

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 150/2022/DS-PT

Ngày: 25 – 11 - 2022

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và bồi
thường thiệt hại về tài sản”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thọ.

Các Thẩm phán: Ông Võ Thái Sơn.

Bà Trinh Thị Bích Hạnh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Chúc – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Dương Thanh Giềng - Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 109/2022/TLPT-DS ngày 17 tháng 10 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại về tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 176/2022/QĐPT-DS ngày 08 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trương Văn U, sinh năm 1931

Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1938

Cùng địa chỉ: Ấp 2, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Chị Trương Thị P, sinh năm: 1978 (Theo văn bản ủy quyền ngày 26/11/2020).

Địa chỉ: Ấp H, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang. Có mặt

2. Bị đơn: Bà Trần Thị H, sinh năm: 1957

Địa chỉ: Ấp H, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang. Có mặt.

3. Người kháng cáo: Ông Trương Văn U và bà Nguyễn Thị L là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn ông Trương Văn U, bà Nguyễn Thị L cùng đại diện ủy quyền của nguyên đơn chị Trương Thị P trình bày: Ngày 04/5/2019, ông Trương Văn U và bà Nguyễn Thị L có ký hợp đồng (viết tay) chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị H phần đất cây lâu năm có chiều ngang 06m, chiều dài tính từ lộ đến trụ đá phía sau (không rõ chiều dài bao nhiêu), phần đất tọa lạc tại ấp H, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang, giá chuyển nhượng 270.000.000 đồng. Ngày 11/7/2019, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng và được công chứng tại Văn phòng công chứng, bà H đã trả đủ tiền cho ông U, bà L và ông U, bà L cũng đã giao đất cho bà H vào ngày 11/7/2019.

Hai bên thỏa thuận bà H có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền tách chuyển quyền sử dụng đất sang cho bà H nên ông U, bà L đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho bà H để làm thủ tục chuyển quyền. Tháng 4/2020 bà H tiến hành bơm cát, xây hàng rào, chặt cây trồng trên đất, bà H bơm khoảng 03 ghe cát, 01 ghe cát có giá gần 5.000.000 đồng. Khi bà H chặt cây trồng trên đất do vợ chồng ông U không biết phần đất chuyển nhượng có một phần đất thổ cư nên không có ý kiến gì. Ông U, bà L giao đất cho bà H đủ 06m chiều ngang, bà H sử dụng đúng diện tích đất giao, không lấn sang phần đất khác và cũng chỉ chặt cây trong phạm vi đất được giao. Đến đầu tháng 6/2020 vợ chồng ông U yêu cầu bà H giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới hay là bà H chưa tách thửa được. Qua tìm hiểu ông U, bà L được biết do phần đất chuyển nhượng nằm trên hai thửa 534 và 535 nhưng trên hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi chuyển nhượng trên thửa 535 nên không làm thủ tục sang tên được. Ngày 07/6/2020 ông U, bà L yêu cầu bà H ngừng xây hàng rào để xử lý hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà H không đồng ý nên hai bên phát sinh tranh chấp.

Vì vậy ông U, bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Vị Thủy giải quyết:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông U, bà L và bà H là vô hiệu, bà H có trách nhiệm trả lại đất cho vợ chồng ông U, bà L và vợ chồng ông U, bà L đồng ý giao trả lại 270.000.000 đồng cho bà H.

- Yêu cầu bà H bồi thường giá trị cây trồng bị chặt gồm có 03 cây mận; 02 cây lêkima; 01 cây dừa; 01 cây mít; 10 cây cau thu nhập 6.000.000/01 năm, tổng cộng thiệt hại 04 năm từ ngày 11/7/2019 đến 11/7/2023 là 31.500.000 đồng và cây trồng trên đất bà H đang hưởng lợi gồm có 01 cây cóc, 06 bụi chuối; 07 cây dừa thiệt hại là 4.950.000 đồng (330.000 đồng/tháng, tính từ 11/7/2019 đến ngày nộp đơn khởi kiện 10/2020 là 15 tháng).

