TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 140/2019/DS-PT
Ngày 27 - 5 - 2019
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi công đầu tư trên đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Chí Tâm

Các Thẩm phán: Ông Sỹ Danh Đạt

Ông Lê Thành Tôn

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Nguyễn Văn Mân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp***: Ông Nguyễn Tấn Tài - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 27 tháng 5 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 13/2019/TLPT-DS ngày 02 tháng 01 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi công đầu tư trên đất"

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2018/DS-ST ngày 05 tháng 10 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện Tân H bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 71/2019/QĐPT-DS ngày 01 tháng 3 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Lý Văn Ph, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Khóm B, phường B, thị xã H. Ng, tỉnh Đồng Tháp.

- *Bị đơn*: Dương Thị Ch, sinh năm 1970;

Châu Văn S, sinh năm 1966.

Cùng địa chỉ: Ấp Bình Hòa Tr, xã Thường Thới H. A, huyện H.N, tỉnh Đồng Tháp.

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

1. Lý Hồng O, sinh năm 1954;

2. Lý Hồng Â, sinh năm 1982;

3. Lý Thị Hồng D, sinh năm 1986;

Người đại diện theo hợp pháp anh Â, chị D: Ông Lý Hồng O.

Cùng địa chỉ: Khóm B, phường A.Th, thị xã H.N, tỉnh Đồng Tháp

4. Châu Văn T, sinh năm 1989;

5. Châu Thị M, sinh năm 1991;

6. Châu Thị Ngọc H, sinh năm 1995;

Người đại diện hợp pháp anh T; chị H: Bà Dương Thị Ch, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Ấp Bình Hòa Tr, xã Thường Thới H. A, huyện H.N, tỉnh Đồng Tháp.

7. Châu Hoàng Kh, sinh năm 2006;

Đại diện theo pháp luật: Bà Dương Thị Ch, sinh năm 1970 và ông Châu Văn S, sinh năm 1966;

Cùng địa chỉ: Ấp Bình Hòa Tr, xã Thường Thới H. A, huyện H. N, tỉnh Đồng Tháp.

8. Huỳnh Văn Búa T, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Ấp T.N2, xã Tân C.C, huyện T.H, tỉnh Đồng Tháp.

9. Ngân hàng Thương Mại cổ phần K. L- Chi nhánh Đồng Tháp - Phòng Giao dịch H.Ng.

Địa chỉ: Số 38-40, H.V, phường A.Th, thị xã H.N tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp: Anh Nguyễn Thanh Ph - Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP K.L, Chi nhánh Đồng Tháp, Phòng giao dịch H. Ng.

* *Người kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T.H.

* *Người kháng cáo:* Ông Lý Văn Ph.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Nguyên đơn ông Lý Văn Ph trình bày:

Ngày 29/5/2003 ông Ph nhận chuyển nhượng của ông Châu Văn S diện tích đất ruộng là 7.793m^2, thửa số 287, tờ bản đồ số 08, tọa lạc ấp T.N 2, xã Tân C. C với giá chuyển nhượng là 19 chỉ vàng 24k. Ông S đã nhận đủ số vàng, giao đất cho ông Ph canh tác. Ông Ph có nhờ ông Lý Hồng O viết giấy sang nhượng đất ruộng đến gặp bà Dương Thị Ch (vợ ông S) và ông S để ký tên, nhưng do bà Ch không có ở nhà nên ông S đã ký thay bà Ch trong tờ sang nhượng. Sau đó ông Ph có nhờ ông O đến gặp vợ chồng bà Ch, ông S yêu cầu chuyển nhượng đất nhưng vợ chồng bà Ch, ông S không thực hiện mà đến vụ đông xuân năm 2017- 2018 bà Ch lấy đất lại canh tác cho đến nay.

