

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 79 /2020/DS-PT
Ngày: 15 - 6 - 2020
“V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ”

**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: Ông Phạm Tấn Tài.

Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Hai;

Ông Thái Văn Chấn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Ngọc Thư – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang: Ông Phạm Trường San - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 6 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 82/2020/TLPT-DS ngày 02 tháng 3 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 66/2019/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện TT bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 120/2020/QĐ-PT ngày 29 tháng 4 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 110/2020/QĐ-PT ngày 26 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Đồng nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Thanh V, sinh năm: 1966;

1.2. Bà Trần Thị Bích L, sinh năm: 1972.

Cùng địa chỉ cư trú: Tổ 5, khóm Vĩnh C, phường Vĩnh Ng, thành phố Châu Đ, tỉnh An Giang.

2. Bị đơn: Bà Phạm Thị G, sinh năm: 1977; địa chỉ: Tổ 05, ấp Vĩnh H, xã Lạc Q, huyện TT, tỉnh An Giang.

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

3.1. Ông Phạm Văn B, sinh năm: 1970;

3.2. Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm: 1973.

Cùng địa chỉ cư trú: Tổ 01, ấp Vĩnh L, xã Vĩnh G, huyện TT, tỉnh An Giang

3.3. Anh Phạm Trung T, sinh năm: 1998;

3.4. Anh Phạm Trung T1, sinh năm: 2002.

Cùng địa chỉ cư trú: Tổ 01, ấp Vĩnh L, xã Vĩnh G, huyện TT, tỉnh An Giang.

Đại diện theo pháp luật cho Phạm Trung T là ông Phạm Văn B – bà Nguyễn Thị Th (cha, mẹ ruột của T1).

(Tại phiên tòa, các ông bà: Vũ, G, B, Th, T có mặt. Bà L có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 24/6/2019 của đồng nguyên đơn với các tài liệu kèm theo và quá trình tố tụng tại tòa, ông Nguyễn Thanh V – bà Trần Thị Bích L cùng trình bày:

Ông bà có phần đất diện tích 405,2m² theo chứng nhận QSD đất CR 800757 thửa 34 tờ bản đồ 3 vào sổ cấp chứng nhận QSD đất CS05073 do UBND huyện TT cấp ngày 11/6/2019. Nguồn gốc đất là của ông Lê Xuân Th1 - bà Lê Thị Kim H sang nhượng cho ông Nguyễn Văn L1 – bà Nguyễn Thị Kim S và ông L1 – bà S sang nhượng lại cho ông bà vào năm 2012.

Đầu năm 2017 ông bà sang nhượng lại cho bà Phạm Thị G với giá 170.000.000 đồng và thống nhất thỏa thuận phương thức thanh toán như sau: Ngày 25/3/2017 bà G đặt cọc 10.000.000 đồng; ngày 30/4/2017 bà G trả 60.000.000 đồng, còn lại 100.000.000 đồng hẹn trả ngày 15/7/2017 trả 90.000.000 đồng và khi sang tên giấy chứng nhận QSD đất thì bà G trả 10.000.000 đồng còn lại. Thế nhưng khi trả được 70.000.000 đồng, thì phần 90.000.000 đồng vào ngày 15/7/2017 ông bà cùng đến nhà bà G nhận thì bà G né tránh, điện thoại thì bà G không nghe.

Ngày 20/9/2017 ông bà tiếp tục tìm bà G nhưng không gặp, đến phần đất thì gặp ông Phạm Văn B (anh ruột bà G) nhờ báo cho bà G là đất đã có sổ đỏ thì ông B cho biết là mục đích của bà G nhận chuyển nhượng đất là cho lại ông, nhưng bị chồng bà G phát hiện nên không cho sang nhượng.

Hiện trên đất có căn nhà của ông B – bà Nguyễn Thị Th cùng hai con tên Nguyễn Trung T, Nguyễn Trung T1 đang ở, nên ngoài yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà G, ông bà đồng thời yêu cầu ông B – bà Th cùng T, T1 di dời nhà trả lại đất; ông bà hoàn trả lại cho bà G 70.000.000 đồng.

