

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 357/2020/DS-PT

Ngày: 18 - 9 - 2020

V/v tranh chấp “Đòi quyền sử dụng đất và 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:

Ông Nguyễn Song Bình.

Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Liễu Hạnh - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2020, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 94/2020/TLPT-DS ngày 17 tháng 02 năm 2020 về việc tranh chấp “Đòi quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 276/2019/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 70/2020/QĐ-PT ngày 02 tháng 3 năm 2020, giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Ông Tăng Văn H, sinh năm 1967 (tên gọi khác là Ròng) (có mặt);

Địa chỉ: Số 290A/90/13 D, phường A, Quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ H, sinh năm 1968 (có mặt);

Địa chỉ: Đường L, Phường E, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo văn bản ủy quyền ngày 09/5/2019).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp của nguyên đơn: Luật sư Phạm Ngọc D
- Văn phòng Luật sư Phạm Ngọc D - Đoàn Luật sư tỉnh Tiền Giang (xin vắng mặt).

- *Bị đơn:* Ông Tăng Văn H1, sinh năm 1970 (tên gọi khác là Hạnh) (có mặt);

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

Người đại diện theo ủy quyền của ông H1 là ông Đoàn Văn Th, sinh năm 1971 (có mặt);

Địa chỉ: 147/5 Đ, Phường F, Thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang (Theo văn bản ủy quyền ngày 08/5/2019).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Văn Th - Văn phòng Luật sư Nguyễn Văn Th - Đoàn Luật sư tỉnh Tiền Giang (có mặt).

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

Bà Lê Thị Tuyết Ng, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Số 290A/90/13 D, phường A, Quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ng là ông Đỗ H, sinh năm 1968 (có mặt);

Địa chỉ: Đường L, Phường E, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo văn bản ủy quyền ngày 09/5/2019).

- *Người làm chứng:*

1. Lê Văn Ch, sinh năm 1967 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp H, xã Đ, huyện Ch, tỉnh Tiền Giang.

2. Bùi Văn Đ, sinh năm 1968 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp H, xã Đ, huyện Ch, tỉnh Tiền Giang.

3. Lương Văn B, sinh năm 1964 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp H, xã Đ, huyện Ch, tỉnh Tiền Giang.

4. Nguyễn Văn B1, sinh năm 1956 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp H, xã Đ, huyện Ch, tỉnh Tiền Giang.

5. Nguyễn Văn T, sinh năm 1966 (có mặt);

Địa chỉ: ấp Th, xã Đ, huyện Ch, tỉnh Tiền Giang.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Tăng Văn H, bị đơn ông Tăng Văn H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* *Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Tăng Văn H là ông Đỗ H trình bày:*

Ông H có nhận chuyển nhượng 3.220m² đất thuộc thửa 564, tờ bản đồ số 06 loại đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc tại ấp Tr, xã N, huyện Ch, tỉnh Tiền Giang và được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00363 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 12/12/2016 cho ông Tăng Văn

H. Trên đất khi nhận chuyển nhượng đã có cây ăn trái của chủ cũ. Tháng 06 năm 2018, Ông H có nhờ ông H1 mua dùm ít cây trồng để Ông H trồng bổ sung thêm gồm hai loại là chanh và sầu riêng, theo ông H1 báo thì số cây trồng mua giá trị là 118.000.000 đồng, Ông H đưa trước 100.000.000 đồng, sau này có hóa đơn hai bên sẽ tính lại. Đến khoảng tháng 12 năm 2018 thì ông H1 đã vào chiếm giữ phần đất của Ông H vì ông H1 cho rằng số tiền 118.000.000 đồng ông bỏ ra để mua cây là tiền đặt cọc chuyển nhượng đất. Ông H xác định 3.220m² đất nêu trên là tài sản chung của vợ chồng ông. Ông không có nhờ ông H1 trồng bất kỳ loại cây gì trên đất, toàn bộ tài sản trên đất là do Ông H tạo lập sau khi nhận chuyển nhượng.

Tại buổi hòa giải ngày 14/02/2019 tại UBND xã N, Ông H có trình bày trước đó ông H1 có hỏi khi nào có nhu cầu bán đất thì báo cho ông H1 biết. Ông H có đồng ý sẽ thông báo cho ông H1 biết khi có nhu cầu bán. Sau đó thì Ông H không có nhu cầu bán nên tại buổi hòa giải có nêu như thế.

Trong biên bản hòa giải tại xã N, Ông H có trình bày: Trong tháng 12 năm 2018 sẽ hoàn lại 118.000.000 đồng. Lý do là theo thông báo của ông H1, đây là tiền mua cây trồng, nay nguyên đơn yêu cầu như sau:

Buộc ông Tăng Văn H1 phải trả cho vợ chồng ông Tăng Văn H diện tích 3.195,6 m² (theo thực tế hiện nay), thuộc thửa 564, tờ bản đồ số 06, loại đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc tại ấp Tr, xã N, huyện Ch, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00363 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang, cấp ngày 12/12/2016.

