

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU

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

Bản án số: 08/2024/DS-PT
Ngày 08 tháng 01 năm 2024
V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Tăng Trần Quỳnh Phương**

Các Thẩm phán:

Ông Trương Thanh Dũng

Ông Lê Phan Công Trí

- Thư ký phiên tòa: Bà **Dương Thị Kiều Thảo** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà **Trần Hồng Thắm** - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 164/2023/TLPT-DS ngày 31 tháng 10 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 89/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 210/2023/QĐ-PT ngày 23 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1989 và bà Nguyễn Bích T1, sinh năm 1987. Cùng địa chỉ: Ấp T, thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Bích T1: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1989. (Văn bản ủy quyền ngày 11/9/2023). (có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông Trịnh Văn G, sinh năm 1979. Địa chỉ: Ấp T, thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trịnh Văn G: Bà Hồ Huỳnh Tố H, sinh năm 1982. (Văn bản ủy quyền ngày 12/5/2022). (có mặt)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Đỗ Vũ H1, sinh năm 1994 Địa chỉ: Số H đường R, Khóm D, Phường E, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. (vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Ông Trịnh Văn G là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày: Ngày 19/7/2021, ông T, bà T1 có nhận chuyển nhượng đất của ông G chiều ngang 6m, chiều dài hết đất với giá 102.000.000 đồng, đất tọa lạc ấp T, thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu. Ông T, bà T1 có đặt cọc cho ông G số tiền 60.000.000 đồng, theo Hợp đồng đặt cọc ngày 19/7/2021. Đến tháng 3 năm 2022, ông G yêu cầu bà T1 về làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nhưng khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đất của bà T1 và ông T nhận chuyển nhượng chỉ được chuyển quyền diện tích 104,6 m² tại thửa 31, tờ bản đồ số 59 nên bà T1 và ông G ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/3/2022 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân thị trấn C; còn một phần đất tại thửa 50, tờ bản đồ 59 thì không chuyển quyền được do không đủ diện tích tách thửa nên ông T là chồng bà T1 với ông G ký hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất ngày 14/3/2022 có xác nhận của Trưởng ấp T, thị trấn C, huyện V là ông Đoàn Văn Q. Sau đó, bà T1 và ông T giao cho ông G đủ tiền chuyển nhượng tổng cộng là 102.000.000 đồng; phía ông G cũng giao đất cho vợ chồng ông T, bà T1 sử dụng. Trong thời gian chờ cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông G tự ý làm hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất tại thửa 50, tờ bản đồ 59 cho ông Đỗ Vũ H1 (trong đó có phần đất ông G đã chuyển nhượng cho bà T1 và ông T) nên bà T1 và ông T làm đơn yêu cầu ngăn chặn giao dịch trên giữa ông G với ông H1 và liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện V xin rút lại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 31, tờ bản đồ số 59 và nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông G.

Nay bà T1 và ông T yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1, ông T với ông G theo diện tích đo đạc thực tế là 238,1m² trong đó có 126,2 m² thuộc một phần thửa 50 và diện tích 111,9m² thuộc một phần thửa 31, cùng tờ bản đồ số 59 theo hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/3/2022 và ngày 15/3/2022. Trong trường hợp Tòa án tuyên bố hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 14/3/2022 và ngày 15/3/2022 vô hiệu thì bà T1 và ông T yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu theo quy định của pháp luật và xem xét công bồi đắp đối với phần đất tranh chấp. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T và bà T1 yêu cầu được xem xét công bồi đắp đất ao 30.965.000 đồng và đất nền với số tiền 18.202.675 đồng.

Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của bị đơn và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Ông G thống nhất với lời trình bày của bà T1 và ông T về thời điểm chuyển nhượng, giá chuyển nhượng và diện tích đất chuyển nhượng theo hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/3/2022 và ngày 15/3/2022. Ông G đã nhận đủ số tiền 102.000.000 đồng từ bà T1, ông T và giao đất cho bà T1 và ông T sử dụng. Do diện tích đất chuyển nhượng cho bà T1 và ông T không thực hiện thủ tục tách thửa được nên ông G yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/3/2022 và ngày 15/3/2022. Ông G không đồng ý bồi thường chênh lệch giá và công bồi đắp cho bà T1, ông T do bà T1, ông T tự ý làm thay đổi hiện trạng đất nên ông G yêu cầu bà T1 và ông T khôi phục lại hiện trạng đất ban đầu để trả lại đất cho ông G.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Vũ H1 trình bày: Ngày 16/3/2022 ông H1 có nhận chuyển nhượng đất của ông Trịnh Văn G diện tích đất