Nay ông Ph khởi kiện yêu cầu ông S, bà Ch phải thự hiện việc chuyển nhượng cho ông diện tích đất ruộng theo hợp đồng là 7.793m^2. Nếu Tòa án xét xử hủy hợp đồng chuyển nhượng thì yêu cầu bà Ch và ông S trả lại 19 chỉ vàng 24k và bồi thường thiệt hại theo giá trị đất chênh lệch. Đồng thời yêu cầu trả lại tiền ông đã đầu tư trên đất gồm tiền sang lấp đất 5.500.000 đồng và tiền đê bao khép kín 4.000.000 đồng. Tổng cộng là 9.500.000 đồng. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

- Bị đơn ông Châu Văn S, đồng thời cũng là người đại diện theo pháp luật của Châu Hoàng Kh trình bày:

Ngày 29/5/2003 ông S có chuyển nhượng cho ông Ph phần diện tích đất ruộng 7.793m^2, thửa số 287, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại ấp T.N2, xã Tân C. C, giá chuyển nhượng là 19 chỉ vàng 24k. Ông S đã nhận đủ số vàng và giao đất cho ông Ph canh tác từ đó. Phần đất ông chuyển nhượng là cấp cho hộ bà Dương Thị Ch (gồm 04 thành viên Ch, S, M, T) không phải của cá nhân, nhưng một mình ông tự ý chuyển nhượng mà không được sự đồng ý của hộ bà Dương Thị Ch.

Nay theo yêu cầu ông Ph thì ông không đồng ý chuyển quyền vì đất không phải của cá nhân ông. Ông thống nhất trả lại cho ông Ph là 19 chỉ vàng 24k. Phần đất chuyển nhượng hiện bà Ch đã lấy lại canh tác từ vụ đông xuân năm 2017- 2018 cho đến hôm nay, nên ông không yêu cầu ông Ph trả đất nữa. Đồng thời ông thống nhất liên đới cùng với bà Ch vợ ông trả lại cho ông Ph tiền công đầu tư trên đất 9.500.000 đồng (trong đó tiền trang trãi đất 5.500.000 đồng và tiền đê bao khép kín 4.000.000 đồng). Ông không yêu cầu bồi thường thiệt hại khi hợp đồng bị hủy.

- Bị đơn bà Dương Thị Ch đồng thời cũng là đại diện hợp pháp của Châu Văn T, Châu Thị M, Châu Thị Ngọc H, Châu Hoàng Kh trình bày:

Phần đất ông S chuyển nhượng cho ông Ph là cấp cho hộ gia đình bà (gồm bà, ông S, hai con là M và T) nhưng ông S chồng bà đã tự ý chuyển nhượng cho ông Ph nhưng không được sự đồng ý của bà cũng như các thành viên trong hộ. Sau đó ông Lý Hồng O có đến nhà để yêu cầu bà ký vào tờ giấy sang nhượng đất ruộng nhưng

bà không đồng ý nên chữ ký trong tờ giấy tay sang nhượng ngày 29/3/2003 không phải của bà. Bà Ch có yêu cầu ông S lấy vàng của ông Ph bao nhiêu thì trả vàng lại để lấy đất về cho bà, nhưng ông S vàng đã tiêu xài hết rồi, khi nào ông có vàng sẽ trả lại cho ông Ph để lấy đất lại. Do đó bà để cho ông Ph canh tác nhưng để mãi thì ông S cũng không có vàng trả nên đến vụ đông xuân năm 2017-2018 bà Ch lấy đất lại canh tác. Số vàng mà ông S đã nhận của ông Ph không liên quan đến bà, ông S sử dụng vào việc riêng và tiêu xài cá nhân bà không biết.

Nay qua yêu cầu của ông Ph, bà không đồng ý vì đất này cấp cho hộ gia đình bà Ch. Bà Ch thống nhất liên đới cùng với ông S trả lại cho ông Ph 19 chỉ vàng 24k mà ông S đã nhận và trả tiền công đầu tư trên đất 9.500.000 đồng (gồm tiền trang trãi đất 5.500.000 đồng và tiền đê bao khép kín 4.000.000 đồng). Bà không đồng ý bồi thường thiệt hại vì bà không bán đất cho ông Ph nên bà không có lỗi. Bà cũng không yêu cầu ông Ph bồi thường thiệt hại cho bà.

