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

Bản án số: 17/2018/DS - PT
Ngày: 23/01/2018
"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 TRÀ VINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Trịnh Minh Tự
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thành
Ông Trần Văn Lực
Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Phú Hiệp
Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh: Ông Mai Tư, Kiểm sát viên tham gia phiên toà

Ngày 23 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 205/2017/TLPT-DS ngày 05 tháng 12 năm 2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2017/DS-ST ngày 04 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Châu T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 73/2017/QĐXXPT ngày 26 tháng 12 năm 2017 giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Anh Kim Tr, sinh năm 1976 (có mặt).

Địa chỉ: ấp Ba S A, xã Lương H, huyện Châu T, tỉnh Trà Vinh.

Người bảo vệ quyền, lợi hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Diệp Minh Tr, Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Trà Vinh (có mặt).

2/ *Bị đơn*: Anh Huỳnh Thanh H, sinh năm 1993 (có mặt)

Địa chỉ: Khóm X, phường N, thành phố TV, tỉnh Trà Vinh.

Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bị đơn: Ông Trương Hoàng Ph, Văn Phong luật sư Trương Hoàng Ph, Đoàn luật sư tỉnh Trà Vinh (có mặt).

3/ *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

- Chị Thạch Thị Tha R, sinh năm 1979. (có mặt)

Địa chỉ: ấp Ba S A, xã Lương H, huyện Châu T, tỉnh Trà Vinh.

Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Công H, Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Trà Vinh (có mặt).

- Anh Nguyễn Ngọc Th, sinh năm 1978 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Ô C B, xã Lương H, huyện Châu T, tỉnh Trà Vinh.

4/ Người kháng cáo: Anh Kim Tr, sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: ấp Ba S A, xã Lương H, huyện Châu T, tỉnh Trà Vinh

5/ Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Nguyên đơn ông Kim Tr trình bày:* Nguồn gốc diện tích 8.100 m^2 số thửa 1157, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại ấp Ba S A, xã Lương H, huyện Châu T là đất anh và vợ là chị Tha R nhận chuyển nhượng từ cha mẹ vợ là ông Thạch D, bà Thạch Thị S vào năm 2015, lúc đó do hoàn cảnh gia đình khó khăn hơn nữa cũng là người trong gia đình và để tránh nộp thuế nên anh với chị Thạch Thị Tha R đã thỏa thuận làm hợp đồng dưới hình thức tặng cho để không phải đóng thuế, tuy nhiên giữa chợ chồng anh và cha mẹ vợ có làm biên nhận tiền thể hiện anh có nhận chuyển nhượng đất của cho mẹ vợ.

Trước khi nhận chuyển nhượng phần đất này, vợ chồng anh đã thuê trồng lúa từ năm 2003 đến năm 2014, sau đó anh trực tiếp làm hợp đồng cho anh Nguyễn Ngọc Th thuê trồng lúa đến năm 2019.

Đến tháng 02/2016, vợ chồng anh xảy ra mâu thuẫn, anh về bên cha mẹ ruột sinh sống và có nộp đơn yêu cầu chia tài sản chung là thửa đất trên tại Ủy ban nhân dân xã Lương H. Lúc này vợ anh tự ý chuyển nhượng phần đất này cho anh Huỳnh Thanh H mà không cho anh hay, khi anh phát hiện thì anh có đến Ủy ban nhân xã Lương H báo sự việc, nên Ủy ban nhân dân xã Lương H có văn bản đến Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Châu T ngăn cản việc chuyển nhượng trên, mặc khác anh cũng có kêu vợ anh đến thỏa thuận hủy hợp đồng với anh H nhưng anh H không đồng ý.

Nay anh yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Thạch Thị Tha R với anh Huỳnh Thanh H đối với thửa đất 1157, tờ bản đồ số 3, diện tích 8.100m^2 tọa lạc tại ấp Ba S A, xã Lương H, huyện Châu T, tỉnh Trà Vinh vì đây là tài sản chung của vợ chồng anh, anh không đồng ý chuyển nhượng cho anh H. Đối với số tiền chị Tha R đã nhận của anh H 150.000.000đồng thì chị Tha R phải có trách nhiệm trả. Anh không đồng ý trả số tiền này cho anh H.

