

Bản án số: 230/2022/DS-PT

Ngày: 15/12/2022

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại và đòi lại tài sản”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Minh Triều

Các Thẩm phán: Ông Võ Kế Nghiệp

Bà Trần Thị Trâm Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Ông Trương Thanh Triều - Kiểm sát viên.

Ngày 09 và ngày 15 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 229/2020/TLPT-DS ngày 28 tháng 12 năm 2020 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại và đòi tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2022/DS-ST ngày 30 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 39/2021/QĐXX-PT ngày 09 tháng 4 năm 2021 và Thông báo mở lại phiên tòa số 373/TB-DS, ngày 28 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: 1. Ông **Trần Chí C**, sinh năm 1960 (vắng mặt)

2. Bà **Lê Thị B**, sinh năm 1961 (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp T, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Bà **Lê Thị B**, sinh năm 1961 (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà B: Luật sư Tiêu Tường T - Văn phòng luật sư Tường T, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Kiên Giang (có mặt).

Bị đơn: Bà **Lê Thị Kim A**, sinh năm 1968 (có mặt).

Địa chỉ: ấp K, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà A: Luật sư Trần Minh H thuộc VPLS Trần Minh H - Đoàn LS tỉnh Kiên Giang (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Trần Văn T**, sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: ấp K, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Người làm chứng:

1. Bà Trần Thị Tuyết M, sinh năm 1969 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp K, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

2. Ông Lê Phước T1, sinh năm 1969 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp K, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

3. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1969 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: ấp R, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

4. Ông Nguyễn Công T, sinh năm 1955 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: ấp R, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Lê Thị B; Bị đơn là Lê Thị Kim A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 20/9/2014, đơn khởi kiện bổ sung ngày 29/3/2017 và đơn xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện ngày 16/9/2020 nguyên đơn bà Lê Thị B và ông Trần Chí C trình bày như sau:*

Nguồn gốc phần đất tranh chấp giữa ông Trần Chí C, bà Lê Thị B với bà Lê Thị Kim A là do trước đây (năm nào không nhớ rõ) ông C, bà B nhận chuyển nhượng của một số bà con người dân tộc Khome. Đến năm 2008 vợ chồng bà được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện H, tỉnh Kiên Giang cấp giấy chứng nhận QSD đất số AK 877468, diện tích là 36.470m², thuộc thửa số 201, tờ bản đồ số 2, cấp ngày 29/3/2008 mang tên Trần Chí C và giấy chứng nhận QSD đất số AK 877469, diện tích 35.821m², thuộc thửa số 202, tờ bản đồ số 2, cấp ngày 29/3/2008 mang tên Lê Thị B, đất cùng tọa lạc tại ấp R, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang. Sau khi nhận chuyển nhượng đất ông bà canh tác ổn định trên phần đất trên. Tuy nhiên từ vụ Đông xuân năm 2013- 2014 thì bà A ngang nhiên vào bao chiếm diện tích đất 24.812m² trong tổng diện tích đất vợ chồng ông bà được cấp giấy để sử dụng.

Ngoài sự việc trên thì vào ngày 11/6/2008 vợ chồng bà B, ông C có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà A, ông T diện tích đất là 68.000m², đất tọa lạc tại ấp K, xã K, huyện K, tỉnh Kiên Giang với giá là 325.000.000 đồng. Bà A đã giao tiền cọc 2 lần là 150.000.000 đồng. Sau đó do Nhà nước mức kinh thủy lợi nên phần đất chuyển nhượng chỉ còn 46.000m². Hai bên thống nhất lập lại hợp đồng với giá như ban đầu, tuy nhiên sau đó bà A không chuyển nhượng nữa, vợ chồng bà đã trả lại tiền cọc và tiền công cải tạo đất cho bà A là 190.000.000 đồng và không còn giao dịch mua bán nào khác.

Tại phiên tòa bà B, ông C yêu cầu bà A và ông T phải trả lại cho vợ chồng bà phần đất đã bao chiếm theo đo đạc thực tế là 35.213,7m². Đồng thời vợ chồng bà còn yêu cầu bà A và ông T phải trả tiền mất thu nhập trên đất tính từ năm 2013 đến nay với số tiền là 248.500.200 đồng.

