| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH TRÀ VINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 30/2019/DS-PT
Ngày: 11-3-2019
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Ngô Đê

*Các Thẩm phán:* Ông Trịnh Minh Tự

Ông Lê Thành Trung

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Lưu Chí Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Ái Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 3 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 19/2019/TLPT-DS ngày 29 tháng 01 năm 2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 63/2018/DS-ST ngày 20-11-2018 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 40/2019/QĐ-PT ngày 11/ 02 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 25/2019/QĐ-PT ngày 04 tháng 3 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Lê Văn D, sinh năm 1952 (vắng mặt)
2. Bà Võ Thị T, sinh năm 1959 (có mặt)

Địa chỉ: Cùng ấp D, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

*Người đại diện hợp pháp của ông Lê Văn D:* NLQ3, sinh năm 1977; địa chỉ ấp D, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh "Theo văn bản ủy quyền ngày 06/3/2019" (có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* LS1, là Luật sư của Trung tâm tư vấn pháp luật tỉnh Trà Vinh (có mặt).

- *Bị đơn:* Anh Trương Minh T, sinh năm 1981 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp D, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* LS2, là Luật sư của Văn phòng luật sư A thuộc Đoàn luật sư tỉnh Trà Vinh (có mặt).

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

1. NLQ1 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp D, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

2. NLQ2 (có mặt)

3. NLQ3 (có mặt)

4. NLQ4 (vắng mặt)

5. NLQ5 (vắng mặt)

6. NLQ6 (vắng mặt)

Địa chỉ: Cùng ấp D, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

*Người đại diện hợp pháp của* NLQ4, NLQ6*:* NLQ3; địa chỉ ấp D, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh "Theo văn bản ủy quyền ngày 23/8/2017" (có mặt).

7. NLQ7 (vắng mặt)

8. NLQ8 (vắng mặt)

9. NLQ9 (vắng mặt)

Địa chỉ: Cùng ấp D, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

*Người đại diện hợp pháp của* NLQ9*:* Anh Trương Minh T, sinh năm 1981; địa chỉ ấp D, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh "Theo văn bản ủy quyền ngày 26/8/2015" (có mặt).

10. NLQ10 (vắng mặt)

11. NLQ11 (vắng mặt)

12. NLQ12 (vắng mặt)

13. NLQ13 (vắng mặt)

14. NLQ14 (vắng mặt)

15. NLQ15 (vắng mặt)

Địa chỉ: Cùng ấp D, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

16. Ủy ban nhân dân huyện C: Do ông Nguyễn Văn D, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện làm đại diện (vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- *Người kháng cáo:* Ông Lê Văn D và bà Võ Thị T, là nguyên đơn; anh Trương Minh T, là bị đơn.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22/5/2014 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, các nguyên đơn ông Lê Văn D và bà Võ Thị T trình bày: Vào năm 2012, vợ chồng ông bà có vay tiền của NLQ7 bằng 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng). Lúc vay tiền, ông bà có đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc các thửa số 167, 170 và 171, với tổng diện tích là 3.770m$^2$, tọa lạc tại ấp D, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh cho NLQ7. Do không có tiền trả nợ cho NLQ7, nên ông bà thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 2.700m$^2$, thuộc các thửa số 167 và 170 cho NLQ7 để trừ nợ. Giá trị đất chuyển nhượng, hai bên thỏa thuận bằng 75.000.000 đồng/1công (Bảy mươi lăm triệu đồng trên một công). Đến ngày 24/7/2012, hai bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp

luật, nhưng NLQ7 không đứng tên người nhận chuyển nhượng đất mà NLQ7 giao cho con của NLQ7 tên Trương Minh T đứng tên. Tuy nhiên, khi tính giá trị đất chuyển nhượng để khấu trừ tiền nợ, thì NLQ7 chỉ tính với giá bằng 60.000.000 đồng/1 công (Sáu mươi triệu đồng trên một công), không phải bằng 75.000.000 đồng (Bảy mươi lăm triệu đồng) như thỏa thuận ban đầu. Cụ thể, NLQ7 tính giá trị diện tích đất chuyển nhượng 2.700m$^2$ bằng 160.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi triệu đồng), NLQ7 trừ khoản tiền nợ 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) nên ông bà còn nợ NLQ7 số tiền bằng 90.000.000 đồng (Chín mươi triệu đồng) và NLQ7 tính tiền lãi của khoản tiền vốn vay 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) bằng 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng). Sau đó, NLQ7 cộng lại và kêu ông bà viết biên nhận mới, với số tiền bằng 140.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi triệu đồng). Đến ngày 11/10/2013, NLQ7 làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C giải quyết buộc ông bà trả số tiền vốn bằng 140.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi triệu đồng) và tiền lãi phát sinh, nên ông bà tiếp tục trả cho NLQ7 tổng số tiền vốn và tiền lãi bằng 161.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi mốt triệu đồng).

