

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 181/2022/DS-PT.
Ngày 30 - 8 - 2022.

V/v “*Tranh chấp 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 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.

Ông Vương Minh Tâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Đức Hoài Mi – Thư ký 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 ngày 30 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 155/2022/TLPT - DS ngày 07 tháng 7 năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2022/DS-ST ngày 01 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh V bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 138/2022/QĐ - PT ngày 26 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Huỳnh Thị Thu H, sinh năm 1961 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 2/17, ấp A, xã B, huyện L, tỉnh V.

- *Bị đơn:*

1. Anh Đặng Văn T, sinh năm 1980 (Có mặt).

2. Chị Trần Thanh M, sinh năm 1983 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 431A/28, ấp C, xã D, huyện L, tỉnh V.

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

1. Ông Đặng Văn Chót, sinh năm 1946 (Cha anh Thành có đơn xin vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Xê, sinh năm 1951 (Mẹ anh Thành có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp C, xã D, huyện L, tỉnh V.

- *Người kháng cáo:* Bà Huỳnh Thị Thu Hà là nguyên đơn trong vụ án.

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 L, tỉnh Vĩnh Long thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- *Tại đơn khởi kiện ngày 12/11/2020 và đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 12/5/2022 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thu H trình bày:*

Phần đất thửa 104, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.279,1m², loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện L, tỉnh V trước đây là của mẹ bà là cụ Đỗ Ngọc L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến năm 2016 cụ L làm thủ tục tặng cho bà Hà toàn bộ thửa 104. Đến ngày 21/6/2016 bà H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà H không có quản lý sử dụng và cũng không có trồng cây gì. Ngày 01/8/2016 mẹ bà là cụ L làm giấy tay chuyển nhượng cho anh T một phần đất thuộc thửa 104 không thông qua ý kiến của bà. Sau này bà vô đất thì mới biết anh Thành cất nhà ở trên đất. Bà hỏi cụ Lang thì cụ L nói cho anh T cất nhà ở nhờ, bà H cũng không có ý kiến. Sau đó bà gặp anh T nói chuyện thì anh T cho biết cụ L đã bán cho anh T phần đất trên. Bà làm đơn ngăn chặn không cho anh T trồng cây gửi cho Công an ấp E vào năm 2020. Sau đó bà làm đơn kiện anh T ra ấp có hòa giải nhưng

không thành. Anh T đưa ra giấy tay cho rằng cụ L bán cho anh T một phần đất thuộc thửa 104 vào ngày 01/8/2016, bà H không đồng ý từ sang nhượng này, nhưng không yêu cầu giám định chữ ký của cụ L. Cụ L chết vào năm 2019.

Theo trích đo bản đồ địa chính khu đất của phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L phần đất tranh chấp diện tích $565,4\text{m}^2$ thuộc chiết thửa 104, tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện L, tỉnh V, đất do bà Huỳnh Thị Thu H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Thu H thống nhất diện tích trên.

Giá các tài sản trên đất và giá đất như sau: Giá đất trồng cây lâu năm $71.000\text{đ}/\text{m}^2$, giá đất ở $230.000\text{đ}/\text{m}^2$ theo diện tích tranh chấp $565,4\text{m}^2$ bà H đồng ý xác định là đất trồng cây lâu năm.

Cây trồng gồm: 03 cây dừa do cụ Lang trồng trước đây có giá $900.000\text{đ}/\text{cây} = 2.700.000\text{đ}$.

05 cây dừa có giá $675.000\text{đ}/\text{cây} = 3.375.000\text{đ}$; 06 cây nhãn có giá $450.000\text{đ}/\text{cây} = 2.700.000\text{đ}$; 02 cây mít có giá $280.000\text{đ}/\text{cây} = 560.000\text{đ}$; 02 cây cà na có giá $110.000\text{đ}/\text{cây} = 220.000\text{đ}$; 01 cây bưởi có giá 800.000đ ; 16 cây chuối có giá $50.000\text{đ}/\text{cây} = 800.000\text{đ}$; 09 cây cau có giá $120.000\text{đ} = 1.080.000\text{đ}$; 04 cây Xoài có giá $113.000\text{đ} = 452.000\text{đ}$; 01 cây bơ có giá 500.000đ và 01 cây sơ ri có là 280.000đ , các cây này do anh T trồng. Tổng cộng giá cây do anh T trồng là $10.827.000\text{đ}$.