** Bị đơn anh Huỳnh Thanh H trình bày*: Vào ngày 31/5/2016, anh có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng thửa đất 1157, tờ bản đồ số 3, diện tích 8.100 m^2 tọa lạc tại ấp Ba S A, xã Lương H, huyện Châu T, tỉnh Trà Vinh do chị Thạch Thị Tha R đứng tên quyền sử dụng đất với giá chuyển nhượng là 344.000.000 đồng, anh đã giao cho chị Tha R số tiền này làm 02 lần; lần thứ nhất giao 150.000.000 đồng tại Ngân hàng, số tiền còn lại giao 194.000.000 đồng vào chiều cùng ngày 31/5/2016 tại quán cà phê ông Thành ở gần Công ty Hàn L, nhưng trong hợp đồng chỉ ghi giá nhận chuyển nhượng là 150.000.000đồng không có làm biên nhận tiền. Trong lúc làm thủ

tục sang tên quyền sử dụng đất thì chị Tha R làm đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất này nên Văn Phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện Châu T không làm thủ tục cho đến nay.

Nay anh Kim Tr yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất 1157, tờ bản đồ số 3, diện tích 8100 m^2 thì anh không đồng ý, vì thửa đất trên không phải là tài sản chung của anh Tr và chị Tha R mà là tài sản của riêng chị Tha R. Nên Anh yêu cầu được tiếp tục thực hiện chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày***:

Ông Sơn Thái Hòa là người đại diện theo ủy quyền của chị Thạch Thị Tha R trình bày:

Thửa đất 1157 diện tích 8100m^2 loại đất lúa thuộc tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại ấp Ba S A, xã Lương H, huyện Châu T có nguồn gốc của ông Thạch D và bà Thạch Thị S là cha mẹ ruột chị Thạch Thị Tha R. Ông D và bà S cho hai vợ chồng chị Tha R thuê canh tác trước năm 2013; đến năm 2013, ông D và bà S đồng ý chuyển nhượng thửa đất này cho vợ chồng chị Tha R, Kim Tr với giá là 150.000.000 đồng (hình thức thanh toán từng lần có giấy tay mua bán). Đến năm 2015, thì anh Kim Tr, chị Tha R trả đủ tiền cho cha mẹ vợ. Khi làm thủ tục sang tên thì anh Tr và ông D, bà S thỏa thuận lập hợp đồng tặng cho con là chị Thạch Thị Tha R và chị Tha R đứng tên cá nhân trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng đây vẫn là tài sản chung của vợ chồng. Khoảng tháng 02/2016, anh Tr xảy ra mâu thuẫn với chị Tha R nên anh Kim Tr về nhà cha mẹ ruột tại ấp Lò Ngò, xã Song Lộc, huyện Châu T ở. Trong thời gian anh Tr bỏ đi, chị Tha R do tinh thần không ổn định, bị người quen tác động, không am hiểu luật về tài sản chung nên sau khi có người giới thiệu người mua đất, nên chị Tha R đã chuyển nhượng thửa đất 1157 diện tích 8100 m^2 cho anh Huỳnh Thanh H với giá là 150.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận giá cả chuyển nhượng, ngày 31/5/2016 chị Tha R cùng anh H đến Văn Phòng công chứng để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chị Tha R không được công chứng viên giải thích về quyền và nghĩa vụ đối với tài sản chung của vợ chồng nên chị Tha R đã chuyển nhượng và nhận đủ số tiền 150.000.000 đồng, nhưng chưa giao đất cho anh H sử dụng vì thửa đất này anh Tr đã cho anh Nguyễn Ngọc Th thuê canh tác từ năm 2014 đến 2019. Khi anh Tr phát hiện chị Tha R chuyển nhượng đất cho anh H, anh Tr nhiều lần yêu cầu gặp anh H để thỏa thuận chuộc lại đất nhưng anh H không đồng ý.

Do anh Kim Tr yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1157 thuộc tờ bản đồ số 3 diện tích 8.100m^2 ấp Ba S A, xã Lương H, huyện Châu T, tỉnh Trà Vinh mà chị Tha R đã chuyển nhượng cho anh H nên yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nói trên, chị Tha R đồng ý trả cho anh H số tiền đã nhận bằng 150.000.000đ.

Anh Nguyễn Ngọc Th trình bày: Anh có thuê thửa đất trên của anh là sự thật, thời gian thuê là từ năm 2014 đến năm 2019, giá là 9.000.000đồng/năm, hiện nay anh vẫn đang canh tác, việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Tr với anh H anh không biết và cũng không liên quan đến anh, nên anh có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt anh

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 44/2017/DS-ST ngày 04 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Châu T, tỉnh Trà Vinh đã quyết định:

Không chấp nhận đơn khởi kiện của anh Kim Tr về yêu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Thạch Thị Tha R với anh Huỳnh Thanh H đối với thửa đất số 1157, tờ bản đồ số 3, diện tích 8.100m^2 tọa lạc ấp Ba S A, xã Lương H, huyện Châu T, tỉnh Trà Vinh.