Thống nhất số tiền bồi thường cây trồng trên đất là 31.088.900 đồng, các tài sản được kiểm kê theo biên bản áp giá bồi thường cho hộ gia đình, cá nhân bị ảnh hưởng là của Ông H nên yêu cầu xác định các tài sản này là của ông Tăng Văn H là người được quyền nhận tiền bồi thường.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì Ông H không chấp nhận vì thực tế không có chuyển nhượng và không có nhận đặt cọc, ông H1 không có trồng cây, không có chăm sóc, không có đầu tư kiến trúc gì trên đất.

Bị đơn ông Tăng Văn H1 trình bày như sau:

Cuối năm 2016 ông H1 và Ông H có thỏa thuận. Theo đó ông H1 có nhận chuyển nhượng 3.220m² đất thuộc thửa 564, tờ bản đồ số 06, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Tr, xã N, huyện Ch, tỉnh Tiền Giang từ Ông H. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00363 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 12/12/2016 với giá là 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng, ông H1 đặt cọc trước 130.000.000 đồng (ông H1 không có nhận bất cứ số tiền nào về việc mua cây trồng của Ông H), phần còn lại hai bên thỏa thuận khi ông H1 bán phần đất ở Bến Tre thì sẽ trả đủ số tiền còn lại. Do anh em ruột nên giữa ông H1 và Ông H không có lập văn bản hợp đồng, nhận cọc. Cùng thời điểm chuyển nhượng Ông H đã giao cho ông H1 canh tác, thời điểm này trên đất không còn cây trái gì, chỉ có mấy gốc nhãn đã bị cưa (chủ đất cũ là Nguyễn Thị

Ba nhưng do con gái là Cẩm Nhung đứng tên quyền sử dụng đất ngụ cùng địa phương).

- Do đó, khi được giao đất ông H1 đã cải tạo toàn bộ khu đất gồm trồng cây, làm hàng rào, hệ thống tưới trên toàn bộ diện tích đất. Hiện tại gồm có 400 cây chanh, 400 cây bưởi, 200 cây mít, 100 cây cóc, 107 cây sầu riêng, 70 cây dừa, 600 cây chuối. Tổng chi phí là 374.716.000 đồng. Việc chuyển nhượng, đặt cọc, canh tác trên đất có mẹ ruột và em gái cùng những người hàng xóm biết.

Ngày 15/3/2019, ông Tăng Văn H1 có nộp đơn khởi kiện và được Tòa án nhân dân huyện C thụ lý vụ án dân sự sơ thẩm số 161/2019/TLST-DS ngày 06/5/2019. Ngày 08/5/2019 Tòa án nhân dân huyện C đã ra quyết định nhập vụ án nêu trên vào vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 140/2019/TLST-DS ngày 12/4/2019. Theo đơn khởi kiện ông H1 yêu cầu:

Buộc ông Tăng Văn H và bà Lê Thị Tuyết Ng tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 564, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.195,6 m² (theo thực tế hiện nay), loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Tr, xã N, huyện Ch, tỉnh Tiền Giang. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00363 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 12/12/2016 cho ông H1 và trả số tiền còn lại của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Ông H.

Nếu Tòa hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông H1 yêu cầu Ông H phải trả lại số tiền cọc là 130.000.000 đồng và bồi thường số tiền vi phạm hợp đồng bằng với số tiền cọc mà Ông H đã nhận. Ông H phải hoàn trả lại giá trị cây trồng và chi phí đầu tư trên đất theo kết quả thẩm định của Hội đồng định giá. Tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm, ông H1 không yêu cầu phạt cọc.

Đối với giá trị tiền bồi thường là 31.088.900 đồng (làm Lộ Bà Bép) yêu cầu giao cho ông H1 nhận tiền bồi thường.

* Người có nghĩa vụ, quyền lợi liên quan bà Lê Thị Tuyết Ng có đại diện theo ủy quyền là ông Đỗ H trình bày: Thống nhất ý kiến với chồng bà là ông Tăng Văn H.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 276/2019/DS-ST ngày 25/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng Điều 116, 117, 119, 122, 131, 160, 500, 502, 503 Bộ luật Dân sự; Điều 166, 167, 169 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tăng Văn H.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bị đơn ông Tăng Văn H1.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tăng Văn H và ông Tăng Văn H1 đối với thửa số 564, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.220m², loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Tr, xã N, huyện Ch, tỉnh Tiền Giang. Theo

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00363 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 12/12/2016 đứng tên Tăng Văn H.

Buộc ông Tăng Văn H1 giao trả cho ông Tăng Văn H và bà Lê Thị Tuyết Ng 3.195,6 m² đất thuộc thửa số 564, tờ bản đồ số 6, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Tr, xã N, huyện Ch, tỉnh Tiền Giang. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00363 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 12/12/2016 đứng tên Tăng Văn H. Tứ cận là:

- Đông giáp thửa đất 563;
- Tây giáp thửa đất 569;
- Nam giáp thửa đất 1899;
- Bắc giáp đường Bà Bép.

(Có sơ đồ kèm theo);

Giao cho ông Tăng Văn H và bà Lê Thị Tuyết Ng quyền sở hữu các tài sản trên đất, gồm:

- Cây trái trên đất: 202 cây bưởi B2, 129 cây bưởi loại C, 105 cây sầu riêng loại C, 137 cây chanh loại A, 140 cây chanh loại B1, 52 cây chanh loại B2, 02 cây chanh loại C, 97 cây cóc loại B2, 02 cây cóc loại C, 02 bụi chuối loại A, 01 bụi chuối loại B, 02 bụi chuối loại C, 85 cây mít loại C, 01 cây dừa loại B1, 05 cây dừa loại B2, 30 cây dừa loại C.