Về nhà: Căn nhà chính có kết cấu nhà trệt độc lập, móng khung cột bê tông cốt thép, mái lợp tole, tường xây gạch, nền lát gạch men, không trần có giá $157.350.399\text{đ}$.

Căn nhà phụ trệt liền kề, móng khung cột bê tông cốt thép, tường xây gạch, mái lợp tole, nền lát gạch men, không trần, có giá $93.782.560\text{đ}$. Nhà trệt liền kề, cột bê tông cốt thép chôn chân, không vách, mái lợp tole, nền láng xi măng, không trần có giá $19.101.297\text{đ}$. Nhà sau liền kề, móng khung cột bê tông cốt thép, tường xây gạch, mái lợp tole, nền láng xi măng không trần, xây dựng năm 2018 có giá $32.886.696\text{đ}$. Mái che liền kề khung tiền chế, mái lợp tole, vách tole, nền xi măng, không trần, xây dựng năm 2018 có giá $8.084.577\text{đ}$. Mái che liền kề khung cột gỗ tạm, mái tole, không vách, nền đất, không trần có giá $1.664.064\text{đ}$. Hàng rào móng trụ đà bê tông cốt

thép có giá 13.963.720đ. Sân láng xi măng diện tích 10,35m² có giá 1.364.871đ. Hàng rào trụ bê tông cốt thép + rào lưới B40, diện tích 33,45m² có giá 6.932.097đ. Tổng cộng tài sản vật kiến trúc trên đất là 335.130.281đ và cộng với 10.827.000đ giá trị cây trồng = 345.957.281đ

Bà H yêu cầu Tòa án giải quyết vô hiệu tờ sang nhượng đất ngày 01/8/2016 giữa bà Đỗ Ngọc L (Đỗ Ngọc L) và anh Đặng Văn T. Buộc anh Đặng Văn T và chị Trần Thanh M, ông Đặng Văn C, bà Nguyễn Thị X di dời tài sản cá nhân trả lại phần đất diện tích 565,4m² thuộc chiết thửa 104, tờ bản đồ số 10, loại đất trồng cây lâu năm cho bà. Đối với tài sản là nhà ở, vật kiến trúc và cây trồng của anh T trên phần đất tranh chấp thì bà H đồng ý bồi hoàn giá trị cho anh T là 345.957.281đ và bà H đồng ý trả lại 50.000.000đ trước đây cụ L đã nhận của anh T. Tổng cộng là 395.957.281đ. Bà H cho anh T, chị M, ông C và bà X lưu cư trong thời hạn 02 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

- Bị đơn anh Đặng Văn T và anh T là người được chị Trần Thanh M ủy quyền trình bày:

Vào ngày 01/8/2016 anh T có làm giấy tay nhận chuyển nhượng của cụ Đỗ Ngọc L là mẹ ruột của bà Huỳnh Thị Thu H một phần đất diện tích 565,4m² thuộc chiết thửa 104, tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện L, tỉnh V với giá 50.000.000đ có hai người chứng kiến là ông Nguyễn Hiếu H và ông Trần Văn H, do anh T không biết chữ nên đã nhờ Nguyễn Hiếu H viết giấy sang nhượng dùm. Anh T nhận chuyển nhượng đất cụ L chỉ tới đâu thì cắm trụ đá tới đó. Thực hiện theo hợp đồng bằng giấy tay cụ L giao đất cho anh T sử dụng và cất nhà ở và trả đủ cho cụ L 50.000.000đ. Anh T nhiều lần đến gặp cụ L yêu cầu giao giấy chứng quyền sử dụng đất để anh tách thửa sang tên những cụ L hứa hẹn nhưng không giao. Sau đó bà H đến tranh chấp anh T mới biết cụ L chuyển nhượng cho anh phần đất bà H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo trích đo bản đồ địa chính khu đất của phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L xác định diện tích đất tranh chấp là 565,4m² tại chiết thửa 104, tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện L, tỉnh V, do bà Huỳnh Thị Thu H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh T thống nhất diện tích trên.

Giá đất trồng cây lâu năm 71.000đ/m², giá đất ở 230.000đ/m², giá cây do anh T trồng là 10.827.000đ.

Giá các tài sản trên đất gồm 02 căn nhà, vật kiến trúc khác trên đất và cây trồng anh đồng ý theo biên bản định giá có giá tổng cộng là: 345.957.281đ.

Anh T, chị M không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà H. Vì anh T nhận chuyển nhượng đất từ cụ L mẹ bà H và anh sử dụng cất nhà ở diện tích 366,6m², phần đất còn lại diện tích 198,8m² anh chỉ có trồng cây, anh sử dụng đất cất nhà đã lâu và hiện tại anh không còn chỗ ở nào khác.

Anh T yêu cầu bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng từ sang nhượng đất ngày 01/8/2016 giữa anh và cụ Đỗ Thị L. Công nhận phần đất tách thửa 104, tờ bản đồ số 10, diện tích 565,4m², loại đất trồng cây lâu năm cho vợ chồng anh đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trả đất cho bà H, anh T yêu cầu bà H trả cho anh 400.000.000đ tiền giá trị diện tích 565,4m² và 345,957.281đ giá trị 02 căn nhà và các vật kiến trúc trên đất. Tổng cộng 745.957.000đ, ngoài ra anh T, chị M không yêu cầu gì khác.

Ông C và bà X có bản khai ý kiến và đơn xin vắng mặt, ông C bà X thống nhất theo lời trình bày của anh T không có yêu gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2022/DS-ST ngày 01 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện L. Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 158, khoản 1 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 119, 123, 131, khoản 2 Điều 468, Điều 500, 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 100, 167, 188 Luật đất đai 2013; Điểm đ, khoản 1 Điều 12, khoản 2, 5 Điều 26, khoản 2, 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Vô hiệu giấy sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/8/2016 được ký kết giữa anh Đặng Văn T và cụ Đỗ Thị L (cụ L)

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Đặng Văn T và chị Trần Thanh M yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

3. Công nhận cho anh T chị M được quyền sử dụng đất trên đất có gắn căn nhà do anh T cắt chiết thửa 104-2 diện tích $366,6\text{m}^2$, đất tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện L, tỉnh V.

Phần đất có kích thước các mốc như sau: 2, A, B, 3, 2

4. Buộc anh T chị M phải trả giá trị phần đất diện tích $366,6\text{m}^2$ với số tiền 32.419.000đ (Ba mươi hai triệu, bốn trăm mười chín nghìn đồng) cho bà H.

5. Buộc anh T chị M phải trả lại cho bà Huỳnh Thị Thu H phần đất chiết thửa 104-1 diện tích $198,8\text{m}^2$, trên đất có các cây trồng đất do bà Huỳnh Thị Thu H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng.

6. Công nhận cho bà Huỳnh Thị Thu H được quyền sử dụng đất chiết thửa 104-1 diện tích $198,8\text{m}^2$, các cây trồng gồm: 03 cây dừa do bà Lang trồng trước đó và 05 cây dừa; 06 cây nhãn; 02 cây mít; 02 cây cà na; 01 cây bưởi; 16 cây chuối; 09 cây cau; 04 cây xoài; 01 cây bơ và 01 cây sơ ri do anh T trồng, đất do bà Huỳnh Thị Thu H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện L, tỉnh V. Phần đất có kích thước các mốc như sau: 1, A, B, 4, 5, 6, 1

(Các phần đất kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 28/4/2022 và theo biên bản định giá).

7. Buộc anh T chị M phải tháo dỡ hàng rào kết cấu trụ bê tông cốt thép, rào lưới B40 diện tích $33,45\text{m}^2$ thuộc chiết thửa 104-1 diện tích $198,8\text{m}^2$ trả lại phần đất cho bà H.

8. Buộc bà H phải trả lại 50.000.000đ (Năm mươi triệu) cho anh T, chị M số tiền trước đây cụ L đã ký nhận bán đất cho anh T.

9. Buộc bà H phải trả giá trị cây trồng cho anh T chị M với số tiền 10.827.000đ (Mười triệu tám trăm hai mươi bảy nghìn đồng).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, án phí, chi phí tố tụng, quyền và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 14/6/2022 nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thu H kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc gia đình anh T, chị M, ông C, bà X trả lại hết phần đất mà gia đình anh T đang sử dụng diện tích $565,4\text{m}^2$, thuộc thửa 104, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện L, tỉnh V.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thu H vẫn bảo lưu yêu cầu kháng cáo. Bà H xác định diện tích $565,4\text{m}^2$, thuộc thửa 104, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện L, tỉnh V yêu cầu gia đình anh T chị M trả cho bà bao gồm (Tách thửa 104-1 diện tích $198,8\text{m}^2$ tòa sơ thẩm buộc bị đơn trả cho bà phía bị đơn anh T, chị M không có kháng cáo; như vậy nay bà chỉ còn yêu cầu phía bị đơn di dời tài sản trả cho bà tách thửa 104-2 diện tích $366,6\text{m}^2$). Bà xác định diện tích đất tranh chấp $366,6\text{m}^2$ là loại đất CLN. Bà tự nguyện đồng ý trả cho anh T, chị M 50.000.000đ mà trước đây cụ L đã nhận của anh T, chị M với tư cách cá nhân của bà H.

+ Bị đơn anh Đặng Văn T và chị Trần Thanh M không đồng ý với kháng cáo của bà H. Anh T, chị M xác định diện tích đất tranh chấp $366,6\text{m}^2$ là loại đất CLN.

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 đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm; Các đương sự có mặt thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Huỳnh Thị Thu H. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện L theo hướng buộc anh T và chị M trả cho bà H giá trị đất diện tích $366,6\text{m}^2$ với giá $1.041.000\text{đ}/\text{m}^2$ bằng số tiền 381.630.600đ. Về án phí sơ thẩm: Do sửa án nên được xác định lại. Về án phí phúc thẩm: Bà H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 29

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

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 nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thu H đúng về hình thức, nội dung và còn trong thời hạn luật định. Nên kháng cáo của bà H được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

- *Về nội dung*:

[1] Thửa 104, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.279,1m², loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện L, tỉnh V trước đây của mẹ bà H là cụ Đỗ Ngọc L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến năm 2016 cụ L làm thủ tục tặng cho bà H toàn bộ thửa 104. Đến ngày 21/6/2016 bà H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà H không có quản lý sử dụng. Do bà H không có quản lý, sử dụng đất nên ngày 01/8/2016 cụ L làm giấy tay chuyển nhượng cho anh T một phần đất thuộc thửa 104 không thông qua ý kiến của bà H. Cụ L làm giấy tay chuyển nhượng cho anh T phần đất không thuộc quyền sử dụng của cụ L mà thuộc quyền sử dụng của bà H. Cụ L không phải là chủ sử dụng đất mà làm giấy tay chuyển nhượng cho anh T. Nên giấy tay cụ L chuyển nhượng đất cho anh T được ký kết ngày 01/8/2016 bị vô hiệu theo quy định tại Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005 do vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội.

Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu được giải quyết theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005: “Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận ...” cụ L đã chết thì các con của cụ L phải thực hiện

nghĩa vụ tài sản do người chết để lại là phải có nghĩa vụ trả cho anh T, chị M 50.000.000đ trước đây cụ L đã nhận. Nhưng bà H đã tự nguyện đồng ý trả cho anh T và chị M 50.000.000đ với tư cách cá nhân nên được ghi nhận. Phía anh T, chị M phải trả lại cho bà H tách thửa 104-2 diện tích 366,6m². Tuy nhiên, anh T, chị M cất nhà kiên cố hết diện tích 366,6m² không di dời được. Ngoài diện tích 366,6m² đất tranh chấp anh T, chị M không có đất nơi khác để ở. Nên Hội đồng xét xử thống nhất công nhận cho anh T, chị M được quyền sử dụng đất tách thửa 104-2 diện tích 366,6m², loại đất CLN. Buộc anh T, chị M trả lại cho bà H giá đất theo giá thị trường được thể hiện tại biên bản định giá ngày 25/8/2022 là 1.041.000đ/1m² (366,6m² x 1.041.000đ) = 381.630.600đ. Cho nên xét kháng cáo của bà H là có căn cứ chấp nhận một phần.

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

[3] Từ các nhận định trên: Hội đồng xét xử, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thu H; Chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2022/DS-ST ngày 01 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện L.

[4] Về chi phí khảo sát, đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ:

- Tại cấp sơ thẩm: Buộc anh T, chị M nộp 2.080.000đ. Bà H đã nộp tạm ứng số tiền 2.080.000đ. Nên buộc anh T, chị M nộp 2.080.000đ (Hai triệu không trăm tám mươi nghìn đồng) để hoàn trả lại cho bà H.

- Tại cấp phúc thẩm: Buộc bà H nộp 1.550.000đ. Được khấu trừ vào tiền tạm ứng bà H nộp 4.000.000đ. Còn lại 2.450.000đ Tòa đã trả lại cho bà H nhận đủ theo biên nhận ngày 30/8/2022.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc anh T và chị M mỗi người phải nộp tiền án phí không có giá ngạch 300.000đ và anh T, chị M phải nộp tiền án phí có giá ngạch là (381.630.600đ x 5%) = 19.081.500đ. Tổng cộng chung là 19.681.500đ. Được khấu trừ vào 300.000đ tiền tạm ứng án phí anh T, chị M nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L theo biên lai thu số 0006355 ngày 24/12/2020. Nên anh T và chị M còn phải tiếp tục nộp 19.381.500đ.

Buộc bà Hà phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền trả cho anh T, chị M là $[(50.000.000đ + 10.827.000đ) \times 5\%] = 3.041.350đ$. Nhưng bà H là người cao tuổi có đơn xin miễn tiền án phí, nên miễn toàn bộ tiền án phí cho bà H. Hoàn trả cho bà H 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai thu số 0006254 ngày 18/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm 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 khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thu H.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2022/DS-ST ngày 01 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện L.

Áp dụng: Các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 158 và 293 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 122, 124, 127, 128 và 137 Bộ luật dân sự năm 2005; Các Điều 117, 119, 122, 123, 131, 468, 500 và 502 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 100, 167, 188 Luật đất đai 2013; Điều 2 Luật người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 27 và Điều 29 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:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thu H.

1. Vô hiệu giấy sang nhượng đất ngày 01/8/2016 được ký kết giữa anh Đặng Văn T và cụ Đỗ Ngọc L (Đỗ Ngọc L).

2. Buộc anh Đặng Văn T và chị Trần Thanh M có nghĩa vụ trả lại cho bà Huỳnh Thị Thu H tách thửa 104-1, diện tích 198,8m², loại đất CLN, thuộc tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại: ấp C, xã D, huyện L, tỉnh V được xác định qua các mốc 1, A, B, 4, 5, 6, 1. Bà H được quyền sở hữu tất cả các cây trồng trên đất tại tách thửa 104-1 như sau: 03 cây dừa do bà L trồng; 05 cây dừa, 06 cây nhãn, 02 cây mít, 02 cây cà na, 01 cây bưởi, 16 cây chuối, 09 cây cau, 04 cây xoài, 01 cây bơ và 01 cây sơ ri do anh T trồng.

