TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 86/2024/DS-PT
Ngày: 01-3-2024.
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 TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Phạm Văn Tâm.

- *Các Thẩm phán:* ông Hà Chí Quốc; bà Trần Thị Kim Sang.

Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Lan - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Bé Thi - Kiểm sát viên.

Trong ngày 01 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 545/2023/TLPT-DS, ngày 27 tháng 11 năm 2023, về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 129/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 46/2024/QĐPT-DS ngày 08 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1978, cư trú tại: Tổ A, ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. Bị đơn: anh Võ Thanh T, sinh năm 1978, chị Lò Thị D, sinh năm 1982, cùng cư trú tại: Tổ I, ấp C, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Thành T1, Đoàn Luật sư Thành phố H; có mặt.

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

3.1. Chị Phạm Thị Mỹ N, sinh năm 1985, cư trú tại: Số nhà B, đường L, Phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Tạm trú: Tổ 14, ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3.2. Ủy ban nhân dân xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Thiện T2, chức vụ: Chủ tịch; vắng mặt.

4. Người kháng cáo: anh Võ Thanh T, chị Lò Thị D – bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 11-11-2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Nguyễn Văn H trình bày:

Ngày 15-6-2022, anh có nhận chuyển nhượng của anh Võ Thanh T cùng với vợ là chị Lò Thị D 01 phần đất có diện tích 84 m^2 (ngang 06 m x dài 14 m), thuộc 01 phần của thửa đất số 83, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại: ấp C, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh cùng với 01 căn nhà tường cấp 4 trên đất với giá 340.000.000 đồng nhưng hai bên thoả thuận làm hợp đồng chuyển nhượng ghi giá 410.000.000 đồng, đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ). Theo như nội dung của giấy tay chuyển nhượng đất trên thì vợ chồng anh T cam kết là *"từ năm 1975 đến ngày 15-6-2022 đất này không nằm trong phạm vi giải tỏa và các dự án của Nhà nước, đất không có tranh chấp và từ ngày 15-6-2022 về sau nếu đất có giải tỏa hoặc nằm trong dự án của Nhà nước thì vợ chồng anh T không chịu trách nhiệm"*. Sau khi chuyển nhượng, ngày 06-7-2022 anh có thuê anh Võ Thanh T3 là em ruột của anh T để tiến hành làm thêm khung sắt nhọn lên cổng rào và sơn cổng rào với tổng chi phí là 28.000.000 đồng. Đến ngày 24-8-2022, anh tiếp tục thuê anh Mai Thanh L làm các công việc như xây gác lững (lên 01 lầu) trong nhà, dán gạch men xung quanh tường, lót nền gạch men trên trần nhà, lợp mái thiếc mới của nhà mà chỉ giữ lại 01 bức tường cũ với tổng chi phí vật tư, công thợ là 196.000.000 đồng và hai bên có làm hợp đồng sửa chữa nhà. Anh L đã nhận tạm ứng trước vào ngày 24-8-2022 với số tiền là 50.000.000 đồng và ngày 12-9-2022 anh L nhận tiếp số tiền là 90.000.000 đồng. Đến ngày 16-9-2022 anh tiếp tục thuê anh L tiến hành làm các công việc như làm bổ sung chi tiết cho lầu trong nhà và tất cả các thứ cần thiết trong nhà với tổng chi phí vật tư, công thợ là 210.000.000 đồng và hai bên có làm hợp đồng sửa chữa nhà, nhưng anh L đã nhận tạm ứng trước vào ngày 16-9-2022 với số tiền là 60.000.000 đồng nên tổng cộng 03 lần anh L đã nhận từ anh với số tiền là 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, ngày 21-9-2022 anh và anh L đang tiến hành sửa chữa lại căn nhà tường trên đất này để ở thì cán bộ Địa chính xã P có đến thông báo là phần đất mà anh mua từ vợ chồng anh T có 01 phần phía sau lấn sang đất của Trường THCS T7 04 m theo chiều dài đất và phần trước đất này là đất thuộc mốc lộ giới của Nhà nước. Vì vậy, ngày 21-9-2022 Ủy ban nhân dân (UBND) xã P đã lập Biên bản làm việc yêu cầu anh phải đình chỉ thi công nhà này và phải đập 01 phần nhà ở phía sau để trả lại cho nhà trường nên anh đã ngưng thi công nhà này cho đến nay.