- Hệ thống tưới nước.
- 606,51m² (dài 336,95m, cao 1,8m) hàng rào cột bê tông đúc sẵn, lưới B40.
- Cổng rào có kết cấu: Trụ bê tông đúc sẵn (0,1 x 0,1), khung sắt, lưới B40.

Buộc ông Tăng Văn H và bà Lê Thị Tuyết Ng hoàn trả cho ông Tăng Văn H1 511.677.183 đồng giá trị tài sản trên đất, chi phí cải tạo đất (cây trái, chi phí lên líp, hàng rào, cổng rào).

Buộc ông Tăng Văn H hoàn trả 118.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất cho ông Tăng Văn H1.

Việc trả tiền, trả đất thực hiện ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Giao cho ông Tăng Văn H1 được liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để nhận khoản tiền bồi thường thiệt hại tài sản là 31.088.900 đồng.

Kể từ ngày người có quyền yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không trả khoản tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Tăng Văn H và bà Lê Thị Tuyết Ng liên đới chịu 24.467.087 đồng.

Ông Tăng Văn H phải chịu 5.900.000 đồng án phí, được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 00009614 ngày 12/4/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, nên phải nộp tiếp 5.600.000 đồng.

Ông Tăng Văn H1 phải chịu 600.000 đồng, được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 00009677 ngày 06/5/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, nên phải nộp tiếp 300.000 đồng.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 03 tháng 10 năm 2019, nguyên đơn ông Tăng Văn H có đơn kháng cáo yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu của ông Tăng Văn H1.

* Ngày 08 tháng 10 năm 2019 bị đơn ông Tăng Văn H1 có đơn kháng cáo yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.220m², thuộc thửa 564, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp Tr, xã N, huyện Ch, tỉnh Tiền Giang, ông sẽ tiếp tục trả số tiền còn lại như thỏa thuận. Trong trường hợp không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì yêu cầu Ông H phải trả cho ông số tiền 779.788.083 đồng (gồm 511.677.183 đồng tiền giá trị tài sản trên đất, 118.000.000 đồng tiền cọc, 31.088.900 đồng tiền bồi thường thiệt hại của cơ quan nhà nước, 69.022.000 đồng tiền phân bón cây trồng, 50.000.000 đồng công quản lý đất, thuốc phân bón cây trồng đến ngày tòa xét xử phúc thẩm).

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

- Nguyên đơn: Ông Tăng Văn H (đại diện theo ủy quyền là ông Đỗ H) cho rằng Ông H khởi kiện ông H1 trả đất được xác định là quan hệ tranh chấp “Đòi quyền sử dụng đất”.

Ông H1 khởi kiện yêu cầu Ông H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, theo quy định về mặt hình thức thì hợp đồng phải lập thành văn bản. Theo hồ sơ vụ án Ông H chỉ hứa miệng, sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H1 khi có nhu cầu (không cụ thể chuyển nhượng diện tích bao nhiêu, thửa đất ở đâu, theo giấy chứng nhận nào, thanh toán bao nhiêu tiền ...). Trong khi đó Ông H có 02 khu đất dự định bán. Không có căn cứ nào Ông H nhận tiền cọc của ông H1 với số tiền 118.000.000 đồng, tại biên bản hòa giải Ông H chỉ thừa nhận mượn số tiền trên của ông H1.

Tòa án không đưa UBND huyện C vào tham gia tố tụng là vi phạm tố tụng vì diện tích đất đang tranh chấp có một phần đã bị nhà nước thu hồi để mở lộ và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền bồi thường thiệt hại với số tiền 31.088.900 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm cố tình làm sai lệch với bản án đã tuyên tại phiên tòa so với bản án gửi cho nguyên đơn.

Nguyên đơn yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tăng Văn H1. Đồng ý trả 118.000.000 đồng tiền Ông H mượn của ông H1 tại phiên tòa không cần giải quyết bằng một vụ án dân sự khác và Ông H cho

ông H1 40.000.000 đồng tương đương với số tiền Ông H nhờ ông H1 mua cây trồng theo hóa đơn đã cung cấp cho Tòa án cấp phúc thẩm.

- Bị đơn ông Tăng Văn H1 (đại diện theo ủy quyền là ông Đoàn Văn Th): Tại phiên tòa phúc thẩm ông H1 yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 3.220m² như nguyên đơn đã thỏa thuận miệng với bị đơn. Nếu nguyên đơn không đồng ý và tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn các khoản tiền về tài sản trên đất, công sức lao động, hệ thống tưới tiêu, các công trình hàng rào, cổng rào như Tòa án sơ thẩm đã thẩm định, định giá, tiền phân bón trong thời gian Tòa án sơ thẩm, phúc thẩm xét xử, tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu với phần lỗi của mỗi bên là 50%.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Tuyết Ng (đại diện theo ủy quyền là ông Đỗ H): Thống nhất như nội dung của nguyên đơn ông Tăng Văn H.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Phạm Ngọc D xin vắng mặt và có gửi bài phát biểu yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo của nguyên đơn.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Văn Th trình bày do các bên không thỏa thuận được và đều cho rằng trong quá trình thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đều có lỗi vi phạm về nội dung, hình thức của hợp đồng dẫn đến hợp đồng vô hiệu, nên bị đơn rút một phần kháng cáo về việc yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng, đồng ý tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu giữa hai bên theo quy định pháp luật và đề nghị Hội đồng xét xử phúc xem xét quyết định.

