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

Bản án số: 09/2024/DS-PT
Ngày 09-01-2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Dũng.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng;

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Lê Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 413/2023/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2023/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 425/2023/QĐ-PT ngày 21 tháng 11 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 552/2023/QĐ-PT ngày 11 tháng 12 năm 2023; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 85/2023/TB-TA ngày 19 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị S, sinh năm 1938, chết ngày 25/5/2023.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

1. Ông Đỗ Văn L, sinh năm 1965; địa chỉ: tổ B, khu phố Ô, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Bà Đỗ Thị N, sinh năm 1971; địa chỉ: tổ B, khu phố Ô, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Đỗ Thị N: Ông Dương Hồng S1, sinh năm: 1996; địa chỉ: đội C, Buôn D, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ liên hệ: số A, đường D, khu D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 06/6/2023), có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Đỗ Văn D, sinh năm 1986; địa chỉ: tổ B, khu phố Ô, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Võ Văn K, sinh năm 1976; địa chỉ: số H, tổ F, khu F, P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 27/5/2022), có mặt.

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

1. Bà Đỗ Thị N, sinh năm 1971; địa chỉ: tổ B, khu phố Ô, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Bà Đinh Thị Phi Y, sinh năm 1996; địa chỉ: tổ B, khu phố Ô, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Kim T, sinh năm 1985; địa chỉ: tổ C, khu phố A, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

4. Văn phòng C2; địa chỉ: lô E, khu A, khu dân cư T, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Bà Lê Vy H, sinh năm 1983; địa chỉ: tổ E, khu phố A, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Bà Trần Thị K1, sinh năm 1941; địa chỉ: tổ B, khu phố Ô, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Ông Trần Văn M, sinh năm 1947; địa chỉ: tổ B, khu phố Ô, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị S là bà Đỗ Thị N và bị đơn ông Đỗ Văn D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Trần Thị S trình bày:

Bà Trần Thị S được quyền sử dụng diện tích đất 1.327m^2 (kết quả đo đạc thực tế là 1.508,6m^2) thuộc thửa đất số 920, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại khu phố Ô, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 891807, số vào sổ H03832 do Ủy ban nhân dân huyện (nay thành phố) Tân Uyên cấp ngày 07/10/2008.

Bà Trần Thị S đã phân chia diện tích đất trên cho con cháu như sau: cho ông Đỗ Văn D (cháu nội) diện tích 526m^2 (ngang 20m x dài 26,3m) và phần diện tích còn lại cho bà Đỗ Thị N (là con bà S).

Bà Đỗ Thị N đã xây nhà tiền chế trên diện tích đất bà S tặng cho từ tháng 08 năm 2021 cho đến nay.

Ngày 07/12/2021, ông Đỗ Văn D có mời một số người vào nhà yêu cầu bà S ký giấy để tách thửa. Do tin tưởng cháu nên bà S đã ký tên. Đến ngày 18/3/2022, bà S ủy quyền cho ông Dương Hồng S1 xin trích lục bản sao hợp đồng thì được biết bà S đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 200.000.000 đồng. Thực tế bà Trần

Thị S không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Văn D và không có nhận tiền chuyển nhượng của ông D.

Bà Trần Thị S tặng cho ông D một phần đất không phải toàn bộ thửa đất. Trước khi bà S khởi kiện ông D, gia đình đã tổ chức họp gia đình thỏa thuận thống nhất chia đất nhưng ông D không đồng ý. Việc ông Đỗ Văn D có hành vi lừa dối bà Trần Thị S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là trái ý chí của bà S nên bà S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

+ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3468, quyển số 10/2021-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/12/2021 tại Văn phòng C2 giữa bà Trần Thị S với ông Đỗ Văn D vô hiệu do bị lừa dối.

+ Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 506311, số vào sổ CS13509 cấp ngày 07/01/2022 cho ông Đỗ Văn D để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị S đối với diện tích đất 1.327m^2 thuộc thửa đất số 920, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

+ Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: bà S yêu cầu ông Đỗ Văn D hoàn trả lại cho bà Trần Thị S và bà Đỗ Thị N toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất gồm căn nhà cấp IV và nhà tiền chế; về số tiền 200.000.000 đồng ghi trong hợp đồng là không có nên bà Trần Thị S không có nghĩa vụ trả lại cho ông D.

Trong thời gian Tòa án mở phiên tòa xét xử ngày 25/5/2023, bà Trần Thị S chết. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị S bao gồm ông Đỗ Văn L và bà Đỗ Thị N. Chồng bà S là ông Đỗ Văn T1 (chết năm 1971 không có giấy chứng tử). Cha mẹ của bà Trần Thị S là cụ Trần Văn C và cụ Trương Thị N1 đã chết trước bà Trần Thị S không rõ năm sinh và năm chết.