Anh H khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15-6-2022 đối với phần đất có diện tích 84 m^2, thuộc 01 phần của thửa đất số 83, tờ bản đồ số 20 nêu trên. Trong quá

trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, anh H thay đổi yêu cầu khởi kiện là tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là HĐCNQSDĐ) ngày 15-6-2022 giữa anh với vợ chồng anh T vô hiệu. Đồng thời, yêu cầu vợ chồng anh T phải trả lại số tiền chuyển nhượng là 340.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại với số tiền 228.000.000 đồng là chi phí mà anh đã bỏ ra sửa chữa nhà 03 lần như trên, tổng cộng là 568.000.000 đồng. Ngoài ra, anh không yêu cầu gì khác.

Bị đơn anh Võ Thanh T trình bày:

Thừa nhận có chuyển nhượng cho anh H 01 phần đất có diện tích 84 m^2, giá 340.000.000 đồng như anh H trình bày, việc chuyển nhượng nhà và đất này thì hai bên có làm giấy tay do anh H soạn thảo gửi cho vợ chồng anh đọc lại để ký tên. Nguồn gốc nhà và đất này là do vợ chồng anh mua từ anh Hà Tuấn A và chị Đặng Thị Bích T4 vào ngày 14-02-2022 với giá là 187.000.000 đồng khi mua nhà này chưa tô nên vợ chồng anh có tô và làm lại trước khi chuyển nhượng cho anh H. Vợ chồng anh không có cam kết là đất không nằm trong phạm vi giải tỏa, dự án của Nhà nước hay đất tranh chấp. Trên thực tế, vợ chồng anh không biết đất này thuộc 01 phần của trường THCS T7 như anh H đã trình bày. Anh H có tiến hành sửa chữa nhà đúng như anh H đã trình bày. Tuy nhiên, do anh H xây dựng lên lầu nên bị UBND xã P đình chỉ thi công và đập 01 phần lầu ở phía sau đã đổ bê tông để trả lại đất cho T5 THCS Trần Hưng Đ nên anh H không thể sửa chữa nhà được nữa.

Nay anh H cho rằng vợ chồng anh đã vi phạm lời cam kết của mình tại Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 15-6-2022 giữa anh H với vợ chồng anh là không đúng, vì khi thỏa thuận chuyển nhượng đất này anh đã có nói với anh H là đất có quy hoạch lộ giới nhưng anh H cũng nói là anh H tự chịu, việc này và trong giấy tay chuyển nhượng cũng ghi là từ ngày 15-6-2022 về sau nếu đất có giải tỏa hoặc nằm trong dự án của Nhà nước thì vợ chồng anh không chịu trách nhiệm gì với anh H. Vì vậy, vợ chồng anh không đồng ý tuyên bố HĐCNQSDĐ ngày 15-6-2022 giữa vợ chồng anh với anh H vô hiệu. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu, vợ chồng anh chỉ đồng ý trả lại cho anh H số tiền chuyển nhượng nhà và đất này là 340.000.000 đồng với điều kiện là anh H phải khôi phục lại căn nhà tường cấp 4 như ban đầu mà hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng. Vợ chồng anh không đồng ý bồi thường thiệt hại với số tiền 228.000.000 đồng chi phí sữa chữa nhà mà anh H đã yêu cầu, vì anh H tự sửa chữa lại nhà này thì anh H tự chịu trách nhiệm. Ngoài ra, anh không yêu cầu gì khác.