- *Người làm chứng*: Ông Lê Văn Ch, ông Bùi Văn Đ, ông Lương Văn B, ông Nguyễn Văn B1, ông Nguyễn Văn T có lời khai giống nhau là cùng làm cho Ông H vào năm 2017, sau này không làm nữa, các bản tự khai của những người làm chứng do nguyên đơn Tăng Văn H làm sẵn và đưa những người làm chứng ký tên, do đó giữa địa chỉ thật và địa chỉ trong tự khai không phù hợp.

* 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 các tài liệu chứng cứ, lời khai, trình bày của hai bên đương sự, những người làm chứng cho thấy giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.220m², thuộc thửa 564, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp Tr, xã N, huyện Ch, tỉnh Tiền Giang do ông Tăng Văn H đứng tên, ông H1 đã giao cho Ông H 130.000.000 đồng nhưng Ông H chỉ thừa nhận 118.000.000 đồng, cho dù Ông H không thừa nhận nhưng từ nội dung biên bản hòa giải tại xã N, lời khai của những người làm chứng Tòa án sơ thẩm thu thập phù hợp với diễn biến trong việc thỏa thuận

miệng chuyển quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn, lời khai của nguyên đơn có nhiều mâu thuẫn trong việc quản lý, chăm sóc vườn cây... Tuy nhiên, trong giai đoạn xét xử sơ thẩm xét thấy Hội đồng xét xử chưa xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu về phần thiệt hại đối với các bên, để đảm bảo nguyên tắc hai cấp xét xử đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C để Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục chung.

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 tổ tụng dân sự trong giai đoạn xét xử sơ thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của các nguyên đơn, bị đơn 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:

[2.1] Xét nội dung khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn Tăng Văn H yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tăng Văn H1. Đồng ý trả lại 118.000.000 đồng tiền Ông H mượn của ông H1 tại phiên tòa không cần giải quyết bằng một vụ án dân sự khác và Ông H cho ông H1 40.000.000 đồng tương đương với số tiền Ông H nhờ ông H1 mua cây trồng theo hóa đơn đã cung cấp cho Tòa án cấp phúc thẩm là 38.800.000 đồng.

- Về nguồn gốc đất: Theo nguyên đơn, bị đơn đều thống nhất trình bày nguồn gốc đất là do nguyên đơn Tăng Văn H nhận chuyển nhượng của bà Đỗ Thị B2 với diện tích 3.220m² đất thuộc thửa 564, tờ bản đồ số 06 loại đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc tại ấp Tr, xã N, huyện Ch, tỉnh Tiền Giang và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00363 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 12/12/2016 cho ông Tăng Văn H. Trước khi chuyển nhượng cho Ông H diện tích này do chị Nguyễn Thị Tr con ruột bà B2 canh tác.

- Về diện tích đất: Khi Ông H nhận chuyển nhượng có tổng diện tích là 3.220 m², khi phát sinh tranh chấp đo đạc lại diện tích thực tế còn lại là 3.195,6m².

- Hiện trạng trên diện tích đất đang tranh chấp có các loại cây: Bưởi, sầu riêng, chanh, cóc, chuối, mít, dừa (số lượng từng loại cụ thể được thể hiện trong biên bản định giá).

- Định giá tài sản tại giai đoạn xét xử sơ thẩm:

- Tất cả các loại cây có giá trị là: 377.240.000 đồng;

- Hệ thống tưới nước cho toàn bộ diện tích đất có giá trị: 11.962.000 đồng;

- Hàng rào, cột bê tông, lưới B40 có giá trị: 92.977.983 đồng;

- Cổng rào có kết cấu: trụ bê tông đúc sẵn, khung sắt lưới B40 theo định giá: 3.973.200 đồng.
- Chi phí lên liếp: 25.560.000 đồng.
- Tổng cộng: **511.713.183 đồng.**

(Năm trăm mười một triệu bảy trăm mười ba ngàn một trăm tám mươi ba đồng).

- Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn yêu cầu định giá lại cây trồng, hàng rào, cột bê tông, lưới B40, kết quả định giá như sau:

- Tất cả các loại cây có giá trị là: 375.293.000 đồng;
- Hàng rào và cổng rào trên đất có giá trị là: 81.018.054 đồng;
- Hệ thống tưới nước cho toàn bộ diện tích đất có giá trị: 11.962.000 đồng;
- Chi phí lên liếp: 25.560.000 đồng.
- Tổng cộng: 493.833.054 đồng.**

(Bốn trăm chín mươi ba triệu tám trăm ba mươi ba ngàn không trăm năm mươi bốn đồng).

