

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 71/2023/DS -PT

Ngày 02 – 3 – 2023

Về việc 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 BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Đức

Các Thẩm phán: Ông Lê Minh Đạt

Ông Phạm Văn Tỉnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Quỳnh Mai – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Xa Riêng – Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 427/2022/TLPT-DS ngày 07 tháng 12 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 78/2023/QĐXXPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1962

Địa chỉ: Số 42/25/47 TTT, Phường 15, quận TB, Thành phố HCM.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

1. Bà Võ Thị Minh T1, sinh năm 1982 (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp TA, xã TB, huyện MCB, tỉnh BT (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 21/12/2020, ngày 08/3/2022)

2. Ông Đỗ Thành Q, sinh năm 1963 (Có mặt)

Địa chỉ: Số 643 HVT, Phường 4, quận TB, Thành phố HCM (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 08/3/2022)

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1981 (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp HH, xã HL, huyện MCB, tỉnh BT;

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Đinh Văn N, sinh năm 1977 (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp LQ, xã LT, huyện CL, tỉnh BT (Theo Giấy ủy quyền ngày 18/9/2019).

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

1. Ông Trần Thái D1, sinh năm 1987 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 6, khu phố PT, phường TT, thành phố DX, tỉnh BP.

2. Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1952 (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp HH, xã HL, huyện MCB, tỉnh BT.

3. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1985 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp HH, xã HL, huyện MCB, tỉnh BT.

4. Bà Nguyễn Thị Thủy E, sinh năm 1981 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp HH, xã HL, huyện MCB, tỉnh BT.

5. Bà Nguyễn Phương U, sinh năm 1999 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp HH, xã HL, huyện MCB, tỉnh BT.

6. Nguyễn Phương Q, sinh năm 2002 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp HH, xã HL, huyện MCB, tỉnh BT.

7. Nguyễn Thị T3, sinh năm 1953 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp HH, xã HL, huyện MCB, tỉnh BT.

8. Trần Thái A, sinh năm: 1986 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 195A, Đại lộ ĐK, phường PT, thành phố BT, tỉnh BT.

9. Văn phòng Công chứng Lê Hùng D1

Địa chỉ: số 49 ấp AH, xã AH, huyện CT, tỉnh BT. Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hùng D2 – Trưởng Văn phòng (có đơn xin vắng mặt)

10. Văn phòng Công chứng Nguyễn Ngọc T

Địa chỉ: Số 79A khu phố 7, thị trấn MC, huyện MCN, tỉnh BT.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Ngọc T – Trưởng Văn phòng (có đơn xin vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C là bà Võ Thị Minh T1 trình bày:

Ngày 08/8/2018 ông Nguyễn Văn C có ký kết hợp đồng nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn K thửa đất số 112, tờ bản đồ 21, tọa lạc tại ấp HH, xã HL, huyện MCB, tỉnh BT có diện tích 917,6 m². Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông Nguyễn Văn K đã ủy quyền cho ông Trần Thái D1 ký kết hợp đồng. Theo đó, trong hợp đồng ủy quyền, ông K đã ủy quyền cho ông D1 được định đoạt, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp,...đối với thửa đất nêu trên. Trước khi ký kết hợp đồng khoảng 02 tuần, khi ông C đến xem đất thì ông K có nói với ông C là sau này các thủ tục chuyển nhượng cứ gặp trực tiếp ông D1, ông C không kiểm tra nên không biết được phần đất đang được thế chấp đảm bảo khoản vay tại ngân hàng. Đến ngày 08/8/2018 như đã thỏa thuận trước, ông C đến gặp ông D1 tại Văn phòng công chứng Lê Hùng D2 để ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì ông D1 mới cho biết là phần đất đang thế chấp và ông K đang chờ làm thủ tục trả tiền vay, xóa thế chấp tại Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam - Phòng giao dịch Mỏ Cày Bắc nên ông D1 cùng ông Đỗ Thành Q là bạn của ông K đến tại Ngân hàng trực tiếp đưa cho ông K số tiền 400.000.000 đồng; việc đưa tiền không làm văn bản giấy tờ, chỉ có ông D1 chứng kiến. Sau khi ông K trả tiền Ngân hàng xong, Ngân hàng giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông K giao cho ông Q cầm đến Văn phòng Công chứng Lê Hùng D2 làm thủ tục chuyển nhượng; ông K không có đi cùng vì ông K đi xe máy riêng, khi đến Văn phòng công chứng thì phát hiện phần đất chưa được xóa thế chấp nên ông D1 mới lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục xóa thế chấp và đến khoảng 15 giờ ngày 08/8/2018 thì ông D1 xuất trình giấy ủy quyền về việc chuyển nhượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông D1 nhận ủy quyền của ông K ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C.