Phần đất tranh chấp trên giấy chứng nhận cấp cho hộ bà là thửa 287 nhưng đo thực tế là thửa 286. Lý do thửa 286 thì cấp giấy cho bà Châu Thị A (chết) vợ ông Lý Hồng O; còn thực tế thì ông O sử dụng thửa đất 287 của hộ bà đứng tên. Như vậy là do nhầm thửa với nhau bà không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Sau này bà sẽ tự liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận của bà cho phù hợp với thực tế.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lý Hồng O, anh Lý Hồng Â, chị Lý Thị Hồng D do ông O đại diện trình bày:

Việc thỏa thuận sang nhượng đất giữa ông Ph với ông S thì ông không chứng kiến nhưng giấy tay sang nhượng đất ngày 29/5/2003 là do ông viết và đem đến nhà cho bà Ch ký tên nhưng lúc đó không có bà Ch ở nhà nên ông S ký thay cho bà Ch. Sau khi ký xong ông đem giấy về đưa cho ông Ph và ông có nói lại với ông Ph giấy sang nhượng là chữ ký của ông S không phải của bà Ch. Sau đó ông có đến gặp ông S để yêu cầu chuyển quyền cho ông Ph nhưng ông S nói giấy đang thế chấp ngân hàng nên không chuyển quyền được.

Qua đo đạc thực tế ông được biết phần đất tranh chấp hiện nay do vợ ông bà Châu Thị A (đã chết) đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 286, tờ bản đồ số 08 với diện tích là 8.330m^2 nhưng thực tế gia đình ông canh tác phần đất thửa 287, tờ bản đồ số 08, nhưng thửa 287 lại cấp giấy CNQSDĐ cho hộ bà Dương Thị Ch. Như vậy là do nhầm thửa với nhau. Trong vụ án án này ông không tranh chấp, yêu cầu xét xử theo đúng với thực tế sử dụng, còn vấn đề nhầm thửa thì sau này ông sẽ tự liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để yêu cầu điều chỉnh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện T. H có văn bản cung cấp thông tin:

Theo văn bản số 212/UBND-NC ngày 26/7/2018 như sau: Diện tích lấn đường nước củ 716m^2 là đất công cộng phục vụ tưới tiêu phục vụ sản xuất nông nghiệp. Chưa được cấp quyền sử dụng đất. Nếu đường nước không vụ cho mục đích công cộng mà chủ đất liền kề trang sản xuất lúa, quá trình sử dụng ổn định lâu dài, không phát sinh tranh chấp khiếu nại thì được xét cấp giấy quyền sử dụng đất. Qua đo đạc thực tế thửa đất sử dụng và thửa đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có chênh lệch diện tích (diện tích chênh lệch không do lấn, chiếm và không do tách thửa, mốc giới thửa đất không thay đổi) thì được đính chính diện tích theo thực tế sử dụng.

- Người có quyền lợi ,nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn Búa T trình bày:

Ông có thuê phần diện tích đất của bà Ch, ông S với thời hạn thuê là 03 vụ từ vụ đông xuân năm 2017 đến vụ thu đông năm 2018 là hết hạn hợp đồng với giá thuê là 15.000.000 đồng trên 03 vụ, hiện nay ông đang canh tác vụ thứ 03. Ông thống nhất nếu Tòa án xét xử buộc bà Ch, ông S chuyển quyền cho ông Ph thì ông thống nhất giao đất cho bà Ch, ông S để chuyển quyền cho ông Ph. Ông không tranh chấp trong vụ án này, ông tự thương lượng giải quyết với bà Ch, ông S; nếu sau này thương lượng không được thì ông sẽ khởi kiện thành vụ kiện dân sự khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP K.L - Chi nhánh Đồng Tháp - Phòng Giao dịch H.Ng do anh Ph đại diện trình bày:

Bà Ch, ông S có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 7.793m^2, thửa đất 287, tọa lạc tại ấp T.N2, xã Tân C Cđể vay tiền Ngân hàng với số tiền 110.000.000 đồng. Ngân hàng không yêu cầu ông S và bà Ch phải trả tiền vay và xử lý hợp đồng thế chấp trong vụ án này vì hợp đồng chưa đến hạn thanh toán. Nếu sau này xét xử có ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng thì Ngân hàng sẽ khởi kiện thành vụ kiện dân sự khác.

Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2018/DS-ST ngày 05-10-2018 của Tòa án nhân dân huyện T.H, tỉnh Đồng Tháp quyết định:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lý Văn Ph:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng (giấy tay sang nhượng đất ruộng ngày 29/5/2003) giữa ông Lý Văn Ph với ông Châu Văn S là vô hiệu.

- Ông Lý Văn Ph không có nghĩa vụ trả lại phần diện tích đất chuyển nhượng 7.793m^2 tọa lạc tại ấp T.Nh, xã Tân C. C cho hộ gia đình bà Dương Thị Ch vì hộ bà Dương Thị Ch đang quản lý đất.