Chị Thạch Thị Tha R cùng với anh Huỳnh Thanh H có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục sang tên phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho anh H tại thửa đất số 1157, tờ bản đồ số 3, diện tích 8.100m^2 tọa lạc ấp Ba S A, xã Lương H, huyện Châu T, tỉnh Trà Vinh. Nếu chị Tha R gây khó khăn thì anh H được quyền chủ động đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai làm các thủ tục sang tên, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, định giá và dành quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định pháp luật

Ngày ngày 16/10/2017 nguyên đơn anh Kim Tr kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh là hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Thạch Thị Tha R với anh Huỳnh Thanh H đối với thửa đất 1157, tờ bản đồ số 3, diện tích 8.100m^2 tọa lạc tại ấp Ba S A, xã Lương H, huyện Châu T, tỉnh Trà Vinh được lập ngày 31/5/2017.

Ngày 01/11/2017 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh kháng nghị đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm số 44/2017/DS-ST ngày 04 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Châu T, tỉnh Trà Vinh

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo là yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Thạch Thị Tha R với anh Huỳnh Thanh H đối với thửa đất 1157, tờ bản đồ số 3, diện tích 8.100m^2 tọa lạc tại ấp Ba S A, xã Lương H, huyện Châu T, tỉnh Trà Vinh và đồng ý liên đới cùng chị Tha R trả lại cho anh H số tiền 150.000.000đồng. Bị đơn

anh Huỳnh Thanh H tự nguyện đồng hủy hợp đồng theo yêu cầu của anh Tr và yêu cầu anh Tr có trách nhiệm liên đới cùng chị Tha R trả lại cho anh 150.000.000đồng và chị Tha R phải bồi thường tiền trượt giá đất do có lỗi của hai bên là 330.000.000đồng. Chị Tha R tự nguyện đồng ý cùng liên đới với anh Tr trả cho anh H số tiền gốc đã nhận là 150.000.000đ và đồng ý bồi thường tiền trượt giá đất phần chênh lệch do có lỗi của hai bên cho anh H là 330.000.000đ.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Kim Tr trình bày: Quyền sử dụng đất tranh chấp là tài chung hợp nhất của anh Tr và chị Tha R đã rõ. Anh Tr và chị Tha R thừa nhận việc đó và cha mẹ của chị Tha R là ông Vàng, bà S đã thừa nhận ông bà bán đất tranh chấp cho anh Tr và chị Tha R. Anh Tr có đứng tên trả tiền mua đất cho ông Vàng, bà S. Nhưng chị Tha R tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng, anh H mua đất đã bị anh Tr ngăn cản, Ủy ban nhân dân xã Lương H đã có văn bản gửi Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Châu T thông báo việc tranh chấp của anh Tr, nên anh H và chị Tha R điều có lỗi. Tại phiên tòa hôm nay các bên đã thỏa thuận được việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Huỳnh Thanh H trình bày: Quyền sử dụng đất đang tranh chấp trong vụ án này thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cá nhân chị Tha R và thực tế chị Tha R được cha mẹ bà tặng cho, nên án sơ thẩm xác định đất tranh chấp là tài sản cá nhân của chị Tha R, chị Tha R có quyền chuyển nhượng cho anh H một cách tự nguyện, anh H đã thanh toán tiền xong, nên án sơ thẩm xét xử bác yêu cầu của anh Tr là có cơ sở. Tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Thạch Thị Tha R trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đầy đủ các tình tiết chứng cứ của vụ án, đất tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng anh Tr và chị Tha R mua của cha mẹ chị Tha R. Anh Tr là người là người ký tên trong giấy trả tiền mua đất. Khi anh H và chị Tha R tiến hành nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau đã bị anh Tr phản đối, Ủy ban nhân dân xã Lương H đã có văn bản gửi Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Châu T thông báo sự tranh chấp của anh Tr và Văn phòng đăng ký đất đai đã không tiến hành sang tên cho anh H. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H và chị Tha R là không hợp pháp. Nhưng án sơ thẩm công nhận hợp đồng này là ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của các đương sự. Tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận sự thỏa thuận này.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên toà phát biểu ý kiến như sau:

Thẩm phán thụ lý vụ án và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án và sự thỏa thuận này là theo ý chí các đương sự, phù hợp với quy định pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Nên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh xin thay đổi kháng nghị, đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Xét thấy đơn kháng cáo của anh Kim Tr, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh còn trong hạn luật định được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Hội đồng xét xử thấy rằng thửa đất 1157, tờ bản đồ số 3, diện tích 8.100m^2 tọa lạc tại ấp Ba S A, xã Lương H, huyện Châu T, tỉnh Trà Vinh có nguồn gốc của ông Thạch D và bà Thạch Thị S. Vào năm 2015 ông D và bà S đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh Kim Tr và chị Thạch Thị Tha R với giá là 150.000.000đồng.