Số tiền còn lại 800.000.000 đồng thì ông C giao cho ông D1 vào thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng vì đã giao trước đó cho ông K 400.000.000 đồng nên trong biên nhận giữa ông Nguyễn Văn C và ông Trần Thái D1, ông D1 ký xác nhận đã nhận số tiền 1.200.000.000 đồng. Đây là tiền chuyển nhượng đất cùng với mua bán công trình trên đất, không có thỏa thuận riêng giá đất là bao nhiêu, giá tài sản trên đất là bao nhiêu.

Khi đi xem đất, ông K xác định với ông C là các công trình trên đất là của ông, có 01 căn nhà sát lộ ông cho thuê để bán cháo và cũng không ai ngăn cản việc ông K chuyển nhượng. Đến ngày 13/3/2019 ông Nguyễn Văn C được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông Nguyễn Văn C yêu cầu ông Nguyễn Văn K giao đất và tài sản trên đất cho ông. Trường hợp yêu cầu khởi kiện được chấp nhận, nguyên đơn đồng ý cắt lại phần đất tại vị trí có căn nhà của bà Nguyễn Thị R với diện tích 95,9 m² để cho lại chủ sử dụng đất trước là Nguyễn Văn K nhằm tạo điều kiện cho bà R và

chị T2 có chỗ cư trú; nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu tại vị trí này ông C không yêu cầu ông K hay bà R phải trả lại giá trị đất.

Phía nguyên đơn thống nhất với giá đất và giá tài sản gắn liền với đất theo biên bản định giá ngày 28/01/2021 để làm căn cứ giải quyết vụ án mà không yêu cầu định giá lại. Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu toàn bộ, phía nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu toàn bộ.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn K là ông Đinh Văn N trình bày:

Bị đơn ông Nguyễn Văn K không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, quá trình hòa giải, phía bị đơn cho rằng ông K không có chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn C; ông K cũng không nhận khoản tiền nào từ ông C hoặc ông D1; ông K chỉ chuyển nhượng thửa đất số 112, tờ bản đồ 21 tọa lạc tại ấp HH, xã HL, huyện MCB, tỉnh BT có diện tích 917,6 m² cho ông Trần Thái A với số tiền 1.150.000.000 đồng và đã nhận được từ ông A số tiền 500.000.000 đồng đặt cọc. Do chưa tiến hành thủ tục chuyển nhượng với ông A nên ông A chưa giao khoản tiền chuyển nhượng còn lại. Từ trước đến nay trên thửa đất đã có 02 căn nhà, khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng phía ông Nguyễn Văn C không đi xem xét thực tế nên không biết được trên đất có nhà của ông K và trên đất còn có nhà của bà Nguyễn Thị R. Phía bị đơn xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất 917,6 m² thuộc thửa đất số 112, tờ bản đồ 21, tọa lạc tại ấp HH, xã HL, huyện MCB, tỉnh BT giữa ông Nguyễn Văn K với ông Trần Thái A không có liên quan gì đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong vụ án đang tranh chấp.

Phía bị đơn cho rằng bị đơn có ủy quyền cho ông Trần Thái D1 để ông D1 làm thủ tục xóa thế chấp quyền sử dụng đất, vì muốn chuyển nhượng đất nên mới thương lượng với cô đất là ông D1 và đã ủy quyền cho ông D1 làm thủ tục xóa thế chấp, ủy quyền cho ông D1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng, định đoạt quyền sử dụng đất nhưng không bán nhà mà chỉ bán phần đất và việc giao, nhận tiền thì ông K phải là người nhận vì trong hợp đồng ủy quyền định đoạt quyền sử dụng đất, ông K không có ủy quyền cho ông D1 nhận tiền chuyển nhượng. Ông K không quan tâm sẽ bán đất cho ai.

Thửa đất tranh chấp và tài sản trên đất ngoài căn nhà của bà R là tài sản riêng của ông Nguyễn Văn K, trước giờ ông K không có đăng ký kết hôn với ai, từng chung sống như vợ chồng với người khác khoảng thời gian sau năm 1998 với thời gian không lâu rồi người này cũng bỏ đi mà không làm thủ tục ly hôn vì không phải vợ chồng. Căn nhà bà Nguyễn Thị R đang ở là của bà R xây dựng năm 2002. Đối với phần đất tại vị trí căn nhà của bà Nguyễn Thị R thì ông K đã nhận 50.000.000 đồng xem như là đã bán cho bà R, chỉ lập biên bản ủy quyền nhưng nội dung là bán đất, chữ ký trong biên bản ủy quyền là của ông K, bà H là mẹ ruột của bà R và ông K không có ký tên vào biên bản nhưng có chứng kiến.