- Bị đơn yêu cầu định giá trị toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp: **3.930.588.000 đồng.**

[2.2] Toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp do bị đơn Tăng Văn H1 quản lý canh tác, chăm sóc cây trồng từ cuối năm 2016 đầu năm 2017 cho đến nay. Ông H1 là người quản lý giữ chìa khóa cổng rào đối với toàn bộ diện tích đất tranh chấp.

[3] Về nội dung quan hệ tranh chấp và giao dịch chuyển nhượng, trên cơ sở các tài liệu chứng cứ thể hiện:

- Theo nguyên đơn ông Tăng Văn H khi chuyển nhượng đất thì ông trực tiếp quản lý, canh tác, đầu tư trên đất, ông nhờ em ông là Tăng Văn H1 trông coi dùm.

- Bị đơn ông Tăng Văn H1 cho rằng năm 2016, khi Ông H chuyển nhượng đất đã thỏa thuận chuyển nhượng phần đất này cho ông với giá 2.000.000.000 đồng, lúc này chưa mở rộng lộ bà Bép. Ông đã đặt cọc trước cho Ông H 130.000.000 đồng phần còn lại sẽ trả khi ông bán được đất ở Bến Tre.

- Tại biên bản hòa giải ngày 14/02/2019 của UBND xã N thể hiện nội dung: Ông H khai “Đến cuối tháng 6/2018 ông H1 việc chuyển nhượng đất đai không còn giá trị nữa vì đã hết thời hạn...”. Tại biên bản xác minh ngày 05/6/2019 ông Phan Văn Th (Chủ tịch UBND xã N) và ông Võ Thành Ng (công chức địa chính UBND xã N) là chủ tọa và Thư ký buổi hòa giải xác định “..tại buổi hòa giải ông Tăng Văn H có trình bày trước đó (vào khoảng thời gian trước tháng 6/2018) thì Ông H và ông H1 có thỏa thuận chuyển nhượng đất nhưng đến tháng 6/2018 hai bên không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên

Ông H cho rằng việc chuyển nhượng không còn giá trị và không đồng ý chuyển nhượng đất nữa...”

- Đối với lời khai của mẹ Ông H, ông H1 là bà Nguyễn Thị H2 thì bà H2 có lời khai ở hai thời điểm ngày 03/5/2019 do ông H1 cung cấp và ngày 18/7/2019 do Ông H cung cấp trái ngược nhau. Lời khai của bà H2 do ông H1 cung cấp thể hiện giữa Ông H và ông H1 có chuyển nhượng đất với giá 2.000.000.000 đồng và ông H1 có chồng cọc 130.000.000 đồng, còn lại chồng sau hai năm, vì anh em nên không làm giấy tờ. Tại bản đính chính ngày 18/7/2019 do Ông H cung cấp thì bà H2 xác định không có việc chuyển nhượng đất. Tại biên bản ghi lời khai ngày 26/6/2019 (trước ngày Ông H cung cấp bản đính chính) thì bà H2 xác định có ký tên vào giấy xác nhận ngày 03/5/2019 nhưng không biết nội dung, có nghe ông H1, Ông H nói việc mua bán đất nhưng việc cụ thể chồng tiền, giá cả như thế nào thì bà không biết. Tại biên bản ghi lời khai ngày 08/8/2019 thì bà H2 xác định không biết có việc mua bán đất hay không, xét thấy lời khai của bà H2 mâu thuẫn nhau. Nhưng lời khai ban đầu bà H2 xác định giữa Ông H, ông H1 có bán đất.

- Đối với lời khai theo giấy xác nhận ngày 03/5/2019 do ông H1 cung cấp có nội dung chị Tăng Thị Kim C (em ruột của Ông H, ông H1) xác nhận ông H1, Ông H có thỏa thuận chuyển nhượng đất với giá 2.000.000.000 đồng và ông H1 có đặt cọc 130.000.000 đồng, còn lại chồng sau 02 năm. Tương tự như bà H2, ngày 18/7/2019 Ông H cung cấp bản đính chính thì chị C xác định không biết việc chuyển nhượng đất, chỉ biết Ông H có giao ông H1 trông coi đất. Tại biên bản ghi lời khai ngày 27/6/2019 (trước ngày Ông H cung cấp tờ đính chính) thì chị C xác định vào khoảng cuối năm 2016 đầu năm 2017 giữa ông H1 và Ông H thuận thảo, chị có nghe nói tại nhà mẹ ruột của chị là Ông H bán đất cho ông H1 giá 2.000.000.000 đồng, ông H1 đã đưa trước 130.000.000 đồng, Ông H chỉ thừa nhận 118.000.000 đồng, trước khi chuyển nhượng thì Ông H nhờ ông H1 trông coi, khi chuyển nhượng thì ông H1 canh tác, số tiền còn lại Ông H nói cho ông H1 trả khi bán đất ở Bến Tre, sau đó ông H1 giao chậm nên Ông H hủy hợp đồng.

