TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 401/2023/DS-PT
Ngày: 08.9.2023
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 THÀNH PHỐ CẦN THƠ

- Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Bà Hà Thị Phương Thanh
Các Thẩm phán: Ông Võ Bảo Anh
Bà Trần Thị Thanh Giang

- Thư ký phiên tòa: ông Huỳnh Minh Thông – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: ông Bùi Trung Nam - Kiểm sát viên

Vào ngày 08 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 113/2023/TLPT-DS ngày 06 tháng 4 năm 2023 về "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 19 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 409/2023/QĐ-PT ngày 08 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lương Hoàng D; sinh năm 1956. Địa chỉ: Số C khu V, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt).

2. Bị đơn: Ông Bùi Văn S, sinh năm 1938. Địa chỉ: Số B khu V, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ.

Đại diện hợp pháp cho bị đơn: Bà Nguyễn Thanh T; sinh năm: 1975. Địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ - văn bản ủy quyền ngày 23/3/2022 (có mặt).

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

3.1. Bà Lâm Ngọc H; sinh năm: 1943. Địa chỉ: Số B khu V, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

3.2. Ông Bùi Minh H1; sinh năm: 1978. Địa chỉ: Số B, khu V, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

3.3 Ông Bùi Minh H2; sinh năm: 1977. Địa chỉ: B khu vực T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

Đại diện hợp pháp cho bà H, ông H1, ông H2: bà Nguyễn Thanh T; sinh năm: 1975. Địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ - văn bản ủy quyền ngày 23/3/2022 và ngày 17/5/2023 (có mặt).

3.4. Bà Nguyễn Thị Bích L, sinh năm:1969. Địa chỉ: Số C khu V, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ (có mặt).

3.5. Bà Nguyễn Thị B; sinh năm: 1976. Địa chỉ: C khu V, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

4. Người kháng cáo:

4.1 Ông Lương Hoàng D là nguyên đơn.

4.2 Ông Bùi Văn S là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn ông Lương Hoàng D trình bày và yêu cầu khởi kiện như sau: Ngày 08/5/2017, ông Bùi Văn S ký hợp đồng văn bản giấy tay chuyển nhượng cho ông quyền sử dụng đất toạ lạc khu vực T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ thửa 807, tờ bản đồ số 7A, diện tích 763,8m^2 (2L) thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000319 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ Bùi Văn S đứng tên; thoả thuận giá chuyển nhượng 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng)/1.000m^2; tuy nhiên, trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì các bên có khảo sát thực tế diện tích là 1.000m^2. Ông D đã trả tiền đặt cọc trước cho ông S 60.000.000đ và thỏa thuận khi cơ quan đo đạc diện tích thực tế bao nhiêu thì sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại bấy nhiêu khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do diện tích thực tế nhiều hơn trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các bên thoả thuận phía ông S tiến hành thủ tục chỉnh lý biến động diện tích tăng thêm; sau khi chỉnh lý biến động diện tích xong thì các bên sẽ đến Văn phòng công chứng ký lại hợp đồng theo quy định; ông D là người chịu nghĩa vụ đóng thuế, phí. Ngày 09/5/2017, ông S tiến hành đo đạc, cắm trụ đá và giao toàn bộ diện tích 1.000m^2 cho ông D quản lý sử dụng cho đến nay. Phía ông D đã lên bờ trồng cây lâu năm: cam, chanh, xoài, mít. Khi ông D giao trả tiền cho ông S, bà H thì có mặt con của ông S, bà H là ông Bùi Văn H3, ông H3 là người kiểm đếm tiền. Tính đến ngày 19/3/2018, vợ chồng ông S, bà H đã nhận tiền nhiều lần của ông D, tổng cộng là 110.300.000đ, tương đương với diện tích đất ghi trong Giấy chứng nhận là 763,8m^2. Ông S đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D. Tuy nhiên, ông D hẹn gia đình ông S đi công chứng hợp đồng thì ông S hẹn lần lựa không đi. Sau đó, đất của ông S bị quy hoạch nên ông S mượn lại giấy chứng nhận và cho đến nay không đi chỉnh lý diện tích, cũng không làm thủ tục sang tên cho ông D. Đến ngày 10/10/2019, ông S trả lời với ông D là yêu cầu hủy hợp đồng nên ông D không đồng ý và khởi kiện, yêu cầu: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 08/5/2017 giữa ông Bùi Văn S với ông, diện tích thực tế 1.000m^2 (2L), thửa đất số 807, tờ bản đồ số 7A, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0445875; số vào sổ 000319, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Bùi Văn S là hợp pháp.

*Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn ông S có ý kiến và phản tố như sau: Thừa nhận ông có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 807, giá tiền 150.000.000đ/1.000m^2 như ông S trình bày là đúng. Ông S đã nhận tiền nhiều lần của ông D, tổng cộng là 110.300.000đ. Tuy nhiên, ông D đã nhận đất canh tác nhưng chỉ thanh toán được 110.300.000đ là chưa đủ nên ông D đã vi phạm hợp đồng. Hơn nữa, quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình ông S nhưng khi ông S chuyển nhượng cho ông D thì vợ ông là bà H và 03 người con của ông S, bà H không biết việc này. Do đó, nay bị đơn ông không đồng ý với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của ông D; đồng thời, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/5/2017 giữa ông S với ông D là vô hiệu. Nếu ông D đồng ý hủy hợp đồng, trả lại đất cho bị đơn thì ông S đồng ý trả lại tiền đã nhận và bồi thường cho ông D, tổng cộng số tiền 300.000.000đ.

*****Người liên quan lần lượt trình bày và yêu cầu:

-bà Lâm Ngọc H và ông Bùi Minh H1 cho rằng: Quyền sử dụng đất ông D nhận chuyển nhượng là tài sản chung của hộ gia đình ông S nhưng việc chuyển nhượng giữa ông S với ông D thì bà H là vợ ông S và 03 người con của ông S, bà H là Bùi Hữu S1, Bùi Minh H2 và Bùi Minh H1 không biết và gia đình bà H, ông H1 cũng không có giao đất cho ông D nhưng ông D tự ý canh tác trên đất của gia đình ông bà nên bà H và ông H1 không đồng ý yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của nguyên đơn. Nay bà H, ông H1 khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông S với ông D là vô hiệu.

-bà Nguyễn Thị Bích L có ý kiến: thống nhất yêu cầu khởi kiện của ông D.

*Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử công khai. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 19 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng xét xử và quyết định như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/5/2017 giữa ông Bùi Văn S với ông Lương Hoàng D.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/5/2017 giữa ông Bùi Văn S với ông Lương Hoàng D đối với quyền sử dụng đất thửa số 807, tờ bản đồ số 7A, loại đất 2L, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Cần Thơ thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000319, do Ủy ban nhân dân huyện C (cũ) cấp cho hộ ông Bùi Văn S đứng tên ngày 10/8/1999; đã chỉnh lý biến động diện tích 994.8m^2, thửa 807, tờ bản đồ số 7A tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS12207 ngày 24/3/2021 do hộ ông Bùi Văn S, bà Lâm Ngọc H đứng tên, là vô hiệu.

1.2. Buộc ông Lương Hoàng D, bà Nguyễn Thị Bích L phải giao trả cho ông Bùi Văn S, bà Lâm Ngọc H toàn bộ quyền sử dụng đất diện tích 997.9m^2 hiện ông D đang quản lý, sử dụng, tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ (có vị trí, kích thước các cạnh cụ thể như Bản trích đo địa chính kèm theo) thuộc thửa 807, tờ bản đồ số 7A, diện tích 994.8m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS12207 ngày 24/3/2021 do hộ ông Bùi Văn S, bà Lâm Ngọc H đứng tên.

1.3. Đối với phần diện tích thực tế dư 3.1m^2 so với diện tích 994.8m^2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS12207 ngày 24/3/2021 do hộ ông Bùi Văn S, bà Lâm Ngọc H đứng tên, thửa 807, tờ bản đồ số 7A; nếu các chủ bất động sản liền kề có tranh chấp với hộ ông Bùi Văn S thì có quyền khởi kiện giải quyết thành vụ kiện khác.

