

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

Bản án số: 101/2024/DS-PT

Ngày 24 tháng 4 năm 2024

V/v tranh chấp “Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và hợp
đồng tặng cho quyền sử dụng đất”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Hà;

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Lễ và ông Trần Minh Hải.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vân là Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang: Bà Lương Thị Hương
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 4 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 73/2024/TLPT-DS ngày 14 tháng 3 năm 2024 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 267/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 100/2024/QĐPT-DS ngày 14 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Hữu H, sinh năm 1972 (Có mặt);

Nơi cư trú: Tổ 06, khóm TK 8, phường MH, thành phố LX, tỉnh AG.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Bùi Văn Ph, sinh năm 1947 (Vắng mặt);

2.2. Bà Dương Thị Đ, sinh năm 1952 (Vắng mặt);

2.3. Ông Bùi Thanh D, sinh năm 1976 (Có mặt).

Cùng cư trú: Số 122/3, tổ 06, khóm TK 8, phường MH, thành phố LX, tỉnh AG.

2.4. Bà Đặng Thị Mỹ L, sinh năm 1976 (Có mặt).

Nơi cư trú: Số 43/9, k TA, phường MTh, thành phố LX, tỉnh AG.

Nơi tạm trú: Số 122/3, tổ 06, khóm TK 8, phường MH, thành phố LX, tỉnh AG.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Bùi Huy C, sinh năm 1971 (Vắng mặt).

Nơi cư trú: Tổ 06, khóm TK 8, phường MH, thành phố LX, tỉnh AG.

3.2. Bà Trần Thị Út N1, sinh năm 1974 (Có mặt).

Nơi cư trú: Ấp TA, xã BS, huyện HĐ, tỉnh KG.

Nơi tạm trú: Tổ 06, khóm TK 8, phường MH, thành phố LX, tỉnh AG.

3.3. Cháu Bùi Thị Kim N2, sinh năm 2009;

Nơi cư trú: Tổ 06, khóm TK 8, phường MH, thành phố LX, tỉnh AG.

Người đại diện hợp pháp của cháu N2: Ông Bùi Hữu H và bà Trần Thị Út N1 là người đại diện theo pháp luật (Có mặt).

4. Người kháng cáo: Ông Bùi Thanh D là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông Bùi Hữu H trình bày:

Ông Bùi Văn Ph là cha ruột của ông và bà Dương Thị Đ là mẹ kế của ông. Ông Ph, bà Đ có tạo lập được phần đất có tổng diện tích $1.107,5m^2$ (trong đó thổ cư là $200m^2$ + LNK là $907,5m^2$), thửa số 192, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên. Đất đã được UBND thành phố Long Xuyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00272Af ngày 19/5/2005 cho ông Bùi Văn Ph và bà Dương Thị Đ.

Do ông, ông Bùi Thanh D và ông Bùi Huy C đều là con của ông Ph và bà Đ nên ngày 22/02/2017 ông Ph, bà Đ quyết định cùng ông, ông C và vợ chồng ông D, bà Đặng Thị Mỹ L lập và ký tên Tờ thỏa thuận cho đất ở cho anh chị em (không công chứng, chứng thực) để tặng cho phần đất nêu trên lại cho ông, ông C và ông D, bà L. Cụ thể: Ông và ông C được tặng cho mỗi người 01 nền nhà có diện tích (ngang $4,52m$ x dài $23m$) $103,96m^2$, số còn lại ($1.107,5m^2 - 103,96m^2 \times 2$) $899,58m^2$ là phần của ông D và bà L được tặng cho. Phương thức thực hiện việc tặng cho, chuyển quyền được các bên thống nhất như sau:

- Ông, ông C và ông D, bà L sẽ nhận phần đất mà mỗi người được tặng cho để quản lý, sử dụng trước;

- Về thủ tục tách bộ sang tên thì ông Ph, bà Đ sẽ thực hiện thủ tục công chứng Hợp đồng tặng cho và tách bộ sang tên lại toàn bộ diện tích đất nêu trên cho vợ chồng ông D và bà L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước, sau đó ông D, bà L tiếp tục thực hiện chuyển quyền lại cho ông với ông C mỗi người diện tích $103,96m^2$.