Phía bị đơn thống nhất với giá đất và giá tài sản gắn liền với đất theo biên bản định giá ngày 28/01/2021 để làm căn cứ giải quyết vụ án. Tại phiên tòa bị

đơn thay đổi lời trình bày và xác định vào ngày 08/8/2018, ông K có nhận của ông C 400.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất và dùng số tiền này trả tiền vay có thể chấp đất tại ngân hàng để làm thủ tục xóa thế chấp và chuyển nhượng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị R trình bày:

Năm 2002, bà được mẹ là bà Lê Thị H kêu về cất nhà ở trên diện tích đất 75,6 m² thuộc thửa 112, tờ bản đồ 21, ấp HH, xã HL, huyện MCB. Phần đất này có nguồn gốc là của bà Lê Thị H, bà H tặng cho toàn bộ thửa đất cho ông Nguyễn Văn K vào ngày 13/12/2016 ông K được cấp giấy chứng nhận vào ngày 29/12/2016. Trước đó, năm 2014 ông K có lập biên bản ủy quyền thể hiện đồng ý để bà R có quyền sử dụng phần đất tại vị trí cất nhà có chiều ngang 4 m, chiều dài 9 m, tổng diện tích 36 m² và bà R đã đưa cho ông K số tiền 50.000.000 đồng để được sử dụng đất. Ông K đã nhận số tiền này và có hứa sau này nếu có chuyển nhượng thửa 112 thì sẽ tách ra phần đất của bà đã giao tiền. Hiện tại, trong căn nhà của bà có 02 người đang sinh sống là bà và Nguyễn Thị T2, bà không thấy ông Nguyễn Văn C đến xem đất để nhận chuyển nhượng nếu biết bà đã ngăn cản vì trên đất có nhà của bà, chỉ sau này khi Tòa án thụ lý thì bà mới biết ông C mua đất. Bà không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án, bà không đồng ý giao phần đất tại vị trí có căn nhà của bà cho ông C. Bà thống nhất với giá đất và giá tài sản gắn liền với đất theo biên bản định giá ngày 28/01/2021 để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Phương Q trình bày:

Phần đất thửa 112, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp HH, xã HL, huyện MCB là của ông Nguyễn Văn K. Bà là con ông Nguyễn Văn K ở trên đất, đối với quyền sử dụng đất và nhà, tài sản trên đất là của ông Nguyễn Văn K, không phải của bà, bà không có công sức đóng góp hay hỗ trợ gì trong việc hình thành tài sản của ông K. Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà không liên quan. Hiện tại trong căn nhà của ông K còn có bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1953 là chị ruột của ông Nguyễn Văn K sống, ngoài ra không còn ai khác. Đối với Nguyễn Phương U thì không có sinh sống trên phần đất tranh chấp, bà Lạc Thị H là mẹ chị cũng không sinh sống trên đất. Về nội dung vụ án thì bà yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Nguyễn Ngọc T là bà Nguyễn Ngọc T trình bày:

Ngày 08/8/2018, Văn phòng công chứng Hà Thị T hiện là Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc T đã 02 lần riêng biệt tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng của ông Nguyễn Văn K. Trong đó, lần thứ nhất là ông Nguyễn Văn K ủy quyền cho ông Trần Thái D1 theo hợp đồng ủy quyền số 01399/HĐUQ, quyền số 02/2018/TP/CC-SCC/HĐCC với nội dung ủy quyền là ông Nguyễn Văn K ủy quyền cho ông Trần Thái D1 được thực hiện 02 việc: Liên hệ với Ngân hàng để làm thủ tục thanh toán nợ, nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân

hàng theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2018/11190760/HĐGD do Văn phòng công chứng Phan Đức T chứng nhận ngày 21/6/2018; thực hiện thủ tục xóa thế chấp, nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xóa thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền.

