

Bản án số: 142/2025/DS-PT

Ngày: 20 - 5 - 2025

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và bồi
thường thiệt hại ngoài hợp đồng do tài
sản bị xâm phạm

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

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

Các Thẩm phán: Ông Hồ Văn Phụng.

Ông Trần Nam Trung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Quyên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và 20 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 82/2025/TLPT-DS ngày 06 tháng 3 năm 2025 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do tài sản bị xâm phạm.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 242/2024/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 111/2025/QĐ-PT ngày 17 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Võ Tấn H, sinh năm 1935; địa chỉ: Số 278/46/77, đường T, Khóm N, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Sơn Thị P, là Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ: Số 197, đường H, Phường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Đồng Quốc N, sinh năm 1964; địa chỉ: Số 68/35, đường L, Khóm B, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

2. Ông Đồng Hoàng M, sinh năm 1937; địa chỉ: Số 68/10, đường L, Khóm B, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông Đồng Hoàng M: Ông Đồng Quốc N, sinh năm 1964; địa chỉ: Số 68/35, đường L, Khóm B, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 15/8/2022). (có mặt).

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

1. Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1958; địa chỉ: Số 68/29, đường L, Khóm B, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

2. Ngân hàng H; địa chỉ: Tòa nhà N04, đường Đ, phường T, quận C, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng H: Ông Nguyễn Xuân K, Phó Giám đốc Ngân hàng H - Chi nhánh Sóc Trăng; địa chỉ: Số 649, Quốc lộ 1A, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 11/7/2018). (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Võ Tấn H là nguyên đơn, ông Đồng Quốc N là bị đơn và bà Nguyễn Thị U là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- *Theo Đơn khởi kiện ngày 18 tháng 01 năm 2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 25/7/2023, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Võ Tấn H trình bày:*

Vào ngày 25/10/2018, ông Võ Tấn H có nhận chuyển nhượng của ông Đồng Hoàng M và ông Đồng Quốc N phần đất thuộc thửa số 155, tờ bản đồ số 51, chiều ngang trước 4m, chiều ngang sau 4,7m, chiều dài 20m, tổng diện tích 87m² với số tiền là 230.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng thì ông N nhận ngay số tiền là 30.000.000 đồng, ngày 30/10/2018 nhận 110.000.000 đồng, ngày 02/11/2018 nhận 100.000.000 đồng và ngày 20/11/2018 nhận 10.000.000 đồng, tổng số tiền ông N nhận là 250.000.000 đồng. Theo giấy thỏa thuận chuyển nhượng là 230.000.000 đồng nhưng tổng số tiền ông N nhận là 250.000.000 đồng (thừa 20.000.000 đồng). Tuy nhiên, mặc dù đã nhận đủ tiền, ông H đã xây dựng nhà ở ổn định nhưng đến nay ông N và ông M vẫn chưa làm thủ tục sang tên để ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vào ngày 16/3/2021, ông N yêu cầu ông H ký lại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/10/2009 (vợ ông H là bà Nguyễn Thị U đã ký). Ông H không đồng ý ký tên nên ông N cắt điện, nước làm ngưng quy trình sản xuất nước uống đóng chai của gia đình ông H từ đó cho đến nay.

Tại Đơn khởi kiện ngày 18/01/2022, nguyên đơn ông Võ Tấn H yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Buộc ông Đồng Hoàng M và ông Đồng Quốc N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/10/2018 và thực hiện các thủ tục chuyển nhượng sang tên phần đất cho ông theo Hợp đồng sang nhượng ngày 25/10/2018 đối với thửa đất số 155, tờ bản đồ số 51, diện tích 87m².

+ Ông Đồng Quốc N trả lại phần tiền thừa đã nhận của ông Võ Tấn H là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

+ Ông Đồng Quốc N trả lại cho ông Võ Tấn H phần tiền mất thu nhập của phần tiền lãi từ việc bán nước uống đóng chai tính từ ngày 16/3/2021 đến ngày giải

quyết xong vụ án với mức bồi thường là 500.000 đồng/ngày và đồng thời nói lại phần điện, nước cho gia đình ông.