- Ngoài ra có lời khai của nhiều người làm chứng xét thấy khách quan như: Huỳnh Minh T1, Nguyễn Văn C1, Nguyễn Văn N, Nguyễn Văn Th không có quan hệ thân thích với nguyên đơn, bị đơn đều xác định Ông H có bán thửa đất diện tích 3.220m² đất thuộc thửa 564, tờ bản đồ số 06 loại đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc tại ấp Tr, xã N, huyện Ch, tỉnh Tiền Giang cho ông H1 và ông H1 có đưa cho Ông H số tiền 130.000.000 đồng.

Đối với lời khai của nguyên đơn có nhiều mâu thuẫn với lời khai của bị đơn, người làm chứng và diễn biến tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm, lời khai tại phiên hòa giải như:

- Nguyên đơn có lời khai đưa cho bị đơn 100.000.000 đồng để mua cây giống nhưng bị đơn không thừa nhận, trong khi đó nguyên đơn lại khai rằng số tiền 118.000.000 đồng mà bị đơn đưa cho nguyên đơn là mượn của bị đơn để

tiêu xài, mượn nhiều lần, lý do có số tiền lẽ 8.000.000 đồng là do bị đơn nói hết tiền nên nguyên đơn cho lại bị đơn 2.000.000 đồng.

- Nguyên đơn khai trong quá trình tranh chấp thì nguyên đơn còn mượn công làm vườn leo hàng rào vào vườn để chăm sóc cây nhưng những người làm công là nhân chứng khai chỉ làm cho nguyên đơn năm 2017, thời gian gần đây là làm ở mảnh vườn khác của nguyên đơn, không có chăm sóc vườn như nguyên đơn trình bày.

- Lời khai của nguyên đơn còn mâu thuẫn với lời khai của chị Tr là con của bà B2 người đã bán đất cho nguyên đơn vào năm 2016 thì trên đất có trồng nhãn nhưng do bị bệnh đầu lân đã đốn bỏ, còn lại dừa nhưng đã lão gần 10 cây, nguyên đơn cho rằng trên đất có cây trái là không phù hợp. Lời khai của chị Tr phù hợp với lời trình bày của bị đơn.

- Nếu căn cứ vào lời khai của nguyên đơn tổng số tiền mua giống cây trồng trên đất gồm 100.000.000 đồng đưa cho bị đơn và với số tiền nguyên đơn cung cấp cho Tòa án để chứng minh nguyên đơn mua cây giống trồng trên diện tích đất với tổng số tiền 38.800.000 đồng tiền cây giống, cho thấy nguyên đơn đã đưa cho bị đơn 100.000.000 đồng để mua cây giống, nhưng nguyên đơn lại mua thêm 38.800.000 đồng tiền cây giống cũng trồng trên diện tích đất này. Tại phiên tòa, nguyên đơn có ý kiến nếu bị đơn trả lại đất, nguyên đơn cho bị đơn thêm 40.000.000 đồng tương đương với số tiền bị đơn mua cây giống. Cho thấy lời trình bày của nguyên đơn có mâu thuẫn, về tiền mua cây để trồng trên đất cũng không rõ ràng, chính xác.

Từ những chứng cứ, tài liệu, lời trình bày tại phiên tòa phúc thẩm có căn cứ xác định giữa ông Tăng Văn H và ông Tăng Văn H1 có thỏa thuận miệng về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 3.220m² thuộc thửa 564, tờ bản đồ số 06 loại đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc tại ấp Tr, xã N, huyện Ch, tỉnh Tiền Giang và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00363 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 12/12/2016 cho ông Tăng Văn H, với giá là 2.000.000.000 đồng. Hai bên không làm hợp đồng theo quy định.

Tuy nhiên hợp đồng miệng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông H và ông H1 bị vô hiệu do hai bên chỉ thỏa thuận miệng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, 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 thuộc quyền sở hữu của Ông H, bà Lê Thị Tuyết Ng (vợ Ông H), do tài sản này có trong thời kỳ hôn nhân, không có tài liệu chứng minh là của riêng Ông H nên xác định đây là phần đất của vợ chồng tạo lập trong thời hôn nhân, là tài sản chung của vợ chồng nhưng Ông H tự ý chuyển nhượng cho ông H1 mà không có sự đồng ý của bà Ng là vi phạm vào Điều 24 và 26 Luật hôn nhân và gia đình.

Tại phiên tòa phúc thẩm giữa nguyên đơn và bị đơn cũng không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trong quá trình thực hiện chuyển nhượng ông H1 đã giao cho Ông H số tiền 118.000.000 đồng là nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng, phía Ông H đã giao đất cho ông H1 quản lý, sử dụng từ cuối năm 2016 đầu năm 2017 cho đến nay. Do đó, Hội đồng xét xử xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông H và ông H1 là vô hiệu. Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn yêu cầu nếu hủy hợp đồng chuyển nhượng thì phải xem xét hậu quả do hợp đồng vô hiệu cho bị đơn. Việc yêu cầu xem xét hậu quả của hợp đồng vô hiệu đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bị đơn là có căn cứ, trong đó có phần bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét về thiệt hại cho các bên là chưa giải quyết toàn diện nội dung vụ kiện.

Do nguyên đơn không thừa nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng miệng với bị đơn là không đúng với thực tế, cũng như diễn biến của quá trình giao nhận, quản lý sử dụng toàn bộ phần diện tích đất đang tranh chấp, hiện trạng thửa đất, cây trồng, hệ thống tưới, hàng rào, cổng rào. Do đó, ý kiến của nguyên đơn không có cơ sở chấp 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 Ông H và ông H1 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, Ông H và ông H1 đều có lỗi nên mỗi bên phải chịu 50% thiệt hại.

