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

Bản án số: 113/2018/DS-PT
Ngày 15 - 11 - 2018
V/v tranh quyền hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa : Bà Châu Minh Nguyệt

Các Thẩm phán: Ông Châu Việt Thanh

Bà Nguyễn Lệ Kiều

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Yến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nhỏ - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 104/2018/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2018/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 104/2018/QĐ-PT ngày 31 tháng 10 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Võ Thiện T, sinh năm 1967. Trú tại: ấp H, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1964. Trú tại: ấp V, xã VT, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Văn P: Ông Trần Minh T - Trợ giúp viên của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Bạc Liêu.

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

1. Bà Trần Thị T1 (Trần Việt T1), sinh năm 1968. Trú tại: ấp H, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị T1 (Trần Việt T1): Ông Võ Thiện T, sinh năm 1967. Trú tại: ấp H, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

2. Bà Trịnh Ngọc T2, sinh năm 1964. Trú tại: ấp V, xã VT, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trịnh Ngọc T2: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1964. Trú tại: ấp V, xã VT, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

3. Ngân hàng Thương mại Cổ phần K. Trụ sở: số M, đường P, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Tuấn A - Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Hùng H - Giám đốc Phòng giao dịch huyện P - Chi nhánh tỉnh Bạc Liêu (có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Anh Nguyễn Trường E, sinh năm 1983 (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

5. Chị Lê Thị O, sinh năm 1983 (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

Cùng trú tại: ấp H, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

6. Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu. Trụ sở: ấp H, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Thanh H - Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Võ Thiện T.

(Ông T, ông P, ông Trần Minh Thư có mặt;

những người tham gia tố tụng khác vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 28 tháng 02 năm 2017 và trong quá trình xét xử nguyên đơn ông Võ Thiện T trình bày: Nguyên vào ngày 01/8/2007 âm lịch, vợ chồng ông P có chuyển nhượng cho vợ chồng ông 06 công đất trồng lúa, nuôi tôm, giá chuyển nhượng là 12.000.000 đồng/01 công, 06 công là 72.000.000 đồng. Việc thanh toán tiền chuyển nhượng được thực hiện bằng nhiều lần, nhưng phải thanh toán trong năm 2007, khi đó hai bên thỏa thuận khi thanh toán đủ tiền chuyển nhượng thì ông P phải có nghĩa vụ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Ông đã thanh toán cho ông P tổng cộng số tiền là 70.000.000 đồng bằng 05 lần cụ thể như sau:

- Lần thứ nhất: Ngày 01/8/2007 âm lịch, trả 15.000.000 đồng, bà T2 nhận có mặt ông P;

- Lần thứ hai: Ngày 30/9/2007 âm lịch, trả 15.000.000 đồng, bà T2 nhận có mặt ông P;

- Lần thứ ba: Ngày 21/10/2007 âm lịch, trả 10.000.000 đồng, bà T2 nhận có mặt ông P; bà T2 có mượn ông Trịnh Văn K (cha ruột bà T2) làm giấy sang nhượng đất đề ngày 30/11/2007 dương lịch (nhằm ngày 21/10/2007 âm lịch) có nhận thêm số tiền 25.000.000 đồng;

- Lần thứ tư: Ngày 21/12/2007 âm lịch, bà T2 nhận 25.000.000 đồng, hai bên có làm biên nhận do anh chồng của bà T2 là ông Nguyễn Văn B viết dùm.

- Lần thứ năm: Ngày 27/12/2007 âm lịch, bà T2 nhận 5.000.000 đồng, có làm biên nhận do ông T viết, con bà T2 ghi chữ T2.

Tiền nhận chuyển nhượng đất ông đã trả đủ cho ông P. Tuy nhiên, sau đó nhiều lần ông yêu cầu ông P chuyển quyền sử dụng đất cho ông nhưng ông P vẫn chưa thực hiện. Hiện phần đất do vợ chồng ông canh tác, so với diện tích đất đo đạc thực tế 5,6 công thì số tiền chuyển nhượng đất mà ông đã trả cho ông P dư ra 2.800.000 đồng và ông có cho ông P mượn số tiền 9.950.000 đồng để trả tiền vay Ngân hàng. Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông P, bà T2 đối với diện tích đất chuyển nhượng theo đo đạc thực tế là 7.079,9m^2. Ngoài ra, ông yêu cầu ông P và bà T2 trả số tiền 9.950.000 đồng và số tiền chuyển nhượng đất đã trả cho ông P dư ra 2.800.000 đồng.

