

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 127/2021/DS-PT

Ngày: 12- 5 -2021

V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng
quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Ngọc Dũng.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương.

Bà Hồ Thị Thanh Thúy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thủy Tiên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Kiều - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 386/2020/TLPT-DS ngày 07 tháng 12 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 189/2020/DS-ST ngày 05 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 320/2020/QĐPT-DS ngày 23 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Văn V, sinh năm: 1950; chết ngày 22/07/2020.

Địa chỉ: ấp T, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông V:

1. Bà Bùi Kim L, sinh năm: 1954;

2. Bà Lê Hoàng H, sinh năm: 1977; (có mặt)

3. Ông Lê Hoàng T, sinh năm: 1979; (có mặt)

4. Ông Lê Tiến N, sinh năm: 1994;

Cùng địa chỉ: ấp T, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre.

5. Ông Lê Văn L1, sinh năm: 1932;

6. Bà Lê Thị N1, sinh năm: 1934;

Cùng địa chỉ: ấp P, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của bà Bùi Kim L, ông Lê Tiến N, ông Lê Văn Lòi, bà Lê Thị N1: bà Lê Hoàng H, ông Lê Hoàng T là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 14/9/2020). *(có mặt)*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Đặng Trọng T1 – Luật sư Văn phòng Luật sư T thuộc Đoàn luật sư thành phố C. *(có mặt)*

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn L2, sinh năm: 1960; *(có mặt)*

2. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm: 1959;

Cùng địa chỉ: ấp Sơn Châu, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của bà S: ông Nguyễn Văn L2 là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 24/02/2020).

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

1. Ông Trần Quốc C, sinh năm: 1958; *(có mặt)*

2. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm: 1966;

Cùng địa chỉ: ấp S, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của bà X: ông Trần Quốc C là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 24/02/2020).

- *Người kháng cáo:* Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Lê Văn V;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện của nguyên đơn, văn bản trình bày ý kiến, biên bản hòa giải và phiên tòa sơ thẩm người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn trình bày:

Ngày 16 tháng 02 năm 1995, ông Lê Văn V có hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng hình thức “Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất” với ông Nguyễn Văn L2 và bà Nguyễn Thị S. Phần đất nhận chuyển nhượng có

diện tích là 975 m², thuộc thửa đất số 205, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Sơn Châu, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre với giá 31 (ba mươi mốt) chỉ vàng 24 kara. Ông V đã trả đủ vàng cho ông L2 và bà S. Vào ngày 19/02/1995, ông L2 và bà S đã giao đất cho ông V sử dụng từ đó đến nay. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông V không biết ông L2 có được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (CNQSDĐ) không nhưng đơn xin chuyển quyền sử dụng đất giữa hai bên có xác nhận của Ủy ban nhân dân (UBND) xã S, huyện C.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, trên đất ông L2 đang trồng chôm chôm, sau này ông V trồng nhãn và một số loại cây trồng khác. Đến năm 2008 ông V trồng chôm chôm cho đến nay. Trong quá trình canh tác, ông V có yêu cầu ông L2 làm thủ tục để ông V được cấp giấy CNQSDĐ nhưng ông L2 không đồng ý mà yêu cầu được chuộc lại đất. Khoảng năm 2007-2008 ông V có yêu cầu ông L2 chuộc đất nhưng thời gian kéo dài tới nay ông L2 không chuộc, dẫn đến hai bên không thỏa thuận được. Sau này ông V tiếp tục yêu cầu ông L2 làm thủ tục sang tên nhưng lúc này giấy CNQSDĐ của ông L2 đã thế chấp tại ngân hàng. Khi nhận chuyển nhượng đất từ ông L2, bà S thì ông V không biết là trong phần đất nhận chuyển nhượng có một phần diện tích (theo kết quả đo đạc là 263,4m²) là do ông Trần Quốc C đứng tên quyền sử dụng.