- Yêu cầu bà H giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông U.

Tại đơn phản tố ngày 02/12/2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn bà Trần Thị H trình bày: Bà H thừa nhận vào ngày 04/5/2019 bà H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông U và bà L, giá chuyển nhượng như chị P trình bày là đúng. Đến ngày 11/7/2019, hai bên ký hợp đồng được công chứng và giao nhận tiền, đất xong trong cùng ngày. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà H đã cải tạo đất, bơm cát, xây hàng rào được khoảng 90% thì phía các nguyên đơn qua ngăn cản, tổng chi phí bà H bỏ ra để đầu tư khoảng 150.000.000 đồng. Khoảng tháng 01/2020 thì bà H mới biết hợp đồng không thực hiện được do diện tích tách thửa không đủ, thiếu 99m². Bà H có đề nghị ông U và bà L chuyển nhượng thêm cho đủ diện tích trên nhưng vợ chồng ông U không đồng ý. Tháng 6/2020 thì ông U yêu cầu đề nghị hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nay bà yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, trường hợp không thực hiện được hợp đồng thì bà đồng ý trả đất và yêu cầu vợ chồng ông U trả lại số tiền chuyển nhượng đất là 270.000.000 đồng cộng thêm lãi suất 3% tính từ thời điểm nhận tiền cho đến thời điểm Tòa án xét xử.

- Bồi thường lại 150.000.000 đồng tiền vật liệu, thuê nhân công cải tạo đất.
- Không đồng ý bồi thường tiền chặt cây và tiền thu H lợi trên đất.
- Đồng ý giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông U, bà L khi vợ chồng ông U, bà L giao trả đầy đủ số tiền trên.

Tại bản án sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang tuyên xử như sau:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Văn U, bà Nguyễn Thị L.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/7/2019 giữa ông Trương Văn U, Nguyễn Thị L với bà Trần Thị H là vô hiệu.

Ông U, bà L có trách nhiệm giao trả lại cho bà H số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 270.000.000 đồng và phần chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là 4.201.350 đồng. Tổng cộng là 274.201.350 đồng (Hai trăm bảy mươi bốn triệu, hai trăm lẻ một nghìn, ba trăm năm mươi đồng).

Bà Trần Thị H có trách nhiệm giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000265 do Ủy ban nhân dân huyện Vị Thanh cấp ngày 20/10/1995 cho ông U, bà L.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trương Văn U, Trần Thị L về việc yêu cầu bà H trả tiền giá trị cây bị chặt 31.500.000 đồng và phần H lợi bà H được hưởng từ cây trồng trên đất 4.950.000 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Trần Thị H. Ông Trương Văn U và bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm trả lại giá trị phần cát nền bà H đã bơm số tiền 86.400.000 đồng và giá trị phần bức tường bà H đã xây dựng số tiền 10.619.000 đồng. Tổng cộng 97.019.000 đồng (Chín mươi bảy triệu, không trăm mười chín nghìn đồng).

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H về việc yêu cầu các nguyên đơn trả lãi suất 3% trên số tiền đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 270.000.000 đồng, phần tiền thuê nhân công đồn cây và thuê nhân công làm hàng rào.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án, quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 06 tháng 7 năm 2022, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, ông Trương Văn U có đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang. Yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết cho nguyên đơn không phải chịu tiền bơm cát san lấp nền và không phải trả giá trị chênh lệch về đất. Buộc bị đơn phải trả lại tiền cây trồng bị chặt đồn và tiền hưởng H lợi từ cây trồng là 53.880.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, rút một phần yêu cầu kháng cáo đối với phần yêu cầu bị đơn bồi thường tăng thêm so với yêu cầu khởi kiện về thiệt hại cây trồng và H lợi thu được từ cây trồng là 17.430.000 đồng. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại chặt đồn cây và thiệt hại H lợi với số tiền 36.450.000 đồng. Yêu cầu bị đơn phải di dời số cát đã bồi lấp trên phần đất tranh chấp, nguyên đơn đồng ý bồi thường 50% tiền chi phí san lấp theo bản án sơ thẩm đã tuyên là 43.200.000 đồng.

