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

Bản án số: 46/2019/DS-PT
Ngày: 11-4-2019
V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố đất và 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 Ngô Đê

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Trung

Ông Huỳnh Văn Hoàng Vân

- 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 Trần Hương Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 131/2018/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng cầm cố đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 42/2018/DS-ST ngày 20-8-2018 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 466/2018/QĐ-PT ngày 07 tháng 11 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Thạch S, sinh năm 1956 (vắng mặt)

Bà Sơn Thị Sa P, sinh năm 1960 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã S, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Nguyễn Tấn L, sinh năm 1987; địa chỉ số 77 đường N, khóm Y, phường X, thành phố Z, tỉnh Trà Vinh "Theo văn bản ủy quyền ngày 13/11/2018" (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: LS1- thuộc Đoàn luật sư tỉnh Trà Vinh (vắng mặt).

- *Bị đơn:* Bà Sơn Thị Hoanh N, sinh năm 1967 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã S, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: LS2 - là Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Trà Vinh (có mặt).

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

1. NLQ1 (vắng mặt)

2. NLQ2 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã S, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp của NLQ1, NLQ2: Bà Sơn Thị Hoanh N, sinh năm 1967; địa chỉ ấp T, xã S, huyện C, tỉnh Trà Vinh "Theo văn bản ủy quyền ngày 07/12/2015" (có mặt).

3. NLQ3 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp O, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

4. NLQ4

Địa chỉ: Số 000 đường M, phường N, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của NLQ4: NĐD1, chức vụ Tổng Giám đốc (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của NĐD1: NĐD2, Giám đốc Ngân hàng "Theo văn bản ủy quyền ngày 13/9/2012" (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Thạch S và bà Sơn Thị Sa P, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo khởi kiện ngày 03/7/2015 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Thạch S và bà Sơn Thị Sa P trình bày: Vào năm 2000, ông bà có cầm cố đất, diện tích 2.000m^2 nằm trong tổng diện tích 22.850m^2, thửa số 1317, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp T, xã S, huyện C, tỉnh Trà Vinh cho bà Sơn Thị Hoanh N bằng 20 chỉ vàng 24kara. Lúc đó, hai bên thỏa thuận khi nào ông bà có vàng thì chuộc lại đất. Đến khi ông bà xin chuộc lại đất, thì bà Hoanh N cho rằng diện tích đất đã được ông bà chuyển nhượng cho bà Hoanh N nên bà Hoanh N không đồng ý cho ông bà chuộc lại. Vì vậy, ông bà làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Hoanh N trả lại diện tích đất 2.000m^2 nằm trong tổng diện tích 22.850m^2, thửa số 1317, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp T, xã S, huyện C, tỉnh Trà Vinh và ông bà đồng ý hoàn trả cho bà Hoanh N bằng 25 chỉ vàng 24kara.

Theo đơn phản tố ngày 28/02/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Sơn Thị Hoanh N trình bày: Vào năm 2002, bà nhận chuyển nhượng đất của ông S và bà P, diện tích 1.000m^2 với giá bằng 12 chỉ vàng 24kara. Đến năm 2005, bà tiếp tục nhận chuyển nhượng thêm 1.000m^2 với giá bằng 13 chỉ vàng 24kara. Trong hai lần chuyển nhượng, chỉ lập một tờ giấy viết tay đề ngày 02/3/2005. Nay, bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông S và bà P mà bà yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận diện tích đất 1.970m^2, thuộc một phần của thửa số 1317, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp T, xã S, huyện C, tỉnh Trà Vinh cho bà sử dụng.

Theo người đại diện hợp pháp của NLQ4, NĐD2 trình bày: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích 22.850m^2, thửa số 1317, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp T, xã S, huyện C, tỉnh Trà Vinh, hiện nay vợ chồng ông S, bà P đang thế chấp tại Ngân hàng, nhưng chưa đến thời hạn trả nợ nên Ngân hàng chưa làm đơn khởi kiện trong cùng vụ án này.