Đối với phần đất 56,2m² mà ông L2 cho rằng của ông L2 là do ông L2 lấn chiếm của ông V, phần đất này trước đây giáp rạch rồi bên ông L2 bồi đắp từ từ như hiện nay, ông L2 tự ý trồng cây, bơm cát trên đất, ông V cũng không biết là ông L2 lấn từ khi nào vì nhà ông V xa phần đất đang tranh chấp.

Nay ông V đã chết nên những người thừa kế của ông V yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐCNQSDĐ) giữa ông Lê Văn V với ông Nguyễn Văn L2 và bà Nguyễn Thị S vào ngày 16/02/1995 (được UBND xã S xác nhận ngày 18/02/1995) đối với phần đất chuyển nhượng (theo kết quả đo đạc thực tế hiện nay là 1.006,9m²) để những người thừa kế của ông V được đứng tên quyền sử dụng đất.

Đối với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản ngày 28/5/2020 nguyên đơn đồng ý, không yêu cầu định giá lại.

Tại văn bản trình bày ý kiến, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Văn L2 trình bày:

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của cha ông là ông Nguyễn Văn Năm cho vợ chồng ông từ trước năm 1995, được ông đăng ký kê khai và được cấp giấy CNQSDĐ lần đầu vào ngày 20/6/1995. Trước đó, vào ngày 16 tháng 02 năm 1995, do ông làm ăn thua lỗ và cần vốn làm ăn nên gia đình ông (gồm cha của ông là ông Nguyễn Văn Năm và vợ của ông là bà Nguyễn Thị S) có làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông V phần đất có diện tích 975 m², thuộc thửa 205, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Sơn Châu, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre với giá 31 (ba mươi mốt) chỉ vàng 24 kara. Lúc này ông đang ở huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long nên ông không trực tiếp giao kết hợp đồng với ông V mà gia đình của ông mang hợp đồng qua Vĩnh Long cho ông ký tên vào. Đến ngày 18/02/1995, ông

có ra UBND xã S để xác nhận hợp đồng bằng hình thức “Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất”. Toàn bộ số vàng có được từ việc chuyển nhượng đất là do ông thừa hưởng, dùng để trả nợ và làm vốn làm ăn.

Trong phần diện tích đất 975 m² mà ông chuyển nhượng cho ông V có một phần đất của vợ chồng ông Trần Quốc C, bà Nguyễn Thị X đang canh tác (theo kết quả đo đạc thực tế có diện tích 263,4m²). Thời điểm đó, do ông C cũng đi làm ăn xa nên không biết ông chuyển nhượng phần đất này, sau này khi ông C về ông có hứa là sẽ chuộc lại phần đất này để trả cho ông C, bà X nhưng đến nay vẫn chưa chuộc được.

Vào khoảng năm 2008 ông V có nói cho ông chuộc lại phần đất đã chuyển nhượng, ông đồng ý chuộc đất và có thương lượng giá chuộc đất. Ông V nói để về bàn bạc lại với vợ, con nhưng sau đó ông V thay đổi ý, lên giá liên tục nên hai bên chưa thỏa thuận được giá chuộc. Đến khi hòa giải ở UBND xã S thì ông vẫn đồng ý chuộc lại đất với giá là 300.000.000 đồng.

Khi chuyển nhượng đất cho ông V mặc dù ông không có trực tiếp giao kết nhưng sau này khi ông về S sinh sống thì ông có chỉ rõ vị trí đất đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông V và phía ông V cũng sử dụng phần đất chuyển nhượng ổn định từ trước đến nay. Do đó, đối với phần đất có diện tích 56,2m² theo như kết quả đo đạc là không nằm trong diện tích chuyển nhượng, phần đất này ông đã bồi đắp, trồng cây thu hoạch và bơm cát sử dụng ổn định từ trước cho đến nay.