Theo bị đơn ông Nguyễn Văn P trình bày: Vào năm 2007, vợ chồng ông có thỏa thuận chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông T, bà T1, diện tích đất chuyển nhượng là 06 công, giá chuyển nhượng là 12.000.000 đồng/01 công, 06 công bằng 72.000.000 đồng, việc chuyển nhượng không có làm giấy tờ, trong thời gian 1,5 năm ông T phải có nghĩa vụ trả đủ tiền chuyển nhượng cho ông. Ông T và bà T1 đã trả tiền chuyển nhượng đất cho ông được số tiền 40.000.000 đồng, cụ thể như sau:

- Lần thứ nhất: Trả 15.000.000 đồng, bà T2 nhận;

- Lần thứ hai: Trả 15.000.000 đồng, bà T2 nhận;

- Lần thứ ba: Trả 10.000.000 đồng, bà T2 nhận;

Bà T2 có mượn ông Trịnh Văn K (cha ruột bà T2) làm giấy sang nhượng đất đề ngày 30/11/2007 dương lịch (nhằm ngày 21/10/2007 âm lịch) có nhận thêm số tiền 25.000.000 đồng.

Sau đó, ông nhiều lần gặp ông T để yêu cầu trả tiền chuyển nhượng đất cho đủ, nhưng ông T cứ hẹn. Đến năm 2011, ông có đến gặp ông T để thông báo việc ông T không trả đủ tiền thì ông sẽ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng. Nhưng đến nay ông T vẫn không thanh toán đủ. Nay ông yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất theo đo đạc thực tế 7.079,9m^2. Ông đồng ý trả lại cho ông T 40.000.000 đồng, ông yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật và buộc ông T phải bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu. Ông P không đồng ý theo yêu cầu của ông T về việc yêu cầu trả lại tiền chuyển nhượng dư là 2.800.000 đồng và ông không mượn của ông T số tiền 9.950.000 đồng. Ngoài ra, ông P yêu cầu phản tố yêu cầu ông T phải bồi thường thiệt hại đối với thời gian ông T canh tác đất của ông từ năm 2013 đến năm 2017, mỗi công cho thuê là 2.000.000 đồng, trên 6 công, mỗi năm là 12.000.000 đồng, đến nay là tròn 05 năm thành tiền là 60.000.000 đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K là ông Phạm Hùng H trình bày: Ngày 20/10/2015 ông Nguyễn Văn P và bà Trịnh Ngọc T2 có vay vốn ở Ngân hàng số tiền 60.000.000 đồng, ông P thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 162 tờ bản đồ số 13, diện tích 7337,8m^2 loại đất nuôi trồng thủy sản. Nay ông P còn nợ số tiền vay là 52.464.000 đồng, trong đó tiền gốc là 50.264.000 đồng. Trường hợp việc giải quyết vụ án nếu không ảnh hưởng đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông P thế chấp vay vốn ở Ngân hàng thì Ngân hàng không có yêu cầu gì liên quan.

Đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân huyện P trình bày: Đề nghị Tòa án giải quyết đúng theo quy định của pháp luật, không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án.

Anh Nguyễn Trường E và chị Lê Thị O trình bày: Hợp đồng thuê đất giữa vợ chồng anh chị và ông T đã hết hạn, anh chị đã trả đủ tiền thuê đất cho ông T và đã thu hoạch hết vật nuôi trên phần đất để giao đất cho ông T nên vợ chồng anh chị không có yêu cầu gì liên quan đến việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Văn P rút lại yêu cầu phản tố, không yêu cầu ông T phải bồi thường tiền thuê đất cho ông P số tiền 60.000.000 đồng và không yêu cầu giải quyết hậu quả khi hợp đồng vô hiệu.

Từ những nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2018/DS-ST ngày 14/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu quyết định:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228, điểm c khoản 1 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 122, Điều 127, Điều 137, Điều 697, Điều 698, Điều 699 Bộ luật Dân sự 2005; Nghị quyết số 326/2016UBTVQH 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;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thiện T đối với ông Nguyễn Văn P yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn P đối với ông Võ Thiện T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập 21/10/2007 âm lịch, nhằm ngày 21/11/2007 dương lịch giữa ông Võ Thiện T, bà Trần Thị T1 (Trần Việt T1) và ông Nguyễn Văn P, bà Trịnh Ngọc T2 đối với diện tích đất 7.079,9m^2 tại thửa đất 162, tờ bản đồ số 13 vô hiệu.