Bà Đỗ Thị N ủy quyền cho ông Dương Hồng S1 là người đại diện tham gia tố tụng và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị S.

Ông Đỗ Văn L đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến gửi đến Tòa án.

- Bị đơn ông Đỗ Văn D và người đại diện của bị đơn ông D là ông Võ Văn K thống nhất trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là ông D nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị S. Hai bên đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực đúng quy định pháp luật và ông D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp.

Khi ông D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà S, trên đất có 02 căn nhà của bà S và một số cây tre trên đất. Nhà của bà S không có giấy sở hữu nhà. Ông D thỏa thuận với bà S, ông D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất với giá 200.000.000 đồng.

Khi ông D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà N đang ở 01 căn nhà trên đất sau này có con của bà N về ở. Còn 01 căn nhà do bà S xây dựng cho vợ chồng ông D ở. Hiện nay vợ chồng ông D vẫn là người quản lý căn nhà trên nhưng do vợ chồng ông D có tiệm kinh doanh nên ít khi về nhà.

Ngày 07/12/2021, bà S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; ông D giao tiền cho bà S và nhận tài sản. Việc giao nhận tiền và bàn giao tài sản chuyển

nhượng không được lập thành văn bản. Vì thực tế, vợ chồng ông D sống chung nhà với bà S và là người quản lý toàn bộ tài sản từ trước khi bà S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D. Khi ông D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, ông D biết bà N đang sinh sống trên đất. Do bà N là cô ruột của ông D nên ông D đồng ý để bà N tiếp tục ở trên đất thuận tiện chăm sóc cho bà S đã lớn tuổi. Sau đó, bà N đưa con gái là bà Đinh Thị Phi Y về sống chung và cho rằng là tài sản của mình nên phát sinh tranh chấp.

Cùng ngày 07/12/2021, bà Trần Thị S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Văn D đối với thửa đất số 920 và ký chuyển nhượng cho ông Đỗ Thành C1 thửa đất số 1357. Tại thời điểm ký hợp đồng, bà Trần Thị S hoàn toàn tự nguyện không bị lừa dối, ép buộc như người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà S đã có hợp đồng ủy quyền cho bà Lê Vy H. Do đó, ông D không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà S.

Ông D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất từ bà S nên ông được quyền sử dụng và sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền trên đất. Do đó, ông D có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau: buộc bà Đỗ Thị N và bà Đinh Thị Phi Y trả cho ông D căn nhà tiền chế có diện tích 62,4m^2 xây dựng trên thửa đất số 920, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị N và bà Đinh Thị Phi Y thống nhất trình bày:

Thống nhất yêu cầu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kim T trình bày:

Thống nhất lời trình bày và yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Người làm chứng bà Trần Thị K1 và ông Trần Văn M thống nhất trình bày:

Ông, bà có tham gia buổi họp gia đình ngày 15/3/2022, bà S chia đất cho ông D và bà N không phải chuyển nhượng cho ông D.

- Người làm chứng bà Lê Vy H trình bày:

Bà S có nhu cầu chuyển nhượng đất và biết bà H biết làm các thủ tục nên đã ủy quyền cho bà H thực hiện các thủ tục để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Văn D và ông Đỗ Thành C1. Sau khi đã hoàn tất các thủ tục cần thiết các bên yêu cầu Văn phòng C2 đến nhà bà S chứng thực hợp đồng do bà S lớn tuổi không đến văn phòng công chứng được. Ngày 07/12/2021, bà H chứng kiến việc bà S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Văn D và ông Đỗ Thành C1. Bà H cũng là người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Văn D để thực hiện thủ tục hành chính chuyển quyền sử dụng đất cho ông D.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2023/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị S đối với bị đơn ông Đỗ Văn D về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị S với ông Đỗ Văn D đối với diện tích đất 1.327m^2 thuộc thửa đất số 920, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại phường T, thành phố (nay thành phố) T, tỉnh Bình Dương đã được Văn phòng C2 công chứng số 3468, quyển số 10/2021-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/12/2021.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục hành chính cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đỗ Văn D đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị N về việc "Tranh chấp quyền sở hữu tài sản".

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/7/2023, bị đơn ông Đỗ Văn D kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 09/8/2023, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị S là bà Đỗ Thị N kháng cáo một phần bản án, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án như sau:

- Tuyên hủy Hợpchuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Trần Thị S với ông Đỗ Văn D đối với diện tích đất 1.327m^2 thuộc thửa đất số 920, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại phường T, thị xã (nay thành phố) T, tỉnh Bình Dương đã được Văn phòng C2 công chứng số 3468, quyển số 10/2021-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/12/2021.

