TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 256/2020/DS-PT

Ngày: 23 - 7 - 2020

V/v tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hoàng Hiệp

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Kim Em.

Ông Nguyễn Song Bình.

- ***Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thanh Thủy - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên toà:*** Ông Võ Trung Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 7 năm 2020, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 277/2020/TLPT-DS ngày 29 tháng 4 năm 2020 về việc tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 197/2019/DS-ST ngày 21 tháng 10 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 290/2020/QĐ-PT ngày 25 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn Th - sinh năm 1981 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng A - sinh năm: 1974 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn Ng - sinh năm 1977 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện G, tỉnh Tiền Giang;

Đại diện ủy quyền: Bà Dương Mỹ L - sinh năm 1988 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp T, xã Th, huyện C, tỉnh Tiền Giang;

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

1. Bà Lê Thị Tuyết H - sinh năm 1976(vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện G, tỉnh Tiền Giang;

Đại diện ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng A - sinh năm: 1974 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Ông Sử Hữu L - sinh năm 1955 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện G, tỉnh Tiền Giang;

- *Người kháng cáo:Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Th; Người có quyền lợi, nghĩa vụ kiên quan bà Lê Thị Tuyết H.*

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Th trình bày:***

Ông và bà Lê Thị Tuyết H là vợ chồng. Trong thời gian sống chung ông và bà H có sinh 03 người con và tạo lập được tài sản là diện tích đất 517,9m^2 thuộc thửa số 109, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại Ấp T, xã V, huyện G, tỉnh Tiền Giang (đất mặt tiền), tài sản này để cho các con sau này. Vào khoảng gần cuối năm 2017, ông Nguyễn Văn Ng hỏi bà H mua phần đất nói trên với số tiền 80.000.000 đồng đã đưa trước 50.000.000 đồng khi nào sang tên chủ quyền cho ông Ng thì ông Ng sẽ thanh toán số tiền còn lại 30.000.000 đồng, hai bên chỉ làm giấy tay. Mọi việc thỏa thuận, thanh toán tiền bạc ông đều không biết, đến khi ông Ng chở vật liệu đến để xây hàng rào ông mới biết, ông có ra ngăn cản nhưng ông Ng nói đã mua của bà H rồi và đã thanh toán 50.000.000 đồng, còn lại 30.000.000 đồng khi nào làm giấy đỏ cho ông Ng đứng tên thì ông Ng sẽ thanh toán số tiền còn lại. Sau đó ông có thương lượng với ông Ng để chuộc lại phần đất nhưng ông Ng không đồng ý mà tiến hành xây hàng rào xung quanh và trồng cây trên đất của ông trái pháp luật. Phần đất này là tài sản chung của vợ chồng, việc mua bán ông không biết, nếu ông Ng không cho ông chuộc lại thì sau này ông Ng sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật. Nhận thấy việc mua bán trên là trái pháp luật, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích của ông nên ông cần pháp luật bảo vệ. Nay ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Ng và bà Lê Thị Tuyết H bởi giao dịch trên vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Văn Ng trả đất lại cho ông, ông sẽ trả số tiền 50.000.000 đồng cho ông Ng mà ông Ng đã đưa trước, ông không bồi thường thiệt hại cho ông Ng vì khi mua phần đất này ông Ng vẫn biết đây là tài sản chung của ông và bà H nhưng ông Ng vẫn giao dịch chỉ một mình bà H, đồng thời tại thời điểm ông Ng mua đất, ông Ng vẫn biết chủ quyền đất của ông và bà H đang thế chấp vay ngân hàng.