1.4 Buộc ông Bùi Văn S, bà Lâm Ngọc H phải trả cho ông Lương Hoàng D tổng cộng số tiền: 761.056.900đ (Bảy trăm sáu mươi mốt triệu không trăm năm mươi sáu ngàn chín trăm đồng) (trong đó: tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận: 110.300.000đ + tiền bồi thường thiệt hại giá trị quyền sử dụng đất 588.284.900đ + tiền bồi thường cây trồng trên đất: 62.472.000đ).

Kể từ khi ông Lương Hoàng D có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, ông Bùi Văn S, bà Lâm Ngọc H còn phải chịu tiền lãi tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của ông Bùi Văn S về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn S với ông Lương Hoàng D.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Ngọc H và yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn H3 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn S với ông Lương Hoàng D**.**

4. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của các đương sự.

*Ngày 31 tháng 01 năm 2023, nguyên đơn ông D kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử: công nhận hợp đồng chuyển nhượng đã ký giữa ông với ông S, bà H.

*Ngày 07 tháng 02 năm 2023, bị đơn ông S kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử: không đồng ý giá mà tòa sơ thẩm xác định, đề nghị định giá lại để có cơ sở xác định lại giá đất để tính việc bồi thường, không đồng ý việc bồi thường cây trồng.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

-Nguyên đơn vắng mặt.

-Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị xác định giá đất do công ty T1 đã định để tính giá trị thiệt hại vì chính nguyên đơn yêu cầu Tòa án trưng cầu.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L có ý kiến công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông D và ông S.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

-Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

-Về nội dung: Nay phiên tòa phúc thẩm mở lần 2 nhưng ông D vắng mặt không lý do dù được triệu tập hợp lệ xem như từ bỏ việc kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử kháng cáo của ông D. Về nội dung vụ việc, qua tranh tụng tại phiên tòa cùng với các chứng cứ có trong hồ sơ, xét thấy, việc ký kết chuyển nhượng đất giữa ông S và ông D chỉ có ông D ký, không có bà H, cùng các

con là không đúng bởi giấy đất cấp cho hộ, tuy bà H biết và có nhận tiền, nhưng ông H2, S1 là thành viên hộ không hề biết, vì vậy hợp đồng vô hiệu.. Khi hợp đồng vô hiệu các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, ai có lỗi thì phải bồi thường, quá trình xét xử phúc thẩm có tiến hành thẩm định giá lại đất tranh chấp, nguyên đơn chọn công ty T1 nên định giá đất này để tính bồi thường giữa các bên, buộc bị đơn trả cây trồng cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về việc vắng mặt đương sự: về việc vắng mặt nguyên đơn đã được triệu tập hợp lệ 02 lần, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có người đại diện nên tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định.

[1.2] Nguyên đơn ông D có kháng cáo, đã được triệu tập hợp lệ 02 lần, lần thứ nhất ngày 31/8/2023, ông D có đơn xin hoãn phiên tòa, hôm nay ông D tiếp tục vắng mặt không lý do, bà L là vợ ông D cho rằng ông D bệnh đang ở nhà, đây là lý do không chính đáng, do ông D có kháng cáo nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông D theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn.

