

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 403/2023/DS-PT

Ngày 23/9/2023

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 BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Thanh Tòng

Các Thẩm phán: Ông Lê Minh Đạt

Ông Nguyễn Thế Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Sương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:
Nguyễn Thị Xa Riêng- Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 375/2022/TLPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản; Đòi tài sản; Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 120/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 541a/2023/QĐPT-DS ngày 03 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Lê Thị N, sinh năm 1966;

2. Ông Phan Văn B, sinh năm 1964;

Cùng cư trú tại: Ấp D, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phan Văn B là: Bà Lê Thị N.

- Bị đơn:

1. Ông Trương Văn V, sinh năm 1969;

2. Bà Trần Thị L, Sinh năm 1970;

Cùng cư trú tại: Ấp K, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Trương Văn S, sinh năm 1966 (đã chết ngày 04/02/2023);

Cư trú tại: Ấp K, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Văn S là:

1. Ông Trương Hoài P, sinh năm 1953;

2. Ông Trương Văn H, sinh năm 1959;

3. Bà Trương Thị Phương T, sinh năm 1960;

4. Bà Trương Thị M, sinh năm 1961;

5. Ông Trương Văn S1, sinh năm 1963;

6. Bà Trương Thị L1, sinh năm 1967;

7. Ông Trương Văn V, sinh năm 1969;

8. Ông Trương Văn T1, sinh năm 1972;

Cùng cư trú tại: xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Văn S có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

- Người kháng cáo: Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Lê Thị N đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phan Văn B trình bày:

Ngày 25/4/2017, bà Lê Thị N và ông Phan Văn B có nhận chuyển nhượng của ông Trương Văn V, bà Trần Thị L phần đất có diện tích 389,2m², thuộc thửa số 117, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp K, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre đến ngày 11/5/2017 ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do chưa có nhu cầu sử dụng đất nên ông bà có cho bà L, ông V tiếp tục ở tạm trên đất. Ngày 09/8/2017, ông bà làm hợp đồng cho ông V, bà L thuê lại đất

và căn nhà trên đất. Thời hạn thuê là 05 năm từ ngày 26/4/2017 (sau ngày mà ông bà mua đất) đến ngày 26/4/2022, giá thuê là 5.000.000 đồng/tháng, thanh toán 06 tháng một lần, mỗi lần 30.000.000 đồng.

Đến ngày 01/3/2018 (âm lịch), bà L, ông V không đóng tiền thuê nữa. Sau này bà L, ông V có trả thêm 14.800.000 đồng. Tính đến ngày 26/4/2022, bà L, ông V nợ tiền thuê với số tiền trên 200.000.000 đồng.

Trong thời gian ông V, bà L không đóng tiền thuê đất thì anh ruột của ông V là ông S có lần chiếm của ông bà phần đất có diện tích là 247,7m², ông S kéo lưới B40 rào trên phần đất lấn chiếm.

Tính đến nay thì hợp đồng thuê đã hết thời hạn. Do vậy, bà N, ông B yêu cầu ông V, bà L liên đới trả lại số tiền thuê nhà và đất còn nợ là 200.000.000 đồng. Đối với việc sau ngày 26/4/2022 và cho đến nay bị đơn chưa trả nhà và đất cho ông bà thì ông bà không yêu cầu trả tiền thuê trong khoản thời gian này. Yêu cầu ông V, bà L trả lại cho ông bà phần nhà và đất thuê thuộc thửa 117, diện tích 389,2m² tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp K, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre. Yêu cầu ông S trả lại phần đất đã lấn chiếm có diện tích 247,7m² (trong đó có 40m² đất ONT), thuộc một phần thửa đất số 1/117b, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Đối với yêu cầu độc lập của ông S thì bà N, ông B không đồng ý.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn vắng mặt toàn bộ quá trình tố tụng và không gửi cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến của mình.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn S trình bày:

Năm 2005, ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất thuộc thửa số 31, tờ bản đồ 13, diện tích 2.768,2m² tọa lạc tại ấp K, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Năm 2009, ông chuyển nhượng cho ông Trương Văn V và vợ bà Trần Thị L phần đất có diện tích 150m². Ông V, bà L đã nhận đất và xây dựng nhà ở trên đất nhưng chưa được cấp quyền sử dụng đất do không đủ diện tích tối thiểu để tách thửa.