* ***Bị đơn ông ông Nguyễn Văn Ng trình bày***:

Ngày 16/9/2016, ông có nhận chuyển nhượng của bà H và ông Th phần đất diện tích 517,9m^2, thuộc thửa đất số 109, tờ bản đồ số 17 tọa lạc Ấp T, xã V, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02139

ngày 19/6/2009 do bà H đứng tên. Thỏa thuận giá chuyển nhượng là 80.000.000 đồng, ông phải đặt cọc trước số tiền 50.000.000 đồng, còn lại 30.000.000 đồng sẽ giao khi ký hợp đồng chuyển nhượng có công chứng, ông đã giao đủ 50.000.000 đồng tiền cọc cho bà H và ông Th, ông bà cũng đã giao đất cho ông quản lý sử dụng từ ngày 16/9/2016 đến nay. Sau khi nhận đất ông đã xây dựng hàng rào, chuồng vịt và trồng cây gồm: hàng rào diện tích dài 100m x cao 1m (tường lửng) và 1,9m lưới rào B40, giá trị tại thời điểm xây cất là 48.000.000 đồng (bao gồm tiền vật liệu và công xây dựng); 02 ao nuôi vịt và 01 chuồng vịt, giá trị tính 10.000.000 đồng; 31 cây bưởi da xanh tạm tính 9.300.000 đồng, tổng cộng 67.300.000 đồng. Ông Th và bà H hẹn đến tháng 02/2017 sẽ thực hiện việc chuyển quyền sang tên phần đất trên cho ông theo quy định pháp luật nhưng đến nay chưa thực hiện. Hiện tại phần đất trên đang bị kê biên theo Quyết định số 37/QĐCCTHADS của Chi cục thi hành án dân sự huyện G ngày 06/4/2018 (do bà H và ông Th là người phải thi hành án). Do đó bà H và ông Th không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng phần đất trên cho ông và cũng không trả lại tiền cọc cũng như giá trị tài sản trên đất cho ông. Nay ông Th chỉ đồng ý trả lại số tiền 50.000.000 đồng mà không bồi thường tiền cọc cũng như giá trị tài sản trên đất cho ông là ảnh hưởng đến quyền lợi của ông. Nay ông yêu cầu buộc ông Th và bà H liên đới trả cho ông số tiền 50.000.000 đồng tiền cọc đã nhận, 50.000.000 đồng tiền phạt cọc do ông Th và bà H không tiếp tục chuyển nhượng phần đất nêu trên, 67.300.000 đồng giá trị các tài sản trên đất, tổng cộng là 167.300.000 đồng, trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ngày 28/6/2019 ông Ng có đơn thay đổi yêu cầu phản tố là yêu cầu ông Th và bà H liên đới trả cho ông số tiền 50.000.000 đồng chuyển nhượng đã nhận, bồi thường thiệt hại do ông Th và bà H không tiếp tục chuyển nhượng phần đất nêu trên là 51.085.347 đồng [(182.170.695 - 80.000.000 đồng) x 50%]; 57.509.000 đồng giá trị các tài sản trên đất, tổng cộng là 158.594.347 đồng.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Tuyết H trình bày:***

Bà thống nhất với ý kiến của chồng bà là ông Nguyễn Văn Th tại bản tự khai ngày 31/7/2018 đối với nội dung khởi kiện, yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Ng.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Sử Hữu L trình bày:***

Ông có mua của bà Lê Thị Tuyết H một phần đất thuộc thửa số 109 ngang 3m, dài 5m để ông làm lối đi vào nhà. Hai bên có làm giấy tay, chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, hiện lối đi này ông làm đường dal khoảng 9m^2 ngang đất bà H. Phần đất ông mua của bà H không nằm trong phần đất của ông Ng quản lý. Nay trong vụ án giữa ông Th với ông Ng, phía ông L không có ý kiến hay yêu cầu gì, ông xin không tham gia tố tụng trong vụ án này.

Bản án dân sự sơ thẩm số 197/2019/DS-ST ngày 21 tháng 10 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang, đã áp dụng:

- Căn cứ vào các Điều 228, 164, 165 Bộ luật tố tụng Dân sự;

- Áp dụng các Điều 123, 129, 131, 500, 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

- Áp dụng các Điều 24, 26 Luật Hôn nhân và Gia đình;

- Áp dụng khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Th.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Ng.

