

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 97/2018/DS-PT  
Ngày 11/5/2018  
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 KIÊN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Nhiên

*Các Thẩm phán:* Ông Phạm Đình Thi

Ông Phan Văn Thuần

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trương Thị Quý - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:**  
Ông Huỳnh Văn Nhân - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 5 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 41/2018/TLPT-DS ngày 19 tháng 3 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01a/2018/DS-ST ngày 19/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện M bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 83/2018/QĐ-PT ngày 12/4/2018 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Lê Văn G, sinh năm 1951; bà Phạm Thị B, sinh năm 1954

*Người đại diện hợp pháp của bà B là:* Ông Lê Văn G, sinh năm 1951 (Theo văn bản ủy quyền ngày 27/01/2018).

Cùng địa chỉ: Ấp I, xã H, huyện M, tỉnh Kiên Giang.

**- Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1956; bà Trương Thị D, sinh năm 1960

*Người đại diện hợp pháp của bà D:* Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1956 (Theo văn bản ủy quyền ngày 10/4/2017).

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã R, huyện V, tỉnh Kiên Giang.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Luật sư Lại Hùng A, thuộc Văn phòng Luật sư Hùng A, Đoàn Luật sư tỉnh Kiên Giang.

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

1. Anh Lê Thành T (Thanh T), sinh năm 1973

*Người đại diện hợp pháp của anh T là:* Ông Lê Văn G, sinh năm 1951 (Theo văn bản ủy quyền ngày 27/01/2018).

Cùng địa chỉ: Ấp I, xã H, huyện M, tỉnh Kiên Giang.

2. Công ty Cổ phần Thương mại K.

Địa chỉ: đường P, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

*Người đại diện hợp pháp là:* Ông Nguyễn Khắc Đ, chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ (Theo văn bản ủy quyền số 19/GUQ-KTC ngày 11/01/2018).

(Luật sư và các đương sự: ông G, ông P, ông Đ có mặt tại phiên tòa)

### **NỘI D V U Á N:**

\* Nguyên đơn ông Lê Văn G, bà Phạm Thị B thống nhất trình bày:

Vào năm 1987 vợ chồng ông bà được Nhà nước cấp diện tích đất 27.116m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp T (nay ấp I), xã H, huyện M, tỉnh Kiên Giang. Do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên năm 1996 vợ chồng ông bà cầm cố cho vợ chồng ông P, bà D 10 công đất (tầm 3m) chiều ngang 17m, dài 750m trong diện tích đất nói trên. Khi cầm cố đất có lập giấy viết tay các bên cùng ký tên và giao cho ông P giữ, giá cầm cố là 180 gia lúa, ông P đã giao cho vợ chồng ông nhận đủ lúa, không ghi thời hạn cố, chỉ thỏa thuận khi nào có điều kiện thì chuộc lại đất. Sau khi cầm cố xong, ông bà giao đất cho ông P sử dụng 02 năm thì Nhà nước có chủ trương chuyển mục đích sử dụng (từ làm lúa sang vụ tôm, vụ lúa) nên giữa ông bà và ông P thỏa thuận đổi đất với nhau, ông P lấy phần đất có diện tích 13.296m<sup>2</sup> có vị trí ngang giáp đất ông G 39,4m và giáp kênh thủy lợi 40,9m, chiều dài là 329,6m; còn ông G sẽ lấy lại phần đất 13.500m<sup>2</sup> theo hợp đồng chuyển nhượng nêu trên để sử dụng.

Sau đó, ông P có cho con rể là anh T thuê lại phần đất nói trên thời hạn 01 năm, tiếp theo ông bà thuê lại sử dụng thời hạn 04 năm, khi hết hạn thuê ông bà trả đất lại cho ông P sử dụng đến nay. Giấy sang nhượng đất lập ngày 28/12/1996 và giấy hợp đồng thuê đất lập ngày 19/12/2003 ông không ký tên. Hai Tờ nhượng đất lập ngày 20/12/1995 là do ông trực tiếp ký và viết tên.

Ngày 26/4/2005 vợ chồng ông bà thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 27.126m<sup>2</sup> tại Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên du lịch-Thương mại K (Nay là Công ty cổ phần thương mại K) để vay số tiền 23.500.000 đồng, hiện tại còn nợ số tiền vốn gốc và lãi bao nhiêu ông bà không biết.

Nay vợ chồng ông bà yêu cầu vợ chồng ông P, bà D trả lại cho ông bà 10 công đất (tầm 3m) cầm cố nói trên và bồi thường cho ông bà 80.000.000 đồng tiền ông bà không được sử dụng đất từ năm 2013 đến năm 2017; ông bà có trách nhiệm trả lại cho vợ chồng ông P, bà D 180 gia lúa.

