

Bản án số: 64/2020/DS-PT
Ngày 29 tháng 5 năm 2020.
“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 BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trịnh Hoàng Anh

Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Tâm

Ông Cao Xuân Long

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lý – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Kiều Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 05 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 71/2020/TLPT-DS ngày 09 tháng 03 năm 2020, về tranh chấp: “ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 07 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 58/2020/QĐ-PT ngày 16 tháng 04 năm 2020; Quyết định tạm ngưng phiên tòa số 44/2020/QĐPT-DS ngày 7/5/2020; Thông báo mở lại phiên tòa số 50/2020/ TB-TA ngày 12/5/2020; Giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn K, sinh năm 1957 và bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1959. Địa chỉ: Tổ M, khu phố S, phường H, thị xã M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Cao Đức H, sinh 1959 (Có mặt) và Bà Tăng Thị Đ, sinh 1962 (Vắng mặt); Bà Cao Thị Minh T, sinh 1987 (Vắng mặt); Bà Cao Thị Nam P, sinh 1990 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ M, khu phố S, phường H, thị xã M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

+ Người đại diện theo ủy quyền của bà Tăng Thị Đ, bà Cao Thị Minh T, bà Cao Thị Nam P: Ông Cao Đức H (Văn bản ủy quyền ngày 23/7/2019). (Có mặt)

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã M.

+ Người đại diện theo pháp luật: Bà Ngô Thị Lộc N – Giám đốc.

+ Người đại diện theo ủy quyền: Bà Mai Thị T – Chuyên viên (Theo Giấy ủy quyền số 2001/GUQ – CNVPĐK ngày 31/12/2019) (Vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Cao Đức H, sinh năm 1959. Địa chỉ: Tổ M, khu phố S, phường H, thị xã M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các bản khai nguyên đơn ông Trần Văn K và bà Nguyễn Thị Thu H trình bày: Ngày 22/8/2017, ông Trần Văn K, bà Nguyễn Thị Thu H đã thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Cao Đức H một thửa đất, để thực hiện việc chuyển nhượng ông Cao Đức H đã viết tay đề “Giấy bán đất” với nội dung ông Cao Đức H bán cho bà Nguyễn Thị Thu H một lô đất thuộc thửa 43, 44 có diện tích 347,3m² (ngang 8m, dài hết đất) với số tiền 8m x 181.250.000 đồng = 1.450.000.000 đồng.

Đến ngày 01/9/2017, ông Trần Văn K, bà Nguyễn Thị Thu H và ông Cao Đức H, bà Tăng Thị Đ, bà Cao Thị Minh T, bà Cao Thị Phương N đã chính thức ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2896 tại Văn phòng công chứng M (sau đây gọi tắt là Hợp đồng số 2896) đối với các thửa đất số 43, 44 diện tích 347,3 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W ngày 04/6/2003. Sau khi ký hợp đồng ông K, bà H đã thanh toán đủ tiền cho ông H; phía ông H cũng đã bàn giao toàn bộ hồ sơ giấy tờ đất cho ông K, bà H đi làm thủ tục sang tên.

Ngày 02/5/2018 ông K, bà H được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSD đất. Ngay sau khi nhận được giấy chứng nhận QSD đất ông K, bà H phát hiện 2 thửa đất bị thiếu diện tích đất so với giấy bán đất ban đầu.

Nguyên nhân thiếu đất: Do khi chỉ ranh đất thực tế ông H đã chỉ lán sang phần phát của ông Cao Đức H1 (là em trai của ông H) nên khi ông K bà H nhận đất trên thực địa nhằm tương diện tích đất đủ 08 m ngang. Tuy nhiên sau khi thực hiện thủ tục điều chỉnh biên động xác định diện tích thực tế của thửa đất số 43, 44, tờ bản đồ số 06, có diện tích 261,5 m²; tức chênh lệch so với diện tích được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W là 85,3 m².

Theo ông K và bà H xác định diện tích đất tương ứng 85,3 m² x 4.175.000đồng/m².

