

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 135 /2023/ DS-PT

Ngày: 30/8/2023

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 VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Thành Đăng**

Các Thẩm phán: Ông **Lâm Triệu Hữu**

Ông **Phạm Trường Thọ**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Cao Ngọc Quý** - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long: Ông **Đỗ Văn Minh** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 8 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 128/2023/TLPT-DS ngày 26 tháng 7 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 153/2023/DS-ST ngày 15 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 153/2023/QĐ-PT ngày 02 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông **Phan Văn L**, sinh năm 1963.

1.2. Bà **Hồ Thị Trường N**, sinh năm 1967.

Cùng địa chỉ: **ấp P, xã S, huyện T, tỉnh Vĩnh Long**.

2. Bị đơn: Chị **Nguyễn Thị Hồng T**, sinh năm 1979.

Địa chỉ: **ấp P, xã S, huyện T, tỉnh Vĩnh Long**.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn **Nguyễn Thị Hồng T**:

- Anh **Nguyễn Quyết Q**, sinh năm 1990; địa chỉ: **Số B P, phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long** (theo Giấy ủy quyền ngày 03/8/2023).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Tại đơn khởi kiện ngày 28/01/2021 và quá trình giải quyết vụ án ông **Phan Văn L** và bà **Hồ Thị Trường N** (ông **L** là người đại diện theo ủy quyền của bà **N**) thống nhất trình bày:* Ngày 16/9/2017 vợ chồng ông bà có thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị **Nguyễn Thị Hồng T**, hai bên chỉ làm giấy tay. Chuyển nhượng diện tích 250m² (ngang 10m, dài hết đất), thuộc chiết thửa đất số 97, tờ bản đồ số 55, diện tích chung 1.210,6m², tọa lạc **ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long** do ông **L** đứng tên theo chương trình Vlap nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng 560.000.000 đồng. Chị **T** đưa trước 360.000.000 đồng, còn lại 200.000.000 đồng.

Hiện phần đất chuyển nhượng do ông bà đang quản lý, sử dụng. Trên đất không có gắn vật kiến trúc hay cây trồng. Nguyên nhân phát sinh tranh chấp là do hợp đồng chuyển nhượng chưa hoàn thành chị **T** tự ý xây dựng hàng rào vào ngày 25/12/2020 nhưng ông, bà không đồng ý và có ngăn cản nhưng chị **T** vẫn xây dựng. Ông có làm đơn ngăn chặn ngày 29/11/2020 và gửi **Ủy ban nhân dân xã P** nhưng chưa được giải quyết.

Nay vợ chồng ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/6/2017 ký kết giữa vợ chồng ông với chị **Nguyễn Thị Hồng T** đối với phần đất chuyển nhượng có diện tích 250m², thuộc chiết thửa 97, tờ bản đồ số 55, diện tích chung 1.210,6m², loại đất ONT+CLN tọa lạc **ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long** do ông **L** đứng tên theo chương trình Vlap nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông, bà đồng ý trả lại cho chị **T** số tiền 360.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật tính từ ngày 16/9/2017.

- Chị **Nguyễn Thị Hồng T** có người đại diện theo ủy quyền là anh **Nguyễn Khắc H** theo đơn phản tố ngày 30/9/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án trình bày: Chị **T** không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn. Chị có yêu cầu phản tố với nội dung: Ngày 16/9/2017 giữa chị và vợ chồng ông **L**, bà **N** tiến hành thỏa thuận là vợ chồng ông **L** chuyển nhượng cho chị 225 phần đất có diện tích 250m², thuộc chiết thửa 97, tờ bản đồ số 55, diện tích chung 1.210,6m², loại đất ONT+CLN tọa lạc **ấp P, xã P,**

huyện T, tỉnh Vĩnh Long do ông L đứng tên theo chương trình Vlap nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với giá 560.000.000 đồng.