\* Bị đơn ông Nguyễn Văn P đồng thời cũng là người đại diện của bị đơn bà Trương Thị D trình bày:

Vào năm 1996 ông bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông G 10 công đất (tầm 3m) ruộng lúa (chiều ngang 18m x dài 750m) nằm trong tổng diện tích 27.126m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp T (nay là ấp I), xã H, huyện M, tỉnh Kiên Giang với giá 200 gia lúa (quy ra bằng tiền trả), ông bà trả đủ lúa cho vợ chồng ông G, vợ chồng ông G giao đất cho ông bà sử dụng. Hai bên có lập giấy sang nhượng đất ngày 28/12/1996, ông và ông G cùng ký tên, có người kề cận chứng kiến ông Nguyễn Văn L, anh Lê Thành T (con ông G), ông Lê Văn H (em ông G), ông Nguyễn Văn N. Sau đó, khoảng 2- 3 tháng ông có mang giấy sang nhượng đất nói trên nhờ ông Lý Văn C là tổ trưởng Tổ nhân dân tự quản ký xác nhận.

Đến năm 2003, Nhà nước có chủ trương cho chuyển mục đích sử dụng (từ làm lúa sang vụ tôm, vụ lúa) ông bà và vợ chồng ông G thỏa thuận với nhau đổi diện tích đất cho tiện sử dụng. Sau đó, ông cho anh T thuê phần đất này, đến năm 2004 ông bà cho ông G thuê sử dụng 03 năm, hết hợp đồng thuê đất thì vợ chồng ông G trả đất lại cho ông sử dụng đến nay.

Nay ông bà không đồng ý khởi kiện của ông G, bà B. Ông bà yêu cầu công nhận diện tích đất mà ông G, bà B đã chuyển nhượng cho ông bà vào năm 1996, buộc vợ chồng ông G phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông bà, chi phí chuyển quyền sử dụng đất ông bà tự chịu.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Thành T trình bày:

Vào ngày tháng năm nào anh không nhớ rõ, anh có ký, viết họ và tên trên giấy cầm cố đất giữa ông G và ông P; anh không ký và viết họ tên vào bất cứ văn bản giao dịch gì giữa gia đình anh và gia đình ông P.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần thương mại K có đại diện là ông Nguyễn Khắc Đ trình bày:

Ngày 26/4/2015, ông G có vay của công ty số tiền 23.500.000 đồng theo hợp đồng 69/HĐCĐ 2005 ngày 26/4/2005, thế chấp 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên ông (bà) Lê Văn G, cấp ngày 18/11/2002, diện tích 27.126m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp I, xã H, huyện M, tỉnh Kiên Giang. Hiện nay, ông G đã trả hết nợ cho công ty và công ty đã giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông G quản lý.

\* Tại bản án sơ thẩm số 01a/2018/DS-ST ngày 19/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện M đã quyết định:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông G với ông P xác lập ngày 28/12/1996 là vô hiệu.

2. Buộc ông Nguyễn Văn P và bà Trương Thị D hoàn trả lại cho ông Lê Văn G, bà Phạm Thị B diện tích đất đang sử dụng theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/10/2015. Diện tích đất chuyển đổi là 13.296m<sup>2</sup>, thiếu so với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 204m<sup>2</sup> (ngang 18m x dài 750m = 13.500m<sup>2</sup> - 13.296m<sup>2</sup>).

3. Buộc ông Lê Văn G và bà Phạm Thị B hoàn trả lại cho ông P, bà D 200 gia lúa, loại lúa mùa (một bụi đỏ) được quy ra 22.400.000đồng theo giá lúa mà ông P, ông G thỏa thuận ngày 19/01/2018.

4. Buộc ông Lê Văn G, bà Phạm Thị B bồi thường thiệt hại 70% về giá trị quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn P và bà Trương Thị D với số tiền 288.523.200đồng. Tổng số tiền ông G và bà B phải trả 310.923.200đồng.

5. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn G và bà Phạm Thị B đòi ông Nguyễn Văn P và bà Trương Thị D bồi thường 80.000.000đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí đo đạc, định giá, giám định, lãi suất chậm trả trong thi hành án và báo quyền kháng cáo theo hạn luật định.