Vì vậy ông K và bà H khởi kiện ra tòa để buộc vợ chồng ông H, bà Đ phải hoàn lại số tiền 356.127.000 đồng (Ba trăm năm mươi sáu triệu một trăm hai mươi bảy ngàn đồng) tương ứng 85,3 m² diện tích ông H bán thiếu so với hợp đồng đã ký kết giữa hai bên.

Tại phiên tòa: Ông K và bà H thừa nhận sau khi ký hợp đồng hai bên kiểm tra đo đạc đất để làm giấy tờ thì có phát hiện thiếu 27,5 m² đất. Khi đó ông H xác định phần đất thiếu nằm trong sổ của ông H1 (em trai ông H) nên giữa ông K, bà H và ông

H đã thỏa thuận khi làm sổ sẽ cắt phần đất thiếu từ đất ông H1 vào đất ông K và bà H.

Sau khi ra sổ, vợ chồng ông K mới biết việc ông H tự ý nộp đơn giảm diện tích đất dẫn đến có sự chênh lệch diện tích giữa lúc chuyển nhượng và khi ra sổ. Do đó tại phiên tòa, ông K và bà H tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Ông K, bà H yêu cầu bị đơn phải bồi thường giá trị diện tích đất là 27,5 m² tương ứng số tiền 114.812.000 đồng.

**/ Tại các bản khai bị đơn ông Cao Đức H, bà Tăng Thị Đ trình bày:*

Ông H thống nhất lời trình bày của ông K, bà H về việc ký kết Giấy bán đất ngày 22/8/2017 và Hợp đồng công chứng số 2896.

Ông H xác định chuyển nhượng cho ông K bà H tổng diện tích đất 347,3 m² thuộc 2 thửa 43, 44 (đất trống, không có tài sản gì trên đất); Kích thước diện tích đất: Bám mặt đường QL 51 chiều rộng là 08 mét; chiều sâu hết thửa đất; giá chuyển nhượng là 1.450.000.000 đồng. Ông H đã nhận đủ tiền và Giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho ông K, bà H.

Trước khi thỏa thuận mua bán đất với nhau ông H đã đến chỉ thực địa đất cho ông K, bà H, tuy nhiên các bên chỉ xem xét hiện trạng đất và ranh mốc đất mà không đo đạc lại diện tích thực tế. Ông H cho rằng nguyên nhân chênh lệch diện tích thực tế và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do khi đo đạc để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K, bà H đã không đo đạc phần đất tiếp giáp QL51 (Trừ mở rộng lộ giới QL 51); tuy nhiên khi chuyển nhượng ông H chỉ biết chuyển nhượng dựa trên diện tích thể hiện trong giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho mình.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông H không đồng ý vì ông xác định diện tích đất của ông được cấp ban đầu là đủ với diện tích 347,3 m² và ông cũng đã chuyển nhượng đủ đất được cấp cho ông K, bà H.

Nay ông K bà H khởi kiện thì ông H có đơn phản tố yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng công chứng số 2896, là vô hiệu.

Ông H yêu cầu ông K và bà H trả lại thửa đất số 43, 44 và các giấy tờ đất. Ông sẽ trả lại số tiền đã nhận là 1.439.000.000 đồng và tiền lãi theo Ngân hàng quy định. Ông Cao Đức H yêu cầu ông K, bà H bồi thường chi phí đã bỏ ra trong vụ kiện với số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng)

Bà Tăng Thị Đ nhất trí với ý kiến trình bày của ông H.

**/ Tại các bản khai bị đơn bà Cao Thị Minh T và Cao Thị Nam P trình bày:* Bà T và bà P nhất trí với lời trình bày của ông Cao Đức H, bà Tăng Thị Đ. Thửa đất số 43 và 44 là tài sản riêng của ông H, bà Đ và không liên quan gì bà T, bà P nên không có ý kiến hay yêu cầu gì.