- Công nhận sự tự nguyện của bà Dương Thị Ch và ông Châu Văn S về việc liên đới trả cho ông Lý Văn Ph 19 chỉ vàng 24 kara 9 tuổi 8 và tiền công đầu tư trên đất là 9.500.000 đồng.

- Ông Châu Văn S có nghĩa vụ trả cho ông Lý Văn Ph thiệt hại số tiền chênh lệch giá trị đất là 123.560.000 đồng.

- Về chi phí xem xét thẩm định: Ông Lý Văn Ph phải chịu 3.198.000 đồng. Nhưng ông Ph đã nộp tạm ứng cho Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Hồng theo hóa đơn bán hàng ngày 08-5-2018 thì ông Ph đã thanh toán xong nên không phải nộp thêm.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án chưa thi hành xong thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi bằng 50% mức lãi suất theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án đến khi thi hành án xong.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Lý Văn Ph phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm;

+ Ông Châu Văn S phải chịu 6.178.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm;

+ Ông Châu Văn S và bà Dương Thị Ch phải liên đới chịu án phí 3.705.000 đồng;

+ Ông Lý Hồng O; Ông Huỳnh Văn Búa T; Ngân hàng TMCP K.L- Chi nhánh Đồng Tháp- Phòng Giao dịch Hồng Ngự ; anh Châu Văn T, chị Châu Thị M, chị Châu Thị Ngọc H, anh Châu Hoàng Kh; anh Lý Hồng A., chị Lý Thị Hồng D không phải chịu án phí dân sự thẩm.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm ông Ph kháng cáo: Yêu cầu bà Ch và ông S phải thực hiện việc chuyển nhượng cho ông diện tích đất là 7.793m^2, thuộc thửa số 287, tờ bản đồ số 08 đất tọa lạc ấp T.N2, xã Tân C. C theo như thỏa thuận. Trường hợp hợp đồng bị hủy thì ông yêu cầu ông S, bà Ch phải có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông tiền bồi thường thiệt hại giá trị đất chênh lệch theo giá trị thực tế tại thời điểm hiện nay đối với diện tích theo đo đạc thực tế là 9.227m^2 do ông đã có công sức cải tạo, bồi đắp phần diện tích đã nhận chuyển nhượng của ông S, bà Ch.

- Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T.H kháng nghị theo Quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS ngày 19 tháng 10 năm 2018 là đề nghị xét xử sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Ph, bà Ch, ông S, ông O, anh Ph có mặt. Các đương sự có mặt khẳng định đã xuất trình đầy đủ chứng cứ cho Tòa án giải quyết vụ án.

Về nội dung vụ án tại phiên tòa, bị đơn ông Ph trình bày là ông giữ nguyên kháng cáo yêu cầu sang tên chuyển nhượng đất; nếu không phải trả giá trị đất theo diện tích đo đạc thực tế vì ông mua đất để sản xuất. Ông không có ý kiến đối với kháng nghị của Viện kiểm sát.

Bà Ch, ông S: Đồng ý với quyết định bản án sơ thẩm. Nhưng đối với số tiền bồi thường thiệt hại thì ông Sở không đồng ý vì ông Ph cũng đã nhận đất canh tác. Bà Ch không đồng ý bồi thường thiệt hại vì bà không có chuyển nhượng đất nên bà không có nghĩa vụ.

Ông O có ý kiến thống nhất theo bản án sơ thẩm. Riêng việc chuyển nhượng đất đúng là ông viết hợp đồng chuyển nhượng cho ông Ph, ông S. Bà Ch không có ký tên hợp đồng chuyển nhượng mà do ông S ký tên thay; khi chuyển nhượng không có đo đạc thực tế đất chỉ mua thửa đất được nhà nước cấp quyền sử dụng đất; đến khi tranh chấp ông mới hỏi biết diện tích theo giấy chứng nhận rồi ghi vào hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/5/2003.