Nay ông yêu cầu phía nguyên đơn trả lại phần đất đã chuyển nhượng để ông trả lại phần đất thuộc quyền sử dụng của ông C, bà X. Ông đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 300.000.000 đồng. Đối với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài 28/5/2020 ông đồng ý, không yêu cầu định giá lại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Trần Quốc C trình bày:

Phần đất có diện tích 263,4m² thuộc một phần thửa đất số 413, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp Sơn Châu, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre hiện đang tranh chấp là thuộc quyền sử dụng đất của ông, được ông đăng ký kê khai và cấp giấy chứng nhận cho ông vào ngày 20/6/1995. Phần đất này do cha vợ của ông là ông Nguyễn Văn Năm cho vợ chồng ông từ trước năm 1995. Thời gian đó ông đi làm ăn xa, vợ ở nhà canh tác. Đến khi ông về thì mới biết việc cha vợ và ông L2 nói mượn phần đất này để giải quyết việc tiền bạc rồi hứa sau này sẽ chuộc lại đất trả cho ông. Năm 2008 ông V có nói với gia đình ông về việc chuộc đất, bên ông đồng ý chuộc lại đất và hai bên thỏa thuận giá, sau đó ông V nói để về bàn bạc lại với vợ con nhưng ông V thay đổi ý, lên giá liên tục nên chưa thỏa thuận được giá chuộc.

Nay ông yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn V với ông Nguyễn Văn L2 và bà Nguyễn Thị S vào ngày 16/02/1995 đối với phần đất có diện tích 263,4m² thuộc một phần thửa đất số 413 tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp Sơn Châu, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre. Yêu

cầu nguyên đơn và ông L2, bà S phải trả lại phần đất diện tích 263,4m² này cho ông. Đối với số vàng mà ông V đã trả cho ông L2 thì giữa ông V với ông L2, bà S tự giải quyết.

Đối với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản ngày 28/5/2020 ông đồng ý, không yêu cầu định giá lại.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 189/2020/DS-ST ngày 05 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C đã quyết định như sau:

Căn cứ các Điều 122, 127, 137, 697, 698, Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ các Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Điều 12, 26, 27 của 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn V đối với ông Nguyễn Văn L2, bà Nguyễn Thị S về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn L2, bà Nguyễn Thị S.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Quốc C, bà Nguyễn Thị X.

Cụ thể tuyên:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất) giữa ông Lê Văn V (bên nhận chuyển nhượng) với ông Nguyễn Văn L2, bà Nguyễn Thị S lập ngày 16/02/1995 (được UBND xã S xác nhận ngày 18/02/1995) đối với phần đất được ghi trong hợp đồng có diện tích 975m², thuộc thửa 205, tờ bản đồ số 3 (Nay là thửa 413, tờ bản đồ số 17), tọa lạc tại ấp Sơn Châu, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

Buộc những người thừa kế của ông Lê Văn V (Gồm bà Bùi Kim L, Lê Hoàng H, Lê Thị N1, ông Lê Hoàng T, Lê Tiến N, Lê Văn L1) phải có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn L2, bà Nguyễn Thị S phần đất có diện tích 687,3m² (bao gồm tất cả cây trồng trên đất); trả cho ông Trần Quốc C, bà Nguyễn Thị X phần đất có diện tích 263,4m² (bao gồm tất cả cây trồng trên đất) thuộc thửa đất số 413 tờ bản đồ 17, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- Phần đất 687,3m² có tứ cận như sau:

Bắc giáp thửa các 143, 410, 117;

Nam giáp thửa 405, 123;

Đông giáp phần còn lại của thửa 413 (phần diện tích 56,2m²);

Tây giáp phần còn lại của thửa 413 (phần diện tích 263,4m²).

- Phần đất 263,4m² có tứ cận như sau:

Bắc giáp thửa 143;

Nam giáp thửa 151;

Đông giáp phần còn lại của thửa 413 (phần diện tích 687,3m²);

Tây giáp thửa 178 và đường giao thông nông thôn.

(Có họa đồ kèm theo).

Ông Nguyễn Văn L2, bà Nguyễn Thị S và ông Trần Quốc C, bà Nguyễn Thị X có quyền và nghĩa vụ đăng ký kê khai đứng tên quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích nêu trên theo quy định.