3. Buộc anh Đặng Văn T, chị Trần Thanh M phải có nghĩa vụ cắt, đập, tháo dỡ, di dời hàng rào có kết cấu trụ bê tông cốt thép, rào lưới B40 diện tích 33,45m² ra khỏi tách thửa 104-1 diện tích 198,8m² đất trả lại cho bà Hà.

4. Buộc bà Huỳnh Thị Thu H phải có nghĩa vụ trả lại cho anh T, chị M 50.000.000đ trước đây cụ L đã nhận khi chuyển nhượng đất cho anh T và bồi thường giá trị cây trồng cho anh T, chị M 10.827.000đ. Tổng cộng chung bà H phải có nghĩa vụ trả cho anh T, chị M số tiền 60.827.000đ (Sáu mươi triệu tám trăm hai mươi bảy nghìn đồng).

5. Công nhận cho anh Đặng Văn T, chị Trần Thanh M được quyền sử dụng đất tách thửa 104-2, diện tích 366,6m², loại đất CLN, thuộc tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại: ấp C, xã D, huyện L, tỉnh V được xác định qua các mốc A, 2, 3, B, A. Anh T, chị M được quyền sở hữu tất cả các tài sản có trên đất tại tách thửa 104-2.

6. Buộc anh Đặng Văn T, chị Trần Thanh M có nghĩa vụ trả cho bà Huỳnh Thị Thu H giá trị quyền sử dụng đất bằng tiền tại tách thửa 104-2, diện tích 366,6m², loại đất CLN, thuộc tờ bản đồ số 10, tọa lạc: ấp C, xã D, huyện L, tỉnh V là 381.630.600đ (Ba trăm tám mươi một triệu sáu trăm ba mươi nghìn sáu trăm đồng).

7. Có Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 21/01/2022 và phụ lục Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 28/4/2022 của phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L cung cấp kèm theo bản án.

8. Bà Huỳnh Thị Thu H, anh Đặng Văn T, chị Trần Thanh M có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để kê khai đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

9. 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.

10. Về chi phí khảo sát, đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ:

- Tại cấp sơ thẩm: Buộc anh T, chị M nộp 2.080.000đ. Bà H đã nộp tạm ứng số tiền 2.080.000đ. Nên buộc anh T, chị M nộp 2.080.000đ (Hai triệu không trăm tám mươi nghìn đồng) để hoàn trả lại cho bà H.

- Tại cấp phúc thẩm: Buộc bà H nộp 1.550.000đ. Được khấu trừ vào tiền tạm ứng bà H nộp 4.000.000đ. Còn lại 2.450.000đ Tòa đã trả lại cho bà H nhận đủ theo biên nhận ngày 30/8/2022.

11. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc anh T và chị M phải nộp tiền án phí là 19.681.500đ (Mười chín triệu sáu trăm tám mươi một nghìn năm trăm đồng). Được khấu trừ vào 300.000đ tiền tạm ứng án phí anh Thành, chị Mộng nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L theo biên lai thu số 0006355 ngày 24/12/2020. Nên anh T và chị M còn phải tiếp tục nộp 19.381.500đ (Mười chín triệu ba trăm tám mươi một nghìn năm trăm đồng).

Miễn toàn bộ tiền án phí sơ thẩm cho Huỳnh Thị Thu H. Hoàn trả cho bà H 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai thu số 0006254 ngày 18/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L.

12. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên bà H có kháng cáo không phải chịu tiền án phí phúc thẩm.

13. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

14. 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.

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

Nơi nhận:

- TAND CC tại TP HCM: 01b;
- VKS CC tại TP HCM: 01b;
- VKSND tỉnh V: 01b;
- CA.TAND TVL: 01b;
- Phòng KTNV&THA TAND TVL: 01b;
- TAND huyện L: 01b;
- Chi cục THADS huyện L: 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