Việc nhận chuyển nhượng thửa đất trên như anh Tr trình bày là có sơ sở, bởi các lẻ sau:

Sau khi nhận chuyển nhượng anh Tr và chị Ri đã trả tiền cho ông D và bà S 150.000.000đồng được thể hiện thông qua hai biên nhận tiền đề ngày 05/10/2013 và ngày 26/5/2015 (tại bút lục 111 và 112). Tại Biên bản lấy lời khai 10/01/2018 ông D và bà S thừa nhận thửa đất trên do vợ chồng bà chuyển nhượng cho anh Tr và chị Tha R vào khoảng năm 2015 với giá vừa bán vừa cho các con là 150.000.000đồng.

Tại các lời khai của chị Tha R trong quá trình giải quyết vụ án, chị Tha R thừa nhận thửa đất 1175 tờ bản đồ số 3, diện tích 8.100m^2 tọa lạc tại ấp Ba S A, xã Lương H, huyện Châu T, tỉnh Trà Vinh là tài sản chung của vợ chồng, do vợ chồng chị nhận chuyển nhượng của cha mẹ chị là ông Thạch D và bà Thạch Thị S (tại bút lục 23, 24).

Tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 522/2015/VCB.TV ngày 21/9/2015 giữa bên thế chấp là chị Tha R, anh Kim Tr và bên nhận thế chấp là Ngân hàng thương mại cổ phần VN, chi nhánh Trà Vinh thể hiện anh Kim Tr và chị Tha R sử dụng tài sản chung của vợ chồng là thửa đất 1175 tờ bản đồ số 3, diện tích 8.100m^2 tọa lạc tại ấp Ba S A, xã Lương H, huyện Châu T, tỉnh Trà Vinh thế chấp để đảm bảo khoản vay của vợ chồng anh tại Ngân hàng (Bl 148, 149).

Theo Thông báo số 14/TB-UBND ngày 03/6/2016 của Ủy ban nhân dân xã Lương H thể hiện vào ngày 15/5/2016 anh Kim Tr đã có đơn khởi kiện gửi đến Ủy ban nhân dân xã Lương H yêu cầu chia tài sản chung là thửa đất số 1175 tờ bản đồ số 3, diện tích 8.100m^2 tọa lạc tại ấp Ba S A, xã Lương H, huyện Châu T, tỉnh Trà Vinh trước khi anh H và chị Tha R thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vào ngày 31/5/2016 (tại bút lục số 57, 65, 66, 67, 68).

Từ các phân tích trên thấy rằng mặc dù chỉ có cá nhân chị Tha R đứng tên quyền sử dụng đất, nhưng căn cứ vào các tài liệu chứng cứ khách quan có trong hồ sơ vụ án, trong trường hợp này đây là tài sản chung của vợ chồng anh Tr và chị Tha

R, không thể căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất mà cho rằng đây là tài sản riêng của chị Thạch Thị Tha R. Việc chuyển nhượng thửa đất trên không có sự đồng ý bằng văn bản của anh Kim Tr nên đã vi phạm Điều 128 Bộ luật dân sự, Điều 35 Luật hôn nhân và gia đình về việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung của vợ chồng. Mặc khác, khi chị Tha R và anh H xác lập hợp đồng chuyển nhượng, Ủy ban nhân dân xã Lương H đã có văn bản ngăn cản, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên giữa chị Tha R và anh H là không hợp pháp. Cấp sơ thẩm cần phải xem xét đánh giá hết những vấn đề nêu trên để đi đến quyết định đúng đắn, nhưng chỉ căn cứ vào văn bản là Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chị Tha R đứng tên làm căn cứ xác định thửa đất trên là tài sản riêng của chị Tha R là chưa phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án đã được viện dẫn trên.

Tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay các đương sự gồm anh Tr, anh H và chị Tha R đã tự nguyện thỏa thuận với nhau như sau:

Anh Huỳnh Thanh H thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Tha R với anh vào ngày 31/5/2016. Anh H yêu cầu Chị Thạch Thị Tha R và Anh Kim Tr hoàn trả lại cho anh số tiền 150.000.000đồng đã nhận của anh, đồng thời tính tiền thiệt hại do giá đất biến đổi tăng giữa giá mua bán ban đầu là 150.000.000đồng với giá trị thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 810.000.000đồng chênh lệch 660.000.000đồng. Số tiền chênh lệch này mỗi bên phải chịu 50%, chị Tha R phải bồi thường cho anh 330.000.000 đồng. Đối với yêu cầu trên của anh H chị Tha R tự nguyện thống nhất toàn bộ. Anh Tr cũng thống nhất sự thỏa thuận trên của chị Tha R và anh H và cùng liên đới với chị Tha R trả cho anh H 150.000.000đồng.