Các nội dung khác, đại diện nguyên đơn giữ nguyên theo đơn kháng cáo.

Bị đơn không thống nhất với yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đồng thời giữ nguyên đơn phản tố.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu quan điểm từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử không tính giá trị chênh lệch đối với loại đất thổ cư mà cần tính giá trị chênh lệch diện tích đất theo cùng mục đích sử dụng các bên đã chuyển nhượng với nhau đó là thuộc loại đất cây lâu năm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Sau khi xét xử sơ thẩm, Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L và ông Trương Văn U kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa, đại diện cho nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu kháng cáo về số tiền bồi thường thiệt hại cây trồng là 17.430.000 đồng là phù hợp vì nằm ngoài phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không được cấp sơ thẩm xem xét giải quyết nên không thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm.

[3]. Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1]. Đối với yêu cầu kháng cáo phần chênh lệch giá đất.

Ngày 04/5/2019 ông Trương Văn U và bà Nguyễn Thị L có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị H phần đất cây lâu năm với diện tích chiều ngang 06m, chiều dài tính từ lộ đến trụ đá phía sau, phần đất tọa lạc tại ấp 2, xã Vị Đông, huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang, giá chuyển nhượng là 270.000.000 đồng, Ngày 11/7/2019 hai bên chính thức ký hợp đồng tại Văn phòng công chứng. Bà H đã trả đủ tiền cho ông U, bà L và ông U, bà L cũng đã giao đất cho bà H vào ngày 11/7/2019.

Trước khi hai bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng và được công chứng, hai bên cũng đã nhờ công ty đo đạc đo vẽ hiện trạng phần đất chuyển nhượng và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Vị Thủy cập nhật, xác định diện tích chuyển nhượng 491m², trong đó chiều ngang 06m, chiều dài 82m, loại đất Q (đất trồng cây lâu năm).

Như vậy, xét tại thời điểm hai bên chuyển nhượng đã có đầy đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại điều 117 Bộ luật dân sự và khoản 1, 2 điều 188 Luật đất đai. Hợp đồng được công chứng đảm bảo về mặt hình thức theo quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự và Điều 167 Luật đất đai. Tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Quyết định số 01/2018 ngày 11/01/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang đang có hiệu lực pháp luật thì hạn mức tách thửa đối với đất cây lâu năm thuộc khu vực nông thôn là 300m² vậy đảm bảo hạn mức tách thửa đất. Tuy nhiên theo bà H trình bày quá trình làm thủ tục tách thửa, cơ quan chuyên môn xác định trong diện tích chuyển nhượng có 01 phần đất thổ cư thuộc thửa 534 nên không đủ hạn mức tách thửa đối với diện tích đất thổ cư.

Căn cứ vào Kết quả xem xét, thẩm định thể hiện trên mảnh trích đo địa chính số 04/SHC của Công ty TNHH đo đạc Tài nguyên và Môi Trường Sông Hậu ngày 11/5/2021, tổng diện tích đất mà các bên đang tranh chấp là 450,1m² trong đó có 446,1m² loại đất CLN thuộc thửa 535 và 4m² loại đất ONT thuộc thửa 534.

Xét tại thời điểm chuyển nhượng hai bên đã thực hiện đầy đủ theo các quy định, đã được cơ quan có thẩm quyền đo đạc và xác định mục đích sử dụng nên hai bên mới ký hợp đồng chuyển nhượng nên việc có diện tích đất thổ cư nằm trong đất chuyển nhượng các bên không thể biết được nên đều là những người ngay tình khi giao kết hợp đồng.

