

Bản án số: 26/2024/DS-
PT

Ngày: 24 - 01 - 2024

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 AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Minh Châu.

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thúy Hà;

Ông Trương Văn Hai.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Đặng Thành Thái - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang:**

Bà Nguyễn Mỹ Duyên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 01 năm 2024 tại Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 258/2023/TLPT-DS ngày 16 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 125/2023/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 296/2023/QĐ-PT ngày 16 tháng 10 năm 2023 và Thông báo mở lại phiên tòa số: 153/2023/TB.TA ngày 26 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

I. Nguyên đơn:

1.1 Ông Đoàn Trọng T năm 1979; địa chỉ: ấp (nay là khóm) L, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang; có mặt;

1.2 Bà Lôi Lệ M, sinh năm 1977; địa chỉ: ấp (nay là khóm) L, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Đoàn Trọng

Tbà Lôi L M Bà Lê Lâm T1, sinh năm 1970; Luật sư – Công ty L22; địa chỉ: A, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh A; có mặt.

2. Bị đơn:

2.1 Bà Phan Thị L1 năm 1955; địa chỉ: số B, ấp (nay là khóm) L, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang; vắng mặt;

2.2 Ông Nguyễn Văn N năm 1949; địa chỉ: số B, ấp (nay là khóm) L, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Phan Thị L2 ông Nguyễn Văn N1 Ông Trần Ngọc P năm 1977; địa chỉ: số E, đường B, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền được Văn phòng Chứng nhận ngày 04/12/2020); có mặt.

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

3.1 Bà Phan Thị N1 sinh năm 1954; địa chỉ: ấp (nay là khóm) L, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang; vắng mặt.

3.2 Ông Lâm Văn L1 sinh năm 1937; địa chỉ: ấp (nay là khóm) L, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang; vắng mặt.

4. Người kháng cáo: nguyên đơn ông Đoàn Trọng Tbà Lôi Lê M1, bị đơn ông Nguyễn Văn N bà Phan Thị L3.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo hồ sơ án sơ thẩm thể hiện:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và các văn bản có trong hồ sơ vụ án nguyên đơn ông Đoàn Trọng Tbà Lôi Lê M1 trình bày như sau: Ông Đoàn Trọng Tbà Lôi Lê M2 cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/5/2020 giữa ông Đoàn Trọng Tbà Lôi Lê M3 ông Nguyễn Văn N2 Phan Thị L4 với quyền sử dụng đất diện tích 2.014m², theo giấy chứng nhận nhận quyền sử dụng đất số 00483/QSĐĐ/bB ngày 23/10/1995 do Ủy ban nhân dân huyện C cho bà Phan Thị L2. Sau khi Tòa án thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn, nguyên đơn ông Tbà M4 đơn khởi kiện bổ sung với yêu cầu: trong trường hợp Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì yêu cầu ông N bà L5 thường số tiền 1.362.000.000 đồng; ngày 10/02/2023, ông Tbà M4 đơn xác định yêu cầu khởi kiện: yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết ngày 13/5/2020 là vô hiệu và yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, yêu cầu bồi thường thiệt hại theo quy định pháp luật.

Bị đơn ông Nguyễn Văn N2 Phan Thị L6 cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 364, quyền số 02.TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Lý Thanh Dũng chứng nhận ngày 13/5/2020 đối với quyền sử dụng đất diện tích 2.014m², thuộc các thửa đất số 494, 3479, 3480, tờ bản đồ số 01, theo giấy chứng nhận quyền sử đất số 000483/QSĐĐ/bB ngày 23/10/1995 do Ủy ban nhân dân huyện C cho bà Phan Thị L7 lvô hiệu, bởi vì,

một phần diện tích đất không còn tồn tại do Nhà nước trưng dụng làm đường, nạo vét kênh mương mất đất nên hợp đồng không thể thực hiện được. Ông Nguyễn Văn N2 Phan Thị L8 ý trả lại cho ông Đoàn Trọng Tà Lôi Lệ M5 tiền đã nhận 638.000.000đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 125/2023/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang đã quyết định:

Căn cứ:

Các Điều 26, 35, 39, 227 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 116, 117, 131, 501, 502 và 503 Bộ luật Dân sự; Điều 188 Luật đất đai; 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.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn ông Đoàn Trọng Tà Lôi Lệ M2 cầu khởi kiện phản tố của ông Nguyễn Văn N2 Phan Thị L2 và xử như sau:

1) Tuyên bố vô hiệu của giao dịch dân sự là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/5/2020, được giao kết giữa bà Phan Thị L9 Nguyễn Văn N1 với ông Đoàn Trọng Tà Lôi Lệ M1. *(Bản vẽ hiện trạng khu đất do Văn phòng Đchi nhánh C11 là bộ phận không thể tách rời bản án).*

2) Buộc ông Đoàn Trọng Tà Lôi Lệ M1 có nghĩa vụ trả cho bà Phan Thị L9 Nguyễn Văn N3 chứng nhận quyền sử dụng đất số 00483/QSDD/bB ngày 23/10/1995 do Ủy ban nhân dân huyện C cho bà Phan Thị L2;

3) Buộc bà Phan Thị L9 Nguyễn Văn N1 có nghĩa vụ trả cho ông Đoàn Trọng Tà Lôi Lệ M1 số tiền 638.000.000đồng (Bằng chữ: Sáu trăm ba mươi tám triệu đồng).

4) Buộc bà Phan Thị L9 Nguyễn Văn N1 có nghĩa vụ bồi thường cho ông Đoàn Trọng Tà Lôi Lệ M1 số tiền 933.800.000đồng (Bằng chữ: Chín trăm ba mươi ba triệu tám trăm nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí; quyền kháng cáo; quyền thi hành án và thời hiệu thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 28/7/2023, bị đơn ông Nguyễn Văn N4 bà Phan Văn L10 đơn kháng cáo với nội dung: Yêu cầu định giá lại đất vì thực tế đất thịt diện tích lớn và đất nhỏ manh mún thì giá trị hoàn toàn khác nhau; Yêu cầu chỉ xem xét trị giá diện tích phần đất còn lại để làm cơ sở giải quyết tranh chấp, vì khi bán cả hai đã thống nhất đất còn bao nhiêu thì tính bấy nhiêu nhưng Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới buộc ông N2 L2 phải bồi thường phần diện tích đất bị mất do làm đường và kênh là thiệt thòi cho ông N2 L2

Ngày 20/7/2023, nguyên đơn ông Đoàn Trọng T2 bà Lôi Lệ M6 đơn kháng cáo với nội dung: xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân

dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang. Lý do: Toà án cấp sơ thẩm chưa xem xét toàn diện tất cả các chứng cứ một cách khách quan. Ngày 19/10/2023, ông T2 bà L2 có đơn yêu cầu xem xét thẩm định lại giá vì giá trị tài sản tranh chấp thấp hơn so với thực tế và đã quá thời hạn 06 tháng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa ngày 27/11/2023 nguyên đơn yêu cầu thẩm định lại giá tại Công ty cổ phần T5 đơn do ông P1 diện ủy quyền có ý kiến: bị đơn có kháng cáo yêu cầu định lại giá nhưng do có khó khăn nên rút lại yêu cầu này, thống nhất để nguyên đơn thực hiện thủ tục thẩm định giá lại giá tài sản tranh chấp.

Tại phiên tòa ngày 24/01/2024, nguyên đơn và đại diện ủy quyền của bị đơn thống nhất theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần T2 ngày 25/12/2023: phần đất tranh chấp có giá là 1.128.000đồng/m².

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, luật sư T1 có ý kiến: đồng ý xác định lỗi của nguyên đơn là 30% như cấp sơ thẩm nhận định và yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, cụ thể xác định giá trị chênh lệch tính thiệt hại là tổng diện tích đất các bên đã thỏa thuận chuyển nhượng 2.014m² theo giá của Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần T6 bị đơn biết phần đất bị mất làm đường, kênh nhưng vẫn thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất theo giấy chứng nhận, không thông báo cho bên nguyên đơn biết.

- Nguyên đơn ông T3 ý kiến: thống nhất ý kiến của luật sư T1. Ngoài ra, ông thừa nhận khi thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất, ông N có dẫn ông đến chỉ vị trí đất, ông có thấy đã có đường lộ lớn nhưng vợ chồng không đến cơ quan chức năng tìm hiểu thông tin quyền sử dụng đất của bị đơn.

- Ông Trần Ngọc P2 người đại diện ủy quyền của bị đơn bà Phan Thị L2 ông Nguyễn Văn N1 trình bày: về phần lỗi cấp sơ thẩm xác định bị đơn 70% là chưa phù hợp, cần xác định lỗi cả hai bên là 50/50. Vì: theo hợp đồng đã có thỏa thuận cụ thể việc đo đạc diện tích đất thực tế còn lại vẫn theo giá trị hợp đồng 680.000.000 đồng; bị đơn có chỉ vị trí đất – nguyên đơn cũng thừa nhận tại phiên tòa là biết hiện trạng đất nhưng vẫn giao kết. Do đó, về bồi thường thiệt hại đề nghị lấy diện tích đất theo kết quả đo đạc để tính bồi thường mới phù hợp hợp đồng các bên đã thỏa thuận. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

+ Về thủ tục tố tụng, kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn là phù hợp pháp luật; Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Thư ký, Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Các đương sự đã chấp hành đúng các qui định của pháp luật về tố tụng.

+ Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 125/2023/DS-ST ngày 14/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới về số tiền bồi thường thiệt hại. Buộc ông N bà L11 nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông T4 Msố tiền 302.545.600 đồng. Các đương sự phải chịu chi phí tố tụng, án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn ông Đoàn Trọng T bà Lôi Lệ M1; bị đơn ông Nguyễn Văn N2 Phan Thị L12 đơn kháng cáo và đóng tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn luật định nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và xét xử theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định tại Điều 285 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa, các đương sự xác định giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Đoàn Trọng T bà Lôi Lệ M1, bị đơn ông Nguyễn Văn N bà Phan Thị L3, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1] Xét giao dịch là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự theo tờ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/5/2020, được giao kết giữa bà Phan Thị Long Nguyễn Văn N5 với bà ông Đoàn Trọng T bà Lôi Lệ M1, văn bản hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Lý Thanh Dũng ngày 13/5/2020; theo các đương sự trình bày thống nhất với nhau là trên văn bản hợp đồng ghi giá là 201.400.000 đồng, giá thực tế chuyển nhượng là 680.000.000 đồng, ông T bà M7 giao số tiền 638.000.000 đồng cho bà L9 N và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; các bên chưa giao nhận đất. Khi tiến hành cắm mốc ranh thì xảy ra tranh chấp. Ngày 29/7/2020, tại Văn phòng UBND thị trấn C chuộc lại đất, đồng ý trả lại số tiền 638.000.000 đồng, lãi suất ngân hàng và hỗ trợ thêm cho ông T4 M20.000.000 đồng nhưng ông T bà M2 cầu ông N bà L13 trả 02 tỷ đồng, nếu không phải tiếp tục thực hiện hợp đồng. Ngày 05/8/2020 ông T4 M khởi kiện, yêu cầu ông N2 L tiếp tục thực hiện hợp đồng. Ngày 10/02/2023 ông T bà M8 đổi đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Ông N bà L14 yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

Xét thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 13/5/2020 nêu trên chưa đăng ký theo quy định của Luật đất đai theo Điều 188 Luật đất đai, bị đơn ông Nguyễn Văn N2 Phan Thị L2 phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do một phần diện tích đất không còn tồn tại do Nhà nước làm đường, nạo vét kênh mương mất đất nên hợp đồng không thể thực hiện được; ông T bà M4 đơn xác định yêu cầu yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất được giao kết ngày 13/5/2020 là vô hiệu. Căn cứ Điều 116, 117, 501, 502 và 503 Bộ luật Dân sự năm 2015, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn; đồng thời tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/5/2020, được giao kết giữa bà Phan Thị L9 Nguyễn Văn N5 với ông Đoàn Trọng Tbà Lôi L Mvô hiệu là có căn cứ và phù hợp quy định pháp luật.

[2.2] Đối với hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, 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:

Ông Đoàn Trọng Tbà Lôi Lê M1 đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00483/QSĐĐ/bB ngày 23/10/1995 do Ủy ban nhân dân huyện Cấp cho bà Phan Thị L15 nên cấp sơ thẩm buộc ông Tbà M9 lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L16 là có căn cứ;

Ông Nguyễn Văn N2 Phan Thị L17 nhận số tiền 638.000.000đồng của ông Tbà M10 nên cấp sơ thẩm buộc ông N bà L18 lại số tiền cho ông T4 M là có căn cứ.

[2.3] Về yêu cầu bồi thường do hợp đồng vô hiệu:

Nguyên đơn ông Tbà M4 yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết ngày 13/5/2020 là vô hiệu và yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, yêu cầu bồi thường thiệt hại theo quy định pháp luật. Hội đồng xét xử thấy rằng: theo văn bản hợp đồng đã được công chứng thể hiện giá trị hợp đồng là 201.400.000 đồng; quá trình giải quyết các đương sự xác định giá chuyển nhượng thực tế là 680.000.000 đồng, bên mua đã trả số tiền 638.000.000 đồng nên cấp sơ thẩm xác định giá trị hợp đồng giữa các bên xác lập là 680.000.000 đồng là có căn cứ. Xét thấy, các bên chưa giao nhận diện tích đất nhưng người nhận chuyển nhượng đã giao số tiền 638.000.000 đồng cho bên chuyển nhượng. Hợp đồng không thực hiện được là do người chuyển nhượng biết rõ phần đất bị mức kênh, làm đường không còn đủ diện tích đất theo giấy đề giao nhưng vẫn chuyển nhượng đủ diện tích theo giấy chứng nhận là có lỗi; đối với người nhận chuyển nhượng không tìm hiểu, xem xét kỹ hiện trạng đất nên không biết được vị trí diện tích đất mà mình nhận chuyển nhượng cho nên cũng có một phần lỗi trong giao dịch này. Trong trường hợp này cấp sơ thẩm xác định lỗi phần lớn do bên chuyển nhượng được tính là 70% giá trị hợp đồng; lỗi một phần do bên nhận chuyển nhượng được tính là 30% giá trị hợp đồng là phù hợp với biên bản xác minh ngày 15/7/2022 và 23/01/2024 thể hiện phần kênh xáng Đã được mức đất và làm đường hàng năm, do người dân tự nguyện hiến đất. Ông N bà L19 thông báo diện tích đất giảm do làm đường (Nhà nước chỉ vận động mở đường, chưa có quyết định thu hồi đất) và thực tế đất của ông N bà L20 chia làm hai, cách nhau đường đất và kênh xáng ATòa án cấp sơ thẩm xác định nguyên đơn có lỗi 30%, bị đơn có lỗi 70% để tính thiệt hại là phù hợp.

Tuy nhiên, cấp sơ thẩm căn cứ theo kết quả định giá theo giá thị trường, phần đất có giá trị từ 900.000đồng đến 1.000.000đồng/m², và lấy mức giá

1.000.000đồng/m² để đảm bảo dao động theo hướng tăng giá và tính giá trị tổng diện tích đất theo giấy được tính là 2.014.000.000 đồng trừ giá trị thỏa thuận chuyển nhượng của các bên là 680.000.000 đồng, như vậy chênh lệch giá của hợp đồng là 1.334.000.000 đồng và chia tỉ lệ bồi thường thiệt hại và buộc bà Lông N6 thường thiệt hại số tiền 933.800.000 đồng là chưa đảm bảo quyền lợi các bên, gây thiệt hại cho bị đơn.

Vì căn cứ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/5/2020, tại Điều 7: Điều khoản cuối cùng có nội dung; *Sau khi đo đạc lại quyền sử dụng đất nêu trên nếu có chênh lệch về diện tích đất thực tế so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp thì chúng tôi thống nhất theo kết quả đo đạc thực tế với giá chuyển nhượng như đã thỏa thuận tại Điều 2 của Hợp đồng. Hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng này.*

Do đó, cấp sơ thẩm tính giá trị tổng diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tính chênh lệch giá bồi thường thiệt hại là không hợp lý, cần phải lấy diện tích đất đã đo đạc thực tế - 986m² theo Bản Hiện trạng khu đất tranh chấp giữa ông Đoàn Trọng T2 bà Phan Thị L21 Văn phòng ĐChi nhánh C1lập ngày 29/5/2021 (là phần diện tích đất hiện còn thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00483/bB cấp ngày 23/10/1995 mang tên Phan Thị L2. Đồng thời, do cả nguyên đơn và bị đơn đều kháng cáo yêu cầu định lại giá trị đất tranh chấp, và tại phiên tòa ngày 27/11/2023 các bên thống nhất định giá tại Công ty cổ phần thẩm định giá trị Vnên Hội đồng xét xử căn cứ Căn cứ chứng thư thẩm định giá ngày 25/12/2023 của Công ty cổ phần T7 trị đất tranh chấp là 1.128.000đ/m². Diện tích đất thực tế còn lại là 986m², trị giá 1.112.208.000 đồng. Trừ số tiền chuyển nhượng 680.000.000 đồng, còn lại 432.208.000 đồng. Như vậy, bị đơn phải có nghĩa vụ bồi thường cho nguyên đơn theo tỷ lệ 70% là 302.545.600 đồng.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn và chấp nhận một phần kháng cáo bị đơn. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 125/2023/DS-ST ngày 14/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới về số tiền bồi thường thiệt hại. Buộc ông N bà L11 nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông T4 Msố tiền 302.545.600đ như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[3] Về Chi phí tố tụng: nguyên đơn ông Đoàn Trọng T bà Lôi Lệ M1 đã tạm ứng số tiền 11.970.300 đồng chi phí tố tụng gồm: Giai đoạn sơ thẩm: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá 1.000.000 đồng; chi phí đo đạc lần thứ nhất là 2.219.800 đồng; chi phí đo đạc lần thứ hai là 1.050.500 đồng và giai đoạn phúc thẩm chi phí định giá 7.700.000 đồng. Do nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu nên phải chịu số tiền chi phí tố tụng tương ứng với phần lỗi của các bên. Vì vậy, nguyên đơn phải chịu số tiền 3.591.090 đồng (đã nộp xong) và bị đơn phải chịu số tiền

8.379.210 đồng. Do nguyên đơn đã tạm ứng, nên bị đơn phải có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 8.379.210 đồng chi phí tố tụng.