Đến tháng 5 năm 2014, anh T (Con của NLQ7) thuê người đốn cây ăn trái do ông bà trồng trên diện tích đất 1.095m$^2$, thửa số 171. Ông bà ngăn cản và trình báo với chính quyền địa phương đến lập biên bản. Lúc này, ông bà mới biết, khi lập hợp đồng chuyển nhượng đất, NLQ7 ghi hết 03 (Ba) thửa đất số 167, 170 và 171, diện tích 3.770m$^2$. Do đó, ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với anh T và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh T; đồng thời, yêu cầu anh T bồi thường thiệt hại giá trị cây ăn trái cho ông bà với số tiền bằng 8.000.000 đồng (Tám triệu đồng).

Theo bị đơn anh Trương Minh T trình bày: Vào ngày 24/7/2012, vợ chồng ông D, bà T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích 3.770m$^2$, thuộc các thửa số 167, 170 và 171, tọa lạc tại ấp D, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh cho anh với tổng số tiền bằng 226.200.000 đồng (Hai trăm hai mươi sáu triệu hai trăm nghìn đồng). Nhưng anh chỉ đưa tiền cho ông D, bà T bằng 66.200.000 đồng (Sáu mươi sáu triệu hai trăm nghìn đồng); số tiền còn lại là 160.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi triệu đồng) được trừ vào khoản nợ mà ông D, bà T còn thiếu cha của anh (NLQ7). Hiện nay, anh đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong, nên anh không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông D, bà T.

Theo NLQ7 trình bày: Vào năm 2012, vợ chồng ông D, bà T có vay tiền của ông bằng 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng). Sau khi, ông D và bà T thỏa thuận chuyển nhượng đất cho con của ông (Anh T) thì ông D, bà T đã trả tiền cho ông bằng 160.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi triệu đồng); số tiền còn lại, ông D và bà T không chịu trả cho ông nên ông làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C giải quyết. Tại phiên hòa giải, ông D và bà T thỏa thuận trả tiếp cho ông số tiền bằng 161.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi mốt triệu đồng) và đã thi hành án xong. Riêng việc tranh chấp đất giữa ông D và bà T với anh T thì không liên quan đến ông, nên ông không có ý kiến mà do anh T quyết định.

Theo NLQ2 trình bày: Vào tháng 02 năm 2012, vợ chồng ông D, bà T có thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông, diện tích 249m$^2$, thuộc một phần thửa số 171. Sau đó, ông đã trồng các loại cây ăn trái trên diện tích đất. Đến khoảng tháng 5 năm 2014, anh T (Con của NLQ7) thuê người đốn cây ăn trái trên diện tích đất, làm thiệt hại 20 cây cam sành, 09 cây dừa và 17 bụi chuối do ông trồng. Nay, ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh T có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại giá trị cây ăn trái cho ông bằng 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

Theo NLQ1 trình bày: Diện tích đất của anh đang sử dụng giáp ranh liền kề với diện tích đất của vợ chồng ông D, bà T. Do hình thể đất của anh bị so le giữa các cạnh, nên giữa anh ông D và bà T thỏa thuận đổi đất với nhau. Cụ thể, anh lấy 251m$^2$ đất của ông D, bà T thuộc một phần thửa số 171 để sử dụng; ông D, bà T sử dụng một phần diện tích đất của anh. Nay, anh yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh T giao trả diện tích đất 251m$^2$ cho anh được tiếp tục sử dụng.