Tuy nhiên, tại phiên tòa ông H thay đổi yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông N kết nối lại phần điện, nước cho gia đình ông. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông M, trong trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/10/2018 vô hiệu thì ông cũng thống nhất và yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông N, ông M phải trả cho ông số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 230.000.000 đồng, tiền xây dựng nhà trên đất là 350.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho ông do lỗi của ông M và ông N làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

- Theo Đơn yêu cầu phản tố ngày 15/8/2022, các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đồng Quốc N trình bày:

Ngày 25/10/2018, ông M và ông N có làm Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất cho ông H và bà U đối với thửa đất số 155, tờ bản đồ số 51 (chiều ngang 4m, chiều dài 20m), diện tích 87m², tọa lạc tại Khóm T, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng với giá trị chuyển nhượng là 230.000.000 đồng. Ông H và bà U phải đưa tiền cọc trước là 200.000.000 đồng, còn lại 30.000.000 đồng thì khi nào tách thửa quyền sử dụng đất sẽ giao trả đủ. Tổng số tiền ông H và bà U đã trả cho ông M, ông N là 140.000.000 đồng, cụ thể như sau: Ngày 25/10/2018 trả 30.000.000 đồng, ngày 02/11/2018 trả 100.000.000 đồng và ngày 20/11/2018 trả 10.000.000 đồng). Đối với số tiền 110.000.000 đồng được viết tại biên nhận ngày 30/10/2018 giữa ông N với bà U là do ông N cộng gộp số tiền 110.000.000 đồng mà ông H đã đưa cho ông vào các ngày 02/11/2018, 20/11/2018. Biên nhận ngày 30/10/2018, được viết sau khi giữa ông H và bà U xảy ra mâu thuẫn nên ông N mới ký và viết lùi lại thời gian cho bà U. Số tiền này cũng không phải là tiền vay mượn riêng của ông N với bà U. Trên thực tế ông M, ông N chỉ nhận số tiền mặt là 140.000.000 đồng từ ông H. Do ông H và bà U không thực hiện đúng theo hợp đồng đã ký kết nên nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/10/2018 được ký kết giữa ông Đồng Hoàng M, ông Đồng Quốc N với ông Võ Tấn H, bà Nguyễn Thị U đối với thửa đất số 155, tờ bản đồ số 51, tọa lạc tại Khóm T, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

+ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/10/2018 được ký kết giữa ông Đồng Hoàng M, ông Đồng Quốc N với ông Võ Tấn H, bà Nguyễn Thị U đối với thửa đất số 155, tờ bản đồ số 51, tọa lạc tại Khóm T, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu.

+ Ông Đồng Hoàng M, Đồng Quốc N đồng ý trả số tiền đã nhận của ông Võ Tấn H là 140.000.000 đồng (một trăm bốn mươi triệu đồng) và đồng thời trả cho ông Võ Tấn H số tiền xây dựng nhà là 160.000.000 đồng (một trăm sáu mươi triệu đồng).

+ Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại cho ông Võ Tấn H phần tiền mất thu nhập của phần tiền lãi từ việc bán nước uống đóng chai tính từ ngày 16/3/2021 đến ngày giải quyết xong vụ án với mức bồi thường là 500.000 đồng/ngày và đồng thời nói lại phần điện, nước cho gia đình ông Võ Tấn H thì các ông không đồng ý.

Tại phiên tòa, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông N thay đổi yêu cầu phản tố. Ông yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/10/2018 được ký kết giữa ông M, ông N với ông H, bà U đối với thửa đất số 155, tờ bản đồ số 51, tọa lạc tại Khóm T, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu. Ông M, ông N đồng ý trả số tiền đã nhận của ông H là 140.000.000 đồng (một trăm bốn mươi triệu đồng) và đồng thời trả cho ông H số tiền xây dựng nhà là 160.000.000 đồng (một trăm sáu mươi triệu đồng).

- *Tại Biên bản lấy lời khai ngày 14/02/2023 và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị U trình bày:*

Vào tháng 10/2018, bà và ông H có nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 87m², thuộc một phần thửa đất số 155, tờ bản đồ số 51, tọa lạc tại Khóm T, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng với giá thỏa thuận là 230.000.000 đồng. Khi thỏa thuận chuyển nhượng đất có lập hợp đồng bằng giấy tay, vợ chồng bà có đặt cọc cho ông N số tiền là 30.000.000 đồng. Vài ngày sau (ngày 30/10/2018), bà đưa cho ông N số tiền là 110.000.000 đồng. Sau đó, ông H đưa cho ông N số tiền là 100.000.000 đồng và lần cuối là ông H đưa cho ông N số tiền là 10.000.000 đồng. Tổng số tiền vợ chồng bà đưa cho ông N là 250.000.000 đồng. Đối với số tiền 110.000.000 đồng, bà đưa cho ông N vào ngày 30/10/2018, đây là số tiền bà cho ông N mượn riêng. Khi mượn tiền, ông N có nói vài ngày sau sẽ trả nhưng đến nay vẫn chưa trả. Số tiền này là số tiền của riêng bà, không phải của ông H. Trong các lần giao nhận tiền với ông N đều có ký nhận. Sau khi chuyển nhượng đất, vài tháng sau vợ chồng bà xây dựng nhà ở. Tuy nhiên, sau đó có tranh chấp nên vợ chồng bà yêu cầu ông N thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất và làm thủ tục sang tên tách thửa. Còn Hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 25/10/2009 là do ông N yêu cầu bà ký để tránh mất đất do ông N có thể chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất này cho Ngân hàng H nên khi đó chỉ có bà ký tên, còn chồng bà là ông H không có ký tên. Bà thống nhất với yêu cầu của ông H và không đồng ý đối với yêu cầu của ông N. Đối với số tiền bà đưa cho ông N mượn vào ngày 30/10/2018, bà yêu cầu được cộng vào số tiền nhận chuyển nhượng đất. Do đó, tổng số tiền ông M và ông N nhận của vợ chồng bà là 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng).