Lần tiếp nhận hồ sơ thứ hai là ông Nguyễn Văn K ủy quyền cho ông Trần Thái D1 theo hợp đồng ủy quyền số 01412/HĐUQ, quyền số 02/2018/TP/CC-SCC/HĐGD với nội dung ủy quyền là ông Nguyễn Văn K ủy quyền cho ông Trần Thái D1 được thực hiện thủ tục đo đạc chỉnh lý và toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp đối với quyền sử dụng đất của bên A có trong thửa đất số: 112, tờ bản đồ số: 21, tọa lạc tại ấp HH, xã HL, huyện MCB, tỉnh BT theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CG 697139, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS03178 do Ủy ban nhân dân huyện Mô Cày Bắc cấp ngày 29/12/2016; ký kết các hợp đồng, các văn bản thủ tục có liên quan đến các giao dịch thế chấp đối với tài sản nêu trên; được quyền ký kết hợp đồng tín dụng và các giấy tờ liên quan đến vay vốn Ngân hàng.

Các lần thực hiện việc công chứng này của Văn phòng Công chứng Hà Thị T đã thực hiện đúng thủ tục luật định, có giải thích cho người yêu cầu công chứng hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của họ, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc công chứng theo quy định tại Điều 17 Luật Công chứng sửa đổi năm 2018.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng Lê Hùng D2, ông Lê Hùng D3 trình bày:

Vào thời điểm ngày 08/8/2018, Văn phòng Công chứng Lê Hùng D2 có tiếp nhận hồ sơ đề nghị công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 112, tờ bản đồ số 21, ấp HH, xã HL, huyện MCB giữa bên chuyển nhượng Nguyễn Văn K với bên nhận chuyển nhượng Nguyễn Văn C. Khi chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Nguyễn Văn K đã ủy quyền cho ông Trần Thái D1 theo hợp đồng ủy quyền số 1412/HĐUQ, quyền số 02/2018/TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng công chứng Hà Thị T. Việc công chứng của văn phòng đã thực hiện đúng thủ tục luật định, Văn phòng Công chứng có giải thích cho người yêu cầu công chứng hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của họ, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc công chứng theo quy định tại Điều 17 Luật Công chứng sửa đổi năm 2018.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Mô Cày Bắc đưa vụ án ra xét xử với quyết định:

Căn cứ vào các Điều 117, 122, 131, 385, 407, 408, 562, 569 Bộ luật Dân sự; Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2019/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn C.

Buộc ông Nguyễn Văn K, chị Nguyễn Phương Q, chị Nguyễn Phương U, bà Nguyễn Thị T phải giao phần đất có diện tích 821,7 m² (tại vị trí A2 2,3 m² và vị trí B2 819,4 m²) thuộc một phần thửa đất số 112, tờ bản đồ 21, ấp HH, xã HL, huyện MCB, tỉnh BT và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất tại vị trí này cho ông Nguyễn Văn C.

Phần đất có tứ cận: Phía Bắc giáp thửa 108; Phía Tây giáp Quốc lộ 60; Phía Nam giáp phần còn lại của thửa 112 (giáp vị trí B1, A1), thửa 113, thửa 1 tờ 23; Phía Đông giáp thửa 336 tờ 10.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/8/2018 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn K, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn C vô hiệu một phần đối với diện tích đất 95,9 m² trong đó loại đất ở nông thôn là 50 m², đất trồng cây lâu năm là 45,9 m² tại vị trí A1 diện tích 73,3 m² và vị trí B1 diện tích 22,6 m².

Ghi nhận ông Nguyễn Văn C không yêu cầu ông Nguyễn Văn K hoàn trả giá trị phần đất diện tích 95,9 m² trong đó có 50 m² loại đất ở tại nông thôn và 45,9 m² loại đất trồng cây lâu năm tại vị trí đất A1 diện tích 73,3 m² và B1 diện tích 22,6 m².

Phần đất có tứ cận: Phía Bắc giáp phần còn lại của thửa 112 (giáp vị trí B2); phía Tây giáp Quốc lộ 60; Phía Nam giáp thửa 113; Phía Đông giáp phần còn lại của thửa 113 (giáp vị trí A2).

(Có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo)

Ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn K được quyền tự liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 365284, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS04243 ngày 13/3/2019 đối với phần đất có diện tích tổng cộng 95,9 m² trong đó có 50 m² loại đất ở tại nông thôn và 45,9 m² loại đất trồng cây lâu năm tại vị trí A1 và B1 thuộc thửa 112, tờ bản đồ 21, ấp HH, xã HL, huyện MCB, tỉnh BT từ ông Nguyễn Văn C sang ông Nguyễn Văn K.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giảm diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 365284, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS04243 ngày 13/3/2019 đối với phần đất diện tích 917,6 m² trong đó có 300 m² đất ở tại nông thôn, 617,6 m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa 112, tờ bản đồ 21, ấp HH, xã HL, huyện MCB, tỉnh BT và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 821,7 m² trong đó có 250 m² đất ở tại nông thôn, 571,7 m² đất trồng cây lâu năm tại vị trí A2 diện tích 2,3 m² và vị trí B2 diện tích 819,4 m² cho ông Nguyễn Văn C.