Chị Lò Thị D trình bày:

Chị là vợ của anh T và chị thống nhất với lời trình bày cũng như yêu cầu của anh T nên chị không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thị Mỹ N trình bày:

Chị là vợ của anh H, vào khoảng tháng 6-2022 mẹ của chị tên là Diệp Thị C có gửi về cho riêng anh H số tiền 135.000.000 đồng để anh H kiếm đất mua. Ngoài ra, anh H cũng có vay tiền thêm của một số người khác để mua đất và nhà của vợ chồng anh T với số tiền 340.000.000 đồng vào ngày 15-6-2022. Chị xác định nhà và đất này do anh H mua từ vợ chồng anh T là tài sản riêng của anh H mà không phải là tài sản chung của chị với anh H nên chị không yêu cầu giải quyết gì có liên quan đến vụ án này.

Tại Công văn số: 39/UBND ngày 22-8-2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh trình bày:

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H với vợ chồng anh T đối với 01 phần của thửa đất số 86, tờ bản đồ số 20 có diện tích 17,2 m^2, đất tọa lạc tại: ấp C, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh và diện tích đất này thuộc thửa đất số 86 là đất nghĩa địa xã P sau khi giải tỏa xây dựng trường T7. Theo hồ sơ địa chính thửa đất số 86 là đất UBND xã quản lý được thể hiện là đất nghĩa địa (NTD) và được chỉnh lý thành đất giáo dục (DGD). Diện tích đất này do Nhà nước quản lý mà không phải đất của hộ gia đình, cá nhân nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H với vợ chồng anh T với diện tích chuyển nhượng phải nằm ngoài diện tích đất của thửa đất số 86, tờ bản đồ số 20. Ngoài ra, UBND xã P không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm 129/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:*

Căn cứ vào các điều 26, 68, 147, 157, 165, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 117, 119, 122, 123, 131, 502 của Bộ luật Dân sự; các điều 12, 166, 167, 168, 169 của Luật Đất đai; tiểu mục 2.4 mục 2 Phần I của Nghị quyết số: 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16-4-2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình; điểm c tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II của Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình và Điều 26, khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Văn H đối với bị đơn anh Võ Thanh T và chị Lò Thị D về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

+ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất) ngày 15-6-2022 giữa anh H với anh T, chị D đối với phần đất có diện tích thực tế 64,7 m^2, loại đất: HNK, thuộc 01 phần của thửa đất số 83, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại: ấp C, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

+ Buộc anh H có nghĩa vụ trả lại cho anh T và chị D phần đất có diện tích thực tế 64,7 m^2 nêu trên cùng các tài sản gắn liền với đất bao gồm: 01 căn nhà 01 tầng đang xây dựng nâng cấp có diện tích 30,7 m^2, kết cấu: Tường gạch, mái tôn, nền gạch men, móng còn đảm bảo chịu tải tốt, mái hao mòn theo thời gian, tường gạch, nền gạch còn mới; 01 mái che có diện tích 32 m^2, kết cấu: Mái tôn, khung sắt, nền gạch và 01 hàng rào tường xây, song sắt có diện tích 43,03 m^2, kết cấu: Tường gạch, trụ xây gạch thẻ, móng xây gạch hoặc đá hộc.

+ Buộc anh T và chị D có nghĩa vụ trả lại cho anh H số tiền chuyển nhượng nhà, đất là 340.000.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại là 114.000.000 đồng, tổng cộng là 454.000.000 *(Bốn trăm năm mươi bốn triệu)* đồng.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh H về việc yêu cầu anh T và chị D phải bồi thường thiệt hại với số tiền là 114.000.000 *(Một trăm mười bốn triệu)* đồng.