Buộc ông Nguyễn Văn L2 và bà Nguyễn Thị S phải có nghĩa vụ liên đới trả cho những người thừa kế của ông Lê Văn V (Gồm bà Bùi Kim L, Lê Hoàng H, Lê Thị N1, ông Lê Hoàng T, Lê Tiến N, Lê Văn L1) 31 (ba mươi một) chỉ vàng 24K và số tiền là 209.233.000đ (Hai trăm lẻ chín triệu hai trăm ba mươi nghìn đồng).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 16/10/2020, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Lê Văn V kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 189/2020/DS-ST ngày 05 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Lê Văn V vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn phát biểu quan điểm: Tòa cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm thủ tục tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 189/2020/DS-ST ngày 05 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo đúng quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Tòa cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất) giữa ông Lê Văn V (bên nhận chuyển nhượng) với ông Nguyễn Văn L2, bà Nguyễn Thị S lập ngày 16/02/1995 (được Ủy ban nhân dân xã S xác nhận ngày 18/02/1995) đối với phần đất được ghi trong hợp đồng có diện tích 975m², thuộc thửa 205, tờ bản đồ số 3 (Nay là thửa 413, tờ bản đồ số 17), tọa lạc tại ấp Sơn Châu, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre là vô hiệu. Buộc những người thừa kế của ông Lê Văn V phải có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn L2, bà Nguyễn Thị S phần đất có diện tích 687,3m² (bao gồm tất cả cây trồng trên đất); trả cho ông Trần Quốc C, bà Nguyễn Thị X phần đất có diện tích 263,4m² (bao gồm tất cả cây trồng trên đất) thuộc thửa đất số 413 tờ bản đồ 17, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre. Buộc ông Nguyễn Văn L2 và bà Nguyễn Thị S phải có nghĩa vụ liên đới trả cho những người thừa kế của ông Lê Văn V 31 (ba mươi một) chỉ vàng 24K và số tiền là 209.233.000đồng (Hai trăm lẻ chín triệu hai trăm ba mươi nghìn đồng) là có căn cứ. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, phía nguyên đơn có yêu cầu định giá lại, giá trị đất tranh chấp có thay đổi đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Lê Văn V. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 189/2020/DS-ST ngày 05 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, điều chỉnh phần giá trị quyền sử dụng đất theo biên bản định giá ngày 13/4/2021.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Lê Văn V:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn ông Lê Văn V khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất) giữa ông Lê Văn V với ông Nguyễn Văn L2, bà Nguyễn Thị S lập ngày 16/02/1995, được Ủy ban nhân dân xã S xác nhận ngày 18/02/1995, đối với phần đất được ghi trong hợp đồng có diện tích 975m², thuộc thửa 205, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Sơn Châu, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre.

[2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được lập thành văn bản với hình thức là “Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất”, bên chuyển nhượng ông L2, bà S và bên nhận chuyển nhượng ông V lập ngày

16/02/1995, được Ủy ban nhân dân xã S xác nhận ngày 18/02/1995 nên đã đảm bảo quy định về mặt hình thức. Về nội dung: Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất ngày 16/02/1995 thể hiện ông L2, bà S đồng ý chuyển nhượng cho ông V phần đất có diện tích 975m² (ngang 5m, dài 195m) với giá 31 chỉ vàng 24K. Theo kết quả đo đạc thực tế, nguyên đơn xác định phần đất nhận chuyển nhượng có diện tích là 1006,9m², hiện nay là thửa 413, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre. Bị đơn cho rằng phần đất chuyển nhượng mặc dù ghi trong hợp đồng là 975m² nhưng thực tế chỉ có 950,7m² (Theo sơ đồ mô tả kết quả đo đạc là phần đất diện tích 263,4m² và 687,3m²); còn phần đất có diện tích 56,2m² là phần đất bãi bồi do bị đơn tự san lấp, thuộc quyền sử dụng của bị đơn. Nguyên đơn thì cho rằng do ông L2 tự ý lấn chiếm, phần đất này trước đây giáp rạch, bên ông L2 bồi đắp từ từ như hiện nay, ông L2 tự ý trồng cây, bơm cát trên đất, ông V cũng không biết ông L2 lấn từ khi nào vì nhà ông V xa phần đất đang tranh chấp.

