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

Bản án số: **170**/2024/DS- PT
Ngày: 15-7-2024
V/v "Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và nhà cho ở nhờ; Tranh chấp yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở".

NHÂN DANHNƯỚC 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 Hồ Văn Phụng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Toàn.

Ông Nguyễn Hoàng Thành.

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Trần Thanh Huy - 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 9 và ngày 15 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 79/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 5 năm 2024, về việc *"Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và nhà cho ở nhờ; Tranh chấp yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở".*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2024/DS-ST ngày 01 tháng 4 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 121/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 6 năm 2024 và Theo Quyết hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số: 193/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

1- *Nguyên đơn:*

1-1. Bà Nguyễn Thị Phương T, sinh năm 1975. Hộ khẩu thường trú: Số D đường N, Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

1-2. Ông La Thanh H, sinh năm: 1973. Hộ khẩu thường trú: 08 đường T, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Bạch Sỹ B, sinh năm 1994. Địa chỉ: Số A đường N, Khóm C, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, theo văn bản uỷ quyền ngày 22/4/2024 (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Bạch Sỹ C - Luật sư Văn phòng L1, thuộc Đoàn luật sư tỉnh S; Địa chỉ: số A đường N, Khóm C, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

2- *Bị đơn:* Ông Trần Văn V, sinh năm 1974. Địa chỉ: Số F đường N, Khóm C, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Trần Thanh P - Luật sư Văn phòng luật sư Trần Thanh P thuộc Đoàn luật sư thành phố C; Địa chỉ: số A đường T, Phường H, Quận N, thành phố Cần Thơ (có mặt).

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

3-1. Bà Thạch Thị Kiều N, sinh năm: 1969. Địa chỉ: Số F đường N, Khóm C, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà Thạch Thị Kiều N: Ông Trần Văn V, sinh năm 1974. Địa chỉ: số F đường N, Khóm C, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là người đại diện theo uỷ quyền, theo văn bản uỷ quyền ngày 07/4/2023 (có mặt).

3-2. Ông Trần Đăng K, sinh năm 2000. Địa chỉ: Số F đường N, Khóm C, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:* Ông Trần Văn V là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày tại phiên tòa phúc thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

** Theo đơn khởi kiện lập ngày 17 tháng 01 năm 2023, của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phương T và ông La Thanh H cũng như trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Bạch Sỹ B trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 404, tờ bản đồ số 5, diện tích sử dụng 162,9m^2, mục đích sử dụng ODT, tọa lạc Khóm C, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cùng với căn nhà cấp 4 gắn liền trên thửa đất này có diện tích xây dựng 106,2m^2, tọa lạc tại số F đường N, Khóm C, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số CQ 650538 do UBND thành phố S cấp ngày 11/01/2019, đã chỉnh lý biến động cho ông La Thanh H và bà Nguyễn Thị Phương T ngày 22/01/2019 là do bà T và ông H nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn V1 và bà Tạ Mỹ H1 ngày 11/01/2019. Khi nhận chuyển nhượng trên đất đã có nhà ở và các công trình xây dựng khác như hiện trạng hiện nay. Vợ chồng bà T, ông H đã thanh toán đủ tiền cho vợ chồng ông V1, bà H1 và vợ chồng ông V1, bà H1 đã giao nhà và đất cho vợ chồng bà T, ông H quản lý, sử dụng.

Do chưa có nhu cầu sử dụng nhà và đất và công việc kinh doanh của Công ty TNHH MTV T3 (do bà Nguyễn Thị Phương T làm chủ) liên quan đến vận tải nên công ty của ông, bà có thuê mướn ông Trần Văn V, sinh năm 1974 để làm tài xế lái xe cho công ty. Để tạo điều kiện cho ông V nên vào tháng 02/2019 ông, bà có cho ông V mượn căn nhà và diện tích đất nêu trên để ở, việc

cho mượn chỉ thỏa thuận miệng với nhau. Sau đó, ông V đã tự ý đón vợ con lên ở chung mà không thông qua ý kiến của vợ chồng ông, bà. Đến ngày 27/9/2022 công ty đã ban hành quyết định chấm dứt thuê mướn với ông V. Ông, bà đã nhiều lần yêu cầu ông V trả lại nhà, đất cho ông bà nhưng đến nay ông V vẫn chưa dọn đi nơi khác.

Do đó, bà T và ông H yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Trần Văn V cùng vợ con ông là bà Thạch Thị Kiều N và ông Trần Đăng K phải thu dọn đồ đạc, di dời đến chỗ ở khác để giao trả lại cho vợ chồng ông, bà căn nhà cấp 4 gắn liền trên thửa đất số 404, tờ bản đồ số 5, diện tích sử dụng 162,5m^2, mục đích sử dụng đất ODT. Nhà và đất tọa lạc tại số F đường N, Khóm C, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số CQ 650538 do UBND thành phố S cấp ngày 11/01/2019.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc thực tế thì thửa đất đang tranh chấp có diện tích 150,3m^2 (loại đất ở đô thị) và tài sản gắn liền trên đất gồm: Căn nhà trệt, diện tích 113,15m^2, kết cấu nền lát gạch men, vách tường gạch, khung BTCT, trần thạch cao, mái lợp tôn; Hàng rào phía trước: dài 13,1m; cao 2,2m, kết cấu cột BTCT, vách tường gạch + sắt hộp, cửa sắt hộp; Sân trước diện tích 21,0m^2, lát gạch men nhám; Mái che phía sau diện tích 15,0m^2, kết cấu nền lát gạch men, khung BTCT, vách tường gạch + lưới B40, mái lợp tôn.