- *Tại Bản trình bày ý kiến ngày 20/7/2023 và Đơn đề nghị vắng mặt ngày 24/10/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng H trình bày:*

Vào ngày 06/7/2011, bà Đồng Thị Thu T có vay vốn tại Quỹ tín dụng T (nay là Ngân hàng H) - Chi nhánh Sóc Trăng, theo hợp đồng tín dụng số 0234.06/11/HĐTD, số tiền vay là 600.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng (từ ngày 06/7/2011 - 06/7/2012), lãi suất cho vay là 1,90%/tháng, mục đích vay là kinh doanh ăn uống nước giải khát. Để đảm bảo cho số tiền vay, ông M và bà Nguyễn Thị C có thể chấp tài sản theo hợp đồng thế chấp số 0234/11/HĐTC ngày 05/7/2011 là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AB 192079, sổ vào sổ H554 do Ủy ban nhân dân thị xã Sóc Trăng cấp ngày 03/02/2005 cho ông M, diện tích 1.079,1m², loại đất trồng cây lâu năm khác, thửa đất số 155, tờ bản đồ số 51, tọa lạc tại Khóm T, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Đối với tài sản đang tranh chấp giữa ông H và ông M, ông N, hiện đang thế chấp tại Ngân hàng H theo Hợp đồng thế chấp số 0234/11/HĐTC ngày 05/7/2011 đã được công chứng tại Văn phòng công chứng B, tỉnh Sóc Trăng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, Ngân hàng H yêu cầu Tòa án xem xét: Không chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Võ Tấn H với ông M và ông N. Yêu cầu ông

M và bà C thực hiện đúng theo thỏa thuận, điều khoản của hợp đồng thế chấp đã ký kết, không được chuyển dịch, thay đổi hiện trạng đối với thửa đất số 155, tờ bản đồ số 51, tọa lạc tại Khóm T, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, mọi sự thay đổi phải được sự chấp thuận của Ngân hàng H. Tại đơn đề nghị vắng mặt ngày 24/10/2024, Ngân hàng H trình bày sẽ khởi kiện bà Trang và ông M trong vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết. Đối với vụ án này không liên quan đến Ngân hàng H, do đó đề nghị vắng mặt tại phiên tòa xét xử.

Sự việc đã được Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 242/2024/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2024 đã quyết định: Căn cứ: Khoản 3, 6 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 235, khoản 1 Điều 244, Điều 271, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự; căn cứ Điều 129, Điều 131, khoản 2 Điều 468, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 và Điều 589 của Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; căn cứ điểm c.2 và c.3 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 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 3 của Nghị quyết số 02/2022/NQ-HĐTP ngày 06/9/2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của Bộ luật Dân sự về trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng; căn cứ khoản 1 Điều 26, điểm đ khoản 1 Điều 12, 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 mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Tấn H về việc yêu cầu các bị đơn ông Đồng Quốc N, ông Đồng Hoàng M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất lâu năm khác) lập ngày 25/10/2018 đối với phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 89,4m², thuộc một phần thửa đất số 155, tờ bản đồ số 51, trong tổng diện tích 1.280,1m², tọa lạc tại Khóm T, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng do ông Đồng Hoàng M đứng tên đã được Ủy ban nhân dân thị xã Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H554 ngày 03/02/2005.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Tấn H về việc buộc bị đơn ông Đồng Hoàng M, ông Đồng Quốc N trả lại số tiền thừa là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Tấn H về việc buộc bị đơn ông Đồng Hoàng M, ông Đồng Quốc N bồi thường thiệt hại với số tiền là 679.500.000 đồng (sáu trăm bảy mươi chín triệu năm trăm nghìn đồng).

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đồng Hoàng M.