Xét thấy sự thỏa thuận của các bên đương sự là tự nguyện đúng pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử công nhận

[3] Đề nghị của Viện kiểm sát phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp các bên đương sự có căn cứ nên được chấp nhận.

[4] Về án phí: Anh Kim Tr, anh Huỳnh Thanh H, chị Thạch Thị Tha R phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật, anh Kim Tr không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Về chi phí thẩm định, định giá: Anh Kim Tr, anh Huỳnh Thanh H, chị Thạch Thị Tha R phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của anh Kim Tr và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 44/2017/DS-ST ngày 04 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Châu T, tỉnh Trà Vinh, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", giữa:

1/ Nguyên đơn: Anh Kim Tr, sinh năm 1976

Địa chỉ: ấp Ba S A, xã Lương H, huyện Châu T, tỉnh Trà Vinh.

2/ *Bị đơn*: Anh Huỳnh Thanh H, sinh năm 1993

Địa chỉ: Khóm X, phường N, thành phố TV, tỉnh Trà Vinh.

Cùng một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

Căn cứ Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự

Áp dụng các Điều 122, 128, 137, 281 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 35, 37 Luật hôn nhân và gia đình; Điều 188 Luật đất đai

Pháp Lệnh số 10/2009-PLUBTUQH12 ngày 27-02-2009 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án

Tuyên xử: Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm như sau:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Thạch Thị Tha R với anh Huỳnh Thanh H đối với thửa đất 1157, tờ bản đồ số 3, diện tích 8.100m^2 tọa lạc tại ấp Ba S A, xã Lương H, huyện Châu T, tỉnh Trà Vinh do chị Thạch Thị Tha R đứng tên quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 31/5/2016.

Do đất nói trên chưa giao cho anh H nên anh Tr và chị Tha R được quyền tiếp tục sử dụng khi hết hạn hợp đồng cho anh Nguyễn Ngọc Th thuê.

Buộc ông Kim Tr và chị Thạch Thị Tha R có nghĩa vụ trả cho anh Huỳnh Thanh H 150.000.000đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Buộc chị Thạch Thị Tha R phải bồi thường cho anh Huỳnh Thanh H số tiền thiệt hại chênh lệch là 330.000.000đồng

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt mức lãi sức được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự; Nếu các bên không thỏa thuận được thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3/**Về án phí:**

Anh Huỳnh Thanh H phải chịu 200.000đ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch (đối với hợp đồng bị hủy)

Anh Kim Tr và chị Thạch Thị Tha R mỗi người phải nộp 3.750.000đ án phí dân sự sơ thẩm (đối với phần 150.000.000). Nhưng anh Kim Tr được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà anh Kim Tr đã nộp 200.000đồng theo biên lai số 0007313 ngày 02/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu T, như vậy anh Kim Tr còn phải nộp là 3.550.000đồng.

Chị Thạch Thị Tha R phải nộp 16.500.000đồng án phí dân sự sơ thẩm (đối với phần 330.000.000đồng)

Như vậy, tổng cộng chị Thạch Thị Tha R phải nộp 20.250.000đông án phí dân sự sơ thẩm

Anh Kim Tr không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; Hoàn trả lại cho anh Kim Tr số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đồng theo biên lai thu số 0013509 ngày 18/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu T

Về chi phí thẩm định định giá: Buộc anh Kim Tr, anh Huỳnh Thanh H và chị Thạch Thị Tha R mỗi người phải chịu 1.115.000.000đ. Nhưng anh Tr được trừ vào số tiền đã tạm ứng là 5.000.000 đồng; hoàn trả lại cho anh Tr số tiền chênh lệch là 3.885.000đồng (anh Tr liên hệ với Tòa án nhân dân huyện Châu T, tỉnh Trà Vinh để nhận số tiền 1.657.000 đồng, liên hệ với Chi cục thi hành dân sự huyện Châu T để nhận lại số tiền thẩm định, định giá mà anh H và chị Tha R mỗi người nộp 1.115.000đồng)

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, nghĩa vụ của người được thi hành án, người phải thi hành án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị, đã có hiệu lực pháp luật từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND H.Châu T;
- CCTHADS H. Châu T;
- VKSND H. Châu T;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trịnh Minh Tự