TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 75/2022/DS-PT
Ngày: 22- 4 -2022
V/v tranh chấp đòi lại tài sản và quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lâm Triệu Hữu**

Các Thẩm phán: Ông **Phạm Trường Thọ**

Bà **Nguyễn Thị Kim Chi**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Hoàng Có** - Thẩm tra viên của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long: Bà **Trần Thị Trúc Lâm** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 4 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 45/2022/TLPT-DS, ngày 15 tháng 02 năm 2022 về việc "Tranh chấp đòi lại tài sản và quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 109/2021/DSST ngày 29 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 63/2022/QĐPT-DS, ngày 08 tháng 3 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 95/2022/QĐ-PT, ngày 31 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà **Huỳnh Thị Cúc H**, sinh năm 1976: có mặt

Địa chỉ: Số 752, khu tái định cư BMT, phường Tân N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị Cúc H: Ông **Trần Hoàng Th**, sinh năm 1979; Địa chỉ: số 31A, PTB, phường 4, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (văn bản ủy quyền ngày 18/02/2020): có mặt.

- *Bị đơn*: Ông **Nguyễn Văn S**, sinh năm 1971: có mặt

Địa chỉ: ấp Tân P, xã Tân Nh, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Chỗ ở hiện nay: Số 16B, khóm MT, phường TH, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn S: Ông **Bùi Văn K**, sinh năm 1992; Địa chỉ: số 27, PTB, phường 4, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (văn bản ủy quyền ngày 27/7/2020): có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn S: Luật sư **Trần Ngọc T2** – Văn phòng Luật sư Ngọc Sơn, thuộc đoàn luật sư tỉnh Vĩnh Long: có mặt

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Ông **Phạm Quan T**, sinh năm 1971: có mặt

Địa chỉ: Số 752, khu tái định cư BMT, phường Tân N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

2. Bà **Lê Thị B V**, sinh năm 1963: có mặt

3. Ông **Bùi Văn T1**, sinh năm 1964: vắng mặt

Cùng địa chỉ: Số 10/02, ấp M1, xã Tân X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà **Đoàn Thị Ph**: vắng mặt

Địa chỉ: Số 16B, khóm MT, phường TH, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đoàn Thị Ph: Ông **Bùi Văn K**, sinh năm 1992; Địa chỉ: số 27, PTB, phường 4, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (văn bản ủy quyền ngày 02/02/2021): có mặt

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn, bà Huỳnh Thị Cúc H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Phạm Quan T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 09/6/2020, cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Huỳnh Thị Cúc H và người đại diện hợp pháp trình bày:

Quyền sử dụng đất thửa số 230, tờ bản đồ 10, diện tích 109,5m^2, tọa lạc tại khóm Mỹ P, phường TH, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long có nguồn gốc từ thửa 55, tờ bản đồ số 10, diện tích 538,5m^2, tọa lạc tại khóm Mỹ P, phường TH, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long do bà H nhận chuyển nhượng lại của bà Lê Thị B V và ông Bùi Văn T1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền ngày 09/8/2018. Ngày 28/8/2018, bà H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp giấy chứng nhận thửa 55, tờ bản đồ 10, diện tích 538,5m^2.

Ngày 19/02/2019, bà H làm đơn đề nghị tách thửa 55 nêu trên thành 02 thửa (thửa 230, diện tích 109,3m^2 và thửa 231, diện tích 429,1m^2). Ngày 18/3/2019, bà

H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 55, trên đất có cửa hàng bán tôm của ông Nguyễn Văn S, nhưng bà H thỏa thuận nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất với giá 2.220.000.000đ (trong đó gồm 2 thửa 55, diện tích 538,5m^2 và thửa 76, diện tích 892,3m^2, cùng tờ bản đồ 10, tọa lạc tại ấp Mỹ P, xã TH, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long), đã giao đủ tiền cho bà V, ông T1. Bà H thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ đối với Nhà nước nên được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, bà V, ông T1 không còn quyền sử dụng diện tích đất nào trong thửa 55, cho nên ngày 20/9/2018, bà V thỏa thuận chuyển nhượng cho ông S phần đất nằm trong phần đất của bà H là trái pháp luật, do đó, ông S phản tố yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2018 và công nhận hợp đồng mua bán ngày 20/9/2018 giữa ông S với bà V, công nhận quyền sử dụng đất diện tích 47,7m^2 cho ông S là không có căn cứ.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn S phải trả lại quyền sử dụng đất diện tích 47,7m^2, đồng thời, di dời tài sản, vật kiến trúc gắn liền trên đất đi nơi khác.