Theo NLQ3 trình bày: Anh là của ruột của ông D và bà T, nhưng việc chuyển nhượng đất giữa ông D và bà T với anh T không có sự đồng ý của anh. Do đó, anh đề nghị Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và bà T với anh T; đồng thời, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh T, giống như yêu cầu khởi kiện của ông D và bà T.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: NLQ4, NLQ5 và NLQ6 đều ủy quyền cho NLQ3 làm đại diện tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm.

NLQ9 ủy quyền cho anh T làm đại diện tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm.

Theo người đại diện hợp pháp của NLQ16, bà Vàng Thu H trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm: Việc NLQ16 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Trương Minh T, diện tích 3.770m$^2$, các thửa số 167, 170 và 171, tọa lạc tại ấp D, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh, là căn cứ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Vì vậy, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 63/2018/DS-ST ngày 20-11-2018 của Tòa án nhân dân huyện C đã quyết định:

Căn cứ khoản 3, 6, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 122, Điều 131, Điều 500, Điều 584, Điều 585, Điều 589 của Bộ luật Dân sự năm 2015; 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 yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn D và bà Võ Thị T.

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/7/2012 giữa ông Lê Văn D và bà Võ Thị T với anh Trương Minh T, đối với diện tích đất 1.095m$^2$, thửa số 171, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp D, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Buộc anh Trương Minh T giao trả diện tích đất 1.095m$^2$, thửa số 171, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp D, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh do anh T đứng tên quyền sử dụng đất, cho ông Lê Văn D và bà Võ Thị T. Đất có tứ cận và kích thước như sau:

- Hướng Đông giáp thửa số 170, kích thước 60,46 mét + 8,44 mét + 11,17 mét;

- Hướng Tây giáp thửa số 19, kích thước 70,47 mét;

- Hướng Nam giáp thửa số 168, kích thước 15,53 mét;

- Hướng Bắc giáp thửa số 14, kích thước 21,51 mét.

Anh Trương Minh T được quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất 1.751m$^2$, thửa số 167 và diện tích đất 923m$^2$, thửa số 170, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp D, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh do anh T đứng tên quyền sử dụng đất.

Đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự phù hợp theo quyết định của bản án này.

Buộc anh Trương Minh T có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại giá trị tài sản cho ông Lê Văn D và bà Võ Thị T số tiền bằng 6.120.000 đồng (Sáu triệu một trăm hai mươi nghìn đồng).

Buộc anh Trương Minh T có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại giá trị tài sản cho NLQ2 số tiền bằng 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

Đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của NLQ1.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí thẩm định, định giá tài sản, về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 04/12/2018, ông Lê Văn D và bà Võ Thị T làm đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết hủy phần còn lại của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/7/2012 giữa ông Lê Văn D và bà Võ Thị T với anh Trương Minh T, đối với diện tích đất 1.751m$^2$, thửa số 167 và diện tích đất 923m$^2$, thửa số 170, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp D, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Ngày 06/12/2018, anh Trương Minh T làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, không đồng ý hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/7/2012 giữa ông Lê Văn D và bà Võ Thị T với anh Trương Minh T, đối với diện tích đất 1.095m$^2$, thửa số 171, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp D, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh; không đồng ý bồi thường thiệt hại giá trị tài sản cho ông Lê Văn D và bà Võ Thị T và không đồng ý bồi thường thiệt hại giá trị tài sản cho NLQ2.

Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Xuất phát từ việc ông D, bà T mượn tiền của NLQ7 và giao bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho NLQ7 giữ. Nhưng sau đó, ông D và bà T không có khả năng trả nợ cho NLQ7 nên NLQ7 kêu ông D và bà T chuyển nhượng đất cho NLQ7 để trừ nợ và được ông D, bà T đồng ý. Theo ông D và bà T khai, khi thỏa thuận chuyển nhượng đất để khấu trừ nợ thì hai bên thống nhất giá trị đất bằng 75.000.000 đồng/1công (Bảy mươi lăm triệu đồng trên một công). Tuy nhiên, sau khi làm thủ tục chuyển nhượng đất thì NLQ7 chỉ tính giá trị đất bằng 60.000.000 đồng/1công (Sáu mươi triệu đồng trên một công). Sau đó, NLQ7 làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án huyện C giải quyết buộc ông D, bà T trả cho NLQ7 số tiền vốn còn lại và số tiền lãi phát sinh nên ông D, bà T phải trả tiếp cho NLQ7 số tiền bằng 161.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi mốt triệu đồng) và đã thi hành án xong. Còn việc anh T được đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng đất, là do NLQ7 giao cho anh T đứng tên, vì anh T không chứng minh được diện tích đất do anh T nhận chuyển nhượng từ ông D, bà T. Anh T không chứng minh được việc anh T có đưa tiền chuyển nhượng đất cho ông D, bà T. Hơn nữa, ông D, bà T không biết chữ, nhưng khi lập hợp đồng chuyển nhượng đất thì không có người làm chứng. Cho nên, việc chuyển nhượng đất này là