Cùng ngày 16/9/2017 vợ chồng ông L có làm tờ bán đất (giấy tay) với nội dung như trên và thỏa thuận chị T giao trước 200.000.000 đồng vào ngày ký tên vào tờ bán đất, số tiền còn lại 360.000.000 đồng sẽ giao đủ khi vợ chồng ông L thực hiện xong thủ tục để sang tên phần đất chuyển nhượng nêu trên. Do vậy, ngày 16/9/2017 chị đã giao cho ông L số tiền 200.000.000 đồng có người làm chứng là anh Huỳnh Phước Tuấn A chứng kiến việc giao ước của các bên.

Sau khi thỏa thuận việc chuyển nhượng thì vợ chồng ông L đã chuyển giao quyền sử dụng phần đất chuyển nhượng cho chị trên thực tế và chị sử dụng, quản lý phần đất nêu trên ổn định không tranh chấp. Sau một thời gian sử dụng đất thì vợ chồng ông L yêu cầu chị giao thêm số tiền 160.000.000 đồng, do tin tưởng ông L, đồng thời phần đất chuyển nhượng hiện do chị quản lý, sử dụng ổn định nên chị đồng ý giao thêm 160.000.000 đồng vào ngày 12/02/2018.

Do phần đất chị chuyển nhượng liền kề với phần đất của chị. Nhằm bảo vệ an ninh cũng như giữ gìn tài sản của mình nên chị tiến hành xây dựng hàng rào kiên cố để bảo vệ toàn bộ khu đất của chị trong đó có phần đất chuyển nhượng của vợ chồng ông L.

Nay vợ chồng ông L khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/9/2017 được ký kết giữa chị và vợ chồng ông L đối với phần đất nêu trên. Vợ chồng ông L đồng ý trả cho chị số tiền 360.000.000 đồng và tiền lãi suất theo quy định chị không đồng ý. Vì phần đất chuyển nhượng tính từ thời điểm nhận chuyển nhượng là sau hơn 03 năm vợ chồng ông L hoàn toàn không có ý kiến hay thay đổi, tranh chấp đối với phần đất chị đã chuyển nhượng. Vợ chồng ông L tự nguyện chuyển giao cho chị quyền sử dụng đất trên thực tế. Chị đã giao cho vợ chồng ông L 360.000.000 đồng, còn lại 200.000.000 đồng là do các bên thỏa thuận khi nào hoàn tất thủ tục để chị đứng tên giấy chứng nhận thì sẽ giao đủ. Do đó, chị hoàn toàn thực hiện đúng theo hợp đồng mà các bên đã thỏa thuận.

Vì vậy chị yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông L. Buộc vợ chồng ông L, bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/9/2017 đối với phần đất chuyển nhượng có diện tích 250m², thuộc chiết thửa 97, tờ bản đồ số 55, diện tích chung 1.210,6m², tọa lạc ấp P, xã P,

huyện T, tỉnh Vĩnh Long do ông L đứng tên theo chương trình Vlap nhưng chưa được cấp quyền sử dụng đất. Chị T đồng ý tiếp tục giao cho vợ chồng ông L, bà N số tiền còn lại theo hợp đồng là 200.000.000 đồng. Ngoài ra chị không có yêu cầu khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2023/DS-ST ngày 15 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Áp dụng:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 tổ tụng dân sự Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 116, Điều 119, Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự 2015; Điều 168, Điều 188, Điều 191 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ Điều 12, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn L, bà Hồ Thị Trường N về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/6/2017 được ký kết giữa ông Phan Văn L, bà Hồ Thị Trường N và chị Nguyễn Thị Hồng T.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/6/2017 được ký kết giữa ông Phan Văn L, bà Hồ Thị Trường N và chị Nguyễn Thị Hồng T (cụ thể tờ bán đất) đối với phần đất có diện tích 250m² (theo kết quả đo đạc hiện trạng ngang 10m, dài 25m), thuộc chiết thửa 97, tờ bản đồ số 55, diện tích chung 1.210,6m², loại đất ONT + CLN tọa lạc ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long, do hộ ông Phan Văn L, bà Hồ Thị Trường N đứng tên theo chương trình Vlap.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Nguyễn Thị Hồng T có anh Nguyễn Khắc H là người đại diện theo ủy quyền về việc yêu cầu ông Phan Văn L và bà Hồ Thị Trường N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/9/2017 đối với phần đất chuyển nhượng có diện tích 250m², (theo kết quả đo đạc hiện trạng ngang 10m, dài 25m), thuộc chiết thửa 97, tờ bản đồ số 55, diện tích chung 1.210,6m², loại đất ONT+CLN tọa lạc ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long, do hộ ông Phan Văn L, bà Hồ Thị Trường N đứng tên theo chương trình Vlap.