Ghi nhận sự thỏa thuận của ông Nguyễn Văn Th, bà Lê Thị Tuyết H và đại diện của ông Nguyễn Văn Ng về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/09/2016 giữa bà Lê Thị Tuyết H và ông Nguyễn Văn Ng, đối với phần đất diện tích 517,9m^2 (đo đạc thực tế là 518,1m^2) thuộc thửa số 109, tờ bản đồ số 17, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02139 ngày 19/6/2009 do bà Lê Thị Tuyết H đứng tên (Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện G xác nhận tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hồ sơ số 00065.CN.001), đất tọa lạc tại ấp Th, xã V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Buộc ông Nguyễn Văn Th và bà Lê Thị Tuyết H có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Nguyễn Văn Ng số tiền 107.509.000 đồng (một trăm lẻ bảy triệu năm trăm lẻ chín nghìn đồng), ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà Lê Thị Tuyết H có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn Ng số tiền là 42.413.000 đồng (bốn mươi hai triệu bốn trăm mười ba nghìn đồng), ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Nguyễn Văn Ng có trách nhiệm trả lại cho bà Lê Thị Tuyết H và ông Nguyễn Văn Th phần đất diện tích 472,5m^2 trong tổng diện tích 518,1m^2 thuộc thửa số 109, tờ bản đồ số 17, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02139 ngày 19/6/2009 do bà Lê Thị Tuyết H đứng tên (Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện G xác nhận tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hồ sơ số 00065.CN.001), ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật, đất tọa lạc tại ấp Th, xã V, huyện G, tỉnh Tiền Giang, có vị trí như sau:

+ Đông giáp phần đất còn lại của bà Lê Thị Tuyết H;

+ Tây giáp phần đất còn lại của bà Lê Thị Tuyết H;

+ Nam giáp huyện lộ 15;

+ Bắc giáp đất ông Sử Hữu L;

(có sơ đồ kèm theo)

Ông Nguyễn Văn Th và bà Lê Thị Tuyết H được sở hữu 32 cây bưởi da xanh loại B2; hàng rào móng cột bê tông đúc sẵn tường xây gạch cao hơn 0,5m, trên có lưới B40 diện tích 288m^2; chuồng trại cột gỗ tạp, kèo đòn tay gỗ tạp, nền xi măng diện tích 33,32m^2; 02 cái hồ nước (01 cái móng gạch hầm xây gạch,

không nắp thể tích 6,75m^3; 01 cái móng gạch hầm xây gạch, không nắp thể tích 1,58m^3).

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Th về việc chỉ chấp nhận trả cho ông Nguyễn Văn Ng số tiền 78.000.000 đồng.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Ng về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn Th và bà Lê Thị Tuyết H trả lại số tiền 8.672.347 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về án phí:

- Ông Nguyễn Văn Th và bà Lê Thị Tuyết H phải chịu 5.375.400 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà ông Nguyễn Văn Th đã nộp theo biên lai thu số 39399 ngày 04/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, nên ông Th và bà H phải nộp tiếp 5.075.400 đồng.

- Bà Lê Thị Tuyết H phải chịu 2.120.600 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Văn Ng phải chịu 433.600 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào 4.182.500 đồng tiền tạm ứng án phí mà ông Ng đã nộp theo biên lai thu số 39521 ngày 27/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, nên ông Ng được hoàn lại 3.748.900 đồng.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

* Ngày 05 tháng 11 năm 2019 nguyên đơn ông Nguyễn Văn Th và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Tuyết H có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Th và bà H; Tuyên hủy hoặc sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm ngày 21/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang.

* Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự trình bày, tranh luận:

- Nguyên đơn: ông Nguyễn Văn Th (đại diện theo ủy quyền Ông Nguyễn Hoàng A) trình bày do tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét khôi phục lại tình trạng ban đầu buộc ông Ng trả lại đất cho ông Th, nguyên đơn sẽ trả lại 50.000.000 đồng, không tính theo giá tại thời điểm hiện nay.

