồng Th lập ngày 8.6.2015 đối với phần đất và căn nhà gắn liền trên đất thửa 1238, tờ bản đồ số 9, diện tích 83,0m² tọa lạc ấp Đại Thọ (nay là Đại Nghĩa), Xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long do ông Lê Văn C đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Buộc ông Lê Văn C có nghĩa vụ trả lại cho bà Lê Thị Hồng Th phần đất thửa 11-1 tờ bản đồ số 8 diện tích 494,6m² loại đất lúa; thửa 20-1 tờ bản đồ số 8 diện tích 30,7m² loại đất ở đô thị, tọa lạc khu 7 thị trấn T, huyện TO, tỉnh Vĩnh Long (Theo trích đo bản đồ hiện trạng do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai và Phòng tài nguyên và môi trường huyện Trà Ôn cung cấp ngày 20/6/2017).

5. Buộc bà Lê Thị Hồng Th có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Văn C số tiền 395.000.000đ (Ba trăm chín mươi lăm triệu đồng) và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần thửa 1238, tờ bản đồ số 9, diện tích 83,0m² tọa lạc ấp Đại Thọ (nay là Đại Nghĩa), Xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long do ông Lê Văn C đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

6. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Văn C về việc không yêu cầu ông Đ trả lãi 13.546.500 đồng.

7. Buộc ông Cao Văn Đ có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn C số tiền vốn 33.000.000đ (Ba mươi ba triệu đồng); Buộc ông Cao Văn Đ có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Hoàng T2 số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).

8. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

9. Về án phí và chi phí đo đạc và định giá:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Lê Văn C và bà Lê Thị Hồng Th do thuộc diện người cao tuổi.

- Án phí phúc thẩm:

+ Ông Lê Văn C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

+ Ông Cao Văn Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu số 0016089 ngày 11 tháng 5 năm 2020 của Chi cục thi thành án dân sự huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

-Về chi phí định giá tài sản: buộc ông Lê Văn C phải nộp chi phí định giá tài sản là 15.421.000đ. Ông C đã nộp đủ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 của Luật thi hành án dân sự; Thời hạn 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:

- CA: 01;
- TACC: 01;
- VKSND TVL: 02;
- TAND huyện Trà Ôn: 01;
- VKSND huyện Trà Ôn: 01;
- Chi Cục THADS Trà Ôn: 01;
- Đương sự: 05;
- Lưu hồ sơ vụ án: 04.

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

(Đã ký)

Cao Văn Lạc