[3] Xét về hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, theo quy định tại Điều 129, 131 Bộ luật dân sự năm 2015 và Nghị quyết số: 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 và Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao:

[3.1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét buộc bị đơn ông H1 có nghĩa vụ trả đất lại cho Ông H, buộc Ông H có nghĩa vụ hoàn trả lại giá trị tài sản (các loại cây trồng), công trình, vật kiến trúc trên đất do bị đơn H1 đã đầu tư khi quản lý canh tác trên đất, do không hoàn trả bằng hiện vật được nên hoàn trả bằng tiền là phù hợp, trên cơ sở định giá tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm có chênh lệch nhưng các bên đương sự không thống nhất. Xét thấy kết quả định giá tại cấp phúc thẩm thấp hơn cấp sơ thẩm do có sự thay đổi số lượng cây trồng nên xem xét lấy kết quả định giá tại cấp phúc thẩm để áp dụng hoàn trả giá trị tài sản cụ thể như sau:

- Tất cả các loại cây có giá trị là: 375.293.000 đồng;
- Hàng rào và cổng rào trên đất có giá trị: 81.018.054 đồng;
- Hệ thống tưới nước cho toàn bộ diện tích đất có giá trị: 11.962.000 đồng;
- Chi phí lên liếp: 25.560.000 đồng.
- **Tổng cộng: 493.833.054 đồng.**

[3.2] Phần đất tranh chấp theo kết quả định giá thì giá trị toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp: 3.930.588.000 đồng, trong khi giá trị hợp đồng chuyển

nhượng giữa Ông H và ông H1 thỏa thuận là 2.000.000.000 đồng, phía ông H1 chỉ giao cho Ông H 118.000.000 đồng, như vậy số tiền thiệt hại sẽ được tính như sau:

- Giá bán thỏa thuận ban đầu là 2.000.000.000 đồng trên tổng diện tích 3.220 m² tương đương giá đất là 621.118 đồng/01m²;
- Với số tiền ông H1 đưa trước cho Ông H là 118.000.000 đồng chia cho giá 01 m² là 621.118 đồng tương đương 190m²;
- Tại thời điểm xét xử giá đất là 3.930.588.000 đồng trên tổng diện tích 3195,6 m² tương đương giá đất là 1.230.000 đồng/01m².
- Nên giá trị thiệt hại tương ứng giữa số tiền đã thực hiện (tương đương 190m²) với giá trị hiện tại là: $190\text{m}^2 \times 1.230.000 \text{ đồng/m}^2 = 233.700.000 \text{ đồng}$.
- Do đó số tiền thiệt hại là 233.700.000 đồng khấu trừ số tiền nguyên đơn trả lại cho bị đơn là 118.000.000 đồng còn lại là 115.700.000 đồng là phần tiền thiệt hại khi hủy hợp đồng vô hiệu do hai bên đều có lỗi 50% nên chia đôi số tiền thiệt hại tương ứng cho mỗi bên là 57.850.000 đồng. Ông H phải có nghĩa vụ trả cho ông H1 57.850.000 đồng.

[4] Đối với khoản tiền do UBND huyện C đền bù nguyên đơn cho rằng cấp sơ thẩm quyết định cho ông H1 nhận là không đúng. Hội đồng xét xử xét thấy theo biên bản áp giá bồi thường cho hộ gia đình, cá nhân bị ảnh hưởng: Công trình đường liên xã N - B, C (BL74) thì không có nội dung đền bù đối với đất bị thu hồi, chỉ đền bù về ống nước, hàng rào, cây trái hoa màu. Do có căn cứ xác định phần ống nước, hàng rào, cây trồng do ông H1 là người bỏ chi phí trồng, lắp đặt và canh tác quản lý nên Tòa án cấp sơ thẩm quyết định cho ông H1 nhận số tiền trên là phù hợp với thực tế đối với người bị thiệt hại.

[5] Đối với một số cây trồng chết bị nhiễm mặn, tiền phân thuốc sử dụng từ khi tranh chấp đến thời điểm xét xử phúc thẩm theo bị đơn yêu cầu, tuy nhiên nguyên đơn không thừa nhận, Hội đồng xét xử xét thấy chưa có căn cứ để xem xét nên không chấp nhận yêu cầu này của bị đơn.

[6] Xét phát biểu của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không ghi nhận.

[7] Xét phát biểu của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn một phần có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần.

[8] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phát biểu về việc hủy bản án sơ thẩm để Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại về phần bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu. Hội đồng xét xử nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc bị đơn trả lại đất, nguyên đơn có nghĩa vụ trả lại giá trị cây trồng, vật kiến trúc trên đất, hệ thống tưới nước, hàng rào do bị đơn đã đầu tư trên cơ sở định giá, đối với việc bồi thường xét về lỗi mỗi bên đều có lỗi như nhau, nên nguyên tắc mỗi bên chịu 50% lỗi đối với thiệt hại và tài sản đã được định giá. Như vậy, có đủ căn cứ làm cơ sở cho việc áp dụng để tính bồi thường thiệt hại nên xét thấy không cần phải hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án về nội dung này.