- Bị đơn: ông Nguyễn Văn Ng (địa diện theo ủy quyền là bà Dương Mỹ L) cho rằng yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử thỏa đáng, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện G.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Sử Hữu L không có ý kiến.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu quan điểm:

+ Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung: căn cứ vào tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các bên đương sự và diễn biến tại phiên tòa, xét thấy nội dung kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ để xem xét chấp nhận, nguyên đơn cũng không cung cấp bổ sung tài liệu chứng cứ gì khác để bảo vệ quyền lợi ích hợp và yêu cầu kháng cáo. Do đó, đề đền nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện G.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét xác định mối quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và áp dụng pháp luật trong việc giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật dân sự và tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử sơ thẩm.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đã được Tòa án cấp phúc thẩm triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, các đương sự không có ý kiến gì về việc vắng mặt của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đã có lời khai, tài liệu, Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Th, bà H và các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày, kết quả tranh luận và diễn biến tại phiên tòa. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Ngày 16/9/2016 giữa bà Lê Thị Tuyết H và ông Nguyễn Văn Ng có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất diện tích 517,9m^2 (đo đạc thực tế là 518,1m^2) thuộc thửa số 109, tờ bản đồ số 17, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02139 ngày 19/6/2009 do bà Lê Thị Tuyết H đứng tên (Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện G xác nhận tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hồ sơ số 00065.CN.001), với giá là 80.000.000 đồng. Hai bên chỉ làm giấy tay "giấy hợp đồng về việc bán đất" ngày 16/09/2016 không có làm hợp đồng có công chứng chứng thực, cả bà H và ông Ng đều xác định có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cả hai cùng ký tên vào "giấy hợp đồng về việc bán đất" ngày 16/09/2016. Cho thấy giữa bà Lê Thị Tuyết H và ông Nguyễn Văn Ng đã có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông Ng bị vô hiệu do hai bên chỉ làm hợp đồng chuyển nhượng giấy tay, không tuân

thủ quy định về hình thức của hợp đồng theo quy định tại Điều 129 và Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Phần đất này bà H và ông Th (ông Th là chồng bà H) xác định đây là phần đất do vợ chồng tạo lập trong thời hôn nhân nên đây là tài sản chung của vợ chồng nhưng bà H tự ý chuyển nhượng cho ông Ng mà không có sự đồng ý của ông Th là vi phạm vào Điều 24 và 26 Luật Hôn nhân và Gia đình. Ông Ng đã giao cho bà H 50.000.000 đồng là 2/3 nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng, phía bà H đã giao đất cho ông Ng quản lý, sử dụng từ ngày 16/9/2016 cho đến nay. Đồng thời bà H và ông Ng đều xác định khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phần đất này đang được thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần S chi nhánh Tiền Giang là vi phạm vào Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông Ng là vô hiệu. Tại phiên tòa ông Th, bà H và đại diện của ông Ng đều thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, phía ông Th và bà H chấp nhận trả lại cho ông Ng số tiền 50.000.000 đồng mà ông Ng đã giao trước nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Do hợp đồng bị vô hiệu nên cần giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông Ng bị vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức của hợp đồng và vi phạm điều cấm nên xác định lỗi là của hai bên bà H và ông Ng đều có lỗi nên mỗi bên phải chịu 50% thiệt hại. Phần đất tranh chấp có diện tích qua đo đạc thực tế là 518,1m^2 có giá thực tế tại địa phương là 400.000 đồng/m^2, nên phần đất này có giá trị là 207.240.000 đồng, trong khi giá trị hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H và ông Ng thỏa thuận là 80.000.000 đồng nên phần thiệt hại là 127.240.000 đồng mỗi bên chịu 50% thiệt hại là 63.620.000 đồng, phía ông Ng chỉ giao cho bà H 2/3 nghĩa vụ nên Hội đồng xét xử xác định 2/3 thiệt hại của số tiền 63.620.000 đồng là 42.413.000 đồng.