[4] Về án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn N2 Phan Thị L7 người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm; ông Đoàn Trọng Tà Lôi Lê M1 không phải chịu án phí dân sự và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Đối với các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Về án phí phúc thẩm:

Do sửa bản án sơ thẩm nên các đương sự kháng cáo không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 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 kháng cáo của nguyên đơn và chấp nhận một phần kháng cáo bị đơn.

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 125/2023/DS-ST ngày 14/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới về số tiền bồi thường thiệt hại.

Căn cứ:

- Các Điều 26, 35, 39, 227 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Các Điều 116, 117, 131, 501, 502 và 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 188 Luật đất đai năm 2013;
- 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.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn ông Đoàn Trọng Tà Lôi Lê M2 cầu khởi kiện phản tố của ông Nguyễn Văn N2 Phan Thị L2:

1. Tuyên bố vô hiệu của giao dịch dân sự là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/5/2020, được giao kết giữa bà Phan Thị L9 Nguyễn Văn N5 với ông Đoàn Trọng Tà Lôi Lê M1. *(Bản vẽ hiện trạng khu đất do Văn phòng Đchi nhánh C1 là bộ phận không thể tách rời bản án).*

2. Buộc ông Đoàn Trọng Tà Lôi Lệ M1 có nghĩa vụ trả cho bà Phan Thị L9 Nguyễn Văn N3 chứng nhận quyền sử dụng đất số 00483/QSDĐ/bB ngày 23/10/1995 do Ủy ban nhân dân huyện C cho bà Phan Thị L2;

3. Buộc bà Phan Thị L9 Nguyễn Văn N5 có nghĩa vụ trả cho ông Đoàn Trọng Tà Lôi Lệ M1 số tiền 638.000.000 đồng (Bằng chữ: Sáu trăm ba mươi tám triệu đồng).

4. Buộc bà Phan Thị L9 Nguyễn Văn N5 có nghĩa vụ bồi thường cho ông Đoàn Trọng Tà Lôi Lệ M1 số tiền 302.545.600 đồng (ba trăm lẻ hai triệu, năm trăm bốn mươi lăm nghìn, sáu trăm đồng).

5. Về chi phí tố tụng: chi phí chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá là 11.970.300 đồng (mười một triệu, chín trăm bảy mươi nghìn, ba trăm đồng) do ông Đoàn Trọng Tà Lôi Lệ M11 tạm ứng.

Ông Đoàn Trọng Tà Lôi Lệ M1 phải chịu số tiền 3.591.090 đồng (ba triệu, năm trăm chín mươi một nghìn, không trăm chín mươi đồng) chi phí tố tụng (đã nộp xong).

Buộc bà Phan Thị L9 Nguyễn Văn N5 có nghĩa vụ trả cho ông Đoàn Trọng Tà Lôi Lệ M1 số tiền 8.379.210 đồng (tám triệu, ba trăm bảy mươi chín nghìn, hai trăm mười đồng) chi phí tố tụng.

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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Về án phí:

6.1 Án phí sơ thẩm:

- Bà Phan Thị Lông Nguyễn Văn N5 được miễn án phí dân sự sơ thẩm;
- Ông Đoàn Trọng Tà Lôi Lệ M1 không phải chịu án phí dân sự và được nhận lại số tiền tại ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0008963 ngày 12/10/2020 và số tiền tại ứng án phí đã nộp 26.430.000 đồng (Hai mươi sáu triệu bốn trăm ba mươi nghìn đồng) theo biên lai số 0006141 ngày 04/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

6.2 Án phí phúc thẩm:

Bà Phan Thị L9 Nguyễn Văn N5 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm;

Ông Đoàn Trọng Tà Lôi Lệ M1 không phải chịu án phí dân sự và mỗi người được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0013889 và 0013888 cùng ngày 21/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 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:

- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND huyện Chợ Mới;
- Chi cục THA-DS huyện
Chợ Mới;
- Phòng KTNV& THA;
- Tòa Dân sự;
- Văn phòng;
- Đường sự.

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

Phạm Thị Minh Châu