[3] Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo như hợp đồng ngày 16/02/1995; bị đơn đã giao đất cho nguyên đơn sử dụng, phần đất mà nguyên đơn sử dụng thực tế từ khi lập hợp đồng đến nay là phần đất có diện tích 950,7m² (Theo sơ đồ mô tả kết quả đo đạc là phần đất có diện tích 263,4m² và 687,3m²), còn phần đất có diện tích 56,2m² nguyên đơn thừa nhận là do bị đơn tự bồi đắp, bơm cát và sử dụng từ đó đến nay, từ khi bị đơn bồi lấp đến nay nguyên đơn cũng không có ý kiến hay khiếu nại gì. Như vậy, có căn cứ xác định phần đất 56,2m² không nằm trong phần đất mà ông L2, bà S đã chuyển nhượng cho ông V.

[4] Tại văn bản số 1439/CNCL- TTLT xác định phần đất thửa 413 theo bản đồ lập năm 1994 là một phần thửa 205 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn L2 và một phần thửa 203 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Quốc C vào năm 1995. Vậy có căn cứ xác định tại thời điểm chuyển nhượng ông L2 không phải là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 20/6/1995 ông Nguyễn Văn L2 mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất thửa 204 diện tích 300m², thửa 205 diện tích 5390m²; ông Trần Quốc C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 202 diện tích 300m², thửa 203 diện tích 1430m². Tại văn bản số 1266/CNCL-TTLT ngày 14/9/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C thể hiện thửa 204, 205 theo bản đồ chính quy thay đổi thành thửa 405, 123 và một phần thửa 413 tờ bản đồ số 17; thửa 202, 203 theo bản đồ chính quy thay đổi thành thửa 151 và một phần thửa 413 tờ bản đồ số 17. Tại sơ đồ mô tả kết quả đo đạc thể hiện phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế gồm phần đất diện tích 263,4m² (ký hiệu 413 tách) có cạnh phía nam giáp thửa 151; phần đất diện tích 687,3m² (ký 413 còn lại) có cạnh phía nam giáp thửa 405,

123. Do đó, có căn cứ xác định phần đất ký hiệu (413 tách) đã được cấp giấy chứng nhận cho ông Trần Quốc C; phần đất ký hiệu (413 còn lại) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn L2 vào năm 1995. Vậy tại thời điểm chuyển nhượng có một phần đất thuộc quyền sử dụng của ông C, bà X nhưng ông L2, bà S lại chuyển nhượng cho ông V, mà không có sự đồng ý của ông C, bà X, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông C, bà X. Phần đất diện tích 697,3m² ký hiệu (413 còn lại) thuộc quyền sử dụng của ông L2 nhưng vị trí thửa đất này nằm giữa phần đất ký hiệu (431 tách) thuộc quyền sử dụng của ông C và phần đất diện tích 56,2m² là phần đất bãi bồi nằm ngoài diện tích chuyển nhượng nên không thể sử dụng được nếu công nhận cho phía nguyên đơn. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L2, bà S với ông V lập ngày 16/02/1995 (được Ủy ban nhân dân xã S xác nhận ngày 18/02/1995) mặc dù không vi phạm về hình thức nhưng nội dung làm ảnh hưởng đến quyền lợi người thứ ba và có đối tượng không thể thực hiện được nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất) giữa ông Lê Văn V (bên nhận chuyển nhượng) với ông Nguyễn Văn L2, bà Nguyễn Thị S lập ngày 16/02/1995 đối với phần đất được ghi trong hợp đồng có diện tích 975m², thuộc thửa 205, tờ bản đồ số 3 (Nay là thửa 413, tờ bản đồ số 17), tọa lạc tại ấp Sơn Châu, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre vô hiệu là phù hợp.