Trong đơn phản tố ngày 30/7/2020, cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Nguyễn Văn S và người đại diện hợp pháp trình bày:

Thửa đất 230, tờ bản đồ 10, diện tích 109,5m^2, tọa lạc tại số 16B, khóm Mỹ P, phường TH, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long, có nguồn gốc từ thửa 55 do bà Lê Thị B V đứng tên như nguyên đơn trình bày. Khoảng năm 2017, ông S thỏa thuận thuê của bà V căn nhà tiền chế diện tích khoảng 90m^2 gắn liền trên phần đất thửa 55 để mua bán thủy hải sản, với giá 1.500.000đ/tháng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê, ông S biết việc bà V ký Hợp đồng đặt cọc ngày 08/8/2018 với ông Phạm Quan T là chồng bà H nhằm bảo đảm cho việc ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất 55 nêu trên, nhưng trong hợp đồng hai bên thỏa thuận chừa lại diện tích 90m^2 hiện do ông S đang thuê nên ông T có ghi "*Bên bán có chừa lại mặt bằng nhà tol bán tôm khoảng 90m^2 ngoài hành lang an toàn giao thông*". Như vậy, diện tích đất ông S thuê của bà V vẫn còn thuộc quyền sử dụng của bà V, nên ông S tiếp tục thuê để mua bán thủy hải sản.

Đến ngày 20/9/2018, vợ chồng ông T1, bà V đã chuyển nhượng phần diện tích đất 90m^2 và căn nhà tiền chế gắn liền trên đất thuộc thửa 55 nêu trên cho ông S với giá 130.000.000đ, đã giao đủ tiền. Việc chuyển nhượng có lập thành văn bản (viết tay) có người làm chứng, nhưng chưa có chứng nhận hay chứng thực và chưa đăng ký đất đai tại cơ quan có thẩm quyền. Sau khi nhận chuyển nhượng ông S quản lý, sử dụng để mua bán thủy hải sản đến nay. Cho nên, ông S không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà H.

Nay ông Nguyễn Văn S yêu cầu Tòa án vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2018 giữa vợ chồng ông T, bà V với bà H; công nhận hợp đồng mua bán ngày 20/9/2018 giữa ông với bà V và công nhận

quyền sử dụng đất diện tích 47,7m^2 cho ông S.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 09/11/2020, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị B V trình bày:

Bà và ông Bùi Văn T1 là vợ chồng. Trước đây vợ chồng bà có cho ông Nguyễn Văn S thuê mặt bằng giáp lộ để mua bán thủy hải sản diện tích khoảng 90m^2 nằm trong quyền sử dụng đất thửa 55, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp Mỹ P, xã TH, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. Sau đó, vợ chồng bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 55 cho bà H, nhưng bà có thông báo không bán phần diện tích đất hiện cho ông S thuê, nên yêu cầu ông T là chồng bà H ghi trong hợp đồng đặt cọc chừa lại 90m^2.

Sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H được vài tháng thì bà chuyển nhượng hết phần còn lại 90m^2 mà ông S đang thuê cho ông S với giá 130.000.000đ, bà đã nhận đủ tiền. Cho nên, quyền sử dụng đất 90m^2 thuộc quyền sử dụng của ông S.