4. Buộc ông Võ Thiện T và bà Trần Thị T1 (Trần Việt T1) phải giao trả cho ông Nguyễn Văn P và bà Trịnh Ngọc T2 diện tích đất 7.079,9m^2 tại thửa đất 162, tờ bản đồ số 13, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Nguyễn Văn P được Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 10/9/2015; đất tọa lạc tại ấp H, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu, có tuyên số đo, tứ cạnh và bảng vẽ kèm theo.

5. Buộc ông Nguyễn Văn P, bà Trịnh Ngọc T2 phải có nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng đất cho ông Võ Thiện T, bà Trần Thị T1 (Trần Việt

T1) số tiền chuyển nhượng là 40.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu số tiền là 46.666.240 đồng, tổng cộng là 86.666.240 đồng.

6. Buộc ông Nguyễn Văn P, bà Trịnh Ngọc T2 phải thanh toán giá trị cây cối do ông Võ Thiện T, bà Trần Thị T1 (Trần Việt T1) gồm: 08 bụi dừa nước trị giá 136.000 đồng, 15 cây bạch đàn giá 1.050.000 đồng, 01 cây bàng giá 250.000 đồng, 01 bụi bông bụp giá 200.000 đồng, 03 cây gừa giá 90.000 đồng, 03 cây tràm rừng giá 90.000 đồng, 41 cây gòn giá 2.870.000 đồng, 03 bụi bông trang giá 600.000 đồng, 01 cây me giá 179.000 đồng, 08 cây tràm nhỏ giá 240.000 đồng; tổng giá trị cây cối số tiền là 5.705.000 đồng; công nhận cho ông Nguyễn Văn P, bà Trịnh Ngọc T2 được sở hữu tất cả cây cối trên.

7. Buộc ông Võ Thiện T, bà Trần Thị T1 (Trần Việt T1) phải giao lại tất cả các cây cối, tài sản cho ông Nguyễn Văn P, bà Trịnh Ngọc T2 gồm: 18 bụi dừa nước, 37 cây bạch đàn, 01 cây bàng, 01 bụi bông bụp, 03 cây gừa, 03 cây tràm rừng, 41 cây gòn, 03 bụi bông trang, 02 cây me, 27 cây tràm nhỏ, 39 cây đước, 20 cây bình bác, 03 cây mắm, 01 cây dừa, 01 cây nhào, 01 cây nước khoan và 01 nền sân xi măng chiều ngang 3,5m chiều dài 8,5m.

8. Đình chỉ một phần giải quyết vụ án do ông Nguyễn Văn P rút yêu cầu khởi kiện về yêu cầu bồi thường thiệt hại là tiền thuê đất số tiền là 60.000.000 đồng.

9. Không chấp nhận yêu cầu của ông Võ Thiện T đòi ông Nguyễn Văn P trả số tiền chuyển nhượng đất dư là 2.800.000 đồng và tiền vay số tiền 9.950.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên chi phí tố tụng, án phí, lãi suất, Luật thi hành án trong giai đoạn thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 28 tháng 9 năm 2018, ông Võ Thiện T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà T2, ông P; buộc bà T2, ông P trả cho ông số tiền đã mượn là 9.950.000 đồng và số tiền 2.800.000 đồng mà ông đã trả tiền đất dư.

Tại phiên phúc thẩm, nguyên đơn ông Võ Thiện T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Nguyễn Văn P trình bày: Do ông T không yêu cầu xử lý hậu quả vô hiệu của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Tòa án cấp sơ thẩm vẫn giải quyết là không phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử, sửa một phần án sơ thẩm, không buộc ông P trả ông T số tiền 46.666.240 đồng. Các phần khác đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến:

- *Về thủ tục tố tụng:* Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án tới thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định

của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Quá trình giải quyết Tòa án tống đạt các văn bản tố tụng cho đương sự và Viện kiểm sát đúng theo quy định. Tại phiên tòa hôm nay Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 32/2018/DS-ST ngày 14/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, nghe ý kiến đề xuất của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về nguồn gốc đất: Các bên đương sự đều thống nhất phần đất tranh chấp (qua đo đạc thực tế có diện tích là 7079,9m^2 thuộc thửa đất số 162, tờ bản đồ số 13) là đất của ông P và vào năm 2007 ông P thỏa thuận chuyển nhượng phần đất tranh chấp trên cho ông T với giá 72.000.000 đồng (tương đương 12.000.000 đồng/công). Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 1 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về phía ông P, bà T2 xác định chỉ nhận của ông T tổng số tiền chuyển nhượng đất là 40.000.000 đồng; phía ông T, bà T1 xác định ông T đã giao cho ông P tổng số tiền là 70.000.000 đồng.