Do đó, ông La Thanh H và bà Nguyễn Thị Phương T thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện: Buộc ông Trần Văn V cùng vợ con ông là bà Thạch Thị Kiều N và ông Trần Đăng K phải thu dọn đồ đạc, di dời đến chỗ ở khác để giao trả lại cho vợ chồng ông, bà thửa đất số 404, tờ bản đồ số 5, diện tích 150,3 m^2 (loại đất ở đô thị), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số CQ 650538 do UBND thành phố S cấp ngày 11/01/2019, đã chỉnh lý biến động cho ông La Thanh H và bà Nguyễn Thị Phương T ngày 22/01/2019, cùng tài sản gắn liền trên đất gồm: Căn nhà trệt, diện tích 113,15m^2, kết cấu nền lát gạch men, vách tường gạch, khung BTCT, trần thạch cao, mái lợp tôn; Hàng rào phía trước: dài 13,1m; cao 2,2m, kết cấu cột BTCT, vách tường gạch + sắt hộp, cửa sắt hộp; Sân trước diện tích 21,0 m^2, lát gạch men nhám; Mái che phía sau diện tích 15,0m^2, kết cấu nền lát gạch men, khung BTCT, vách tường gạch + lưới B40, mái lợp tôn.

Bà T và ông H thống nhất với giá trị nhà và đất mà Công ty thẩm định giá đưa ra là 2.160.882.000 đồng (trong đó, quyền sử dụng đất có giá: 1.649.092.000 đồng; Công trình trên đất có giá: 511.790.000 đồng)

Đối với yêu cầu phản tố của ông V thì bà T, ông H không đồng ý. Theo nguyên đơn thì sau khi ông bà nhận chuyển nhượng căn nhà và đất tại số F đường N, Khóm C, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng từ vợ chồng ông Nguyễn V1 thì ông V ngỏ ý muốn mua lại căn nhà và đất này của ông bà nên giữa vợ chồng bà và ông V có thỏa thuận là "*Nếu ông đồng ý mua lại căn nhà này của chúng tôi với giá 750.000.000 đồng thì chúng tôi sẽ bán lại và cho ông trả tiền dần thông qua trừ tiền lương khoán trong công việc của ông hàng tháng*" thì ông V đồng ý. Do đó, đến ngày 10/8/2019 bà T mới dự thảo "Tờ cam

kết" và đưa cho ông Trần Văn V xem (bà T thừa nhận chữ viết và những nội dung ghi trong tờ cam kết trên là do bà T viết), nếu vợ chồng ông V đồng ý sang nhượng lại nhà đất của vợ chồng ông bà theo giá và phương thức thanh toán như vậy thì hai vợ chồng phải cùng ký tên rồi đưa lại cho bà T cất giữ, nhưng ông V không biết có thỏa thuận với vợ ông hay không mà sau đó ông nói với vợ chồng bà T và ông H là "*Vợ chồng ông không có khả năng mua lại nhà đất này nên ông hỏi mượn tạm căn nhà để ở*". Vì vậy mà ông V đã giữ lại bản dự thảo "Tờ cam kết" này mà không giao trả lại cho bà T. Do công việc tại Công ty rất bận nên bà T không nhớ để đòi lại "Tờ cam kết" này. Mấy ngày sau thì ông V nói với bà T là *"Vợ chồng ông không có khả năng mua lại nhà đất nên ông đã xé bỏ rồi"* do tin vào lời nói của ông V và nghĩ "Tờ cam kết khi vợ chồng bà T và ông H không có ký tên thì cũng không có giá trị pháp lý gì" nên bà T bỏ qua mà không nghĩ tới nữa.

Đối với căn nhà số D đường T của ông V thì việc ông V với ông Nguyễn V1 thỏa thuận chuyển nhượng như thế nào thì bà T không biết. Tuy nhiên, khi vợ chồng bà T mua lại căn nhà số F đường N của ông Nguyễn V1 thì ông V1 có yêu cầu bà T trả cho ông V số tiền 100.000.000 đồng thay cho ông V1. Do đó, khi soạn thảo nội dung Tờ cam kết bà T có ghi vào là giá trị căn nhà đường N là 750.000.000 đồng, giá trị căn nhà số D đường T của ông V là 100.000.000 đồng sau khi trừ vào giá trị căn nhà số F đường N thì ông V còn nợ lại 650.000.000 đồng. Như bà T đã trình bày trên, do bà T tin vào lời nói của ông V và nghĩ "Tờ cam kết khi vợ chồng bà T và ông H không có ký tên thì cũng không có giá trị pháp lý gì" nên bà T bỏ qua mà không nghĩ tới nữa nên từ đó đến nay bà T vẫn chưa trả cho ông V số tiền 100.000.000 đồng (giá trị căn nhà số D đường T) thay cho ông V1.

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà bị đơn ông Trần Văn V trình bày:*

Trước đây, vợ chồng ông Trần Văn V có một căn nhà tọa lạc tại số D đường T, Khóm G, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Vào tháng 8 năm 2016, ông V vào làm tài xế cho Công ty TNHH MTV T3 do bà Nguyễn Thị Phương T làm giám đốc, hai bên không có ký hợp đồng lao động, lương nhận hàng tháng từ ngày 10 đến ngày 15, việc nhận lương trực tiếp bằng tiền mặt, không có ký tên nhận tiền.