- Tạm giao phần đất có diện tích 250m², thuộc chiết thửa 97, tờ bản đồ số 55, diện tích chung 1.210,6m², loại đất ONT + CLN, tọa lạc ấp P, xã P, huyện T, tỉnh

Vĩnh Long theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 09/02/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đ và Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T, tỉnh Vĩnh Long bao gồm các mốc 1, 2, 3, 4,1 cho ông Phan Văn L, bà Hồ Thị Trường N quản lý.

Buộc chị Nguyễn Thị Hồng T trả lại cho ông Phan Văn L, bà Hồ Thị Trường N phần đất có diện tích 250m², thuộc chiết thửa 97, tờ bản đồ số 55, diện tích chung 1.210,6m², loại đất ONT + CLN, tọa lạc ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 09/02/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đ và Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T, tỉnh Vĩnh Long bao gồm các mốc 1, 2, 3, 4,1.

Kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 09/02/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đ và Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

- Ông Phan Văn L, bà Hồ Thị Trường N có nghĩa vụ hoàn trả cho chị Nguyễn Thị Hồng T số tiền 360.000.000 đồng tiền vốn và 240.000.000 đồng tiền lãi suất, tổng cộng 600.000.000 đồng.

Buộc ông Phan Văn L, bà Hồ Thị Trường N hoàn trả giá trị hàng rào cho chị Nguyễn Thị Hồng T là 63.517.175 đồng.

- Buộc ông Phan Văn L, bà Hồ Thị Trường N1 trả giá trị sân phơi cho chị Nguyễn Thị Hồng T là 84.641.196 đồng.

Ông Phan Văn L, bà Hồ Thị Trường N được quyền quản lý, sử dụng hàng rào và sân phơi.

Cây trồng trên đất gồm có 06 cây mai vàng. Buộc chị Nguyễn Thị Hồng T di dời 06 cây mai vàng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án chưa chịu trả số tiền nêu trên thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả khoản tiền lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về chi phí khảo sát đo đạc và định giá: Tổng cộng 2.828.040 đồng. Buộc ông Phan Văn L, bà Hồ Thị Trường N phải chịu 1.414.020 đồng. Ông Phan Văn L, bà Hồ Thị Trường N đã nộp xong.

Buộc chị Nguyễn Thị Hồng T phải chịu 1.414.020 đồng. Ông Phan Văn L đã nộp tạm ứng. Buộc chị Nguyễn Thị Hồng T phải nộp 1.414.020 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T để hoàn trả cho ông Phan Văn L.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Phan Văn L, bà Hồ Thị Trường N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 33.948.734 đồng. Ông Phan Văn L là người cao tuổi nên được miễn án phí đối với phần của ông Phan Văn L là 16.974.367 đồng. Bà Hồ Thị Trường N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 16.974.367 đồng. Trừ vào số tiền tạm ứng án phí 9.300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010839 ngày 28/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T. Bà Hồ Thị Trường N phải nộp tiếp 7.674.367 đồng.

Chị Nguyễn Thị Hồng T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010255 ngày 14/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T. Chị Nguyễn Thị Hồng T đã nộp xong.

Ngày 28 tháng 6 năm 2023, nguyên đơn ông Phan Văn L và bà Hồ Thị Trường N có đơn kháng cáo với nội dung:

- Ông L, bà N không đồng ý bồi thường cho bà T số tiền 240.000.000 đồng. Yêu cầu chia đôi số tiền cho nguyên đơn và bị đơn. Ông L, bà N đồng ý bồi thường 120.000.000 đồng.
- Ông L, bà N không đồng ý bồi thường giá trị hàng rào 63.511.175 đồng và sân phơi 84.641.196 đồng.
- Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa lại phần án phí đã buộc bà N phải nộp 16.974.363 đồng.

