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

Bản án số: 104/2022/DS-PT
Ngày: 06 - 12- 2022
"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

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thành Trung

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Đắc Đương

Ông Đặng Văn Hùng

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Bé Thảo, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: bà Trần Hương Thủy- Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 12 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 164 /2022/TLPT-DS ngày 08 tháng 11 năm 2022 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 27/2022/DS-ST, ngày 13 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Càng Long bị kháng cáo và bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 05/2022/QĐPT-DS ngày 21 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đường Văn T, sinh năm 1977 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp A, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh 1973. Địa chỉ: ấp A, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh, theo văn bản ủy quyền ngày 30/11/2022 (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đường Văn T: Luật sư Nguyễn Phước Triều – Văn phòng Luật sư Phước Triều, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Vĩnh Long. (có mặt)

Bị đơn: Ông Mai Văn M, sinh năm 1980 (có mặt).

Địa chỉ: ấp A, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/. Bà Tạ Thị Bé T1, sinh năm 1978 (có đơn giải quyết vắng mặt).

2/. Chị Đường Thị Huỳnh N, sinh năm 1997 (có đơn giải quyết vắng mặt).

3/. Chị Đường Thị Như N1, sinh năm 2002 (có đơn giải quyết vắng mặt).

4/. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1973 (có mặt).

5/. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1984 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp A, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp cho bà Nguyễn Thị X là: Ông Mai Văn M, sinh năm 1980. Địa chỉ: ấp A, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh theo văn bản ủy quyền ngày 13/7/2022 (có mặt).

Người kháng cáo: Ông Đường Văn T là nguyên đơn trong vụ án.

Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 07/QĐNPT - VKS - DS, ngày 13/10/2022.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị L là người đại diện theo ủy quyền cho ông Đường Văn T là nguyên đơn trình bày: Vào ngày 04/5/2016 ông T có chuyển nhượng cho ông Mai Văn M diện tích đất 463,6m^2, thuộc thửa đất số 1069, tờ bản đồ số 2, diện tích 1031, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh bán với giá 180.000.000 đồng, nhưng vào thời điểm này vợ chồng ông T đang bất hòa và vợ ông T là bà Tạ Thị Bé T1 bỏ đi không có ở địa phương, do đó ông T không làm giấy chuyển nhượng sang tên, tách thửa cho ông M được nên ông và ông M có làm giấy thỏa thuận, ông M giao kèo nếu vợ ông T là bà Bé T1 không chịu bán phần đất trên thì ông T phải trả lại cho ông M số tiền gốc là 180.000.000 đồng và lãi suất tính theo Ngân hàng, lúc này có nhờ ông Nguyễn Văn B và ông Huỳnh Văn L làm chứng cho ông T và ông M. Sau đó vợ chồng ông T ly hôn, theo bản án số 38/2020/HNGĐ-ST, ngày 03/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh, vợ ông T không đồng ý bán phần đất nêu trên cho ông M và ông có gặp ông M để nói ông M trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông T sẽ trả tiền lại cho ông M theo như thỏa thuận đã giao, ông M đồng ý trả giấy đất cho ông nhưng ông M yêu cầu ông trả với số tiền 450.000.000 đồng bao gồm mua đất ban đầu là 180.000.000 đồng + tiền lãi suất 220.000.000 đồng + tiền san lắp 50.000.000 đồng, nhưng ông T không đồng ý nên phát sinh tranh chấp.

Nay ông Đường Văn T khởi yêu cầu hủy giấy mua bán lập vào ngày 04/5/2016 giữa ông T với ông Mai Văn M, buộc ông M phải trả lại diện tích 463,6m^2, thuộc thửa đất số 1069, tờ bản đồ số 02, diện tích 1031m^2, loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp A, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh và ông T sẽ trả 180.000.000 đồng và lãi suất tính theo lãi suất Ngân hàng cho ông M, ông T đồng ý trả tiền cát san lấp cho ông M theo giá mà Hội đồng định giá đã định. Đối với diện tích 205m^2 (chiều ngang 5,5m, chiều dài 37,3m) thuộc thửa số 1069 ông T cho rằng ông M chuyển nhượng là không có nên không đồng ý theo yêu cầu của ông M.

Ngày 29/8/2022 ông Đường Văn T làm đơn xin rút đơn khởi kiện.