**/ Tại các bản khai, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã M trình bày:* Bản đồ địa chính huyện T đo đạc năm 1996 được đo đạc và biên tập theo phương pháp thủ công (dạng giấy) và số hóa (dạng số) trên cơ sở chuyển từ hệ tọa độ HN – 72 sang hệ tọa độ VN – 2000 (theo quy định tại mục VIII Thông tư 973/2001/TT-

TCĐC ngày 20/6/2001 của Tổng cục địa chính). Theo bản đồ địa chính số hóa được Sở tài nguyên và môi trường xác nhận ngày 17/3/2008 thì ranh giới, kích thước của thửa 43, 44 tờ bản đồ 06, xã T không thay đổi so với thời điểm đo đạc năm 1996 (dạng giấy). Tuy nhiên diện tích đất có thay đổi. Cụ thể: Thửa 43 có diện tích 139 m²/207,4 m²; thửa 44 có diện tích 123 m²/140,9 m². Nguyên nhân chênh lệch diện tích là do sai số tính toán tại thời điểm biên tập bản đồ địa chính (dạng giấy) năm 1996. Sau khi nhận hồ sơ điều chỉnh và cấp giấy Văn phòng đất đai đã kiểm tra đo vẽ và yêu cầu chủ đất điều chỉnh diện tích về thực tế. Sau khi ông Cao Đức H nộp đơn xin điều chỉnh diện tích thì Văn phòng đất đai đã tiến hành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới đối với diện tích thực tế của thửa đất.

Đối với tranh chấp trong vụ án, Văn phòng đất đai không có ý kiến và đề nghị tòa án giải quyết theo quy định pháp luật và xin được vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 7/1/2020 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn K, bà Nguyễn Thị Thu H đối với ông Cao Đức H, bà Tăng Thị Đ, bà Cao Thị Minh T, bà Cao Thị Nam P về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Buộc ông Cao Đức H, bà Tăng Thị Đ, bà Cao Thị Minh T, bà Cao Thị Nam P, phải bồi hoàn số tiền 114.812.000 đồng (một trăm mười bốn triệu tám trăm mười hai nghìn đồng) cho ông Trần Văn K, bà Nguyễn Thị Thu H.

Đình chỉ đối với yêu cầu buộc ông Cao Đức H, bà Tăng Thị Đ, bà Cao Thị Minh T, bà Cao Thị Nam P phải hoàn trả giá trị của 57,8 m² tương ứng số tiền 241.315.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Cao Đức H đối với ông Trần Văn K, bà Nguyễn Thị Thu H về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo vẽ, định giá, án phí, nghĩa vụ chậm trả và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 08/01/2020, bị đơn ông Cao Đức H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị tòa phúc thẩm xét xử: Bác đơn khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận đơn phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Một số đương sự vắng mặt, Tòa án đã tổng đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định tạm ngừng phiên tòa và thông báo mở lại phiên tòa, giấy triệu tập đến tham gia phiên tòa xét xử vụ án hợp lệ, các đương sự đã có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc đã có văn bản ủy quyền. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

+ Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện: Không yêu cầu bị đơn phải trả 85,3m² đất tương ứng với số tiền là 356.127.500 đồng nữa mà chỉ yêu cầu phải trả 27,5m² đất tương ứng với số tiền là 114.812.000 đồng. (Rút 57,8m²)

+ Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

+ Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục, quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xét xử công khai tại phiên tòa thì thấy: Các đương sự chuyển nhượng đất theo mét ngang (8 mét ngang, dài hết đất. Giá đất $8m \times 181.250.000 \text{ đồng/m} = 1.450.000.000 \text{ đồng}$), cơ quan chuyên môn đo vẽ đất thực tế 7,5m, thiếu 0,5m $\times 181.250.000 \text{ đồng/m} = 90.625.000 \text{ đồng}$. Bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn 90.625.000 đồng. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả 80.000.000 đồng, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn. Đất chuyển nhượng là tài sản của ông H, bà Đ nhưng cấp sơ thẩm buộc các con của ông H bà Đ cùng có nghĩa vụ phải trả tiền cho nguyên đơn và bà Đ chưa đủ 60 tuổi mà cấp sơ thẩm miễn án phí là không đúng quy định của pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, Chấp nhận một phần kháng cáo, sửa án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Cao Đức H trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận và xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện: Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện là: Không yêu cầu bị đơn phải trả $85,3m^2$ đất tương ứng với số tiền là 356.127.500 đồng nữa mà chỉ yêu cầu phải trả $27,5m^2$ tương ứng với số tiền là 114.812.000 đồng. (Rút $57,8m^2$ tương ứng với số tiền 241.315.000 đồng).

Căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử: Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn K, bà Nguyễn Thị Thu H về việc yêu cầu ông Cao Đức H, bà Tăng Thị Đ phải trả diện tích đất $57,8m^2$ ($85,3m^2 - 27,5m^2 = 57,8m^2$) tương ứng với số tiền 241.315.000 đồng ($57,8m^2 \times 4.175.000 \text{ đồng/m}^2 = 241.315.000 \text{ đồng}$).

[3] Xét nội dung đơn kháng cáo, Hội đồng xét xử thấy:

Xét nội dung giao dịch chuyển nhượng QSD đất, thì thấy: Nội dung Giấy bán đất ngày 22/8/2017 và hợp đồng công chứng số 2896 thì thấy: Các bên đương sự chuyển nhượng QSD đất đối với thửa đất số 43, 44; tờ bản đồ 06; đất tọa lạc tại xã B, huyện T (nay là thị xã M), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có diện tích thỏa thuận chuyển

nhượng là $347,3 \text{ m}^2$ (ngang 8m dài hết đất) với số tiền là $8\text{m} \times 181.250.000 \text{ đồng/m} = 1.450.000.000 \text{ đồng}$.

Như vậy các bên đương sự đều công nhận mua bán tính theo chiều ngang mặt tiền là 8m chiều dài hết đất, chứ không phải mua bán tính mét vuông. Theo Sơ đồ đo vẽ lập ngày 30/12/2019 của cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai thì chiều ngang mặt tiền mảnh đất chuyển nhượng là từ điểm D1 đến D2 = 7,5m. Đối chiếu với giấy bán đất ngày 22/8/2017 thì đất mua bán chiều ngang là 8m, do đó thiếu 0,5m. Nên bên bán có trách nhiệm trả thêm cho bên mua 0,5m, tuy nhiên diện tích đất trên thực tế của bên bán không còn nữa, nên phải tính giá trị bằng tiền để trả lại cho bên mua là ông K, bà H. (Theo hai bên lập giấy bán đất chiều ngang $8\text{m} \times 181.250.000 \text{ đồng/m} = 1.450.000.000 \text{ đồng}$. Như vậy 1m chiều ngang = $181.250.000 \text{ đồng} : 2 = 90.625.000 \text{ đồng}$. Vậy 0,5m tương ứng với số tiền là 90.625.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả 80.000.000 đồng, xét thấy đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, có lợi cho bị đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Qua các tài liệu chứng cứ và qua lời khai của ông Cao Đức H, bà Tăng Thị Đ, bà Cao Thị Minh T, bà Cao Thị Nam P đều thừa nhận diện tích đất chuyển nhượng cho ông K, bà H là tài sản riêng của ông H, bà Đ. Tiền chuyển nhượng đất thì ông H bà Đ nhận và hưởng chứ bà T, bà P không được hưởng. Nên ông H bà Đ có nghĩa vụ trả cho ông K, bà H số tiền 80.000.000 đồng. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm tính mét vuông để buộc ông H, bà Đ, bà P, bà T phải trả 114.812.000 đồng là không đúng, mà phải tính mét ngang và chỉ buộc ông H, bà Đ có nghĩa vụ trả tiền cho ông K, bà H mới đúng bản chất sự thật của vụ án, nên cần phải sửa bản án sơ thẩm. Lỗi sửa án là lỗi chủ quan.

