TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 90/2017/DS-PT
Ngày 31/8/2017
V/v "TC hợp đồng CNQSD đất"

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Quang

Các Thẩm phán: Ông Trịnh Hoàng Anh

Bà Đào Thị Huệ

- Thư ký phiên tòa: Bà Nông Thị Tình – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Ông Nguyễn Hồ Điệp - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 31/8/2017 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 64/2017/TLPT-DS ngày 11 tháng 5 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 06/2017/DSST ngày 28 tháng 3 năm 2017 của Toà án nhân dân thành phố B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 80/2017/QĐ-PT ngày 26/6/2017; Quyết định hoãn phiên tòa số 73/2017/QĐ-PT ngày 11/7/2017; Thông báo V/v mở lại phiên tòa số 54/2017/TB-TA ngày 01/8/2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị M1, sinh năm 1942 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Đ, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Phúc X, sinh năm 1957 (có mặt).

Địa chỉ tạm trú: ấp Đ, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Theo giấy ủy quyền lập ngày 24/11/2016).

Bị đơn: Ông Trần Văn C1, sinh năm 1937 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp A, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1954 (có mặt).

Địa chỉ: đường H, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Võ Đức T2, sinh năm 1971 (vắng mặt).

Địa chỉ: Đường Đ, phường S, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. Ông Trần Văn T3, sinh năm 1970 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ô 3, ấp Đ, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3. Bà Phạm Thị Kim T4, sinh năm 1975 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 15, Ô 3, ấp Đ, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4. Bà Đào Thị H, sinh năm 1943 (có mặt).

Địa chỉ: ấp A, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh (bà H ủy quyền cho ông Nguyễn Văn T1 theo giấy ủy quyền ngày 09/3/2017).

5. Ông Đặng Phúc X, sinh năm 1957 (có mặt).

Trú tại: 362/305 Đường C, phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ tạm trú: Đường B, ấp Đ, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

6. Bà Phan Thị L1, sinh năm 1945 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp S, xã T, huyện B, tỉnh Tây Ninh.

7. Bà Trần Thanh T5, sinh năm 1974 (có mặt).

8. Bà Trần Thanh T6, sinh năm 1975 (vắng mặt).

9. Ông Trần Thanh V, sinh năm 1977 (có mặt).

11. Bà Trần Thanh H, sinh năm 1979 (có mặt).

12. Ông Trần Thanh L2, sinh năm 1983 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp A, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Những người làm chứng:

1. Bà Trần Thi N, sinh năm 1946 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Đ, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. Bà Trần Thị S, sinh năm 1950 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn S, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3. Ông Trần Văn B1, sinh năm 1958 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Đ, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4. Bà Trần Thị B2, sinh năm 1961 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Đ, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

5. Ông Võ Văn M2, sinh năm 1962 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp B, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

6. Bà Nguyễn Thị C2, sinh năm 1955 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Đ, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

7. Ông Lê Văn T7, sinh năm 1936 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Đ, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

8. Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1960 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Đ, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người kháng cáo: Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Văn T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, ông Đặng Phúc X đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị M1 trình bày trong đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án như sau:

Cuối năm 2007, đầu năm 2008 qua giới thiệu của ông Võ Văn M3 ở xã H, bà M1 ủy quyền cho con là ông X giao dịch nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Văn T3 (con ông Trần Văn C1).

Ban đầu, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 3.400m^2 với giá 115.000đ/m^2 và tiến hành làm giấy tay chuyển nhượng tạm thời, ông X đặt cọc trước cho ông T3 50.000.000đ để thông báo lại với ông C1 làm thủ tục sang tên tách thửa. Sau đó ông X thấy thửa đất nhận chuyển nhượng có mặt tiền hẹp nên đề nghị ông T3 thông báo lại cho ông C1 để thỏa thuận chuyển nhượng thêm 1.000m^2 được ông C1 đồng ý nên diện tích đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng tổng cộng là 4.400m^2.

Để thực hiện thỏa thuận, ông T3 đã tiến hành đi giao dịch, tách một phần diện tích đất tại thửa số 57 thành thửa số 377, tờ bản đồ số 37 xã H, thành phố B với diện tích 4.402,2m^2. Trong thời gian tiến hành tách thửa ngoài tiền đặt cọc 50.000.000đ ông X giao thêm cho ông T3 45.000.000đ và sau khi giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã tách thửa ông X giao tiếp cho ông T3 100.000.000đ, tổng cộng bà M1 và

ông X đã giao cho ông T3 195.000.000đ. Khi thỏa thuận thì ông T3 có nói nếu ông C1 hỏi thì nói giá chuyển nhượng là 110.000đ/m^2 để ông T3 hưởng phần chênh lệch và được ông X đồng ý. Khi làm thủ tục chuyển nhượng chính thức, ông C1 không Đng ý với giá 110.000đ/m^2 vì giá chuyển nhượng thấp mà yêu cầu với giá 130.000đ/m^2, do đó ông T3 đã thừa nhận giá chuyển nhượng thực tế là 115.000đ/m^2.

Sau khi thỏa thuận và đi đến thống nhất, ông C1 đồng ý chuyển nhượng cho bà M1 diện tích 2.400m^2 với giá là 115.000đ/m^2, còn lại 2.000m^2 với giá 130.000đ/m^2. Do không đủ tiền để nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích nên ông X đề nghị trả lại 1.000m^2 và ông C1 đồng ý nên hai bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 3.400m^2 và tiến hành lập giấy sang (nhượng) đất ngày 08/5/2008 với nội dung như sau: 2.400m^2 x 115.000đ/m^2 = 276.000.000đ và 1.000m^2 x 130.000đ/m^2 = 130.000.000đ, tổng cộng là 406.000.000đ.