Bị đơn Phạm Thị G trình bày:

Thừa nhận vào năm 2017, bà G có sang nhượng của ông V – bà L phần đất tọa lạc tại ấp Vĩnh L, xã Vĩnh G, huyện TT, với diện tích, giá cả và nội dung như ông V – bà L trình bày. Tuy nhiên, khi sang nhượng ông V có nói đất đã được cấp chứng nhận QSD đất, nên bà G tin mà đặt cọc cho ông V 10.000.000 đồng và sau khi trả 60.000.000 đồng vào ngày 30/4/2017 ông V vẫn không giao giấy chứng

nhận QSD đất để làm thủ tục chuyển quyền và ông V cũng không trực tiếp đến gặp bà G để đòi tiền, nên bà G không quan tâm. Đến gần tết nguyên đán 2018, ông V – bà L kiện bà G đến ban áp Vĩnh L thì bà G mới phát hiện.

Trước khi sang nhượng đất cho bà G thì ông V có cho vợ chồng anh ruột bà Gấp là Phạm Văn B – bà Th cất căn nhà khung tiền chế trên đất, hiện ông B – bà Th cùng hai con sử dụng trong căn nhà này. Việc bà G không thực hiện trả tiền đúng như thỏa thuận là do lỗi của ông V, nên yêu cầu của ông V – bà L về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà G thì bà G không đồng ý, không phản tố.

Bà Nguyễn Thị Th trình bày:

Bà Th với ông V có quan hệ bà con, trước đây vợ chồng bà Th với ông V có hùn làm ăn, trong thời gian hùn làm ăn ông V có cho vợ chồng bà Th cất nhà trên phần đất của ông V, cất được vài năm thì ông V cần tiền rồi bảo vợ chồng bà Th sang nhượng lại; vợ chồng bà Th không khả năng nên mới bảo bà G (em ông B) sang nhượng phần đất trên, nội dung chuyển nhượng như bà G trình bày. Nay bà Th xác định phần đất là của bà G và căn nhà hiện thời của vợ chồng bà cất trên đất của bà G nên không đồng ý di dời cũng không yêu cầu độc lập.

Ông Nguyễn Văn B trình bày như nội dung trình bày của bà Th.

Anh Nguyễn Trung T trình bày: T là con ruột của ông B – bà Th, hiện T sống chung nhà với cha mẹ tại căn nhà tọa lạc tại ấp Vĩnh L, xã Vĩnh G, huyện TT. Về nguồn gốc phần đất căn nhà của ai và hiện tranh chấp nhau như thế nào thì T không có ý kiến, nhưng mong muốn tiếp tục sinh sống trong căn nhà, không đồng ý di dời theo yêu cầu của ông V – bà L.

Nguyễn Trung T1, do bà Nguyễn Thị Th – đại diện theo pháp luật trình bày: Thống nhất với trình bày của T.

Giai đoạn hòa giải cũng như tại phiên tòa các bên thống nhất:

- Đất tranh chấp diện tích 405,2m² ứng với các điểm: 1, 2, 3, 4, 7, 14, 21, 20, 19, 18, 15, 6, 5 bản Trích đo địa chính ngày 02/10/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh TT, đất thuộc bản đồ 34, tờ số 3 giấy chứng nhận QSD đất CR 800757 do Sở Tài nguyên và Môi trường An Giang cấp ngày 11/6/2019 mang tên Nguyễn Thanh V – Trần Thị Bích L.

- Trên đất có căn nhà của ông B – bà Th nhà có kết cấu: Khung sắt tiền chế kích thước ngang 9,9m x dài 15,4m; gắn liền nhà khung sắt tiền chế là nhà tạm khung gỗ tạp, lợp tol, vách tol, lót ván, nóng gỗ kích thước ngang 9,9m x dài 4,5m; nhà vệ sinh kết cấu bê tông, lợp tol kích thước ngang 1,5m x dài 1,5m x cao 2,0m.

- Các loại cây, gồm: 01 cây hoa giấy, 01 cây bồ đề, 01 cây dâu tằm, 01 cây mít. Tất cả trồng năm 2012, do ông B – bà Th quản lý tài sản và sử dụng đất.