\* Ngày 01/02/2018 nguyên đơn ông Lê Văn G có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết: Yêu cầu ông P, bà D cho ông bà chuộc lại phần đất cầm cố và bồi thường cho ông bà số tiền 80.000.000 đồng do ông không được canh tác trên đất từ năm 2013 đến nay, vợ chồng ông sẽ trả lại cho ông P 180 gia lúa theo giá lúa mà hai bên đã thống nhất tại Tòa án nhân dân huyện M.

\* Ngày 04/02/2018 bị đơn ông Nguyễn Văn P có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Buộc ông G, bà B phải bồi thường thiệt hại cho ông 100% giá trị đất chênh lệch theo kết quả định giá.

\* Tại phiên tòa phúc thẩm, luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông P có ý kiến cho rằng: Phía ông G cho rằng ngày 28/12/1996 có cổ đất cho ông P, nhưng ông G không có giấy tờ gì chứng minh, trong khi đó ông P cung cấp được hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/12/1996 được xác lập giữa ông P và ông G. Mặc dù, hợp đồng chưa được công chứng chứng thực do lúc này ông G chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng hợp đồng đã thể hiện sự tự nguyện của hai bên và cũng có sự chứng kiến của những người làm chứng như ông L, ông N... Hơn nữa, kết luận giám định của cơ quan chức năng đã xác định chữ ký, chữ viết trong hợp đồng chuyển nhượng là của ông G và anh T là con của ông G. Đáng lẽ cấp sơ thẩm phải công nhận hợp đồng chuyển nhượng này theo quy định tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, nhưng cấp sơ thẩm lại tuyên hợp đồng vô hiệu. Nếu hợp đồng vô hiệu thì lỗi hoàn toàn thuộc về phía ông G do ông G khi được cấp giấy chứng nhận thì đem đi thế chấp vay tiền nên ông P không thực hiện được thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận kháng cáo của ông P và thống nhất trừ đi 200 gia lúa trước khi tính thiệt hại.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng trong vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án tại phiên tòa phúc thẩm đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về hướng giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông G, không chấp nhận kháng cáo của ông P, sửa bản án sơ thẩm về phần lỗi bồi thường và miễn án phí cho nguyên đơn và bị đơn theo quy định của pháp luật.

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

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Xét kháng cáo của ông G thấy rằng, trong quá trình giải quyết vụ án ông G, bà B cho rằng giữa ông bà và ông P chỉ xác lập hợp đồng cầm cố đất chứ không phải hợp đồng chuyển nhượng; tuy nhiên, ông G và bà B lại không cung cấp được chứng cứ để chứng minh cho lời khai của mình. Trong khi đó, phía ông P cung cấp được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/12/1996 được xác lập giữa ông P với ông G. Hợp đồng chuyển nhượng được những người sống kế cận như ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn L, ông Lê Văn H và anh Lê Thanh T

(con của ông G) ký tên làm chứng, và được ông Lý Văn C là tổ trưởng ấp ký xác nhận.

Mặt khác, theo kết luận giám định số 134/KL-KTHS ngày 22/5/2014 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Kiên Giang xác định: Chữ ký mang tên Lê Văn G trên văn bản có nội dung nhượng đất đứng tên Lê Văn D (G) đề ngày 28/12/1996 với các chữ ký mang tên Lê Văn G trên các tài liệu mẫu so sánh không ổn định nên không đủ cơ sở để tiến hành giám định; còn đối với chữ viết ghi họ tên “Lê Văn G” dưới mục “người nhượng đất” trên văn bản có nội dung nhượng đất, đứng tên Lê Văn D (G) đề ngày 28/12/1996, dưới mục “người mượn đất” trên “Giấy hợp đồng” đứng tên Nguyễn Văn P đề ngày 19/12/2003 với các chữ viết ghi họ tên “Lê Văn G” dưới các chữ ký mang tên Lê Văn G trên các tài liệu so sánh là do cùng một người viết ra (bút lục 79). Ngoài ra, các lời khai của ông N, ông L và ông C có đất giáp ranh cũng xác định vợ chồng ông G có chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông P (bút lục 387).

Do đó, cấp sơ thẩm xác định giữa ông G, bà B với ông P có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phù hợp. Nên kháng cáo của ông G yêu cầu được chuộc lại đất bằng 180 gia lúa và yêu cầu bồi thường 80.000.000 đồng là không có cơ sở để chấp nhận.