Căn cứ hợp đồng tặng cho được lập thành Tờ thỏa thuận ngày 22/02/2017 nêu trên, ông đã nhận đủ diện tích $103,96m^2$ mà ông Ph, bà Đ tặng cho để quản

lý, sử dụng. Sau đó, ông Ph và bà Đ đã sang tên xong cho ông D, bà L được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00273Af, thửa đất số 149, tờ bản đồ số 04, diện tích 907,50m² do UBND thành phố Long Xuyên cấp ngày 20/3/2018. Tuy nhiên, cho đến nay ông D, bà L vẫn không thực hiện thủ tục tách bộ sang tên đất lại cho ông và ông C.

Nay ông H yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa các bên được lập thành “Tờ thỏa thuận cho đất ở cho anh chị em ngày 22/02/2017” là có hiệu lực.

- Buộc ông D và bà L phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho nêu trên, cụ thể: Thực hiện thủ tục tách thửa và sang tên cho ông đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 106,3m² theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 16/02/2022 được thể hiện tại các điểm 25, 26, 7, 5, 4, 36 nằm trong thửa đất số 149, tờ bản đồ số 04 do ông Ph và bà Đ đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00273Af ngày 19/5/2005 (đã được chỉnh lý biến động về chủ sử dụng đất cho ông D, bà L trên trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00273Af ngày 19/5/2005 được Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên xác nhận ngày 20/3/2018).

Do phần đất mà ông được cha mẹ chia chung với ông C theo Tờ thỏa thuận lập ngày 22/02/2017 đã được ông C bán bằng giấy tay cho ông D và bà L với giá 270.000.000 đồng. Vì vậy, ông tự nguyện trả cho ông D, bà L số tiền 350.000.000 đồng. Về căn nhà được xây dựng trên phần đất tranh chấp có diện tích 50,5m² được giới hạn tại các điểm 3, 4, 5, 7 của Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 16/02/2022 là của ông D, bà L xây dựng; ông tự nguyện hoàn trả giá trị còn lại của căn nhà cho ông D, bà L với số tiền 62.600.402 đồng theo Chứng thư thẩm định giá ngày 14/4/2022 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đông Á.

Tại phiên tòa Ph thẩm, ông H tự nguyện hoàn giá trị nhà và đất cho ông D, bà L số tiền 450.000.000 đồng.

Bị đơn là ông Bùi Văn Ph và bà Dương Thị Đ trình bày:

Ông và bà Dương Thị Đ (bà Đ là vợ sau của ông) có tạo lập được phần đất diện tích 1.107,5m² (trong đó thổ cư là 200m² và LNK là 907,5m²), thuộc thửa đất số 192, tờ bản đồ số 04, được UBND thành phố Long Xuyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00272Af ngày 19/5/2005.

Vào ngày 22/02/2017, ông và bà Đ cùng các con Bùi Hữu H, Bùi Huy C và vợ chồng Bùi Thanh D, Đặng Thị Mỹ L lập và ký tên Tờ thỏa thuận cho đất ở cho anh chị em (không công chứng, chứng thực) để tặng cho phần đất nêu trên lại cho Bùi Hữu H, Bùi Huy C và ông D, bà L. Cụ thể: Ông H và ông C được chia chung diện tích (ngang 4,52m x dài 23m) 103,96m²; trong đó cho ông H ngang 2m27 x dài 23m; ông C ngang 2m27 x dài 23m. Số còn lại là phần của ông D và bà L được tặng cho. Phương thức thực hiện việc tặng cho và tách bộ sang tên được các bên thống nhất như sau:

- Ông H và ông C sẽ nhận phần đất mà mỗi người được tặng cho để quản lý, sử dụng trước;

- Về thủ tục tách bộ sang tên ông và bà Đ sẽ thực hiện thủ tục công chứng Hợp đồng tặng cho và tách bộ sang tên lại toàn bộ diện tích đất nêu trên cho ông D, bà L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước. Sau đó ông D, bà L có nghĩa vụ tiếp tục tặng cho và thực hiện thủ tục tách bộ sang tên lại cho ông H và ông C diện tích 103,96m².

Ông và bà Đ đã tách bộ sang tên xong cho ông D, bà L được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00273Af, thửa đất số 192, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.107,5m² do UBND thành phố Long Xuyên cấp ngày 23/8/2018.