[2.1] Qua tranh tụng tại phiên tòa hôm nay cùng đối chiếu với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định: ngày 08/5/2017 ông Bùi Văn S có lập "Hợp đồng mua bán đất" với ông Lương Hoàng D, ông S thỏa thuận chuyển nhượng cho ông D phần diện tích đất ruộng thuộc thửa số 807, tờ bản đồ số 7A, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Cần Thơ (nay là khu vực T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ) thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000319, do Ủy ban nhân dân huyện C (cũ) cấp cho hộ ông Bùi Văn S đứng tên ngày 10/8/1999, giá chuyển nhượng 150.000.000đ/1.000m^2. Thời điểm đó, theo giấy chứng nhận, thửa 807 diện tích còn lại là 763.8m^2 nhưng diện tích thực tế khoảng 1.000m^2. Vợ chồng ông S, bà H đã nhận tiền chuyển nhượng nhiều lần của ông D, tính đến ngày 19/3/2018 đã nhận tổng cộng 110.300.000đ. Xét việc chuyển nhượng giữa các bên thấy rằng, tuy giao dịch giữa các bên làm giấy tay không có công chứng chứng thực của cấp có thẩm quyền nhưng ông D đã giao cho ông S 110.300.000 đồng là hơn 2/3 nghĩa vụ, phía ông D đã nhận đất và đã trồng cây lâu năm trên đất từ năm 2017 đến nay. Phía ông S đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D đi làm thủ tục chuyển nhượng, khi đo đạc thì diện tích thực tế khoảng gần 1.000m^2 nên cần phải chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại khi làm hợp đồng chuyển nhượng nhưng phía ông S không thực hiện nên về mặt hình thức là không vô hiệu.

[2.2] Xét về nguồn gốc quyền sử dụng đất thửa đất số 807, tờ bản đồ số 7A, loại đất 2L thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000319 do Ủy ban nhân dân huyện C (cũ) cấp cho hộ ông Bùi Văn S đứng tên ngày 10/8/1999. Tại thời điểm cấp giấy, hộ gia đình ông S gồm có: vợ chồng ông S, bà Lâm Ngọc H và 03 người con là: Bùi Hữu S1; sinh năm: 1972 (đã mất tháng 8/2021, ông S1 không có vợ con

nhưng có sống chung như vợ chồng với bà Nguyễn Thị B, không có đăng ký kết hôn); Bùi Minh H2; sinh năm: 1977 và Bùi Minh H1; sinh năm: 1978. Căn cứ vào "Hợp đồng mua bán đất" ngày 08/5/2017 giữa ông Bùi Văn S với ông Lương Hoàng D và việc giao nhận tiền giữa các bên thì vợ chồng ông S và bà H có ký tên nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông D; ông Bùi Minh H1 tuy không có ký tên vào hợp đồng nhưng có biết việc chuyển nhượng của ông S, bà H và không có phản đối. Do đất cấp cho hộ gia đình nên là tài sản chung của hộ, vì vậy, khi thực hiện giao dịch phải được sự đồng ý của các thành viên trong hộ; nếu đại diện hộ gia đình đứng ra đại diện giao dịch chuyển nhượng thì phải có sự đồng ý, có văn bản ủy quyền của các thành viên trong hộ gia đình theo quy định tại khoản 2 Điều 212 Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 64 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ và khoản 5 Điều 14 Thông tư 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 của Bộ T2 nhưng ông S1 và ông H2 không có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng, không có tham gia giao dịch chuyển nhượng giữa các bên và cũng không có văn bản ủy quyền của ông S1, ông H2 cho ông S giao dịch chuyển nhượng nên căn cứ Điều 104, 122, 123 Bộ luật Dân sự, hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

[2.3] Như trên nhận định hợp đồng vô hiệu thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và tính đến việc bồi thường thiệt hại trên cơ sở lỗi của các bên.

[2.3.1] Xét về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu, thấy rằng, ông D khi thực hiện giao dịch với ông S, biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S là cấp cho hộ nhưng vẫn thực hiện nên các bên đều có lỗi; vì vậy, mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại tương ứng với 50% giá trị chênh lệch theo giá thị trường tại thời điểm hiện nay so với giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng.

[2.3.2] Về giá đất tính xác định thiệt hại. Quá trình giải quyết phúc thẩm, phía bị đơn có yêu cầu định giá lại, thấy rằng giá cấp sơ thẩm xác định và giá bị đơn yêu cầu công ty T3 thực hiện chênh lệch rất nhiều, cụ thể: Hội đồng định giá do Tòa án cấp sơ thẩm thành lập có giá 1.750.000/m^2, trong khi giá bị đơn yêu cầu công ty T3 thẩm định có giá 350.000 đồng/m^2, nên để xác định chính xác giá thị trường, ngày 19/6/2023 Tòa án đã thành lập Hội đồng định giá nhưng không xác định được giá trị. Tại biên bản làm việc ngày 04/7/2023, phía bị đơn ông S tiếp tục yêu cầu Công ty T4 định giá tài sản, phía nguyên đơn ông D không đồng ý và đồng ý chọn công ty Cổ phần T1, bị đơn thống nhất theo sự lựa chọn của nguyên đơn ông D, ngày 01/8/2023 Tòa án đã trưng cầu Công ty T1 theo ý kiến nguyên đơn, kết quả giá trị quyền sử dụng đất có giá 452.000.000 đòng, việc định giá trên cơ sở yêu cầu của nguyên đơn nên Tòa án lấy giá này căn cứ xác định thiệt hại.