** Theo đơn yêu cầu phản tố ngày 26/02/2016, các bản khai và tại phiên tòa bị đơn bà Lê Thị Kim A trình bày như sau:*

Vào tháng 4/2008 vợ chồng ông C, bà B có chuyển nhượng cho bà A diện tích đất là 46.000m² đất tọa lạc tại ấp R, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không lập hợp đồng nhưng có ghi biên nhận nhận tiền cọc là 100.000.000 đồng đề ngày 15/4/2008. Tờ biên nhận tiền cọc là ông C viết trước, sau đó đến nhà của bà A giao cho bà, lúc này ông C còn yêu cầu ứng thêm 50.000.000 đồng để lo thủ tục sang tên nên ông C có ghi thêm nội dung nhận thêm 50.000.000 đồng vào biên nhận, tổng cộng bà A đã giao cho ông C số tiền là 150.000.000 đồng. Số tiền còn lại hai bên thỏa thuận khi nào thực hiện thủ tục sang tên xong sẽ trả đủ. Sau khi thỏa thuận việc chuyển nhượng xong thì bà A vào đất canh tác cho đến nay. Tuy nhiên sau đó phía vợ chồng ông C, bà B không thực hiện thủ tục sang tên nên bà A không giao đủ số tiền chuyển nhượng. Diện tích đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là 46.000m², tuy nhiên diện tích đất thực tế bà A đang sử dụng chỉ khoảng hơn 24.000m² mà thôi, phần còn lại là lung nên bà không sử dụng được.

Đến tháng 6/2008 bà A và vợ chồng ông C, bà B tiếp tục thỏa thuận chuyển nhượng đối với phần đất tại K, xã K, huyện K với giá là 300.000.000 đồng, bà A giao trước tiền cọc là 150.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau đó Nhà nước thu hồi đất nên bà A phải trả lại đất. Vợ chồng ông C thống nhất trả lại tiền cọc và tiền cải tạo đất cho bà là 190.000.000 đồng.

Ngoài ra, vào ngày 19/4/2010 bà A có thuê của ông C diện tích đất là 150 ha đất nông nghiệp tại xã B, huyện H, thời hạn thuê là 50 năm, bà A đã giao cho ông C số tiền là 400.000.000 đồng, việc giao tiền hai bên có lập biên nhận đề ngày 19/4/2010. Tuy nhiên, sau đó hai bên hủy hợp đồng, ông C đã trả lại cho bà số tiền là 352.000.000 đồng, còn lại 48.000.000 đồng đến nay vẫn chưa thanh toán.

Tại phiên tòa bà A yêu cầu yêu cầu vợ chồng ông C, bà B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 15/4/2008 và thực hiện thủ tục sang tên đối với phần đất đo đạc thực tế là 35.213,7m² tọa lạc tại ấp R, xã B, huyện H mà bà A đã nhận chuyển nhượng, phía bà A sẽ thanh toán tiếp số tiền chuyển nhượng là 150.000.000 đồng cho phía ông C và bà B. Đồng thời yêu cầu vợ chồng ông C, bà B trả lại cho bà số tiền thuê đất còn nợ là 48.000.000 đồng.

** Tại các bản khai và quá trình làm việc tại Tòa án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T trình bày như sau:*

Ông Trần Văn T là chồng của bà Lê Thị Kim A, phần đất tranh chấp là tài sản chung của ông bà, ông T thống nhất với lời trình bày của bà A. Ông T không

đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông C, bà B. Ông T yêu cầu vợ chồng ông C, bà B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng năm 2008 và thực hiện thủ tục sang tên đối với phần đất đo đạc thực tế là 35.213,7m² tọa lạc tại ấp R, xã B, huyện H mà vợ chồng ông đã mua. Đồng thời yêu cầu vợ chồng ông C trả lại số tiền thuê đất là 48.000.000 đồng còn nợ. Tuy nhiên ông T không làm đơn phản tố đối với yêu cầu trên, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, phần tài sản trên sau này ông bà sẽ tự tính toán với nhau tại vụ án tranh chấp ly hôn và chia tài sản chung với bà A.