Anh Ph cung cấp quyết định bổ nhiệm và đại diện cho Ngân hàng trình bày Ngân hàng không có tranh chấp hợp đồng vay với bà Ch, ông S trong vụ án này, do đó Ngân hàng thống nhất với bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đúng theo quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng đúng theo quy định. Về tố tụng nêu trong kháng nghị là có cơ sở, căn cứ để chấp nhận. Tuy nhiên, xét thấy các phần vi phạm đó là chưa đến mức nghiêm trọng và ở cấp phúc thẩm có thể điều chỉnh hoặc khắc phục được đối với các phần đã vi phạm này của cấp sơ thẩm. Về nội dung giải quyết vụ án xác định lỗi cụ thể của các bên để làm căn cứ giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm và tính lại phần tiền án phí sơ thẩm cho phù hợp.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về phần đất đang tranh chấp giữa ông Lý Văn Ph với ông Châu Văn S, bà Dương Thị Ch theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất ruộng là

7.793m^2, thửa số 287, tờ bản đồ số 08, tọa lạc ấp T.N2, xã Tân C. C, huyện T. H cấp ngày 02/7/2001 cho hộ bà Dương Thị Ch. Qua đo đạc thực tế diện tích đất tranh chấp là 9.227m^2.

[2] Về nội dung tranh chấp ông Ph về việc yêu cầu ông S và bà Ch tiếp tục thực hiện hợp đồng theo giấy tay sang nhượng ngày 29/5/2003 chuyển quyền sử dụng đất cho ông Ph diện tích là 7.793m^2 thuộc thửa số 286 tờ đố số 08, nếu không phải bồi thường giá trị đất chênh lệch. Ông Ph và ông S đều thừa nhận hợp đồng ngày 29/5/2003 là có thật nhưng phần diện tích đất giữa ông Ph với ông S thỏa thuận chuyển nhượng là cấp cho hộ bà Dương Thị Ch vào năm 2001. Ông S tự ý thỏa thuận chuyển nhượng mà không được sự đồng ý của bà Ch cũng như các thành viên trong hộ bà Ch.

[3] Tòa án cấp sơ thẩm xác định do ông S đã biết đất chuyển nhượng là cấp cho hộ gia đình bà Dương Thị Ch, không phải của riêng cá nhân ông, nhưng ông tự ý đem chuyển nhượng và tự ý ký thay chữ ký bà Ch trong tờ giấy sang nhượng; không hỏi ý kiến của các thành viên trong hộ bà Dương Thị Ch. Còn ông Ph khi sang nhượng đất không tìm hiểu xem phần đất ông chuyển nhượng là của cá nhân ông S hay của hộ bà Dương Thị Ch và sau khi ông Oanh đem giấy sang nhượng về báo cho biết chữ ký trong giấy sang nhượng không phải bà Ch thì ông không tìm đến gặp bà Dương Thị Ch và các thành viên trong hộ bà Ch để xem ý kiến các thành viên trong hộ bà Dương Thị Ch có đồng ý chuyển nhượng cho ông hay không; ông Ph cũng không yêu cầu bà Ch hay ông S chuyển quyền và cũng không khởi kiện, khiếu nại mà để canh tác đất hơn 14 năm. Do việc chuyển nhượng này bà Ch không đồng ý nên không ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng và đã có ngăn cả ông Sở nên hợp đồng vô hiệu; bà Ch không có lỗi trong việc này. Nhận thấy ông S và ông Ph đều có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu.

+ Việc xác định thiệt hại được tính như sau:

Các đương sự thống nhất giá trị quyền sử dụng đất 40.000đồng/m^2. Diện tích chuyển nhượng 7.793m^2 x 40.000đồng/m^2 = 311.720.000 đồng.

Hai bên thống nhất giá vàng là 3.400.000 đồng x 19 chỉ vàng đã nhận = 64.600.000 đồng. Nên giá trị chênh lệch được tính như sau:

Giá trị chênh lệch : 311.720.000 đồng – 64.600.000 đồng = 247.120.000đồng.

Mỗi người chịu ½ giá trị thiệt hại là 247.120.000 đồng : 2 = 123.560.000 đồng. Như vậy ông S phải có nghĩa vụ bồi thường cho ông Ph 123.560.000 đồng (tiền giá trị đất chênh lệch).

- Xét yêu cầu của ông Ph về việc yêu cầu trả tiền công đầu tư trên đất số tiền 9.500.000 đồng (trong đó tiền trang trãi đất là 5.500.000 đồng và tiền đê bao khép kín là 4.000.000 đồng). Các bị đơn thống nhất. Nên công nhận sự tự nguyện của bị đơn bà Ch, ông S về việc trả cho ông Ph tiền công đầu tư trên đất 9.500.000 đồng (trong đó tiền trang trãi đất 5.500.000 đồng và tiền đê bao khép kín là 4.000.000 đồng).