[3] Xét kháng cáo của ông T yêu cầu ông P, bà T2 trả số tiền 2.800.000 đồng mà ông T đã trả tiền nhận chuyển nhượng đất còn dư. Hội đồng xét xử xét thấy: Chứng cứ ông T đưa ra là các tờ Biên nhận đề ngày ngày 27/10/2007 và 21/12/2007, nhưng bà T2, ông P không thừa nhận có ký tên nhận số tiền trên từ ông T. Đồng thời, tại Kết luận giám định số 3002/C54B ngày 20/11/2017 của Phân viện Khoa học Hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh xác định: Không đủ cơ sở để xác định chữ ký trong các tờ biên nhận là của ông P, bà T2. Từ sau khi xét xử sơ thẩm đến phiên tòa phúc thẩm, ông T cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh ông P, bà T2 nhận của ông T số tiền 70.000.00 đồng và bà T2, ông P cũng không thừa nhận có nhận của ông T số tiền 70.000.000 đồng, mà ông P, bà T2 chỉ thừa nhận có nhận của ông T số tiền 40.000.000 đồng. Như vậy, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận lời trình bày của ông T và có cơ sở để xác định ông P, bà T2 có nhận của ông T số tiền 40.000.000 đồng theo sự xác định của bà T2 là phù hợp. Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông T về việc yêu cầu ông P, bà T2 trả số tiền nhận chuyển nhượng đất còn dư, với số tiền 2.800.000 đồng.

[2] Xét kháng cáo của ông T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông P, bà T2. Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/10/2007 (giấy viết tay) giữa ông T với ông P, bà T2: Về hình thức: Không được công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005; về nội dung: Ông P, bà T2

đã thực hiện nghĩa vụ giao quyền sử dụng đất chuyển nhượng cho ông T nhưng ông T không hoàn thành nghĩa vụ giao đủ số tiền theo thỏa thuận ban đầu giữa các bên theo quy định tại Điều 701 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/10/2007 giữa ông T với ông P, bà T2 bị vô hiệu do vi phạm cả về hình thức và nội dung. Do đó, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 21/10/2007.

[3] Theo quy định tại khoản 2 Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005: *"Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường"*. Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông P, bà T2 bị vô hiệu. Hội đồng xét xử xét thấy: Ông P, bà T2 đã giao quyền sử dụng đất cho ông T quản lý, sử dụng theo thỏa thuận nhưng ông T không giao đủ số tiền để các bên có thể tiếp tục thực hiện hợp đồng và làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất. Bên cạnh đó, năm 2007, bà T2 đã chuyển nhượng và giao quyền sử dụng đất cho ông T sử dụng, nhưng đến năm 2015 thì bà T2 lại thế chấp quyền sử dụng phần đất đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T cho Ngân hàng. Do đó, tính về mức độ lỗi thì ông T và bà T2 có lỗi ngang nhau. Như đã phân tích, có cơ sở xác định tính đến thời điểm hợp đồng vô hiệu thì ông T đã trả cho ông P, bà T2 số tiền 40.000.000 đồng để thực hiện hợp đồng. Do đó, bà T2 và ông P chỉ phải bồi thường thiệt hại tương đương với số tiền mà bà T2 đã nhận từ ông T.

[4] Theo nội dung giấy sang đất ngày 21/10/2007 và theo sự xác định của ông T, ông P, bà T2 thì chuyển nhượng phần đất 06 công với giá 12.000.000 đồng/01 công tầm cấy (1.296m^2), ông T đã thanh toán cho bà T2 40.000.000 đồng tương đương với 4.320m^2 (tương đương 01m^2 có giá là 9.259 đồng); tại Biên bản định giá tài sản ngày 21/02/2018, phần đất tranh chấp có giá 40.000.000 đồng/công/1296m^2. Như vậy, 01m^2 có giá 30.864 đồng x 4.320m^2 = 133.332.480 đồng. Số tiền chênh lệch 133.332.480 đồng - 40.000.000 đồng = 93.332.480 đồng, mỗi bên chịu 50% mức độ lỗi tương đương 46.666.240 đồng. Do đó, Hội đồng xét xử có cơ sở buộc bà T2, ông P có trách nhiệm hoàn trả cho ông T, bà T1 số tiền tổng cộng là 86.666.240 đồng như Toà án cấp sơ thẩm nhận định là đúng quy định pháp luật.