** Tại biên bản ghi khai lời đề ngày 18/10/2016 ông Lê Phước T1 và bà Trần Thị Tuyết M trình bày như sau:*

Vợ chồng ông T1, bà M với bà A có quen biết nhau do cùng quê ở An Giang, vào năm 2008 bà A rủ vợ chồng ông mua đất ruộng ở xã B (miếng đất do ông C kê bán), do ông bà cũng cần mua đất và cũng có máy cày thuận tiện cho việc trang ửi nên ông bà đồng ý, sau đó ông bà gặp bà A, ông C dẫn ông bà ra đất tọa lạc tại cầu B, ra biển thuộc ấp R diện tích hiện nay các bên đang tranh chấp khoảng 46 công, nhưng do thấy đất trũng, nhão nên ông bà không mua. Sau đó, khoảng 3 ngày sau bà A gặp ông bà và nói sẽ mua miếng đất đó với giá 300.000.000 đồng và có đến nhà ông bà hỏi mượn 100.000.000 đồng để chồng tiền cọc mua miếng đất nói trên, vợ chồng ông bà đồng ý cho mượn, khi ông T1 đem tiền đến nhà bà A thì gặp ông C ở đó, bà A giao tiền cho ông C và có làm giấy tay, nhưng không có kê ông T1 ký chứng kiến, đến năm 2013 bà A mới kê ông T1 vào trang ửi để làm lúa.

** Tại biên bản xác minh đề ngày 09/9/2020 đối với Nguyễn Công T và ông Nguyễn Văn M thể hiện như sau:* Trước đây ông T và ông M từng là tổ trưởng tổ 21, tổ 22 ấp R, việc mua bán đất giữa ông C, bà B và bà A lúc đầu hai ông không biết. Về sau ông T và ông M có nghe nói ông C, bà B và bà A có mua bán đất với nhau. Ông C và bà B bán đất cho bà A nhưng nội dung mua bán cụ thể thì hai ông không biết. Đến năm 2012 bà A vào trang ửi đất và canh tác đất (ông C, bà B bán phần đất ở ấp R, xã B gần ranh đất của chúng tôi). Khi bà A vào canh tác đất gia đình ông C, bà B không có tranh chấp hay ngăn cản gì cho đến nay. Về chính quyền địa phương cũng không có thông tin gì về việc có ai ngăn cản bà A sử dụng đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2020/DS-ST ngày 30 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

1/. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Chí C và bà Lê Thị B về việc yêu cầu phía bà Lê Thị Kim A và ông Trần Văn T trả lại phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 35.213,7m² đất tọa lạc tại ấp R, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang và yêu cầu bồi thường tiền mất thu nhập trên đất là 248.500.200 đồng.

2/. Bác một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị Kim A về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 15/4/2008 giữa bà Lê Thị Kim A với ông Trần Chí C và bà Lê Thị B.

3/. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Trần Chí C và bà Lê Thị B với bà Lê Thị Kim A đề ngày 15/4/2008 là vô hiệu.

3.1. Buộc ông Trần Chí C và bà Lê Thị B trả lại bà Lê Thị Kim A số tiền chuyển nhượng đã nhận là 150.000.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại 903.026.400 đồng. Tổng cộng là 1.053.026.400 đồng (Một tỷ, không trăm năm mươi ba triệu, không trăm hai mươi sáu nghìn, bốn trăm đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án hợp pháp khoản tiền trên, người phải thi hành án chậm thi hành án thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm thi hành được xác định theo khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

3.2. Buộc bà Lê Thị Kim A và ông Trần Văn T giao trả lại cho ông Trần Chí C và bà Lê Thị B phần diện tích đất theo đo đạc thực tế là 35.213,7m² đất tọa lạc tại ấp R, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/3/2015 của TAND huyện H và Tờ trích đo địa chính số: TĐ 166-2015 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H).

4/. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị Kim A đối với yêu cầu đòi lại tiền thuê đất. Buộc phía ông Trần Chí C và bà Lê Thị B phải trả lại số tiền 48.000.000 đồng (Bốn mươi tám triệu đồng) cho bà Lê Thị Kim A.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án hợp pháp khoản tiền trên, người phải thi hành án chậm thi hành án thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm thi hành được xác định theo khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

Do ông Trần Văn T không có đơn yêu cầu phản tố trong vụ án này nên toàn bộ số tiền phía ông C và bà B phải trả cho bà A (khi án có hiệu lực pháp luật) sẽ do ông T và bà A tự thỏa thuận, nếu không thỏa thuận được thì các đương sự được quyền làm đơn yêu cầu để xem xét trong một vụ án khác.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, chi phí giám định và báo quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 13/11/2020 nguyên đơn bà Lê Thị B kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung:

Yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bà Lê Thị Kim A và ông Trần Văn T trả lại đất và yêu cầu bồi thường tiền mất thu nhập trên đất là 248.500.200 đồng. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Kim A.

