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

Bản án số: 144/2019/DS - PT
Ngày: 17 - 10 - 2019
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 HẬU GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Phượng

Các Thẩm phán: Ông Hồ Văn Luông

Bà Trịnh Thị Bích Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Ông Nguyễn Đồng Khởi - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 17 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 128/2019/TLPT - DS ngày 22 tháng 8 năm 2019 về Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2019/DS - ST ngày 10/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 208/2019/QĐ - PT ngày 19 tháng 9 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đặng Thị U (chết ngày 11/10/2015)

Người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng:

- Ông Phạm Văn Đ. (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

- Ông Phạm Hoàng P. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Xã D, huyện E, tỉnh Hậu Giang.

- Phạm Thị Minh T. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện hợp pháp (theo ủy quyền ngày 27/5/2016) của ông Phạm Hoàng P và bà Phạm Thị Minh T: Ông Phạm Văn Đ.

2. Bị đơn: Ông Lê Hữu T. (Vắng mặt)

Địa chỉ: đường F, phường G, quận H, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn (theo ủy quyền ngày 18/4/2018): Ông Nguyễn Kan T. (Có mặt)

Địa chỉ: Khu vực I, phường K, thị xã L, tỉnh Hậu Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ngân hàng A.

Địa chỉ: phường M, quận N, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp (theo ủy quyền số 596/GUQ-BIDV.HG ngày 14/10/2019): Ông Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1977. (Có mặt)

Chức vụ: Phó Phòng KHCN, TV xử lý nợ – Ngân hàng A.

- Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Địa chỉ: Ấp O, thị trấn P, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tấn T – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C. (Vắng mặt)

- Ông Quách Vũ L. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Q, thị trấn R, huyện E, tỉnh Hậu Giang.

- Bà Đặng Thị Bé H. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

- Ông Đặng Hoàng V. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

- Ông Đặng Hoàng D. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

- Ông Đặng Đắc C. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

- Ông Đặng Hoàng G. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

- Bà Nguyễn Thị Đ. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

- Ông Phạm Hoàng P. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Xã D, huyện E, tỉnh Hậu Giang.

- Phạm Thị Minh T. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Hoàng P và bà Phạm Thị Minh T là ông Phạm Văn Đ. (Có mặt)

4. Người làm chứng:

- Ông Nguyễn Văn C. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp U, xã B, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

- Ông Đoàn Phước D. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp O, thị trấn P, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

- Ông Nguyễn Việt K. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp X, xã B, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

- Ông Nguyễn Văn T.. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

5. Người kháng cáo: Ông Phạm Văn Đ người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Đặng Thị U.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng ông Phạm Văn Đ trình bày: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc từ cụ Nguyễn Thị B. Năm 2007, bà Đặng Thị U và ông Đ đứng ra chuyển nhượng phần đất 9.745m^2 đất vườn cho ông Lê Hữu T với giá 48.000.000 đồng/1000m^2 có thỏa thuận miệng chưa ký hợp đồng. Do tin tưởng chính quyền địa phương là đất có qui hoạch nên đồng ý chuyển nhượng và ký hợp đồng chuyển nhượng. Ông Đ cho rằng khi ký hợp đồng là ký vào tờ giấy trắng không có nội dung và chỉ một mình ông Đ ký. Sau đó phía bị đơn sửa hợp đồng để nâng giá trị chuyển nhượng của hợp đồng lên 195.000 đồng/m^2. Nay phía nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông Lê Hữu T trả theo giá trị chuyển nhượng là 195.000.000 đồng/1000m^2 và bồi thường toàn bộ cây trồng trên đất là 145.000.000 đồng. Nếu không thì yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Đ sẽ trả lại 469.488.000 đồng và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện ông Lê Hữu T đang đứng tên.

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Ông Lê Hữu T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Đặng Thị U và ông Phạm Văn Đ với giá trị thực tế là 48.000.000 đồng/1000m^2. Ông T nhận chuyển nhượng đất là đã bao gồm toàn bộ cây trồng trên đất. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất thì cụ B đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Đ đã nhận tiền 06 lần tổng cộng là 469.488.000 đồng. Ngày 13/6/2007 ông Lê Hữu T được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00270 trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày

04/6/2007. Ông Lê Hữu T không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu ông Đ giao đất cho ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện của Ngân hàng A là ông Trần Văn L trình bày: Yêu cầu khi ông Phạm Văn Đ trả số tiền 469.488.000 đồng cho ông Lê Hữu T thì ông T trả số tiền này cho ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C có đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Tấn T trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập giữa cụ B và ông T là sai trình tự, thủ tục do cụ B chết năm 2001 nhưng theo hợp đồng chuyển nhượng cụ B ký tên năm 2007 nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Hữu T là không đúng quy định.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2019/DS - ST ngày 10/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang đã tuyên xử như sau:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2] Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Thị B, ông Phạm Văn Đ và ông Lê Hữu T chứng thực ngày 04/6/2007 có giá chuyển nhượng 25.000 đồng/m^2.

