

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 369/2023/DS-PT

Ngày 14 - 8 - 2023

V/v tranh chấp về hợp đồng
dân sự chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, hợp đồng
thuê quyền sử dụng đất, đòi
quyền sử dụng đất, bồi
thường thiệt hại về tài sản

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

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**
- **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Ông Nguyễn Chí Dũng
- **Các Thẩm phán:** Ông Ngô Tấn Lợi

Ông Sỹ Danh Đạt

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Thị Ngọc Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:**
Ông Đỗ Trung Đến - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19/4/2023, ngày 28/7/2023 và ngày 14/8/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 31/2023/TLPT-DS ngày 09 tháng 02 năm 2023 về “Tranh chấp về hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, đòi quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại về tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 133/2022/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 75/2023/QĐXXPT-DS ngày 20 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1951.

Địa chỉ: Số C, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L: Anh Phan Thanh T, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Số C, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

2. **Bị đơn:** Ông Võ Văn M, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Số G, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Võ Văn M: Ông Mai T1 là Luật sư của Công ty TNHH MTV T3 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ.

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

3.1. Ông Nguyễn Hồng L1, sinh năm 1976.

3.2. Bà Đỗ Thị L2, sinh năm 1977.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị L2: Ông Nguyễn Hồng L1, sinh năm 1976.

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3.3. Anh Phan Thanh T, sinh năm 1984.

3.4. Chị Nguyễn Ngọc Thu H, sinh năm 1985.

Cùng địa chỉ: Số C, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3.5. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Thanh P - Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng H1 - Chức vụ: Phó trưởng Phòng Thẩm tra và Xác minh đơn, Văn phòng Đăng ký đất đai trực thuộc Sở T.

Địa chỉ: Số C, Quốc lộ C, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Ông Võ Văn M, là bị đơn.

(Ông M, Luật sư Mai T1, anh T, ông L1, chị H có mặt, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L do anh Phan Thanh T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 2019, gia đình bà Nguyễn Thị L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Hồng L1, bà Đỗ Thị L2 có làm “*Giấy bán đất*”. Theo “*Giấy bán đất*” thể hiện diện tích chuyển nhượng khoảng 11.000m², ông L1, bà Đỗ Thị L2 người chuyển nhượng và anh T, chị H người nhận chuyển nhượng. Thời điểm chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông L1, bà Đỗ Thị L2 thế chấp Ngân hàng nên chỉ làm giấy tay.

Gia đình thống nhất để bà L2 thực hiện thủ tục chuyển nhượng, bà L2 và ông L1, bà Đỗ Thị L2 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được công chứng tại Phòng C1 tỉnh Đồng Tháp ngày 08/3/2021. Theo Hợp đồng, ông L1, bà Đỗ Thị L2 chuyển nhượng cho bà L2 các thửa đất: Thửa đất số 51, tờ bản đồ số 7, diện tích 4.821,2m² (đo đạc thực tế 4.786,6m²), loại đất trồng lúa; thửa đất số 42, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.592,4m², loại đất trồng lúa và thửa đất số 33, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.680,9m², loại đất trồng lúa, đất tọa lạc tại ấp T, xã T,

huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Việc anh T, chị H ký tên nhận chuyển nhượng nhưng bà L2 người tiến hành thủ tục chuyển nhượng giữa bà L2, và anh T, chị H tự thỏa thuận không yêu cầu giải quyết. Đồng thời, xác định bà L2 người nhận chuyển nhượng đất của ông L1, bà Đỗ Thị L2.

Sau khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà L2 tiến hành thủ tục đăng ký chuyển nhượng theo quy định. Đến ngày 18/3/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T ký xác nhận biến động về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 18/3/2021, bà L2 cho ông L1, bà Đỗ Thị L2 thuê lại toàn bộ diện tích đất trong thời hạn 03 năm, với giá 50.000.000 đồng/năm, có lập Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, bà L2 phát hiện ông Võ Văn M quản lý, sử dụng đất, xây dựng nhà tạm trên đất và lấp đặt dụng cụ khai thác cây trồng trên đất, bà L2 yêu cầu Ủy ban nhân dân xã T giải quyết nhưng không thành. Sau đó, bà L2 sử dụng lưới B40 và trụ đá lập hàng rào bị ông M tháo dỡ.

Nay bà Nguyễn Thị L yêu cầu giải quyết cụ thể như sau:

- Yêu cầu ông Võ Văn M di dời vật kiến trúc trên đất, tài sản trên đất và trả cho bà L quyền sử dụng đất: Thửa đất số 51, diện tích 4.786,6m²; thửa đất số 42, diện tích 2.592,4m² và thửa đất số 33, diện tích 2.680,9m², đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T do bà Nguyễn Thị L đứng tên.

- Yêu cầu ông Võ Văn M bồi thường thiệt hại số tiền 60.494.000 đồng.

- Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Vi bằng số: 10/2020/VB-TPLSD, ngày 21/12/2020 giữa ông Võ Văn M và ông Nguyễn Hồng L1, bà Đỗ Thị L2.

- Yêu cầu ông Nguyễn Hồng L1, bà Đỗ Thị L2 trả tiền thuê quyền sử dụng đất 50.000.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị L không đồng ý theo toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Võ Văn M.

Bị đơn ông Võ Văn M trình bày:

Theo Vi bằng số: 10/2020/VB-TPLSD, ngày 21/12/2020 thể hiện, vào ngày 13/12/2020 ông Nguyễn Hồng L1, bà Đỗ Thị L2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn M thửa đất số 544, tờ bản đồ số 01, diện tích 9.420m² (chưa chuyển đổi theo hệ thống bản đồ địa chính chính quy), với giá 1.400.000.000 đồng, ông đã giao cho ông L1, bà Đỗ Thị L2 số tiền 685.000.000 đồng, còn lại 715.000.000 đồng. Đến ngày 18/12/2020, ông L1, bà Đỗ Thị L2 giao đất cho ông quản lý, sử dụng cho đến nay, hiện trạng đất khi chuyển nhượng có trồng xoài nên ông xây dựng nhà tạm và lấp đặt dụng cụ khai thác cây trồng trên đất.

Thời điểm lập Vi bằng thì ông L1, bà Đỗ Thị L2 đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng nên không làm thủ tục chuyển nhượng. Các bên thỏa thuận khi ông L1, bà Đỗ Thị L2 trả nợ Ngân hàng xong và nhận lại giấy chứng nhận thì tiến hành thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Tuy nhiên, khi nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông L1, bà Đỗ Thị L2 không

thực hiện theo thỏa thuận mà chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L.

Sau khi chuyển nhượng cho bà L thì ông L1, bà Đỗ Thị L2 ký Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất. Việc tranh chấp được Ủy ban nhân dân xã T hòa giải vào ngày 08/7/2021 nhưng không thành.

Nay ông Võ Văn M yêu cầu giải quyết cụ thể:

- Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được công chứng tại Phòng C1 tỉnh Đồng Tháp ngày 08/3/2021 giữa bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Hồng L1, bà Đỗ Thị L2.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với các thửa đất số 51, diện tích 4.786,6m²; thửa đất số 42, diện tích 2.592,4m² và thửa đất số 33, diện tích 2.680,9m², đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, do bà Nguyễn Thị L đứng tên.

- Yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Vi bằng số: 10/2020/VB-TPLSĐ, ngày 21/12/2020 giữa ông Võ Văn M và ông Nguyễn Hồng L1, bà Đỗ Thị L2, đồng ý trả cho ông L1, bà Đỗ Thị L2 số tiền còn lại 715.000.000 đồng.

- Yêu cầu hủy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Hồng L1, bà Đỗ Thị L2.

Ông Võ Văn M không đồng ý theo toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L và không đồng ý theo toàn bộ yêu cầu độc lập ông Nguyễn Hồng L1, bà Đỗ Thị L2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồng L1 và bà Đỗ Thị L2 trình bày:

Vào khoảng tháng 9 năm 2020, ông, bà có nhận vừa nếp khô của ông Võ Văn M, số lượng 100 tấn, chia thành 02 đợt mỗi đợt 50 tấn, với tổng số tiền 685.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận đến thời điểm giá nếp lên sẽ chốt giá, ông, bà sẽ trả vốn và lãi cho ông M. Tuy nhiên, do tình hình dịch C diễn biến phức tạp dẫn đến một số hợp đồng xuất khẩu của ông, bà bị hủy, việc mua bán bị thua lỗ nên không thanh toán cho ông M đúng hạn, ông, bà chỉ trả cho ông M khoản tiền chênh lệch giá 50.000.000 đồng, còn nợ lại số tiền vốn 685.000.000 đồng.

Ông M đề cập nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm khấu trừ vào số tiền nợ, ông L1, bà Đỗ Thị L2 cho ông M biết đã thế chấp cho Ngân hàng toàn bộ quyền sử dụng đất vay 1.900.000.000 đồng. Ông M đề nghị phải chuyển nhượng cho ông phần đất diện tích khoảng 10.000m² (nay là phần đất đang tranh chấp) và lập Vi bằng nhưng ông, bà không đồng ý. Vì phần đất ông chỉ đứng tên giùm cho anh, chị, em, ông M thuyết phục lập Vi bằng để làm chứng cho số tiền nợ, khi nào ông, bà có điều kiện trả tiền đủ thì ông M sẽ trả lại đất nên đồng ý.

Trong khoảng thời gian này ông L1, bà Đỗ Thị L2 nợ nhiều người và có mời các chủ nợ đến để thỏa thuận việc nhận chuyển nhượng đất để trừ các khoản nợ và trả tiền Ngân hàng 1.900.000.000 đồng, các chủ nợ không đồng ý. Sau đó, ông L1, bà Đỗ Thị L2 đề nghị ông M trả số tiền 1.900.000.000 đồng cho Ngân

hàng nhưng không đồng ý, số tiền chuyển nhượng ghi nhận trong Vi bằng 1.400.000.000 đồng, ông, bà thông báo cho ông M chuyển nhượng đất cho người khác, một phần trả nợ Ngân hàng, còn lại trả cho ông M nhưng ông M yêu cầu trả 500.000.000 đồng mới đồng ý cho chuyển nhượng.

Sau đó, ông L1, bà Đỗ Thị L2 chuyển nhượng đất cho anh Phan Thanh T, chị Nguyễn Ngọc T2 Hơn gồm nhiều thửa, trong đó có thửa đất chuyển nhượng cho ông M, với số tiền 1.900.000.000 đồng. Tuy nhiên, khi tiến hành thủ tục chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L (mẹ ruột anh T), việc chuyển nhượng có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được công chứng tại Phòng C1 tỉnh Đồng Tháp ngày 08/3/2021 giữa bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Hồng L1, bà Đỗ Thị L2. Khi chuyển nhượng đất cho bà L2 xong, ông L1, bà Đỗ Thị L2 có thuê lại diện tích đất, thời hạn thuê 03 năm, với giá 50.000.000 đồng/năm, ông M tự ý vào bao chiếm toàn bộ diện tích đất, xây dựng nhà tạm và lấp đất dụng cụ khai thác cây trồng trên đất.

Nay ông Nguyễn Hồng L1, bà Đỗ Thị L2 yêu cầu giải quyết:

- Ông Nguyễn Hồng L1 và bà Đỗ Thị L2 đồng ý trả ông Võ Văn M số tiền 685.000.000 đồng.

- Đề nghị công nhận cho bà Nguyễn Thị L quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 51, diện tích 4.786,6m²; thửa đất số 42, diện tích 2.592,4m² và thửa đất số 33, diện tích 2.680,9m², đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Yêu cầu ông Võ Văn M trả tiền hoa lợi từ việc canh tác các thửa đất số 51, thửa đất số 42 và thửa đất số 33, với số tiền 50.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phan Thanh T, chị Nguyễn Ngọc T2 Hơn trình bày:

Mặc dù anh T, chị H ký tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Hồng L1, bà Đỗ Thị L2. Sau đó, bà Nguyễn Thị L (mẹ của anh T, chị H) thực hiện thủ tục chuyển nhượng và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh T, chị H và bà L tự thỏa thuận, không yêu cầu giải quyết, anh, chị thống nhất quyền sử dụng đất đang tranh chấp của bà L, thống nhất với yêu cầu của bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ trình bày: Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại quyết định bản án dân sự sơ thẩm số: 133/2022/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình xét xử:

Tuyên xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L.

- + Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Vi bằng số: 10/2020/VB-TPLSĐ ngày 21/12/2020 giữa ông Võ Văn M và ông Nguyễn Hồng L1, bà Đỗ Thị L2 là vô hiệu.

+ Buộc ông Võ Văn M giao cho bà Nguyễn Thị L quyền sử dụng đất gồm: Thửa đất số 51, diện tích 4.786,6m²; thửa đất số 42, diện tích 2.592,4m² và thửa đất số 33, diện tích 2.680,9m², trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M11, M12, M13, M14, M15, M16, M17 trở về mốc M1 theo Sơ đồ đo đạc ngày 04/3/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị L đứng tên, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

+ Buộc ông Võ Văn M di dời toàn bộ vật kiến trúc trên đất và tài sản trên đất ra khỏi diện tích đất nêu trên để giao cho bà L theo quy định của pháp luật.

Bà Nguyễn Thị L được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/3/2022; Biên bản định giá tài sản ngày 04/3/2022 và Sơ đồ đo đạc ngày 04/3/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T).

+ Buộc ông Nguyễn Hồng L1, bà Đỗ Thị L2 trả bà Nguyễn Thị L tiền thuê đất là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

+ Đình chỉ yêu cầu của bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu ông Võ Văn M bồi thường thiệt hại số tiền 60.494.000 đồng (Sáu mươi triệu bốn trăm chín mươi bốn nghìn đồng).

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Võ Văn M.

+ Không chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được công chứng tại Phòng C1 tỉnh Đồng Tháp ngày 08/3/2021 giữa bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Hồng L1, bà Đỗ Thị L2.

+ Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với các thửa đất số 51, tờ bản đồ số 7, diện tích 4.786,6m²; thửa đất số 42, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.592,4m² và thửa đất số 33, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.680,9m², đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, do bà Nguyễn Thị L đứng tên.

+ Không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Vi bằng số: 10/2020/VB-TPLSĐ ngày 21/12/2020 giữa ông Võ Văn M và ông Nguyễn Hồng L1, bà Đỗ Thị L2; ông M đồng ý trả cho ông L1, bà L2 số tiền còn lại là 715.000.000 đồng (Bảy trăm mười lăm triệu đồng).

+ Không chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Hồng L1, bà Đỗ Thị L2.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hồng L1, bà Đỗ Thị L2; chấp nhận ý kiến của ông Nguyễn Hồng L1, bà Đỗ Thị L2, cụ thể:

+ Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Hồng L1, bà Đỗ Thị L2 về việc yêu cầu ông Võ Văn M trả số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

+ Buộc ông Nguyễn Hồng L1 và bà Đỗ Thị L2 trả ông Võ Văn M số tiền nợ là 685.000.000 đồng (Sáu trăm tám mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Võ Văn M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 30.858.000 đồng (Ba mươi triệu tám trăm năm mươi tám nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án, số: 0010116 ngày 27/4/2022 và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án, số: 0010253 ngày 08/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình. Như vậy, ông M phải nộp thêm số tiền án phí 30.258.000 đồng (Ba mươi triệu hai trăm năm mươi tám nghìn đồng).

- Buộc ông Nguyễn Hồng L1, bà Đỗ Thị L2 phải chịu án phí là 33.900.000 đồng nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.250.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án, số: 0010194 ngày 25/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình. Như vậy, ông L1, bà L2 còn phải nộp thêm số tiền án phí 32.650.000 đồng (Ba mươi hai triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng).

- Trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.680.000 đồng (Một triệu sáu trăm tám mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án, số: 0001366 ngày 13/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình.

Về chi phí tố tụng: Ông Võ Văn M phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng gồm: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá là 400.000 đồng, chi phí Hợp đồng đo đạc là 11.023.000 đồng, tổng cộng là 11.423.000 đồng (Mười một triệu bốn trăm hai mươi ba nghìn đồng) do bà Nguyễn Thị L đã nộp tạm ứng và chi xong. Vì vậy, ông M có trách nhiệm trả cho bà L số tiền 11.423.000 đồng (Mười một triệu bốn trăm hai mươi ba nghìn đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên thời hạn, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/12/2022 ông Võ Văn M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

- Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Hồng L1, bà Đỗ Thị L2 đối với các thửa đất số 51, tờ bản

đồ số 7, diện tích 4.821,2m²; thửa đất số 42, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.592,4m² và thửa đất số 33, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.680,9m², đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, được công chứng tại Phòng C1 tỉnh Đồng Tháp ngày 08/3/2021.

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với các thửa đất số 51, tờ bản đồ số 7, diện tích 4.821,2m²; thửa đất số 42, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.592,4m² và thửa đất số 33, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.680,9m², đất tọa lạc tại ấp T, xã T do bà Nguyễn Thị L đứng tên.

- Yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn M và ông Nguyễn Hồng L1, bà Đỗ Thị L2 đối với các thửa đất số 51, tờ bản đồ số 7, diện tích 4.821,2m²; thửa đất số 42, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.592,4m² và thửa đất số 33, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.680,9m², đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp theo Vi bằng số 10/2020/VB-TPLSĐ ngày 13/12/2020, ông Võ Văn M đồng ý trả cho ông L1, bà L2 số tiền còn lại 715.000.000 đồng.

- Yêu cầu hủy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Hồng L1, bà Đỗ Thị L2 đối với các thửa đất số 51, tờ bản đồ số 7, diện tích 4.821,2m²; thửa đất số 42, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.592,4m² và thửa đất số 33, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.680,9m², đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Võ Văn M trình bày thay đổi yêu cầu kháng cáo, yêu cầu ông Nguyễn Hồng L1, bà Đỗ Thị L2 trả số tiền 685.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại thêm số tiền 685.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Hồng L1 cũng là người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị L2 trình bày thống nhất bản án dân sự sơ thẩm, đồng ý trả số tiền 685.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại thêm cho ông Võ Văn M số tiền 685.000.000 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Võ Văn M phát biểu: Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Anh Phan Thanh T cũng là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L trình bày thống nhất bản án dân sự sơ thẩm, thống nhất ý kiến của ông Nguyễn Hồng L1 và ông Võ Văn M.

Chị Nguyễn Ngọc T2 Hơn trình bày thống nhất bản án dân sự sơ thẩm, thống nhất ý kiến của ông Nguyễn Hồng L1 và ông Võ Văn M.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án. Tại

phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm giữa ông Võ Văn M và ông Nguyễn Hồng L1 cũng là người đại diện của bà Đỗ Thị L2 đã thỏa thuận được với nhau, ông L1 tự nguyện bồi thường thiệt hại thêm cho ông M 685.000.000 đồng, ông M đồng ý nhận 685.000.000 đồng. Việc thỏa thuận giữa các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và trái đạo đức xã hội nên chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông M, căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 133/2022/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo của ông Võ Văn M nộp trong thời hạn luật định. Căn cứ Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Võ Hồng M1 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Hồng L1, bà Đỗ Thị L2 đối với các thửa đất số 51, tờ bản đồ số 7, diện tích 4.821,2m²; thửa đất số 42, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.592,4m² và thửa đất số 33, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.680,9m², đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, được công chứng tại Phòng C1 tỉnh Đồng Tháp ngày 08/3/2021.

Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với các thửa đất số 51, tờ bản đồ số 7, diện tích 4.821,2m²; thửa đất số 42, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.592,4m² và thửa đất số 33, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.680,9m², đất tọa lạc tại ấp T, xã T do bà Nguyễn Thị L đứng tên.

Yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn M và ông Nguyễn Hồng L1, bà Đỗ Thị L2 đối với các thửa đất số 51, tờ bản đồ số 7, diện tích 4.821,2m²; thửa đất số 42, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.592,4m² và thửa đất số 33, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.680,9m², đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp theo Vi bằng số 10/2020/VB-TPLSĐ ngày 13/12/2020, ông Võ Văn M đồng ý trả cho ông L1, bà L2 số tiền còn lại 715.000.000 đồng.

Yêu cầu hủy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Hồng L1, bà Đỗ Thị L2 đối với các thửa đất số 51, tờ bản đồ số 7,

diện tích 4.821,2m²; thửa đất số 42, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.592,4m² và thửa đất số 33, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.680,9m², đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Võ Văn M trình bày thay đổi yêu cầu kháng cáo, yêu cầu ông Nguyễn Hồng L1, bà Đỗ Thị L2 trả số tiền 685.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại thêm số tiền 685.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Võ Văn M và ông Nguyễn Hồng L1 cũng là người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị L2 thống nhất thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án: Ông Nguyễn Hồng L1, bà Đỗ Thị L2 đồng ý trả cho ông Võ Văn M số tiền 685.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại thêm số tiền 685.000.000 đồng, tổng cộng 1.370.000.000 đồng. Xét thấy, việc thỏa thuận giữa các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, nên Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu kháng cáo của ông M có một phần căn cứ. Do công nhận sự thỏa thuận giữa ông M và ông L1, bà Đỗ Thị L2, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 133/2022/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm là có căn cứ nên chấp nhận.

[5] Xét ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông M là có căn cứ nên chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án nên án phí tính lại cho phù hợp, ông L1, bà Đỗ Thị L2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án ông M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 148, Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết số 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Võ Văn M.

2. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 133/2022/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình.

2.1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Vi bằng số: 10/2020/VB-TPLSĐ ngày 21/12/2020 giữa ông Võ Văn M và ông Nguyễn Hồng L1, bà Đỗ Thị L2 là vô hiệu.

- Buộc ông Võ Văn M giao cho bà Nguyễn Thị L quyền sử dụng đất gồm: Thửa đất số 51, diện tích 4.786,6m²; thửa đất số 42, diện tích 2.592,4m² và thửa đất số 33, diện tích 2.680,9m², trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M11, M12, M13, M14, M15, M16, M17 trở về mốc M1 theo Sơ đồ đo đạc ngày 04/3/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị L đứng tên, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Buộc ông Võ Văn M di dời toàn bộ vật kiến trúc trên đất và tài sản trên đất ra khỏi diện tích đất nêu trên để giao cho bà L theo quy định của pháp luật.

Bà Nguyễn Thị L được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/3/2022; Biên bản định giá tài sản ngày 04/3/2022 và Sơ đồ đo đạc ngày 04/3/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T).

- Buộc ông Nguyễn Hồng L1, bà Đỗ Thị L2 trả cho bà Nguyễn Thị L tiền thuê đất 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Đình chỉ yêu cầu của bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu ông Võ Văn M bồi thường thiệt hại số tiền 60.494.000 đồng (Sáu mươi triệu bốn trăm chín mươi bốn nghìn đồng).

2.2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Võ Văn M.

- Không chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được công chứng tại Phòng C1 tỉnh Đồng Tháp ngày 08/3/2021 giữa bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Hồng L1, bà Đỗ Thị L2.

- Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với các thửa đất số 51, tờ bản đồ số 7, diện tích 4.786,6m²; thửa đất số 42, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.592,4m² và thửa đất số 33, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.680,9m², đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, do bà Nguyễn Thị L đứng tên.

- Không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất, theo Vi bằng số: 10/2020/VB-TPLSĐ ngày 21/12/2020 giữa ông Võ Văn M và ông Nguyễn Hồng L1, bà Đỗ Thị L2; ông M đồng ý trả cho ông L1, bà L2 số tiền còn lại 715.000.000 đồng (Bảy trăm mười lăm triệu đồng).

- Không chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Hồng L1, bà Đỗ Thị L2.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hồng L1, bà Đỗ Thị L2.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Hồng L1, bà Đỗ Thị L2 về việc yêu cầu ông Võ Văn M trả số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

2.4. Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa ông Võ Văn M và ông Nguyễn Hồng L1, bà Đỗ Thị L2 như sau:

Ông Nguyễn Hồng L1, bà Đỗ Thị L2 đồng ý trả cho ông Võ Văn M số tiền 685.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại thêm số tiền 685.000.000 đồng, tổng cộng 1.370.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm bảy mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Võ Văn M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 30.858.000 đồng (Ba mươi triệu tám trăm năm mươi tám nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án, số: 0010116 ngày 27/4/2022 và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án, số: 0010253 ngày 08/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình. Như vậy, ông M phải nộp thêm số tiền án phí 30.258.000 đồng (Ba mươi triệu hai trăm năm mươi tám nghìn đồng).

- Buộc ông Nguyễn Hồng L1, bà Đỗ Thị L2 phải chịu án phí là 56.100.000 đồng (Năm mươi sáu triệu một trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.250.000 đồng (Một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án, số: 0010194 ngày 25/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình. Như vậy, ông L1, bà L2 còn phải nộp thêm số tiền án phí 54.850.000 đồng (Năm mươi bốn triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng).

- Trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.680.000 đồng (Một triệu sáu trăm tám mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án, số: 0001366 ngày 13/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình.

2.6. Về chi phí tố tụng: Ông Võ Văn M phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng gồm: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá là 400.000 đồng, chi phí Hợp đồng đo đạc là 11.023.000 đồng, tổng cộng là 11.423.000 đồng (Mười một triệu

bốn trăm hai mươi ba nghìn đồng) do bà Nguyễn Thị L đã nộp tạm ứng và chi xong. Vì vậy, ông M có trách nhiệm trả cho bà L số tiền 11.423.000 đồng (Mười một triệu bốn trăm hai mươi ba nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Văn M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo biên lai thu số 0014496, ngày 07/12/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

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, 7a, 7b 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.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Phòng GD-KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện Thanh Bình;
- Chi cục THADS huyện Thanh Bình;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Trang).

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Nguyễn Chí Dũng