Việc bị đơn yêu cầu ông Th và bà H trả số tiền 51.085.347 đồng nên Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận một phần yêu cầu này của ông Ng, buộc bà Lê Thị Tuyết H phải trả cho ông Ng số tiền 42.413.000 đồng. Phía ông Ng đang quản lý sử dụng phần đất diện tích 472,5m^2 trong tổng diện tích 518,1m^2 nên cần buộc ông Ng trả lại cho bà H và ông Th phần đất này.

Đối với tài sản trên đất gồm 32 cây bưởi da xanh loại B2 có giá trị là 24.640.000 đồng; hàng rào móng cột bê tông đúc sẵn tường xây gạch cao hơn 0,5m, trên có lưới B40 diện tích 288m^2 có giá trị là 61.344.000 đồng; chuồng trại cột gỗ tạp, kèo đòn tay gỗ tạp, nền xi măng diện tích 33,32m^2 có giá trị là 2.698.000 đồng; 02 cái hồ nước (01 cái móng gạch hầm xây gạch, không nắp thể tích 6,75m^3; 01 cái cái móng gạch hầm xây gạch, không nắp thể tích 1,58m^3) có giá trị là 3.111.200 đồng.

Ông Ng nhận đất canh tác từ ngày 16/9/2016 cho đến nay và ông Ng trồng cây và xây cất lên các tài sản nêu trên có sự đồng ý của bà H, phía ông Th cho

rằng ông có phản đối việc ông Ng xây dựng hàng rào, ông không có ngăn cản việc ông Ng trồng cây và xây chuồng trại, hồ nước, phía ông Th cũng không có chứng cứ gì chứng minh ông ngăn cản ông Ng xây hàng rào, nên việc ông Ng trồng cây và xây cất các tài sản trên đất là hợp pháp. Tại phiên tòa ông Th, bà H và đại diện của ông Ng thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phía ông Ng sẽ trả lại đất cho bà H, ông Th nên ông Th và bà H phải có trách nhiệm trả lại giá trị các tài sản trên đất cho ông Ng do các tài sản này không thể di dời được và ông Th, bà H được sở hữu các tài sản trên đất. Tổng giá trị tài sản là 91.793.200 đồng, nhưng phía ông Ng chỉ yêu cầu số tiền 57.509.000 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Đối với ông Sử Hữu L đang sử dụng một phần đất trong diện tích 518,1m^2 để làm lối đi vào nhà, do ông nhận chuyển nhượng của bà H ngang 3m, dài 5m nhưng trong vụ án này ông không có ý kiến hay yêu cầu gì. Mặt khác giữa ông Th, bà H và ông Ng thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất 518,1m^2 này nên không ảnh hưởng đến quyền lợi của ông L nên Hội đồng xét xử không xem xét. Nếu sau này giữa ông L với ông Th, bà H có tranh chấp thì giải quyết bằng vụ án khác.

[4] Đối với Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, thì phần đất diện tích 517,9m^2 (đo đạc thực tế là 518,1m^2) thuộc thửa số 109, tờ bản đồ số 17, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02139 ngày 19/6/2009 do bà Lê Thị Tuyết H đứng tên (Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện G xác nhận tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hồ sơ số 00065.CN.001) vào ngày 6/4/2018 Chi cục Thi hành án dân sự huyện G có quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 37/QĐ-CCTHADS. Đến ngày 17/6/2019 Chi cục Thi hành án dân sự huyện G có công văn số 161/CCTHADS về việc phúc đáp công văn số 423 thì ngày 26/3/2019 bà H và ông Th đã thực hiện xong nghĩa vụ thi hành án và Chi cục thi hành án dân sự huyện G đã giải tỏa kê biên toàn bộ tài sản kê biên của bà H và ông Th. Do đó, Chi cục Thi hành án dân sự huyện G không có ý kiến đối với vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th và ông Ng, nên Hội đồng xét xử không đưa Chi cục Thi hành án dân sự huyện G vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Áp dụng các Điều 228, 164, 165, 296 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 123, 129, 131, 500, 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai năm 2013; các Điều 24, 26 Luật Hôn nhân và Gia đình và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Văn Th và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lê Thị Tuyết H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 197/2019/DS-ST ngày 21 tháng 10 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang

- Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Th.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Ng.