[2.3.3] Xác định thiệt hại và tiền cây trồng:

[2.3.3.1] Tiền chuyển nhượng đất các bên thỏa thuận đối với diện tích đất 150.000.000 đồng/1.000m^2, thực tế chỉ 994.8m^2 x 150.000đồng/m^2 = 149.220.000 đồng. Số tiền ông D đã trả cho ông S 110.300.000 đồng; tương ứng với tỷ lệ đã thanh toán: 110.300.000 đồng/149.220.000 đồng = 73.92%. Do đó, thiệt hại được tính: 452.000.000 đồng - 149.220.000 đồng = 302.780.000 đồng x 73.92% = 223.815.000 đồng (làm tròn). Do có phần lỗi của ông D nên ông D cũng phải chịu

50% thiệt hại, cụ thể: 223.815.000 đồng/2 = 111.907.000 đồng (làm tròn). Ông S, bà H phải bồi thường cho ông D giá trị quyền sử dụng đất chênh lệch 111.907.000 đồng. Tổng cộng, số tiền giá trị quyền sử dụng đất ông S, bà H phải trả và bồi thường cho ông D: 110.300.000 đồng + 111.907.000 đồng = 222.207.000 đồng.

[2.3.3.2] Về giá trị cây trồng, thấy rằng, phía ông D đã nhận đất do gia đình ông S giao và đã trồng cây lâu năm trên đất từ năm 2017 đến nay. Phía ông S cũng đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D đi làm thủ tục chuyển nhượng nên khi buộc ông D trả đất cho ông S, bà H thì giá trị cây trồng ông S, bà H được hưởng nên có nghĩa vụ trả cho ông D là phù hợp. Giá trị cây trồng được xác định theo biên bản định giá ngày 19/6/2023 là 54.245.000 đồng, buộc ông S và bà H có nghĩa vụ trả cho ông D. Tổng cộng; ông S, bà H phải trả cho ông D số tiền: 222.207.000 đồng + 54.245.000 đồng = 276.452.000 đồng. Do đó, kháng cáo của bị đơn được chấp nhận một phần về xác định giá trị đất.

[3] Quyết định khác của bản án sơ thẩm (phần đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của ông Bùi Văn S về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn S với ông Lương Hoàng D và đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Ngọc H và ông Bùi Văn H3 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn S với ông Lương Hoàng D, phần diện tích đất dư 3,1m^2**)** không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ, đúng quy định. Cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định nên giữ nguyên bản án. Tuy nhiên, về giá trị đất được xác định lại nên sửa phần nghĩa vụ bồi thường thiệt hại, không tính lỗi cho cấp sơ thẩm.

[5] Về án phí:

[5.1] Sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu, tuy nhiên là người cao tuổi nên được miễn.

[5.2] Phúc thẩm: nguyên đơn kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu, tuy nhiên là người cao tuổi nên được miễn. Bị đơn kháng cáo được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí.

[6] Về chi phí thẩm định, định giá:

[6.1] Cấp sơ thẩm: chi phí do Tòa án thành lập 6.066.130 đồng; chi phí thẩm định giá của Công ty T3 ngày 29/12/2022 là 5.000.000 đồng.