Căn cứ hợp đồng tặng cho được lập theo Tờ thỏa thuận ngày 22/02/2017, ông H và ông C đã nhận đủ phần diện tích đất mà ông và bà Đ tặng cho để quản lý, sử dụng.

Về yêu cầu khởi kiện của ông H, ông xác định ông và bà Đ do không rành chữ nghĩa nên ông bà chỉ giao quyền đứng tên cho ông D và bà L đứng tên trước. Sau đó ông D, bà L phải có nghĩa vụ thực hiện thủ tục tách thửa và sang tên lại cho ông H, ông C. Chứ không phải giao cho ông D, bà L được trọn quyền sử dụng đối với toàn bộ phần diện tích đất mà ông bà tặng cho theo Hợp đồng tặng cho tại Văn phòng công chứng Hoàng Gia. Tuy nhiên, đến nay ông D, bà L vẫn không thực hiện thủ tục tách bộ sang tên lại cho ông H, ông C.

Bị đơn là ông Bùi Thanh D và bà Đặng Thị Mỹ L trình bày:

Ông bà chỉ thống nhất một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đồng ý để ông H thực hiện sang tên tách thửa đối với diện tích mà ông H được cha mẹ tặng cho ngang 2,27m dài 23m. Riêng đối với phần đất mà ông bà đã nhận chuyển nhượng của ông C với giá 270.000.000 đồng theo Tờ mua bán đất ngày 29/9/2018 thì đã thuộc quyền sử dụng của ông bà nên không đồng ý theo yêu cầu của ông C là trả giá trị đất đối với phần đất mà ông bà đã mua của ông C với số tiền 350.000.000 đồng. Về nhà trên đất do ông bà xây dựng vào năm 2005 làm nhà kho chứa đồ, trường hợp yêu cầu khởi kiện của ông H được chấp nhận một phần thì căn nhà trên đất ông bà không yêu cầu ông H hoàn giá trị.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông D, bà L đồng ý giao đất cho ông H quản lý, sử dụng và ông H phải hoàn giá trị nhà và đất cho ông bà với số tiền 450.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Bùi Huy C trình bày: Cha của ông là Bùi Văn Ph có cho ông phần đất ngang 2,27m dài 23m. Sau đó, ông có bán lại cho ông D, bà L với số tiền 270.000.000 đồng. Do phần đất mà ông được cha mẹ cho đã được ông bán cho ông D, bà L nên ông không yêu cầu và tranh chấp trong vụ án này.

Bà Trần Thị Út N1 trình bày: Bà thống nhất với ý kiến và yêu cầu của chồng là ông H.

Cháu Bùi Thị Kim N2 (do ông H và bà N1 là người đại diện theo pháp luật) trình bày: Cháu N2 là con ruột của ông H và bà N1, hiện nay cháu đang sinh sống trên tài sản tranh chấp tọa lạc tại tổ 6, khóm Tây Khánh 8, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên. Cháu thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của cha là ông H.

Người làm chứng:

Ông Bùi Hữu D trình bày: Cha mẹ trước đây có cho anh chị em một phần đất. Sau này cha mẹ tiếp tục cho thêm các con mỗi người 2,26m² hay 2,27m² gì đó, thể hiện tại Tờ thỏa thuận ngày 22/02/2017, ông có lặn tay trên Tờ thỏa thuận. Ông D và bà L là con út nên được cha mẹ cho thêm nhà đất ở nơi khác N1. Ông không biết sự việc ông C bán đất cho ông D, bà L khi nào, giá bao nhiêu. Nhà kho cất trên đất là của ông D và bà L xây để chứa đồ.

Bà Bùi Kiều Diễm trình bày: Vào ngày 22/02/2017, cha mẹ có lập Tờ thỏa thuận chia chung cho ông H và ông C phần đất diện tích (ngang 4,52m x dài 23m) 103,96m². Khi cho đất cha mẹ (ông Ph, bà Đ) và các con là ông D, ông C, bà L và bà cùng ký tên. Ông C sinh sống trên đất vào năm 2018. Nhà cất trên đất của ông D, bà L nhưng ông D, bà L xây dựng vào thời gian nào bà không nhớ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 267/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang đã tuyên xử:

Căn cứ vào:

- Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; khoản 2 Điều 244; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự;
- Khoản 2 Điều 129, Điều 430 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Điều 119 Luật nhà ở năm 2014;
- Khoản 1 Điều 167 Luật đất đai năm 2013;
- Điểm a khoản 3 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 và lệ phí Tòa án;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Hữu H.

