

Bản án số: 104/2020/DS-PT

Ngày: 22-5-2020

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất,
Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa: Ông H Minh Thịnh

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Văn

Bà Trần Thị Thu Thủy

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Bảo - Thư ký Tòa án nhân dân Cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Vũ Thanh Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 619/2019/TLPT-DS ngày 03/12/2019 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2017/DS-ST ngày 07/9/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 367/2020/QĐPT-DS ngày 28 tháng 4 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Tôn Thành T, sinh năm 1958;

2. Bà Trần Thị N, sinh năm 1959;

Cùng địa chỉ: Số 201, đường Tinh lộ 8, ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh S. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn: Ông Trần Quốc D (theo văn bản ủy quyền cùng ngày 01/12/2014). (Có mặt)

- Bị đơn:

1. Bà Tôn Thị Hồng C, sinh năm 1973;

Địa chỉ: 3764b – 46 th st SANDIEGO CA 92105 USA.

Người đại diện theo ủy quyền của bà C: Bà Phù Thị Thu Hằng, sinh năm 1963; Địa chỉ: ấp Đào Viên, xã Viên An, huyện T, tỉnh S (theo các văn bản ủy quyền cùng ngày 07/02/2015). (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn C: Luật sư Trần Tuấn H – Văn phòng Luật sư Việt Thắng, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Sóc Trăng (Giấy chứng nhận số 18/2015/TA-GCN ngày 12/02/2015). (Có mặt)

2. Ông Lưu Minh H, sinh năm 1960; (Vắng mặt)

3. Bà Kim Thị S, sinh năm 1964; (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 200, đường Tỉnh lộ 8, ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh S.

(Ông H ủy quyền cho bà S theo văn bản ủy quyền ngày 05/09/2012)

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Tôn Vĩnh Ti; Địa chỉ: 3764b – 46 th st SANDIEGO CA 92105 USA.
(Vắng mặt)

2. Ông Lưu Tấn P; Địa chỉ: Số 200, đường Tỉnh lộ 8, ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh S. (Vắng mặt)

- Người kháng cáo: Nguyên đơn Tôn Thành T, bà Trần Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo đơn khởi kiện ngày 21/11/2011, đơn khởi kiện ngày 26/12/2014 của các nguyên đơn Tôn Thành T, Trần Thị N, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn là ông Trần Quốc D trình bày:*

Ông T và bà N có quyền sử dụng đất diện tích 3.370m² (trong đó có 300m² đất T), thửa đất số 143, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh S, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/5/1995 của Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Mỹ Xuyên (nay là huyện Trần Đề) cấp cho ông Tôn Thành T.

Nguyên vào năm 1983 ông T và bà N có cho anh ruột ông T là ông Tôn Vĩnh Ti (cha của bà Tôn Thị Hồng C) mượn diện tích 425m² cất nhà tạm để ở, khi ông Ti đi nước ngoài thì ông Ti yêu cầu ông T cho bà C ở tạm thời gian nữa, ông T đồng ý. Năm 2001 bà C cất nhà kiên cố, ông T có ngăn cản, nhưng do ông Ti có nói để cho bà C cất nhà (vì năm hạn tuổi) khi ông Ti về nước sẽ cùng với bà C bàn tính trả tiền đất cho ông T và bà N.

Năm 2003 khi về quê, ông Ti và C có hứa trả tiền đất cho ông bà là 200.000.000 đồng nhưng sau đó không thực hiện, ông T và bà N cũng chưa ký tên làm giấy chuyển nhượng đất cho bà C. Nhưng bà C đã tách quyền sử dụng

đất diện tích 425m² (có 300m² đất T) từ một phần diện tích thửa đất số 143 nói trên thành thửa đất 692, tờ bản đồ số 03 và được UBND huyện Mỹ Xuyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 224520 ngày 01/8/2005. Đối với việc làm này của bà C, vợ chồng ông T và bà N không hề hay biết, vì trước đó bà C có yêu cầu bà N đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà C giúp đi vay tiền Ngân hàng, nhưng không được vay và một năm sau bà C mới trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N. Đến ngày 13/01/2011 vợ chồng ông T và bà N mới biết bà C định chuyển nhượng nhà và thửa đất số 692 nêu trên cho bà Kim Thị S và ông Lưu Minh H nên mới xảy ra tranh chấp. Lúc này ông bà cũng mới hay bà C đã tách của ông bà thửa đất 143 thành thửa đất 692. Hiện căn nhà (số 200) trên thửa đất tranh chấp (thửa 692) do vợ chồng bà S, ông H quản lý, sử dụng.