Nhưng không thống nhất về nội dung, theo đó: Ông V – bà L giữ nguyên yêu cầu; đại diện theo ủy quyền bà G, bà Th cũng như ông B, anh T, T1 thì không đồng ý.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 66/2019/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện TT đã quyết định:

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn ông Nguyễn Thanh V – bà Trần Thị Bích L.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Thanh V – bà Phạm Thị G lập ngày 30/4/2017.

Ông Nguyễn Thanh V hoàn trả lại cho bà Phạm Thị G 70.000.000 đồng;

Bà Phạm Thị G trả lại cho ông Nguyễn Thanh V – bà Trần Thị Bích L 405,2m² ứng với các điểm: 1, 2, 3, 4, 7,14, 21, 20, 19, 18, 15, 6, 5 bản Trích đo địa chính ngày 02/10/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh TT, đất thuộc bản đồ 34, tờ số 3 giấy chứng nhận QSD đất CR 800757 do Sở Tài nguyên và Môi trường An Giang cấp ngày 11/6/2019 mang tên Nguyễn Thanh V – Trần Thị Bích L.

Buộc ông Phạm Văn B – bà Nguyễn Thị Th cùng các con Nguyễn Trung T, Nguyễn Trung T1 phải di dời:

- Nhà có kết cấu: Khung sắt tiền chế kích thước ngang 9,9m x dài 15,4m; gắn liền nhà khung sắt tiền chế là nhà tạm khung gỗ tạp, lợp tol, vách tol, lót ván, nong gỗ kích thước ngang 9,9m x dài 4,5m; nhà vệ sinh kết cấu bê tông, lợp tol kích thước ngang 1,5m x dài 1,5m x cao 2,0m ;

- Các loại cây, gồm: 01 cây hoa giấy; 01 cây bồ đề; 01 cây dâu tằm; 01 cây Mít.

Đề trả lại đất diện tích 405,2m² tại ứng với các điểm: 1, 2, 3, 4, 7,14, 21, 20, 19, 18, 15, 6, 5 bản Trích đo địa chính ngày 02/10/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh TT, đất thuộc bản đồ 34, tờ số 3 giấy chứng nhận QSD đất CR 800757 do Sở Tài nguyên và Môi trường An Giang cấp ngày 11/6/2019 mang tên Nguyễn Thanh V – Trần Thị Bích L cho ông V – bà L.

Cho ông Phạm Văn B – bà Nguyễn Thị Th, Phạm Trung T, Phạm Trung T1 quyền lưu cư trong hạn 03 (ba) tháng, kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ khi có đơn yêu cầu Thi hành án, bên phải Thi hành án không thi hành đầy đủ khoản tiền trên thì còn phải chịu lãi, theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015, tương ứng với thời gian và khoản tiền chưa thi hành án.

Về chi phí tố tụng:

Buộc bà Phạm Thị G thanh toán lại cho ông Nguyễn Thanh V số tiền 1.418.300 đồng chi phí tố tụng theo hóa đơn giá trị gia tăng ngày 16/10/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang và biên bản quyết toán ngày 21/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện TT.

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

Ngày 30/12/2019 bị đơn bà Phạm Thị G kháng cáo xin xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm và đề xuất hướng giải quyết vụ án: Về thủ tục tố tụng, kháng cáo của bà Phạm Thị G là phù hợp pháp luật; Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, 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 cũng đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng. Về nội dung giải quyết vụ án: Về xác định lỗi Tòa án cấp sơ thẩm nhận định thời điểm sang nhượng ông V, bà G đều biết đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng vẫn thực hiện nên xác định lỗi ngang nhau là có căn cứ. Tuy nhiên diện tích đất 405,2m² đang tranh chấp các bên thống nhất có giá 200.000.000 đồng, có chênh lệch giá chuyển nhượng ban đầu là 30.000.000 đồng (giá chuyển nhượng 170.000.000 đồng), nhưng cấp sơ thẩm tuyên buộc ông V hoàn lại cho bà G 70.000.000 đồng là chưa phù hợp. Do đó, buộc ông V, bà L có trách nhiệm liên đới trả cho bà G số tiền 85.000.000 đồng là phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông Nguyễn Thanh Vũ thỏa thuận trả cho ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị Th số tiền 85.500.000 đồng để được sở hữu căn nhà khung sắt tiền chế kích thước ngang 9,9m x dài 15,4m; gắn liền nhà khung sắt tiền chế là nhà tạm khung gỗ tạp, lợp tol, vách tol, lót ván, nong gỗ kích thước 1,5m x dài 1,5 x cao 2,0m và các cây trồng trên đất và đồng ý hỗ trợ thêm cho ông B, bà Th số tiền 15.000.000 đồng. Tổng cộng 100.500.000 đồng, phía ông B, bà Th đồng ý nhận số tiền này, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận này. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Phạm Thị G; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 66/2019/DS-ST ngày 27/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện TT.