Trong quá trình làm việc tại công ty của bà T, do vào mùa mưa, nhà ông V bị ngập nước, nên bà T gợi ý kêu ông V bán căn nhà số D đường T cho anh bà T là ông Nguyễn V1 với giá 100.000.000 đồng và mua lại căn nhà của vợ chồng bà T tại số F đường N, Khóm C, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng với giá 750.000.000 đồng vì theo bà T, căn nhà này vợ chồng ông bà vừa nhận chuyển nhượng lại từ anh ruột bà T là ông Nguyễn V1 với giá 750.000.000 đồng. Do ông V không đủ tiền nên bà T có gợi ý cho ông V mượn số tiền 650.000.000 đồng còn thiếu và số tiền này được trừ dần vào tiền lương hàng tháng của ông V (việc thỏa thuận trên giữa ông V với bà T chỉ thỏa thuận miệng, không có lập thành biên bản, cũng không có ai biết hoặc chứng kiến).

Sau khi thống nhất việc chuyển nhượng, cùng ngày vợ chồng ông V, vợ

chồng bà T và vợ chồng ông Nguyễn V1 đến Văn phòng C1, Sóc Trăng để ký hợp đồng chuyển nhượng; Vợ chồng ông V ký hợp đồng chuyển nhượng căn nhà và đất tọa lạc tại số D đường T, Khóm G, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng với vợ chồng ông Nguyễn V1 với giá 100.000.000 đồng; Vợ chồng ông Nguyễn V ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất tại số F đường N, Khóm C, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng với vợ chồng bà T với giá 750.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong, giữa bà T, ông V với ông V1 thỏa thuận ông V1 sẽ giao số tiền 100.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng căn nhà của ông V cho bà T để trừ vào số tiền mà vợ chồng ông V nhận chuyển nhượng căn nhà số F đường N từ bà T. Vợ chồng ông V đã bàn giao căn nhà và đất tọa lạc tại số D đường T cho vợ chồng ông Nguyễn V1 và vợ chồng ông V1 đã giao số tiền 100.000.000 đồng cho bà T như thỏa thuận nên hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông V với vợ chồng ông Nguyễn V1 đến nay đã hoàn tất, các bên không có tranh chấp gì.

Đối với căn nhà và đất tại số F đường N thì sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, vợ chồng bà T, ông H đã đăng ký biến động và chỉnh lý sang tên vợ chồng ông bà. Khi đó, căn nhà số F đường N chưa hoàn thành thi công, chỉ có nền móng, ông Nguyễn V1 là người trực tiếp đứng ra xây dựng căn nhà này và ông V là người trực tiếp theo dõi việc thi công cho đến khi hoàn thành. Đến ngày 19/12/2018 (âl) (ngày 24/01/2019 dương lịch) gia đình ông V đã vào ở tại căn nhà này đến nay. Từ khi vào quản lý, sử dụng căn nhà này, gia đình ông V không có cải tạo, sửa chữa hay xây dựng gì thêm. Do việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa bà T và ông V chỉ nói miệng nên vào ngày 10/8/2019 bà T mới viết Tờ cam kết để ông V ký tên xác nhận nợ, với nội dung như sau:

- Ông V đồng ý mua căn nhà số F đường N của bà T và ông H với giá 750.000.000 đồng. Trừ tiền căn nhà số D đường T của ông V giá 100.000.000 đồng. Ông V còn thiếu bà T 650.000.000 đồng.

- Bà T trừ lương hàng tháng của ông V để trả nợ tiền mua nhà. Lương của ông V là 12.000.000 đồng/tháng. Bà T trừ 7.000.000 đồng mỗi tháng cho đến khi trả đủ tiền mua nhà. Tờ cam kết này do chính tay bà T viết, gồm 02 bản. Ông V giữ một bản và bà T giữ 01 bản.

Do trong thời gian ông V làm tại công ty của bà T, hàng tháng khi trả lương bà T đều trả tiền mặt, không có ký tên nhận tiền lương mà bà T chỉ đưa tờ giấy ghi nội dung số tiền lương, trừ tiền nhà 7.000.000 đồng, trừ các khoản tạm ứng và số tiền lương thực lĩnh nên có tháng ông V chỉ nhận số tiền vài triệu đồng. Đối với các tờ giấy ghi lương như trên, ông V không còn giữ nên không thể giao nộp cho Tòa án. Tuy nhiên, khi bà T trả lương thì có một số anh em làm cùng biết việc bà T trừ lương ông V hàng tháng.

Sau khi ông V làm cam kết, ngày 01/10/2019, bà T ra Quyết định số 01/QĐ-CTY bổ nhiệm ông V vào chức vụ Trưởng phòng nhân sự của công ty. Theo quyết định này, nhiệm vụ của ông V là (1) Quản lý nhân sự, tài sản, phương tiện vận tải; (2) Điều phối phương tiện, tài xế khi có lệnh của Giám đốc.

Khoảng giữa năm 2022, giữa bà T và ông V xảy ra mâu thuẫn trong công việc nên vào tháng 7/2022 bà T cho ông V nghỉ việc, đến ngày 27/9/2022 thì bà

T mới ban hành Quyết định chấm dứt thuê mướn đối với ông V. Từ khi nghỉ việc cho đến nay, ông V không có trả thêm cho bà T khoản tiền nào.