[5] Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Ông L2, bà S đã giao đất cho ông V sử dụng nên ông V phải trả lại phần đất chuyển nhượng cho ông L2, bà S, ông C, bà X. Nay ông V đã chết nên những người thừa kế của ông V phải có nghĩa vụ trả đất cho ông L2, bà S, ông C, bà X. Còn ông V đã trả cho ông L2, bà S 31 chỉ vàng 24K nên ông L2, bà S phải có trách nhiệm trả lại cho những người thừa kế của ông V 31 chỉ vàng 24K.

[6] Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thì lỗi chính thuộc về phía ông L2, bà S vì ông, bà biết rõ có một phần thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông C, bà X nhưng vẫn chuyển nhượng cho ông V; còn phía ông V cũng có một phần lỗi là khi nhận chuyển nhượng đất không tìm hiểu rõ đất thuộc quyền sử dụng của ai và khi đất chưa được cấp giấy CNQSDĐ mà vẫn nhận chuyển nhượng. Tòa cấp sơ thẩm xác định lỗi thuộc về ông L2, bà S là 07 phần còn ông V là 03 phần là phù hợp.

[7] Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông V là bà Lê Hoàng H có đơn yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp, vì kết quả định giá ngày 28/5/2020 không phù hợp với giá thị trường tại thời điểm giải quyết vụ án. Căn cứ bà H đưa ra là chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần giám định và thẩm định Eximvas giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp là 1.182.000đồng/m². Bị đơn không đồng ý với chứng thư

thẩm định giá của Công ty Cổ phần giám định và thẩm định Eximvas nên Tòa án ra chấp nhận yêu cầu định giá lại tài sản của nguyên đơn. Căn cứ kết quả định giá tài sản ngày 13/4/2021, giá trị đất tranh chấp là 450.000 đồng/m², phần đất chuyển nhượng có diện tích là 950,7m² có giá trị là 427.815.000 đồng (950,7m x 450.000 đồng/m²). Giá trị 31 chỉ vàng 24K vào ngày 05/10/2020 là 167.090.000 đồng (5.390.000 đồng/chỉ). Như vậy, phần chênh lệch về giá được xác định là 260.725.000 đồng (427.815.000 đồng - 167.090.000 đồng). Do ông L2, bà S có phần lỗi nhiều hơn nên phải có nghĩa vụ bồi thường cho những người thừa kế của ông V với số tiền là 182.507.500 đồng. Về giá trị cây trồng trên đất gồm có 38 cây chôm chôm và 02 cây dừa có tổng giá trị là 60.000.000 đồng. Vì vậy, ông L2 và bà S phải có nghĩa vụ trả cho những người thừa kế của ông V 31 chỉ vàng 24K và số tiền tổng cộng là 242.507.500 đồng (182.507.500 đồng + 60.000.000 đồng).

Từ những nhận định trên, chấp nhận một phần kháng cáo của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Lê Văn V. Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 189/2020/DS-ST ngày 05 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C (điều chỉnh giá trị quyền sử dụng đất). Đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội; Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Lê Văn V không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần kháng cáo của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Lê Văn V.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 189/2020/DS-ST ngày 05 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ các Điều 122, 127, 137, 697, 698, Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ các Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Điều 12, 26, 27 của 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn V đối với ông Nguyễn Văn L2, bà Nguyễn Thị S về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn L2, bà Nguyễn Thị S.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Quốc C, bà Nguyễn Thị X.