Ngày 28 tháng 6 năm 2023, bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng T có đơn kháng cáo với nội dung:

- Yêu cầu cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Phan Văn L, Hồ Thị Trường N.
- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Hồng T. Buộc vợ chồng ông L, bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/9/2017 đối với phần đất chuyển nhượng có diện tích 250 m² (theo thỏa thuận là cấp nền nhà ngang 10m, dài hết phần nền đất), thuộc thửa 97, tờ bản đồ số 55, diện tích chung 1.120,6 m², đất tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long do ông L đứng tên theo chương trình Vlap nhưng chưa được cấp quyền sử dụng đất. Bà T đồng ý tiếp tục giao cho vợ chồng ông L, bà N số tiền còn lại theo hợp đồng là 200.000.000 đồng. Ngoài ra, bà không có yêu cầu nào khác.

Tại phiên tòa hôm nay:

Ông **L**, bà **N** trình bày: giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm phần tiền lãi và không đồng ý bồi thường hàng rào và sân phơi cho bà **T**.

Đại diện ủy quyền của bị đơn trình bày: giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu ông **L**, bà **N** tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, trường hợp nếu không thực hiện hợp đồng do vô hiệu thì yêu cầu bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật và giải quyết theo giá thị trường đã cung cấp cho Tòa án theo Quyết định phê duyệt kết quả bán đấu giá quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện T.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

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 theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm.

Về nội dung: Phân tích nội dung, chứng cứ và đề nghị:

- Chấp nhận một phần kháng cáo của ông **Phan Văn L** và bà **Hồ Thị Trường N**.
- Sửa một phần bản án sơ thẩm số: 20/2023/DS-ST ngày 15/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Vĩnh Long.
 - + Buộc ông **L**, bà **N** phải bồi thường cho chị **T** số tiền 152.488.300đ là thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu.
 - + Buộc ông **L**, bà **N** bồi hoàn giá trị hàng rào và sân phơi cho chị **T** số tiền 74.079.185đ.
 - + Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông **Phan Văn L**, bà **Hồ Thị Trường N** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 27.462.699đ. Ông **L** là người cao tuổi nên được miễn án phí đối với phần của ông **L** là $27.462.699: 2 = 13.731.349đ$. Bà **N** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 13.731.349đ.
 - Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên ông **L**, bà **N** không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Chị **T** phải nộp 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH VỤ ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ được thể hiện tại hồ sơ 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: Đơn kháng cáo của ông Phan Văn L, bà Hồ Thị Trường N, chị Nguyễn Thị Hồng T còn trong thời hạn luật định theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Về nội dung: Vào ngày 19/6/2017, vợ chồng ông L, bà N có chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị T phần đất có diện tích 250m² (ngang 10m, dài hết đất) thuộc chiếc thửa 97, tờ bản đồ số 55, nằm trong diện tích 1.210,6m², loại đất ONT+CLN tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long do ông L đứng tên theo chương trình Vlap nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với giá 560.000.000đ/250m², hai bên thỏa thuận khi nào làm thủ tục sang tên cho chị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chị T giao đủ tiền, thực hiện hợp đồng chị T giao cho ông L số tiền 360.000.000đ, chị T đã làm hàng rào, sân phơi và trồng cây trên đất, việc hai bên chuyển nhượng chưa làm thủ tục theo quy định của pháp luật là vi phạm về hình thức được quy định tại Điều 116, Điều 119 Bộ luật dân sự, việc ông L đứng tên chương trình Vlap nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm Điều 168, Điều 188 Luật đất đai, đồng thời tại Công văn số 2724/UBND-NC ngày 25/22/2021 và Công văn số 1045/UBND-NC ngày 23/5/2023 của Ủy ban nhân dân huyện T, ông L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên cấp sơ thẩm xử vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà N và chị T là có căn cứ, đúng pháp luật. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm vô hiệu hợp đồng và tính lãi suất là không đúng quy định của pháp luật, việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà N và chị T thực hiện theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình (bên vi phạm hợp đồng sẽ phải bồi thường). Do ông L, bà N không thực hiện hợp đồng nên phải bồi thường thiệt hại chênh lệch về giá đất, theo Quyết định số 6354/QĐ-UBND ngày 29/12/2020 của Ủy ban nhân dân huyện T về việc phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất thửa 94, tờ bản đồ số 55 thuộc ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long có vị trí gần phần đất của ông L, bà N và chị T tranh chấp giá 6.227.000đ/m². Tại phiên tòa, nguyên đơn không yêu cầu định giá nên lấy giá trị đất này làm giá thị trường để giải quyết tranh chấp. Cụ thể, phần đất theo Quyết định số 6354/QĐ-UBND trị giá 6.110.000.000đ : 981,2m² = 6.227.000đ/m².