Ghi nhận sự thỏa thuận của ông Nguyễn Văn Th, bà Lê Thị Tuyết H và đại diện của ông Nguyễn Văn Ng về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/09/2016 giữa bà Lê Thị Tuyết H và ông Nguyễn Văn Ng, đối với phần đất diện tích 517,9m^2 (đo đạc thực tế là 518,1m^2) thuộc thửa số 109, tờ bản đồ số 17, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02139 ngày 19/6/2009 do bà Lê Thị Tuyết H đứng tên (Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện G xác nhận tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hồ sơ số 00065.CN.001), đất tọa lạc tại ấp Th, xã V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Buộc ông Nguyễn Văn Th và bà Lê Thị Tuyết H có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Nguyễn Văn Ng số tiền 107.509.000 đồng (một trăm lẻ bảy triệu năm trăm lẻ chín nghìn đồng), ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà Lê Thị Tuyết H có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn Ng số tiền là 42.413.000 đồng (bốn mươi hai triệu bốn trăm mười ba nghìn đồng), ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Nguyễn Văn Ng có trách nhiệm trả lại cho bà Lê Thị Tuyết H và ông Nguyễn Văn Th phần đất diện tích 472,5m^2 trong tổng diện tích 518,1m^2 thuộc thửa số 109, tờ bản đồ số 17, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02139 ngày 19/6/2009 do bà Lê Thị Tuyết H đứng tên (Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện G xác nhận tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hồ sơ số 00065.CN.001), ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật, đất tọa lạc tại ấp Th, xã V, huyện G, tỉnh Tiền Giang, có vị trí như sau:

+ Đông giáp phần đất còn lại của bà Lê Thị Tuyết H;

+ Tây giáp phần đất còn lại của bà Lê Thị Tuyết H;

+ Nam giáp huyện lộ 15;

+ Bắc giáp đất ông Sử Hữu L;

(có sơ đồ kèm theo)

Ông Nguyễn Văn Th và bà Lê Thị Tuyết H được sở hữu 32 cây bưởi da xanh loại B2; hàng rào móng cột bê tông đúc sẵn tường xây gạch cao hơn 0,5m, trên có lưới B40 diện tích 288m^2; chuồng trại cột gỗ tạp, kèo đòn tay gỗ tạp, nền xi măng diện tích 33,32m^2; 02 cái hồ nước (01 cái móng gạch hầm xây gạch, không nắp thể tích 6,75m^3; 01 cái móng gạch hầm xây gạch, không nắp thể tích 1,58m^3).

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Th về việc chỉ chấp nhận trả cho ông Nguyễn Văn Ng số tiền 78.000.000 đồng.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Ng về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn Th và bà Lê Thị Tuyết H trả lại số tiền 8.672.347 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

* Án phí dân sự:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn Th và bà Lê Thị Tuyết H phải chịu 5.375.400 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà ông Nguyễn Văn Th đã nộp theo biên lai thu số 39399 ngày 04/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, nên ông Th và bà H phải nộp tiếp 5.075.400 đồng.

Bà Lê Thị Tuyết H phải chịu 2.120.600 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn Ng phải chịu 433.600 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào 4.182.500 đồng tiền tạm ứng án phí mà ông Ng đã nộp theo biên lai thu số 39521 ngày 27/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, nên ông Ng được hoàn lại 3.748.900 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn Th và bà Lê Thị Tuyết H mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo hai biên lai thu số 0016082, 0016083 ngày 05/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tiền Giang, xem như đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện G;
- Chi cục THADS huyện G;
- Công bố bản án trên cổng TTĐT;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;
DSPT-2020-H

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

Đã ký

Lê Hoàng Hiệp