Kể từ ngày 10/8/2019 đến tháng 9/2022 thì hàng tháng, bà T đều trừ lương của ông V mỗi tháng là 7.000.000 đồng, như vậy bà T đã trừ lương của ông V là 37 tháng x 7.000.000 đồng/tháng = 259.000.000 đồng. Cộng với 100.000.000 đồng từ căn nhà D đường T, ông V đã trả được 359.000.000 đồng. Như vậy, hiện nay ông V còn thiếu bà T 391.000.000 đồng.

** Theo đơn phản tố ngày 20/02/2023, ông Trần Văn V yêu cầu Tòa án giải quyết:*

- Ông Trần Văn V đồng ý thanh toán cho bà Nguyễn Thị Phương T 202.000.000 đồng còn lại.

- Đề nghị Tòa án công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Trần Văn V đối với căn nhà số F đường N, Khóm C, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, thuộc thửa đất số 404, tờ bản đồ số 5 với diện tích 162,9m^2, tọa lạc tại Khóm C, Phường C, thành phố S Sóc Trăng.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc thực tế thì thửa đất đang tranh chấp có diện tích 150,3m^2 (loại đất ở đô thị) và tài sản gắn liền trên đất gồm: Căn nhà trệt, diện tích 113,15m^2, kết cấu nền lát gạch men, vách tường gạch, khung BTCT, trần thạch cao, mái lợp tôn; Hàng rào phía trước: dài 13,1m; cao 2,2m, kết cấu cột BTCT, vách tường gạch + sắt hộp, cửa sắt hộp; Sân trước diện tích 21,0m^2, lát gạch men nhám; Mái che phía sau diện tích 15,0m^2, kết cấu nền lát gạch men, khung BTCT, vách tường gạch + lưới B40, mái lợp tôn. Đồng thời, khi làm đơn phản tố ông V có sự nhầm lẫn trong việc tính toán số tiền mà bà T đã trừ lương của ông nên ông đồng ý thanh toán cho bà Nguyễn Thị Phương T 202.000.000 đồng còn lại. Qua tính toán lại thì ông V đồng ý thanh toán cho bà Nguyễn Thị Phương T số tiền 391.000.000 đồng còn lại.

Do đó, ông Trần Văn V thay đổi một phần yêu cầu phản tố như sau:

- Ông Trần Văn V đồng ý thanh toán cho bà Nguyễn Thị Phương T số tiền 391.000.000 đồng còn lại.

- Đề nghị Tòa án công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Trần Văn V đối thửa đất số 404, tờ bản đồ số 5, diện tích 150,3m^2 (loại đất ở đô thị), đất tọa lạc tại Khóm C, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, cùng tài sản gắn liền trên đất gồm: Căn nhà trệt, diện tích 113,15m^2, kết cấu nền lát gạch men, vách tường gạch, khung BTCT, trần thạch cao, mái lợp tôn; Hàng rào phía trước: dài 13,1m; cao 2,2m, kết cấu cột BTCT, vách tường gạch + sắt hộp, cửa sắt hộp; Sân trước diện tích 21,0m^2, lát gạch men nhám; Mái che phía sau diện tích 15,0m^2, Kết cấu nền lát gạch men, khung BTCT, vách tường gạch + lưới B40, mái lợp tôn.

Việc ông V yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Trần Văn V xuất phát từ hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị Phương T, ông La Thanh H với ông V theo tờ cam kết lập ngày 10/8/2019. Do đó, ông V yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị Phương T,

ông La Thanh H với ông V theo tờ cam kết lập ngày 10/8/2019. Trường hợp, hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa vợ chồng bà T với ông V bị vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức thì đề nghị Hội đồng xét xử xem xét về hậu quả pháp lý khi hợp đồng vô hiệu, đồng thời xem xét buộc nguyên đơn bồi thường thiệt hại cho ông V trên phần trăm lỗi của mỗi bên để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho ông V.

Ông V thống nhất với giá trị nhà và đất mà Công ty thẩm định giá đưa ra là 2.160.882.000 đồng (trong đó, quyền sử dụng đất có giá: 1.649.092.000 đồng; Công trình trên đất có giá: 511.790.000 đồng).

** Người đại diện hợp pháp cho bà Thạch Thị Kiều N và ông Trần Đăng K là ông Trần Văn V trình bày:*

Ông V và bà N là vợ chồng, anh K là con ruột của ông, bà. Hiện nay, vợ chồng ông V, bà N và anh K đang trực tiếp quản lý, sử dụng căn nhà và đất tọa lạc tại số F đường N, Khóm C, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Bà N và anh K thống nhất với lời trình bày cũng như yêu cầu phản tố của ông Trần Văn V. Bà N và anh K không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Tại Tờ ghi ý kiến ngày 16/11/2023, người làm chứng ông Nguyễn V1 trình bày:* Nguồn gốc thửa đất số 404, tờ bản đồ số 5, điện tích sử dụng 162,9m², mục đích sử dụng ODT, tọa lạc Khóm C, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cùng với căn nhà cấp 4 (do ông V1 xây dựng) có diện tích xây dựng 106,2m², tọa lạc tại số F đường N, Khóm C, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng gắn liền trên thửa đất này theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số CQ 650538 do UBND thành phố S cấp ngày 11/01/2019 là tài sản của ông V1 và vợ là bà Tạ Mỹ H1 tạo lập. Sau đó, vợ chồng ông đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông H, bà T nhà, đất này và đã được Văn phòng C1 công chứng, chứng thực theo hợp đồng chuyển nhượng số 264, quyển số 01 ngày 11/01/2019. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông H và bà T có cho ông V thuê mướn nhà rồi xảy ra tranh chấp thì ông V1 hoàn toàn không biết.

