

Bản án số: 302/2024/DS-PT

Ngày: 24/12/2024

*V/v: tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ,
tiền bồi thường hỗ trợ về đất.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Ánh Bình

Các Thẩm phán: Bà Sơn Nữ Phà Ca

Bà Nguyễn Thị Kim Chi

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Xuân Tình, Thư ký Tòa án tỉnh Vĩnh Long.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:
bà Lữ Thị Tuyết Lan – Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 277/2024/TLPT - DS ngày 02 tháng 10 năm 2024 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tiền bồi thường hỗ trợ về đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 113/2024/DSST, ngày 16 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 293/2024/QĐ-PT ngày 08 tháng 10 năm 2024, giữa:

1. Nguyên đơn: ông Nguyễn Thành L, sinh năm 1977. Địa chỉ: khóm T, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là anh Nguyễn Quyết Q, sinh năm 1990. Địa chỉ: số B P, phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

2. Bị đơn: bà Huỳnh Thị Chúc L1, sinh năm 1992. Địa chỉ: ấp P, thị trấn V, huyện V, tỉnh Vĩnh Long. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của bị đơn là bà Lôi Thị D, sinh năm 1959. Địa chỉ: số B, đường P, phường I, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 30/10/2024) (có mặt).

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

3.1. Ban bồi thường hỗ trợ và tái định cư huyện V thuộc Ủy ban nhân dân huyện V. Địa chỉ: khóm B, thị trấn V, huyện V, tỉnh Vĩnh Long (có đơn vắng mặt).

3.2. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1975 (có mặt)

3.3. Bà Huỳnh Ngọc M, sinh năm 1978 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp P, xã Q, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của bà Huỳnh Ngọc M là ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1975. Địa chỉ: ấp P, xã Q, huyện V, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 24/10/2024) (có mặt).

3.4. Ông Đặng Văn G, sinh 1970. Địa chỉ: ấp P, xã Q, huyện V, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

3.4. Ông Lê Thanh T, sinh năm 1976. Địa chỉ: ấp P, thị trấn V, huyện V, tỉnh Vĩnh Long. (vắng mặt) (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo khởi kiện ngày 14/10/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 22/11/2022 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 13/3/2023 của ông Nguyễn Thành L và trong quá trình tham gia tố tụng ông Nguyễn Quyết Q là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Trước đây ông L là chủ sử dụng thửa đất số 452, tờ bản đồ số 08, diện tích 1.338,5m² (đất ở 105m², đất trồng cây lâu năm 1,233,5m²), tại ấp P, xã Q, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

Ngày 19/4/2022 ông L có thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng Lê Thanh T và Huỳnh Thị Chúc L1 diện tích 1.000m², thửa 452, tờ bản đồ số 08, trong diện tích chung 1.338,5m², giá chuyển nhượng là 1.600.000.000 đồng, ngày 17/6/2022 ông L tiếp tục chuyển nhượng thêm cho ông Lê Thanh T diện tích 96,2m², giá 1.600.000đ/1m² thành tiền là 153.000.000đ. Như vậy, ông L đã chuyển nhượng cho ông T và bà L1 tổng diện tích đất là 1.096,2m², số tiền 1.753.000.000đ.

Phần đất 162,3m² thuộc thửa 452 theo thông báo thu hồi đất số 171 ngày 27/4/2022 của Ủy ban nhân dân huyện V thì ông L không có chuyển nhượng cho ông T và bà L1.

Phần đất 80m² ông L chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn S và bà Huỳnh Ngọc M vào năm 2020 nên phần diện tích đất này ông L không có chuyển nhượng cho ông T và bà L1.

Do ông T và bà L1 cần đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn tại ngân hàng nên ông L có ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà L1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trọn thửa 452, diện tích 1338,5m², khi nào nhà nước bồi thường diện tích 162,3m² thì ông L sẽ nhận tiền bồi thường, đối với phần đất diện tích 80m² sẽ tách cho ông S và bà M. Tuy nhiên sau khi bà L1 được chỉnh lý biến động đứng tên thửa đất số 452 thì bà L1 đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 452 cho ông Đặng Văn G, không tách 80m² cho ông S, bà M. Đồng thời ông T, bà L1 nhận tiền bồi thường đất không để ông L nhận tiền bồi thường.