Ngày 23/6/2014, ông V, bà L có mượn của ông phần đất liền ranh có diện tích khoảng 150m² (trong đó có 40m² đất ONT) để đủ diện tích cấp quyền sử dụng đất. Do cho mượn đất nên khi đo đất không có cắm trụ ranh. Lúc này diện tích phần đất ông cho mượn có chênh lệch tăng hơn so với giấy cho mượn đất nhưng là chỗ anh em nên ông cũng đồng ý. Phần đất ông cho mượn theo đo đạc là thửa 1/117b, có diện tích 247,7m² (có 40m² đất ONT). Việc ông cho bà L, ông V mượn đất có làm giấy tay cam kết, có trưởng ấp K, xã B chứng kiến.

Khi có kết quả đo đạc, ngày 11/7/2014, ông đến Ủy ban nhân dân xã B ký hợp đồng tặng cho ông V, bà L phần đất thửa số 117 tờ bản đồ số 13 diện tích

389,2m². Ngày 05/8/2014, ông V và bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2017 ông V, bà L chuyển nhượng phần đất này cho bà N, ông B. Do thửa 117b là của ông và từ trước đến nay ông đang quản lý nên ông không đồng ý giao phần đất này cho bà N, ông B.

Ông yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 221 ngày 11/7/2014 giữa ông với ông V, bà L. Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/4/2017 giữa bà N, ông B với bà L, ông V. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện G đã cấp cho bà L, ông V và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B đã cấp cho bà N, ông B đối với thửa đất số 117 tờ bản đồ số 13 nói trên;

Trước đây, ông có yêu cầu bà L, ông V trả lại cho ông phần đất cho mượn nêu trên. Do hiện nay ông đang quản lý phần đất này nên ông rút yêu cầu này lại.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 120/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Phan Văn B, bà Lê Thị N.

1.1. Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 09/8/2017 giữa ông Phan Văn B, bà Lê Thị N với ông Trương Văn V, bà Trần Thị L đối với phần nhà và đất tại thửa 117 tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Buộc ông Trương Văn V và bà Trần Thị L phải liên đới trả lại cho bà Lê Thị N và ông Phan Văn B số tiền thuê còn nợ là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền nêu trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Buộc ông Trương Văn V, bà Trần Thị L di dời toàn bộ đồ dùng sinh hoạt trong nhà để giao trả cho ông Phan Văn B, bà Lê Thị N phần đất và căn nhà gắn liền với đất thuộc thửa số 117 tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp K, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre (có họa đồ kèm theo).

1.2. Chấp nhận yêu cầu của ông Phan Văn B, bà Lê Thị N đối với ông Trương Văn S về việc đòi lại tài sản.

Buộc ông Trương Văn S có trách nhiệm trả cho ông Phan Văn B, bà Lê Thị N phần đất thuộc thửa 1/117b tờ bản đồ số 13 diện tích 247,7m² (trong đó có 40m² đất ONT và 207,7m² đất CLN) tọa lạc tại ấp K, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre, cùng toàn bộ cây trồng và công trình vật kiến trúc có trên đất (có họa đồ kèm theo).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Trương Văn S.

2.1. Buộc bà Trần Thị L, ông Trương Văn V có trách nhiệm liên đới hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với phần đất thuộc thửa 1/117b, tờ bản đồ số 13, diện tích 247,7m² (trong đó có 40m² đất ONT và 207,7m² đất CLN) tọa lạc tại ấp K, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre cho ông Trương Văn S với số tiền là 888.612.825 đồng (tám trăm tám mươi tám triệu sáu trăm mười hai nghìn tám trăm hai mươi lăm đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền nêu trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trương Văn S về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 11/7/2014 giữa ông Trương Văn S với ông Trương Văn V, bà Trần Thị L đối với thửa đất số 117, tờ bản đồ số 13, diện tích 389,2m², tọa lạc tại ấp K, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trương Văn S về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/4/2017 giữa bà Lê Thị N, ông Phan Văn B với bà Trần Thị L, ông Trương Văn V đối với thửa đất số 117, tờ bản đồ số 13, diện tích 389,2m², tọa lạc tại ấp K, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

2.4. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trương Văn S về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH001282 do Ủy ban nhân dân huyện G đã cấp cho bà Trần Thị L, ông Trương Văn V ngày 05/8/2014 đối với thửa đất số 117, tờ bản đồ số 13, diện tích 389,2m², tọa lạc tại ấp K, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