Đối với căn nhà số D đường T mà ông V1 đã nhận chuyển nhượng từ ông V với giá 100 triệu đồng thì ông đã tất toán cho ông V thông qua thỏa thuận tay ba giữa ông V1, ông V và bà T, theo đó bà T sẽ trả số tiền 100.000.000 đồng cho ông V để trừ vào số tiền mà ông V đã vay và ứng trước của công ty của bà T. Do đó việc thanh toán số tiền 100.000.000 đồng này thì ông V1 không còn liên quan gì. Do vậy, giữa ông V với ông V1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với căn nhà số D đường T, hợp đồng này cũng được VPCC Ba Xuyên công chứng, chứng thực theo đúng trình tự, thủ tục của pháp luật.

Như vậy, ông V1 đã thanh toán đầy đủ số tiền 100.000.000 đồng nhận chuyển nhượng QSD đất và căn nhà số D đường T cho ông V. Còn nhà và đất toạ lạc tại số F đường N, Khóm C, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng thì ông V1 đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà T và đã nhận đầy đủ số tiền, đồng thời cũng đã bàn giao nhà đất cho ông H, bà T. Do đó, ông V1 hoàn toàn không biết và cũng không liên quan gì về vụ việc tranh chấp giữa vợ chồng ông H, bà T với ông Trần Văn V.

* Tại phiên tòa:

- *Người làm chứng ông Đinh Công H2 trình bày:* Theo ông H2, ông bắt đầu làm việc cho Công ty TNHH MTV T3 từ cuối năm 2018, hai bên không có ký hợp đồng lao động. Khi ông vào làm thì thấy ông V đã làm ở đây trước đó, ông H2 làm đến khi dịch bệnh Covid bùng phát, do Công ty không có việc làm nên ông đã nghỉ việc cho đến nay, nhưng ông không nhớ rõ ngày, tháng, năm ông nghỉ việc. Vào thời điểm ông làm việc thì hàng tháng bà T đều trả lương cho ông bằng tiền mặt, không có ký nhận gì. Khi nhận lương thì bà T chỉ đưa 01 tờ giấy có ghi nội dung số tiền lương, trừ các khoản tạm ứng trước và số tiền lương còn lại được nhận. Có lần ông H2 thấy bà T viết cho ông V Tờ cam kết mua nhà gì đó, sau đó bà T đưa cho ông V. Ông H2 có hỏi lại ông V thì ông V nói với là có mua căn nhà số F, đường N, Khóm C, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng của bà T và mỗi tháng bà T sẽ trừ lương của ông V số tiền 7.000.000 đồng.

- *Người làm chứng ông Ngô Trung T2 trình bày*: Theo ông T2, ông bắt đầu làm việc cho Công ty TNHH MTV T3 vào năm 2019, nhưng ông không nhớ rõ là tháng mấy vì khi làm hai bên không có ký hợp đồng lao động. Khi ông vào làm thì thấy ông V đã làm ở đây trước đó, ông T2 làm được 03 tháng thì nghỉ việc cho đến nay. Ông không có hiểu biết gì về việc tranh chấp giữa bà T và ông V. Tuy nhiên, vào thời điểm ông làm việc thì hàng tháng bà T đều trả lương cho ông, ông V và những người khác cùng ngày với nhau, việc trả lương bằng tiền mặt, không có ký nhận gì. Khi nhận lương thì bà T chỉ đưa 01 tờ giấy trong đó ghi nội dung số tiền lương, các khoản tạm ứng trước và số tiền lương còn lại được nhận. Khi đó, ông T2 thấy tờ giấy của ông V có ghi là trừ 7.000.000 đồng tiền nhà, nên ông có hỏi thì được ông V nói là trừ tiền do ông mua lại căn nhà của bà T.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày tranh luận:* Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông V và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày tranh luận:*

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn. Việc ông V yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Trần Văn V xuất phát từ hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị Phương T, ông La Thanh H với ông V theo tờ cam kết lập ngày 10/8/2019. Do đó, ông V yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị Phương T, ông La Thanh H với ông V theo tờ cam kết lập ngày 10/8/2019. Trường hợp, hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa vợ chồng, bà T với ông V bị vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức thì đề nghị Hội đồng xét xử xem xét về hậu quả pháp lý khi hợp đồng vô hiệu đồng thời xem xét buộc các nguyên đơn trả cho bị đơn số tiền 730.532.260 đồng (359.000.000 đồng + 371.532.000 đồng) để đảm bảo cho quyền và lợi ích hợp pháp của ông V.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2024/DS-ST, ngày 01 tháng 4 năm 2024

của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định: Căn cứ vào khoản 2, 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a, c Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, 158, 165, 166, khoản 2 Điều 229, Khoản 1 Điều 244, Điều 271, Điều 273 và Khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 129, 131, 500, 501, 502, 503, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 2, 5 Điều 26, Khoản 3 Điều 27 của 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, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Buộc ông Trần Văn V, bà Thạch Thị Kiều N và anh Trần Đăng K giao trả lại cho bà Nguyễn Thị Phương T và ông La Thanh H phần đất có diện tích là 150,3m^2 (loại đất ở tại đô thị), tại thửa đất số 404, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại Khóm C, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 650538, số vào sổ cấp GCN: CH 01742 do Ủy ban nhân dân thành phố S cấp cho ông Nguyễn V1 ngày 11/01/2019, đã chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho bà T và ông H ngày 22/01/2019, có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp hẻm F đường N có số đo 6,0m;
- Hướng Tây giáp thửa số 480 có số đo 6,0m;
- Hướng Nam giáp thửa số 405 có số đo 25,1m;
- Hướng Bắc giáp thửa số 497 có số đo 25,0m;

Cùng tài sản gắn liền trên đất gồm: Căn nhà trệt, diện tích 113,15m^2, kết cấu nền lát gạch men, vách tường gạch, khung BTCT, trần thạch cao, mái lợp tôn; Hàng rào phía trước: dài 13,1m; cao 2,2m, kết cấu cột BTCT, vách tường gạch + sắt hộp, cửa sắt hộp; Sân trước diện tích 21,0m^2, lát gạch men nhám; Mái che phía sau diện tích 15,0m^2, kết cấu nền lát gạch men, khung BTCT, vách tường gạch + lưới B40, mái lợp tôn. Nhà và đất tọa lạc tại số F đường N, Khóm C, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật và bà Nguyễn Thị Phương T, ông La Thanh H có đơn yêu cầu thi hành án thì ông Trần Văn V, bà Thạch Thị Kiều N và anh Trần Đăng K phải có trách nhiệm di dời đi nơi khác để bàn giao phần đất, cùng toàn bộ tài sản gắn liền trên đất nêu trên cho bà T và ông H.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn V về việc yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Trần Văn V đối thửa đất số 404, tờ bản đồ số 5, diện tích 150,3m^2 (loại đất ở đô thị), tọa lạc tại Khóm C, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng và tài sản gắn liền trên đất gồm: Căn nhà trệt, diện tích 113,15m^2, kết cấu nền lát gạch men, vách tường gạch, khung BTCT, trần thạch cao, mái lợp tôn; Hàng rào phía trước: dài 13,1m; cao 2,2m, kết cấu: cột BTCT, vách tường gạch + sắt hộp, cửa sắt hộp; Sân trước diện tích 21,0m^2, lát gạch men nhám; Mái che phía sau diện tích 15,0 m^2, kết cấu: nền lát gạch men, khung BTCT, vách tường gạch + lưới B40, mái lợp tôn. Ông Trần Văn V đồng ý thanh toán cho bà Nguyễn Thị Phương T số tiền 391.000.000 đồng.

3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở giữa bà Nguyễn Thị Phương T, ông La Thanh H với ông Trần Văn V, theo tờ cam kết ngày 10/8/2019 vô hiệu.

4. Buộc bà Nguyễn Thị Phương T và ông La Thanh H thanh toán cho ông Trần Văn V số tiền 194.058.800 đồng.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật và ông Trần Văn V có đơn yêu cầu thi hành án mà bà Nguyễn Thị Phương T và ông La Thanh H không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng bà T và ông H còn phải trả số tiền lãi theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ Luật Dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm thi hành án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác và thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự theo luật định.

* Ngày 12/4/2024, bị đơn ông Trần Văn V có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm nêu trên và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng buộc các nguyên đơn trả cho bị đơn số tiền 730.532.260 đồng (359.000.000 đồng + 371.532.000 đồng), cụ thể:

- Số tiền đã thanh toán cho bà T bao gồm 259.000.000 đồng tiền lương (mỗi tháng 7.000.000 đồng x 37 tháng) và 100.000.000 đồng giá trị căn nhà số D đường T. Tổng cộng là 359.000.000 đồng.

- Chênh lệch giá trị thỏa thuận đối với căn nhà so với giá trị hiện tại là 2.160.882.000 đồng – 750.000.000 đồng =1.410.882.000 đồng.

- Số tiền đã thanh toán 359.000.000 đồng, tương ứng với 47,8% của giá trị nhà hai bên thỏa thuận.

- Số tiền chênh lệch tương ứng được tính là: 1.410.882.000 đồng x 359.000.000 đồng/750.000.000 đồng = 743.064.520 đồng. Do cả hai đều có lỗi, bên nguyên đơn phải bồi thường cho ông: 50% x 743.064.520 đồng = 371.532.260 đồng. Tuy nhiên, khi tính toán lại thì Số tiền chênh lệch tương ứng được tính là: 1.410.882.000 đồng x 359.000.000 đồng/750.000.000 đồng = 674.401.596 đồng. Do cả hai đều có lỗi, bên nguyên đơn phải bồi thường cho ông: 50% x 674.401.596 đồng = 337.200.798 đồng. Như vậy, bị đơn chỉ yêu cầu số tiền là 696.200.798 đồng (359.000.000 đồng + 337.200.798 đồng)

* Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Bạch Sỹ B là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phương T và ông La Thanh H không rút đơn khởi kiện; bị đơn ông Trần Văn V không rút đơn phản tố và đơn kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, kiểm sát viên phát biểu quan điểm về nội dung kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn V và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về chủ thể, nội dung, hình thức đơn kháng cáo và thời hạn kháng cáo của ông Trần Văn V là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự, nên kháng cáo hợp lệ và đúng theo luật định.