[3] Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Thị B, ông Phạm Văn Đ với ông Lê Hữu T chứng thực ngày 04/6/2007 có giá chuyển nhượng dán vào 195.000 đồng/m^2.

[4] Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00270 ngày 13/6/2007 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang cấp cho ông Lê Hữu T.

[5] Buộc ông Phạm Văn Đ cùng anh Phạm Hoàng P và chị Phạm Thị Minh T (con ông Đ và bà U) phải trả cho ông Lê Hữu T 611.197.400 đồng.

[6] Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn và Ngân hàng A về việc ông Phạm Văn Đ, anh Phạm Hoàng P và chị Phạm Thị Minh T trả tiền cho ông Lê Hữu T thì ông Lê Hữu T thống nhất giao trả toàn bộ số tiền đó cho Ngân hàng A để đảm bảo cho nợ vay của ông Quách Vũ L.

[7] Tạm giao diện tích 9.599m^2 đất cho ông Phạm Văn Đ quản lý, sử dụng. Khi các đồng thừa kế của cụ Nguyễn Thị B có sự thỏa thuận hoặc có tranh chấp về quyền sử dụng đất hoặc tranh chấp thừa kế... sẽ giải quyết thành vụ việc khác theo quy định của pháp luật.

Ngày 25/6/2019, người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Phạm Văn Đ làm đơn kháng cáo với nội dung: Ông Phạm Văn Đ không đồng ý chịu tiền chênh lệch giá đất cho ông Lê Hữu T, không đồng ý chịu tiền án phí và yêu cầu ông Lê Hữu T phải bồi thường tiền cây trồng đã đốn của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm Người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm và Thư ký phiên tòa đã tiến hành tố tụng đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về xác định lỗi để chịu tiền chênh lệch giữa giá thỏa thuận và giá thị trường; về án phí, miễn án phí cho ông Phạm Văn Đ, do ông là người cao tuổi, sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bà Đặng Thị U, ông Phạm Văn Đ và ông Lê Hữu T có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Hậu Giang. Theo ông Đ việc người ký hợp đồng chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị B chết năm 2001 nhưng đến năm 2007 thì lại đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất ông Đ, bà U đang quản lý sử dụng từ đó phát sinh tranh chấp. Cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết theo quan hệ pháp luật Tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ, đúng thẩm quyền.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Phạm Văn Đ có đơn kháng cáo hợp lệ và trong hạn luật định nên được Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[3] Xét kháng cáo của ông Phạm Văn Đ, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Các đương sự đều thừa nhận trên thực tế vào năm 2007 bà Đặng Thị U (vợ ông Đ) cùng ông Phạm Văn Đ có chuyển nhượng phần đất với diện tích 9.781,4m^2 (theo đo đạc thực tế là 9.599m^2) tại thửa 2231 với giá 48.000.000 đồng/1000m^2 (48.000đ/m^2). Ông Đ và bà U đã nhận đủ tiền chuyển nhượng là 469.488.000 đồng. Ông Đ, bà U chưa giao đất cho ông T.

[3.2] Diện tích 9.599m^2 các bên đương sự đang tranh chấp có nguồn gốc của cụ Nguyễn Thị B (mẹ ruột của bà Đặng Thị U), cụ B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (không có ngày tháng năm) đối với thửa 943 (thửa mới là 2231). Cụ B chết vào năm 2001, quyền sử dụng đất các bên đang tranh chấp là di sản thừa kế của cụ B để lại thừa kế theo pháp luật cho hàng thừa kế thứ nhất của cụ B. Do vậy, năm 2007 bà Đặng Thị U là con của cụ B chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 9.599m^2 cho ông Lê Hữu T nhưng chưa có sự đồng ý của các đồng thừa kế với bà

Đặng Thị U là trái với quy định của pháp luật về quyền thừa kế. Mặt khác, theo quy định tại các điều 105, 106 và 127 Luật Đất đai năm 2003, chỉ người được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất, mới được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác. Ông Phạm Văn Đ và bà Đặng Thị U chưa được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất, đứng ra giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Hữu T là trái với quy định nêu trên. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà U với ông T là trái pháp luật, vi phạm điều cấm của pháp luật (Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015).

[3.3] Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn Đ, bà Đặng Thị U với ông Lê Hữu T. Ông Đ và bà U trực tiếp thỏa thuận giá chuyển nhượng 48.000đồng/m^2; diện tích chuyển nhượng 9781,4m^2 (đo đạc thực tế 9.599m^2). Ông Đ và bà U đã nhận đủ tiền nhưng chưa giao đất cho ông T.