- Buộc ông Nguyễn Thanh V, bà Trần Thị Bích L có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Phạm Thị B số tiền 85.000.000 đồng (tám mươi lăm triệu đồng).

- Công nhận sự thỏa thuận của ông Nguyễn Thanh V trả cho ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị Th tổng số tiền 100.500.000 đồng (một trăm triệu lẻ năm trăm ngàn đồng).

- Bà Phạm Thị G, ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị Th cùng với các con Nguyễn Trung T, Nguyễn Trung T1 trả lại cho ông Nguyễn Thanh V, bà Trần Thị L diện tích đất 405,2m² tại ứng với các điểm: 1, 2, 3, 4, 7, 14, 21, 20, 19, 18, 15, 6, 5 bản Trích đo địa chính ngày 02/10/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh TT, đất thuộc bản đồ 34, tờ số 3 giấy chứng nhận QSD đất CR 800757 do Sở Tài nguyên và Môi trường An Giang cấp ngày 11/6/2019 mang tên Nguyễn Thanh V – Trần Thị Bích L

- Ông Nguyễn Thanh V được quyền quản lý, sử dụng: Căn nhà có kết cấu: Khung sắt tiền chế kích thước ngang 9,9m x dài 15,4m; gắn liền nhà khung sắt tiền chế là nhà tạm khung gỗ tạp, lợp tol, vách tol, lót ván, nóng gỗ kích thước ngang 9,9m x dài 4,5m; nhà vệ sinh kết cấu bê tông, lợp tol kích thước ngang 1,5m x dài 1,5m x cao 2,0m ; Các loại cây, gồm: 01 cây hoa giấy; 01 cây bồ đề; 01 cây dâu tằm; 01 cây Mít.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Xét đơn kháng cáo của bà Phạm Thị G kháng cáo làm trong hạn luật định, nên kháng cáo hợp lệ.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Bà L được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt bà L theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung tranh chấp và yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị G.

[3.1] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Xét hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Nguyễn Thanh V với bà Phạm Thị G chỉ làm giấy tay mua bán nên nhà ngày 30/4/2017, không được công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền; hai bên cũng chỉ thực hiện 70.000.000 đồng/170.000.000 đồng, chưa được ít nhất 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch; hơn nữa thời điểm chuyển nhượng thì đất chưa được cấp chứng nhận QSD đất, nên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa hai bên không làm phát sinh hiệu lực quy định tại điểm a khoản 1 Điều 117 Bộ luật Dân sự, vi phạm về hình thức quy định tại khoản 2 Điều 119 Bộ luật Dân sự. Do đó, cấp sơ thẩm áp dụng Điều 122 Bộ luật Dân sự tuyên bố giao dịch dân sự giữa ông V, bà G lập ngày 30/4/2017 là vô hiệu và hai bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là hoàn toàn có căn cứ.