1.813,9m² (trong đó: 300m² đất ở và 1.513,9m² đất trồng cây lâu năm) tại thửa 57 (được tách từ thửa số 31), tờ bản đồ số 59, tọa lạc tại ấp T, thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu do ông Trịnh Văn G đứng tên quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 18790 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 27/01/2022; diện tích đất 1.584,1m² tại thửa 50, tờ bản đồ số 59, tọa lạc ấp T, thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu, do ông Trịnh Văn G đứng tên quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 18791 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 27/01/2022. Hai phần đất này có vị trí liền nhau; thửa 31 giáp đường lộ nông thôn, còn thửa 50 là đất trồng lúa nước tiếp giáp phía sau thửa 31. Giá chuyển nhượng là 1.358.000.000 đồng. Ông H1 đã đưa cho ông G 800.000.000 đồng, số tiền còn lại khi nào làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thì ông H1 sẽ thanh toán.

Phần đất bà T1, ông T nhận chuyển nhượng của ông G có diện tích 111,9m² cũng thuộc một phần thửa 31, tờ bản đồ số 59 không liên quan phần đất mà ông G chuyển nhượng cho ông H1. Đối với thửa đất 50, ông T, bà T1 có nhận chuyển nhượng của ông G một phần đất trồng lúa có diện tích đo đạc thực tế là 126,2 m². Do thời điểm nhận chuyển nhượng thì thửa 50 là đất trồng lúa nước nên phần đất của ông T, bà Thu nhận chuyển nhượng của ông G không đủ điều kiện tách thửa nên ông G và ông H1 thỏa thuận ông G ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H1 toàn bộ diện tích đất 1.584,1m² loại đất trồng lúa nước tại thửa số 50 tờ bản đồ số 59 và chuyển quyền cho ông H1 đứng tên, nhưng sẽ lập văn bản thỏa thuận trong diện tích đất 1.584,1m² có một phần đất của ông T, bà Thu nhận chuyển nhượng của ông G. Phần đất ông H1 nhận chuyển nhượng của ông G không có diện tích đất mà ông T, bà Thu nhận chuyển nhượng của ông G.

Từ nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 89/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Bích T1, ông Nguyễn Văn T đối với ông Trịnh Văn G về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/3/2022 đối với diện tích 126 m² (diện tích theo đo đạc thực tế là 126,2 m²) một phần thửa 50; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/3/2022 đối với diện tích 104,6m² (diện tích theo đo đạc thực tế là 111,9m²) một phần thửa 31, cùng tờ bản đồ 59 tọa lạc ấp T, thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trịnh Văn G ngày 27/01/2022 (*tuyên vị trí tứ cạnh kèm theo*).

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trịnh Văn G đối với bà Nguyễn Bích T1, ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/3/2022, ngày 15/3/2022 với bà T1, ông T.

Tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/3/2022, ngày 15/3/2022 bị vô hiệu.

Buộc ông Trịnh Văn G có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Bích T1, ông Nguyễn Văn T tổng số tiền 140.632.675 đồng.

Buộc bà Nguyễn Bích T1, ông Nguyễn Văn T phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Trịnh Văn G phần đất tọa lạc ấp T, thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu do Sở Tài

nguyên và môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Trịnh Văn G ngày 27/01/2022.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Bích T1, ông Nguyễn Văn T đối với ông Trịnh Văn G về công bồi đắp đối với phần đất tranh chấp với số tiền 30.965.814 đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí; lãi suất trong giai đoạn thi hành án, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 04 tháng 10 năm 2023, bị đơn ông Trịnh Văn G kháng cáo một phần Bản án số 89/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu, không đồng ý bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu với số tiền 20.430.000 đồng và tiền công bồi đắp nền 18.202.675 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo uỷ quyền của ông Trịnh Văn G giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Ông T, bà T1 đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trịnh Văn G, sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 89/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu theo hướng chỉ buộc ông G bồi thường tiền công bồi đắp nền 8.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến tranh luận của các đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Trịnh Văn G đã được thực hiện các thủ tục theo luật định nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 273, Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

Ông Đỗ Vũ H1 có yêu cầu xử vắng mặt nên căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông H1.

[2] Xét kháng cáo của ông Trịnh Văn G không đồng ý trả cho bà T1, ông T tiền bồi thường thiệt hại hợp đồng là 20.430.000 đồng và công bồi đắp nền 18.202.675 đồng.