4.1 Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất lâu năm khác) lập ngày 25/10/2018 giữa ông Võ Tấn H, bà Nguyễn Thị U với ông Đồng Hoàng M, ông Đồng Quốc N về việc chuyển nhượng phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 89,4m², thuộc một phần thửa đất số 155, tờ bản đồ số 51, trong tổng diện tích 1.280,1m², tọa lạc tại Khóm T, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu.

4.2. Buộc các bị đơn ông Đồng Hoàng M, ông Đồng Quốc N có trách nhiệm trả cho nguyên đơn ông Võ Tấn H số tiền đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 140.000.000 đồng (một trăm bốn mươi triệu đồng), tiền nhà xây dựng là 198.003.829 (một trăm chín mươi tám triệu không trăm lẻ ba nghìn tám trăm hai mươi chín đồng) và bồi thường thiệt hại số tiền là 188.006.180 đồng (một trăm tám mươi tám triệu không trăm lẻ sáu nghìn một trăm tám mươi đồng). Tổng số tiền phải giao trả là 526.010.009 đồng (năm trăm hai mươi sáu triệu không trăm lẻ mười nghìn không trăm lẻ chín đồng).

4.3. Nguyên đơn ông Võ Tấn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị U có trách nhiệm giao trả phần diện tích đất và căn nhà gắn liền trên đất theo đo đạc thực tế có diện tích 89,4m², thuộc một phần thửa đất số 155, tờ bản đồ số 51, tọa lạc tại Khóm T, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, có tứ cận theo các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6 theo sơ đồ hiện trạng đất tranh chấp của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Sóc Trăng (có sơ đồ kèm theo bản án).

5. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (ông Võ Tấn H, bà Nguyễn Thị U) cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án (ông Đồng Hoàng M, ông Đồng Quốc N) còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền gốc còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Đến ngày 13/01/2025, nguyên đơn ông H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà U có đơn kháng cáo và được Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng nhận ngày 14/01/2025 về việc yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số 242/2024/DS-ST ngày 30/12/2024 theo hướng buộc bị đơn phải trả cho ông H số tiền 250.000.000 đồng đã giao nhận khi chuyển nhượng đất và bồi thường thiệt hại về lợi ích mà ông H không sản xuất - kinh doanh được nước đóng chai mỗi ngày 500.000 đồng, từ ngày 16/3/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm số tiền là 675.000.000 đồng.

Đến ngày 08/01/2025, bị đơn ông N và ông M có đơn kháng cáo và được Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng nhận ngày 14/01/2025 về việc yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số 242/2024/DS-ST ngày 30/12/2024 theo hướng bị đơn chỉ đồng ý hỗ trợ trả lại tiền xây nhà cho nguyên đơn số tiền 160.000.000 đồng và tiền đặt cọc là 140.000.000 đồng.

- *Tại phiên tòa phúc thẩm:*

+ Nguyên đơn là ông H không rút đơn khởi kiện; không thay đổi, bổ sung hoặc rút đơn kháng cáo và cho rằng: Trước đây ông bán nhà đường Tôn Đức Thắng hơn 600.000.000 đồng để mua đất của ông N và ông M với số tiền 230.000.000 đồng, khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì ông trả cho ông N số tiền 30.000.000 đồng, vào ngày 30/10/2018 vợ ông đã trả cho ông N số tiền 110.000.000 đồng, lúc đầu ông không biết nên đến ngày 02/11/2018 ông trả thêm số tiền 100.000.000 đồng và đến ngày 20/11/2018 ông trả thêm số tiền 10.000.000 đồng, tổng cộng 140.000.000 đồng, đến khi có tranh chấp ông mới biết trước đó vợ ông đã trả cho ông N số tiền 110.000.000 đồng, ông không có tài liệu chứng minh kinh doanh nước đóng chai mỗi ngày bán được số tiền là bao nhiêu, trừ chi phí còn lại bao nhiêu tiền; nay ông đồng

ý tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu, yêu cầu ông N và ông M có trách nhiệm trả cho ông tiền chuyển nhượng đất là 250.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do không kinh doanh được nước đóng chai số tiền là 675.000.000 đồng. Ông yêu cầu lấy theo kết quả định giá tài sản ở Tòa án cấp sơ thẩm, vì tại hòa giải ông N đã đồng ý với kết quả định giá đó. Vì vậy, yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông và không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các bị đơn.