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

Ngày 28 tháng 06 năm 2022, bị đơn ông Nguyễn Văn K kháng cáo.

Theo đơn kháng cáo, bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét theo hướng sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 21/12/2018 giữa bị đơn với ông Trần Thái A.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đinh Văn N trình bày giữ nguyên nội dung kháng cáo của bị đơn. Ngoài ra, bị đơn chấp nhận tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/8/2018 với ông Nguyễn Văn C với điều kiện ông Trần Thái A là anh của ông Trần Thái D1 (người có liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất) phải trả cho ông Nguyễn Văn K số tiền còn lại là 650.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phát biểu: Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng đã thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo quy định của pháp luật. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn K. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre, theo hướng tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 08/8/2018 giữa ông Nguyễn Văn K (Ông D1 nhận ủy quyền ký) với ông Nguyễn Văn C. Do các bên chưa thực hiện nghĩa vụ của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng nên không xem xét hậu quả của hợp đồng.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng. Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn K và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre. Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bị đơn ông Nguyễn Văn K kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 21/12/2018 giữa bị đơn với ông Trần Thái A. Ngoài ra, bị đơn chấp nhận tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/8/2018 với ông Nguyễn Văn C với điều kiện ông Trần Thái A (là anh của ông Trần Thái D1) người có liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải trả cho ông Nguyễn Văn K số tiền còn lại là 650.000.000 đồng. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý

nội dung kháng cáo của bị đơn, yêu cầu Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2] Hồ sơ vụ án thể hiện: Phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 112, tờ bản đồ 21, tọa lạc tại ấp HH, xã HL, huyện MCB, tỉnh BT diện tích 917,6 m² có nguồn gốc là của bà Lê Thị H tặng cho con là ông Nguyễn Văn K. Theo phía nguyên đơn trình bày thì ngày 08/8/2018 ông Trần Thái D1 nhận ủy quyền từ ông Nguyễn Văn K ký kết hợp đồng chuyển nhượng với ông Nguyễn Văn C. Theo đó, tại hợp đồng ủy quyền được công chứng tại Văn phòng công chứng Hà Thị T ngày 08/8/2018 (hiện tại là Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc T), ông Nguyễn Văn K đã ủy quyền cho ông Trần Thái D1 toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt, chuyển nhượng, tặng cho,... quyền sử dụng đất thửa 112 của ông với thời hạn ủy quyền 05 năm, không có thù lao. Trên cơ sở hợp đồng ủy quyền, cùng ngày 08/8/2018 ông Trần Thái D1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 112 cho ông Nguyễn Văn C với giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Hùng D2. Ông C đã giao số tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 112 hai lần: Lần thứ nhất, ông C giao trực tiếp cho ông K 400.000.000 đồng tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Phòng giao dịch huyện Mỏ Cày Bắc. Lần thứ hai, ông C giao số tiền 800.000.000 đồng cho ông Trần Thái D1 vào thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Ông C cho rằng khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông C có đi xem đất. Khi đi xem đất thì ông K xác định với ông C là công trình trên đất là của ông K, căn nhà sát lộ là của ông K cho người ta thuê bán cháo, không ai ngăn cản ông K chuyển nhượng đất. Đến ngày 13/3/2019, ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông C yêu cầu hộ ông K giao đất và tài sản trên đất cho ông. Đối với phần đất 95,9 m² có căn nhà của bà Nguyễn Thị R và bà Phạm Thị T2, ông Chung đồng ý để lại cho ông K, bà R và bà T2 quản lý sử dụng, ông không yêu cầu ông K và bà R trả lại giá trị cũng như bồi thường thiệt hại phần đất này. Phía bị đơn ông Nguyễn Văn K không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông C, ông K cho rằng chỉ ủy quyền cho ông Trần Thái D1 làm thủ tục xóa thế chấp quyền sử dụng đất, ký kết hợp đồng chuyển nhượng, định đoạt quyền sử dụng đất nhưng không ủy quyền định đoạt tài sản gắn liền với đất, cụ thể không ủy quyền cho ông D1 định đoạt việc bán nhà, đồng thời không ủy quyền cho ông D1 việc giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông K không nhận khoản tiền nào từ ông C hay ông D1. Ông K đã chuyển nhượng thửa đất 112 với diện tích 917,6 m² cho ông Trần Thái A với số tiền 1.150.000.00 đồng và đã nhận từ ông A số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng. Ông K cho rằng từ trước đến nay ông C không đi xem xét thực tế phần đất tranh chấp nên không biết trên đất có nhà của ông K và bà R. Ông K không đồng ý giao nhà đất trên thửa 112 cho ông C. Ông K yêu cầu tiếp tục được thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/11/2018 với ông Trần Thái A.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/8/2018, được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Hùng D2: Về hình thức phù hợp với quy định của pháp luật. Về nội dung: Chủ thể giao kết hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất là ông Nguyễn Văn C và ông Trần Thái D1. Ông D1 giao kết hợp đồng với ông C trên cơ sở hợp đồng ủy quyền giữa ông K và ông D1, được công chứng số 01412 cùng ngày 08/8/2018 tại Văn phòng Công chứng Lê Hùng D2. Theo hợp đồng ủy quyền thì ông K ủy quyền cho ông D1 được thay mặt ông K toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt, chuyển nhượng,... đối với thửa đất số 112, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp HH, xã HL, huyện MCB, tỉnh BT. Trong quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn cho rằng ông K chỉ ủy quyền cho ông D1 làm thủ tục xóa thế chấp mà không phải ủy quyền để ông D1 định đoạt, chuyển nhượng thửa đất nhưng phía bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Trong khi đó, thực tế vào ngày 08/8/2018 ông K có 02 lần ủy quyền cho ông D1, lần 1 ủy quyền để ông D1 thay mặt ông K thực hiện việc thanh toán nợ, xóa thế chấp theo hợp đồng công chứng số 01399 và để được công chứng hợp đồng, ông K đã nộp đơn yêu cầu công chứng, nộp hợp đồng thế chấp, sổ hộ khẩu và lần thứ hai là ủy quyền cho ông D1 định đoạt, chuyển nhượng thửa đất theo hợp đồng công chứng số 01412 và để được công chứng, ông K đã nộp đơn yêu cầu công chứng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ hộ khẩu cho Văn phòng công chứng Hà Thị T. Vì vậy, hợp đồng ủy quyền công chứng số 01412 ngày 08/8/2018 là hợp pháp. Trên cơ sở hợp đồng ủy quyền công chứng số 01412, cùng ngày 08/8/2018 tại Văn phòng công chứng Lê Hùng D2, ông Trần Thái D1 ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 112 nêu trên cho ông Nguyễn Văn C với giá 1.200.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt cho ông Trần Thái D1 về thời gian mở các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như thời gian mở phiên tòa nhưng ông Trần Thái D1 vẫn vắng mặt, không có cơ sở xác định được ông D1 có thông báo cho ông K biết sự việc đã chuyển nhượng đất cho ông C cũng không xác định được ông D1 có giao lại số tiền chuyển nhượng cho ông K hay không. Thấy rằng, tại khoản 1 Điều 569 Bộ luật Dân sự quy định: *“Trong trường hợp ủy quyền có thù lao, bên ủy quyền có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng bất cứ lúc nào, nhưng phải trả thù lao cho bên được ủy quyền tương ứng với công việc mà bên được ủy quyền đã thực hiện và bồi thường thiệt hại; nếu ủy quyền không có thù lao thì bên ủy quyền có thể chấm dứt thực hiện hợp đồng bất cứ lúc nào, nhưng phải báo trước cho bên được ủy quyền một thời gian hợp lý”*. Như vậy, hợp đồng ủy quyền giữa ông K với ông D1 là hợp đồng ủy quyền không có thù lao, ông K có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng với ông D1 bất cứ lúc nào nhưng phải báo trước cho bên được ủy quyền. Ông K không chấm dứt ủy quyền nên cùng ngày ủy quyền là ngày 08/8/2018, ông D1 đã hoàn tất ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C; ông K đã trực tiếp nhận số tiền chuyển nhượng 400.000.000 đồng; ông C đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do đó có căn cứ xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại vị trí A2 2,3 m² và B2 819,4 m² là hợp pháp.