Tại biên bản hòa giải ngày 24/02/2021, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Quan T trình bày:

Vào ngày 08/8/2018, ông có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà V, thuộc các thửa 55, tờ bản đồ số 10, diện tích 538,5m^2 và thửa số 76, tờ bản đồ số 10, diện tích 892,3m^2, cùng tọa lạc tại ấp Mỹ P, xã TH, thành phố V; với giá 2.220.000.000đ, nhưng ông có thỏa thuận với bà V là chừa lại phần đất diện tích khoảng 90m^2, nên cuối hợp đồng ông viết nội dung: "*Bên bán có chừa lại mặt bằng nhà tot bán tôm khoảng 90m^2 ngoài hành lang an toàn giao thông*", nghĩa là ông đồng ý mua tổng diện tích đất thuộc 2 thửa số 55 và 76 nhưng chừa lại diện tích 90m^2 tại vị trí ông S đang thuê của bà V để bán tôm. Cùng ngày hai bên có lập hợp đồng đặt cọc, ông đã giao cho bà V tiền cọc bằng 300.000.000đ.

Sau khi đặt cọc, ông liên hệ hỏi Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố V việc tách 90m^2 cho Sang có được hay không? Phòng Tài nguyên và Môi trường trả lời là tách không được, lý do là diện tích nhỏ. Do đó, ông về bàn với vợ là bà H mua hết 2 thửa, bà V cũng đồng ý, nên ngày 09/8/2018, vợ chồng bà V và bà H ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, vợ chồng ông đã nhận chuyển nhượng của bà V là trọn 2 thửa, không có chừa 90m^2 như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

Đối với số tiền cọc 300.000.000đ theo hợp đồng đặt cọc ngày 08/8/2018 được tính vào số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2018 giữa bà V và bà H.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 109/2021/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Vĩnh Long đã tuyên xử:

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 129, 130, 166 của Bộ luật Dân sự; Điều 166, Điều 203 của Luật Đất đai và Điều 26, Điều 27 của 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.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Cúc H, về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn S trả lại quyền sử dụng đất diện tích 47,7m^2 tách thửa 230, tờ bản đồ số 10, tọa lạc khóm Mỹ P, phường TH, thành phố V theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 06/11/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố V, đồng thời, di dời tài sản, vật kiến trúc gắn liền trên đất đi nơi khác.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn S, về việc vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền giữa bà Lê Thị B V, ông Bùi Văn T1 với bà Huỳnh Thị Cúc H được chứng nhận của Văn phòng Công chứng T3 ngày 09/8/2018, số: 08492, đối với quyền sử dụng đất diện tích 47,7m^2 tách thửa 230, tờ bản đồ số 10, tọa lạc khóm Mỹ P, phường TH, thành phố V theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 06/11/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố V.

Công nhận Hợp đồng mua bán ngày 20/9/2018, giữa bà Lê Thị B V và ông Nguyễn Văn S có hiệu lực đối với diện tích 47,7m^2 tách thửa 230, tờ bản đồ số 10, tọa lạc khóm Mỹ P, phường TH, thành phố V theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 06/11/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố V và công nhận quyền sử dụng đất diện tích 47,7m^2 cho ông Nguyễn Văn S.

Ông Nguyễn Văn S, bà Huỳnh Thị Cúc H có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để kê khai đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí đo đạc định giá, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Tại đơn kháng cáo ngày 06 tháng 01 năm 2022, nguyên đơn là bà Huỳnh Thị Cúc H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Quan T kháng cáo với nội dung: yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số 109/2021/DSST, ngày 29/12/2021 theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Cúc H. Buộc ông Nguyễn Văn S trả lại 47m^2, tách thửa 230, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp Mỹ P, xã TH (nay là khóm Mỹ P, phường TH), thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. Buộc ông S di dời tài sản và vật kiến trúc gắn liền trên đất đi nơi khác. Vô hiệu hợp đồng mua bán ngày 20/9/2018 giữa bà Lê Thị B V và ông Nguyễn Văn S. Công nhận cho bà Huỳnh Thị Cúc H quyền sử dụng đất diện tích 47m^2, tách thửa 230. Buộc ông Nguyễn Văn S phải chịu án phí và chi phí tố tụng khác.