Theo đơn phản tố của ông Mai Văn M là bị đơn trình bày: Vào ngày 04/5/2016 ông Tcó ký giấy chuyển nhượng cho ông một phần đất chiều ngang

9,5m, chiều dài 49,3m, diện tích 463,6m^2 của thửa đất số 1069, tờ bản đồ số 02, nằm trong tổng diện tích 1031m^2, loại đất trồng lúa, đất tọa lạc ấp A, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh, Đến ngày 25/10/2016 ông T chuyển nhượng tiếp một phần đất ngang 5,5m, dài 37,3m, diện tích 205m^2 của thửa đất số 1069, tờ bản đồ số 02, diện tích 1031m^2, loại đất trồng lúa, đất tọa lạc ấp A, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Tổng diện tích hai phần của thửa đất nêu trên là 668,6m^2 với tổng số tiền là 300.000.000 đồng, ông đã trả trước số tiền cho ông T là 180.000.000 đồng, còn lại 120.000.000 đồng khi nào làm thủ tục sang tên ông sẽ trả số tiền còn lại và ông T giao đất cho ông tạm sử dụng hai phần nêu trên là hai cái ao, ông san lắp trước một ao của phần đất ngang 9,5m, tiền san lấp và thuê xe cuốc mặt bằng tổng cộng 50.000.000 đồng, thời điểm đó ông T và vợ ông ly hôn chưa chia tài sản nên không làm giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chưa đóng trước bạ sang tên, nhưng ông có lập hợp đồng mua bán cho ông T ký tên cho đến hôm nay. Theo ông được biết vào năm 2021 ông Tđã bán phần đất ngang 5,5m, dài 37,3m, diện tích 205m^2 cho bà Nguyễn Thị L với giá 70.000.000 đồng/mét ngang, sau đó bà L đã thuê xe san lấp mặt bằng trên phần đất của ông T đã ký bán cho ông vào ngày 25/10/2016.

Ông yêu cầu hủy giấy mua bán lập vào ngày 04/5/2016 và ngày 25/10/2016 giữa ông và ông Đường Văn T, tổng diện tích 02 phần đất là 668,6m^2 của thửa đất 1069, tờ bản đồ số 02, nằm trong tổng diện tích 1031m^2. Ông đồng ý trả đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Thoàn, yêu cầu ông Ttrả lại số tiền đất đã nhận của ông là 180.000.000 đồng và số tiền san lấp mặt bằng theo giá mà Hội đồng định giá đã định là 16.800.000 đồng, cộng với số tiền xe cuốc 5.000.000 đồng, xe cuốc là xe nhà của ông, cùng số tiền trượt giá đất theo giá mà Hội đồng định giá đã định.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị L trình bày: Vào năm 2021 bà có nhận chuyển nhượng của ông Đường Văn T chiều ngang 05 mét, chiều dài 37,3 mét, với giá 250.000.000 đồng, bà và ông T chỉ làm hợp đồng tay, chưa làm thủ tục trước bạ sang tên. Nay trong vụ kiện này bà không có ý kiến và yêu cầu gì. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông T để bà và ông Ttự giải quyết với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Bà Tạ Thị Bé T1 trình bày: Bà là vợ của ông Đường Văn T, bà và ông T đã được Tòa án giải quyết cho ly hôn, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông M lập vào ngày 04/5/2016 vào thời điểm đó vợ chồng bà chưa ly hôn mà ông Ttự ý bán diện tích 463,6m^2, thuộc thửa đất số 1069, tờ bản đồ số 2, diện tích 1031, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh không được sự đồng ý của bà, bà có làm đơn khởi kiện chia tài sản khi ly hôn được Tòa án giải quyết buộc ông Tchia cho bà diện tích 463,6m^2, thuộc thửa đất số 1069, tờ bản đồ số 2, nằm trong tổng diện tích 1031m^2, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh nhưng bà nhận giá trị đất. Nay ông T khởi kiện ông M yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất bà không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ kiện này do ông Tgiải quyết với ông M.

Chị Đường Thị Huỳnh N trình bày: Chị là con của ông Đường Văn T và bà Tạ Thị Bé T1, cha mẹ chị đã được Tòa án nhân dân huyện Càng Long giải quyết cho ly hôn, về tài sản chung chị không có ý kiến và yêu cầu gì do cha mẹ quyết định. Nay cha chị tranh chấp đất với ông Mai Văn M, trong vụ kiện này chị không có ý kiến và yêu cầu gì do cha mẹ chị quyết định.