- Chia diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là 1.508,6m^2 thuộc thửa đất số 920, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại phường T, thành phố T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS13509 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/01/2022 cho ông Đỗ Văn D như sau:

+ Bà Đỗ Thị N được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 771,9m^2 (trong đó CLN: 651m^2, HLATĐB: 120,9m^2), đất có tứ cận: hướng Đông Bắc: giáp đường đất dài 24,18m; hướng T: giáp thửa đất số 1359 dài 32,67m; hướng Nam: giáp đất ông Đỗ Văn D dài 31,70m; hướng Bắc: giáp thửa đất số 925 dài 24,37m (vị trí A trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Bà Đỗ Thị N được quyền sở hữu các tài sản gồm: 01 căn nhà cấp IV có diện tích 62,4m^2 có kết cấu tường gạch xây tô, kèo sắt, mái tôn, la phông, nền gạch men, cửa sắt kính; 01 nhà tạm (cặp sát nhà cấp 04) cột sắt, kèo sắt, vách tôn, mái tôn, nền bê tông; 01 hồ nuôi cá có diện tích 10m$^{2.}$. Hai trụ cổng xây gạch không tô cao 1,9m x 0,25m.

Đối với các tài sản cây trồng trên phần đất của bà Đỗ Thị N thì bà N được quyền quản lý, sử dụng, các đương sự thống nhất không tranh chấp.

+ Ông Đỗ Văn D được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 736,7m^2 (trong đó đất ở: 160m^2, CLN: 456,8m^2, HLATĐB: 119,9m^2), đất có tứ cận: hướng Đông Bắc: giáp đường đất dài 24m; hướng T: giáp đất bà Đỗ Thị N dài 31,70m; hướng Nam: giáp thửa đất số 925 dài 30,39m; hướng Bắc: giáp thửa đất số 925 dài 24m (vị trí B trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ông Đỗ Văn D được quyền sở hữu các tài sản gồm: 01 căn nhà cấp IV có diện tích 121,2m^2 với kết cấu tường xây tô, mái tôn, la phông, nền gạch men, kèo sắt; 01 mái che, cột sắt, mái tôn có diện tích 56,9m^2, sân bê tông có diện tích 45,9m^2; 01 giếng khoan, 01 bồn nước inox 1.000 lít, 02 trụ cổng gạch xây tô cao 2,8m x 0,4m; cổng sắt (02 cánh) mỗi cánh cao 2,6m x ngang 1,5m.

Đối với các cây trồng trên đất của ông D được quyền quản lý, sử dụng các đương sự không tranh chấp.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Các đương sự thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái quy định pháp luật, căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị công nhận sự thỏa thuận của các đương s.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: đơn kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Văn D và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị S là bà Đỗ Thị N làm trong thời hạn, có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị S là ông Đỗ Văn L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Phi Y có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Ngày 09/01/2024, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị S là ông Đỗ Văn L có đơn xin xét xử vắng mặt kèm theo đơn trình bày ý kiến như sau: ông là con ruột của bà Trần Thị S (mất ngày 25/5/2023) đang tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông Đỗ Văn D (ông D là con ruột của ông); phần đất tranh chấp có nguồn gốc của bà S được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 07/10/2008. Đến ngày 07/01/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Đỗ Văn D. Nay ông đồng ý hòa giải như sau: phía ông Đỗ Văn D giao lại cho bà Đỗ Thị N một phần đất, diện tích đất cụ thể do hai tự quyết định, ông không phản đối hay tranh chấp gì. Đối với tài sản trên đất (gồm nhà ở, công trình phụ, các loại cây trồng trên đất,…kể cả số cây tre do ông trồng, chăm sóc). Ông xác định không có bất cứ yêu cầu bồi hoàn giá trị trài sản, các bên được quyền sở hữu các tài sản gắn liền với phần đất được nhận, ông không có ý kiến tranh chấp, phản đối hay khiếu nại gì.

[4] Tại phiên toà phúc thẩm, các đương sự đã thoả thuận với nhau về việc giải quyết vụ án như sau:

- Tuyên hủy Hợpchuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Trần Thị S với ông Đỗ Văn D đối với diện tích đất 1.327m^2 thuộc thửa đất số 920, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại phường T, thị xã (nay thành phố) T, tỉnh Bình Dương đã được Văn phòng C2 công chứng số 3468, quyển số 10/2021-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/12/2021.