[2.1] *Đối với số tiền bồi thường thiệt hại do vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:*

Xét lỗi dẫn đến các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên bị vô hiệu, Hội đồng xét xử thấy rằng khi bà T1, ông T, ông G thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại một phần thửa 50 tờ bản đồ 59, diện tích 126,2m² đất chuyên trồng lúa nước thì bà T1, ông T và ông G đều biết rõ phần đất này không đủ điều kiện

tách thửa theo quy định của pháp luật nhưng ông G và bà T1, ông T vẫn muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng bằng cách ký hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất vào ngày 14/3/2022 mà không được công chứng, chứng thực chỉ có xác nhận của Trưởng ấp T, là vi phạm quy định tại Điều 167 Luật Đất đai, các điều 501, 502 Bộ luật Dân sự nên trong vụ án này lỗi của bà T1, ông T và ông G là ngang nhau, do đó mỗi bên phải chịu 50% thiệt hại đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Tại phiên toà cấp phúc thẩm, người đại diện ông G cho rằng việc Hội đồng định giá cấp sơ thẩm định giá 600.000 đồng/m² là cao, không đúng với giá trị chuyển nhượng thực tế trên thị trường. Tuy nhiên, quá trình sơ thẩm các đương sự không thống nhất được giá, không đưa ra được giá nên cấp sơ thẩm đã tiến hành các thủ tục định giá theo quy định tại Điều 104 Bộ luật Tố tụng dân sự là đúng quy định pháp luật. Tại biên bản định giá tài sản ngày 05/6/2023, ông G có mặt, đồng ý nội dung định giá và ký tên vào biên bản. Mặt khác, Tòa án đã Thông báo kết quả định giá cho ông G nhưng ông không có ý kiến gì và quá trình giải quyết tại sơ thẩm, ông G cũng không yêu cầu định giá lại. Nên việc ông G xác định giá Hội đồng định giá đưa ra cao là chưa có cơ sở.

Từ đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào biên bản định giá tài sản ngày 05/6/2023 để tính giá tiền bồi thường thiệt hại cho các bên, buộc ông G bồi thường cho bà T1, ông T số tiền 20.430.000 đồng là đúng theo quy định pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận nội dung kháng cáo này của ông G.

[2.2] Xét số tiền bồi đắp:

Trong quá trình bà T1, ông T sử dụng đất và qua xem xét, thẩm định tại chỗ thì thực tế bà T1, ông T đã thuê máy ủi lấy đất từ phần đất phía sau, đất từ sông bồi đắp phần đất phía trước nhận chuyển nhượng từ ông G thành đất nền nhằm làm tăng giá trị sử dụng đất cũng như tạo thuận lợi khi sử dụng. Vì vậy, cần buộc ông G có nghĩa vụ thanh toán tiền công bồi đắp nền cho bà T1, ông T như cấp sơ thẩm nhận định là có căn cứ. Tuy nhiên, bà T1, ông T xác định số tiền thực tế thuê bồi đắp nền là 8.000.000 đồng nên cần buộc ông G trả lại tiền thực tế mà ông T, bà T1 đã bỏ ra làm nền, việc cấp sơ thẩm buộc ông G trả tiền công bồi đắp theo biên bản định giá tài sản ngày 05/6/2023 với số tiền 18.202.675 đồng là không phù hợp. Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu nội dung kháng cáo này của ông G.

Như vậy, tổng số tiền ông G phải có nghĩa vụ trả lại cho bà T1, ông T là: 102.000.000 đồng + 20.430.000 đồng + 8.000.000 đồng = 130.430.000 đồng.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà T1, ông T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu công nhận hợp đồng không được chấp nhận; đối với yêu cầu công bồi đắp không được chấp nhận đối với số tiền án phí có giá ngạch là 41.168.489 đồng x 5% = 2.058.400đ đồng. Tổng số tiền án phí bà T1, ông T phải chịu là 2.358.400đ đồng. Sau khi trừ số tiền 900.000 đồng đã dự nộp, bà T1, ông T còn phải nộp số tiền 1.458.400 đồng.

Ông G phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải thực hiện nghĩa vụ bồi thường cho bà T1, ông T là 28.430.000 đồng x 5% = 1.421.500 đồng.

Sau khi trừ số tiền 300.000 đồng đã nộp, ông G còn phải nộp số tiền 1.121.500 đồng.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm, ông G không phải nộp. Ông G đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng được hoàn lại.