Phần đất của ông L, bà N chuyển nhượng cho chị T là đất ONT thể hiện trích đo tại bản đồ địa chính khu đất này 09/2/2022 của phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T xác định, phần đất tranh chấp thuộc thửa 97, tờ bản đồ số 55, mục đích sử dụng đất ONT và biên bản định giá ngày 11/4/2023 hai bên thống nhất phần đất tranh chấp là đất thổ và tờ bán đất ngày 16/9/2017 hai bên thỏa thuận hai nền nhà nên phần đất tranh chấp giữa ông L, bà N và chị T được xác định là $6.227.000\text{đ} \times 250\text{m}^2 = 1.556.750.000\text{đ}$, giá hai bên thỏa thuận là 560.000.000đ sẽ được khấu trừ còn lại giá chênh lệch là 996.750.000đ.

Xét về lỗi của ông L, bà N có lỗi chính trên việc chấm dứt hợp đồng, bởi lẽ hợp đồng do hai bên tự nguyện ký kết, thực hiện hợp đồng thì chị T đã giao số tiền 360.000.000đ trên 560.000.000đ, chị T đã quản lý sử dụng phần đất, trồng cây, xây dựng công trình kiên cố như hàng rào, sân phơi và xin tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng ông L, bà N đơn phương chấm dứt hợp đồng, ông L, bà N cho rằng do mâu thuẫn với chị T nên không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất cho chị T, phía bị đơn cũng đồng ý khi ông L, bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định của pháp luật, ông L, bà N không chấp nhận yêu cầu của chị T, bị đơn cho rằng do giá đất tăng nên ông L, bà N không thực hiện hợp đồng là có căn cứ, lời trình bày của bị đơn giá đất tăng phù hợp thực tế theo biên bản định giá ngày 23/12/2021 giá đất $5.000.000\text{đ}/\text{m}^2$ nên ông L, bà N phải chịu lỗi nhiều hơn, việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng trên cũng có một phần lỗi của bị T khi chuyển nhượng đất không tìm hiểu kỹ giấy tờ đất, nguyên đơn không cung cấp đầy đủ thông tin pháp lý về đất cho bị đơn, nên chia lỗi nguyên đơn chịu 70% lỗi, bị đơn chịu 30% lỗi. Cụ thể số tiền chênh lệch là $996.750.000\text{đ} \times 70\% = 697.725.000\text{đ}$, số tiền $996.750.000\text{đ} \times 30\% = 299.825.000\text{đ}$. Như vậy, ông L, bà N trả tiền đã nhận của chị T và giá trị chênh lệch là $360.000.000\text{đ} + 697.725.000\text{đ} = 1.057.725.000\text{đ}$.

[2.1] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu bị đơn chịu 50% phần lãi, phần hàng rào, sân phơi chị T xây dựng là không có căn cứ, bởi lẽ phần lãi sẽ được điều chỉnh giá trị chênh lệch, phần hàng rào và sân phơi do chị T xây dựng, định giá giá trị còn lại và cấp sơ thẩm giao cho ông L làm chủ sở hữu và trả giá trị thực tế là đúng pháp luật.