2.5. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trương Văn S về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02436 do sở T cấp đã cấp cho bà Lê Thị N, ông Phan Văn B ngày 05/11/2017 đối với thửa đất số 117, tờ bản đồ số 13, diện tích 389,2m², tọa lạc tại ấp K, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo bản án, quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13/10/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn S kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Trương Văn S.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Ngày 04/02/2023, ông Trương Văn S chết, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn S, sửa bản án dân sự sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Phần đất tranh chấp thuộc thửa 117 diện tích 389,2m² (gồm thửa 1/117a diện tích 141,5m² và thửa 1/117b diện tích 247,7m²), tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre. Nguyên đơn trình bày đã nhận chuyển nhượng hợp pháp từ bị đơn và sau đó cho bị đơn thuê lại toàn bộ nhà và đất. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê và hiện nay thời hạn thuê đã hết nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền thuê nhà còn nợ là 200.000.000 đồng và phần đất thửa 117 cùng toàn bộ tài sản trên đất. Đồng thời, yêu cầu ông S trả lại phần đất đã lấn chiếm là thửa 1/117b (hiện do ông S đang quản lý, sử dụng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trương Văn S cho rằng phần đất của bị đơn chỉ có thửa 1/117a, do không đủ diện tích tách thửa nên ông cho bị đơn mượn thửa 1/117b diện tích 247,7m² (có 40m² thổ cư) để đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do việc bị đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là có thửa 1/117b của ông nên ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn;

hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông với bị đơn, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho nguyên đơn, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bị đơn đối với thửa 117.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S thừa nhận năm 2014 ông S cho bị đơn mượn phần đất thửa 1/117b để đủ diện tích tách thửa làm sổ đỏ để ông V, bà L thế chấp vay tiền ngân hàng. Lời trình bày này phù hợp với nội dung “Giấy cam kết” ngày 23/6/2014 (bản photo) và xác nhận của trưởng ấp K, xã B, hiện tại ông S cũng là người quản lý đất. Tuy nhiên, việc ông S cho bị đơn mượn đất nhưng lại làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất để bị đơn được tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là nhằm mục đích lừa dối cơ quan có thẩm quyền, gây khó khăn trong việc quản lý đất đai và điều này gián tiếp gây ra sự nhầm lẫn trong các giao dịch dân sự tiếp theo.

Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự 2015 thì “Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu”. Theo quy định trên thì phần đất thửa 117, diện tích 389,2m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn ông V, bà L sau đó bị đơn chuyển nhượng cho ông B, bà N, đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và nguyên đơn cũng đã được cấp quyền sử dụng đất nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là không bị vô hiệu.

[3] Như vậy, thửa 1/117b có nguồn gốc là của ông S tặng cho bị đơn theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 221 ngày 11/7/2014. Ngày 05/8/2014, bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 25/4/2017, bị đơn ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa 117 cho nguyên đơn và nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ theo quy định tại Điều 467 Bộ luật Dân sự năm 2005 (các điều 459, 503 của Bộ luật Dân sự 2015) thì hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký. Như vậy, có căn cứ xác định 02 hợp đồng này đã có hiệu lực pháp luật. Việc ông S yêu cầu hủy 02 hợp đồng này và 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho nguyên đơn, bị đơn là không có cơ sở chấp nhận. Hơn nữa, sau khi được cấp quyền sử dụng đất bị đơn đã xây dựng một phần nhà trước nằm trên thửa đất số 1/117b, diện tích xây dựng là 9,87m², việc xây dựng này ông có biết nhưng không có ý kiến hay ngăn cản gì.

Khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất thì đã có căn nhà trên đất nên việc nguyên đơn cho rằng mình không biết được ông S cho bị đơn mượn đất là có căn cứ. Việc nguyên đơn nhận chuyển nhượng phần đất này là ngay tình phù hợp với quy định của pháp luật. Vì vậy, việc nguyên đơn yêu cầu ông S giao trả phần đất thuộc thửa 1/117b là có căn cứ nên được chấp nhận và do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên yêu cầu của ông S về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn; hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông với bị đơn, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho nguyên đơn, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bị đơn đối với thửa đất số 1/117b là không có cơ sở.

[4] Đối với thiệt hại của ông Trương Văn S: Do bị đơn là người hưởng lợi không ngay tình. Do vậy, cần buộc bị đơn phải liên đới trả giá trị đất và tài sản trên thửa 1/117b diện tích $247,7m^2$ (có $40m^2$ đất ONT) cho ông S, căn cứ biên bản định giá ngày 4/02/2020 và 05/01/2021 giá trị tài sản được tính như sau:

Giá trị đất thổ cư: $4.000.000\text{đồng}/m^2 \times 40m^2 = 160.000.000\text{đồng}$.

Giá trị đất cây lâu năm (bao gồm hoa màu trên đất): $3.500.000\text{đồng}/m^2 \times 207,7m^2 = 726.950.000\text{ đồng}$.

Về công trình, vật kiến trúc trên đất: hàng rào trụ chôn kéo lưới B40 có giá trị 1.212.825 đồng.

Tổng số tiền bị đơn phải hoàn trả cho ông S là: 888.162.825 đồng.