Ngày 16/11/2020 bị đơn bà Lê Thị Kim A có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung:

Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 15/4/2008 giữa bà với ông Trần Chí C, bà Lê Thị B, buộc ông C và bà B thực hiện thủ tục sang tên cho bà phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 35.213,7m² đất tọa lạc tại ấp R, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang. Nếu Tòa án cấp phúc thẩm xác định lại lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bên có lỗi phải bồi thường thì đề nghị xác định lỗi của phía ông C bà B là 80%, bà chịu lỗi 20%.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Lê Thị B có ý kiến như sau:

Bà rút toàn bộ nội dung kháng cáo, đồng ý như bản án sơ thẩm đã tuyên, đồng thời bà và ông Trần Chí C đồng ý hoàn trả cho bà Lê Thị Kim A tổng số tiền là 1.600.000.000đ (một tỷ sáu trăm triệu đồng), trong đó bao gồm tất cả các khoản tiền mà bản án sơ thẩm buộc bà hoàn trả cho bà A: tiền nhận chuyển nhượng đất là 150.000.000đ, tiền bồi thường thiệt hại 903.026.400đ, tiền thuê đất là 48.000.000đ. Ngoài ra, bồi thường thiệt hại thêm cho bà A số tiền là 399.673.600đ và tiền chi phí bà A xạ lúa được hơn 01 tháng trên diện tích đất tranh chấp số tiền 99.300.000đ, thời gian hoàn trả tiền là sau 01 tháng kể từ ngày xét xử phúc thẩm (tức ngày 15/01/2023). Bà yêu cầu bà A tạm giao lại toàn bộ lúa đã xạ trên phần đất đang tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích 35.213,7m² tọa lạc tại ấp R, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang cho vợ chồng bà quản lý, chăm sóc kể từ ngày xét xử phúc thẩm, trường hợp đến ngày 15/01/2023 vợ chồng bà không giao đủ số tiền 1.600.000.000đ cho bà A thì bà A được toàn quyền quản lý đất và thu hoạch lúa trên đất tranh chấp, bà A không phải trả chi phí chăm sóc lúa và vợ chồng bà không có quyền ngăn cản, trường hợp đến ngày 15/01/2023 vợ chồng bà giao đủ số tiền 1.600.000.000đ cho bà A, thì vợ chồng bà chung được toàn quyền quản lý đất và thu hoạch lúa trên đất tranh chấp, vợ chồng bà A không có quyền ngăn cản.

Bị đơn bà Lê Thị Kim A thay đổi một phần nội dung kháng cáo, thống nhất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với vợ chồng bà B vô hiệu, thống nhất ý kiến của bà B, bà đồng ý nhận tổng số tiền là 1.600.000.000đ (một tỷ sáu trăm triệu đồng), trong đó bao gồm tất cả các khoản tiền mà bản án sơ thẩm buộc bà hoàn trả cho bà A: tiền nhận chuyển nhượng đất là 150.000.000đ, tiền bồi thường thiệt hại 903.026.400đ, tiền thuê đất là 48.000.000đ; tiền bồi thường thiệt hại thêm cho bà A số tiền là 399.673.600đ và tiền chi phí bà A xạ lúa được hơn 01 tháng trên diện tích đất tranh chấp số tiền 99.300.000đ, thời gian hoàn trả tiền dứt điểm là sau 01 tháng kể từ ngày xét xử phúc thẩm (tức ngày 15/01/2023). Đồng thời bà đồng ý tạm giao lại toàn bộ lúa trên đất đang tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích 35.213,7m² tọa lạc tại ấp R, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang cho vợ