Nay ông Tôn Thành T, bà Trần Thị N yêu cầu Tòa án xem xét tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tờ cho đất giữa vợ chồng ông T và bà N với bà Tôn Thị Hồng C ngày 26/01/2005 và buộc bà C, bà S, ông H trả lại 425m² đất (có 300m² đất T) thuộc thửa đất 692 trên.

** Tại tờ tường trình ngày 29/12/2011, các biên bản hòa giải, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của bị đơn C là bà Phù Thị Thu Hằng trình bày:*

Nguồn gốc quyền sử dụng đất diện tích 3.370m² (trong đó có 300m² đất T), thửa đất số 143, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh S là của ông bà nội bà C (cha và mẹ ông Ti, ông T) để lại, phần diện tích 425m² C ở và đang tranh chấp là phần của ông Ti được thừa hưởng và sử dụng cất nhà ở từ 1983, nhưng khi ông T kê khai đăng ký thì đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/5/1995 tại thửa đất số 143, tờ bản đồ số 03 bao trùm diện tích 425m² của ông Ti, ông T và bà C đều không có mượn đất ông T và cũng không có hứa giá tiền đất như ông T trình bày.

Năm 2001 bà C cất nhà kiên cố, lúc bấy giờ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T thế chấp Ngân hàng nên bà C phải xuất tiền chuộc về để tách quyền sử dụng đất. Năm 2005 được ông T, bà N đồng ý nên bà C, bà N và ông T cùng đến xã làm thủ tục tách diện tích 425m² trong thửa đất 143 ra thành thửa 692 và bà Tôn Thị Hồng C được UBND huyện Mỹ Xuyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 224520 ngày 01/8/2005 diện tích 425m² (300m² T và 125m² cây lâu năm), thửa đất số 629, tờ bản đồ số 03; Về thủ tục tách quyền sử dụng đất ban đầu làm Hợp đồng tặng cho nhưng địa phương không đồng ý, nên làm lại Hợp đồng chuyển nhượng đất cùng ngày.

Bà C không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì diện tích đất

tranh chấp là của ông Ti, ông Ti cho bà C và bà C được ông T, N đồng ý cho tách quyền sử dụng đất, diện tích đất bà C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2010 bà C đã chuyển nhượng nhà và đất cho bị đơn Kim Thị S và Lưu Minh H, nhưng chưa làm thủ tục được do đất có tranh chấp, nhà và đất tranh chấp hiện bị đơn Kim Thị S và Lưu Minh H quản lý, sử dụng.

**Tại văn bản phúc đáp thông báo thụ lý vụ án ngày 01/02/2012 của bị đơn Kim Thị S và Lưu Minh H, tại các biên bản hòa giải, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn Kim Thị S trình bày:*

Phần nhà và diện tích đất tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn C là vợ chồng bà đã nhận chuyển nhượng của bị đơn C vào năm 2010 với giá 600.000.000đồng. Đến ngày 15/02/2011 hai bên tiến hành xác lập và ký kết Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng Thanh D. Sau đó tiến hành thủ tục chuyển quyền theo quy định, nhưng không được là do phát sinh tranh chấp. Vợ chồng bà không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn, vì bà C đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp lệ nên vợ chồng bà mới chuyển nhượng, trong khi đó bà C đang bán nhà và đất qua nhiều năm (04 năm), cũng như việc bà C chuyển nhượng nhà và đất cho vợ chồng bà thì ông T và bà N đều biết nhưng cũng không có ý kiến phản đối hoặc ngăn cản, mãi đến sau khi vợ chồng bà nhận chuyển nhượng được 01 năm thì mới phát sinh tranh chấp.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Tôn Vĩnh Ti và anh Lưu Tấn P: Tòa án đã ủy thác tư pháp và trực tiếp tổng đạt thông báo thụ lý vụ án hợp lệ cho ông Ti và ông P theo quy định của pháp luật tố tụng, nhưng đến nay vẫn không có ý kiến trả lời cho Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2017/DS-ST ngày 07/9/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