1.1 Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành Tờ thỏa thuận cho đất ở cho anh chị em lập ngày 22/02/2017 là có hiệu lực.

1.2 Ông Bùi Hữu H được quyền sở hữu, quyền sử dụng 01 căn nhà cấp 4 được xây dựng với cấu trúc nền gạch men, khung gạch, vách gạch, mái tole và phần đất gắn liền qua đo đạc thực tế có diện tích 106,3m² theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 16/02/2022 được thể hiện tại các điểm 25, 26, 7, 5, 4, 36 nằm trong thửa đất số 222 (Thửa đất thay đổi lại là 149), tờ bản đồ số 04 do ông Bùi Văn Ph và bà Dương Thị Đ

đứng tên Giấy chứng nhận QSDĐ số H00273Af ngày 19/5/2005 của UBND thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang (Tại trang 4 của Giấy chứng nhận nêu trên được Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh Long Xuyên chỉnh lý biến động về chủ sử dụng đất ngày 20/3/2018 cho ông Bùi Thanh D và bà Đặng Thị Mỹ L).

Ông Bùi Thanh D và bà Đặng Thị Mỹ L có nghĩa vụ thực hiện thủ tục tách thửa và sang tên cho ông Bùi Hữu H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất mà ông H đang quản lý sử dụng qua đo đạc thực tế có diện tích 106,3m² theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 16/02/2022 được thể hiện tại các điểm 25, 26, 7, 5, 4, 36 nằm trong thửa đất số 222 (Thửa đất thay đổi lại là 149), tờ bản đồ số 04 do ông Bùi Văn Ph và bà Dương Thị Đ đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00273Af ngày 19/5/2005 của UBND thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang (Tại trang 4 của giấy chứng nhận nêu trên được Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên chỉnh lý biến động về chủ sử dụng đất ngày 20/3/2018 cho ông Bùi Thanh D và bà Đặng Thị Mỹ L).

(Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 16/02/2022 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú là một phần không thể tách rời của Bản án).

Trường hợp ông Bùi Thanh D và bà Mỹ L không hợp tác trong việc thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Bùi Hữu H có quyền căn cứ Bản án liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục tách bộ sang tên chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc có quyền làm đơn yêu cầu thi hành án.

1.3 Buộc ông Bùi Hữu H phải có nghĩa vụ hoàn trả giá trị đất và căn nhà gắn liền trên đất cho ông Bùi Thanh D và bà Đặng Thị Mỹ L với tổng số tiền 412.600.412 đồng; Trong đó, giá trị đất là 350.000.000 đồng và giá trị nhà là 62.600.402 đồng.

2. Án phí:

2.1 Ông Bùi Hữu H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm giá ngạch là 20.504.000 đồng khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông H đã nộp là 600.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000881 ngày 11/10/2022 và số 0000588 ngày 05/10/2021; ông H còn phải nộp tiếp số tiền 19.904.000 đồng.

2.2 Ông D bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 300.000 đồng.

3. Chi phí tố tụng: Ông H tự nguyện chịu và đã nộp xong.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo và thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09 tháng 10 năm 2023 ông Bùi Thanh D nộp Đơn kháng cáo toàn bộ nội dung Bản án số 267/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận kháng cáo của ông, sửa Bản án 267/2023/DS-ST ngày

28/9/2023 theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Các đương sự khác trong vụ án không kháng cáo và Viện kiểm sát không kháng nghị.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa và phát biểu ý kiến: Tại giai đoạn phúc thẩm những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và tuân thủ đúng pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định về phiên tòa phúc thẩm, đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử, thành phần Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và thủ tục phiên tòa theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 phúc xử: Chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Thanh D, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 267/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, công nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa ông H và ông D, bà L: ông Bùi Hữu H được sở hữu căn nhà gắn liền với phần đất diện tích 106,3m² theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 16/02/2022 được giới hạn bởi các điểm 25, 26, 7, 5, 4, 36. Đất đã được UBND thành phố Long Xuyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00273Af ngày 19/5/2005 cho ông Bùi Văn Ph và bà Dương Thị Đ đã được chỉnh lý biên động tại trang 4 về chủ sử dụng đất ngày 20/3/2018 cho ông Bùi Thanh D và bà Đặng Thị Mỹ L. Ông H có nghĩa vụ trả giá trị nhà và đất cho ông D và bà L với số tiền 450.000.000 đồng. Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Bùi Thanh D kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí trong thời hạn luật định nên đủ cơ sở để xem xét yêu cầu kháng cáo của ông D theo trình tự phúc thẩm.