Ông L yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và bà L1 đối với diện tích 242,3m² thửa số 452, tờ bản đồ 8, tọa lạc tại ấp P, xã Q, huyện V, tỉnh Vĩnh Long (trong đó có 80m² đất CLN chuyển nhượng cho ông S và 162,3m² thu hồi theo thông báo số 171/TB-UBND ngày 27/4/2022).

Yêu cầu bà L1 trả cho ông L số tiền đã nhận từ Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tổng cộng là 285.326.610đ.

Ngày 21/11/2022, ông L có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu bà L1 thanh toán thêm cho ông L phần giá trị 05m² (chênh lệch diện tích không bị thu hồi), với đơn giá 1.600.000 đ/m², tương ứng số tiền 9.000.000đ.

Ngày 13/3/2023, ông L tiếp tục có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu: vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Chúc L1 và ông Đặng Văn G lập ngày 13/12/2022, đối với diện tích 1.180,8m², thửa 452, tờ bản đồ 8, tọa lạc tại ấp P, xã Q, huyện V, tỉnh Vĩnh Long (Hợp đồng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Q, quyền số 01/2022/SCT/HĐGD ngày 14/12/2022).

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và bà L1 lập ngày 19/4/2022, diện tích 1.338,5m², thửa 452, tờ bản đồ 8, tọa lạc tại ấp P, xã Q, huyện V (Hợp đồng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Q, quyền số 01/2022/SCT/HĐGD ngày 20/4/2022).

- Yêu cầu bà L1 và ông T phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông L số tiền đã nhận từ Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tổng cộng là 285.326.610đ.

- Yêu cầu ông G và bà L1 phải trả cho ông L phần đất diện tích 1.180,8m², thửa 452, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp P, xã Q, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

Tại bản khai ý kiến ngày 11/6/2024 bị đơn bà Huỳnh Thị Chúc L1 trình bày:

Bà có nhận chuyển nhượng trọn thửa đất 452, tờ bản đồ số 8, diện tích 1338,5m² của ông Nguyễn Thành L. Bà không đồng ý yêu cầu của ông L, vì bà không có bất kỳ giao dịch nào với ông L chứa lại diện tích đất nào để ông L được nhận tiền bồi thường, nên không đồng ý trả lại cho ông L số tiền bồi thường đất là 285.326.610đ. Đồng thời cũng không đồng ý yêu cầu của ông S và bà M, vì giao dịch giữa ông L và ông S, bà M thì bà L1 không biết. Bà L1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Tại biên bản hòa giải ngày 31/01/2023 ông Lê Thanh T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Trước đây ông L là chủ sử dụng thửa đất 452, tờ bản đồ số 08, diện tích 1338,5m² (đất ở 105m², đất trồng cây lâu năm 1.233,5m²), tọa lạc tại ấp P, xã Q, huyện V, tỉnh Vĩnh Long. Ông L đã chuyển nhượng cho bà L1 toàn bộ thửa đất trên với giá bao nhiêu thì không nhớ rõ do bà L1 người trực tiếp giao tiền cho ông L nhận đủ.

Sau đó ông L làm thủ tục tách thửa sang tên cho bà L1 đứng tên toàn bộ thửa đất số 452, tờ bản đồ số 08, diện tích 1338,5m², thửa đất này bà L1 đã chuyển nhượng cho ông Đặng Văn G và ông G đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong diện tích đất 1338,5m² có 80m² và 162,3m² bị thu hồi theo thông báo số 171/TB-UBND ngày 27/4/2022 thì phần này vẫn thuộc quyền quản lý và sử dụng hợp pháp của bà L1, bà L1 không có thỏa thuận trả lại phần tiền bồi

thường diện tích đất diện tích 162,3m² cho ông L và không chuyển nhượng phần đất 80m² cho ông S, bà M như ông L trình bày. Vợ chồng ông S có thừa nhận lần qua phần đất mà bà L1 đã mua trọn thửa của ông L, các bên có đến chính quyền địa phương ngày 06/06/2022 để xác nhận sự việc ranh đất. Ông T không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

-Tại đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ngày 02/12/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 01/3/2023 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S và bà Huỳnh Ngọc M do ông Lê Tấn P đại diện trình bày:

Ông S và bà M là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 442, tờ bản đồ số 8, diện tích 906,7m² đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp P, xã Q, huyện V, tỉnh Vĩnh Long, giáp với thửa đất 452, tờ bản đồ số 08, diện tích 1.338,5m² do ông Nguyễn Thành L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong quá trình sử dụng đất, do các chủ sử dụng giáp ranh sử dụng lệch ranh đất của ông S nên ông S và bà M cũng sử dụng lệch ranh lấn sang thửa đất 452 của ông L, cụ thể năm 2019, ông bà xây dựng căn nhà cấp 4 có kết cấu bê tông cốt thép, vách tường, mái tol, nền lót gạch men và hàng rào lấn qua thửa 452 của ông L diện tích khoảng 80m² nên ông, bà có gặp ông L thỏa thuận thì ông L đồng ý chuyển nhượng cho ông S phần đất mà ông S đã lấn của ông L thuộc một phần thửa 452, không biết diện tích bao nhiêu, vì không có đo đạc, loại đất trồng cây lâu năm, giá chuyển nhượng là 100.000.000đ. Hai bên có lập “Hợp đồng mua bán đất “ đề ngày 24/12/2020 có hai người làm chứng là ông Đặng Văn G và ông Nguyễn Thanh H. Ông S và bà M đã giao đủ số tiền 100.000.000đ cho ông L và sử dụng đất từ năm 2019 đến nay, nhưng chưa tách thửa, sang tên.

Đầu năm 2022, ông L tiếp tục chuyển nhượng cho bà L1 diện tích 1.096,2m² thuộc thửa đất số 452, tờ bản đồ số 8, có diện tích chung là 1338,5m². Khi chuyển nhượng cho bà L1 thì ông L ký hợp đồng chuyển trọn thửa đất số 452 nên bà L1 đăng ký biến động và được chính mặt 4 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông S và bà M liên hệ với ông L thì ông L cho biết đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng với bà L1 trọn thửa 452, nhưng không có chuyển nhượng phần diện tích khoảng 80m² mà anh L đã chuyển nhượng cho ông S và phần diện tích 162,3m² nhà nước thu hồi để thi công công trình Đường T. Hai phần đất này giữa ông L với bà L1 có thỏa thuận bằng giấy tay ông L không có nhận tiền của bà L1 đối với 02 phần đất này.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 452 giữa ông L và bà L1 đã gây ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông S, bà M nên ông bà có yêu cầu ông L, bà L1 tách thửa diện tích khoảng 80m² thuộc thửa đất số 452 trả lại cho ông S, nhưng bà L1 không đồng ý.

Nay, ông S và bà M yêu cầu: tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thành L và bà Huỳnh Thị Chúc L1 đối với phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích là 55,5m², loại đất trồng cây lâu năm (phần đất ông S đã sử dụng), thuộc thửa số 452, tờ bản đồ số 8, diện tích 1338,5m², tọa lạc tại ấp P, xã Q, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

- Buộc ông Nguyễn Thành L tiếp tục chuyển nhượng cho ông S, bà M diện tích 55,5m², thửa 452 nêu trên theo tờ “ Hợp đồng mua bán đất ” đề ngày 24/12/2020.

Ngày 01/3/2023 ông S và bà M có đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L1 và ông Đặng Văn G đối với phần đất diện tích 80m² thuộc thửa 452, tờ bản đồ số 08, có diện tích chung 1338,5m².

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn G trình bày:*

Vào tháng 8/2022 ông có nhận chuyển nhượng của bà L1 thửa đất số 452, diện tích 1.338,5m², loại đất ở tại nông thôn và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp P, xã Q, huyện V, tỉnh Vĩnh Long với giá là 2.590.000.000đ, nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi giá 300.000.000đ. Sau đó do Nhà nước thu hồi đất để làm đường tỉnh 902 nên diện tích còn lại của thửa 452 là 1180,8m², đến ngày 30/1/2023 ông được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 452, diện tích 1.180,8m² đất ở tại nông thôn và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp P, xã Q, huyện V, tỉnh Vĩnh Long. Nay ông không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L và ông S, bà M, vì đất này ông đã nhận chuyển nhượng của bà L1 là đúng theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 113/2024/DS-ST ngày 16/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thành L:

Vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thành L và bà Huỳnh Thị Chúc L1 đối với phần đất có diện tích 217,8m² thửa số 452, tờ bản đồ 8, tọa lạc tại ấp P, xã Q, huyện V, tỉnh Vĩnh Long (trong diện tích thửa 452 có 55,5m² đất CLN chuyển nhượng cho ông S và diện tích 162,3m² bị thu hồi theo thông báo số 171/TB-UBND ngày 27/4/2022). Vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Chúc L1 và ông Đặng Văn G đối với phần đất có diện tích 55,5m², loại đất cây lâu năm thuộc thửa số 452, tờ bản đồ 8, tọa lạc tại ấp P, xã Q, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

Buộc bà Huỳnh Thị Chúc L1 và ông Lê Thanh T có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Thành L số tiền 285.326.610 đồng.

Buộc Ông Lê Thanh T và bà Huỳnh Thị Chúc L1 hoàn trả lại cho Nguyễn Thành L phần đất 5m² và 25m² đất chuyển nhượng cho ông S và bà M với đơn giá 1.600.000đ/m² tương đương số tiền 48.000.000 đồng.

Buộc bà Huỳnh Thị Chúc L1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Đặng Văn G giá trị phần đất có diện tích 55,5m² X 2.500.000 đồng=138.750.000 đồng do hợp đồng bị vô hiệu một phần.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn S và bà Huỳnh Ngọc M. Công nhận cho ông S và bà M diện tích đất 55,5m², thửa 452, tờ bản đồ 8, tọa lạc tại ấp P, xã Q, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

Bản án còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Trong thời hạn luật định các đương sự nguyên đơn ông Nguyễn Thành L, bị đơn bà Huỳnh Thị Chúc L1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh T và ông Đặng Văn G kháng cáo.

Ông Nguyễn Thành L yêu cầu:

Sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành L.

Bà Huỳnh Thị Chúc L1 và ông Lê Thanh T yêu cầu:

Bác yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Thành L, bà L1 không phải trả cho ông L số tiền 285.326.610 đồng và 80m² đất.

Ông Đặng Văn G yêu cầu:

Bác toàn bộ yêu cầu của ông Nguyễn Thành L, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông G với bà Huỳnh Thị Chúc L1 là đúng quy định của pháp luật cả hình thức lẫn nội dung.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Quyết Q là người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Thành L yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thành L và bà Huỳnh Thị Chúc L1 lập ngày 19/4/2022, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L1 và ông Đặng Văn G lập ngày 13/12/2024. Buộc bà L1 và ông T trả lại cho ông L số tiền 285.310.615 đồng. Buộc bà L1 và ông G trả lại ông L diện tích đất 1125,3m² theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện V.

Bà Lôi Thị D là người đại diện hợp pháp của ông Lê Thanh T và bà Huỳnh Thị Chúc L1 không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn, không đồng ý quyết định của bản án sơ thẩm. Yêu cầu sửa toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Ông Đặng Văn G yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L1 và ông G lập ngày 13/12/2022, công nhận cho ông G diện tích còn lại của thửa 452 là 1125,3m². Buộc bà L1 và ông T phải trả lại cho ông G giá trị 55,5m² bằng số tiền 150.000.000đ.

Ông Nguyễn Văn S thống nhất với quyết định của bản án sơ thẩm công nhận cho ông S và bà M diện tích đất 55,5m².

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

Các đương sự thực hiện đúng và đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thành L;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Thị Chúc L1 và ông Lê Thanh T;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đặng Văn G

Sửa bản án sơ thẩm.

Vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thành L và bà Huỳnh Thị Chúc L1 đối với phần đất có diện tích 55,5m² tách thửa số 452-1

Vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Chúc L1 và ông Đặng Văn G đối với phần diện tích 55,5m², thuộc tách thửa 452-1.

Công nhận cho ông Nguyễn Văn S và bà Huỳnh Ngọc M được quyền sử dụng phần đất có diện tích 55,5m² tách thửa 452-1. Công nhận cho ông Đặng Văn G được quyền sử dụng phần đất có diện tích 1.125,3m² thửa 452 còn lại, theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 28/11/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V.