[2] Về sự có mặt của những người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa hôm nay bà Nguyễn Thị Phương T và ông La Thanh H là nguyên đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Thạch Thị Kiều N vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đăng K vắng mặt lần thứ hai không có lý do; Việc vắng mặt của họ không ảnh hưởng đến việc xét xử. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án.

[3] Nội dung vụ án:

[3.1] Nguyên đơn bà T và ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Trần Văn V cùng vợ con ông là bà Thạch Thị Kiều N và ông Trần Đăng K phải thu dọn đồ đạc, di dời đến chỗ ở khác để giao trả lại cho vợ chồng ông, bà căn nhà cấp 4 gắn liền trên thửa đất số 404, tờ bản đồ số 5, diện tích sử dụng 162,5m^2, mục đích sử dụng đất ODT. Nhà và đất tọa lạc tại số F đường N, Khóm C, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số CQ 650538 do UBND thành phố S cấp ngày 11/01/2019 và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông V.

[3.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn yêu cầu các nguyên đơn trả cho bị đơn số tiền 696.200.798 đồng (359.000.000 đồng + 337.200.798 đồng).

[3.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông V1 cho rằng ông đã thanh toán đầy đủ số tiền 100.000.000 đồng nhận chuyển nhượng QSD đất và căn nhà số D đường T cho ông V. Còn nhà và đất toạ lạc tại số F, đường N, Khóm C, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng thì ông V1 đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà T và đã nhận đầy đủ số tiền, đồng thời cũng đã bàn giao nhà đất cho ông H, bà T. Do đó, ông V1 hoàn toàn không biết và cũng không liên quan gì về vụ việc tranh chấp giữa vợ chồng ông H, bà T với ông Trần Văn V.

[3.4] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà N và anh K thống nhất với lời trình bày cũng như yêu cầu phản tố của ông Trần Văn V.

[4] Tại bản án dân sự sơ thẩm số 37/2024/DS-ST, ngày 01 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng đã tuyên án thì phía các nguyên đơn không kháng cáo; bị đơn chỉ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng buộc các nguyên đơn trả cho bị đơn số tiền 696.200.798 đồng (359.000.000 đồng + 337.200.798 đồng), Viện kiểm sát hai cấp không kháng nghị. Như vậy, Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét phần kháng cáo một phần của bị đơn, còn các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo và kháng nghị, nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không đặt ra xem

xét, giải quyết.

[5] Xét kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn V yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng buộc các nguyên đơn trả cho bị đơn số tiền 696.200.798 đồng (359.000.000 đồng + 337.200.798 đồng), cụ thể: Số tiền đã thanh toán cho bà T bao gồm 259.000.000 đồng tiền lương (mỗi tháng 7.000.000 đồng x 37 tháng) và 100.000.000 đồng giá trị căn nhà số D đường T. Tổng cộng là 359.000.000 đồng; Chênh lệch giá trị thỏa thuận đối với căn nhà so với giá trị hiện tại là 2.160.882.000 đồng – 750.000.000 đồng =1.410.882.000 đồng, Số tiền đã thanh toán 359.000.000 đồng, tương ứng với 47,8% của giá trị nhà hai bên thỏa thuận và số tiền chênh lệch tương ứng được tính là: 1.410.882.000 đồng x 359.000.000đồng/750.000.000 đồng = 674.401.596 đồng. Do cả hai đều có lỗi, bên nguyên đơn phải bồi thường cho ông: 50% x 674.401.596 đồng = 337.200.798 đồng thì nhận thấy:

[5.1] Nguyên đơn và bị đơn đều xác định giá chuyển nhượng nhà và đất tại số F, đường N, Khóm C, Phường C là 750.000.000 đồng nên căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đây là tình tiết không phải chứng minh.

[5.2] Theo ông V cho rằng, ông đã thanh toán cho bà T được số tiền 100.000.000 đồng (bà T nhận từ ông V1 do ông V chuyển nhượng căn nhà D đường T) và số tiền bà T đã trừ lương hàng tháng của ông tính từ ngày 10/8/2019 đến tháng 9/2022 là 37 tháng x 7.000.000 đồng/tháng = 259.000.000 đồng, tổng cộng là 359.000.000 đồng.

[5.2] Phía bà T, ông H chỉ thừa nhận đang quản lý số tiền 100.000.000 đồng. Mặc dù theo Tờ cam kết ngày 10/8/2019, thì hàng tháng bà T sẽ trừ lương của ông V số tiền 7.000.000 đồng nhưng bà T không thừa nhận đã trừ lương của ông V và ông V không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh hàng tháng bà T đã trừ lương của ông số tiền 7.000.000 đồng (trừ liên tục từ ngày 10/8/2019 đến tháng 9/2022 là 37 tháng x 7.000.000 đồng/tháng = 259.000.000 đồng).

[5.3] Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Đinh Công H2 và ông Ngô Trung T2 là người làm chứng xác định thấy phiếu lương của ông V có ghi trừ 7.000.000 đồng tiền nhà nhưng ông H2 và ông T2 cũng không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh cho lời khai của mình, đồng thời, ông T2 khai ông vào làm cho Công ty TNHH MTV T3 trong năm 2019 chứ không xác định được thời gian cụ thể và ông chỉ làm việc được 03 tháng. Còn ông H2 khai, ông bắt đầu làm từ cuối năm 2018 đến khi bùng dịch Covid thì ông nghỉ việc nhưng ông không xác định được ngày tháng năm nghỉ việc nên lời khai của ông T2, ông H2 không được Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm chấp nhận. Do đó, cấp sơ thẩm chỉ xác định ông V thanh toán cho bà T được số tiền chuyển nhượng là 100.000.000 đồng, tương đương 13,33% giá trị của hợp đồng là có căn cứ chấp nhận.