Chị Đường Thị Như N1 trình bày: Chị là con của ông Đường Văn T và bà Tạ Thị Bé T1, cha mẹ chị đã được Tòa án nhân dân huyện Càng Long giải quyết cho ly hôn, về tài sản chung chị không có ý kiến và yêu cầu gì do cha mẹ quyết định. Nay cha chị tranh chấp đất với ông Mai Văn M, trong vụ kiện này chị không có ý kiến và yêu cầu gì do cha mẹ chị quyết định.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 13/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Càng Long đã xử:

Căn cứ vào các Điều 5, 26, 35, 39, 147, 157, 161, 165, 200, 227, 228, 244, 245 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Các Điều 131, 132, 407, 500, 501, 502, 503, 357, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Các Điều 20, 166, 167, 170, 179 của Luật đất đai năm 2013;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ toàn bộ đơn yêu cầu khởi kiện của ông Đường Văn T đã rút.

2. Chấp nhận toàn bộ đơn yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn M.

3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 04/5/2016 và ngày 25/10/2016 giữa ông Đường Văn T với ông Mai Văn M vô hiệu.

4. Buộc ông Đường Văn T có nghĩa vụ trả 591.450.000 đồng (*Năm trăm chín mươi mốt triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng*) và 16.800.000 đồng (*Mười sáu triệu tám trăm nghìn đồng*) tiền cát san lấp cho ông Mai Văn M. Tổng cộng số tiền là 608.205.000 đồng (*Sáu trăm linh tám triệu hai trăm linh năm nghìn đồng*).

5. Buộc ông Mai Văn M có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Đường Văn T phần A diện tích 463,6m^2 (trong đó có 105,6m^2 HLATĐB); Phần C diện tích 205m^2 (trong đó có 62,6m^2 HLATĐB), nằm trong diện tích 1031m^2, tờ bản đồ số 2, thuộc thửa 1069, đất tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh và tài sản gắn liền với đất.

6. Buộc ông Mai Văn M có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Đường Văn T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03114, thửa đất số 1069, tờ bản đồ số 2, diện tích 1031m^2, đất chuyên trồng lúa nước, đất tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh do Ủy ban nhân dân huyện Càng Long cấp ngày 02/3/2015 cho hộ ông Đường Văn T.

(Kèm theo sơ đồ kết quả khảo sát đo đạc Công văn số: 31/CNHCL ngày 18/02/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện Càng Long).

7. Đình chỉ số tiền 5.000.000 đồng xe cuốc san lấp ông M đã rút so với đơn khởi kiện ban đầu.

8. Đối với việc chuyển nhượng đất giữa ông Đường Văn T với bà Nguyễn Thị L, các đương sự không yêu cầu nên không xem xét, dành cho bà L và ông Tmột vụ kiện khác khi có yêu cầu.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên tiền án phí, chi phí thẩm định, nghĩa vụ do chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 26/9/2022 ông Đường Văn T kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm ông đồng ý trả cho ông M số tiền 180.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của Ngân hàng.

Ngày 13/10/2022 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh có quyết định số 07/QĐ-VKS-DS kháng nghị đề nghị sửa bản án sơ thẩm về phần tính thiệt hại của ông M.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay ông Mai Văn M vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện ông Đường Văn T vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh vẫn giữ nguyên kháng nghị; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Vị luật sư bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho nguyên đơn: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/5/2016 giữa ông T và ông M là vô hiệu vì thửa đất 1069 của ông T là của hộ gia đình nhưng bà Bé T1 và chị Huỳnh N, Chị Như N1 là thành viên hộ gia đình ông T không có ký tên. Ông T chỉ chuyển nhượng cho ông M phần đất ngang 9,5m, còn hợp đồng ngày 25/10/2016 ông T không có chuyển nhượng phần đất ngang 5,5m cho ông M. Bởi lẽ, bản án hôn nhân gia đình số 38/2020/HNST ông M khai chỉ chuyển nhượng của ông T phần đất ngang 9,5 m. Khi chuyển nhượng hai bên thỏa thuận nếu không làm thủ tục chuyển nhượng được thì tính lãi theo lãi suất Ngân hàng quy định. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đường Văn T sửa một phần bản án sơ thẩm.

Ý kiến của Vị đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh:

- *Về tố tụng*: Việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự của Thẩm phán Chủ tọa phiên toà, Hội đồng xét xử, Thư ký: Kể từ khi thụ lý đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án thấy rằng Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về trình tự thủ tục phiên tòa phúc thẩm. Việc chấp hành pháp luật tố tụng của đương sự và người tham gia tố tụng khác: Tại phiên Tòa hôm nay đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo đúng qui định của pháp luật.