Tuy nhiên khi xác định lỗi của các bên khi thực hiện giao dịch, thấy rằng tại thời điểm sang nhượng cả hai cùng biết đất chưa cấp giấy chứng nhận QSD đất, nhưng vẫn thực hiện, nên xác định lỗi ngang nhau, diện tích đất 405,2m² đang tranh chấp các bên thống nhất có giá 200.000.000đồng (theo biên bản thỏa thuận ngày 06/12/2019), có chênh lệch giá chuyển nhượng ban đầu là 30.000.000đồng (giá chuyển nhượng 170.000.000đồng), nhưng cấp sơ thẩm tuyên buộc ông V hoàn lại cho bà G 70.000.000đồng là chưa phù hợp. Tại phiên tòa hôm nay bà Gáp ngoài yêu cầu ông V phải hoàn trả lại số tiền đã nhận 70.000.000đồng, còn có yêu cầu ông V phải trả thêm giá trị đất chênh lệch là 30.000.000đồng, ông V không đồng ý, ông chỉ đồng ý trả thêm giá trị đất chênh lệch cho bà G 15.000.000đồng. Do xác định lỗi của các bên là ngang nhau, nên việc ông V đồng ý trả lại cho bà G giá trị chênh lệch đất 15.000.000đồng là có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ông Nguyễn Thanh V, bà Trần Thị Bích L cùng là đồng nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Phạm Thị G, cấp sơ thẩm khi xét xử đã Quyết định tuyên bố giao dịch dân sự giữa ông V, bà G lập ngày 30/4/2017 là vô hiệu, nhưng khi xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu chỉ tuyên buộc ông Nguyễn Thanh V phải có trách nhiệm trả lại cho bà Phạm Thị G số tiền 70.000.000 đồng, mà không tuyên buộc bà Trần Thị Bích L cùng có trách nhiệm liên đới trả cho bà G số tiền trên là có thiếu sót, cần rút kinh nghiệm.

[3.2] Đối với căn nhà và cây trồng trên đất

Trên phần diện tích đất đang tranh chấp hiện đang có căn nhà có kết cấu khung sắt tiền chế, gắn liền với nhà tạm khung gỗ tạp, lợp tol, vách tol, lót ván, nong gỗ và nhà vệ sinh kết cấu bê tông, lợp tol, cùng các loại cây: 01 cây hoa giấy, 01 cây bồ đề, 01 cây dâu tằm, 01 cây mít, tất cả trồng năm 2012, hiện do ông B – bà Th quản lý tài sản và sử dụng đất.

Như đã nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là vô hiệu, nên các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Xác định căn nhà của ông B – bà Th cùng vật kiến trúc, cây lâu năm cát trên đất thuộc quyền sử dụng của ông Vũ – bà Lệ, nên cấp sơ thẩm buộc ông B – bà Th cùng 02 con: T, T1 phải tháo dỡ, di dời nhà cùng vật kiến trúc, cây lâu năm nêu trên để trả lại đất cho ông V – bà L là hoàn toàn phù hợp.

Tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay giữa ông V, bà Th, ông B đã tự thỏa thuận với nhau phía ông Nguyễn Thanh V được quyền quản lý, sử dụng: Căn nhà có kết cấu: Khung sắt tiền chế kích thước ngang 9,9m x dài 15,4m; gắn liền nhà khung sắt tiền chế là nhà tạm khung gỗ tạp, lợp tol, vách tol, lót ván, nong gỗ kích thước ngang 9,9m x dài 4,5m; nhà vệ sinh kết cấu bê tông, lợp tol kích thước ngang 1,5m x dài 1,5m x cao 2,0m (loại trừ các đường dây điện 03 pha do ông B, bà Th lắp đặt); Các loại cây, gồm: 01 cây hoa giấy; 01 cây bồ đề; 01 cây dâu tằm; 01 cây Mít. Ông Nguyễn Thanh V có nghĩa vụ chi trả lại cho ông B, bà Th giá trị căn nhà, các cây trồng trên đất với số tiền 85.500.000 đồng và hỗ trợ thêm số tiền tôn nền cải tạo đất là 15.000.000 đồng. Tổng cộng 02 khoản là 100.500.000 đồng. Sự thỏa thuận này là do tự nguyện giữa hai bên, không trái pháp luật nên được Hội đồng xét xử công nhận.

Từ những chứng cứ trên cần phải sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị G theo như đề nghị của Viện kiểm sát.

[4] Về chi phí tố tụng:

Buộc bà Phạm Thị G thanh toán lại cho ông Nguyễn Thanh V số tiền 1.418.300 đồng chi phí tố tụng theo hóa đơn giá trị gia tăng ngày 16/10/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang và biên bản quyết toán ngày 21/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện TT.