Về chi phí thẩm định: Do ông Ph yêu cầu chuyển quyền sử dụng đất nhưng không được chấp nhận nên ông Ph phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.198.000 đồng. Nhưng ông Ph đã nộp tạm ứng xong nên không phải nộp thêm.

Đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà Ch với ông Huỳnh Văn Búa T. Ông Búa T không có yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này nên không xem xét, nếu sau này tranh chấp thì khởi kiện thành vụ án dân sự khác.

Đối với việc hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà bà Ch, ông S đang thế chấp tại ngân hàng Ngân hàng Thương Mại cổ phần K.L- Phòng Giao dịch Hồng Ngự. Do Ngân hàng không có yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này, nên không xem xét. Nếu sau này có tranh chấp thì khởi kiện thành vụ kiện dân sự khác.

Đối với vấn đề nhầm thửa đất giữa hộ bà Dương Thị Ch với hộ bà Châu Thị A thì các đương sự không yêu cầu trong vụ án này nên các bên tự liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để yêu cầu điều chỉnh thửa đất cho đúng với thực tế sử dụng.

[4] Sau khi xét xử sơ thẩm ông Ph kháng cáo, Viện trưởng Viện kiểm sát huyện Tân Hồng kháng nghị. Xét kháng cáo của ông Ph; kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát T.H thì tại phiên tòa phúc thẩm ông Ph không cung cấp được chứng cứ gì thêm có việc ông gặp gia đình bà Ch để thỏa thuận việc chuyển nhượng đất. Ông Ph cũng thừa nhận việc bà Ch không đồng ý chuyển nhượng đất vào năm 2003. Không có chứng cứ gì chứng minh việc bà Ch cùng sử dụng chung với ông S số vàng ông Ph đưa. Bà Ch, ông S không thừa nhận bà Ch cùng bán đất cho ông Ph; số vàng chuyển nhượng đất ông S dùng riêng không có sử dụng chung mục đích chung cho gia đình. Việc ông Ph yêu cầu tính diện tích theo đo đạc thực tế là 9.227m^2 để tính giá trị bồi thường thiệt hại cho ông nhưng ông trình bày ông và ông S chuyển nhượng đất theo diện tích được nhà nước cấp quyền sử dụng đất, không có đo đạc thực tế. Đến năm 2017 ông O mới ghi thêm diện tích đất vào giấy chuyển nhượng và đất tranh chấp có đường nước chưa được cấp quyền sử dụng đất, do nhà nước quản lý diện tích 716,3m^2. Do đó không chấp nhận kháng cáo của ông Ph yêu cầu hộ bà Ch chuyển nhượng đất cho ông Ph cũng như như không chấp nhận tính giá trị đất chênh lệch theo diện tích đo đạc thực tế 9.227m^2.

[5] Tuy nhiên thời điểm cấp đất hộ bà Ch gồm có 04 thành viên là bà Ch, ông S, Châu Văn T, Châu Thị M nên Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định chỉ có hai phần ông Ph và ông S chịu thiệt hại là chưa đúng quy định.

Cần phải tính lỗi như sau: Diện tích chuyển nhượng 7.793m^2 x 40.000 đồng/m^2 = 311.720.000 đồng. Hai bên thống nhất giá vàng là 3.400.000 đồng/01 chỉ x 19 chỉ vàng đã nhận = 64.600.000 đồng. Giá trị đất chênh lệch: 311.720.000 đồng – 64.600.000 đồng = 247.120.000 đồng.

Số tiền chênh lệch tính giá trị thiệt hại là 247.120.000 đồng chia 4 phần (theo hộ gia đình bà Ch) như vậy mỗi phần là 61.780.000 đồng. Phần ông S chuyển nhượng cho ông Ph thì ông S có trách nhiêm chịu trả toàn bộ số tiền cho ông Ph là 61.780.000 đồng. Còn lại số tiền giá trị đất của 03 thành viên còn lại hộ bà Ch là 185.340.000 đồng thì ông Ph, ông S người chịu ½ giá trị thiệt hại 92.670.000 đồng. Như vậy ông S phải có nghĩa vụ bồi thường cho ông Ph là 61.780.000 đồng + 92.670.000 đồng = 154.450.000 đồng (tiền giá trị đất chênh lệch).