Tuy nhiên, tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/6/2007 cụ Nguyễn Thị B đứng tên ký kết hợp đồng. Hợp đồng đã được Ủy ban nhân dân xã B, huyện C chứng thực.

Về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên lập thành văn bản, có chứng thực.

Về nội dung, như đã phân tích ở phần trên, cụ B chết năm 2001, đến năm 2007 các bên mới lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký của cụ B là có sự giả tạo. Ngoài ra, tại Điều 2 về giá chuyển nhượng trong hợp đồng có sự điều chỉnh giá từ 48.000đồng/m^2 thành 195.000đồng/m^2. Theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005 (Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015), việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đương sự có sự giả tạo dẫn đến hậu quả hợp đồng vô hiệu.

[3.4] Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 để xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vô hiệu là đúng. Nhưng xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm xác định mức độ lỗi chưa phù hợp. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy, trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đều có lỗi như nhau. Vì bà U và ông Đ không được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mà đứng ra giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác để nhận tiền. Ông Lê Hữu T biết được ông Đ và bà U không có quyền sử dụng đất vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả tiền. Như vậy, cả hai bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, lỗi bằng nhau (50% = 50%).

Theo hướng dẫn tại điểm c.2, mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, xác định lỗi, xác định trách nhiệm bồi thường như sau:

Bà Đặng Thị U và ông Phạm Văn Đ chịu trách nhiệm bồi thường chênh lệch giá đất thỏa thuận với giá đất thị trường là 50% tương đương với mức lỗi của ông bà; Ông Lê Hữu T phải chịu trách nhiệm bồi thường chênh lệch giá đất thỏa thuận với giá đất thị trường là 50% tương đương với mức lỗi của ông. Diện tích đất tranh chấp 9.599m^2, giá theo thỏa thuận chuyển nhượng của các bên là 469.488.000đồng (1).

Giá theo giá thị trường: 9.599m^2 x 70.000đồng/m^2 = 671.930.000đồng (2)

Giá chênh lệch: (2) – (1) = 202.442.000đồng.

Trách nhiệm mỗi bên phải chịu 50%: 202.442.000đồng : 2 = 101.221.000đồng (3)

Như vậy, ông Đ và bà U có trách nhiệm hoàn trả cho ông T số tiền như sau: (1) + (3) = 570.709.000đồng.

[4] Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00270 ngày 13 tháng 6 năm 2007 trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/6/2007. Như nhận định về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không hợp pháp do vi phạm pháp luật. Tại Công văn số 604/UBND ngày 13/7/2016 của Ủy ban nhân dân huyện C, xác định trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Hữu T đối với thửa đất 2231, tờ bản đồ số 8, diện tích 9.784,4m^2, loại đất lúa là không đúng với quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Hữu T là đúng, Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên phần này.

[5] Đối với yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn Đ, yêu cầu ông Lê Hữu T trả giá trị cây trồng trên đất, với số tiền 145.000.000đồng. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đ không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của mình, nên không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[6] Đối với yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn Đ về án phí. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đ cung cấp cấp thẻ Hội viên, Hội người cao tuổi Việt Nam. Theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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, lệ phí Tòa án, ông Đ là người cao tuổi nên được miễn án phí. Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông, miễn án phí

đối với trách nhiệm chịu án phí của ông Đ. Riêng ông Phạm Hoàng P và bà Phạm Thị Minh T vẫn phải chịu án phí đối với phần trách nhiệm của mình.

[7] Đối với phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế 9.599m^2 là di sản thừa kế của cụ Nguyễn Thị B chưa chia. Nên Hội đồng xét xử phúc thẩm, thống nhất với quan điểm của Tòa án cấp sơ thẩm tạm giao phần đất này cho ông Phạm Văn Đ quản lý, khi nào có phát sinh tranh chấp sẽ giải quyết bằng một vụ án khác (nếu đương sự có yêu cầu).

[8] Đối với phần tự nguyện thỏa thuận giữa Ngân hàng A với bị đơn ông Lê Hữu T đã được Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận: "ông Phạm Văn Đ, anh Phạm Hoàng P và chị Phạm Thị Minh T trả tiền cho ông Lê Hữu T thì ông Lê Hữu T thống nhất giao trả toàn bộ số tiền đó cho Ngân hàng A để đảm bảo cho nợ vay của ông Quách Vũ L", Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên phần này.