do sự gian dối và ép buộc từ NLQ7. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông D, bà T; sửa bản án sơ thẩm theo hướng hủy luôn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với hai thửa đất còn lại là thửa số 167 và thửa số 170.

Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Xét thấy trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông D, bà T thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng đất cho NLQ7 để khấu trừ tiền nợ mà ông D, bà T thiếu NLQ7. Khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã N, thì ông D, bà T có nghe cán bộ Tư pháp xã đọc lại. Tuy, việc chuyển nhượng đất giữa ông D, bà T với anh T chưa đúng quy định của pháp luật về hình thức, nhưng đã thể hiện ý chí của ông D, bà T. Sau khi chuyển nhượng đất, anh T đã nhận đất canh tác, cũng không có ai khiếu nại. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của anh T, không chấp nhận kháng cáo của ông D, bà T; sửa bản án sơ thẩm. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử buộc anh T chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm bằng 13.306.000 đồng (Mười ba triệu ba trăm lẻ sáu nghìn đồng), là không chính xác.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Về tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của ông D, bà T là không có cơ sở. Bởi lẽ, khi khởi kiện, cũng như trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông D và bà T đều thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng đất cho NLQ7, diện tích 2.700m$^2$ để khấu trừ vào khoản nợ mà ông D và bà T còn thiếu NLQ7. Mặt khác, sau khi thỏa thuận chuyển nhượng đất thì ông D và bà T còn nợ tiền của NLQ7 nên NLQ7 làm đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện C yêu cầu giải quyết. Khi Tòa án tiến hòa giải việc tranh chấp hợp đồng vay thì ông D và bà T đồng ý trả tiếp cho NLQ7 số tiền bằng 161.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi mốt triệu đồng). Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông D và bà T.

Đối với yêu cầu kháng cáo của anh T: Xét thấy anh T cho rằng anh T nhận chuyển nhượng đất của ông D và bà T, nhưng anh T không chứng minh được việc anh T có đưa tiền cho ông D, bà T. Cho nên, anh T kháng cáo yêu cầu công nhận diện tích đất 1.095m$^2$, thửa số 171 cho anh T, là không có căn cứ.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử buộc anh T có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại giá trị cây ăn trái cho ông D và bà T và bồi thường thiệt hại giá trị cây ăn trái cho NLQ2, nhưng không tuyên buộc anh T có nghĩa vụ chịu lãi suất do chậm thi hành án, là thiếu sót. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm tính án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch để buộc anh T phải chịu bằng 13.306.000 đồng (Mười ba triệu ba trăm lẻ sáu nghìn đồng), là không chính xác. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông D và bà T, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh T, sửa bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và không rút đơn kháng cáo, bị đơn không rút đơn kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Qua các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Ông Lê Văn D và bà Võ Thị T kháng cáo yêu cầu hủy phần còn lại của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/7/2012 giữa ông D và bà T với anh T, đối với diện tích đất 1.751m$^2$, thửa số 167 và diện tích đất 923m$^2$, thửa số 170, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp D, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Tuy nhiên, trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông D và bà T đều có lời khai thừa nhận: Sau khi ông D và bà T vay tiền vốn của NLQ7 (Cha ruột của anh T) bằng 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng), thì ông D và bà T không có khả năng trả cho NLQ7 nên NLQ7 thỏa thuận với ông D và bà T chuyển nhượng diện tích đất 1.751m$^2$, thửa số 167 và diện tích đất 923m$^2$, thửa số 170, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp D, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh cho NLQ7 để khấu trừ tiền vốn vay (BL 04, 143, 144, 145, 177).