[5.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh được số tiền mà bà T đã trừ lương 37 tháng x 7.000.000 đồng bằng 259.000.000 đồng.

[6] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm quyết định không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn V và căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố Tụng dân sự giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[7] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là không có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên, nên bị đơn ông Trần Văn V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 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.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn V. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 37/2024/DS-ST ngày 01 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng như sau:

Căn cứ khoản 2, 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a, c Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, 158, 165, 166, khoản 2 Điều 229, Khoản 1 Điều 244, Điều 271, Điều 273 và Khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 129, 131, 500, 501, 502, 503, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 166, 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 2, 5 Điều 26, Khoản 3 Điều 27 của 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Buộc ông Trần Văn V, bà Thạch Thị Kiều N và anh Trần Đăng K giao trả lại cho bà Nguyễn Thị Phương T và ông La Thanh H phần đất có diện tích là 150,3 m^2 (loại đất ở tại đô thị), tại thửa đất số 404, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại Khóm C, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 650538, số vào sổ cấp GCN: CH 01742 do Ủy ban nhân dân thành phố S cấp cho ông

Nguyễn V1 ngày 11/01/2019, đã chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho bà T và ông H ngày 22/01/2019, có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp hẻm F đường N có số đo 6,0m;
- Hướng Tây giáp thửa số 480 có số đo 6,0m;
- Hướng Nam giáp thửa số 405 có số đo 25,1m;
- Hướng Bắc giáp thửa số 497 có số đo 25,0m;

Cùng tài sản gắn liền trên đất gồm: Căn nhà trệt, diện tích 113,15 m^2, kết cấu nền lát gạch men, vách tường gạch, khung BTCT, trần thạch cao, mái lợp tole; Hàng rào phía trước: dài 13,1m; cao 2,2m, kết cấu cột BTCT, vách tường gạch + sắt hộp, cửa sắt hộp; Sân trước diện tích 21,0m^2, lát gạch men nhám; Mái che phía sau diện tích 15,0 m^2, kết cấu nền lát gạch men, khung BTCT, vách tường gạch + lưới B40, mái lợp tole. Nhà và đất tọa lạc tại số F đường N, Khóm C, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật và bà Nguyễn Thị Phương T, ông La Thanh H có đơn yêu cầu thi hành án thì ông Trần Văn V, bà Thạch Thị Kiều N và anh Trần Đăng K phải có trách nhiệm di dời đi nơi khác để bàn giao phần đất, cùng toàn bộ tài sản gắn liền trên đất nêu trên cho bà T và ông H.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn V về việc yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Trần Văn V đối thửa đất số 404, tờ bản đồ số 5, diện tích 150,3m^2 (loại đất ở đô thị), tọa lạc tại Khóm C, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng và tài sản gắn liền trên đất gồm: Căn nhà trệt, diện tích 113,15m^2, kết cấu nền lát gạch men, vách tường gạch, khung BTCT, trần thạch cao, mái lợp tôn; Hàng rào phía trước: dài 13,1m; cao 2,2m, kết cấu: cột BTCT, vách tường gạch + sắt hộp, cửa sắt hộp; Sân trước diện tích 21,0 m^2, lát gạch men nhám; Mái che phía sau diện tích 15,0 m^2, kết cấu: nền lát gạch men, khung BTCT, vách tường gạch + lưới B40, mái lợp tôn. Ông Trần Văn V đồng ý thanh toán cho bà Nguyễn Thị Phương T số tiền 391.000.000 đồng.

3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở giữa bà Nguyễn Thị Phương T, ông La Thanh H với ông Trần Văn V, theo tờ cam kết ngày 10/8/2019 vô hiệu.

4. Buộc bà Nguyễn Thị Phương T và ông La Thanh H thanh toán cho ông Trần Văn V số tiền 194.058.800 đồng.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật và ông Trần Văn V có đơn yêu cầu thi hành án mà bà Nguyễn Thị Phương T và ông La Thanh H không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng bà T và ông H còn phải trả số tiền lãi theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ Luật Dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm thi hành án.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Bà Nguyễn Thị Phương T và ông La Thanh H phải chịu án phí số tiền 9.702.940 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0000973 ngày 01 tháng 02 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc

Trăng. Bà Nguyễn Thị Phương T và ông La Thanh H phải nộp thêm số tiền 9.402.940 đồng.

5.2. Bị đơn ông Trần Văn V phải chịu số tiền 600.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0007593 ngày 07 tháng 3 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. Ông Trần Văn V phải nộp thêm số tiền 300.000 đồng.

6. Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Trần Văn V phải chịu chi phí thẩm định giá và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền là 10.950.000 đồng. Do nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phương T và ông La Thanh H đã nộp tạm ứng trước nên sau khi ông V nộp thì giao trả lại cho bà T và ông H.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Trần Văn V phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông V đã nộp theo Biên lai thu số 0001671 ngày 17 tháng 4 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng. Như vậy, ông V đã nộp xong.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung) thì 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung).

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Chi cục THADS thành phố S;
- TAND thành phố S;
- Lưu: TDS, HSVA.

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

Hồ Văn Phụng