Từ những nhận định trên, do những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Trương Văn S kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ nên không chấp nhận kháng cáo của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Trương Văn S, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Văn S phải chịu là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009248 ngày 20/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn S.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 120/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ Điều 465, 467 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Các điều 133, 166, 398, 422, 457, 459, 472, 481, 482, 500, 501, 502, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Phan Văn B, bà Lê Thị N.

1.1. Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 09/8/2017 giữa ông Phan Văn B, bà Lê Thị N với ông Trương Văn V, bà Trần Thị L đối với phần nhà và đất tại thửa 117 tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Buộc ông Trương Văn V và bà Trần Thị L phải liên đới trả lại cho bà Lê Thị N và ông Phan Văn B số tiền thuê còn nợ là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Buộc ông Trương Văn V, bà Trần Thị L phải có nghĩa vụ di dời toàn bộ đồ dùng sinh hoạt trong nhà để giao trả cho ông Phan Văn B, bà Lê Thị N phần đất và căn nhà gắn liền với đất thuộc thửa số 117, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp K, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre (có họa đồ kèm theo).

1.2. Chấp nhận yêu cầu của ông Phan Văn B, bà Lê Thị N đối với ông Trương Văn S về việc đòi lại tài sản.

Buộc ông Trương Văn S có trách nhiệm trả cho ông Phan Văn B, bà Lê Thị N phần đất thuộc thửa 1/117b, tờ bản đồ số 13, diện tích 247,7m² (trong đó

có 40m² đất ONT và 207,7m² đất CLN) tọa lạc tại ấp K, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre, cùng toàn bộ cây trồng và công trình vật kiến trúc có trên đất (có họa đồ kèm theo).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Trương Văn S.

2.1. Buộc bà Trần Thị L, ông Trương Văn V có trách nhiệm liên đới hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với phần đất thuộc thửa 1/117b, tờ bản đồ số 13, diện tích 247,7m² (trong đó có 40m² đất ONT và 207,7m² đất CLN) tọa lạc tại ấp K, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre cho những người thừa kế của ông Trương Văn S với số tiền là 888.612.825 đồng (tám trăm tám mươi tám triệu sáu trăm mười hai nghìn tám trăm hai mươi lăm đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trương Văn S về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 11/7/2014 giữa ông Trương Văn S với ông Trương Văn V, bà Trần Thị L đối với thửa đất số 117, tờ bản đồ số 13, diện tích 389,2m², tọa lạc tại ấp K, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trương Văn S về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/4/2017 giữa bà Lê Thị N, ông Phan Văn B với bà Trần Thị L, ông Trương Văn V đối với thửa đất số 117, tờ bản đồ số 13, diện tích 389,2m², tọa lạc tại ấp K, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

2.4. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trương Văn S về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH001282 do Ủy ban nhân dân huyện G đã cấp cho bà Trần Thị L, ông Trương Văn V ngày 05/8/2014 đối với thửa đất số 117, tờ bản đồ số 13, diện tích 389,2m², tọa lạc tại ấp K, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

2.5. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trương Văn S về việc yêu cầu hủy Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02436 do sở T cấp đã cấp cho bà Lê Thị N, ông Phan Văn B ngày 05/11/2017 đối với thửa đất số 117, tờ bản đồ số 13, diện tích 389,2m², tọa lạc tại ấp K, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

3. Chi phí tố tụng: Buộc ông Trương Văn V và bà Trần Thị L liên đới trả lại cho bà Lê Thị N, ông Phan Văn B chi phí tố tụng là 4.746.000 đồng (bốn triệu bảy trăm bốn mươi sáu nghìn đồng).

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phan Văn B và bà Lê Thị N không phải chịu án phí, hoàn trả cho ông Phan Văn B, bà Lê Thị N số tiền tạm ứng án phí đã nộp như sau:

- 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005642 ngày 06/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

- 1.505.000 đồng (một triệu năm trăm lẻ năm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005641 ngày 06/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

- 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005721 ngày 27/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

- 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011487 ngày 05/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

- 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007414 ngày 23/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

- 620.000 đồng (sáu trăm hai mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008230 ngày 01/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Ông Trương Văn V và bà Trần Thị L phải liên đới nộp phí dân sự sơ thẩm với số tiền 44.645.000 đồng (bốn mươi bốn triệu sáu trăm bốn mươi lăm đồng).

Ông Trương Văn S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch với số tiền là 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông đã nộp tổng cộng là 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu số 0000428 và 0000429 cùng ngày 22/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Văn S phải chịu là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0009248 ngày 20/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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, 7a, 7b, 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Giồng Trôm;
- Chi cục THADS huyện Giồng Trôm;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV và THA;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Phan Thanh Tòng