[2] Mặc dù, ông D và bà T nại ra rằng, khi thỏa thuận chuyển nhượng đất để khấu trừ tiền vay, hai bên thỏa thuận với giá bằng 75.000.000 đồng/1công đất (Bảy mươi lăm triệu đồng trên một công đất), nhưng sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng đất xong thì NLQ7 chỉ tính giá trị đất chuyển nhượng để khấu trừ tiền vay bằng 60.000.000 đồng/1công đất (Sáu mươi triệu đồng trên một công đất). Tuy nhiên, lúc đó ông D và bà T không phản đối hay khiếu nại việc NLQ7 tính giá trị đất chuyển nhượng bằng 60.000.000 đồng/1công đất (Sáu mươi triệu đồng trên một công đất) như lời khai của ông D và bà T. Ngược lại, sau khi thỏa thuận chuyển nhượng đất xong, ông D và bà T thừa nhận khoản tiền vốn vay của NLQ7 còn lại bằng 90.000.000 đồng (Chín mươi triệu đồng). Sau đó, NLQ7 làm đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện C yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông D và bà T thanh toán khoản tiền vốn vay còn lại; tại phiên hòa giải ngày 03/10/2013, ông D và bà T thống nhất trả tiếp cho NLQ7 số tiền vốn và tiền lãi bằng 161.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi mốt triệu đồng) (BL 32). Cho nên, ông D và bà T nại ra rằng, do NLQ7 lừa dối ông D và bà T khi tính giá trị đất chuyển nhượng để khấu trừ tiền vay, là không có căn cứ chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích đất 1.751m$^2$, thửa số 167 và diện tích đất 923m$^2$, thửa số 170, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp D, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh, đã được ông D và bà T thỏa thuận chuyển nhượng cho NLQ7 để khấu trừ một phần khoản tiền vay, do ông D và bà T còn thiếu NLQ7, là có căn cứ, phù hợp với ý chí ban đầu của ông D và bà T. Vì vậy, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông D và bà T.

[3] Đối với kháng cáo của anh Trương Minh T, xét thấy: Chủ thể tham gia xác lập hợp đồng vay tài sản, số tiền bằng 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng), là ông D và bà T với NLQ7. Chủ thể tham gia thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để khấu trừ tiền vay, cũng là ông D và bà T với NLQ7. Nhưng, khi tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì chủ thể lại là ông D và bà T với anh T (Con của NLQ7) mà không phải NLQ7, là sai chủ thể. Lẽ ra, phải hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/7/2012 giữa ông D và bà T với anh T, do Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh

chứng thực ngày 24/7/2012; buộc anh T có nghĩa vụ giao trả ba thửa đất cho ông D và bà T. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông D và bà T thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích đất 1.751m$^2$, thửa số 167 và diện tích đất 923m$^2$, thửa số 170 cho NLQ7. Đồng thời, ô NLQ7 xác định, NLQ7 giao cho anh T đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông D và bà T và NLQ7 giao cho anh T toàn quyền quyết định trong việc giải quyết tranh chấp theo yêu cầu khởi kiện của ông D và bà T. Cho nên, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử giao cho anh T tiếp tục sử dụng diện tích 1.751m$^2$, thửa số 167 và diện tích 923m$^2$, thửa số 170, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp D, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh, là phù hợp với ý chí ban đầu của ông D và bà T; phù hợp với ý chí của NLQ7. Vì vậy, không cần thiết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/7/2012 giữa ông D và bà T với anh T, do Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh chứng thực ngày 24/7/2012, đối với diện tích 1.751m$^2$, thửa số 167 và diện tích 923m$^2$, thửa số 170, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp D, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