+ Bị đơn ông N không rút đơn phản tố của ông M; không thay đổi, bổ sung hoặc rút đơn kháng cáo của các bị đơn và cho rằng: Biên nhận ngày 30/10/2018 là do ông viết và ký tên, số tiền 110.000.000 đồng là do ông cộng gộp của số tiền mà ông H đã trả cho ông lần thứ nhất số tiền 100.000.000 đồng vào ngày 02/11/2018 và lần thứ hai số tiền 10.000.000 đồng vào ngày 20/11/2018, ông viết biên nhận số tiền 110.000.000 đồng với bà U là vào tháng 4 năm 2021 nhưng ghi ngày 30/10/2018, vì lúc này do tranh chấp ly hôn giữa ông H với bà U, ông viết biên nhận để xác định ông H và bà U còn thiếu ông số tiền chuyển nhượng đất là 90.000.000 đồng, ông H và bà U trả ông tiền chuyển nhượng đất tổng cộng số tiền 140.000.000 đồng; nay ông giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Ông yêu cầu lấy theo kết quả định giá mới của Tòa án cấp phúc thẩm.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà U không thay đổi, bổ sung hoặc rút đơn kháng cáo và cho rằng: Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 25/10/2018, đến ngày 30/10/2018 ông N kêu bà đưa cho mượn số tiền 110.000.000 đồng và ông N có viết biên nhận, bà đưa tiền trực tiếp cho ông N ông N nói cho ông N mượn khi nào chồng bà trả tiền chuyển nhượng đất thì ông N trả cho bà, sau đó chồng bà trả tiền chuyển nhượng đất cho ông N 02 lần tổng cộng 110.000.000 đồng, nhưng ông N vẫn không trả tiền cho bà, bà đồng ý cộng vào số tiền chuyển nhượng đất đã trả là 250.000.000 đồng và đề nghị buộc ông N trả cho chồng bà số tiền này và bồi thường thiệt hại cho ông H do không kinh doanh được nước đóng chai. Bà yêu cầu lấy theo kết quả định giá tài sản ở Tòa án cấp sơ thẩm.

+ Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

- Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H cho rằng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định số tiền 110.000.000 đồng bà U đưa cho ông N không phải là tiền chuyển nhượng đất nên không cộng vào tiền chuyển nhượng đất, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm ông N thừa nhận biên nhận ngày 30/10/2018 là do ông viết và ký tên, ông viết và ký tên vào năm 2021 nhưng ghi lùi lại là hoàn toàn không có cơ sở, sau đó ông H đưa cho ông N 02 lần số tiền 110.000.000 đồng, tổng cộng là 250.000.000 đồng, số tiền bà U đưa ông N là cho mượn vài ngày trả, nhưng ông N không trả thì chuyển sang tiền chuyển nhượng đất, ông H đã chuyển nhượng nhà để nhận chuyển nhượng đất của ông N, sau khi nhận chuyển nhượng đất thì ông H cắt nhà ở và kinh doanh nước đóng chai để bán, do ông N cắt điện, nước nên phát sinh tranh chấp; còn về bồi thường thiệt hại, do ông N cắt điện, nước nên ông H không thể kinh doanh được gây thiệt hại cho ông H mỗi ngày là 500.000 đồng, nên đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông H. Đối với kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở, vì khi Tòa án cấp sơ thẩm thẩm định giá tài sản và có thông báo giá, nhưng bị đơn không phản đối, tại hòa giải của Tòa án cấp sơ thẩm ông N cũng đồng ý với giá đã định, nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh

Sóc Trăng là trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm thì HĐXX, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật về tố tụng. Về nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào các quy định pháp luật có liên quan đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông H, bà U; chấp nhận một phần kháng cáo của ông N, ông M và áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1] Tại phiên tòa lần thứ hai, bị đơn ông Đồng Hoàng M vắng mặt, nhưng có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng H (người đại diện theo ủy quyền) vắng mặt, nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; nên HĐXX căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về người kháng cáo, nội dung, hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của ông H, ông N, ông M và bà U là đúng quy định tại Điều 271, Điều 272 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo hợp lệ, được Tòa án chấp nhận và tiến hành xét xử phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của ông H và bà U về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn phải trả cho ông H số tiền 250.000.000 đồng đã giao nhận khi chuyển nhượng đất và bồi thường thiệt hại về lợi ích mà ông H không sản xuất - kinh doanh được nước đóng chai mỗi ngày 500.000 đồng, từ ngày 16/3/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm số tiền là 675.000.000 đồng. Xét thấy:

[3.1] Đối với số tiền chuyển nhượng QSDĐ: Theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 25/10/2018 hai bên thỏa thuận bên bán (ông N và ông M) chuyển nhượng cho bên mua (ông H và bà U) phần đất có diện tích 87m², thuộc thửa đất số 155, tờ bản đồ số 51, tọa lạc tại hẻm số 68 (giáp căn nhà số 68/31), đường Lê Văn Tám, Khóm T, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Giá sang nhượng là 230.000.000 đồng. Bên mua có nghĩa vụ trả trước 200.000.000 đồng, đến khi có quyền sử dụng đất cho bên mua, phần tiền còn lại bên mua sẽ trả là 30.000.000 đồng. Ngay sau khi hai bên ký kết hợp đồng, bên bán nhận trước số tiền 30.000.000 đồng, đến ngày 02/11/2018 bên bán nhận thêm số tiền 100.000.000 đồng và đến ngày 20/11/2028 bên bán nhận thêm số tiền 10.000.000 đồng, tổng cộng 140.000.000 đồng, còn thiếu lại số tiền 90.000.000 đồng chưa trả. Việc này được ông H trình bày tại Biên bản hòa giải ở cơ sở ngày 28/5/2021 (BL số 190). Đồng thời, tại Đơn tường trình yêu cầu giải quyết giữa bà U với ông H ngày 19/4/2021 (BL số 200) và tại Đơn yêu cầu giải quyết hòa giải ngày 18/4/2021 (BL số 203) bà U cũng xác định: Căn nhà đã mua của ông N và ông M ngày 25/10/2018, giá chuyển nhượng 230.000.000 đồng, nhưng mới trả được số tiền 140.000.000 đồng, còn tiền xây dựng nhà bà và ông H tự xây dựng số tiền 160.000.000 đồng, hiện nay còn nợ lại ông N, ông M số tiền 90.000.000 đồng. Việc ông N viết biên nhận ngày 30/10/2018, có nhận thêm của bà U số tiền

110.000.000 đồng không liên quan đến tiền chuyển nhượng đất và quá trình tham gia tố tụng ông H cũng đã xác định số tiền này bà U đưa cho ông N mượn riêng, không liên quan gì đến việc chuyển nhượng đất. Ngoài ra, ông N cũng thừa nhận biên nhận ngày 30/10/2018, có nhận thêm của bà U số tiền 110.000.000 đồng là do ông viết và ký tên không phải là tiền chuyển nhượng đất. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định việc chuyển nhượng đất nêu trên phía ông H, bà U chỉ mới trả cho ông N tổng số tiền 140.000.000 đồng là có căn cứ; nên ông H và bà U kháng cáo yêu cầu ông N và ông M trả số tiền 250.000.000 đồng đã giao nhận khi chuyển nhượng đất là không có căn cứ. Còn đối với số tiền 110.000.000 đồng ông N viết và ký biên nhận cho bà U ngày 30/10/2018, ông N cho rằng ông viết biên nhận này vào tháng 4 năm 2021 và cộng gộp số tiền 110.000.000 đồng ông H đã trả cho ông, nhưng không có tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh việc ghi lùi ngày, tháng, năm viết; việc ông N viết và ký tên biên nhận ngày 30/10/2018 là trước ngày ông H trả số tiền 100.000.000 đồng và số tiền 10.000.000 đồng; vì vậy, không có việc cộng gộp số tiền 110.000.000 đồng ông H đã trả, vì lúc này ông H chưa trả số tiền 110.000.000 đồng cho ông N, nên số tiền này là số tiền cho ông N mượn như lời bà U trình bày, bà U có quyền khởi kiện đối với ông N thành vụ kiện khác theo quy định của pháp luật.

[3.2] Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại về lợi ích mà ông không sản xuất - kinh doanh được nước đóng chai mỗi ngày 500.000 đồng, từ ngày 16/3/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm số tiền là 675.000.000 đồng. Nguyên đơn cho rằng ông không sản xuất - kinh doanh được nước đóng chai mỗi ngày 500.000 đồng, từ ngày 16/3/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm số tiền là 675.000.000 đồng, nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh khoản thiệt hại thực tế đã xảy ra cụ thể là bao nhiêu, không phù hợp với quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 3 của Nghị quyết số 02/2022/NQ-HĐTP ngày 06/9/2022 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận đối với yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 584, Điều 589 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nên kháng cáo này của ông H và bà U không được HĐXX chấp nhận.