[5] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trịnh Văn G đối với việc không đồng ý bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu và có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của ông G đối với số tiền công bồi đắp nền; Chấp nhận ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên; sửa Bản án sơ thẩm số: 89/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

[6] Các phần Quyết định khác của Bản án không bị kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trịnh Văn G. Sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 89/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, các điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 42, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự

Căn cứ các điều 117, 123, 129, 131, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự

Căn cứ các điều 167, 203 Luật Đất đai

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Bích T1, ông Nguyễn Văn T đối với ông Trịnh Văn G về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/3/2022 đối với diện tích 126 m² (diện tích theo đo đạc thực tế là 126,2 m²) một phần thửa 50; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/3/2022 đối với diện tích 104,6m² (diện tích theo đo đạc thực tế là 111,9m²) một phần thửa 31, cùng tờ bản đồ 59, đất tọa lạc tại ấp T, thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trịnh Văn G ngày 27/01/2022 có vị trí số đo như sau:

** Phần đất thứ nhất:*

Hướng Đông giáp đất bà Nguyễn Thị L nhận chuyển nhượng của ông Trịnh Văn G (thửa 50) có số đo 21,18m;

Hướng Tây giáp đất ông Trịnh Văn G đang sử dụng không bao gồm phần đất

tranh chấp có số đo 21,73m;

Hướng Nam ông Trịnh Văn G chuyển nhượng cho bà T1, ông T (thuộc thửa 31) có số đo 5,78m.

Hướng Bắc giáp đất ông Võ Văn T2 có số đo 6m.

**Phần đất thứ hai:*

Hướng Đông giáp đất bà Nguyễn Thị L nhận chuyển nhượng của ông Trịnh Văn G có số đo 18,91m;

Hướng Tây giáp đất ông Trịnh Văn G đang sử dụng không bao gồm phần đất tranh chấp có số đo 19,86m;

Hướng N đường bê tông số đo 6m;

Hướng Bắc giáp đất ông Trịnh Văn G chuyển nhượng cho bà T1, ông T (thuộc thửa 50) có số đo 5,78m.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trịnh Văn G đối với bà Nguyễn Bích T1, ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/3/2022, ngày 15/3/2022 đối với phần đất có vị trí, số đo, diện tích như ở phần mục 1 phần Quyết định của Bản án này.

Tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/3/2022, ngày 15/3/2022 đối với diện tích 126,2 m² một phần thửa 50 và diện tích 111,9m² tại một phần thửa 31, cùng tờ bản đồ số 59, tọa lạc ấp T, thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu giữa bà Nguyễn Bích T1, ông Nguyễn Văn T với ông Trịnh Văn G có vị trí, số đo như ở mục 1 phần Quyết định của bản án này bị vô hiệu.

3. Buộc ông Trịnh Văn G có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Bích T1, ông Nguyễn Văn T tổng số tiền 130.430.000 đồng.

4. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Buộc bà Nguyễn Bích T1, ông Nguyễn Văn T phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Trịnh Văn G phần đất tọa lạc ấp T, thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Trịnh Văn G ngày 27/01/2022 có vị trí, số đo, diện tích như ở mục 1 phần Quyết định của Bản án này.

(Mặt bằng hiện trạng khu đất tranh chấp của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B là một phần không thể tách rời bản án).

6. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Bích T1, ông Nguyễn Văn T đối với ông Trịnh Văn G về công bồi đắp đối với phần đất tranh chấp với số tiền 41.168.489 đồng.

7. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà T1, ông T phải chịu số tiền thẩm định, định giá là 4.774.122 đồng; ông G phải chịu số tiền thẩm định, định giá là 4.774.122 đồng. Ông G đã nộp tạm ứng số tiền 4.000.000 đồng, bà T1 và ông T

đã nộp tạm ứng số tiền 5.548.244 đồng đã chi phí hết nên cần buộc ông G có nghĩa vụ trả lại cho bà T1, ông T số tiền 774.122 đồng.

8. Về Án phí

8.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà T1, ông T phải nộp 300.000 đồng tiền án phí không có giá ngạch và tiền án phí có giá ngạch là 2.058.400đ đồng. Tổng số tiền án phí bà T1, ông T phải nộp là 2.358.400 đồng. Bà T1, ông T đã dự nộp tạm ứng án phí 900.000 đồng theo các Biên lai thu số 0001224 ngày 13/10/2022, Biên lai số 0001483 ngày 14/3/2023, Biên lai số 0013746 ngày 02/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi, đối trừ số tiền phải nộp, bà T1, ông T còn phải nộp số tiền 1.458.400 đồng.

Ông G phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 1.421.500 đồng. Ông G đã dự nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai số 0001255 ngày 26/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi, đối trừ số tiền phải nộp, ông G còn phải nộp số tiền 1.121.500 đồng.

8.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trịnh Văn G không phải chịu. Ông G đã dự nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0003653 ngày 05/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi, được hoàn lại toàn bộ số tiền đã nộp.

9. Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND huyện Vĩnh Lợi;
- CCTHADS huyện Vĩnh Lợi;
- Dương sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

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

Tăng Trần Quỳnh Phương