Ông Bùi Văn Ph, bà Dương Thị Đ, ông Bùi Huy C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự.

[2] Xét kháng cáo của ông D, tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự thỏa thuận ông Bùi Hữu H được sở hữu căn nhà gắn liền với phần đất diện tích 106,3m² theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 16/02/2022 được giới hạn bởi các điểm 25, 26, 7, 5, 4, 36. Đất đã được UBND thành phố Long Xuyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00273Af ngày 19/5/2005 cho ông Bùi Văn Ph và bà Dương Thị Đ với diện tích 907,50m², thửa đất số 149, tờ bản đồ số 04, mục đích sử dụng LNK, tọa lạc tại phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang và đã được chỉnh lý biên động tại trang 4 về chủ sử dụng đất ngày 20/3/2018 cho ông Bùi Thanh D và bà Đặng Thị Mỹ L. Ông H có nghĩa vụ hoàn giá trị nhà và đất cho ông D và bà L với số tiền 450.000.000 đồng. Sự tự nguyện thỏa thuận của các

đương sự phù hợp với Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên cần công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự.

Các đương sự phải liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký xin cấp hoặc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông H tự nguyện nộp 22.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Án phí được khấu trừ vào 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp nên ông D còn phải nộp thêm 21.400.000 đồng.

Ông D và bà L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của ông D được chấp nhận nên ông D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông D được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Các phần khác của bản án các đương sự không kháng cáo và Viện kiểm sát không kháng nghị nên được giữ nguyên.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông D. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 267/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào:

- Khoản 2 Điều 308, Điều 300, Điều 313, Điều 315 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Khoản 2 Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

2. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Thanh D. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 267/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

3. Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa ông Bùi Hữu H và ông Bùi Thanh D, bà Đặng Thị Mỹ L như sau:

3.1 Ông Bùi Hữu H được sở hữu căn nhà gắn liền với phần đất diện tích 106,3m² theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 16/02/2022 được giới hạn bởi các điểm 25, 26, 7, 5, 4, 36. Đất đã được UBND thành phố Long Xuyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00273Af ngày 19/5/2005 cho ông Bùi Văn Ph và bà Dương Thị Đ với diện tích 907,50m², thửa đất số 149, tờ bản đồ số 04, mục đích sử dụng LNK, tọa lạc tại phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang và đã được

chỉnh lý biến động tại trang 4 về chủ sử dụng đất ngày 20/3/2018 cho ông Bùi Thanh D và bà Đặng Thị Mỹ L.

Các đương sự phải liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký xin cấp hoặc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3.2 Ông Bùi Hữu H phải có nghĩa vụ hoàn trả giá trị nhà và đất cho ông Bùi Thanh D và bà Đặng Thị Mỹ L với số tiền 450.000.000 đồng.

4. Về chi phí tố tụng: Ông H tự nguyện chịu chi phí đo đạc, định giá và thẩm định tại chỗ và đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1 Ông Bùi Hữu H tự nguyện chịu 22.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Án phí được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí mà ông Bùi Hữu H đã nộp theo các Biên lai thu số 0000881 ngày 11/10/2022 và số 0000588 ngày 05/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang nên ông Bùi Hữu H còn phải nộp thêm 21.400.000 đồng.

5.2 Ông Bùi Thanh D và bà Đặng Thị Mỹ L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Bùi Thanh D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông D được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0002620 ngày 01/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chưa thi hành đầy đủ khoản tiền nêu trên thì còn phải chịu lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp bản án 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 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 quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Chi cục THADS TP.Long Xuyên;
- TAND TP.Long Xuyên;
- Tòa Dân sự;
- Phòng KTNV và THA;
- Văn phòng;

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

- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Trần Thị Thúy Hà

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Cao Minh Lễ

Đào Chí Keo

Trần Thị Thúy Hà