[4] Xét kháng cáo của ông N và ông M về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng bị đơn chỉ đồng ý hỗ trợ trả lại tiền xây nhà cho nguyên đơn số tiền 160.000.000 đồng và tiền đặt cọc là 140.000.000 đồng. Xét thấy, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 25/10/2018 giữa ông N và ông M với ông H và bà U là vô hiệu, đất chuyển nhượng theo đo đạc thực tế có diện tích 89,4m² (đất cây lâu năm), thuộc thửa đất số 155, tờ bản đồ số 51, tọa lạc tại hẻm số 68, đường Lê Văn Tám, Khóm T, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, xác định lỗi của bị đơn là 80% và lỗi của nguyên đơn là 20% và buộc bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn tiền chuyển nhượng đất 140.000.000 đồng các đương sự đồng ý và không có kháng cáo, nên HĐXX không đặt ra xem xét. Tuy nhiên, theo kết quả định giá tài sản ngày 01/4/2024 của Công ty TNHH thẩm định giá Đinh Vàng (BL số 261-274) xác định đất cây lâu năm có giá 6.892.000 đồng/m², bị đơn cho rằng giá đất này là cao và có cung cấp kết quả thẩm định giá tài sản ngày 07/01/2025 của Công ty TNHH kiểm toán ECOVIS AFA xác định đất cây lâu năm đối với thửa đất số 285, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại hẻm số 68, đường Lê Văn Tám, Khóm T, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng có giá 5.874.000 đồng/m². Đồng thời, có yêu cầu thẩm định giá lại tài sản đang tranh chấp và tại kết quả định giá tài sản ngày 05/5/2025 của Công ty TNHH kiểm toán ECOVIS AFA xác định đất cây lâu năm thuộc thửa đất số 155, tờ bản đồ số 51 có giá 5.648.000

đồng/m². Do đó, HĐXX lấy giá trung bình cộng để xem xét, giải quyết như sau: giá 6.892.000 đồng/m² + 5.648.000 đồng/m² : 2 = 6.270.000/m² x 89,4m² = 560.538.000 đồng – 230.000.000 đồng (tiền chuyển nhượng) = 330.538.000 đồng (giá trị QSDĐ chênh lệch). Như vậy, nguyên đơn trả tiền chuyển nhượng đất tổng cộng là 140.000.000 đồng, tương đương 60,86% giá trị tại thời điểm chuyển nhượng, nên thiệt hại giá trị QSDĐ số tiền 201.165.426 đồng. Lỗi của bị đơn 80% nên phải chịu bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn số tiền 160.932.340 đồng (số tiền 201.165.426 đồng x 80%). Ngoài ra, nguyên đơn có xây dựng căn nhà trên đất theo kết quả thẩm định giá tài sản ngày ngày 01/4/2024 có giá 198.003.829 đồng, nên bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền này. Tổng cộng bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn tổng số tiền 498.936.169 đồng (tiền chuyển nhượng 140.000.000 đồng + tiền bồi thường thiệt hại 160.932.340 đồng + tiền giá trị tài sản 198.003.829 đồng). Vì vậy, yêu cầu kháng cáo của bị đơn được chấp nhận một phần với số tiền 27.073.840 đồng (số tiền án sơ thẩm tuyên 526.010.009 - 498.936.169 đồng).

[5] Từ những nhận định như vừa nêu trên, kháng cáo của ông H và bà U là không có căn cứ chấp nhận; kháng cáo của ông N và ông M là có căn cứ chấp nhận một phần. HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng theo hướng buộc bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn với tổng số tiền 498.936.169 đồng. Việc sửa bản án sơ thẩm do có tình tiết mới.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là có căn cứ chấp nhận một phần như nhận định ở phần trên.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa bản án dân sự sơ thẩm, nên án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại theo quy định tại khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Cụ thể như sau: Đối với ông H sinh năm 1935 là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Do ông N và ông M có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền 498.936.169 đồng, nên cùng phải chịu án phí số tiền 23.957.446 đồng (mỗi người phải chịu ½ số tiền 11.978.723 đồng) theo quy định tại điểm b khoản 1, khoản 3 Điều 24 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Riêng ông M sinh năm 1937 là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[8] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ở cấp sơ thẩm: Việc sửa án sơ thẩm không làm thay đổi nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, nên không đặt ra xem xét.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án dân sự sơ thẩm không có liên quan đến yêu cầu kháng cáo của ông H và bà U, nên ông H và bà U phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nhưng ông H và bà U là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Do sửa bản án dân sự sơ thẩm có liên quan đến yêu cầu kháng cáo của ông N và ông M, nên

ông N và ông M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Do những người có kháng cáo được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, nên không đặt ra xem xét việc hoàn trả lại.

[10] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ở cấp phúc thẩm: Tổng chi phí số tiền 6.550.000 đồng. Do yêu cầu kháng cáo của ông N và ông M là có căn cứ chấp nhận một phần, nên ông N, ông M và ông H mỗi bên phải chịu số tiền 3.275.000 đồng. Do ông N nộp tạm ứng trước toàn bộ, nên ông H có nghĩa vụ nộp số tiền 3.275.000 đồng để hoàn trả lại cho ông N theo quy định tại khoản 1 Điều 157, Điều 158, khoản 1 Điều 165, Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[11] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông H, bà U; chấp nhận một phần kháng cáo của ông N, ông M và áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ, nên được HĐXX chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 6 Điều 313, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 1 Điều 157, Điều 158, khoản 1 Điều 165, Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ Điều 584 và 589 của Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 29 của 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, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Tấn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị U.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Đồng Hoàng M và ông Đồng Quốc N.

3. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 242/2024/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do tài sản bị xâm phạm của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. Án tuyên như sau:

3.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Tấn H về việc yêu cầu các bị đơn ông Đồng Quốc N, ông Đồng Hoàng M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất lâu năm khác) lập ngày 25/10/2018 đối với phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 89,4m², thuộc một phần thửa đất số 155, tờ bản đồ số 51, tọa lạc tại Khóm T, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng do ông Đồng Hoàng M đứng tên đã được Ủy ban nhân dân thị xã Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H554 ngày 03/02/2005.

3.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Tấn H về việc yêu cầu buộc bị đơn ông Đồng Hoàng M, ông Đồng Quốc N trả lại số tiền thừa là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

3.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Tấn H về việc buộc bị đơn ông Đồng Hoàng M, ông Đồng Quốc N bồi thường thiệt hại với số tiền là 679.500.000 đồng (sáu trăm bảy mươi chín triệu năm trăm nghìn đồng).

3.4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đồng Hoàng M.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất lâu năm khác) lập ngày 25/10/2018 giữa ông Võ Tấn H, bà Nguyễn Thị U với ông Đồng Hoàng M, ông Đồng Quốc N về việc chuyển nhượng phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 89,4m², thuộc một phần thửa đất số 155, tờ bản đồ số 51, tọa lạc tại Khóm T, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu.

- Buộc các bị đơn ông Đồng Hoàng M, ông Đồng Quốc N có trách nhiệm trả cho nguyên đơn ông Võ Tấn H số tiền đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 140.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi triệu đồng), tiền nhà xây dựng là 198.003.829 (Một trăm chín mươi tám triệu không trăm lẻ ba nghìn tám trăm hai mươi chín đồng) và bồi thường thiệt hại số tiền là 160.932.340 đồng (Một trăm sáu mươi triệu chín trăm ba mươi hai nghìn ba trăm bốn mươi đồng). Tổng số tiền phải giao trả là 498.936.169 đồng (Bốn trăm chín mươi tám triệu chín trăm ba mươi sáu nghìn một trăm sáu mươi chín đồng).

- Nguyên đơn ông Võ Tấn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị U có trách nhiệm giao trả phần diện tích đất và căn nhà gắn liền trên đất theo đo đạc thực tế có diện tích 89,4m², thuộc một phần thửa đất số 155, tờ bản đồ số 51, tọa lạc tại Khóm T, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, có tứ cận theo các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6 trên sơ đồ hiện trạng đất tranh chấp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sóc Trăng (có sơ đồ kèm theo bản án sơ thẩm).

3.5. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng bị đơn còn phải trả lãi cho nguyên đơn theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, đối với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3.6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Võ Tấn H phải chịu số tiền 990.000 đồng (Chín trăm chín mươi nghìn đồng), bị đơn ông Đồng Hoàng M và ông Đồng Quốc N cùng phải chịu số tiền 3.960.000 đồng (Ba triệu chín trăm sáu mươi nghìn đồng). Do ông Võ Tấn H nộp tạm ứng trước toàn bộ, nên ông Đồng Hoàng M và ông Đồng Quốc N cùng có trách nhiệm nộp số tiền 3.960.000 đồng (Ba triệu chín trăm sáu mươi nghìn đồng) để hoàn trả lại cho ông Võ Tấn H.

3.7. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Võ Tấn H và bị đơn ông Đồng Hoàng M được miễn nộp toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn ông Đồng Quốc N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 11.978.723 đồng (Mười một triệu chín trăm bảy mươi tám nghìn bảy trăm hai mươi ba đồng).

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Tấn H và bà Nguyễn Thị U được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự phúc thẩm. Ông Đồng Hoàng M và ông Đồng Quốc N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ở cấp phúc thẩm: Tổng chi phí số tiền 6.550.000 đồng (Sáu triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng). Ông Đồng Hoàng M và ông Đồng Quốc N cùng phải chịu số tiền 3.275.000 đồng (Ba triệu hai trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) và ông Võ Tấn H phải chịu số tiền 3.275.000 đồng (Ba triệu hai trăm bảy mươi lăm nghìn đồng). Do ông Đồng Quốc N nộp tạm

ứng trước toàn bộ, nên ông Võ Tấn H có nghĩa vụ nộp số tiền 3.275.000 đồng (Ba triệu hai trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) để hoàn trả lại cho ông Đồng Quốc N.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014), thì những người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND thành phố Sóc Trăng;
- Chi cục THADS thành phố Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Toàn