Các đương sự được quyền kê khai, đăng ký theo quy định của pháp luật.

Về án phí phúc thẩm: do sửa án nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng: đơn kháng cáo của các đương sự còn trong thời hạn quy định tại Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định, đủ điều kiện để xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thành L;

Vào ngày 19/4/2022, ông L có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Lê Thanh T và bà Huỳnh Thị Chúc L1 phần đất diện tích 1.000m² trong diện tích chung 1.338,5m², thửa 452 do ông L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng là 1.600.000.000đ. Ông L đã nhận đủ số tiền 1.600.000.000đ. Ông L và ông T có thỏa thuận đối với phần đất Nhà nước sẽ thu hồi, diện tích trên số còn lại bao nhiêu thì ông T sẽ hoàn trả tiền thêm cho ông L và ngược lại không đủ diện tích 1000m² thì ông L phải trả số tiền đưa trước cho ông T. Cùng ngày 19/4/2022 ông L lập Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 452, diện tích 1.338,5m² cho bà Huỳnh Thị Chúc L1 (bà L1 là vợ ông T), ngày 22/4/2022 bà L1 được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (chỉnh lý mặt 3).

Ông L trình bày, ngày 17/6/2022 ông L tiếp tục chuyển nhượng thêm cho bà L1, ông T diện tích 96,2m² thuộc thửa 452 với số tiền 153.000.000đ, tổng cộng ông L chuyển nhượng cho bà L1 diện tích 1.096,2m². Tuy nhiên, ông L không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh phần chuyển nhượng thêm có diện tích 96,2m², bà L1 không thừa nhận. Bà L1 xác định nhận chuyển nhượng của ông L là trọn thửa 452, bà L1 đã thanh toán đầy đủ tiền cho ông L. Bà L1 có cung cấp tin nhắn qua zalo từ số điện thoại của ông L được lập vi bằng thể hiện nội dung ông L nhắn tin “Đã nhận đủ số tiền mua bán đất 1.338m”. Đại

diện theo ủy quyền của ông L thừa nhận có nội dung tin nhắn nêu trên, mục đích tin nhắn là xác nhận đã nhận đủ tiền của số tiền 53.000.000đ còn nợ. Tuy nhiên nội dung tin nhắn không thể hiện nhận đủ số tiền 53.000.000đ như nguyên đơn trình bày, do đó có căn cứ xác định ông L đã chuyển nhượng cho bà L1 toàn bộ thửa đất số 452. Các bên đã thực hiện xong việc chuyển nhượng, bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền, bên nhận chuyển nhượng đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên trước khi ông L chuyển nhượng cho bà L1 thì ông L đã chuyển nhượng cho ông S phần đất 55,5m² và thực tế ông S đã quản lý, sử dụng đất. Do đó chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông L, vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và bà L1 đối với phần đất 55,5m². Không chấp nhận kháng cáo của ông L buộc bà L1 và ông T trả lại cho ông L số tiền 285.310.615đồng và buộc bà L1 và ông G trả lại ông L diện tích đất 1125,3m².

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Thị Chúc L1 và ông Lê Thanh T:

Như đã phân tích trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và bà L1 là trọn thửa, bà L1 được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 452. Ngày 27/9/2022 Ủy ban nhân dân huyện V ban hành Quyết định số 3961 thu hồi diện tích đất 157,7m², thửa 452 để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình cải tạo nâng cấp đường T. Theo biên bản làm việc ngày 12/10/2022 của ban bồi thường hỗ trợ và tái định cư huyện V với ông Nguyễn Thành L và bà Huỳnh Thị Chúc L1 về số tiền bồi thường, hỗ trợ về đất, ông L nhận bồi thường tài sản trên đất với số tiền 83.799.761đ và có cho ông L thời gian đến ngày 25/10/2022 làm việc với Tòa án để yêu cầu có quyết định ngừng chi trả tiền bồi thường đất 157,7m², sau ngày 25/10/2022 nếu không có quyết định ngừng chi trả tiền thì ban bồi thường được phép chi trả cho bà L1. Sau đó ông L không có yêu cầu Tòa án ngăn chặn chi trả bồi thường, nên ngày 26/10/2022 bà L1 đã được nhận tiền bồi thường. Việc bà L1 được nhận tiền bồi thường do thu hồi diện tích đất 157,7m² thuộc thửa 452 do bà L1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ. Do đó không có căn cứ để buộc bà L1 giao lại cho ông L số tiền 285.362.610đ thu hồi đất.

Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Huỳnh Thị Chúc L1 và ông Lê Thanh T có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Thành L số tiền bồi thường đất 285.326.610đ và giá trị phần diện tích 5m² và 25m² với số tiền 48.000.000đ, cũng như buộc ông Đặng Văn G và bà Huỳnh Thị Chúc L1 trả cho ông Nguyễn Thành L phần đất diện tích 55,5m² là đánh giá chứng cứ chưa phù hợp.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Đặng Văn G:
Thửa đất số 452 do ông Nguyễn Thành L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liền kề với thửa 442 của ông Nguyễn Văn S. Quá trình sử dụng đất, ông S xây dựng nhà lệch qua thửa 452 của ông L. Ngày 24/12/2020 ông L và ông S thỏa thuận, ông L chuyển nhượng cho ông S, bà M phần đất mà ông S, bà M sử dụng lệch qua thửa 452 với số tiền 100.000.000đ, hai bên có lập hợp đồng mua bán đất, nhưng không nói rõ diện tích, có người làm chứng là ông Đặng Văn G và ông Nguyễn Thanh H. Đến ngày 13/12/2022 ông G nhận chuyển

nhượng của bà L1 thửa 452 diện tích $1.180,8\text{m}^2$ (sau khi thu hồi) bao trùm luôn phần diện tích mà ông S đang quản lý sử dụng là $55,5\text{m}^2$, nhưng khi nhận chuyển nhượng ông G không có ý kiến gì đối với bà L1 cũng như ông S, bà M. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng giữa bà L1 và ông G là trọn thửa, nhưng vào năm 2020 ông G đã biết và làm chứng việc ông L có chuyển nhượng cho ông S một phần đất mà ông S đang sử dụng của thửa 452. Do đó ông G yêu cầu được công nhận toàn bộ diện tích đất $1.180,8\text{m}^2$ là không có căn cứ.

[4] Xét việc chuyển nhượng giữa ông L và ông S mặc dù không tuân thủ quy định của pháp luật về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng thực tế ông S đã nhận đất sử dụng, xây dựng vật kiến trúc kiên cố trên đất và đã giao đủ số tiền 100 triệu đồng cho ông L nên hợp đồng chuyển nhượng được công nhận hiệu lực theo quy định tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự 2015. Mặc dù diện tích $55,5\text{m}^2$ không đảm bảo về điều kiện để được tách thửa tuy nhiên ông S có thửa đất số 442, tờ bản đồ số 8, diện tích $906,7\text{m}^2$ đất trồng cây lâu năm liền kề nên nhập thửa được. Vì vậy công nhận cho ông S, bà M được quyền sử dụng phần đất thuộc tách thửa 452-1, diện tích $55,5\text{m}^2$, loại đất trồng cây lâu năm và toàn bộ vật kiến trúc có trên đất là phù hợp thực tế.

Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà L1 và ông T phải thanh toán cho ông G giá trị phần đất có diện tích $55,5\text{m}^2$ bằng 138.750.000 là không phù hợp. Tại cấp phúc thẩm ông G yêu cầu bà L1 phải hoàn trả giá trị đất $55,5\text{m}^2$ với số tiền 150 triệu đồng là không có căn cứ chấp nhận như đã phân tích trên.

[5] Theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 28/11/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện V cung cấp cho Tòa án thể hiện: thửa 452-1, diện tích $55,5\text{m}^2$, loại đất trồng cây lâu năm; thửa 452 còn lại diện tích $1125,3\text{m}^2$, loại đất ở và đất trồng cây lâu năm. Do đó công nhận cho ông Nguyễn Văn S được quyền sử dụng tách thửa 452-1, diện tích $55,5\text{m}^2$, loại đất trồng cây lâu năm. Công nhận cho ông Đặng Văn G thửa 452 còn lại diện tích $1125,3\text{m}^2$, loại đất ở và đất trồng cây lâu năm là phù hợp, đúng quy định của pháp luật.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long như đề nghị của kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm.