Từ những phân tích trên, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn và không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Chấp nhận một phần đề nghị của Kiểm sát viên.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 129, Điều 131, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự 2015; Điều 168, Điều 188, Điều 191 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 12, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông **Phan Văn L**, bà **Hồ Thị Trường N**. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn **Nguyễn Thị Hồng T**.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/6/2017 được ký kết giữa ông **Phan Văn L**, bà **Hồ Thị Trường N** và chị **Nguyễn Thị Hồng T** (cụ thể tờ bán đất) đối với phần đất có diện tích 250m² (theo kết quả đo đạc hiện trạng ngang 10m, dài 25m), thuộc chiết thửa 97, tờ bản đồ số 55, diện tích chung 1.210,6m², loại đất ONT + CLN tọa lạc **ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long**, do hộ ông **Phan Văn L**, bà **Hồ Thị Trường N** đứng tên theo chương trình Vlap.

Buộc chị **Nguyễn Thị Hồng T** trả lại cho ông **Phan Văn L**, bà **Hồ Thị Trường N** phần đất có diện tích 250m², thuộc chiết thửa 97, tờ bản đồ số 55, diện tích chung 1.210,6m², loại đất ONT + CLN, tọa lạc **ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long** theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 09/02/2022 của Chi nhánh **Văn phòng Đ** và **Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T**, tỉnh Vĩnh Long bao gồm các mốc 1, 2, 3, 4,1.

Kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 09/02/2022 của Chi nhánh **Văn phòng Đ** và **Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T**, tỉnh Vĩnh Long.

Buộc ông Phan Văn L, bà Hồ Thị Trường N có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Thị Hồng T số tiền nhận chuyển nhượng và bồi thường giá trị chênh lệch tổng cộng là 1.057.725.000đ (Một tỷ không trăm năm mươi bảy triệu bảy trăm hai mươi lăm ngàn đồng).

Buộc ông Phan Văn L, bà Hồ Thị Trường N hoàn trả giá trị hàng rào cho chị Nguyễn Thị Hồng T là 63.517.175 đồng (Sáu mươi ba triệu năm trăm mười bảy ngàn một trăm bảy mươi lăm đồng.)

Buộc ông Phan Văn L, bà Hồ Thị Trường N trả giá trị sân phơi cho chị Nguyễn Thị Hồng T là 84.641.196 đồng (T1 mười bốn triệu sáu trăm bốn mươi một ngàn một trăm chín mươi sáu đồng).

Ông Phan Văn L, bà Hồ Thị Trường N được quyền quản lý, sử dụng hàng rào và sân phơi.

Cây trồng trên đất gồm có 06 cây mai vàng. Buộc chị Nguyễn Thị Hồng T di dời 06 cây mai vàng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của những người được thi hành nếu những người bị thi hành án chưa thi hành số tiền nên trên thì hàng còn phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả theo khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phan Văn L, bà Hồ Thị Trường N phải nộp 38.086.400đ. Ông Phan Văn L được miễn án phí, bà Hồ Thị Trường N nộp 19.043.200đ (Mười chín triệu không trăm bốn mươi ba ngàn hai trăm đồng). Số tiền tạm ứng án phí bà N nộp 9.300.000đ theo biên lai thu số 0010839 ngày 28/01/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T sẽ được khấu trừ vào án phí dân sự sơ thẩm, buộc bà N phải nộp tiếp 9.743.200đ (Chín triệu bảy trăm bốn mươi ba ngàn hai trăm đồng).

Chị T nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai thu số 0010255 ngày 14/01/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, chị T đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải nộp án phí phúc thẩm, số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm sẽ được hoàn trả lại cho các đương sự. Cụ thể, hoàn trả cho bà Hồ Thị T2 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí

tòa án số 0011590 ngày 29/8/2023, hoàn trả cho chị **Nguyễn Thị Hồng T** 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0011588 ngày 28/6/2023 tại Chi cục Thi hành án huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 chịu thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, được quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7,7a,7b và 9 Luật Thi hành án; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao 01;
- VKSND Cấp cao 01;
- VKSNDTVL 01;
- Chánh án 01;
- TAND huyện T 01;
- THADS huyện T 01;
- Các DS 02;
- VP 01;
- Lưu hồ sơ vụ án 01.

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

Nguyễn Thành Đăng