- *Về nội dung*: Tờ chuyển nhượng đất ngày 25/10/2016 qua giám định chữ ký là của ông Tvà lời khai của các đương sự khẳng định ông Tchuyển nhượng cho ông M 2 phần đất thuộc thửa 1069 bằng 300.000.000 đồng; ông M đã trả 180.000.000 đồng tương đương 60% giá trị đất. Tòa án cấp sơ thẩm tính giá đất chênh lệch thiệt hại 100% là không đúng theo hướng dẫn tại điểm c tiểu mục 2.3,

Mục 2, phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất vô hiệu. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông T và Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh, sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện chứng cứ, ý kiến của các bên đương sự và kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Đường Văn T đồng ý trả cho ông Mai Văn M 180.000.000 đồng và lãi suất theo mức lãi suất do Ngân hàng quy định.

Ngày 04/5/2016 ông Đường Văn T và ông Mai Văn M có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1069, tờ bản đồ số 2 theo nội dung hợp đồng: Đo từ đất của anh Nguyễn Văn Cảnh qua 5m dài hết đất giáp ranh anh Hà giá 1 mét ngang 20.000.000 đồng. Phương thức thanh toán bên mua trả tiền mặt 50% bằng 60.000.000 đồng, còn lại khi bên mua được nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trả đủ tiền mặt một lần. Nếu bên bán không hoàn thành giấy chuyển nhượng thì phải hoàn trả số tiền đã nhận và phải phụ lãi theo mức lãi Ngân hàng nông nghiệp quy định. Đến ngày 25/10/2016 ông Tvà ông M lập tiếp một hợp đồng chuyển nhượng đất khác. Nội dung hai bên thỏa thuận như sau:

1. Đo từ ranh đất anh Nguyễn Văn Cảnh qua tới nhà anh Đường Văn T là 9,5m mặt lộ 911 chiều dài giáp ranh anh ba Hà.

2. Đo từ ranh nhà anh Đường Văn T qua tới ranh đất em gái anh ba Hà là 5,5m mặt lộ 911 chiều dài các nhà mồ ra 3m.

Tổng cộng hai bên là 15m mặt lộ 911. Tổng số tiền 300.000.000 đồng. Đã nhận trước sau 170.000.000 đồng, còn lại 130.000.000 đồng. Khi nào thủ tục đầy đủ ông M sẽ thanh toán tiền mặt một lần cho ông Đường Văn T.

[2] Ông Đường Văn T khai ngày 25/10/2016 ông không có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông M phần đất từ nhà của ông đo sang ranh đất nhà của em gái anh ba Hà là ngang 5,5m mặt lộ 911 chiều dài cách nhà mồ 3m và ông không có ký tên trong tờ giấy chuyển nhượng đất ngày 25/1/2016.

[3] Ông Mai Văn M khai ngày 04/5/2016 ông Đường Văn T có ký tên chuyển nhượng cho ông một phần đất ngang 6 m dài 49,3 m sau đó mua thêm 3,5m nữa diện tích bằng 463,6m^2. Đến ngày 25/10/2016 ông M chuyển nhượng tiếp cho ông ngang 5,5m dài 37,3m diện tích 205m^2, cùng thửa 1069, tờ bản đồ số 02, loại đất trồng lúa tại ấp Kinh A, xã Huyền Hội huyện Càng Long với giá 300.000.000 đồng. Ông đã trả cho ông T180.000.000 đồng, còn lại 120.000.000 đồng khi nào sang tên xong ông sẽ trả đủ. Ông Tcó giao đất cho ông M và ông M san lấp phần đất chiều ngang 9,5m ao bằng 50.000.000 đồng. Do vợ chồng ông T mâu thuẫn phát sinh ly hôn tranh chấp tài sản nên chưa làm thủ tục sang tên cho ông. Đến năm 2021 ông T lấy phần đất ngang 5,5m đã chuyển nhượng cho ông chuyển nhượng lại cho chị Nguyễn Thị L. Nay ông cũng thống nhất hủy hợp đồng chuyển

nhượng ngày 25/10/2016 với ông T và yêu cầu ông Ttrả lại cho ông 180.000.000 đồng tiền đã nhận, 50.000.000 đồng tiền san lấp ao và tiền trượt giá đất bằng 525.000.000đồng.

[4] Ông Đường Văn T khai ông không có chuyển nhượng cho ông M phần diện tích ngang 5,5m dài 37,3m theo giấy hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/10/2016. Tuy nhiên theo kết luận giám định số 112/KL-KTHS ngày 22/02/2022 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Trà Vinh thì chữ ký trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/10/2016 so với các chữ ký của Đường Văn T trên các tài liệu mẫu so sánh là do một người ký ra. Mặt khác theo lời khai của chính quyền địa phương như Công an viên của ấp Kinh A, Trưởng ban nhân dân ấp, cán bộ Tư pháp xã cùng xác nhận là ngày 04/5/2016 ông Tchuyển nhượng cho ông M ngang 9,5m, đến ngày 25/10/2016 ông T chuyển nhượng tiếp phần đất ngang 5,5m. Do ông Tvà vợ tranh chấp tài sản khi ly hôn nên ông M không làm thủ tục sang tên được.