Nguyên đơn ông U, bà L yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Đáng lẽ ra chỉ tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất thổ cư, tuy nhiên cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng, bà H không kháng cáo và thống nhất nên mỗi bên phải chịu 50% thiệt hại là phù hợp. Tuy nhiên xét thấy các bên chuyển nhượng là loại đất CLN nhưng cấp sơ thẩm tính giá trị chênh lệch cả loại đất thổ cư là không phù hợp mà phải tính toàn bộ diện tích tranh chấp cùng mục đích sử dụng cây lâu năm, cụ thể $450,1\text{m}^2 \times 607.000\text{đồng}/\text{m}^2 = 272.428.000$ đồng. Phần chênh lệch giá trị đất bằng $272.428.000$ đồng – $270.000.000$ đồng = $2.428.000$ đồng. Như vậy nguyên đơn phải bồi thường cho bị đơn số tiền chênh lệch giá trị đất $1.214.000$ đồng.

[3.2] Đối với kháng cáo của nguyên đơn buộc bà H bồi thường giá trị cây bị chặt là $31.500.000$ đồng (cụ thể: 03 cây mận, 02 cây Lê ki ma; 01 cây dừa; 01 cây mít; 10 cây cau. Thu nhập bình quân $6.000.000$ đồng/năm). Xét thấy sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bị đơn đã giao tiền đầy đủ cho nguyên đơn, nguyên đơn đã giao diện tích đất cho bị đơn toàn quyền quản lý, sử dụng. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa chỉ P là đại diện ủy quyền của nguyên đơn cho rằng, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H năm 2019 thì tài sản trên đất vợ chồng ông U giao cho bà H luôn (Bút lục 60). Như vậy thể hiện ý chí tự nguyện giao tài sản cho phía bà H. Thời điểm bà H chặt cây để bơm cát thì phía gia đình ông U cũng thống nhất, không ai ngăn cản gì. Nay nguyên đơn yêu cầu bà H phải bồi thường cây trồng bà H đã chặt là không có căn cứ.

Đối với yêu cầu buộc bà H bồi thường phần cây còn sống trên đất gồm 01 cây cóc, 06 bụi chuối, 07 cây dừa, tổng cộng là $4.950.000$ đồng. Xét thấy bà H nhận tài sản trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên, bà L, ông U cũng đã nhận đủ toàn bộ số tiền. Bà L, ông U cũng đã sử dụng số tiền nhận chuyển nhượng mà chưa trả cho bà H. Nên bà H vẫn có quyền tiếp tục quản lý khối tài sản và hưởng H lợi, lợi tức cũng là phù hợp nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu bồi thường trên của nguyên đơn.

[3.3] Đối với kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải di dời cát bị đơn đã san lấp mặt bằng: Hội đồng xét xử xét thấy các đương sự cùng thống nhất hiện trạng phần đất trước khi chuyển nhượng là đất lung, mương. Bà H đã bơm cát nâng nền để làm nhà. Thời điểm bơm cát bà đang được quản lý tài sản từ hợp đồng giao kết được hai bên thực hiện đúng quy định của pháp luật và chưa bị cơ quan có thẩm quyền tuyên bố vô hiệu, bà đã bơm cát san lấp các mương ông U, bà L không phản đối. Theo bà H thì bà đã bơm tổng cộng 04 ghe cát, mỗi ghe có trọng lượng 80m^3 , tổng 04 ghe là 320m^3 cát; mỗi khối cát có giá 270.000 đồng. Tổng cộng $86.400.000$ đồng. Phía nguyên đơn cho rằng thời điểm bà H bơm cát thì bà H có nói cho vợ chồng ông U là bà H bơm 03 ghe cát, có trọng lượng 120m^3 và chỉ đồng