- Ghi nhận anh H, anh T và chị D không yêu cầu giải quyết đối với phần đất có diện tích thực tế 17,2 m^2, loại đất: DGD, thuộc 01 phần của thửa đất số 86, tờ bản đồ số 20…

- Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 26-9-2023, anh T, chị D kháng cáo, không đồng ý bồi thường thiệt hại. Yêu cầu anh H phải khôi phục lại tình trạng ban đầu (xây lại nhà cũ) mới đồng ý trả lại tiền chuyển nhượng.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Anh T6, chị D giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Anh H không chấp nhận kháng cáo của bị đơn yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

* Phần tranh luận

- Luật sư T1 trình bày:

+ Cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu là đúng nhưng giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là sai vì không buộc anh H phải khôi phục lại tình trạng ban đầu là xây lại nhà như cũ cho anh T6, chị D. Căn nhà ban đầu của anh T6 vẫn đang sử dụng được và anh T6 đang cho thuê, sau khi mua đất này anh H đập phá hết xây gác dỡ dang, nay có lấy đất lại thì anh T6 không sử dụng nhà được.

+ Phần sửa chữa cơi nới, cấp sơ thẩm định giá toàn bộ công trình là 112.812.880 đồng nhưng buộc bị đơn bồi thường ½ thiệt hại là 114.000.000 đồng là không có căn cứ. Không đối chất làm rõ giá trị thiệt hại vì bị đơn cũng bị thiệt hại nhà bị nguyên đơn đập phá không sử dụng lại được, nếu có lấy lại thì nhà nước cũng không cho phép xây dựng.

+ Nguyên đơn tự sửa chữa cơi nới nhà không xin phép cơ quan nhà nước, không trao đổi với bị đơn nên nguyên đơn phải tự chịu trách nhiệm.

Do cấp sơ thẩm chưa làm rõ các vấn đề trên nên đề nghị Hội đồng xét xử huỷ án sơ thẩm giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại khắc phục sai sót.

- Anh T6, chị D không tranh luận bổ sung.

- Anh H trình bày: trước khi mua đất này anh có soạn hợp đồng gửi anh T6, chị D xem trước, do bên bán cam kết đất không có bị quy hoạch nên anh mới mua và sửa nhà để ở do nhà cũ bị hư hỏng nặng. Anh T6 không thực hiện đúng cam kết nên phải bồi thường thiệt hại cho anh. Yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

** Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh*:

- Về tố tụng: việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

- Về nội dung: cấp sơ thẩm buộc bị đơn bồi thường thiệt hại là không đúng, lỗi xây dựng nhà là của anh H. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận một phần kháng cáo của anh Võ Thanh T, chị Lò Thị D; sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 129/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến Đại diện Viện Kiểm sát, xét kháng cáo của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: đương sự kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định, phù hợp tại Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: anh H khởi kiện vợ chồng anh T yêu cầu Toà án tuyên bố HĐCNQSDĐ ngày 15-6-2022 giữa anh với vợ chồng anh T đối với phần đất có diện tích 84 m^2 (đo đạc thực tế 81,9 m^2) vô hiệu. Đồng thời, anh yêu cầu vợ chồng anh T phải trả lại số tiền chuyển nhượng là 340.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại với số tiền 228.000.000 đồng là chi phí mà anh đã bỏ ra sửa chữa nhà 03 lần, tổng cộng là 568.000.000 đồng. Anh T6, chị D không đồng ý.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của anh T6, chị D thấy rằng:

[3.1] Qua đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp thể hiện: phần đất tranh chấp có diện tích thực tế 81,9 m^2, trong đó 64,7 m^2 thuộc 01 phần thửa đất số 83 và 17,2 m^2 thuộc 01 phần của thửa đất số 86, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại: ấp C, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh, đất trị giá: 64,7 m^2 x 3.677.190 đồng/m^2 = 237.914.193 đồng.

Tài sản trên đất gồm: 01 căn nhà 01 tầng đang xây dựng nâng cấp có diện tích 47,9 m^2 (trong đó: 30,7 m^2 thuộc 01 phần của thửa đất số 83 và 17,2 m^2

thuộc 01 phần của thửa đất số 86), kết cấu: Tường gạch, mái tôn, nền gạch men, móng còn đảm bảo chịu tải tốt, mái hao mòn theo thời gian, tường gạch, nền gạch còn mới; 01 mái che có diện tích 32 m^2, kết cấu: mái tôn, khung sắt, nền gạch và 01 hàng rào tường xây, song sắt có diện tích 43,03 m^2, kết cấu: tường gạch, trụ xây gạch thẻ, móng xây gạch hoặc đá hộc. Tổng tài sản trên đất trị giá 112.817.880 đồng.