- Chia diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là 1.508,6m^2 thuộc thửa đất số 920, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại phường T, thành phố T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS13509 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/01/2022 cho ông Đỗ Văn D như sau:

+ Bà Đỗ Thị N được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 771,9m^2 (trong đó CLN: 651m^2, HLATĐB: 120,9m^2), đất có tứ cận: hướng Đông Bắc: giáp đường đất dài 24,18m; hướng T: giáp thửa đất số 1359 dài 32,67m; hướng Nam: giáp đất ông Đỗ Văn D dài 31,70m; hướng Bắc: giáp thửa đất số 925 dài 24,37m (vị trí A trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Bà Đỗ Thị N được quyền sở hữu các tài sản gồm: 01 căn nhà cấp IV có diện tích 62,4m^2 có kết cấu tường gạch xây tô, kèo sắt, mái tôn, la phông, nền gạch men, cửa sắt kính; 01 nhà tạm (cặp sát nhà cấp 04) cột sắt, kèo sắt, vách tôn, mái tôn, nền bê tông; 01 hồ nuôi cá có diện tích 10m$^{2.}$. Hai trụ cổng xây gạch không tô cao 1,9m x 0,25m.

Đối với các tài sản cây trồng trên phần đất của bà Đỗ Thị N thì bà N được quyền quản lý, sử dụng, các đương sự thống nhất không tranh chấp.

+ Ông Đỗ Văn D được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 736,7m^2 (trong đó đất ở: 160m^2, CLN: 456,8m^2, HLATĐB: 119,9m^2), đất có tứ cận: hướng Đông Bắc: giáp đường đất dài 24m; hướng T: giáp đất bà Đỗ Thị N dài 31,70m; hướng Nam: giáp thửa đất số 925 dài 30,39m; hướng Bắc: giáp thửa đất số 925 dài 24m (vị trí B trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ông Đỗ Văn D được quyền sở hữu các tài sản gồm: 01 căn nhà cấp IV có diện tích 121,2m^2 với kết cấu tường xây tô, mái tôn, la phông, nền gạch men, kèo sắt; 01 mái che, cột sắt, mái tôn có diện tích 56,9m^2, sân bê tông có diện tích 45,9m^2; 01 giếng khoan, 01 bồn nước inox 1.000 lít, 02 trụ cổng gạch xây tô cao 2,8m x 0,4m; cổng sắt (02 cánh) mỗi cánh cao 2,6m x ngang 1,5m.

Đối với các cây trồng trên đất của ông D được quyền quản lý, sử dụng các đương sự không tranh chấp.

[5] Xét thấy, thỏa thuận của các bên tại phiên tòa là tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, phù hợp theo quy định pháp luật. Căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét sửa bản án sơ thẩm, công nhận thỏa thuận của các đương sự.

[6] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[7] Về chi phí tố tụng:

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tại Tòa án cấp sơ thẩm với số tiền 9.050.000 đồng.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị S là bà Đỗ Thị N phải chịu số tiền 4.525.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp (đã thực hiện xong).

Bị đơn ông Đỗ Văn D phải chịu số tiền 4.525.000 đồng; do nguyên đơn bà Trần Thị S đã nộp tạm ứng số tiền trên nên bị đơn ông Đỗ Văn D có nghĩa vụ nộp số tiền 4.525.000 đồng để hoàn trả cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị S là bà Đỗ Thị N.

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tại Tòa án cấp phúc thẩm với số tiền 3.000.000 đồng.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị S là bà Đỗ Thị N phải chịu số tiền 1.500.000 đồng, do người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Đỗ Văn D là ông Võ Văn K đã nộp số tiền trên nên người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị S là bà Đỗ Thị N phải nộp số tiền 1.500.000 đồng để hoàn trả cho bị đơn ông Đỗ Văn D.

Bị đơn ông Đỗ Văn D phải chịu số tiền 1.500.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp (đã thực hiện xong).

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và 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.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ 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.

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Văn D và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là bà Đỗ Thị N.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2023/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau.

- Tuyên hủy Hợpchuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Trần Thị S với ông Đỗ Văn D đối với diện tích đất 1.327m^2 thuộc thửa đất số 920, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại phường T, thị xã (nay thành phố) T, tỉnh Bình Dương đã được Văn phòng C2 công chứng số 3468, quyển số 10/2021-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/12/2021.