Cụ thể tuyên:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất) giữa ông Lê Văn V (bên nhận chuyển nhượng) với ông Nguyễn Văn L2, bà Nguyễn Thị S lập ngày 16/02/1995 (được UBND xã S xác nhận ngày 18/02/1995) đối với phần đất được ghi trong hợp đồng có diện tích 975m², thuộc thửa 205, tờ bản đồ số 3 (Nay là thửa 413, tờ bản đồ số 17), tọa lạc tại ấp Sơn Châu, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

Buộc những người thừa kế của ông Lê Văn V (Gồm bà Bùi Kim L, Lê Hoàng H, Lê Thị N1, ông Lê Hoàng T, Lê Tiến N, Lê Văn L1) phải có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn L2, bà Nguyễn Thị S phần đất có diện tích 687,3m² (bao gồm tất cả cây trồng trên đất); trả cho ông Trần Quốc C, bà Nguyễn Thị X phần đất có diện tích 263,4m² (bao gồm tất cả cây trồng trên đất) thuộc thửa đất số 413 tờ bản đồ 17, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- Phần đất 687,3m² (theo sơ đồ mô tả kết quả đo đạc ký hiệu 413 còn lại) có tứ cận như sau:

Bắc giáp thửa các 143, 410, 117;

Nam giáp thửa 405, 123;

Đông giáp phần còn lại của thửa 413 (phần diện tích 56,2m²);

Tây giáp phần còn lại của thửa 413 (phần diện tích 263,4m²).

- Phần đất 263,4m² (theo sơ đồ mô tả kết quả đo đạc ký hiệu 413 tách) có tứ cận như sau:

Bắc giáp thửa 143;

Nam giáp thửa 151;

Đông giáp phần còn lại của thửa 413 (phần diện tích 687,3m²);

Tây giáp thửa 178 và đường giao thông nông thôn.

(Có họa đồ kèm theo).

Ông Nguyễn Văn L2, bà Nguyễn Thị S và ông Trần Quốc C, bà Nguyễn Thị X có quyền và nghĩa vụ đăng ký kê khai đúng tên quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích nêu trên theo quy định.

Buộc ông Nguyễn Văn L2 và bà Nguyễn Thị S phải có nghĩa vụ liên đới trả cho những người thừa kế của ông Lê Văn V (Gồm bà Bùi Kim L, Lê Hoàng H, Lê Thị N1, ông Lê Hoàng T, Lê Tiến N, Lê Văn L1) 31 (ba mươi một) chỉ vàng 24K và số tiền là 242.507.500 đồng (hai trăm bốn mươi hai triệu năm trăm lẻ bảy ngàn năm trăm đồng)

Kể từ ngày bản án, quyết định 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về chi phí tố tụng ở cấp sơ thẩm: Những người thừa kế của ông Lê Văn V (Gồm bà Bùi Kim L, Lê Hoàng H, Lê Thị N1, ông Lê Hoàng T, Lê Tiến N, Lê Văn L1) phải chịu là 4.590.000 đồng (Đã nộp xong).

5. Về chi phí tố tụng ở cấp phúc thẩm: Những người thừa kế của ông Lê Văn V (Gồm bà Bùi Kim L, Lê Hoàng H, Lê Thị N1, ông Lê Hoàng T, Lê Tiến N, Lê Văn L1) phải chịu là 2.760.000 đồng (Đã nộp xong).

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn L2 và bà Nguyễn Thị S được miễn án phí.

- Những người thừa kế của ông Lê Văn V (Gồm bà Bùi Kim L, Lê Hoàng H, Lê Thị N1, ông Lê Hoàng T, Lê Tiến N, Lê Văn L1) phải chịu số tiền 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số số 0007037 ngày 07/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre.

- Bà Nguyễn Thị X không phải chịu. Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị X tạm ứng án phí đã nộp số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0001699 ngày 10/09/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre.

7. Án phí dân sự phúc thẩm: Những người thừa kế của ông Lê Văn V (Gồm bà Bùi Kim L, Lê Hoàng H, Lê Thị N1, ông Lê Hoàng T, Lê Tiến N, Lê Văn L1) không phải chịu. Hoàn lại cho những người thừa kế của ông Lê Văn V (Gồm bà Bùi Kim L, Lê Hoàng H, Lê Thị N1, ông Lê Hoàng T, Lê Tiến N, Lê Văn L1) tạm ứng án phí đã nộp số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số số

0001850 ngày 27/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Ngọc Dũng