Tổng cộng đất và tài sản trên đất trị giá: 350.732.073 đồng.

[3.2] Xét HĐCNQSDĐ được lập ngày 15-6-2022 giữa anh H với vợ chồng anh T6 là không tuân thủ đúng hình thức theo quy định tại Điều 119, Điều 502 của Bộ luật Dân sự và điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai. Về nội dung của hợp đồng là đất chưa được cấp GCNQSDĐ nên chưa đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại các điều 166, 167, 168, 169 của Luật Đất đai. Ngoài ra, phần đất thuộc thửa đất số 86 có một phần diện tích 17,2 m^2 thuộc quyền quản lý của Nhà nước. Cấp sơ thẩm nhận định HĐCNQSDĐ ngày 15-6-2022 giữa anh H với vợ chồng anh T6 bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật là có căn cứ.

[4] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

[4.1] Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên anh H phải giao lại vợ chồng anh T6 phần đất có diện tích thực tế 81,9 m^2, trong đó có 64,7 m^2 thuộc 01 phần thửa đất số 83 và 17,2 m^2 thuộc 01 phần của thửa đất số 86 do UBND xã P quản lý, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại: ấp C, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Anh T6, chị D trả lại cho anh H số tiền 340.000.000 đồng. Nhà anh T6 bán cho anh H trên đất đã hư hỏng, anh H đã tháo dỡ nên không buộc anh H khôi phục lại, phần kháng cáo này của anh T6 không được chấp nhận.

[4.2] Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại: cấp sơ thẩm xác định giá trị thiệt hại là khoản chi phí mà anh H bỏ ra xây dựng cơi nới thêm diện tích 47,9 m^2, 01 mái che có diện tích 32 m^2 và 01 hàng rào tường xây, song sắt có diện tích 43,03 m^2 được định giá 112.817.880 đồng, nhận định cả anh H và vợ chồng anh T6 đều có lỗi ngang nhau (tức mỗi bên có lỗi là 5/5) trong việc dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu và buộc vợ chồng anh T6 có nghĩa vụ bồi thường cho anh H số tiền 114.000.000 đồng là không có căn cứ. Bởi lẽ: đất anh H nhận chuyển nhượng từ anh T6 chưa có giấy CNQSDĐ, loại đất trồng cây lâu năm nên không được nhà nước cho phép xây dựng công trình kiên cố. Anh H tự ý cơi nới, xây dựng công trình trên đất khi chưa có đầy đủ giấy tờ về pháp lý là vi phạm Điều 12 của Luật Đất đai (sử dụng không đúng mục đích) và trong hợp đồng chuyển nhượng hai bên cũng không thoả thuận bồi thường thiệt hại về vấn

đề này nên anh H phải tự chịu thiệt hại do anh gây ra, việc anh H không được tiếp tục xây dựng cơi nới không phải lỗi của anh T6, yêu cầu bồi thường thiệt hại của anh H không phù hợp điểm c mục 2 Phần II của Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 và tiểu mục 2.4 mục 2 Phần 1 của Nghị quyết 01/2003 ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Do đó, kháng cáo của anh T6, chị D là có căn cứ; Hội đồng xét xử chấp nhận không buộc anh T6, chị D bồi thường thiệt hại cho anh H. Các tài sản anh H xây dựng trái phép trên đất anh H phải tự tháo dỡ.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: số tiền 19.500.000 đồng, do anh H và vợ chồng anh T6 mỗi bên có lỗi ngang nhau dẫn đến HĐCNQSDĐ vô hiệu nên mỗi bên phải chịu số tiền 9.750.000 đồng là phù hợp với Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Anh H đã nộp tạm ứng thanh toán xong 19.500.000 đồng nên anh T6 và chị D phải có nghĩa vụ hoàn trả cho anh H số tiền 9.750.000 đồng.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[6.1] Yêu cầu khởi kiện tuyên bố HĐCNQSDĐ của anh H được chấp nhận nên vợ chồng anh T6, chị D phải chịu tiền án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng theo điểm a khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

[6.2] Yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại của anh H không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 228.000.000 đồng x 5% = 11.400.000 đồng theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: kháng cáo của bị đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí.