- Chia diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là 1.508,6m^2 thuộc thửa đất số 920, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại phường T, thành phố T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS13509 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/01/2022 cho ông Đỗ Văn D như sau:

+ Bà Đỗ Thị N được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 771,9m^2 (trong đó CLN: 651m^2, HLATĐB: 120,9m^2), đất có tứ cận: hướng Đông Bắc: giáp đường đất dài 24,18m; hướng T: giáp thửa đất số 1359 dài 32,67m; hướng Nam: giáp đất ông Đỗ Văn D dài 31,70m; hướng Bắc: giáp thửa đất số 925 dài 24,37m (vị trí A trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Bà Đỗ Thị N được quyền sở hữu các tài sản gồm: 01 căn nhà cấp IV có diện tích 62,4m^2 có kết cấu tường gạch xây tô, kèo sắt, mái tôn, la phông, nền gạch men, cửa sắt

kính; 01 nhà tạm (cặp sát nhà cấp 04) cột sắt, kèo sắt, vách tôn, mái tôn, nền bê tông; 01 hồ nuôi cá có diện tích 10m$^{2.}$. Hai trụ cổng xây gạch không tô cao 1,9m x 0,25m.

Đối với các tài sản cây trồng trên phần đất của bà Đỗ Thị N thì bà N được quyền quản lý, sử dụng, các đương sự thống nhất không tranh chấp.

+ Ông Đỗ Văn D được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 736,7m^2 (trong đó đất ở: 160m^2, CLN: 456,8m^2, HLATĐB: 119,9m^2), đất có tứ cận: hướng Đông Bắc: giáp đường đất dài 24m; hướng T: giáp đất bà Đỗ Thị N dài 31,70m; hướng Nam: giáp thửa đất số 925 dài 30,39m; hướng Bắc: giáp thửa đất số 925 dài 24m (vị trí B trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ông Đỗ Văn D được quyền sở hữu các tài sản gồm: 01 căn nhà cấp IV có diện tích 121,2m^2 với kết cấu tường xây tô, mái tôn, la phông, nền gạch men, kèo sắt; 01 mái che, cột sắt, mái tôn có diện tích 56,9m^2, sân bê tông có diện tích 45,9m^2; 01 giếng khoan, 01 bồn nước inox 1.000 lít, 02 trụ cổng gạch xây tô cao 2,8m x 0,4m; cổng sắt (02 cánh) mỗi cánh cao 2,6m x ngang 1,5m.

Đối với các cây trồng trên đất của ông D được quyền quản lý, sử dụng các đương sự không tranh chấp.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhàcó thẩm quyền thực hiện thủ tục hành chính cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành 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.

2.2. Về chi phí tố tụng:

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tại Tòa án cấp sơ thẩm với số tiền 9.050.000 đồng (chín triệu không trăm năm mươi nghìn đồng).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị S là bà Đỗ Thị N phải chịu số tiền 4.525.000 đồng (bốn triệu năm trăm hai mươi lăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp (đã thực hiện xong).

Bị đơn ông Đỗ Văn D phải chịu số tiền 4.525.000 đồng (bốn triệu năm trăm hai mươi lăm nghìn đồng); do nguyên đơn bà Trần Thị S đã nộp tạm ứng số tiền trên nên bị đơn ông Đỗ Văn D có nghĩa vụ nộp số tiền 4.525.000 đồng (bốn triệu năm trăm hai mươi lăm nghìn đồng) để hoàn trả cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị S là bà Đỗ Thị N.

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tại Tòa án cấp phúc thẩm với số tiền 3.000.000 đồng (ba triệu đồng).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị S là bà Đỗ Thị N và ông Đỗ Văn L phải chịu số tiền 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng), do người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Đỗ Văn D là ông Võ Văn K đã nộp số tiền trên nên người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị S là bà Đỗ Thị N và ông Đỗ Văn L phải nộp số tiền 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng) để hoàn trả cho bị đơn ông Đỗ Văn D.

Bị đơn ông Đỗ Văn D phải chịu số tiền 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp (đã thực hiện xong).

2.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đỗ Văn D phải chịu án phí sơ thẩm với số tiền 93.752.000 đồng (chín mươi ba triệu bảy trăm năm mươi hai nghìn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.750.000 đồng (một triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006332 ngày 12 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương (do ông Võ Văn K nộp thay). Ông Đỗ Văn D còn phải nộp số tiền 92.002.000 đồng (chín mươi hai triệu không trăm lẻ hai nghìn đồng).

Bà Đỗ Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 94.136.000 đồng (chín mươi bốn triệu một trăm ba mươi sáu nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Đỗ Văn D, bà Đỗ Thị N mỗi người phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007946 ngày 28 tháng 7 năm 2023 (do ông Võ Văn K nộp thay) và số 0007976 ngày 11 tháng 8 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Nguyễn Trung Dũng