ý bồi thường 120m³ cát nhưng ông U, bà L không có gì chứng minh cho lời trình bày của ông, bà. Theo công văn số 69/TNVC của Công ty cổ phần thẩm định giá Thống Nhất thì do hiện trạng nền không ổn định nên không thể xác định được cụ thể số lượng cát là bao nhiêu nên không đủ dữ liệu để định giá. Về phía bà H có cung cấp cho Tòa là các hóa đơn mua cát của công ty TNHH Thương Mại dịch vụ vật liệu xây dựng P. Tại biên bản xác minh ngày 02/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Vị Thủy, bà Huỳnh Hồng N là chủ công ty TNHH Thương Mại dịch vụ vật liệu xây dựng P xác định hóa đơn trên là do công ty của bà xuất phù hợp với thời điểm các đương sự xác định bà H bơm cát. Do đó cấp sơ thẩm xác định tổng số tiền cát bà H đã bơm là 86.400.000 đồng. Bà H đã bồi lấp, tôn tạo vào đất, nay ông U, bà L quản lý phần đất thì phải có trách nhiệm bồi thường cho bà H. Do đó cấp sơ thẩm buộc ông U, bà L phải bồi thường cho bà H toàn bộ số tiền bơm cát trên đất 86.400.000 đồng là có căn cứ. Ông U, bà L yêu cầu bà H di dời cát là không phù hợp nên không được chấp nhận.

Như vậy, ngoài kháng cáo đối với phần tính giá trị chênh lệch đất được Hội đồng xét xử điều chỉnh lại, các phần còn lại nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm các tài liệu, chứng cứ để chứng minh yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn nên không có cơ sở để chấp nhận.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông U, bà L được chấp nhận một phần nên ông U, bà L không phải chịu án phí phúc thẩm.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo nên được thực hiện theo bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Điều 117, Điều 122, Điều 131, Điều 500, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;

Điều 12, Điều 27, 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Văn U, bà Nguyễn Thị L.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang .

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Văn U, bà Nguyễn Thị L.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/7/2019 giữa ông Trương Văn U, bà Nguyễn Thị L với bà Trần Thị H là vô hiệu.

Ông U, bà L có trách nhiệm giao trả lại cho bà H số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 270.000.000 đồng và phần chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là 1.214.000 đồng. Tổng cộng là 271.214.000 đồng (Hai trăm bảy mươi một triệu, hai trăm mười bốn nghìn đồng).

Ông U, bà L được quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích phần đất tranh chấp.

Bà Trần Thị H có trách nhiệm giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000265 do Ủy ban nhân dân huyện Vị Thanh cấp ngày 20/10/1995 cho ông U và bà L.

[2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trương Văn U, Nguyễn Thị L về việc yêu cầu bà H trả tiền giá trị cây bị chặt 31.500.000 đồng và phần H lợi bà H được hưởng từ cây trồng trên đất 4.950.000 đồng.

[3] Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Trần Thị H. Ông Trương Văn U và bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm trả lại giá trị phần cát nền bà H đã bơm số tiền 86.400.000 đồng và giá trị phần bức tường bà H đã xây dựng số tiền 10.619.000 đồng. Tổng cộng 97.019.000 đồng (*Chín mươi bảy triệu, không trăm mười chín nghìn đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H về việc yêu cầu các nguyên đơn trả lãi suất 3% trên số tiền đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 270.000.000 đồng, phần tiền thuê nhân công đốn cây và thuê nhân công làm hàng rào.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Trương Văn U, bà Nguyễn Thị L và bị đơn Trần Thị H được miễn tiền án phí dân sự theo quy định. Bị đơn Trần Thị H được nhận lại 14.700.000 đồng tiền tạm ứng án phí phản tố theo biên lai số 0008306, lập ngày 11/12/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang.

6. Chi phí đo đạc thẩm định và định giá: Nguyên đơn phải nộp 4.935.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp đủ.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Trương Văn U, bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí.

8. 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 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.

9. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 25/11/2022.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND huyện Vị Thủy;
- Chi cục THADS huyện.Vị Thủy;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(đã ký)

Lê Thị Thọ

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
CÁC THẨM PHÁN THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA