

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG

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

Bản án số: 173/2024/DS-PT.
Ngày 19 - 8 - 2024.

V/v “tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Trường.

Các Thẩm phán: Ông Cao Văn Lạc.

Bà Đặng Thị Ánh Bình.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Bích Liễu – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Lữ Thị Tuyết Lan - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và ngày 19 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 157/2024/TLPT - DS ngày 10 tháng 6 năm 2024 về việc: “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 42/2024/DS-ST ngày 25 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 204/2024/QĐ - PT ngày 08 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Hồ Thị V, sinh năm 1969 (có mặt).

2. Ông Phạm Văn T, sinh năm 1964 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã Mỹ L, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn bà Hồ Thị V và ông

Phạm Văn T là: Bà Lê Thị Minh H, sinh năm 1976. Địa chỉ: đường Nguyễn Văn Tr, phường M, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 27/6/2024, có mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1980 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã Mỹ L, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Văn Đ là: Bà Dương Diễm Ph, sinh năm 1978. Địa chỉ: Đoàn Phú Th, phường An Lạc A, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Chỗ ở hiện nay: Ấp C, xã Mỹ L, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 26/9/2022, có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là: Luật sư Bùi Văn K – Công ty luật TNHH MTV Khải Hoàn – Chi nhánh Vĩnh Long. Địa chỉ: phường B, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Văn S, sinh năm 1954 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Mỹ Phú B, xã Mỹ Thạnh Tr, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

2. Bà Dương Diễm Phương, sinh năm 1978 (có mặt).

Địa chỉ: Đoàn Phú Th, phường An Lạc A, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chỗ ở hiện nay: Ấp C, xã Mỹ L, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Theo đơn khởi kiện ngày 10/6/2021 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Hồ Thị V, ông Phạm Văn T có bà Lê Thị Minh H là đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Nguồn gốc phân đất tranh chấp thửa 580, tờ bản đồ số 2, diện tích đo đạc thực tế 122,4m², loại đất cây lâu năm, tọa lạc ấp C, xã Mỹ L, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long là của ông Phạm Văn S (anh ruột ông T) được cha mẹ cho vào năm 1991. Trong năm 1991, ông S cất nhà cây để ở, đến năm 1995 ông S đi làm ăn xa nên nhờ vợ chồng bà V, ông T quản lý đất giùm. Việc ông S giao đất cho ông bà V, ông T quản lý giùm chỉ nói miệng không có làm giấy tờ. Phần đất hiện nay ông S đứng tên trong sổ bộ địa chính, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến tháng 3 năm 2013, vợ chồng bà V, ông T cho ông Nguyễn Văn Đ thuê 120m² để kinh doanh trại hòm, hai bên có làm hợp đồng thuê và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Mỹ L, hợp đồng chỉ được lập thành 01 bản, hiện bên ông Đ đang giữ, thời hạn thuê là 05 năm từ 2013 đến 2018 hết hạn, giá thuê là 6.000.000đồng/năm. Vào năm 2017, do khó khăn về kinh tế nên vợ chồng bà V, ông T vay của ông Đ số tiền 120.000.000 đồng, nhưng ông Đ không làm hợp đồng vay mà làm Tờ sang nhượng đất ghi ngày 31/7/2017 nhưng nội dung không đúng sự thật, số tiền vay 120.000.000 đồng lại viết là 150.000.000 đồng, diện tích cho thuê chỉ khoảng 120m² thì ông Đ lại viết thành 174m², không có ghi số thửa, sai loại đất (hiện trạng là đất cây lâu năm mà ghi là đất thổ cư), bà V, ông T phát hiện sai nên nói với ông Đ biết, nhưng ông Đ nói là ký tên đi để mai một đổi lại tờ khác, nên bà V và ông T vẫn ký vào tờ sang nhượng ngày 31/7/2017.

Lúc cho thuê thì ông S không biết, khoảng 04 năm sau ông S về vợ chồng bà V, ông T mới cho ông S biết là đất cho ông Đ thuê khi nào hết hạn sẽ trả lại đất cho ông S cất nhà. Ông S cũng không nói gì và đồng ý cho thuê.

Ngoài ra, sau khi hội đồng đã đo đạc định giá xong đến ngày 28/9/2023 phía ông Đ tự ý xây dựng thêm như nâng nền nhà, xây nhà vệ sinh, xây phòng lại, phía ông T báo chính quyền địa phương để lập biên bản, sau khi lập biên bản xong thì phía ông Đ vẫn tiếp tục xây dựng nâng cấp nhà ở.

Nay bà Hồ Thị V, ông Phạm Văn T có bà Lê Thị Minh H làm đại diện yêu cầu vô hiệu tờ sang nhượng đất ngày 31/7/2017 và yêu cầu ông

Nguyễn Văn Đ di dời nhà ra khỏi thửa 580, diện tích đo đạc thực tế 122,4m², loại đất cây lâu năm, do ông S kê khai trong sổ bộ địa chính để trả lại đất cho ông S. Bà V, ông T không hỗ trợ bồi thường tiền di dời và đồng ý trả lại cho Nguyễn Văn Đ số tiền vay là 120.000.000 đồng. Ngoài ra, không yêu cầu gì khác.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ có bà Nguyễn Diễm Ph và ông Tôn Thất Hồ Ngh làm đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Phần đất ông Nguyễn Văn Đ đang quản lý, sử dụng có nguồn gốc thuê của vợ chồng bà V, ông T vào năm 2013 diện tích khoảng hơn 120m². Sau khi thuê ông Đ đổ đất, làm nền và cất nhà tạm để kinh doanh trại hòm, thời hạn thuê 5 năm từ năm 2013 đến năm 2018, giá thuê là 6.000.000 đồng/năm.

Năm 2017, do vợ chồng bà V, ông T cần tiền nên có hỏi ông Đ có nhận chuyển nhượng đất không khỏi thuê còn việc bà V, ông T cho rằng vay tiền của ông Đ là không có. Ông Đ đồng ý nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên, hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng cho diện tích khoảng 174 m² là 150.000.000 đồng, ông Đ đã giao đủ tiền cho vợ chồng bà V, ông T. Khi nhận chuyển nhượng vợ chồng bà V, ông T với ông Đ làm giấy tay ghi “Tờ sang nhượng đất” ngày 31/7/2017 có xác nhận của Trưởng ấp nhưng không ghi họ tên. Ông Đ nhận đất ngay tại diện tích đã thuê vào năm 2013 và sử dụng cho đến nay. Ngoài ra bà V, ông T có cam kết sẽ làm các thủ tục để ông Đ được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau 03 tháng kể từ ngày nhận đủ tiền nhưng đến nay không làm thủ tục sang tên cho ông Đ.

Nay ông Nguyễn Văn Đ có bà Dương Diễm Ph và ông Tôn Thất Hồ Ngh làm đại diện theo uỷ quyền không đồng ý theo yêu cầu của bà Hồ Thị V, ông Phạm văn T và yêu cầu đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của bà V, ông T vì cho rằng hết thời hiệu khởi kiện. Ngoài ra, ông Đ yêu cầu bà V, ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ được đứng tên. Trong trường hợp bà V, ông T không giao đất cho ông Đ thì ông Đ cũng không đồng ý nhận tiền và ông Đ cũng không đồng ý nhận 120.000.000 đồng.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn S trình bày:

Ông Phạm Văn S là anh ruột của ông Phạm Văn T. Nguồn gốc phần đất là của cho mẹ ông S cho vào năm 1991, tại thửa đất 580, tờ bản đồ số 2,

diện tích đo đạc thực tế 122,4m², loại đất cây lâu năm, toạ lạc ấp C, xã Mỹ L, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long. Ông S có cất nhà bằng cây đề ở đến năm 1995. Sau đó do đi làm ăn xa nên ông S nhờ vợ chồng bà V, ông T quản lý đất, chỉ nói miệng không có làm giấy tờ. Phần đất hiện nay ông S đứng tên trong sổ bộ địa chính, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến tháng 3 năm 2013, vợ chồng bà V, ông T cho ông Nguyễn Văn Đ thuê để kinh doanh trại hòm, ông S không biết. Đến năm 2016, ông S về thì mới biết phần đất này bà V, ông T đã cho ông Đ thuê.

Nay ông S yêu cầu ông Nguyễn Văn Đ, bà Dương Diễm Ph di dời nhà đi nơi khác, trả lại phần đất thửa 580, tờ bản đồ số 2, diện tích đo đạc thực tế 122,4m², loại đất cây lâu năm, toạ lạc ấp C, xã Mỹ L, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long cho ông S.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 42/2024/DS-ST ngày 25 tháng 4 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 119, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 167, điểm a khoản 1 Điều 88 Luật đất đai năm 2013; Điều 147, Điều 161, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; điểm a, b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 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, lệ phí Toà án. Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị V, ông Phạm Văn T.

Vô hiệu “Tờ sang nhượng đất” ngày 31/7/2017 giữa ông Phạm Văn T, bà Hồ Thị V và ông Nguyễn Văn Đ.

Buộc ông Phạm Văn T, bà Hồ Thị V có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn Đ số tiền là 150.000.000 đồng.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn S.

Buộc ông Nguyễn Văn Đ, bà Dương Diễm Ph trả cho ông Phạm Văn S phần đất tại thửa 580, tờ bản đồ số 2, diện tích 122,4m², loại đất là cây lâu năm, toạ lạc ấp C, xã Mỹ L, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long do ông Phạm Văn S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 1 và di dời căn nhà độc lập, cột bê tông cốt thép, không móng, tường xây gạch, nền láng vữa xi măng, mái tole, không trần trị giá

153.251.820 đồng và hiện trạng căn nhà có sửa chữa, nâng nền bê tông phát sinh có lót bê tông đá giá trị 21.664.648 đồng.

Kích thước, hình thể, giáp giới các thửa đất nêu trên được xác định theo trích đo bản đồ địa chính khu đất. Các đương sự có nghĩa vụ đến Cơ quan có thẩm quyền đăng ký kê khai quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, chi phí khảo sát đo đạc, định giá tài sản, án phí dân sự sơ thẩm, quyền và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 06/5/2024 bị đơn ông Nguyễn Văn Đ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng định giá lại đối với diện tích 122,4m² thuộc thửa đất 580, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại ấp C, xã Mỹ L, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị V và ông Phạm Văn T, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn S. Công nhận “Tờ sang nhượng đất” ngày 31/7/2017 giữa bị đơn với các nguyên đơn. Công nhận cho bị đơn được quyền sử dụng đối với phần diện tích đất 122,4m² thuộc thửa đất số 580, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại ấp C, xã Mỹ L, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Văn Đ là bà Dương Diễm Ph sửa đổi kháng cáo như sau: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận “Tờ sang nhượng đất” ngày 31/7/2017 giữa ông Đ với các nguyên đơn bà V, ông T. Công nhận cho ông Đ được quyền sử dụng đối với phần diện tích đất 122,4m² thuộc thửa đất số 580, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại ấp C, xã Mỹ L, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long. Trong trường hợp Tòa vô hiệu “Tờ sang nhượng đất” ngày 31/7/2017 giữa ông Đ với bà V, ông T. Thì ông Đ yêu cầu bà V, ông T trả lại số tiền nhận chuyển nhượng đất là 150.000.000 đồng, bồi thường thiệt hại về đất là 309.000.000 đồng và bồi thường tài sản là 82.029.600 đồng.

Luật sư Bùi Văn K bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Đ được sửa đổi tại phiên tòa.

Bà Lê Thị Minh H đại diện hợp pháp cho bà V và ông T không đồng ý với toàn bộ kháng cáo của ông Đ. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Yêu cầu Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm tạm ngừng phiên toà để định giá lại đối với diện tích đất tranh chấp 122,4m², bà V, ông T đồng ý nộp tiền tạm ứng chi phí định giá lại.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

+ Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, của những người tham gia tố tụng: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến khi xét xử Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm; Các đương sự và Luật sư có mặt thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng 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.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ.

- Sửa án sơ thẩm.

+ Buộc bà V, ông T hoàn trả cho ông Đ số tiền 150.000.000 đồng và bồi thường 154.500.000 đồng, tổng cộng chung 304.400.000 đồng.

+ Buộc ông Đ, bà Ph tháo dỡ di dời toàn bộ tài sản trên phần đất tranh chấp để trả lại cho ông S diện tích 122,4m².

+ Về án phí sơ thẩm: Bà V, ông T phải chịu án phí sơ thẩm (304.400.000đ x 5%) = 15.220.000 đồng. Ông Đ phải chịu án phí 300.000 đồng.

+ Án phí phúc thẩm: Ông Đ không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của

các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

- Về thủ tục: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Đ đúng về hình thức, nội dung và còn trong thời hạn luật định, ông Đ nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định. Tại phiên tòa phúc thẩm bà Ph đại diện cho ông Đ sửa đổi kháng cáo như sau: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận “Tờ sang nhượng đất” ngày 31/7/2017 giữa ông Đ với các nguyên đơn bà V, ông T. Công nhận cho ông Đ được quyền sử dụng đối với phần đất diện tích 122,4m², thuộc thửa số 580, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại ấp C, xã Mỹ L, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long. Trong trường hợp Tòa vô hiệu “Tờ sang nhượng đất” ngày 31/7/2017 giữa ông Đ với bà V, ông T. Thì ông Đ yêu cầu bà V, ông T trả lại số tiền nhận chuyển nhượng đất là 150.000.000 đồng, bồi thường thiệt hại về đất là 309.000.000 đồng và bồi thường tài sản là 82.029.600 đồng. Xét thấy, việc bà Ph đại diện cho ông Đ sửa đổi kháng cáo không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Đ sửa đổi.

- Về nội dung:

[1] Đại diện theo ủy quyền của bà V, ông T không đồng ý giá trị đất 3.750.000đ/m², bà V, ông T yêu cầu định giá lại. Xét thấy, Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành định giá lại phần đất đang tranh chấp theo yêu cầu kháng cáo của ông Đ. Tại biên bản định giá ngày 04/7/2024 nguyên đơn và bị đơn thống nhất giá đất là 3.750.000đ/m² làm giá thị trường cho toàn bộ diện tích đất tranh chấp. Do đó, việc nguyên đơn bà V, ông T yêu cầu định giá lại là không cần thiết. Nên không chấp nhận định giá lại.

- Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ là có căn cứ chấp nhận một phần. Bởi vì các đương sự đều thừa nhận, năm 2013 vợ chồng bà Hồ Thị V và ông Phạm Văn T có cho ông Nguyễn Văn Đ thuê phần đất đang tranh chấp, thời hạn 05 năm (từ 2013-2018), giá thuê là 6.000.000đồng/năm. Ngày 31/7/2017 bà Hồ Thị V và ông Phạm Văn T cùng ông Nguyễn Văn Đ lập giấy tay tờ sang nhượng đất, nội dung thể hiện bà V, ông T chuyển nhượng cho ông Đ diện tích 174m² loại đất thổ quả với giá chuyển nhượng 150.000.000 đồng. Mặc dù tờ sang nhượng đất không thể hiện thửa đất nào, nhưng các đương sự đều xác định là thửa 580 diện tích 450m². Bà V, ông T thừa nhận chữ ký tại tờ sang nhượng đất nhưng

không thừa nhận có việc chuyển nhượng đất cho ông Đ mà đây là tiền vay. Bà V, ông T vay của ông Đ số tiền 120.000.000 đồng. Tuy nhiên, ngoài lời trình bày ra bà V, ông T không có chứng cứ chứng minh là tiền vay. Ông Đ không thừa nhận nên có căn cứ xác định bà V, ông T có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ theo tờ sang nhượng đất ngày 31/7/2017. Nhưng phần đất thửa 580 không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà V, ông T. Tại công văn số 112 ngày 24/01/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai huyện Tam Bình xác định thửa 580 diện tích 450m² do ông Phạm Văn S kê khai đăng ký theo tư liệu đo đạc chương trình đất được UBND huyện Tam Bình cấp giấy chứng nhận ngày 10/4/1995. Như vậy, việc bà V, ông T chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông Đ là không đúng quy định của Luật đất đai nên bị vô hiệu theo Điều 122, Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó án sơ thẩm Vô hiệu “tờ sang nhượng đất” ngày 31/7/2017 giữa bà Hồ Thị V, ông Phạm Văn T và ông Nguyễn Văn Đ là có căn cứ.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu là hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường. Xét về lỗi thì bà V, ông T và ông Đ đều có lỗi ngang nhau, nên mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại.

Theo biên bản định giá ngày 04/7/2024, các đương sự thống nhất giá đất là 3.750.000 đồng/m² làm giá thị trường cho toàn bộ diện tích đất tranh chấp. Như vậy $122,4\text{m}^2 \times 3.750.000 \text{ đồng/m}^2 = 459.000.000 \text{ đồng} - 150.000.000 \text{ đồng} = 309.000.000 \text{ đồng} : 2 = 154.500.000 \text{ đồng}$. Bà V, ông T có nhận của ông Đ số tiền 150.000.000 đồng, nên buộc bà V, ông T hoàn trả cho ông Đ số tiền đã nhận 150.000.000 đồng và bồi thường số tiền 154.500.000 đồng. Tổng cộng chung là 304.400.000 đồng. Buộc ông Đ, bà Ph giao trả lại cho ông S phần đất diện tích theo đo đạc 122,4m², thuộc tách thửa số 3 (thửa cũ 580) loại đất ONT+CLN theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 17/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai huyện Tam Bình.

Về tài sản trên đất, theo biên bản định giá ngày 04/7/2024, nhà ở, công trình và vật kiến trúc khác (có sửa chữa nâng nền năm 2023) tổng giá trị 82.029.680 đồng. Xét thấy năm 2013 ông Đ thuê đất đầu tư xây dựng nhà độc lập, cột bê tông cốt thép, không móng, tường xây gạch, nền láng vữa xi măng, mái tole, không trần để kinh doanh trại hòm trong thời hạn 5 năm (2013-2018), giá thuê là 6.000.000đồng/năm. Ngày 31/7/2017 bà Hồ Thị V, ông Phạm Văn T cùng ông Nguyễn Văn Đ lập giấy tay “tờ sang nhượng đất”. Nội dung thể hiện bà V, ông T chuyển nhượng cho ông Đ diện tích 174m² loại đất thổ quả, giá chuyển nhượng 150.000.000 đồng. Ông S biết ông Đ có xây dựng tài sản trên đất mà không tranh chấp gồm:

(1) Nhà độc lập phía trước giáp lộ, nhà cấp 4 xây dựng khoảng năm 2013, kết cấu khung chịu lực, cột bê tông cốt thép chôn chân, bên trái xây

tường lững không tô, diện tích 16,8m²; bên phải xây tường, phía sau không xây tường. Hiện trạng có sửa chữa nâng nền vào năm 2023. Tổng diện tích sử dụng khoảng 118,3m².

(2) Nhà độc lập giáp nhà phía trước, nhà cấp 4 xây dựng khoảng năm 2013, kết cấu khung chịu lực, cột bê tông cốt thép chôn chân, tường ngăn xây tô 100cm, nền láng xi măng, mái tol không trần diện tích 27,75m². Hiện trạng có sửa chữa nâng nền vào năm 2023.

“Tờ sang nhượng đất” ngày 31/7/2017 giữa bà Hồ Thị V, ông Phạm Văn T và ông Nguyễn Văn Đ bị vô hiệu, nên buộc ông Đ và bà Ph phải trả lại cho ông S tách thửa số 2, diện tích 122,4m², mục đích sử dụng theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất là ONT+CLN. Tuy nhiên, theo Công văn số: 112/PCC-CNVPĐKĐĐ ngày 24/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai huyện Tam Bình xác định thửa đất số 580, tờ bản đồ số 2, diện tích 450m², mục đích sử dụng: LN. Thửa đất số 581, tờ bản đồ số 2, diện tích 500m², mục đích sử dụng: LN, do Phạm Văn S kê khai đăng ký theo tư liệu đo đạc chương trình đất, có số phát hành giấy chứng nhận AA 147646, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 51498, do UBND huyện Tam Bình cấp ngày 10/04/1995. Như vậy có cơ sở xác định phần đất tranh chấp theo kết quả đo đạc tách thửa số 2, diện tích 122,4m², mục đích sử dụng là đất CLN không có đất ONT. Tài sản của ông Đ trên đất không di dời được nên buộc ông S có nghĩa vụ bồi thường toàn bộ giá trị tài sản cho ông Đ là 82.020.600 đồng. Ông S được quyền sở hữu tài sản đã bồi thường cho ông Đ.

Để đảm bảo cho ông Đ, bà Ph có thời gian di dời tài sản cá nhân đi nơi khác. Cho ông Đ, bà Ph lưu cư trong thời hạn 06 (sáu) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, hết thời hạn lưu cư mà ông Đ, bà Ph không di dời tài sản cá nhân đi nơi khác để giao trả cho ông S tách thửa số 2, tờ bản đồ số 41, diện tích 122,4m², mục đích sử dụng CLN toạ lạc ấp C, xã Mỹ L, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long và tài sản trên đất gồm: (1) Nhà độc lập phía trước giáp lộ, nhà 01 tầng cấp 4 xây dựng khoảng năm 2013, kết cấu khung chịu lực, cột bê tông cốt thép chôn chân, bên trái xây tường lững không tô, diện tích 16,8m²; bên phải xây tường, phía sau không xây tường. Hiện trạng có sửa chữa nâng nền vào năm 2023. Tổng diện tích sử dụng khoảng 118,3m². (2) Nhà độc lập giáp nhà phía trước, nhà 01 tầng cấp 4 xây dựng khoảng năm 2013, kết cấu khung chịu lực, cột bê tông cốt thép chôn chân, tường ngăn xây tô 100cm, nền láng xi măng, mái tol không trần diện tích 27,75m². Hiện trạng có sửa chữa nâng nền vào năm 2023. Thì ông S có quyền yêu cầu cưỡng chế thi hành án.

[2] Xét lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long có một phần phù hợp với nhận định trên nên được chấp nhận một phần.

[3] Từ các nhận định trên: Hội đồng xét xử, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và chấp nhận một phần đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 42/2024/DS-ST ngày 25 tháng 4 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

[4] Về chi phí định giá tại cấp phúc thẩm: Buộc bà Hồ Thị V và ông Phạm Văn T nộp 3.250.000 đồng. Nhưng do ông Đ đã nộp tạm ứng trước 5.000.000 đồng nên buộc bà V, ông T nộp 3.250.000 đồng để hoàn trả lại cho ông Đ. Toà đã hoàn trả lại cho ông Đ số tiền tạm ứng còn dư là 1.750.000 đồng do bà Ph đại diện cho ông Đ nhận theo biên bản ngày 29/7/2024.

[5] Do sửa án nên án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại như sau:

Buộc bà V và ông T nộp 15.225.000 đồng. Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà V, ông T nộp 3.300.000 đồng theo biên lai thu số No 00011179 ngày 01/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Bình. Bà V và ông T còn phải tiếp tục nộp 11.925.000 đồng.

Buộc ông Đ nộp án phí không có giá ngạch 300.000 đồng.

Ông S phải nộp 4.101.030 đồng. Tuy nhiên, ông S là người cao tuổi thuộc đối tượng được miễn án phí. Nên miễn toàn bộ tiền án phí cho ông S.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí. Hoàn trả lại cho ông Đ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Bình theo biên lai thu số 0014128 ngày 07/5/2024.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí khảo sát, đo đạc và định giá không có 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 vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Đ. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 42/2024/DS-ST ngày 25 tháng 4 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

Áp dụng: Điều 119, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 167, điểm a khoản 1 Điều 88 Luật đất đai năm 2013; Điều 147, Điều 161, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 2 Luật người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 27 và Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Toà án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị V, ông Phạm Văn T.

Vô hiệu “tờ sang nhượng đất” ngày 31/7/2017 giữa bà Hồ Thị V, ông Phạm Văn T và ông Nguyễn Văn Đ.

Buộc bà Hồ Thị V và ông Phạm Văn T có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn Đ số tiền là 150.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 154.500.000 đồng. Tổng cộng chung là 304.500.000 đồng (ba trăm lẻ bốn triệu, năm trăm nghìn đồng).

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

2.1. Buộc ông Nguyễn Văn Đ, bà Dương Diễm Ph di dời tài sản cá nhân di nơi khác để giao trả cho ông Phạm Văn S tách thửa số 2, tờ bản đồ số 41, diện tích 122,4m², mục đích sử dụng CLN, toạ lạc ấp C, xã Mỹ L, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long và tài sản trên đất gồm: (1) Nhà độc lập phía trước giáp lộ, nhà cấp 4 xây dựng khoảng năm 2013, kết cấu khung chịu lực, cột bê tông cốt thép chôn chân, bên trái xây tường lững không tô, diện tích 16,8m²; bên phải xây tường, phía sau không xây tường. Hiện trạng có sửa chữa nâng nền vào năm 2023. Tổng diện tích sử dụng khoảng 118,3m². (2) Nhà độc lập giáp nhà phía trước, nhà cấp 4 xây dựng khoảng năm 2013, kết cấu khung chịu lực, cột bê tông cốt thép chôn chân, tường ngăn xây tô 100cm, nền láng xi măng, mái tol không trần diện tích 27,75m². Hiện trạng có sửa chữa nâng nền vào năm 2023.

Tách thửa số 2, tờ bản đồ số 41, diện tích 122,4m², mục đích sử dụng CLN, toạ lạc ấp C, xã Mỹ L, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long có sơ đồ, vị trí, kích thước, giáp giới, hình thể được thể hiện tại kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 17/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai huyện Tam Bình (kèm theo).

2.2. Ông Nguyễn Văn Đ, bà Dương Diễm Ph được lưu cư trong thời hạn 06 (sáu) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, hết thời hạn lưu cư mà ông Đ, bà Ph không di dời toàn tài sản cá nhân đi nơi khác để giao trả cho ông S tách thửa số 2, tờ bản đồ số 41, diện tích 122,4m², mục đích sử dụng CLN toạ lạc ấp C, xã Mỹ L, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long và tài sản trên đất gồm: (1) Nhà độc lập phía trước giáp lộ, nhà cấp 4 xây dựng khoảng năm 2013, kết cấu khung chịu lực, cột bê tông cốt thép chôn chân, bên trái xây tường lững không tô, diện tích 16,8m²; bên phải xây tường, phía sau không xây tường. Hiện trạng có sửa chữa nâng nền vào năm 2023. Tổng diện tích sử dụng khoảng 118,3m². (2) Nhà độc lập giáp nhà phía trước, nhà cấp 4 xây dựng khoảng năm 2013, kết cấu khung chịu lực, cột bê tông cốt thép chôn chân, tường ngăn xây tô 100cm, nền láng xi măng, mái tol không trần diện tích 27,75m². Hiện trạng có sửa chữa nâng nền vào năm 2023. Thì ông S có quyền yêu cầu cưỡng chế thi hành án.

2.3. Buộc ông Phạm Văn S có nghĩa vụ bồi thường toàn bộ giá trị tài sản cho ông Nguyễn Văn Đ gồm: (1) Nhà độc lập phía trước giáp lộ, nhà cấp 4 xây dựng khoảng năm 2013, kết cấu khung chịu lực, cột bê tông cốt thép chôn chân, bên trái xây tường lững không tô, diện tích 16,8m²; bên phải xây tường, phía sau không xây tường. Hiện trạng có sửa chữa nâng nền vào năm 2023. Tổng diện tích sử dụng khoảng 118,3m². (2) Nhà độc lập giáp nhà phía trước, nhà cấp 4 xây dựng khoảng năm 2013, kết cấu khung chịu lực, cột bê tông cốt thép chôn chân, tường ngăn xây tô 100cm, nền láng xi măng, mái tol không trần diện tích 27,75m². Hiện trạng có sửa chữa nâng nền vào năm 2023 tổng giá trị thành tiền là 82.020.600 đồng (tám mươi hai triệu, không trăm hai mươi nghìn, sáu trăm đồng). Ông S được quyền sở hữu tài sản đã bồi thường cho ông Đ.

2.4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về chi phí định giá tại cấp phúc thẩm: Buộc bà Hồ Thị V và ông Phạm Văn T nộp 3.250.000 đồng. Nhưng do ông Đ đã nộp tạm ứng trước 5.000.000 đồng nên buộc bà V, ông T nộp 3.250.000 đồng để hoàn trả lại cho ông Đ. Toà đã hoàn trả lại cho ông Đ số tiền tạm ứng còn dư là 1.750.000 đồng do bà Ph đại diện cho ông Đ nhận theo biên bản ngày 29/7/2024.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Hồ Thị V và ông Phạm Văn T nộp 15.225.000 đồng. Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà V, ông T nộp 3.300.000 đồng theo biên lai thu số No 00011179 ngày 01/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Bình. Bà V và ông T còn phải tiếp tục nộp 11.925.000 đồng (mười một triệu, chín trăm, hai mươi lăm nghìn đồng).

Buộc ông Nguyễn Văn Đ nộp án phí không có giá ngạch 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Phạm Văn S.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm nên ông Đ có kháng cáo không phải chịu án phí. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0014128 ngày 07/5/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Bình.

6. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí khảo sát, đo đạc và định giá tại cấp sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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.

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

Nơi nhận:

- TAND CC tại TP HCM: 01b;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long: 01b;
- CA.TAND TVL: 01b;
- Phòng KTNV&THA TAND TVL:01b;
- TAND huyện Tam Bình: 01b;
- Chi cục THADS huyện Tam Bình: 01b;
- Mỗi đương sự: 01b;
- Lưu HS: 06b.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Trường