[4] Riêng diện tích đất 1.095m$^2$, thửa số 171, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp D, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh, ông D và bà T không thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng cho NLQ7. Anh T cho rằng, do anh T nhận chuyển nhượng từ ông D và bà T. Thế nhưng, anh T không xuất trình được tài liệu, giấy tờ để chứng minh anh T có đưa tiền chuyển nhượng đất cho ông D và bà T. Mặt khác, trong diện tích 1.095m$^2$, thửa số 171, ông D và T đã thỏa thuận chuyển nhượng cho NLQ2 một phần bằng 249m$^2$; ông D và bà T thỏa thuận trao đổi đất với NLQ1 một phần bằng 251m$^2$. Sau khi NLQ2 nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất của ông D và bà T, NLQ2 đã trồng một số loại cây ăn trái, gồm: 20 cây cam sành, 09 cây dừa, 17 bụi chuối. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và bà T với anh T, đối với diện tích đất 1.095m$^2$, thửa số 171, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp D, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh vô hiệu và xét xử hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/7/2012 giữa ông D và bà T với anh T, do Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh chứng thực ngày 24/7/2012, đối với diện tích đất 1.095m$^2$, thửa số 171; đồng thời, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh T và buộc anh T có nghĩa vụ giao trả diện tích đất 1.095m$^2$, thửa số 171, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp D, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh cho ông D và bà T sử dụng, là có căn cứ.

[5] Xét thấy, ngày 17/5/2014, anh T thuê người đến cưa cây ăn trái do ông D và bà T trồng, cũng như cây ăn trái do NLQ2 trồng trên diện tích đất 1.095m$^2$, thửa số 171, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp D, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh mà không được sự đồng ý của chủ sở hữu cây trồng là ông D, bà T và NLQ2, là xâm phạm đến quyền sở hữu tài sản hợp pháp của ông D, bà T và của NLQ2. Cho nên, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử buộc anh T có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại giá trị cây ăn trái cho ông D và bà T số tiền bằng 6.120.000 đồng (Sáu triệu một trăm hai mươi nghìn đồng). Buộc anh T có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại giá trị cây ăn trái cho NLQ2 số tiền bằng 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng), là có căn cứ. Vì vậy, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh T.

[6] Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên buộc anh T có nghĩa vụ chịu khoản lãi suất do chậm thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật

Dân sự năm 2015, là thiếu sót, không bảo đảm quyền lợi của người được thi hành án, sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tuyên hoàn trả tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho NLQ2 bằng 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng), theo biên lai số 0011951 ngày 31/8/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, cũng thiếu sót. Vì, NLQ2 còn nộp tiền tạm ứng án phí sơ thẩm tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C bằng 250.000 đồng (Hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai số 0012269 ngày 14/ 7/2017 (BL 51). Do đó, sửa bản án sơ thẩm cho phù hợp với quy định của pháp luật.

[8] Xét thấy ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn ông D và bà T, là không có căn cứ chấp nhận. Vì, qua ý chí ban đầu của ông D và T; ông D và bà T đã đồng ý chuyển nhượng diện tích đất 1.751m$^2$, thửa số 167 và diện tích đất 923m$^2$, thửa số 170, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp D, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh, cho NLQ7 để khấu trừ vào khoản tiền vốn vay mà ông D và bà T còn thiếu nợ NLQ7.

[9] Xét thấy ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh T. Đồng thời, Luật sư còn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh T chịu toàn bộ án dân sự sơ thẩm có giá ngạch bằng 13.306.000 đồng (Mười ba triệu ba trăm lẻ sáu nghìn đồng), là thiếu sót. Vì, diện tích đất tranh chấp có giá trị bằng 170.000 đồng/1m$^2$. Xét ý kiến của Luật sư, là không có căn cứ chấp nhận. Bởi lẽ, anh T không chứng minh được diện tích đất 1.095m$^2$, thửa số 1717, do anh T nhận chuyển nhượng từ ông D và bà T; anh T cũng không chứng minh được anh T có đưa tiền chuyển nhượng đất cho ông D và bà T. Trong khi đó, D và bà T chỉ thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng hai thửa đất số 167 và 170 cho NLQ7 để khấu trừ một phần tiền vốn đã vay của NLQ7. Theo biên bản định giá tài sản tranh chấp ngày 04/10/2018, giá trị đất trên thị trường được Hội đồng định giá quyết định với giá bằng 250.000.000 đồng/1.000m$^2$ (BL 273). Tương ứng với diện tích đất 1.095m$^2$ anh T có nghĩa vụ giao trả ông D và bà T bằng 273.750.000 đồng (1.095m$^2$ x 250.000 đồng/1m$^2$ = 273.750.000 đồng), cộng với giá trị tài sản anh T có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông D và bà T bằng 6.120.000 đồng (Sáu triệu một trăm hai mươi nghìn đồng), cộng với giá trị tài sản anh T có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho NLQ2 bằng 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng). Tổng cộng số tiền được xác định để tính án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch bằng 289.870.000 đồng (Hai trăm tám mươi chín triệu tám trăm bảy mươi nghìn đồng). Như vậy, án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch buộc anh T phải chịu bằng 14.493.500 đồng (289.870.000 đồng x 5% = 14.493.500 đồng). Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh T chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch bằng 13.306.000 đồng (Mười ba triệu ba trăm lẻ sáu nghìn đồng); đồng thời, không buộc anh T chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, là chưa đúng quy định của pháp luật và đã có lợi cho anh T. Do, người có thẩm quyền kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm không có quyết định kháng nghị bản án sơ thẩm về án phí nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng tăng nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm cho anh T.