[5] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Thanh V, bà Trần Thị Bích L, bà Phạm Thị G, ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị Th cùng các con Nguyễn Trung T, Nguyễn Trung T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo được chấp nhận nên bà Gấp không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300; khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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 yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị G.

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 66/2019/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện TT, tỉnh An Giang.

Tuyên xử:

Căn cứ vào các Điều 167, 168, 203 Luật đất đai 2013; các Điều 117, 119, 122, 129, 131, 166 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 144, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn ông Nguyễn Thanh V – bà Trần Thị Bích L.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Thanh V – bà Phạm Thị G lập ngày 30/4/2017.

Ông Nguyễn Thanh V, bà Trần Thị Bích L có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho bà Phạm Thị G số tiền 85.000.000 đồng (tám mươi lăm triệu đồng);

Bà Phạm Thị G, ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị Th cùng với các con Nguyễn Trung T, Nguyễn Trung T1 trả lại cho ông Nguyễn Thanh V, bà Trần Thị L diện tích đất 405,2m² tại ứng với các điểm: 1, 2, 3, 4, 7,14, 21, 20, 19, 18, 15, 6, 5 bản Trích đo địa chính ngày 02/10/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh TT, đất thuộc bản đồ 34, tờ số 3 giấy chứng nhận QSD đất CR 800757 do Sở Tài nguyên và Môi trường An Giang cấp ngày 11/6/2019 mang tên Nguyễn Thanh V – Trần Thị Bích L.

Công nhận sự thỏa thuận của ông Nguyễn Thanh V với ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị Th như sau:

- Ông Nguyễn Thanh V được quyền quản lý, sử dụng: Căn nhà có kết cấu: Khung sắt tiền chế kích thước ngang 9,9m x dài 15,4m; gắn liền nhà khung sắt tiền chế là nhà tạm khung gỗ tạp, lợp tol, vách tol, lót ván, nóng gỗ kích thước ngang 9,9m x dài 4,5m; nhà vệ sinh kết cấu bê tông, lợp tol kích thước ngang 1,5m x dài

1,5m x cao 2,0m (loại trừ các đường dây điện 03 pha do ông B, bà Th lắp đặt); Các loại cây, gồm: 01 cây hoa giấy; 01 cây bồ đề; 01 cây dâu tằm; 01 cây Mít.

- Ông Nguyễn Thanh V có trách nhiệm hoàn trả cho ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị Th giá trị căn nhà, cây trồng trên đất, tiền công cải tạo đất với tổng số tiền 100.500.000 đồng (một trăm triệu lẻ năm trăm ngàn đồng).

Kể từ khi có đơn yêu cầu Thi hành án, bên phải Thi hành án không thi hành đầy đủ khoản tiền trên thì còn phải chịu lãi, theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015, tương ứng với thời gian và khoản tiền chưa thi hành án.

Về chi phí tố tụng:

Buộc bà Phạm Thị G thanh toán lại cho ông Nguyễn Thanh V số tiền 1.418.300 đồng (một triệu bốn trăm mười tám ngàn ba trăm) chi phí tố tụng theo hóa đơn giá trị gia tăng ngày 16/10/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang và biên bản quyết toán ngày 21/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện TT.

Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Thanh V phải chịu 5.025.000 đồng (năm triệu không trăm hai mươi lăm ngàn) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền 4.250.000 đồng (bốn triệu hai trăm năm mươi ngàn) tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu số 0012005 ngày 25/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TT, ông còn phải nộp 775.000 đồng (bảy trăm bảy mươi lăm ngàn).

Ông Nguyễn Thanh V, bà Trần Thị Bích L phải chịu 4.250.000 đồng (bốn triệu hai trăm năm mươi ngàn) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Phạm Thị G phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm;

Ông Phạm Văn Bấp – bà Nguyễn Thị Th cùng Nguyễn Trung T, Nguyễn Trung T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị G không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà Phạm Thị G số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0009632 ngày 02/01/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện TT, tỉnh An Giang.

Trong 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 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 Tri Tôn;
- Chi cục THDS huyện Tri Tôn;
- Phòng KTNV &THA;
- Tòa Dân sự;
- Các đương sự;
- Lưu: Văn phòng, hồ sơ.

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

Phạm Tấn Tài