chồng bà B quản lý chăm sóc kể từ ngày xét xử phúc thẩm, trường hợp đến ngày 15/01/2023 vợ chồng bà B không giao đủ số tiền 1.600.000.000đ cho bà A thì bà A được toàn quyền quản lý đất và thu hoạch lúa trên đất tranh chấp, bà không phải trả tiền cho vợ chồng bà B chăm sóc lúa, vợ chồng bà B không có quyền ngăn cản, trường hợp đến ngày 15/01/2023 vợ chồng bà B giao đủ số tiền 1.600.000.000đ cho bà A, thì vợ chồng bà B được toàn quyền quản lý đất và thu hoạch lúa trên đất tranh chấp, vợ chồng bà A không có quyền ngăn cản.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là Luật sư Tiêu Tường T trình bày: Thống nhất ý kiến của Nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là Luật sư Trần Minh H trình bày: Thống nhất ý kiến của bị đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T: không có ý kiến gì vì ông cho rằng đó là việc tranh chấp giữa ông C bà B với bà A, sau này giữa ông với bà A sẽ tính toán sau.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến kết luận vụ án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm áp dụng điểm b khoản 1 Điều 289, Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm số: 89/2020/DS-ST ngày 30 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện H theo hướng đình chỉ xét xử phúc thẩm phần rút kháng cáo của nguyên đơn, đồng thời ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Những người làm chứng là bà Trần Thị Tuyết M, ông Lê Phước T1, ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Công T vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Do đó căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Tại phiên tòa phúc thẩm,

[2.1] Nguyên đơn bà Lê Thị B rút toàn bộ nội dung kháng cáo, xét thấy việc rút kháng cáo là tự nguyện nên Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 1 Điều 289 của Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm.

[2.2] Nguyên đơn bà Lê Thị B và bị đơn bà Lê Thị Kim A tự thỏa thuận các nội dung như sau:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Trần Chí C và bà Lê Thị B với bà Lê Thị Kim A đề ngày 15/4/2008 là vô hiệu.

Bà Lê Thị B và ông Trần Chí C có trách hoàn trả cho bà Lê Thị Kim A tổng số tiền là 1.600.000.000đ (một tỷ sáu trăm triệu đồng), trong đó bao gồm tất cả các khoản tiền mà bản án sơ thẩm buộc vợ bà chung hoàn trả cho bà A: tiền nhận chuyển nhượng đất là 150.000.000đ, tiền bồi thường thiệt hại 903.026.400đ, tiền thuê đất là 48.000.000đ, bồi thường thiệt hại thêm cho bà A tại phiên tòa phúc thẩm số tiền là 399.673.600đ và tiền chi phí bà A xạ lúa được hơn 01 tháng trên diện tích đất tranh chấp số tiền 99.300.000đ, thời gian hoàn trả tiền là sau 01 tháng kể từ ngày xét xử phúc thẩm (tức ngày 15/01/2023).

Bà A có trách nhiệm tạm giao lại toàn bộ lúa đã xạ trên phần đất đang tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích 35.213,7m² tọa lạc tại ấp R, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang cho vợ chồng bà B quản lý, chăm sóc kể từ ngày xét xử phúc thẩm, trường hợp đến ngày 15/01/2023 vợ chồng bà B không giao đủ số tiền 1.600.000.000đ cho bà A thì bà A được toàn quyền quản lý đất và thu hoạch lúa trên đất tranh chấp, bà A không phải trả chi phí chăm sóc lúa cho vợ chồng bà B và vợ chồng bà B không có quyền ngăn cản, trường hợp đến ngày 15/01/2023 vợ chồng bà B giao đủ số tiền 1.600.000.000đ cho bà A, thì vợ chồng bà B được toàn quyền quản lý đất và thu hoạch lúa trên đất tranh chấp, vợ chồng bà A không có quyền ngăn cản.

Ông T không có ý kiến gì nên không đề cập xem xét.

Xét thấy các đương sự tại phiên tòa đã tự thỏa thuận được toàn bộ nội dung vụ án, việc thỏa thuận giữa các đương sự không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội, nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

Từ những nhận định trên, sau khi thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa, chấp nhận rút kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị B, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Kim A. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2020/DS-ST ngày 30 tháng 10 năm 2020.

Việc sửa bản án sơ thẩm là do các đương sự tự thỏa thuận nên cấp sơ thẩm không có lỗi.

[3]. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Chí C, bà Lê Thị B phải chịu án phí dân sự có giá ngạch đối với số tiền phải hoàn trả cho bà Lê Thị Kim A 1.600.000.000đ là: [36.000.000 đồng + (800.000.000 đồng x 3%)] = 60.000.000 đồng.