[6] Chi phí khảo sát, đo đạc, định giá tài sản: buộc ông Nguyễn Thành L nộp 700.000đ đã nộp xong. Buộc bà Huỳnh Thị Chúc L1 hoàn trả ông Nguyễn Văn S số tiền 700.000đ (bảy trăm nghìn đồng).

[7] Về án phí sơ thẩm: do yêu cầu không được chấp nhận nên ông L phải chịu án phí theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Buộc ông L phải chịu án phí đối với số tiền $285.326.610\text{đ} \times 5\% = 14.266.330\text{đ}$.

[8] Án phí phúc thẩm: do sửa án nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;
QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;
Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thành L;
Chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị Chúc L1 và ông Lê Thanh T;
Không chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Văn G;
Sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 113/2024/DS-ST ngày 16/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, các Điều 129, 130, 408, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 170, 188, 203 Luật đất đai 2013; Điều 26, Điều 29 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 của ông Nguyễn Thành L;

Vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/4/2022 giữa ông Nguyễn Thành L và bà Huỳnh Thị Chúc L1 đối với diện tích đất 55,5m², tách thửa 452-1, tờ bản đồ 8, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp P, xã Q, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

2.Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Thành L đòi bà Huỳnh Thị Chúc L1 trả lại số tiền bồi thường, hỗ trợ về đất là 285.326.610đ và hoàn trả giá trị 5m² đất và 25m² đất với số tiền 48.000.000 đồng.

3.Công nhận cho bà Huỳnh Thị Chúc L1 được nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ về đất là 285.326.610đ và bà L1 đã nhận xong.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn S và bà Huỳnh Ngọc M.

4.1.Vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/12/2022 giữa bà Huỳnh Thị Chúc L1 và ông Đặng Văn G đối với diện tích đất 55,5m², tách thửa 452-1, loại đất trồng cây lâu năm, tờ bản đồ 8, tọa lạc tại ấp P, xã Q, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

4.2.Công nhận cho ông Nguyễn Văn S và bà Huỳnh Ngọc M được quyền sử dụng tách thửa đất số 452-1, tờ bản đồ 8, diện tích 55,5m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp P, xã Q, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

5.Công nhận cho ông Đặng Văn G được quyền sử dụng thửa đất số 452 còn lại, tờ bản đồ 8, diện tích 1125,3m² (đất ở 105m², đất trồng cây lâu năm 1020,3m²), tọa lạc ấp P, xã Q, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

Theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 28/11/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện V.

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

6. Chi phí khảo sát, đo đạc, định giá tài sản: buộc bà Huỳnh Thị Chúc L1 hoàn trả ông Nguyễn Văn S số tiền 700.000đ (bảy trăm nghìn đồng).

7. Án phí sơ thẩm: buộc ông Nguyễn Thành L nộp số tiền 14.266.330đ, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 7.433.000đ theo biên lai số 0008779 ngày 17/10/2022, số tiền 300.000đ theo biên lai số 0009084 ngày 30/01/2023 và số tiền 300.000đ theo biên lai số 0009674 ngày 09/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vũng Liêm. Buộc ông L phải nộp thêm số tiền 6.233.330đ (Sáu triệu hai trăm ba mươi ba nghìn ba trăm ba mươi đồng).

Hoàn trả ông Nguyễn Văn S và bà Huỳnh Ngọc M số tiền 300.000đ theo biên lai số 0009191 ngày 02/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

8. Án phí phúc thẩm: hoàn trả các đương sự tiền tạm ứng án phí phúc thẩm tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long như sau:

Ông Nguyễn Thành L số tiền 300.000đ theo biên lai số 0009319 ngày 06/9/2024.

Ông Đặng Văn G số tiền 300.000đ theo biên lai số 0009318 ngày 05/9/2024

Bà Huỳnh Thị Chúc L1 số tiền 300.000đ theo biên lai số 0009312 ngày 27/8/2024

Ông Lê Thanh T số tiền 300.000đ theo biên lai số 0009311 ngày 27/8/2024.

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:

- Đương sự;
- VKSND cùng cấp;
- TAND huyện Vũng Liêm;
- CCTHADS huyện Vũng Liêm;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đặng Thị Ánh Bình