[9] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Phạm Văn Đ, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[10] Về án phí sơ thẩm: Ông Phạm Văn Đ, ông Phạm Hoàng P, bà Phạm Thị Minh T có trách nhiệm chịu 100.000đồng (một trăm nghìn đồng) (đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị hủy) và 26.828.360đồng (hai mươi sáu triệu tám trăm hai mươi tám nghìn ba trăm sáu mươi đồng) (đối với trách nhiệm bồi thường chênh lệch giữa giá thỏa thuận và giá theo thị trường) và 7.250.000đồng (bảy triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) (đối với yêu cầu khởi kiện về phần cây trồng 145.000.000đồng không được chấp nhận). Như vậy, Ông Đ, ông P, bà T phải chịu án phí sơ thẩm 34.178.360đồng (ba mươi bốn triệu một trăm bảy mươi tám nghìn ba trăm sáu mươi đồng), mỗi người phải chịu 11.392.786đồng (mười một triệu ba trăm chín mươi hai nghìn bảy trăm tám mươi sáu đồng). Do ông Đ là người cao tuổi nên được miễn án phí, còn lại ông P và bà T phải thực hiện nghĩa vụ án phí của mình.

Ngân hàng A được nhận lại tạm ứng án phí 100.000đồng.

[11] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Phạm Văn Đ được chấp nhận một phần, nên không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Các điều 124, 129, 137 Bộ luật dân sự năm 2005;

Các điều 105, 106, 127 Luật đất đai năm 2003;

Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm

phán Tòa án nhân dân tối cao.

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, lệ phí Tòa án, áp dụng đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn Đ, sửa một phần bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2/. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Thị B, ông Phạm Văn Đ và ông Lê Hữu T chứng thực ngày 04/6/2007 có giá chuyển nhượng 25.000 đồng/m^2.

3/. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Thị B, ông Phạm Văn Đ với ông Lê Hữu T chứng thực ngày 04/6/2007 có giá chuyển nhượng dán vào 195.000 đồng/m^2.

4/. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00270 ngày 13/6/2007 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang cấp cho ông Lê Hữu T.

5/. Buộc ông Phạm Văn Đ cùng anh Phạm Hoàng P và chị Phạm Thị Minh T (con ông Đ và bà U) phải trả cho ông Lê Hữu T số tiền 570.709.000đồng (năm trăm bảy mươi triệu bảy trăm linh chín nghìn đồng).

Kể từ ngày ông Lê Hữu T có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên thi hành án phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

6/. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn và Ngân hàng A về việc ông Phạm Văn Đ, anh Phạm Hoàng P và chị Phạm Thị Minh T trả tiền cho ông Lê Hữu T thì ông Lê Hữu T thống nhất giao trả toàn bộ số tiền đó cho Ngân hàng A để đảm bảo cho nợ vay của ông Quách Vũ L.

7/. Tạm giao diện tích 9.599m^2 đất cho ông Phạm Văn Đ quản lý, sử dụng. Khi các đồng thừa kế của cụ Nguyễn Thị B có sự thỏa thuận hoặc có tranh chấp về quyền sử dụng đất hoặc tranh chấp thừa kế... sẽ giải quyết thành vụ việc khác theo quy định của pháp luật.

8/.Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Phạm Văn Đ, ông Phạm Hoàng P, bà Phạm Thị Minh T mỗi người phải chịu số tiền 11.392.786đồng (mười một triệu ba trăm chín mươi hai nghìn bảy

trăm tám mươi sáu đồng). Miễn án phí cho ông Phạm Văn Đ. Chuyển 200.000đồng (hai trăm nghìn đồng) nguyên đơn đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0006999 ngày 21/11/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Hậu Giang thành án phí. Như vậy ông P, bà T mỗi người phải chịu 11.292.786đồng (mười một triệu hai trăm chín mươi hai nghìn bảy trăm tám mươi sáu đồng).

- Ông Lê Hữu T phải chịu 100.000đồng (một trăm nghìn đồng).

- Hoàn lại cho Ngân hàng A số tiền 100.000đồng (Một trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0001808 ngày 21/4/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Hậu Giang.

9/. Về án phí phúc thẩm: Không ai phải chịu.

Hoàn lại cho ông Phạm Văn Đ số tiền 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng kháng cáo theo biên lại thu số 0021478 ngày 02/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Hậu Giang.

10/. Về lệ phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá 4.121.000đồng (bốn triệu một trăm hai mươi mốt nghìn đồng), ông Phạm Văn Đ, ông Phạm Hoàng P, bà Phạm Thị Minh T phải chịu 2.060.500đồng (hai triệu không trăm sáu mươi nghìn năm trăm đồng). Ông Lê Hữu T phải chịu 2.060.500đồng (hai triệu không trăm sáu mươi nghìn năm trăm đồng), ông T đã thực hiện xong. Buộc ông Phạm Văn Đ, ông Phạm Hoàng P, bà Phạm Thị Minh T nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C để hoàn trả lại cho ông Lê Hữu T.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định của Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định của Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 17/10/2019.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Võ Thị Phượng