[6] Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn sơ sót về việc tính chi phí tố tụng và án phí cần phải sửa lại như sau:

Về chi phí tố tụng: Lỗi hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là của ông Ph, ông S nhưng chỉ buộc mình ông Ph chịu chi phí. Chi phí xem xét thẩm định đo đạc đất tranh chấp 3.198.000 đồng. Ông Ph, ông S mỗi người phải chịu phân nữa nhưng ông Ph đã nộp tạm ứng cho Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T.H theo hóa đơn ngày 08-5-2018 nên ông Sở có trách nhiệm trả cho ông Ph số tiền là 1.599.000 đồng.

Về tiền tạm ứng án phí sơ thẩm ông Ph có nộp nhưng không được tính toán khấu trừ vào số tiền án phí phải chịu.

[7] Từ những nhận định trên xét kháng nghị và tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm là phù hợp pháp luật nên chấp nhận. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Ph; Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định sửa bản án sơ thẩm.

[8] Về chi phí, án phí dân sự: Do sửa bản án sơ thẩm nên sửa số tiền án phí dân sự sơ thẩm ông Ph, bà Ch, ông S phải chịu theo quy định pháp luật. Nhưng ông S cung cấp giấy xác nhận ông là thân nhân và đang thờ cúng liệt sỹ Châu Văn S (là anh ruột ông S) xin được miễn án phí nên chấp nhận miễn tiền án phí dân sự cho bà Ch, ông S. Ông Ph không phải chịu án phí phúc thẩm.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, 144, 147, 157 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Điều 108, 109, 134, 137, 689, 697, 700 của Bộ luật dân sự năm 2005;

- Điều 12, Điều 27, Điều 29 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;

- Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lý Văn Ph.

- Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T.H.

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lý Văn Ph.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng (giấy tay sang nhượng đất ruộng ngày 29-5-2003) giữa ông Lý Văn Ph với ông Châu Văn S là vô hiệu.

- Ông Lý Văn Ph không có nghĩa vụ trả lại phần diện tích đất chuyển nhượng 7.793m^2; đất tọa lạc tại ấp T.N 2, xã Tân C. C cho hộ gia đình bà Dương Thị Ch vì hộ bà Dương Thị Ch đang quản lý đất.

- Công nhận sự tự nguyện của bà Dương Thị Ch và ông Châu Văn S về việc liên đới trả cho ông Lý Văn Ph 19 chỉ vàng 24k và tiền công đầu tư trên đất là 9.500.000 đồng.

- Ông Châu Văn S có nghĩa vụ trả cho ông Lý Văn Ph thiệt hại số tiền chênh lệch giá trị đất là 154.450.000 đồng.

Về án phí, chi phí tố tụng dân sự:

- Về chi phí xem xét thẩm định: Ông Châu Văn S có trách nhiệm trả cho ông Lý Văn Ph số tiền là 1.599.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Lý Văn Ph phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 03894, ngày 25 tháng 01 năm 2018 và biên lai số 0001928 ngày 10 tháng 7 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.H. Ông Ph được nhận lại 300.000 đồng.

+ Ông Châu Văn S và bà Dương Thị Ch phải liên đới chịu án phí 3.705.000 đồng; ông Châu Văn S phải chịu 7.722.500 đồng tiền án phí. Nhưng do ông S, bà Ch được xét miễn án phí nên ông S, bà Ch không phải nộp tiền án phí.

+ Ông Lý Hồng O; Ông Huỳnh Văn Búa T; Ngân hàng TMCP K.L- Chi nhánh Đồng Tháp- Phòng Giao dịch H.N; anh Châu Văn T, chị Châu Thị M, chị Châu Thị Ngọc H, anh Châu Hoàng Kh; anh Lý Hồng A; chị Lý Thị Hồng D không phải chịu án phí dân sự thẩm

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lý Văn Ph không phải chịu án dân sự phúc thẩm; ông Ph được nhận lại số tiền 300.000đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0002113, ngày 22 tháng 10 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- Viện kiểm sát tỉnh Đồng Tháp;
- Tòa án huyện T.H;
- Chi cục THADS huyện T.H;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Đinh Chí Tâm