Như vậy, có cơ sở xác định sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 04/5/2016 đến ngày 25/10/2016 hai bên lập lại hợp đồng chuyển nhượng đất diện tích tăng lên là 668,6m^2 với giá bằng 300.000.000 đồng, ông M đã thanh toán được 180.000.000 đồng. Theo hợp đồng lập ngày 25/10/2016 hai bên không có thỏa thuận việc tính lãi do không thực hiện được hợp đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/5/2016 và ngày 25/10/2016 vô hiệu theo quy định tại các Điều 117, 119, 129 Bộ luật dân sự năm 2015, việc xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu được thực hiện theo Điều 131 Bộ Luật dân sự năm 2015 và điểm c tiểu mục 2.3 Mục 2, phần II của Nghị quyết 02/204/NQHĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Việc ông Tkháng cáo yêu cầu tính thiệt hại theo mức lãi suất Ngân hàng quy định, ông M không đồng ý nên kháng cáo của ông T là không có cơ sở để chấp nhận.

[5] Xét kháng nghị số 07/QĐ-VKS-DS ngày 13/10/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh sửa bản án sơ thẩm về cách tính thiệt hại của án sơ thẩm. Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T và ông M diện tích 668,6m^2 với giá bằng 300.000.000 đồng, ông M đã trả 180.000.000 đồng tương đương 60% diện tích đất. Theo biên bản định giá ngày 26/7/2022 tổng diện tích 668,6m^2 có giá 1.002.900.000 đồng. Ông M thanh toán 60% diện tích đất tương đương 601.740.000 đồng. Như vậy, số tiền giá đất chênh lệch do trượt giá là 421.740.000đồng (601.740.000đ - 180.000.000đ). Hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu hai bên đều có lỗi nên bên ông T phải có nghĩa vụ trả lại cho ông M 180.000.000 đồng tiền đã nhận và 210.870.000 đồng tiền chênh lệch giá đất và tiền san lấp bằng 16.800.000 đồng. Tổng cộng bằng 407.670.000 đồng.

[6]Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đường Văn T phải chịu án phí có giá ngạch theo quy định.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của ông Đường Văn T không được chấp nhận nên ông Tphải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo không bị kháng nghị tiếp tục có hiệu lực thi hành.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117, 119, 129 131, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm c tiểu mục 2.3 Mục 2, phần II của Nghị quyết 02/204/NQHĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 Đường Văn T

- Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 07/QĐ-VKS-DS ngày 13/10/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ đơn yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn M.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 04/5/2016 và ngày 25/10/2016 giữa ông Đường Văn T với ông Mai Văn M vô hiệu.

3. Buộc ông Đường Văn T có nghĩa vụ trả cho Mai Văn M tiền chuyển nhượng đất 180.000.000 đồng, tiền chênh lệch trượt giá đất 210.870.000 đồng; tiền san lấp 16.800.000 đồng. Tổng cộng 407.670.000 đồng *(Bốn trăm lẻ bảy triệu sáu trăm bảy chục ngàn đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 468 Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Buộc ông Mai Văn M có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Đường Văn T phần A diện tích 463,6m^2 (trong đó có 105,6m^2 HLATĐB); Phần C diện tích 205m^2 (trong đó có 62,6m^2 HLATĐB), nằm trong diện tích 1031m^2, tờ bản đồ số 2, thuộc thửa 1069, đất tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh và tài sản gắn liền với đất.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Đường Văn T phải chịu 20.306.800 đồng. Ông Tđã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0005194, ngày 18/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Càng Long nên cấn trừ còn 20.006.800đ (*Hai mươi triệu không trăm lẽ sáu ngàn tám trăm đồng*) ông Tphải nộp tiếp.

Hoàn trả cho ông Mai Văn M 18.875.000đ (*Mười tám triệu tám trăm bảy mươi lăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0010463 ngày 04/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Càng Long.

6. Án phí dân sự phúc thẩm ông Đường Văn T phải chịu 300.000 đồng. Ông Tđã nộp 300.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0010606 ngày 26/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Càng Long nên cấn trừ ông Tkhông phải nộp tiếp án phí phúc thẩm.

7. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo không bị kháng nghị tiếp tục có hiệu lực thi hành

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 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, 7b và Điều 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 Trà Vinh;
- TAND huyện Càng Long;
- Chi cục THADS huyện Càng Long;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: TDS, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Lê Thành Trung