Trong giai đoạn phúc thẩm, tại bản tự khai ngày 08 tháng 3 năm 2022, người kháng cáo là bà Huỳnh Thị Cúc H và ông Phạm Quan T có văn bản trình bày: Tiền mua đất là tài sản riêng của bà H do mẹ bán đất nơi khác có được tặng cho con; giá đất 2,2 tỷ đồng là gồm đất cùng căn nhà cấp 4 diện tích 53,2m^2; Hợp đồng đặt cọc cũng được lập tại văn phòng công chứng T3; giá mua bán thực tế 2,2 tỷ nhưng hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi 500 triệu; khi thay đổi chủ thể nhận

chuyển nhượng, giá cả và nội dung khác của hợp đồng đặt cọc, không báo cho công chứng vì các hợp đồng đều do một công chứng viên lập; trường hợp bị xem xét lại hiệu lực hợp đồng do liên quan pháp luật thuế,..thì yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản khai ý kiến ngày 29 tháng 3 năm 2022, bị đơn là ông Nguyễn Văn S có yêu cầu phản tố nhưng không kháng cáo trình bày: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên án sơ thẩm; trường hợp hợp đồng mua bán giấy tay bị vô hiệu do vi phạm về nội dung và hình thức thì xin được quyền kiện liên quan hợp đồng trong vụ án khác.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn Huỳnh Thị Cúc H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Quan T vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo; bị đơn là ông Nguyễn Văn S, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lê Thị B V và người đại diện hợp pháp của bà Đoàn Thị Ph đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, chấp nhận yêu cầu phản tố.

Tuy nhiên, trong phần tranh tụng, các đương sự đã thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị công nhận nội dung thỏa thuận như sau:

1. Vô hiệu tờ Hợp đồng mua bán tài sản ngày 20/9/2018 giữa bà Lê Thị B V với ông Nguyễn Văn S đối với diện tích 90m^2 thuộc thửa 55 (thửa mới 130), TBĐ số 10.

2. Công nhận cho bà Huỳnh Thị Cúc H và ông Phạm Quan T được quyền sử dụng phần đất diện tích 47,7m^2 thuộc tách thửa 230, TBĐ số 10, loại đất trồng cây lâu năm theo trích đo bản đồ hiện trạng khu đất ngày 06/11/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V.

3. Ông Phạm Quan T và bà Huỳnh Thị Cúc H có nghĩa vụ trả giá trị cho ông Nguyễn Văn S và bà Đoàn Thị Ph số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Ông Nguyễn Văn S và bà Đoàn Thị Ph có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời toàn bộ căn nhà tol và vật kiến trúc trên đất tranh chấp để giao đất cho bà Huỳnh Thị Cúc H và ông Phạm Quan T trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày tuyên án.

4. Về chi phí đo đạc, định giá: Đương sự có nghĩa vụ nộp như án sơ thẩm đã tuyên.

5. Về án phí: Ông S, bà Phượng và ông T, bà H mỗi bên phải nộp một nửa.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự đề nghị công nhận thỏa thuận của đương sự.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng: Tất cả đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến xét xử phúc thẩm.

Về nội dung: Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

- Sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo hướng:

+ Vô hiệu tờ giấy tay chuyển nhượng đất lập ngày 20/9/2018 giữa bà Lê Thị B V với ông Nguyễn Văn S.

+ Công nhận cho ông Phạm Quan T và bà Huỳnh Thị Cúc H được quyền sử dụng diện tích 47,7m^2 thuộc tách thửa 230. Đồng thời, buộc ông T, bà H có nghĩa vụ trả giá trị cho ông S, bà Phượng số tiền 200.000.000 đồng. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày tuyên án ông S, bà Phượng có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời toàn bộ căn nhà tol và vật kiến trúc trên phần đất tranh chấp.

+ Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông T, bà H và ông S, bà Phượng mỗi bên có nghĩa vụ nộp 5.150.000 đồng.

+ Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án nên ông T, bà H không phải chịu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự. Căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án vào ngày 29/12/2021 đến ngày 06/01/2022 nguyên đơn là bà Huỳnh Thị Cúc H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Quan T có đơn kháng cáo. Đơn kháng cáo của đương sự còn trong thời hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định nên được xem xét, giải quyết theo trình tự, thủ tục phúc thẩm quy định tại Điều 293 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đương sự vắng mặt là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bùi Văn T1 không có yêu cầu độc lập đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Bà Đoàn Thị Ph tham gia tố tụng về phía bị đơn và có người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án xét xử vắng mặt đương sự.