[4] Trên thửa đất số 112, tờ bản đồ 21 ấp HH, xã HL, huyện MCB, tỉnh BT có phần vị trí 112B2 diện tích 819,4 m² có nhà và công trình kiến trúc của ông K với tổng giá trị là 251.988.000 đồng. Vào thời điểm định giá tài sản ngày 19/9/2019 và 28/01/2021, giá đất và tài sản vẫn không đổi, đất ở nông thôn tại vị

trí mép lộ đến 35m là 2.800.000 đồng/m², 300 m² đất ở thuộc vị trí này có giá 840.000.000 đồng; đất trồng cây lâu năm tại vị trí này là 152,2 m² x 1.800.000 đồng/m² = 273.960.000 đồng; giá đất cây lâu năm vị trí từ 35m đến 85m là 465,4 m² x 1.000.000 đồng/m² = 465.400.000 đồng. Như vậy, thửa đất 112 có giá trị là 1.579.360.000 đồng. Hội đồng định giá không xác định được giá đất vào thời điểm chuyển nhượng ngày 08/8/2018 có giá trị là bao nhiêu. Tuy nhiên, mức giá chuyển nhượng thửa đất 1.200.000.000 tỷ đồng so với giá đất theo định giá ngày 28/01/2021 có sự chênh lệch nhưng không nhiều và cũng phù hợp với biến động giá theo thời gian. Thấy rằng, mặc dù trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa các bên không có thỏa thuận về việc mua bán cả công trình gắn liền với đất nhưng thực tế ông Nguyễn Văn K muốn chuyển nhượng đất, đã ủy quyền cho ông Trần Thái D1 định đoạt phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 697139, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 03178, ông K đã trực tiếp nhận 400.000.000 đồng tiền chuyển nhượng và ông cũng không quan tâm sẽ chuyển nhượng đất cho ai như lời trình bày của phía bị đơn; thực tế trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản trên đất tại mục nhà ở, công trình xây dựng khác thì ông K cũng không làm thủ tục để được chứng nhận là chủ sở hữu của các tài sản nào trên đất nên lời trình bày của phía bị đơn cho rằng ông K chỉ ủy quyền chuyển nhượng đất mà không bán tài sản gắn liền với đất là không có cơ sở.

[5] Ngoài ra, trên thửa đất số 112, tờ bản đồ 21, tọa lạc tại ấp HH, xã HL, huyện MCB, tỉnh BT tại vị trí A1 diện tích 73,3 m² và B1 diện tích 22,6 m² có nhà của bà Nguyễn Thị R cùng công trình phụ có tổng giá trị tài sản là 122.127.000 đồng. Ngoài ngôi nhà trên bà Nguyễn Thị R không còn nhà đất nào khác tại xã HL. Xét thấy, bà Nguyễn Thị R cất nhà và sinh sống tại vị trí A1 và B1 đã nhiều năm, phía bị đơn cũng xác định bà R đã ở trên đất từ năm 2002. Do đó, khi ông K ủy quyền cho ông D1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 112 cho ông C mà không có sự đồng ý của bà R là chủ sở hữu căn nhà tại vị trí A1 và B1 làm ảnh hưởng quyền lợi của bà R. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu một phần tại vị trí A1 và B1 do có đối tượng không thực hiện được. Ghi nhận ông C tự nguyện không yêu cầu ông K trả lại giá trị đất tại vị trí A1 và B1, cũng như không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

[6] Thấy rằng việc ông D1 thay mặt ông K ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C là hợp pháp, sau khi nhận tiền 800.000.000 đồng từ ông C, ông D1 phải có trách nhiệm giao lại cho ông K. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, ông K không có yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, phía ông D1 cũng vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án nên không có lời trình bày; phía ông K cũng xác định đã nhận được tiền chuyển nhượng 400.000.000 đồng của ông C vào ngày làm thủ tục xóa thế chấp đất để chuyển nhượng, đã nhận được số tiền 500.000.000 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ một người khác là Trần Thái A, người có sổ chứng minh nhân dân ghi trong “Biên nhận đặt cọc” trùng hợp với sổ chứng minh nhân dân của ông Trần Thái A là anh ruột của ông Trần

Thái D1 theo sổ hộ khẩu gia đình. Phía ông K cung cấp tờ “Giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 21/11/2018” nhưng ngày 21/11/2018 là sau ngày giữa ông D1 và ông C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngày 08/8/2018. Do đó, trường hợp các bên có tranh chấp về số tiền mà ông D1 đã nhận khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất có được giao lại cho ông Nguyễn Văn K chưa sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