[2] Xét hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/12/1996 thấy rằng, về hình thức, hợp đồng chỉ được lập bằng giấy tay, không có công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật nên vi phạm quy định về hình thức hợp đồng và tại thời điểm hai bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng thì ông G chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, nội dung và mục đích của hợp đồng không trái quy định pháp luật và đạo đức xã hội, ông G cũng đã nhận 200 gia lúa và giao đất cho ông P sử dụng. Do đó, theo hướng dẫn tại điểm b.2 tiểu mục 2.3 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này. Tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm, ông P yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và đồng ý trả lại diện tích đất cho ông G, yêu cầu ông G bồi thường thiệt hại về giá trị quyền sử dụng đất cho ông (bút lục 481). Do đó, cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 28/12/1996 giữa ông P với ông G vô hiệu là phù hợp quy định của pháp luật.

[3] Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu nên theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông G, bà B đã nhận của ông P 200 gia lúa nên buộc ông G, bà B phải trả lại cho ông P 200 gia lúa, loại lúa mùa, hai bên đương sự thống nhất giá lúa là 5.600 đồng/kg (quy ra tiền 200 gia lúa x 20kg/gia x 5.600đồng/kg = 22.400.000đồng). Năm 1996 ông P đã nhận đất chuyển nhượng là ngang 18m x dài 750m = 13.500m<sup>2</sup> để sử dụng nhưng đến năm 2002 giữa ông P và ông G đã tự thỏa thuận đổi đất cho nhau: Ông P lấy phần đất có diện tích 13.296m<sup>2</sup> có vị trí ngang giáp đất ông G 39,4m và giáp kênh thủy lợi 40,9m x chiều dài là 329,6m; còn ông G sẽ lấy lại phần đất 13.500m<sup>2</sup> theo hợp đồng chuyển nhượng nêu trên để sử dụng; nay hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì buộc ông P, bà D phải giao trả lại cho ông G diện tích đất đổi là 13.296m<sup>2</sup>, thửa số 71, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp T (nay là I), xã H, huyện M cho ông G, bà B sử dụng.

[4] Xét kháng cáo của ông P cho rằng do ông G thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông không làm thủ tục tách quyền sử dụng được nên lỗi hoàn toàn thuộc về ông G, do đó ông yêu cầu ông G phải bồi thường cho ông 100% giá trị đất tranh chấp. Xét thấy, hợp đồng hai bên ký kết đã không tuân thủ quy định về hình thức và tại thời điểm chuyển nhượng ông P biết rằng thửa đất chuyển nhượng ông G chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông P vẫn đồng ý xác lập hợp đồng với ông G. Do đó, cấp sơ thẩm xác định lỗi của ông G, bà B 70%, ông P là 30% là không phù hợp. Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông P, xác định lại lỗi của mỗi bên phải chịu là 50%.

Cấp sơ thẩm tính thiệt hại trên tổng số tiền định giá là 412.176.000 đồng là không đúng, mà thiệt hại sẽ được tính sau khi trừ đi 200 gia lúa (quy ra tiền bằng 22.400.000 đồng) mà ông G đã nhận, số tiền còn lại mới xác định thiệt hại do chênh lệch để buộc bên có lỗi bồi thường thiệt hại mới đúng. Căn cứ Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình, Hội đồng xét xử tính thiệt hại cụ thể như sau:

Số tiền chênh lệch quyền sử dụng đất tại thời điểm hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đến thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là:

$$412.176.000 \text{ đồng} - 22.400.000 \text{ đồng} = 389.776.000 \text{ đồng}.$$

Mỗi bên phải chịu thiệt hại số tiền là: 389.776.000 đồng x 50% = 194.888.000 đồng

Như vậy, ông G, bà B phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông P, bà D số tiền 22.400.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 194.888.000 đồng, tổng cộng bằng 217.288.000 đồng

[5] Về án phí: Cấp sơ thẩm xác định ông G, bà B phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền 22.400.000 đồng buộc phải hoàn trả cho ông P, bà D và buộc ông P, bà D phải chịu án phí giá ngạch trên số tiền tự chịu thiệt hại là không đúng quy định pháp luật; phần nhận định của bản án sơ thẩm xác định số tiền án phí ông G phải chịu là 19.955.200 đồng nhưng phần quyết định lại buộc ông G chịu án phí số tiền 19.546.160 đồng là không phù hợp. Mặt khác, ông G, bà B và ông P là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn toàn bộ án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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 nhưng cấp sơ thẩm không hướng dẫn họ làm đơn xin miễn án phí. Nên Hội đồng xét xử thống nhất sửa phần án phí như sau:

Áp dụng quy định tại khoản 3 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án thì:

- Ông G, bà B phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải bồi thường thiệt hại cho ông P, bà D và yêu cầu bồi thường 80.000.000 đồng không được chấp nhận, cụ thể:  $(194.888.000 \text{ đồng} + 80.000.000 \text{ đồng}) \times 5\% = 13.744.400 \text{ đồng}$ . Tuy nhiên, do ông G, bà B thuộc trường hợp người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử thống nhất miễn toàn bộ án phí cho ông G, bà B.