Để thực hiện thỏa thuận ông C1 đã tách thửa 377/4.402,2m^2 thành 2 thửa là thửa số 377 có diện tích 3.398m^2 và thửa số 387 có diện tích 1.005,8m^2.

Sau khi tách thửa, ông C1 và bà M1 đã tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 3.398,4m^2 đất vào ngày 02/7/2008 đã được UBND xã H chứng thực (giá chuyển nhượng là 406.000.000đ nhưng trong hợp đồng ghi là 200.000.000đ) và đã thanh toán đủ tiền cho ông C1 thông qua ông T3 (con trai ông C1). Ông C1 đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông X, bà M1 để hoàn tất thủ tục sang tên nhưng Ủy ban nhân dân thị xã B yêu cầu phải có chữ ký của bà Đào Thị H (vợ ông C1) trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Cuối năm 2008, ông X cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 377/3.398,4m^2 lên Tây Ninh gặp bà H ký tên, nhưng bà H trả lời để bàn bạc lại trong gia đình và giữ luôn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đầu năm 2009, bà H ông C1 về xã H, ông X tiếp tục yêu cầu nhưng bà H vẫn từ chối vì chưa giải quyết chuyện nội bộ gia đình xong. Năm 2010, ông C1 bà H về lại xã H và trả lời khi nào ông T3 trả lại một số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C1 thì họ mới ký tên chuyển nhượng đất cho bà M1, lúc này ông nhận thấy ông C1 bà H không hợp tác nên mới làm đơn khởi kiện với nội dung: Sau khi giao đủ tiền mua đất, bà M1 cũng được giao đất thửa đất 377/3.398,4m^2 tờ bản đồ 37 xã H sử dụng canh tác liên tục cho đến nay mà không có bất cứ tranh chấp hay ngăn cản gì từ phía gia đình ông C1 bà H. Nay bà M1 yêu cầu Tòa án buộc ông C1 phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 3.398,4m^2 đất tại thửa 377 tờ bản đồ số 37 xã H nói trên cho bà vì việc chuyển nhượng hoàn toàn có sự thống nhất của ông C1 và ông C1 cùng con trai là ông T3 đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng theo

thỏa thuận là 406.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của ông C1, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nói trên bà M1 không đồng ý vì hợp đồng chuyển nhượng đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật nhưng do cơ quan có thẩm quyền yêu cầu bà H phải ký vào hợp đồng và bà H gây khó khăn nên việc chuyển nhượng mới kéo dài cho đến nay.

Bị đơn, ông Nguyễn Văn T1 đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn C1 trình bày và có Đơn yêu cầu phản tố trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 377/3.398,4m^2 đất ký kết ngày 02/7/2008 nhưng đến ngày 05/8/2010 bà M1 mới có đơn khởi kiện theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự thì đã hết thời hiệu khởi kiện yêu cầu Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án.

Nguồn gốc đất tranh chấp là của gia tộc để lại và trong đó có một phần do vợ chồng ông C1, bà Đào Thị H (vợ sau của ông C1) khai phá nhưng không xác định được diện tích, vị trí). Toàn bộ tài sản này được xác định là tài sản chung của ông C1, bà H vì đã nhập vào tài sản chung của vợ chồng.

Theo ông C1 thì ông không thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 3.398,4m^2 đất tại thửa 377, tờ bản đồ 37 xã H cho bà M1, không nhận tiền và giao đất cho bà M1 vì trước đó diện tích đất này ông C1 đã chuyển nhượng cho ông Võ Đức T2 và đã giao đất cho ông T2. Việc ông C1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/7/2008 với bà M1 là có sự ép buộc, không tự nguyện nên từ năm 2008, ông C1 đã làm đơn tố cáo con là ông T3 về hành vi ép buộc ông C1 phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà M1 nhưng đến nay cơ quan có thẩm quyền chưa có ý kiến gì.

Vì hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu do bị ép buộc và không được sự đồng ý của bà H nên ông C1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà M1, đồng thời có đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C1 với bà M1 lập ngày 02/7/2008 do vô hiệu. Ông C1 yêu cầu bà M1 tháo dỡ hàng rào trả lại đất theo hiện trạng ban đầu. Việc giao nhận tiền do ông T3 thực hiện với bà M1, nên ông T3 với bà M1 tự giải quyết với nhau không L2iên quan đến ông C1 bà H.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 3.398,4m^2 tại thửa 377, tờ bản đồ 37 xã H hiện do bà H đang giữ, bà H cam kết hiện không thực hiện bất cứ giao dịch nào liên quan đến thửa đất.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Võ Đức T2 trình bày và có yêu cầu độc lập:

Ông T2 là Luật sư trợ giúp pháp lý cho gia đình ông C1 từ năm 2000.

Năm 2003, ông T2 được biết ông T3 được cha là ông C1 cho một diện tích đất ngang 10m dài 105m thuộc một phần thửa 57, tờ bản đồ 37, xã H, thành phố B (việc này ông T2 có hỏi qua ông C1 và ông C1 xác nhận cho ông T3 phần đất này). Sau đó, ông T3 đồng ý chuyển nhượng cho ông T2 diện tích đất nói trên với giá 09 lượng vàng 24k tương đương 45.000.000đ. Ông T2 đã đưa trước cho ông T3 6 lượng vàng 24k tương đương với số tiền tại thời điểm đó là 30 triệu đồng. Ông T3 đã nhận đủ số tiền 30.000.000đ và đã ký vào giấy biên nhận ngày 28/01/2003. Số tiền 15.000.000 đồng còn lại hai bên thỏa thuận sẽ thanh toán sau khi ông T2 xây nhà xong trên mảnh đất này.