[8] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên toà là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của anh Võ Thanh T, chị Lò Thị D.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 129/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào các 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 117, 119, 122, 123, 131, 502 của Bộ luật Dân sự; các điều 12, 166, 167, 168, 169 của Luật Đất đai; tiểu mục 2.4 mục 2 Phần I của Nghị quyết số: 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16-4-2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn

áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình; điểm c tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II của Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình và khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Văn H đối với bị đơn anh Võ Thanh T và chị Lò Thị D về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất) ngày 15-6-2023 giữa anh H với anh T, chị D đối với phần đất có diện tích thực tế 64,7 m^2, loại đất: HNK, thuộc 01 phần của thửa đất số 83, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại: Ấp C, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

1.2. Buộc anh Nguyễn Văn H có nghĩa vụ trả lại cho anh Võ Thanh T và chị Lò Thị D phần đất có diện tích thực tế diện tích thực tế 81,9 m^2, trong đó 64,7 m^2 thuộc 01 phần thửa đất số 83 và 17,2 m^2 thuộc 01 phần của thửa đất số 86 do UBND xã P quản lý, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại: ấp C, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh (diện tích chưa trừ lộ giới). Đất có sơ đồ kèm theo và tứ cận như sau:

- Đông giáp đường C – Đồng mả nhựa dài 6,09 m;

- Tây giáp thửa đất số 276 dài 6,21 m;

- Nam giáp phần đất còn lại của thửa đất số 83 dài 0,25 m; 5,24 m; 5,02 m; 2,16 m;

- Bắc giáp phần đất còn lại của thửa đất số 83 dài 0,39 m; 5,24 m; 4,95 m; 2,20 m.

1.3. Anh Nguyễn Văn H tự tháo dỡ tài sản anh H đã xây dựng trái phép trên đất gồm 01 phần căn nhà cấp 4 diện tích 47,9 m^2, 01 mái che có diện tích 32 m^2 và 01 hàng rào tường xây, song sắt có diện tích 43,03 m^2.

1.4. Buộc anh Võ Thanh T và chị Lò Thị D có nghĩa vụ trả lại cho anh H số tiền chuyển nhượng nhà, đất là 340.000.000 (ba trăm bốn mươi triệu) đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu anh Nguyễn Văn H đòi anh Võ Thanh T và chị Lò Thị D bồi thường thiệt hại 228.000.000 (hai trăm hai mươi tám triệu) đồng.

Kể từ ngày anh H có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng anh T và chị D còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: buộc anh Võ Thanh T và chị Lò Thị D có nghĩa vụ hoàn trả lại cho anh H số tiền 9.750.000 (chín triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Anh Nguyễn Văn H phải chịu số tiền 11.400.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí anh H đã nộp là 13.660.000 đồng theo Biên lai thu số 0024910 ngày 11-11-2022 và Biên lai thu số 0025805 ngày 13-9-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh. Hoàn trả lại cho anh H số tiền là 2.260.000 (hai triệu hai trăm sáu mươi nghìn) đồng.

4.2. Anh Võ Thanh T và chị Lò Thị D phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: các đương sự không phải chịu. Hoàn trả anh T, chị D 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0025814 ngày 26-9-2023 của Chi cụ Thi hành án dân sự huyện G.

6. 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, 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.

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

Nơi nhận:
- TAND CC tại TPHCM;
- VKSND CC tại TPHCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện Gò Dầu;
- CCTHADS huyện Gò Dầu;
- Phòng kiểm tra nghiệp vụ;
- Đương sự;
- Lưu tập QĐ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Văn Tâm