[7] Từ những phân tích trên, thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C, buộc hộ gia đình ông Nguyễn Văn K, phải giao phần đất có diện tích 821,7 m² (tại vị trí A2 2,3 m² và vị trí B2 819,4 m²) thuộc một phần thửa đất số 112, tờ bản đồ 21, ấp HH, xã HL, huyện MCB, tỉnh BT và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất tại vị trí này cho ông Nguyễn Văn C; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/8/2018 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn K, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn C vô hiệu một phần đối với diện tích đất 95,9 m² trong đó loại đất ở nông thôn là 50 m², đất trồng cây lâu năm là 45,9 m² tại vị trí A1 diện tích 73,3 m² và vị trí B1 diện tích 22,6 m² là có căn cứ. Ông K kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ có giá trị chứng minh cho nội dung kháng cáo của mình nên không được chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn K phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn K. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng các Điều 117, 122, 131, 385, 407, 408, 562, 569 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 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.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C.

Buộc ông Nguyễn Văn K, chị Nguyễn Phương Q, chị Nguyễn Phương U, bà Nguyễn Thị T3 phải giao phần đất có diện tích 821,7 m² (tại vị trí A2 2,3 m² và vị trí B2 819,4 m²) thuộc một phần thửa đất số 112, tờ bản đồ 21, ấp HH, xã HL, huyện MCB, tỉnh BT và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất tại vị trí này cho ông Nguyễn Văn C.

Phần đất có tứ cận: Phía Bắc giáp thửa 108; Phía Tây giáp Quốc lộ 60; Phía Nam giáp phần còn lại của thửa 112 (giáp vị trí B1, A1), thửa 113, thửa 1 tờ 23; Phía Đông giáp thửa 336 tờ 10.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/8/2018 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn K, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn C vô hiệu một phần đối với diện tích đất 95,9 m² trong đó loại đất ở nông thôn là 50 m², đất trồng cây lâu năm là 45,9 m² tại vị trí A1 diện tích 73,3 m² và vị trí B1 diện tích 22,6 m².

Ghi nhận ông Nguyễn Văn C không yêu cầu ông Nguyễn Văn K hoàn trả giá trị phần đất diện tích 95,9 m² trong đó có 50 m² loại đất ở tại nông thôn và 45,9 m² loại đất trồng cây lâu năm tại vị trí đất A1 diện tích 73,3 m² và B1 diện tích 22,6 m².

Phần đất có tứ cận: Phía Bắc giáp phần còn lại của thửa 112 (giáp vị trí B2); phía Tây giáp Quốc lộ 60; Phía Nam giáp thửa 113; Phía Đông giáp phần còn lại của thửa 113 (giáp vị trí A2).

(Có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo)

Ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn K được quyền tự liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 365284, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS04243 ngày 13/3/2019 đối với phần đất có diện tích tổng cộng 95,9 m² trong đó có 50 m² loại đất ở tại nông thôn và 45,9 m² loại đất trồng cây lâu năm tại vị trí A1 và B1 thuộc thửa 112, tờ bản đồ 21, ấp HH, xã HL, huyện MCB, tỉnh BT từ ông Nguyễn Văn C sang ông Nguyễn Văn K.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giảm diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 365284, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS04243 ngày 13/3/2019 đối với phần đất diện tích 917,6 m² trong đó có 300 m² đất ở tại nông thôn; 617,6m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa 112, tờ bản đồ 21, tọa lạc tại ấp HH, xã HL, huyện MCB, tỉnh BT và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 821,7 m² trong đó có 250 m² đất ở tại nông thôn, 571,7 m² đất trồng cây lâu năm tại vị trí A2 diện tích 2,3 m² và vị trí B2 diện tích 819,4 m² cho ông Nguyễn Văn C.

[2] Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn K phải trả lại cho ông Nguyễn Văn C chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản, sao lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chi phí giám định là 5.211.000 đồng (Năm triệu hai trăm mười một nghìn đồng) mà ông C đã nộp tạm ứng.

Ông Nguyễn Văn C phải chịu chi phí giám định, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản và sao lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất là 855.000 đồng (Tám trăm năm mươi lăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào tạm ứng chi phí đã nộp.

Ông Nguyễn Văn C phải chịu chi phí tổng đạt theo phương thức thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng với số tiền 9.000.000 đồng (Chín triệu đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Nguyễn Văn K phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự không có giá ngạch.

Ông Nguyễn Văn C phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002927 ngày 30 tháng 5 năm 2019 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn K phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0007658 ngày 05 tháng 7 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7b và Điều 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:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Mỏ Cày Bắc;
- Chi cục THADS huyện Mỏ Cày Bắc;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THAHS tỉnh Bến Tre;
- Chánh án TAND tỉnh Bến Tre;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Chí Đức