[9] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp một phần về xác định giữa các đương sự có giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bị vô hiệu phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Đối với ý kiến đề nghị hủy án sơ thẩm để xét xử lại, Hội đồng xét xử xét thấy tại cấp phúc thẩm có thể khắc phục được trên cơ sở định giá, diện tích đất và lỗi của các bên đã thể hiện đầy đủ, nên không cần phải hủy án sơ thẩm mà chỉ cần sửa án sơ thẩm theo quy định.

[10] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm; yêu cầu kháng cáo của bị đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của 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 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 116, 117, 119, 122, 131, 160, 500, 502, 503 Bộ luật Dân sự; Điều 166, 167, 169 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, Nghị quyết số: 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Tăng Văn H;
- Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Tăng Văn H1;
- Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 276/2019/DS-ST ngày 25/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tăng Văn H.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bị đơn ông Tăng Văn H1.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tăng Văn H và ông Tăng Văn H1 đối với thửa đất số 564, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.220m², loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Tr, xã N, huyện Ch, tỉnh Tiền Giang. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00363 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 12/12/2016 đứng tên Tăng Văn H.

Buộc ông Tăng Văn H1 giao trả cho ông Tăng Văn H và bà Lê Thị Tuyết Ng 3.195,6 m² đất thuộc thửa số 564, tờ bản đồ số 6, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Tr, xã N, huyện Ch, tỉnh Tiền Giang. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00363 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 12/12/2016 đứng tên Tăng Văn H. Tứ cận là:

- Đông giáp thửa đất 563, 571;

- Tây giáp thửa đất 569, 570, 2598;
- Nam giáp thửa đất 1899;
- Bắc giáp đường Bà Bép.

(Có sơ đồ kèm theo);

Giao cho ông Tăng Văn H và bà Lê Thị Tuyết Ng quyền sở hữu các tài sản trên đất, gồm:

- Cây trái trên đất: 10 cây bưởi loại B1, 180 cây bưởi loại B2, 111 cây bưởi loại C, 126 cây chanh loại A, 134 cây chanh loại B1, 48 cây chanh loại B2, 10 cây cóc loại B1, 85 cây cóc loại B2, 06 bụi chuối loại A, 02 bụi chuối loại B, 06 cây mít loại B1, 19 cây mít loại B2, 51 cây mít loại C, 01 cây dừa loại B1, 05 cây dừa loại B2, 27 cây dừa loại C.

- Hệ thống tưới nước;

- Hàng rào: 606,51m² (dài 336,95m, cao 1,8m) cốt bê tông đúc sẵn, lưới B40.

- Cổng rào có kết cấu: Trụ bê tông đúc sẵn (0,1 x 0,1), khung sắt, lưới B40.

Buộc ông Tăng Văn H và bà Lê Thị Tuyết Ng hoàn trả cho ông Tăng Văn H1 số tiền 493.833.054 đồng giá trị tài sản trên đất, chi phí cải tạo đất (cây trái, chi phí lên líp, hàng rào, cổng rào).

- Tất cả các loại cây có giá trị là: 375.293.000 đồng;

- Hàng rào và cổng rào trên đất có giá trị: 81.018.054 đồng;

- Hệ thống tưới nước cho toàn bộ diện tích đất có giá trị: 11.962.000 đồng;

- Chi phí lên líp: 25.560.000 đồng.

- Tổng cộng: 493.833.054 đồng.

(Bốn trăm chín mươi ba triệu tám trăm ba mươi ba ngàn không trăm năm mươi bốn đồng).

Buộc ông Tăng Văn H hoàn trả 118.000.000 đồng (Một trăm mười tám triệu đồng) tiền chuyển nhượng đất cho ông Tăng Văn H1.

Buộc ông Tăng Văn H trả cho ông H1 số tiền 57.850.000 đồng (Năm mươi bảy triệu tám trăm năm mươi ngàn đồng) bị thiệt hại.

Việc trả tiền, trả đất thực hiện ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Giao cho ông Tăng Văn H1 được liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để nhận khoản tiền bồi thường thiệt hại tài sản là 31.088.900 đồng (Ba mươi một triệu không trăm tám mươi tám ngàn chín trăm đồng).

Kể từ ngày người có quyền yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không trả khoản tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

2. Về án phí dân sự

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Tăng Văn H và bà Lê Thị Tuyết Ng liên đới chịu 23.753.322 đồng.

- Ông Tăng Văn H phải chịu 8.792.500 đồng án phí, được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 00009614 ngày 12/4/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, nên phải nộp tiếp 8.492.500 đồng;

- Ông Tăng Văn H1 phải chịu 600.000 đồng, được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 00009677 ngày 06/5/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, nên phải nộp tiếp 300.000 đồng.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Tăng Văn H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng Ông H đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 01420 ngày 07/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang, xem như Ông H đã thực hiện xong án phí phúc thẩm.

- Hoàn lại cho ông Tăng Văn H1 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 01433 ngày 15/10/2019 của Chi cục thi hành án huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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 C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;

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

Lê Hoàng Hiệp