[5] Do ông T yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không đặt ra yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu. Hội đồng xét xử xét thấy: Yêu cầu công nhận hợp đồng lớn hơn yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, buộc ông P và bà T2 trả cho ông T số tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là đúng quy định. Do đó, không có căn cứ chấp nhận ý kiến đề xuất sửa án một phần bản án sơ thẩm về phần bồi thường 46.666.240 đồng như ý kiến đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông P.

[6] Xét kháng cáo của ông T yêu cầu ông P trả số tiền 9.950.000 đồng mà ông P mượn để trả nợ Ngân hàng. Hội đồng xét xử xét thấy: Tài liệu, chứng cứ ông T cung cấp là Phiếu thu tiền và Sổ vay vốn không thể hiện ông T có cho ông P mượn số tiền 9.950.000 đồng. Mặt khác, lời khai của chị Hạnh là Kế toán Ngân hàng lại có sự mâu thuẫn và không phù hợp với lời khai của ông T, nên không có căn cứ xác định ông T có đưa tiền cho ông P trả nợ Ngân hàng. Do đó, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của ông T.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông P cung cấp cho Tòa án Biên lai thu tiền thi hành án số 007703 ngày 22/4/2013 và Biên lai thu tiền số 001407 ngày 03/9/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P. Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ vào công văn số 241/CV-CCTHADS ngày 05/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bạc Liêu (bút lục 339) không đề cập đến 02 biên lai thu tiền nêu trên, nên cấp sơ thẩm không đối trừ các khoản tiền mà ông P, bà T2 có nghĩa vụ phải thực hiện. Để đảm bảo quyền lợi cho ông P, bà T2 trong giai đoạn thi hành án, Cơ quan Thi hành án sẽ xem xét, đối trừ cho ông P, bà T2 đúng theo quy định của pháp luật.

[8] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Võ Thiện T; chấp nhận một phần đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông P; chấp nhận toàn bộ đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 32/2018/DS-ST ngày 14/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

[9] Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị được giữ nguyên và đã có hiệu lực pháp luật.

[10] Án phí dân sự phúc thẩm ông Võ Thiện T phải chịu 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228, điểm c khoản 1 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 122, Điều 127, Điều 137, Điều 697, Điều 698, Điều 699 Bộ luật dân sự 2005; Nghị quyết số 326/2016UBTVQH 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 kháng cáo của ông Võ Thiện T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2018/DS-ST ngày 14/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thiện T đối với ông Nguyễn Văn P yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn P đối với ông Võ Thiện T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập 21/10/2007 âm lịch (nhằm ngày 21/11/2007 dương lịch), giữa ông Võ Thiện T, bà Trần Thị T1 (Trần Việt T1) và ông Nguyễn Văn P, bà Trịnh Ngọc T2 đối với diện tích đất 7.079,9m^2 tại thửa đất 162, tờ bản đồ số 13 là vô hiệu.

4. Buộc ông Võ Thiện T và bà Trần Thị T1 (Trần Việt T1) phải giao trả cho ông Nguyễn Văn P và bà Trịnh Ngọc T2 diện tích đất 7.079,9m^2 tại thửa đất 162, tờ bản đồ số 13 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Nguyễn Văn P được UBND huyện P cấp ngày 10/9/2015; đất tọa lạc tại ấp H, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu, phần đất có số đo, vị trí như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông Huỳnh Văn B có số đo 66,3m;

- Hướng Tây giáp Kênh thủy lợi có số đo 50m;

- Hướng Nam giáp đất ông Huỳnh Văn Q có số đo 29,6m + 3,7m + 102m.

- Hướng Bắc giáp đất ông Huỳnh Văn Q có số đo 12m + 10,8m + 96,4m.

(Có bản vẽ kèm theo).

5. Buộc ông Nguyễn Văn P, bà Trịnh Ngọc T2 phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Võ Thiện T, bà Trần Thị T1 (Trần Việt T1) số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu tổng cộng là 86.666.240 đồng (Tám mươi sáu triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn hai trăm bốn mươi đồng).

6. Buộc ông Nguyễn Văn P, bà Trịnh Ngọc T2 phải thanh toán tổng giá trị các cây cối do ông Võ Thiện T, bà Trần Thị T1 (Trần Việt T1) trồng với số tiền là 5.705.000 đồng (Năm triệu bảy trăm lẻ năm nghìn đồng); công nhận cho ông Nguyễn Văn P, bà Trịnh Ngọc T2 được sở hữu tất cả cây cối bao gồm: 08 bụi dừa nước, 15 cây bạch đàn, 01 cây bàng, 01 bụi bông bụp, 03 cây gừa, 03 cây tràm rừng, 41 cây gòn, 03 bụi bông trang, 01 cây me, 08 cây tràm nhỏ.

7. Buộc ông Võ Thiện T, bà Trần Thị T1 (Trần Việt T1) phải giao lại tất cả các cây cối, tài sản cho ông Nguyễn Văn P, bà Trịnh Ngọc T2 gồm: 18 bụi dừa nước, 37 cây bạch đàn, 01 cây bàng, 01 bụi bông bụp, 03 cây gừa, 03 cây tràm rừng, 41 cây gòn, 03 bụi bông trang, 02 cây me, 27 cây tràm nhỏ, 39 cây đước, 20 cây bình bác, 03 cây mắm, 01 cây dừa, 01 cây nhào, 01 cây nước khoan và 01 nền sân xi măng chiều ngang 3,5m chiều dài 8,5m.

8. Đình chỉ một phần giải quyết vụ án do ông Nguyễn Văn P rút yêu cầu khởi kiện về yêu cầu bồi thường thiệt hại là tiền thuê đất số tiền là 60.000.000 đồng.

9. Không chấp nhận yêu cầu của ông Võ Thiện T đòi ông Nguyễn Văn P trả số tiền chuyển nhượng đất dư là 2.800.000 đồng và tiền vay số tiền 9.950.000 đồng.

10. Về chi phí giám định chữ ký: ông Võ Thiện T phải nộp 2.000.000 đồng. Bà Trịnh Ngọc T2 phải nộp 500.000 đồng. Ông T đã nộp tạm ứng chi phí 2.000.000 đồng và bà T2 đã nộp tạm ứng 500.000 đồng đã chi hết không được hoàn lại.

11. Về phi chí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp: Ông Võ Thiện T phải nộp 1.800.000 đồng. Ông T đã nộp 1.300.000 đồng đã chi hết; Bà T2 đã nộp 500.000 đồng đã chi hết. Buộc ông Võ Thiện T phải hoàn lại cho ông Nguyễn Văn P số tiền 500.000 đồng.

12. Về án phí:

12.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Võ Thiện T phải nộp 200.000 đồng. Ông T đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 004549 ngày 23/12/2011, nộp tạm ứng án phí số tiền 200.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 004736 ngày 26/9/2012, nộp tạm ứng án phí số tiền 600.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0002979 ngày 28/02/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bạc Liêu và Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bạc Liêu đã thu 200.000 đồng theo Quyết định thi hành án số 392/QĐ-CCTHA ngày 24/4/2013. Sau khi đối trừ số tiền đã nộp, nay Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bạc Liêu có trách nhiệm làm thủ tục hoàn trả lại ông Võ Thiện T số tiền 900.000 đồng.

- Ông Nguyễn Văn P được miễn án phí. Ông Nguyễn Văn P đã nộp tạm ứng án phí số tiền 3.000.000 đồng theo Biên lai thu số 004529 ngày 21/11/2011 và nộp tạm ứng án phí số tiền 200.000 đồng theo Biên lai thu số 004657 ngày 04/6/2012 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bạc Liêu. Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bạc Liêu đã chuyển thu số tiền 2.000.000 đồng theo Quyết định thi hành án số 390/QĐ-CCTHA ngày 24/4/2013 và đã hoàn lại cho ông P, bà T2 số tiền 1.000.000 đồng. Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bạc Liêu có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà T2, ông P số tiền 2.200.000 đồng.

12.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Võ Thiện T phải nộp 300.000 đồng. Ông T đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0013736 ngày 01/10/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P được chuyển thu án phí phúc thẩm 300.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, 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 theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Trường hợp bản án, quyết định 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, Điều 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.

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

Nơi nhận:
- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh (01 bản);
- VKSND tỉnh Bạc Liêu (02 bản);
- TAND huyện P (01 bản);
- CCTHADS huyện P (01 bản);
- Các đương sự (09 bản);
- Lưu HS, Tổ HCTP (01 bản).

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Châu Minh Nguyệt