Áp dụng Điều 26, Khoản 3 Điều 35, Điều 37, Khoản 1 Điều 147, Khoản 1 Điều 165, Khoản 2 Điều 227, Khoản 2, 3 Điều 228, Khoản 2 Điều 229, Khoản 1 Điều 244, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Khoản 5 Điều 477, Điều 479 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điểm c Khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Tôn Thành T và Trần Thị N, về việc yêu cầu các bị đơn liên đới trả giá trị quyền sử dụng đất diện tích theo đo đạc thực tế 435,218m² đất (có 300m² đất T), thửa đất 692, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh S và tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất và tờ cho đất giữa nguyên đơn Tôn Thành T và Trần Thị N với bị đơn Tôn Thị Hồng C xác lập cùng ngày 26/01/2005. Đối với diện tích đất 425m² (qua đó đặc thực tế có diện tích 435,218m² trong đó có 300m² đất T) thuộc thửa đất 692, tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh S. Phần đất có số đo tứ cận như sau:

- + Hướng Đông Nam giáp thửa đất số 144 của bà Tôn Thị Bảy số đo 43,3m;
- + Hướng Tây Nam giáp thửa đất 143 của ông Tôn Thành T số đo 43,4m;
- + Hướng Đông Nam giáp thửa đất 143 của ông Tôn Thành T có số đo 10,26m;
- + Hướng Đông Bắc giáp tỉnh lộ 8 có số đo 13,1m;

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn không kháng cáo, ngày 15/9/2019 nguyên đơn có đơn kháng cáo với nội dung: đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất, trong đó có 300m² đất thổ cư.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử sửa toàn bộ bản án sơ thẩm vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà N với bà C là giả tạo vì ông T không biết chữ, việc bà N ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng đất cũng như giấy cho đất là bị lừa dối. Đồng thời chính ông T và bà C đã hứa trả giá trị quyền sử dụng đất 200.000.000 đồng. Ông T không biết chữ thì không thể có mẫu chữ ký để giám định, Tòa án cấp sơ thẩm đã có vi phạm tố tụng khi không đưa Ủy ban nhân dân xã Viên Bình vào tham gia tố tụng vì Ủy ban xã đã xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng đất trong khi hợp đồng này là giả tạo. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông T, bà N hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày:

Nguyên đơn không chứng minh được việc cho bị đơn mượn đất (không có giấy tờ), nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là đã quá thời hiệu. Việc ông T nói ông không biết chữ là không có căn cứ vì chính ông là người đi kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và cũng chính ông là người ký vào tờ cho đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đất bà C và ông T ở từ rất lâu nhưng do ông T đăng ký quyền sử dụng đất vì

thực tế cha mẹ để lại rất nhiều đất nhưng ông T đăng ký hết và những người anh em của ông T vẫn sử dụng đất quanh đó nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do ông T đứng tên. Chính vì lẽ đó mà ông T đã lập tờ cho đất để sang tên lại cho bà C nhưng Ủy ban xã cho rằng trốn thuế nên yêu cầu lập hợp đồng chuyển nhượng đất, điều này đã được cán bộ xã xác nhận. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T, giữ nguyên án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự

Về nội dung: Căn cứ vào các chứng cứ có tại hồ sơ và được thẩm tra tại phiên tòa có đủ cơ sở để xác định phần đất tranh chấp là của cha mẹ ông T, ông Ti cho ông Ti từ lâu nhưng do ông T là người đi kê khai đăng ký quyền sử dụng đất nên đã kê khai luôn phần đất cha mẹ đã cho ông Ti, vì vậy vào năm 2005 thì bà C (con ông Ti) yêu cầu ông T bà N sang lại tên cho bà C thì ông T, bà N đồng ý nên làm giấy cho đất, có sự chứng kiến của ban ấp và xác nhận của Ủy ban xã Viên Bình là đúng. Bà N vợ ông T đã thừa nhận chữ ký là của bà N và khi làm thủ tục sang tên cho bà C là có mặt ông T và ông T biết rõ nội dung này. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn đúng về hình thức, nội dung và được nộp trong hạn luật định, nên kháng cáo của nguyên đơn được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Tôn Thành T, bà Trần Thị N: Đất tranh chấp thuộc thửa số 692 tờ bản đồ số 03, diện tích 425m² tọa lạc tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh S, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên (nay là huyện Trần Đề) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 224520 cho bà Tôn Thị Hồng C. Các bên đương sự thống nhất với biên bản định giá tài sản, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/5/2015, thể hiện diện tích thực tế của thửa đất 692 là 435,218m².

[2] Về nguồn gốc đất tranh chấp thửa số 692 nêu trên: Các bên đương sự đều thống nhất diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc là của cụ Tôn Vĩnh Tường và Dương Thị Chín (cụ Tường, cụ Chín là cha mẹ ruột của ông T và ông Ti, là ông nội của bà C), thửa đất tranh chấp 692 này trước khi tách thửa là thuộc một phần thửa 143, tờ bản đồ 03 có diện tích 3.370m². Theo nguyên đơn cũng như đại diện ủy quyền của nguyên đơn xác định cụ Tường chết năm 1978, cụ Chín chết năm 1984, trước khi chết các cụ đã cho ông T toàn bộ thửa đất 143 này. Nguyên đơn cho rằng năm 1983 cho ông Ti mượn diện tích đất 425m² (thuộc một phần thửa 143) để ông Ti cất nhà ở và ông Ti có hứa trả tiền đất là 200.000.000 đồng. Xét lời trình bày này của nguyên đơn là không có căn cứ vì không có giấy tờ gì chứng minh, phía bị đơn bà C thì không thừa nhận.

[3] Bị đơn bà C cho rằng diện tích đất tranh chấp nêu trên là của ông Ti đã được cụ Tường, cụ Chín cho vào năm 1983, tuy không có giấy tờ nhưng ông Ti đã dựng nhà ở ổn định và cho lại bà C, đến năm 2001 thì bà C xây dựng nhà kiên cố sử dụng ổn định đến năm 2011 thì nguyên đơn mới tranh chấp. Xét lời khai trên của bị đơn bà C là có căn cứ bởi lẽ: ông Ti sử dụng diện tích đất này từ năm 1983 khi cụ Chín còn sống, ông Ti dựng nhà cùng gia đình sinh sống ổn định cho đến năm 2001 bà C xây nhà kiên cố thì phía nguyên đơn cũng không có ý kiến gì. Căn cứ vào tờ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất của ông T lập ngày 20/3/1995 (bao gồm nhiều thửa đất), có ghi nguồn gốc đất là “đất gốc” thì ông T đã kê khai luôn phần đất mà ông Ti đang sử dụng. Do đó, đến năm 2005 bà C tiến hành làm thủ tục tách một phần thửa 143 sang thửa 692 đứng tên bà C thể hiện tại tờ cho đất ngày 26/01/2005 (BL 589) có chữ ký của ông T và bà N và chứng thực của UBND xã Viên Bình, xác nhận của ban nhân dân ấp Đào Viên nhưng khi tiến hành thủ tục thì UBND xã cho rằng lập tờ cho đất là nhằm trốn thuế nên yêu cầu các bên phải lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, điều này đã được chính ông Trần Như Ý (nguyên chủ tịch xã - người chứng thực trong giấy cho đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) xác nhận (BL 210), điều này cũng phù hợp với lời khai của ông Thạch Siel (BL 212) là trưởng ban ấp Đào Viên khi xác nhận vào tờ cho đất ngày 26/01/2005 thì có mặt vợ chồng ông T, bà N nhưng ông Thạch Siel không đồng ý tờ cho đất mà yêu cầu làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì sợ các bên trốn thuế, chính vì vậy mà hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ghi ngày 26/01/2005 và trong hợp đồng không ghi giá trị chuyển nhượng và phần tính thuế thì ghi theo mức giá sàn Nhà nước quy định.