Năm 2004, ông C1 họp gia đình đi đến thống nhất giao (trả công) cho ông T2 2.400m^2 đất ở vị trí cuối khu đất là thuộc thửa 377, tờ bản đồ số 37 hiện nay. Để tiện cho việc sử dụng sau này nên ông C1, ông T3 và ông T2 đã thỏa thuận hoán đổi diện tích đất 1.000m^2 mà ông T3 chuyển nhượng cho ông T2 từ vị trí giữa thửa đất sang giáp với diện tích đất mà gia đình ông C1 giao cho ông T2. Vì vậy toàn bộ diện tích 3.400m^2 đất của ông T2 hiện nay chính là thửa đất số 377.

Để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông T2, ông C1 đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T3 để làm thủ tục tách thửa. Ông T3 đã tiến hành tách thành 08 thửa khác nhau, trong đó phần đất của ông T2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 108946, số vào sổ H03917 ngày 05/6/2008 đứng tên Trần Văn C1 có diện tích là 3.398,4m^2. Tuy nhiên sau khi tách thửa xong, ông T3 không liên lạc với ông T2 làm thủ tục chuyển nhượng mà tự ý làm giấy tay chuyển nhượng phần đất này cho bà M1 và ông X. Khi làm giấy tay chuyển nhượng cho bà M1 và ông X, ông T3 đã mạo danh ông T2 và không có ý kiến của ông T2, bị ông C1 phản đối yêu cầu ông T3 liên lạc với ông T2 để hỏi ý kiến, nhưng ông T3 cố tình không liên lạc mà lại cam kết tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc chuyển nhượng thể hiện tại Giấy cam kết do ông T3 viết ngày 08/5/2008.

Việc bà M1 khởi kiện buộc ông C1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.398,4m^2 thuộc thửa 377, tờ bản đồ số 37 là ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T2. Vì vậy, ông T2 có yêu cầu độc lập buộc ông T3 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 1.050m^2 đất thuộc một phần thửa 377, tờ bản đồ 37, xã H, thành phố B cho ông T2. Trường hợp ông T3 không thực hiện hợp đồng thì phải hoàn trả lại 06 lượng vàng 24K mà ông T3 đã nhận. Theo ông T2 thì giá thị trường tại thời điểm hiện nay đối với

1.050m^2 đất là 300.000.000đ, trước đây ông đã giao 30.000.000đ tương đương 2/3 giá trị thửa đất nên nay ông T2 yêu cầu ông T3 phải hoàn trả 2/3 giá trị thửa đất hiện nay là 200.000.000đ.

Ngoài ra, năm 2008, theo yêu cầu của ông T3 thì ông T2 có giao cho ông T3 2.000.000đ chi phí đo vẽ tách thửa đất tại quán cà phê M, thành phố B để ông T3 làm thủ tục tách thửa và sang tên thửa đất nói trên cho ông T2. Nên nay ông T2 yêu cầu ông T3 trả lại số tiền này, tuy nhiên ông chưa làm đơn khởi kiện bổ sung theo hướng dẫn của Tòa nên đề nghị Hội đồng xét xử cứ giải quyết theo quy định.

Ông T2 khẳng định thửa đất số 377/3.398,4m^2 đang tranh chấp trong vụ án chính là thửa đất mà ông C1 bà H và ông T3 đã chuyển nhượng cho ông nên việc chuyển nhượng thửa đất số 377/3.398,4m^2 giữa ông C1 và bà M1 là trái pháp luật. Tuy nhiên, trong vụ án này ông T2 không có yêu cầu gì đối với bà H ông C1 về diện tích 2.400m^2 đất mà ông C1 bà H đã cam kết chuyển nhượng cho ông.

2. ***Ông Trần Văn T3 trình bày****:*

** Đối với yêu cầu khởi kiện của bà M1 và yêu cầu độc lập của ông C1*:

Vào năm 2008, do cần tiền trang trải công việc nên ông T3 có xin cha ruột là ông C1 cho chuyển nhượng một phần đất nông nghiệp thuộc quyền sử dụng của ông C1 tại xã H và được ông C1 đồng ý.

Ông T3 thừa nhận trước khi hai bên ký kết hợp đồng ông đã nhận của bà M1 và ông X nhiều lần là 195.000.000đ.

Ngày 02/7/2008, ông C1 chính thức ký hợp đồng chuyển nhượng 3.400m^2 đất cho bà M1 với giá 406.000.000đ, đã được UBND xã H chứng thực. Sau đó tại nhà của ông C1 ở Xã H, bà M1 và ông X đã giao đủ số tiền 406.000.000đ. Trong tổng số tiền 406.000.000đ thì ông C1 nhận 32.000.000đ, số tiền còn lại thì ông C1 cho ông T3 sử dụng.

Việc ông C1 cho rằng bị ép buộc phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng. Ông C1 ký hợp đồng chuyển nhượng đất là hoàn toàn tự nguyện tất cả mọi người trong gia đình đều biết. Nay ông C1 viện lý do bà H không đồng ý ký tên nên không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng cho bà M1 thì ông T3 không chấp nhận vì nguồn gốc đất của gia tộc để lại không phải là tài sản chung của ông C1 bà H, do đó bà H không có quyền lợi gì đối với phần đất của gia tộc.

** Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T2*:

Trước đây cha ông là ông C1 được ông nội để lại cho một thửa đất lớn tại xã H, thành phố B. Vì thửa đất này có tranh chấp nên gia đình có thuê luật sư T1 tư vấn giải quyết. Năm 2003, ông C1 cho ông T3 một thửa đất diện tích ngang 10m dài 105m bán cho ông T2 với giá 75.000.000đ nhưng ghi trong giấy biên nhận là 45.000.000đ để lấy tiền trả nợ.

Khi chuyển nhượng có viết cho ông T2 một giấy biên nhận ghi diện tích nhưng không ghi rõ vị trí thửa đất được ông C1 xác nhận và giao cho ông T2 giữ. Thực tế ông T3 và ông C1 có kéo thước đo vị trí đất chuyển nhượng cho ông T2 là phần đất nằm giữa thửa đất lớn của ông C1 (ngay phía trước căn nhà của ông nội Trần Văn Đ để lại mà hiện ông đang ở).

Ông T3 xác nhận đã nhận của ông T2 30.000.000đ. Việc giao dịch bằng tiền mặt chứ không phải là vàng 24K như ông T2 trình bày. Do diện tích đất mà ông đã đồng ý chuyển nhượng cho ông T2 hiện vẫn do ông Trần Văn C1 đứng tên quyền sử dụng nên việc ông T2 yêu cầu thực hiện hợp đồng, tách thửa sang tên cho ông T2 là không thực hiện được. Chính vì vậy, ông không Đng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T2. Ông chỉ đồng ý trả lại cho ông T2 số tiền 30.000.000 đồng đã nhận của ông T2 và đồng ý trả tiền lãi phát sinh từ số tiền trên tính từ tháng 01/2003 cho đến nay.

Ông T3 xác nhận đây là phần đất ông C1 cho riêng ông và việc chuyển nhượng cho ông T2 để sử dụng tiền vào mục đích cá nhân không liên quan gì đến vợ ông là bà Phạm Thị Kim T4 cả.

Việc ông T2 khai tại Tòa là giữa ông và ông C1 cùng ông T2 có thỏa thuận hoán đổi vị trí thửa đất mà ông chuyển nhượng cho ông T2 vào vị trí thuộc thửa số 377 là không đúng sự thật, ông không có thỏa thuận gì với ông T2 về việc này.

** Đối với số tiền 2.000.000 đồng của ông T2*:

Ông T2 cho rằng đã giao cho ông để làm thủ tục tách thửa sang tên, ông T3 xác nhận có nhận của ông T2 2.000.000 đồng nhưng không phải tiền để tách thửa đất mà là tiền ông T2 nhờ ông giao trả để hủy hợp đồng với một người khác. Vì vậy ông không đồng ý trả lại cho ông T2 số tiền này.

3. Bà Đào Thị H và người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn T1 trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất 3.398.4m^2 thửa 377, tờ bản đồ 37 xã H là thuộc một phần thửa đất của gia tộc để lại cho ông C1 và một phần do vợ chồng ông C1, bà H khai phá, khối tài sản này đã nhập chung vào khối tài sản của vợ chồng nên là tài sản hợp pháp của bà H và ông C1.

Tại thời điểm ông C1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà M1, bà H không B1ết và không Đng ý chuyển nhượng nên không ký vào hợp đồng. Việc ông C1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà M1 là bị ông T3 ép buộc và trái ý chí của bà H, vì vậy đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C1 với bà M1 lập ngày 02/7/2008.

4. Ông Đặng Phúc X trình bày:

Ông X là con ruột của bà M1, được bà M1 ủy quyền để tiến hành thỏa thuận với ông T3 và sau đó là ông C1 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 3.398.4m^2 đất thửa 377, tờ bản đồ 37 xã H.

Ông X khẳng định ông C1 hoàn toàn tự nguyện đồng ý chuyển nhượng chứ không hề có sự ép buộc hay lừa dối nào từ phía ông T3. Quá trình chuyển nhượng đất, ông C1 hoàn toàn tự nguyện và hợp tác, chính ông X là người chở ông C1 đi làm thủ tục tách thửa, sau đó do Phòng tài nguyên môi trường yêu cầu phải có chữ ký của bà H thì cũng chính ông C1 mời ông lên Tây Ninh để gặp bà H ký giấy, thậm chí ông C1 còn dẫn ông đi chơi tham quan nhiều nơi ở Tây Ninh. Việc chuyển nhượng chỉ bị ngưng lại khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu phải có chữ ký của vợ ông C1 là bà H, bà H không đồng ý ký tên nên tranh chấp kéo dài cho đến nay.

Việc chuyển nhượng đã tiến hành xong thủ tục giao nhận tiền và giao đất trên thực địa. Ngay sau khi được giao đất bà M1 đã trồng cột bê tông kéo dây kẽm gai làm hàng rào và ông X là người trực tiếp canh tác trên đất từ khi nhận chuyển nhượng đến nay.

Ngoài ra, lời khai của ông T2 về việc ông C1 tách thành 8 thửa đất là nhằm mục đích chuyển nhượng đất cho ông T2 là không C1hính xác, thực tế là ban đầu ông X thay mặt bà M1 thỏa thuận chuyển nhượng 4.402,2m^2 với cha con ông C1 thì ông C1 mới ký đơn xin tách thửa thành thửa số 377/4.402,2m^2 nhưng sau đó vì không đủ tiền nên ông X trả lại một sào vì thế ông C1 tiếp tục tách thửa 377 mới với diện tích 3.398.4m^2 và hai bên tiến hành thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Vì thế không thể có việc ông C1 tách thửa 377 để chuyển nhượng cho ông T2 nhưng ông T3 lại tự ý chuyển nhượng cho bà M1 như ông T2 đã trình bày.

5. Bà Phan Thị L1 trình bày:

Diện tích đất thuộc thửa 377, tờ bản đồ 37 xã Hoà Long, thành phố B, tỉnh B – Vũng Tàu bà L1 nghe ông C1 nói là của gia tộc để lại, bà không trực tiếp sử dụng đất và việc ông Trần Văn C1 chuyển nhượng diện tích đất này cho bà M1 bà không có ý kiến gì vì không liên quan, không có quyền lợi, nghĩa vụ gì đến diện tích đất trên và

bà xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

6. Bà Phạm Thị Kim T4 trình bày:

Bà là vợ của ông T3 và có biết việc ông C1 chuyển nhượng đất cho bà M1 nhưng không B1ết cụ thể bao nhiêu tiền, tiền là do ông T3 nhận (ông C1 có lấy 32.000.00đ) một phần ông T3 đã dùng vào việc trang trải vụ kiện hành chính trước đó của gia tộc ông C1 nhưng có đưa về giao cho bà T4 100.000.000đ để trang trải cuộc sống gia đình.

Việc bà M1 khởi kiện yêu cầu ông C1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 3.398,4m^2 thuộc thửa 377, tờ bản đồ 37 xã H bà không C1ó ý kiến gì và đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật và bà xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Đối với số tiền 30.000.000đ ông T3 đã nhận của ông T2 trong việc chuyển nhượng đất bà T4 không bết và không liên quan vì đây là đất ông C1 cho riêng ông T3, bà không có ý kiến gì.

7. Các ông bà Trần Thanh T5, Trần Thanh T6, Trần Thanh H, Trần Thanh V, Trần Thanh L2 trình bày:

Diện tích 3.398,4m^2 đất thuộc thửa 377, tờ bản đồ số 37 xã H thuộc quyền sử dụng của ông C1, bà H có nguồn gốc được thừa hưởng riêng và khai khẩn mở rộng canh tác sử dụng ổn định từ năm 1973 đến nay. Trong quá trình sử dụng các ông bà có đóng góp công sức tu bổ làm tăng giá trị quyền sử dụng đất. Việc ông C1 ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà M1 là do bị ép buộc, vì vậy yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/7/2008 và yêu cầu bà M1 phải tháo bỏ hàng rào, chấm dứt hành vi chiếm giữ trái phép và trả lại diện tích 3.398,4m^2 đất thửa 377, tờ bản đồ 37 xã H cho ông C1, bà H.

**** Những người làm chứng trình bày:***

1. Bà Trần Thị N1, bà Trần Thị S, ông Trần Văn B1 và bà Trần Thị B2 trình bày:

Thửa đất 377/3.398,4m^2 tờ bản đồ 37 xã Hoà Long, thành phố B, tỉnh B – Vũng Tàu có nguồn gốc là một phần di sản của ông Trần Văn N2 để lại cho ông Trần Văn Đ (ông Đ là cha của ông C1, bà N1, bà S, ông B1 và bạ B2).

Năm 2003, những người đồng thừa kế của ông Trần Văn N2 đã khởi kiện chia thừa kế, tại phiên toà các ông bà đã thoả thuận được với nhau về việc phân chia tài sản, theo đó mỗi người cô của các ông bà được phân chia 3.000m^2 đất, phần còn lại là

của Trần Văn N2 (trong đó có phần đất thuộc thửa 377, tờ bản đồ số 37).

Sau khi phân chia xong thì tất cả anh chị em trong gia đình thống nhất để cho ông C1 là anh cả đứng tên đại diện kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 33.021,2m^2, sau đó ông C1 tách làm hai thửa 377 với diện tích 4.404,2m^2 và thửa 57 với diện tích 28.627m2 và ông C1 tách thửa 377 thành thửa số 377 có diện tích 3.398,4m^2 và thửa số 387 với diện tích 1.005,8m^2.

Năm 2008, ông C1 và ông T3 đã chuyển nhượng diện tích 3.398,4m^2 đất thửa 377, tờ bản đồ 37 xã H cho bà M1, mặc dù diện tích đất này là tài sản chung của các anh chị em nhưng do ông T3 là cháu kẹt tiền nên kêu người bán, lúc đó các ông bà biết rõ ông C1 đồng ý cho cháu T3 bán đất cho bà M1 nên các ông bà cũng chấp nhận và không có ý kiến gì. Do bà H và ông C1 không hoàn tất thủ tục chuyển nhượng nên mới xảy ra tranh chấp, qua yêu cầu khởi kiện của bà M1 các ông bà thấy rằng việc chuyển nhượng 3.398,4m^2 đất cho bà M1 là hoàn toàn hợp pháp, thửa đất là tài sản của gia tộc để lại cho ông C1 đứng tên, ông C1 và bà H sinh sống ở Tây Ninh thỉnh thoảng mới về quê trong các dịp giỗ, tết nên không thể có việc ông C1 bà H khai phá đất, do vậy thửa đất đang tranh chấp không phải là tài sản chung của vợ chồng ông C1, mặt khác ông C1 thực sự tự nguyện khi chuyển nhượng cho bà M1 thể hiện ở việc thực tế cháu T3 chuyển nhượng với giá 115.000đồng/1m^2 nhưng báo với ông C1 là 110.000đ/1m^2 ông C1 biết và không đồng ý nên ông C1 trực tiếp thỏa thuận với bà M1 tăng giá nên mới có sự chênh lệch 32.000.000 đồng và số tiền này ông C1 nhận chứ không cho cháu T3, việc cháu T3 nhận tiền cũng được sự đồng ý của ông C1 nên các ông bà đề nghị Tòa án xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng cho bà M1.

2. Ông Võ Văn M2 trình bày:

Ông M2 là người môi giới cho bà M1 nhận chuyển nhượng đất của ông C1, ông M2 là người sinh sống ở địa phương nên biết rõ nguồn gốc thửa đất chuyển nhượng cũng như hai bên chuyển nhượng. Ban đầu bà M1 thỏa thuận với ông T3 con trai ông C1, sau đó ông T3 nói rằng đất do cha đẻ đứng tên nên phải thỏa thuận với ông C1. Ông C1 đồng ý chuyển nhượng cho bà M1 nên ông có chứng kiến việc mẹ con bà M1 và ông X giao tiền cho ông C1 tại nhà căn nhà của ông C1 do ông T3 đang sinh sống, ngoài ra còn có bà Trần Thị B2 là em gái ông C1 chứng kiến, sau đó hai bên đến Ủy ban nhân dân xã H ký kết hợp đồng có chứng thực của Chủ tịch UBND xã là ông Đào Văn N3. Trong suốt quá trình thỏa thuận, giao nhận tiền cũng như ký kết hợp đồng ông M2 đều chứng kiến và xác định mối quan hệ cha con giữa ông C1 và ông T3 rất bình thường, thái độ của ông C1 hoàn toàn tự nguyện, vui vẻ và thiện chí không có bất cứ dấu hiệu nào chứng tỏ ông C1 bị ông T3 cưỡng ép.

3. Bà Nguyễn Thị C2 trình bày:

Bà C2 là người hàng xóm sống giáp ranh với thửa đất hiện ông C1 đang đứng tên ở xã H. Bà C2 cho biết từ trước giải phóng khoảng năm 1972 bà là người ở xã L sang mướn thửa đất liền kế với thửa đất hiện nay của ông C1 để canh tác nên biết rõ toàn bộ thửa đất này là do ông Trần Văn Đ canh tác, sử dụng. Sau giải phóng bà mua luôn thửa đất đã mướn và cất nhà ở, lúc này ông Đ cũng cất nhà ở trên thửa đất của mình, thời điểm này bà thấy ông Đ cùng các con là Trần Thị N1, Trần Thị B2, Trần Văn B1, cháu nội ông Đ là Trần Văn T3 cùng hai đứa con nhỏ của bà Trần Thị N1 sinh sống ở đây. Sau đó ông Đ chết thì bà mới thấy ông Trần Văn C1 về để tang, lúc này bà mới biết ông C1. Thời gian sau bà có thấy ông C1 dẫn vợ là bà H về nhưng chỉ thỉnh thoảng mới về, vài ba ngày lại đi, có thời gian bà thấy ông C1 bà H có dẫn các con về đây nhưng cũng chỉ ở khoảng vài tháng. Vì thế bà khẳng định ông C1 bà H không trực tiếp sinh sống tại thửa đất này mà chỉ về thăm nhà vài ngày. Do ông C1 và bà H không sinh sống ở đây, không canh tác sử dụng đất mà sống ở Tây Ninh nên không có việc ông C1 và bà H khai phá đất. Theo bà C2 thì toàn bộ thửa đất ông C1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đều là do ông bà để lại vì trước đây khi chưa ủi đường do đất của bà nằm phía trong muốn đi ra ngoài đường thì phải đi qua thửa đất của ông Đ, kế đất ông Đ thì đến đất của ông Nguyễn Văn G nên không còn khoảng đất nào trống để khai phá thêm. Ranh giới đất hai bên rõ ràng từ khi ông Đ còn sống.

4. Ông Nguyễn Văn G trình bày:

Ông G là người hàng xóm sống giáp ranh với thửa đất hiện ông C1 đang đứng tên ở xã H. Ông là người sinh sống ở đây từ nhỏ nên biết rõ nguồn gốc thửa đất này. Trước đây toàn bộ thửa đất là của ông Trần Văn Đ sử dụng, sau đó ai kê khai đứng tên giấy tờ thì ông không rõ vì đó là chuyện nội bộ gia đình ông C1. Sau khi ông Đ mất thì ông thấy bà Trần Thị N1 trực tiếp canh tác, sử dụng đất, bà Trần Thị B2 thường xuyên ra vào đây, hiện nay có cả anh Trần Văn T3 con trai ông C1 sử dụng đất. Còn riêng ông C1 thì không ở đây mà sống ở Tây Ninh, chỉ thỉnh thoảng về thăm nhà, mỗi lần về ông C1 có kêu ông qua nhà nhậu, ông C1 chỉ ở chơi vài ngày rồi đi. Riêng bà H thì ông chưa gặp mặt bao giờ vì bà H rất ít khi về. Do vậy theo ông G thì ông C1 không canh tác sử dụng đất mà sống ở Tây Ninh, bà H cũng chưa bao giờ sinh sống ở đây thì không thể có việc ông C1 và bà H khai phá đất. Toàn bộ thửa đất ông C1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đều là do ông bà để lại cho ông C1 kê khai, đăng ký. Hơn nữa, đất của ông giáp ranh với đất của ông Đ từ thời ông Đ còn sống, còn phía trong là đất của bà C2 không có khoảng đất nào trống để cho ông C1

bà H khai phá.

5. ***Ông Lê Văn T7 trình bày:***

Ông T7 là người hàng xóm sống giáp ranh với thửa đất hiện ông C1 đang đứng tên ở xã H. Ông T7 không rõ thửa đất của ông C1 là thửa số mấy và diện tích cụ thể bao nhiêu nhưng ông là người sống gần nên biết rất rõ nguồn gốc cũng như quá trình sử dụng toàn bộ thửa đất của ông C1. Ông là người sinh sống ở đây từ nhỏ nên biết ông C1 đã đi lên Tây Ninh làm đạo Cao Đài từ trước giải phóng lúc đó ông C1 còn rất trẻ. Nguồn gốc toàn bộ thửa đất này là của ông bà N1ội ông C1 để lại cho cha mẹ ông C1 (ông Đ bà N4) canh tác sử dụng, sau đó là để lại cho anh em ông C1 và hiện nay em ông C1 là bà Trần Thị N1 và con trai ông C1 là Trần Văn T3 cùng sử dụng. Ông C1 không canh tác sử dụng đất, ông C1 lập gia đình với bà Đào Thị H ở Tây Ninh, thỉnh thoảng ông C1 bà H về thăm quê chứ không có thời gian nào trực tiếp sinh sống ở đây cả. Vì thế không có việc ông C1 và bà H khai phá đất thửa đất này. Theo ông thì toàn bộ thửa đất ông C1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đều là do ông bà để lại cho ông C1 kê khai, đăng ký.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2017/DSST ngày 28/3/2017 của Toà án nhân dân thành phố B áp dụng: Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 122, 127, 128 Bộ luật dân sự năm 2005; Các Điều 131, 257, 468, 584, 585, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự 2015; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị M1 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với ông Trần Văn C1.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 3.398,4m^2 đất tại thửa 377, tờ bản đồ 37 xã H, thành phố B được ký kết giữa bà Lê Thị M1 và ông Trần Văn C1 được Ủy ban nhân dân xã H chứng thực ngày 02/7/2008 là hợp pháp.

Công nhận bà Lê Thị M1 được quyền sử dụng diện tích 3.398,4m^2 đất nông nghiệp thuộc thửa 377, tờ bản đồ số 37 xã H, thành phố B, tỉnh B – Vũng Tàu.

(Theo sơ đồ vị trí khu đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B lập ngày 22/3/2012).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký điều chỉnh quyền sử dụng đất theo quy định.

Kiến nghị UBND thành phố B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM108946 đối với diện tích 3.398,4m^2 đất tại thửa 377, tờ bản đồ 37 xã H, thành phố B đã cấp cho ông Trần Văn C1 ngày 05/6/2008.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn C1 về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" được ký kết giữa bà Lê Thị M1 với ông Trần Văn C1 ngày 02/7/2008 vô hiệu.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Đức T2, tuyên bố giao dịch ngày 28/01/2003 giữa ông Trần Văn T3 và ông Võ Đức T2 là vô hiệu. Buộc ông Trần Văn T3 phải hoàn trả cho ông Võ Đức T2 số tiền là 157.500.000 đồng (Một trăm năm mươi bảy triệu, năm trăm ngàn đồng), trong đó: 30.000.000 đồng tiền ông T2 đã giao cho ông T3 và 127.500.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại do giao dịch vô hiệu.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thực hiện thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

4. Về chi phí trích lục, định giá: Bà Lê Thị M1 tự nguyện nộp toàn bộ chi phí trích lục, định giá là 1.000.000 đồng và đã nộp xong.

5. Án phí**:** Ông Trần Văn C1 phải nộp 400.000đ án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền 200.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 016528 ngày 13/6/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, như vậy ông C1 phải nộp thêm 200.000 đồng án phí.

Hoàn trả cho bà Lê Thị M1 5.600.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 011640 ngày 22/6/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

Ông Trần Văn T3 phải nộp 7.875.000 đồng án phí DSST.

Ông Võ Đức T2 phải nộp 2.125.000 đồng án phí DSST khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp, như vậy ông T2 được hoàn trả 2.875.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số: TU/2016/0001384 ngày 29/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

Ngoài ra bản án còn tuyên về thời hiệu thi hành bản án, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 14/4/2017 người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Văn T1 kháng cáo sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2017/DSST ngày 28/3/2017 của Toà án nhân dân thành phố B theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị M1; Hủy bỏ toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất ngày 02/7/2008 giữa bà M1 với ông C1; Buộc ông X và bà M1 phải tháo dỡ hàng rào tự dựng lên để trả lại toàn bộ diện tích đất cho ông C1; Đối với số tiền ông T3 đã nhận của bà M1, ông X thì các bên tự giải quyết với nhau. Lý do kháng cáo: Bản thân ông C1 không giao dịch mua bán đất với bà M1, ông X cũng không ủy quyền cho ông T3 đứng ra bán đất; Ông C1 không nhận bất cứ khoản tiền nào liên quan đến việc mua bán đất của ông T3 với bà M1, ông X cũng như không ủy quyền cho ông T3 hay bất cứ ai nhận số tiền này; ông C1 không bàn giao đất cho bà M1, ông X mà việc giao đất là do ông T3 tự ý làm; Việc ông C1 ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sự dụng đất không phải là ý chí tự nguyện của ông C1 mà là bị ông T3 ép buộc, hơn nữa bà H là vợ ông C1 phản đối và không ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng đất nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu, lẽ ra cấp sơ thẩm phải đình chỉ giải quyết vụ án nhưng cấp sơ thẩm vẫn tiếp tục giải quyết là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Phần diện tích đất 3398,4m^2 đã được ông C1, bà H chuyển nhượng cho ông T2 và đang trong quá trình làm thủ tục tách thửa, sang tên cho ông T2 thì ông T3 tự ý bán cho bà M1, ông X.

***Tại phiên tòa phúc thẩm*:**

- Sau khi nghe Hội đồng xét xử phúc thẩm giải thích, ông X đại diện theo ủy quyền của bà M1, ông T2 đại diện theo ủy quyền của ông C1 cùng bà H và các con chung của ông C1 bà H là bà T5, ông V, bà H, ông L2 cùng thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án với nội dung:

+ Ông X đại diện theo ủy quyền của bà M1 đồng ý hỗ trợ cho vợ chồng ông C1 bà H 50.000.000đ.

+ Ông T2 đại diện theo ủy quyền của ông C1 cùng bà H và các con chung của ông C1 bà H là bà T5, ông V, bà H, ông L2 cùng xác định thống nhất: Vợ chồng ông C1 bà H không còn bất cứ tranh chấp gì đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông C1 đã chuyển nhượng cho bà M1 3.398,4m^2 thuộc thửa 377, tờ bản đồ 37 xã H, thành phố B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM108946 ngày 05/6/2008 được Ủy ban nhân dân xã H chứng thực ngày 02/7/2008.

+ Công nhận quyền sử dụng đất cho bà M1 đối với diện tích 3.398,4m^2 đất nông nghiệp thuộc thửa 377, tờ bản đồ số 37 xã H, thành phố B, tỉnh B – Vũng Tàu theo Sơ đồ vị trí khu đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B lập ngày 22/3/2012.

+ Bà M1 phải chịu án phí có giá ngạch của 50.000.000đ là 2.500.000đ.

***- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tỉnh B – Vũng Tàu*:** Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án. Xét sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái pháp luật nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận quan điểm của Viện kiểm sát tỉnh B – Vũng Tàu, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm theo nội dung trên.

Án sơ thẩm không tuyên mức lãi suất chậm trả là thiếu sót nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bổ sung về mức lãi suất chậm trả đối với bản án sơ thẩm.

Ông C1 phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự:

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2017/DSST ngày 28/3/2017 của Toà án nhân dân thành phố B như sau:

1. Nội dung hòa giải thành:

- Ông Đặng Phúc X đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị M1 đồng ý hỗ trợ cho vợ chồng ông Trần Văn C1, bà Đào Thị H 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).

- Ông Nguyễn Văn T1 đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn C1 cùng bà Đào Thị H và các con chung của ông Trần Văn C1 bà Đào Thị H là Trần Thanh T5, Trần Thanh V, Trần Thanh H, Trần Thanh L2 cùng xác định thống nhất: Vợ chồng ông Trần Văn C1, bà Đào Thị H không còn bất cứ tranh chấp gì đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông Trần Văn C1 đã chuyển nhượng cho bà Lê Thị M1 3.398,4m^2 thuộc thửa 377, tờ bản đồ 37 xã H, thành phố B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM108946 ngày 05/6/2008 được Ủy ban nhân dân xã H chứng thực ngày 02/7/2008.

- Công nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị M1 đối với diện tích 3.398,4m^2 đất nông nghiệp thuộc thửa 377, tờ bản đồ số 37 xã H, thành phố B, tỉnh B – Vũng

Tàu, theo Sơ đồ vị trí khu đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B lập ngày 22/3/2012.

Do bà Đào Thị H đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM108946 ngày 05/6/2008, nên kiến nghị UBND thành phố B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM108946 ngày 05/6/2008. Đồng thời bà Lê Thị M1 có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục hợp thức hóa quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Đức T2, tuyên bố giao dịch ngày 28/01/2003 giữa ông Trần Văn T3 và ông Võ Đức T2 là vô hiệu. Buộc ông Trần Văn T3 phải hoàn trả cho ông Võ Đức T2 số tiền là 157.500.000 đồng (Một trăm năm mươi bảy triệu, năm trăm ngàn đồng), trong đó: 30.000.000 đồng tiền ông T2 đã giao cho ông T3 và 127.500.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại do giao dịch vô hiệu.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, thì hàng tháng người phải thi hành án phải chịu thêm một khoản tiền lãi theo mức lãi xuất được quy định tại khoản 2, Điều 468 Bộ luật Dân sự đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm thi hành án cho bên được thi hành án.

3. Chi phí trích lục, định giá: Bà Lê Thị M1 tự nguyện nộp toàn bộ chí phí trích lục, định giá là 1.000.000đ (một triệu đồng) và đã nộp xong.

4. Án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Lê Thị M1 phải nộp 2.500.000đ (hai triệu năm trăm ngàn đồng), khấu trừ vào 5.600.000đ (năm triệu sáu trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí bà Lê Thị M1 đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 011640 ngày 22/6/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, nên bà Lê Thị M1 được hoàn trả lại 3.100.000đ (ba triệu, một trăm ngàn đồng).

+ Ông Trần Văn C1 được hoàn trả lại 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 016528 ngày 13/6/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

+ Ông Trần Văn T3 phải nộp 7.875.000đ (bẩy triệu, tám trăm bẩy mươi lăm ngàn đồng).

+ Ông Võ Đức T2 phải nộp 2.125.000đ (hai triệu, một trăm hai mươi lăm ngàn đồng), khấu trừ vào 5.000.000đ (năm triệu đồng) tiền tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu tiền số TU/2016/0001384 ngày 29/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành

phố B, như vậy ông Võ Đức T2 được hoàn trả lại 2.875.000đ (hai triệu, tám trăm bẩy mươi lăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số TU/2016/0001384 ngày 29/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn C1 phải nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), khấu trừ 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông Trần Văn C1 đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004330 ngày 12/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, như vậy ông Trần Văn C1 đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (Ngày 31/8/2017).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Nguyễn Thị Quang

Nơi nhận:
-VKSND tỉnh BR-VT;
-TAND thành phố B;
-Chi cục THADS thành phố B;
-Các đương sự;
-Lưu hồ sơ.