Trong phần tranh tụng, các đương sự thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo trên cơ sở nguyên tắc hòa giải, tự nguyện, tự định đoạt nên được xem xét công nhận và sửa án sơ thẩm.

[2] Về nội dung: Thỏa thuận của các đương sự và người tham gia tố tụng tại phiên tòa về việc giải quyết vụ án là tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội và thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm nên được công nhận theo quy định tại Điều 300 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về chi phí đo đạc, định giá: Bà Huỳnh Thị Cúc H và Phạm Quan T có nghĩa vụ nộp theo quyết định của bản án sơ thẩm như thỏa thuận tại phiên tòa phúc thẩm.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Đương sự phải nộp án phí không có giá ngạch 300.000 đồng do hợp đồng vô hiệu và án phí có giá ngạch đối với giá trị tài sản phải thực hiện nghĩa vụ 200.000.000 đồng x 5% = 10.000.000 đồng theo quy định tại khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Tại phiên tòa, các đương sự thỏa thuận mỗi bên phải nộp một nửa nên công nhận sự thỏa thuận. Số tiền tạm ứng án phí đã nộp được khấu trừ vào nghĩa vụ án phí phải chịu.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải nộp theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

[5] Với nhận định trên, Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo, công nhận sự thỏa thuận của đương sự, sửa án sơ thẩm như đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Huỳnh Thị Cúc H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Quan T

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Công nhận sự thỏa thuận của đương sự. Sửa Bản án sơ thẩm số: 109/2021/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Áp dụng các điều 3,122, 131 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 203 của Luật đất đai năm 2013.

Tuyên xử:

1. Vô hiệu tờ Hợp đồng mua bán tài sản ngày 20/9/2018 giữa bà Lê Thị B V với ông Nguyễn Văn S đối với diện tích 90m^2 thuộc thửa 55 (thửa mới 130), TBĐ số 10.

2. Công nhận cho bà Huỳnh Thị Cúc H và ông Phạm Quan T được quyền sử dụng phần đất diện tích 47,7m^2 thuộc tách thửa 230, TBĐ số 10, loại đất trồng cây lâu năm theo trích đo bản đồ hiện trạng khu đất ngày 06/11/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V.

3. Ông Phạm Quan T và bà Huỳnh Thị Cúc H có nghĩa vụ trả giá trị cho ông Nguyễn Văn S và bà Đoàn Thị Ph số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Ông Nguyễn Văn S và bà Đoàn Thị Ph có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời toàn bộ căn nhà tol và vật kiến trúc trên đất tranh chấp để giao đất cho bà Huỳnh Thị Cúc H và ông Phạm Quan T trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày tuyên án (ngày 22/4/2022).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá: Bà Huỳnh Thị Cúc H phải chịu toàn bộ bằng 3.000.000 đồng (ba triệu đồng), bà H đã nộp đủ.

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm

Ông Phạm Quan T và bà Huỳnh Thị Cúc H có nghĩa vụ nộp 5.150.000 đồng (năm triệu, một trăm, năm mươi nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0005503 ngày 02/7/2020 và 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000946 ngày 07/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V nên còn phải nộp tiếp 4.250.000 đồng (bốn triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

Ông Nguyễn Văn S và bà Đoàn Thị Ph có nghĩa vụ nộp 5.150.000 đồng (năm triệu, một trăm, năm mươi nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0005597 ngày 03/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V nên còn phải nộp tiếp 4.550.000 đồng (bốn triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng).

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị Cúc H và ông Phạm Quan T không phải nộp.

6. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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.

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Lâm Triệu Hữu

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Tp.HCM;
- Chánh án;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND Tp. Vĩnh Long;
- VKSND Tp. Vĩnh Long;
- CCTHADS Tp. Vĩnh Long;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.