Do ông C và bà B có đơn xin miễn án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Ông C và bà B được nhận lại tạm ứng án phí đã nộp 12.669.000 đồng theo biên lai số 05662 ngày 22/9/2014 và 5.287.000 đồng theo biên lai số 0004967 ngày 12/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

Bị đơn bà Lê Thị Kim A không phải chịu án phí sơ thẩm, được nhận lại 1.200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0005364 ngày 26/01/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà B được miễn án phí, được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001320 ngày 16/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

Bà Lê Thị Kim A phải chịu án phí 300.000 đồng, khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001379 ngày 26/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

[4]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản:

- Chi phí đo đạc là 2.208.000 đồng theo biên lai thu tiền phí, lệ phí số 0023621 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H và chi phí định giá là 2.001.000 đồng theo phiếu thu ngày 01/10/2015 của Công ty cổ phần bất động sản K (phía bà B đã nộp) và chi phí định giá là 3.300.000 đồng theo phiếu thu ngày 17/9/2020 của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá M (phía bà A đã nộp); tổng cộng hai khoản là 7.509.000 đồng.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bị đơn đều không được chấp nhận nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ số tiền chi phí đo đạc và định giá nêu trên. Cụ thể nguyên đơn chịu 3.754.500 đồng, bị đơn chịu 3.754.500 đồng. Phía bà A phải trả lại cho phía ông C và bà B số tiền 454.500 đồng.

- Chi phí định giá tại cấp phúc thẩm: số tiền 6.600.000 đồng theo phiếu thu ngày 12/9/2022 và phiếu thu ngày 06/12/2022 của Công ty cổ phần bất động sản K bà A phải chịu và đã nộp xong.

[5] Chi phí giám định: là 2.700.000 đồng theo biên nhận ngày 21/7/2017 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Kiên Giang. Do chữ ký theo kết quả giám định là đúng của nguyên đơn nên nguyên đơn phải chịu số tiền chi phí giám định trên (đã thực hiện xong).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 289, Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng các Điều 129, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 167, Điều 188, Điều 191 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.

- Chấp nhận toàn bộ nội dung rút kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị B.
- Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Kim A.
- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 89/2020/DS-ST ngày 30 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện H.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm toàn bộ nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị B.

2. Công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn bà Lê Thị B và bị đơn bà Lê Thị Kim A các nội dung như sau:

2.1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Chí C, bà Lê Thị B với bà Lê Thị Kim A đề ngày 15/4/2008 là vô hiệu.

2.2. Bà Lê Thị B và ông Trần Chí C có trách hoàn trả cho bà Lê Thị Kim A tổng số tiền là 1.600.000.000đ (một tỷ sáu trăm triệu đồng), trong đó bao gồm tất cả các khoản tiền mà bản án sơ thẩm buộc vợ chồng bà B hoàn trả cho bà A: tiền nhận chuyển nhượng đất là 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng), tiền bồi thường thiệt hại 903.026.400đ (chín trăm lẻ ba triệu, không trăm hai mươi sáu nghìn bốn trăm đồng), tiền thuê đất là 48.000.000đ (bốn mươi tám triệu đồng), tiền bồi thường thiệt hại thêm cho bà A tại phiên tòa phúc thẩm là 399.673.600đ (ba trăm chín mươi chín triệu, sáu trăm bảy mươi ba nghìn sáu trăm đồng) và tiền chi phí bà A xạ lúa được hơn 01 tháng trên diện tích đất tranh chấp số tiền 99.300.000đ (chín mươi chín triệu ba trăm nghìn đồng), thời gian hoàn trả tiền là ngày 15/01/2023.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì còn phải chịu thêm 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 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2.3. Bà Lê Thị Kim A, ông Trần Văn T có trách nhiệm giao lại toàn bộ lúa đã xạ trên phần đất đang tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích 35.213,7m² tọa lạc tại ấp R, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang cho vợ chồng ông Trần Chí C, bà Lê Thị B quản lý, chăm sóc kể từ ngày xét xử phúc thẩm, trường hợp đến ngày 15/01/2023 vợ chồng bà B không giao đủ số tiền 1.600.000.000đ (một tỷ sáu trăm triệu đồng) cho bà A, thì bà A được toàn quyền quản lý đất và thu hoạch lúa trên đất tranh chấp, bà A không phải trả chi phí chăm sóc lúa cho vợ chồng bà B và vợ chồng bà B không có quyền ngăn cản. Trường hợp đến ngày 15/01/2023 vợ chồng bà B giao đủ số tiền 1.600.000.000đ (một tỷ sáu trăm triệu đồng) cho bà A, thì vợ chồng bà B được toàn quyền quản lý đất và thu hoạch lúa trên đất tranh chấp, vợ chồng bà A không có quyền ngăn cản.

Phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 35.213,7m² tọa lạc tại ấp R, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang, có các cạnh như sau:

- Cạnh 7 - 8 = 175,2 m giáp đất bà Lê Thị B;
- Cạnh 8 - 4 = 209,8 m giáp đất bà Lê Thị B;
- Cạnh 4 - 5 = 175,2m giáp đất bà Lê Thị B;
- Cạnh 5 - 7 = 209,8 m giáp Tuyến dân cư.

(Hiện trạng theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/3/2015 của TAND huyện H và Tờ trích đo địa chính số: TĐ 166-2015 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H).

Sau khi ông C bà B giao đủ số tiền cho bà A như thỏa thuận mà phía bà A, ông T không giao trả đất tranh chấp nêu trên thì ông C bà B có quyền yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Chí C, bà Lê Thị B phải chịu án phí dân sự có giá ngạch đối với số tiền phải hoàn trả cho bà Lê Thị Kim A 1.600.000.000đ là: [36.000.000 đồng + (800.000.000 đồng x 3%)] = 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng).

Do ông C và bà B có đơn xin miễn án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Ông C bà B được nhận lại tạm ứng án phí đã nộp 12.669.000 đồng (Mười hai triệu sáu trăm sáu mươi chín nghìn đồng) theo biên lai số 05662 ngày 22/9/2014 và 5.287.000 đồng (Năm triệu hai trăm tám mươi bảy nghìn đồng) theo biên lai số 0004967 ngày 12/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

Bị đơn bà Lê Thị Kim A không phải chịu án phí sơ thẩm, được nhận lại 1.200.000 đồng (Một triệu hai trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0005364 ngày 26/01/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà B được miễn án phí, được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001320 ngày 16/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

Bà Lê Thị Kim A phải chịu án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001379 ngày 26/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản:

- Chi phí đo đạc là 2.208.000 đồng (hai triệu hai trăm lẻ tám nghìn đồng) theo biên lai thu tiền phí, lệ phí số 0023621 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H và chi phí định giá là 2.001.000 đồng (hai triệu không trăm lẻ một nghìn đồng) theo phiếu thu ngày 01/10/2015 của Công ty cổ phần bất động sản K (phía bà B đã nộp) và chi phí định giá là 3.300.000 đồng (ba triệu ba trăm nghìn đồng) theo phiếu thu ngày 17/9/2020 của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá M (phía bà A đã nộp); tổng cộng hai khoản là 7.509.000 đồng (Bảy triệu năm trăm lẻ chín nghìn đồng).

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bị đơn đều không được chấp nhận nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ số tiền chi phí đo đạc và định giá nêu trên. Cụ thể nguyên đơn chịu 3.754.500 đồng (ba triệu bảy trăm năm mươi bốn nghìn đồng), bị đơn chịu 3.754.500 đồng (ba triệu bảy trăm năm mươi bốn nghìn đồng). Phía bà A phải trả lại cho phía ông C và bà B số tiền 454.500 đồng (Bốn trăm năm mươi bốn nghìn năm trăm đồng).

- Chi phí định giá tại cấp phúc thẩm: số tiền 6.600.000 đồng (Sáu triệu sáu trăm nghìn đồng) theo phiếu thu ngày 12/9/2022 và phiếu thu ngày 06/12/2022 của Công ty cổ phần bất động sản K bà A phải chịu và đã nộp xong.

5. Chi phí giám định là: 2.700.000 đồng (Hai triệu bảy trăm nghìn đồng) theo biên nhận ngày 21/7/2017 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Kiên Giang. Do chữ ký theo kết quả giám định là đúng của nguyên đơn nên nguyên đơn phải chịu số tiền chi phí giám định trên (đã thực hiện xong).

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 6,7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện H;
- THA huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Võ Minh Triều