[4] Việc bà N thừa nhận chữ ký trong giấy cho đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/01/2005 nhưng cho rằng bà ký vào giấy nhưng không rõ nội dung gì là không có cơ sở chấp nhận. Đối với ông T, ông cho

rằng chữ ký trong tờ cho đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 26/01/2005 không phải là chữ ký của ông vì ông không biết chữ và do ông không biết chữ nên cũng không thể trưng cầu giám định được. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét trường hợp ông không biết chữ và không ký vào các giấy cho đất cũng như hợp đồng nêu trên nhưng khi làm thủ tục cho đất, lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều có mặt ông, điều này đã được Siel xác nhận, như vậy đã thể hiện ý chí của ông là đồng ý làm thủ tục sang tên đất cho bà C và thực tế bà C sử dụng ổn định một thời gian dài từ năm 2001 đến năm 2011 mới phát sinh tranh chấp. Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng án lệ số 04/2016/AL đã được Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao công bố tại Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016, vì vậy không có căn cứ để hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/01/2005.

[5] Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Tôn Thành T, bà Trần Thị N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông T, bà N phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát xét xử phúc thẩm đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Căn cứ các Điều 95, 96, 98, 100, 166, 189 Luật đất đai 2013; Điều 116, 117, 118, 119, 500; 501; 502; 503 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Áp dụng án lệ số 04/2016/AL đã được Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao công bố tại Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Tôn Thành T, bà Trần Thị N.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Tôn Thành T và Trần Thị N, về việc yêu cầu các bị đơn liên đới trả giá trị quyền sử dụng đất diện tích theo đo đạc thực tế 435,218m² đất (có 300m² đất T), thửa đất 692, tờ bản đồ

số 03, tọa lạc tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh S và tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tờ cho đất giữa nguyên đơn Tôn Thành T và Trần Thị N với bị đơn Tôn Thị Hồng C xác lập cùng ngày 26/01/2005. Đối với diện tích đất 425m² (qua đó đạc thực tế có diện tích 435,218m² trong đó có 300m² đất T) thuộc thửa đất 692, tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh S. Phần đất có số đo tứ cận như sau:

- + Hướng Đông Nam giáp thửa đất số 144 của bà Tôn Thị Bảy số đo 43,3m;
- + Hướng Tây Nam giáp thửa đất 143 của ông Tôn Thành T số đo 43,4m;
- + Hướng Đông Nam giáp thửa đất 143 của ông Tôn Thành T có số đo 10,26m;
- + Hướng Đông Bắc giáp tình lộ 8 có số đo 13,1m;

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn Tôn Thành T và Trần Thị N phải cùng liên đới chịu 400.000đồng án phí sơ thẩm không có giá ngạch, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.000.000đồng theo biên lai thu tiền số 003544 ngày 13/12/2011 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng. Hoàn trả nguyên đơn Tôn Thành T và Trần Thị N số tiền tạm ứng án phí còn lại là 9.600.000đồng.

3. Về chi phí định giá tài sản: Nguyên đơn Tôn Thành T và Trần Thị N phải cùng liên đới chịu số tiền là 6.226.000đồng (đã nộp xong).

4. Án phí phúc thẩm: ông Tôn Thành T, bà Trần Thị N phải chịu 300.000 đồng. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0009770 và 0009769 cùng ngày 29/9/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng.

Trường hợp bản án này 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 6,7,7a 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 ./.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Thành Văn

Trần Thị Thu Thủy

H Minh Thịnh

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSNDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

H MinhThịnh