[6.2] Cấp phúc thẩm: chi phí do Tòa án thành lập 3.000.000 đồng; chi phí thẩm định giá của Công ty cổ phần T1 ngày 11/8/2023: 6.480.000 đồng, tổng cộng 20.546.130 đồng, nguyên đơn không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên phải chịu, nhưng trong vụ án này, phía bị đơn có yêu cầu định giá lại tại cấp phúc thẩm và được chấp nhận một phần nên phải chịu 30% tổng chi phí tố tụng, cụ thể: nguyên đơn chịu 20.546.130 đồng x 70% = 14.382.291 đồng, bị đơn chịu 6.163.839 đồng.

[6.3] Ông D đã nộp tạm ứng 2.000.000đ; ông S đã nộp tạm ứng 18.546.130 đồng. Buộc ông D có nghĩa vụ trả lại cho ông S 12.382.291 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: - Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 104, 122, 123, 129, 131, khoản 2 Điều 212, Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự;

- Điều 188 Luật Đất đai;

- Khoản 1 Điều 64 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Khoản 5 Điều 14 Thông tư 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 của Bộ T2;

- Nghị quyết 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: - Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lương Hoàng D.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Bùi Văn S.

- Sửa một phần bản án sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 19 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng về giá trị bồi thường thiệt hại.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/5/2017 giữa ông Bùi Văn S với ông Lương Hoàng D đối với quyền sử dụng đất thửa số 807, tờ bản đồ số 7A, loại đất 2L, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Cần Thơ thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000319, do Ủy ban nhân dân huyện C (cũ) cấp cho hộ ông Bùi Văn S đứng tên ngày 10/8/1999; đã chỉnh lý biến động diện tích 994.8m^2, thửa 807, tờ bản đồ số 7A tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS12207 ngày 24/3/2021 do hộ ông Bùi Văn S, bà Lâm Ngọc H đứng tên, là vô hiệu.

1.2. Buộc ông Lương Hoàng D, bà Nguyễn Thị Bích L có nghĩa vụ giao trả cho ông Bùi Văn S, bà Lâm Ngọc H toàn bộ quyền sử dụng đất diện tích 997.9m^2 hiện ông D đang quản lý, sử dụng, tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ (có vị trí, kích thước các cạnh cụ thể như Bản trích đo địa chính kèm theo) thuộc thửa 807, tờ bản đồ số 7A, diện tích 994.8m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS12207 ngày 24/3/2021 do hộ ông Bùi Văn S, bà Lâm Ngọc H đứng tên.

1.3. Buộc ông Bùi Văn S, bà Lâm Ngọc H phải trả cho ông Lương Hoàng D tổng cộng số tiền: 276.452.000 đồng (Hai trăm bảy mươi sáu triệu, bốn trăm năm mươi hai ngàn đồng).

Kể từ khi ông Lương Hoàng D có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, ông Bùi Văn S, bà Lâm Ngọc H còn phải chịu tiền lãi tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của ông Bùi Văn S về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn S với ông Lương Hoàng D.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Ngọc H và của ông Bùi Văn H3 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn S với ông Lương Hoàng D.

4. Đối với phần diện tích thực tế dư 3.1m^2 so với diện tích 994.8m^2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS12207 ngày 24/3/2021 do hộ ông Bùi Văn S, bà Lâm Ngọc H đứng tên, thửa 807, tờ bản đồ số 7A; nếu các chủ bất động sản liền kề có tranh chấp với hộ ông Bùi Văn S thì có quyền khởi kiện giải quyết thành vụ kiện khác.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá: Ông D phải hoàn trả lại cho ông S 12.382.291 đồng.

6. Về án phí

6.1. Sơ thẩm:

-Ông Lương Hoàng D; ông Bùi Văn S, bà Lâm Ngọc H là người cao tuổi nên được miễn.

-Sung công tiền tạm ứng án phí của ông Bùi Minh H1 đã nộp 300.000đ theo biên lai số 006779 ngày 17/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

6.2. Phúc thẩm: Ông Lương Hoàng D; ông Bùi Văn S được miễn do là người cao tuổi. Không có thu.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, Điều 7, 7a, 7b và Điều 9; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- *VKSND TPCT;*
- *TAND Q. Cái Răng;*
- *Chi Cục THADS Q. Cái Răng;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Hà Thị Phương Thanh