Riêng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: NLQ1, NLQ2, NLQ3 ủy quyền cho bà Hoanh N làm đại diện tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nên không có ý kiến khác với ý kiến của bà Hoanh N.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 42/2018/DS-ST ngày 20-8-2018 của Tòa án nhân dân huyện C đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 36, khoản 1 Điều 147, Điều 159 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 707 và Điều 708 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 3, Điều 30, Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993; Tiểu mục b.3 và c mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình; 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 khởi kiện của ông Thạch S và bà Sơn Thị Sa P về việc yêu cầu bà Sơn Thị Hoanh N trả lại diện tích đất đã cầm cố 1.970m^2, thửa số 1317, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp T, xã S, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Sơn Thị Hoanh N.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thạch S và bà Sơn Thị Sa P với bà Sơn Thị Hoanh N, đối với diện tích đất 1.970m^2, thửa số 1317, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp T, xã S, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Buộc bà Sơn Thị Hoanh N, NLQ1, NLQ2, NLQ3 phải hoàn trả cho ông Thạch S và bà Sơn Thị Sa P diện tích đất 1.970m^2, thửa số 1317, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp T, xã S, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Đất có tứ cận và kích thước như sau:

- Hướng Đông giáp kênh, kích thước 17,2m;
- Hướng Tây giáp phần còn lại của thửa số 1317, kích thước 16,8m;
- Hướng Nam giáp phần còn lại của thửa số 1317, kích thước 115,86m;
- Hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa số 1317, kích thước 116,34m.

Buộc ông Thạch S và bà Sơn Thị Sa P phải hoàn trả cho bà Sơn Thị Hoanh N 25 chỉ (Hai mươi lăm chỉ) vàng 24kara và số tiền trượt giá đất bằng 19.920.000 đồng (Mười chín triệu chín trăm hai mươi nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chịu lãi suất do chậm thi hành án, án phí, chi phí giám định, chi phí thẩm định, định giá tài sản và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 01/9/2018, ông Thạch S và bà Sơn Thị Sa P làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông S, bà P. Đồng thời, đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu phản tố của bà Hoanh N, vì đã hết thời hiệu khởi kiện.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Xét thấy yêu cầu kháng cáo của ông S và bà P, là không có căn cứ. Bởi lẽ, ông S và bà P không xuất trình được tài liệu, chứng cứ để chứng minh diện tích đất tranh chấp do ông S và bà P cầm cố cho bà Hoanh N. Còn bà Hoanh N đã cung cấp cho Tòa án cấp sơ thẩm tờ chuyển nhượng thành quả lao động ngày 02/3/2005. Ngoài ra, một số người dân sống ở gần khu vực đất tranh chấp xác nhận diện tích đất này do ông S và bà P chuyển nhượng cho bà Hoanh N. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1

Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông S và bà P, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về nội dung: Xét thấy yêu cầu kháng cáo của ông S và bà P, là không có căn cứ. Bởi lẽ, ông S và bà P không xuất trình được tài liệu, chứng cứ để chứng minh diện tích đất tranh chấp do ông S và bà P cầm cố cho bà Hoanh N. Còn bà Hoanh N đã cung cấp cho Tòa án cấp sơ thẩm tờ chuyển nhượng thành quả lao động đề ngày 02/3/2005. Ngoài ra, một số người dân sống ở gần khu vực đất tranh chấp như bà G, ông T xác nhận diện tích đất do ông S và bà P chuyển nhượng cho bà Hoanh N. Nhưng việc chuyển nhượng đất giữa hai bên thuộc trường hợp pháp luật cấm nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng vô hiệu, là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông S và bà P có lỗi theo tỷ lệ 60%; bà Hoanh N có lỗi theo tỷ lệ 40%, là chưa chính xác. Vì trường hợp này, mỗi bên đều có lỗi ngang với nhau nên mỗi bên phải chịu theo tỷ lệ bằng 50%. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm không căn cứ giá vàng tại thời điểm hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất để tính khoản chênh lệch giá trị đất, mà lại căn cứ vào giá vàng tại thời điểm xét xử sơ thẩm, là không đúng. Hơn nữa, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử buộc ông S và bà P hoàn trả 25 chỉ vàng 24kara cho bà Hoanh N, là không phù hợp với khoản 4 Điều 19 Nghị định số 24/2012/NĐ-CP ngày 03/4/2012 của Chính phủ về quản lý hoạt động kinh doanh vàng. 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 S và bà P, sửa bản án sơ thẩm như đã phân tích trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và không rút đơn kháng cáo của nguyên đơn; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Qua các chứng cứ có trong hồ sơ, lời trình bày tranh tụng của các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Nguyên đơn ông Thạch S và bà Sơn Thị Sa P kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S và bà P. Tuy nhiên, trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, ông S và bà P, cũng như anh L là người đại diện hợp pháp của ông S và bà P không cung cấp được tài liệu, giấy tờ nào để chứng minh diện tích đất 1.970m^2 nằm trong tổng diện tích 22.850m^2, thửa số 1317, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp T, xã S, huyện C, tỉnh Trà Vinh, là do ông S và bà P cầm cố cho bà Hoanh N. Trong khi đó, bà Hoanh N đã cung cấp cho Tòa án cấp sơ thẩm đơn xin sang nhượng thành quả lao động đất ruộng ngày 02/3/2005, có nội dung thể hiện ông S và bà P đã chuyển nhượng đất cho bà Hoanh N (BL 65). Mặc dù, qua nhiều cấp giám định không xác

định được chữ ký và dấu vân tay của ông S và bà P trong đơn xin sang nhượng thành quả lao động đất ruộng ngày 02/3/2005, nhưng theo lời khai của bà G và lời khai của ông T, là những người sống ở gần khu vực đất tranh chấp xác định diện tích đất tranh chấp do ông S và bà P chuyển nhượng cho bà Hoanh N (BL 118, 161). Cho nên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích đất tranh chấp không phải do ông S và bà P cầm cố cho bà Hoanh N mà do ông S và bà P chuyển nhượng cho bà Hoanh N, là có căn cứ.

[2] Xét thấy, tại thời điểm ông S và bà P chuyển nhượng đất cho bà Hoanh N thì ông S và bà P chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi chuyển nhượng đất, hai bên không làm thủ tục theo quy định của Luật Đất đai, nên việc chuyển nhượng này đã vi phạm quy định tại Điều 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, bà Hoanh N cũng không tiến hành kê khai đăng ký đất đai và chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; không có trồng cây lâu năm hay làm nhà ở,…Cho nên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định việc chuyển nhượng đất giữa ông S và bà P với bà Hoanh N vi phạm điều kiện có hiệu lực của hợp đồng; đồng thời, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông S và bà P với bà Hoanh N vô hiệu, là đúng. Theo khoản 3 Điều 132 của Bộ luật Dân sự năm 2015 về thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu quy định "Đối với giao dịch dân sự quy định tại Điều 123 và Điều 124 của Bộ luật này thì thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu không bị hạn chế". Đối chiếu việc chuyển nhượng đất giữa hai bên với quy định của pháp luật, cho thấy: Ông S và bà P kháng cáo cho rằng đã hết thời hiệu khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu nên đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu phản tố của bà Hoanh N, là không phù hợp với quy định của pháp luật nên không có căn cứ chấp nhận.

[3] Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc bà Hoanh N cùng các thành viên trong hộ gia đình có nghĩa vụ hoàn trả diện tích đất chuyển nhượng cho ông S và bà P; buộc ông S và bà P có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Hoanh N bằng 25 chỉ (Hai mươi lăm chỉ) vàng 24kara, là phù hợp với quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định tỷ lệ lỗi của bà Hoanh N là 40%; tỷ lệ lỗi của ông S và bà P là 60%, là chưa phù hợp. Vì trường hợp này, cả bà Hoanh N, ông S và bà P đều có lỗi ngang nhau nên buộc mỗi bên phải chịu theo tỷ lệ 50% mới đảm bảo nghĩa vụ của các bên. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ giá trị vàng tại thời điểm xét xử sơ thẩm bằng 3.400.000 đồng/1chỉ (Ba triệu bốn trăm nghìn đồng trên một chỉ) để tính khoản chênh lệch giữa giá trị đất tại thời điểm chuyển nhượng với giá trị đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm, để buộc các bên có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại, là sai. Khoản chênh lệch cần căn cứ vào giá trị đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm bằng 118.200.000 đồng (Một trăm mười tám triệu hai trăm nghìn đồng) trừ đi giá trị đất do hai bên thỏa thuận chuyển nhượng vào năm 2005 (25 chỉ vàng tương đương với số tiền bằng 20.500.000 đồng). Cụ thể: 118.200.000 đồng - 20.500.000 đồng = 97.700.000 đồng.

[4] Như vậy, khoản thiệt hại ông S và bà P phải chịu tương ứng với tỷ lệ lỗi 50% bằng 48.850.000 đồng (97.700.000 đồng x 50% = 48.850.000 đồng); khoản

thiệt hại bà Hoanh N phải chịu tương ứng với tỷ lệ lỗi 50% bằng 48.850.000 đồng (97.700.000 đồng x 50% = 48.850.000 đồng).

[5] Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết phần công sức tôn tạo làm tăng giá trị đất của bà Hoanh N, là thiếu sót, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà Hoanh N. Tuy nhiên, sau khi Hội đồng xét xử phúc thẩm giải thích cho bà Hoanh N biết về phần quyền lợi này của bà Hoanh N; bà Hoanh N trình bày rằng, dù Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét công sức tôn tạo làm tăng giá trị cho bà Hoanh N, nhưng bà Hoanh N vẫn đồng ý theo quyết định của bản án sơ thẩm, không yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết. Vì vậy, không sửa bản án sơ thẩm hoặc hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

[6] Xét ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông S và bà P, giữ nguyên bản án sơ thẩm, là có căn cứ chấp nhận một phần.

[7] Xét ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông S và bà P, sửa bản án sơ thẩm, là có căn cứ chấp nhận.

[8] Về án phí: Nguyên đơn ông S và bà P, cũng như bị đơn bà Hoanh N đều là người dân tộc Khmer, sống tại ấp T, xã S, huyện C, thuộc khu vực có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn của xã S. 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 và lệ phí Tòa án thì cả ông S, bà P và bà Hoanh N đều được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xem xét miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông S và bà P, mà không xem xét miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Hoanh N, là không đảm bảo sự công bằng về quyền lợi giữa các đương sự. Do đó, sửa bản án sơ thẩm theo hướng miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm cho ông S và bà P; miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Hoanh N.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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 và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Thạch S và bà Sơn Thị Sa P.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 42/2018/DS-ST ngày 20-8-2018 của Tòa án nhân dân huyện C.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thạch S và bà Sơn Thị Sa P về việc yêu cầu chuộc lại diện tích đất 1.970m^2, thửa số 1317, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp T, xã S, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Sơn Thị Hoanh N về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích 1.970m^2, thửa số 1317, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp T, xã S, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay đề ngày 02/3/2005 giữa ông Thạch S và bà Sơn Thị Sa P với bà Sơn Thị Hoanh N, đối với diện tích đất 1.970m^2, thuộc một phần của thửa số 1317, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp T, xã S, huyện C, tỉnh Trà Vinh vô hiệu.

Buộc bà Sơn Thị Hoanh N, NLQ1, NLQ2, NLQ3 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Thạch S và bà Sơn Thị Sa P diện tích đất 1.970m^2, thuộc một phần của thửa số 1317, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp T, xã S, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Đất có tứ cận và kích thước như sau:

- Hướng Đông giáp kênh, kích thước 17,2m;
- Hướng Tây giáp phần còn lại của thửa số 1317, kích thước 16,8m;
- Hướng Nam giáp phần còn lại của thửa số 1317, kích thước 115,86m;
- Hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa số 1317, kích thước 116,34m.

(Có sơ đồ kèm theo)

Buộc ông Thạch S và bà Sơn Thị Sa P có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Sơn Thị Hoanh N bằng 25 chỉ (Hai mươi lăm chỉ) vàng 24kara (Tương đương số tiền tại thời điểm xét xử sơ thẩm bằng 85.000.000 đồng).

Buộc ông Thạch S và bà Sơn Thị Sa P có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại khoản tiền chênh lệch giá trị đất cho bà Sơn Thị Hoành N bằng 48.850.000 đồng (Bốn mươi tám triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Buộc ông Thạch S và bà Sơn Thị Sa P phải chịu bằng 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng), do ông S và bà P đã nộp tạm ứng trước bằng 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) nên ông S và bà P đến Tòa án nhân dân huyện C nhận lại tiền nộp tạm ứng còn thừa bằng 1.000.000 đồng (Một triệu đồng). Buộc bà Sơn Thị Hoanh N phải chịu bằng 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng), bà Hoanh N đã nộp xong nên không phải nộp tiếp.

Về chi phí giám định chữ ký: Buộc ông Thạch S và bà Sơn Thị Sa P phải chịu chi phí giám định tại Tòa án cấp sơ thẩm bằng 150.000 đồng (Một trăm năm mươi nghìn đồng). Ông S và bà P đã nộp xong, nên không phải nộp tiếp. Buộc ông Thạch S và bà Sơn Thị Sa P phải chịu chi phí giám định tại Tòa án cấp phúc thẩm bằng 1.710.000 đồng (Một triệu bảy trăm mười nghìn đồng) để hoàn trả cho bà Sơn Thị Hoanh N.

Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm cho ông Thạch S và bà Sơn Thị Sa P.

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Sơn Thị Hoanh N. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho bà Sơn Thị Hoanh N bằng 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai số 0008933 ngày 03/3/2017 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, quyết định 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 Điều 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