- Ông P, bà D phải chịu án phí sơ thẩm không giá ngạch là 200.000 đồng. Tuy nhiên, ông P thuộc trường hợp người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử thống nhất miễn toàn bộ án phí cho ông P.

Từ những cơ sở nhận định nêu trên, trong thảo luận và nghị án Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận một phần ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, không chấp nhận kháng cáo của ông G và kháng cáo của ông P, sửa bản án sơ thẩm theo hướng nhận định trên.

Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông P và ông G mỗi người phải chịu 300.000 đồng, tuy nhiên do thuộc trường hợp người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử thống nhất miễn án phí phúc thẩm cho ông P và ông G.

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 127, 137, 697 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 12, 29, khoản 1 Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn G và kháng cáo của ông Nguyễn Văn P.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 01a/2018/DS-ST ngày 19/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện M.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn G với ông Nguyễn Văn P xác lập ngày 28/12/1996 là vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn P, bà Trương Thị D phải hoàn trả cho ông Lê Văn G, bà Phạm Thị B diện tích đất 13.296m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 71, tờ bản đồ số 08, nằm trong tổng diện tích 27.126m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp T (nay ấp I), xã H, huyện M, tỉnh Kiên Giang; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 852795 được Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 18/11/2002 cho hộ ông Lê Văn G. Đất có vị trí như sau:

Chiều ngang giáp đất của gia đình ông Lê Văn G dài 39,4m;

Chiều ngang giáp Kênh Thủy Lợi dài 40,9m;

Chiều dài giáp đất ông Nguyễn Văn H dài 329,6m;

Chiều dài giáp đất ông Nguyễn Văn Hồ Đ dài 329,6m.

(Kèm theo Tờ trích đo địa chính ngày 14/01/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M).

- Buộc ông Lê Văn G, bà Phạm Thị B có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn P, bà Trương Thị D số tiền 22.400.000 đồng, bồi thường thiệt hại số tiền 194.888.000 đồng, tổng cộng là 217.288.000 đồng (Hai trăm mười bảy triệu hai trăm tám mươi tám nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Nguyễn Văn P, bà Trương Thị D cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng ông Lê Văn G, bà Phạm Thị B 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.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn G, bà Phạm Thị B buộc ông Nguyễn Văn P, bà Trương Thị D bồi thường số tiền 80.000.000 đồng.

3. Về án phí:

Án phí sơ thẩm:

Ông Lê Văn G, bà Phạm Thị B được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông G, bà B số tiền tạm ứng án phí 2.200.000 đồng (hai triệu hai trăm nghìn đồng) theo hai biên lai thu số 08516 ngày 18/10/2013 và số 0000425 ngày 10/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Kiên Giang.

Ông Nguyễn Văn P, bà Trương Thị D không phải chịu, được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 01957 ngày 03/02/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Kiên Giang.

Án phí phúc thẩm:

Hoàn trả cho ông G số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0008607 ngày 02/02/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Kiên Giang.

Hoàn trả lại cho ông P số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0008616 ngày 06/02/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Kiên Giang.

4. Về chi phí khác:

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Văn P, bà Trương Thị D phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.041.000 đồng, ông P, bà D đã nộp xong.

- Chi phí giám định: Buộc ông Lê Văn G phải chịu toàn bộ chi phí giám định là 10.240.000 đồng. Trong đó: ông Lê Văn G đã nộp 3.520.000 đồng, ông Nguyễn Văn P đã nộp 6.720.000 đồng; do đó, buộc ông Lê Văn G hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn P chi phí giám định là 6.720.000 đồng (Sáu triệu bảy trăm hai mươi nghìn đồng).

- Chi phí định giá tài sản: Ông Nguyễn Văn P phải chịu toàn bộ chi phí định giá tài sản là 2.650.000 đồng nhưng ông Lê Văn G đã nộp xong; nên buộc ông Nguyễn Văn P hoàn trả lại cho ông Lê Văn G 2.650.000 đồng (Hai triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng).

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân

sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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./.

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện M;
- THA dân sự huyện M;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

*(Đã ký và đóng dấu)*

**Nguyễn Thị Nhiên**