[4] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy:

Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất công chứng số 2896 có hình thức và nội dung đúng quy định của pháp luật và đã có hiệu lực pháp luật, đất đã bàn giao và sang tên đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất hợp pháp cho ông K, bà H vào ngày 2/5/2018. Khi thực hiện giao dịch tại Giấy bán đất ngày 22/8/2017 và Hợp đồng 2896, các bên đều đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện và không bị lừa dối, cưỡng ép, các lý do mà ông H đưa ra đều xuất phát từ việc thiếu đất khi tiến hành đăng ký biến động tại Văn phòng đất đai. Đồng thời quá trình tố tụng, ông H cũng không cung cấp được bất kỳ chứng cứ nào khác chứng minh ông K, bà H lừa dối, đe dọa hay cưỡng ép. Căn cứ Điều 117 Bộ luật dân sự: Giao dịch có hiệu lực pháp luật. Căn cứ khoản 1 Điều 161, 503 Bộ luật dân sự, quy định: Thời điểm xác lập quyền sở hữu là thời điểm tài sản đã được giao; Việc chuyển nhượng QSD đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của luật đất đai. Theo quy định tại khoản 1 Điều 95 luật đất đai: Việc đăng ký đất đai có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Do đó quyền sở hữu về tài sản đối với diện tích đất ở thửa 43, 44 đã là của ông K, bà H. Nên yêu cầu phản tố của ông H không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về chi phí định giá, đo vẽ: Căn cứ Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự.

Hết 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng) ông K, bà H tự nguyện chịu.

[6] Về án phí sơ thẩm, phúc thẩm: Căn cứ Điều 12, 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí tòa án.

+ Án phí sơ thẩm:

- Không có giá ngạch: Do yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất của ông H không được Tòa án chấp nhận, nên ông H phải chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm không có giá ngạch. Tuy nhiên ông H là người cao tuổi nên được miễn.

- Án phí có giá ngạch: $80.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 4.000.000 \text{ đồng}$. Ông H, bà Đ phải chịu. Do ông H là người cao tuổi nên được miễn. Bà Đ phải nộp 2.000.000 đồng.

Hoàn trả cho ông Trần Văn K, bà Nguyễn Thị Thu H số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 8.903.000 đồng (Tám triệu chín trăm lẻ ba nghìn đồng).

+ Án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Cao Đức H; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 7/1/2020 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, như sau:

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 228, Điều 244, Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, khoản 1 Điều 161, 503 Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 95 luật đất đai. Điều 12, 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí tòa án.

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn K, bà Nguyễn Thị Thu H, về việc yêu cầu ông Cao Đức H, bà Tăng Thị Đ phải trả diện tích đất 57,8 m² tương ứng với số tiền 241.315.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn K, bà Nguyễn Thị Thu H.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Văn K, bà Nguyễn Thị Thu H: Buộc ông Cao Đức H, bà Tăng Thị Đ có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn K, bà Nguyễn Thị Thu H số tiền là 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Cao Đức H về việc: Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất công chứng số 2896 ngày 1/9/2017 tại Văn phòng công chứng M, vô hiệu.

4. Về chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá: Hết 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng) ông K, bà H tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

5. *Về án phí sơ thẩm, phúc thẩm:* Ông Cao Đức H là người cao tuổi nên được miễn.

+ *Về án phí sơ thẩm có giá ngạch:* Bà Tăng Thị Đ có nghĩa vụ phải nộp 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng).

Hoàn trả lại cho ông Trần Văn K, bà Nguyễn Thị Thu H số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 8.903.000 đồng (Tám triệu chín trăm lẻ ba nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003151 ngày 20/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

+ *Về án phí phúc thẩm:* Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

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 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.

6. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 29/05/2020.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BRVT;
- TAND TX Phú Mỹ;
- THADS TX Phú Mỹ;
- VKSND TX Phú Mỹ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm Phán- Chủ tọa Phiên tòa

(Đã ký)

Trịnh Hoàng Anh