[10] Xét thấy ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bổ

sung nghĩa vụ chịu lãi suất do chậm thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, là có căn cứ.

[11] Về án phí: Theo khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 29 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 quy định "Trường hợp Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án, quyết định sơ thẩm bị kháng cáo thì đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm;…". Do đó, ông Lê Văn D, bà Võ Thị T và anh Trương Minh T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; khoản 2 Điều 29 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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn D và bà Võ Thị T.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Trương Minh T.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 63/2018/DS-ST ngày 20-11-2018 của Tòa án nhân dân huyện C.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn D và bà Võ Thị T.

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/7/2012 giữa ông Lê Văn D và bà Võ Thị T với anh Trương Minh T, do Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh chứng thực ngày 24/7/2012, đối với diện tích đất 1.095m$^2$, thửa số 171, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp D, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Buộc anh Trương Minh T có nghĩa vụ giao trả diện tích đất 1.095m$^2$, thửa số 171, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp D, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh, cho ông Lê Văn D và bà Võ Thị T. Đất có tứ cận và kích thước như sau:

- Hướng Đông giáp thửa số 170, kích thước 60,46 mét + 8,44 mét + 11,17 mét;
- Hướng Tây giáp thửa số 19, kích thước 70,47 mét;
- Hướng Nam giáp thửa số 168, kích thước 15,53 mét;
- Hướng Bắc giáp thửa số 14, kích thước 21,51 mét.

(Có sơ đồ kèm theo)

Anh Trương Minh T được quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất 1.751m$^2$, thửa số 167 và diện tích đất 923m$^2$, thửa số 170, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp D, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh, do anh T đứng tên quyền sử dụng đất.

Đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự theo quyết định của bản án này.

Buộc anh Trương Minh T có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại giá trị tài sản cho ông Lê Văn D và bà Võ Thị T số tiền bằng 6.120.000 đồng (Sáu triệu một trăm hai mươi nghìn đồng).

Buộc anh Trương Minh T có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại giá trị tài sản cho NLQ2 số tiền bằng 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu thêm cho bên được thi hành án khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của NLQ1.

Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Buộc anh Trương Minh T phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá tài sản bằng 6.333.896 đồng (Sáu triệu ba trăm ba mươi ba nghìn tám trăm chín mươi sáu đồng), để hoàn trả cho ông Lê Văn D và bà Võ Thị T.

Về án phí: Buộc anh Trương Minh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm bằng 13.306.000 đồng (Mười ba triệu ba trăm lẻ sáu nghìn đồng).

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho ông Lê Văn D và bà Võ Thị T bằng 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng), theo biên lai số 0005794 ngày 01/7/2014 và số tiền bằng 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng), theo biên lai số 0012268 ngày 14/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho NLQ2 bằng 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng), theo biên lai số 0011951 ngày 31/8/2015 và số tiền bằng 250.000 đồng (Hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai số 0012269 ngày 14/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho NLQ1 bằng 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai số 0012337 ngày 24/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho ông Lê Văn D và Võ Thị T bằng 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai số 0000450 ngày 05/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho anh Trương Minh T bằng 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai số 0000356 ngày 06/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

***Nơi nhận:***
- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

**Ngô Đê**