

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 58/2021/DS-PT
Ngày: 14 – 7 – 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 BẠC LIÊU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Lê Kiều

Các Thẩm phán:

Ông Bùi Anh Tuấn

Ông Lê Thanh Hùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồng Thị Xuân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nhỏ - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 7 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 23/2021/TLPT-DS ngày 31 tháng 03 năm 2021 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 57/2020/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 41/2021/QĐ-PT ngày 19 tháng 5 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1976

2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1977

Cùng địa chỉ: Số nhà 62, đường C, Phường 1, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.
Chỗ ở hiện nay: Số B, hẻm 4, đường C, Khóm 8, Phường 1, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T và bà N: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1953. Địa chỉ: Số 08, đường T, Khóm 1, Phường 2, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Tô Phong H (Tên gọi khác: S), sinh năm 1958 (vắng mặt)

2. Bà Võ Ngọc G (Tên gọi khác: L), sinh năm 1961

Cùng địa chỉ: Số B, hẻm 4, đường C, Khóm 8, Phường 1, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Chỗ ở hiện nay: Số 24, hẻm 4, đường C, Khóm 8, Phường 1, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà G: Ông Tô Phong H (Tên gọi khác: Sua), sinh năm 1958 (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lộ Văn T, sinh năm 1956. Địa chỉ: Số nhà 26, hẻm 4, đường C, Khóm 8, Phường 1, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

2. Anh Tô Kim K, sinh năm 1983

3. Anh Tô Khánh B, sinh năm 1984

4. Chị Tô Kim C, sinh năm 1987

Cùng địa chỉ: Số B, hẻm 4, đường C, Khóm 8, Phường 1, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của anh K, anh B và chị C: Ông Tô Phong H (Tên gọi khác: S), sinh năm 1958 (vắng mặt).

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1976 và bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1977.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đồng nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị N và người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà N là ông Nguyễn Văn T trình bày:

Vào ngày 14/5/2018, ông T, bà N có nhận chuyển nhượng từ ông Tô Phong H và bà Võ Ngọc G diện tích đất dài 27,5m x ngang 3,55m = 99,2m² theo hợp đồng chuyển nhượng đất (không có tài sản) ngày 14/5/2018 và cấu trúc căn nhà trên đất. Ông T, bà N đã giao đủ tiền cho ông H, bà G. Ngày 07/06/2018, ông T, bà N đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 99,2m² thuộc thửa đất số 189, tờ bản đồ số 44, địa chỉ phường 1, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Sau khi chuyển nhượng đất, ông H, bà G đã giao cho ông T, bà N toàn bộ nhà đất nêu trên cho bà N, ông T sửa chữa và sử dụng chỉ đến bức tường của ông Lộ Văn T, vì tin tưởng ông H, bà G nên ông T, bà N không kiểm tra lại, đến ngày 20/5/2018 ông T, bà N đo đạc lại thì phát hiện phần diện tích đất ông H, bà G giao còn thiếu chiều dài 3m x chiều ngang 3,55m = 10,65m² là phần đất trống phía sau nhà, nên có nói với ông H, bà G về vấn đề này. Lúc này ông H, bà G nói đã bán cho ông Lộ Văn T trước đó, hiện do gia đình ông T đang sử dụng từ trước nên không đồng ý trả đất thêm. Nay ông T, bà N yêu cầu ông H và bà G tiếp tục thực hiện đúng hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 14/5/2018, ông H, bà G phải có trách nhiệm giao phần đất chuyển nhượng còn thiếu có diện tích 10,65m² thuộc thửa đất số 189, tờ bản đồ số 44 tại đường C, khóm 8, phường 1, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu cho ông T, bà N. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện của ông T, bà N yêu

cầu ông H, bà G giao trả diện tích đất nhận chuyển nhượng còn thiếu qua đo đạc thực tế là 8,875m², rút lại yêu cầu đối với diện tích đất 1,775m². Chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của ông T, bà N là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 491635 cấp cho ông T, bà N và Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất (không có tài sản) ngày 14/5/2018.

Bị đơn ông Tô Phong H, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Võ Ngọc G và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Tô Kim K, anh Tô Khánh B và chị Tô Kim C trình bày:

Ông H, bà G có diện tích đất 99,2m² tại thửa đất số 189, tờ bản đồ số 44, đất tọa lạc tại khóm 8, phường 1, thành phố B và đã dùng tài sản này để bảo đảm khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh B. Vào ngày 08/9/2017, Tòa án nhân dân thành phố B đã có Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 34/2017/QĐST-DS, nội dung ông H, bà G phải có trách nhiệm trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng, nếu không thanh toán được nợ thì yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng diện tích đất 99,2m² để thu hồi nợ cho Ngân hàng, tuy nhiên tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/8/2017 thì thể hiện phần đất trên thực tế có hiện trạng là chiều dài 26,23m, chiều ngang phía trước 3,48m, chiều ngang phía sau là 3,7m và cấu trúc nhà trên đất là dài 24,73m, chiều ngang phía trước 3,48m, chiều ngang phía sau là 3,7m và khoảng đất trống ở phía trước và sau là 1,95m nên ông H, bà G chỉ biết phần đất ông H, bà G đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có hiện trạng như trên.

Sau khi Quyết định nêu trên được chuyển qua Cơ quan thi hành án, Cơ quan thi hành án đã cho thời gian để ông, bà tự bán tài sản để trả nợ cho Ngân hàng, nên vào tháng 5/2018, ông H, bà G có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/5/2018 với ông T, bà N, với giá chuyển nhượng là 540.000.000 đồng, khi chuyển nhượng ông H có chỉ rõ ranh đất là căn nhà kéo dài ra sau và kéo dài thêm khoảng đất trống phía sau nhà là 1,5m có xây ranh với phần đất của ông Lộ Văn T là cái hàng rào xây bằng tường 1m + kéo lưới B40 lên 1,8m, bức tường và phần đất trống phía sau là phần đất của ông T đã được ông H, bà G chuyển nhượng cho ông T từ năm 2012, thể hiện tại Giấy sang nhượng ngày 12/3/2012. Phần đất này khi chuyển nhượng cho ông T có hiện trạng là cái ao nên nằm ngoài diện tích đất mà ông H, bà G đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T, bà N đã giao đủ tiền cho ông H, bà G; đã nhận đủ đất theo sự chỉ ranh của ông H, bà G và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/6/2018. Khi chuyển nhượng đất thì ông H, bà G đã chỉ ranh rõ ràng cho vợ chồng T, bà N theo biên bản xem xét, thẩm định của Tòa, xác định đã giao đủ đất cho ông T, bà N, việc đất bị thiếu có thể là do lộ phía trước mở rộng nên có bị lấn vào nên bị mất đất. Nay ông T, bà N yêu cầu ông H, bà G tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giao trả diện tích đất nhận chuyển nhượng còn thiếu qua đo đạc thực tế là 8,875m² thì ông H, bà G không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lô Văn T trình bày: Vào tháng 03/2012, ông có nhận chuyển nhượng đất từ ông Tô Phong H và bà Võ Ngọc G diện tích đất chiều dài 8,10m, chiều ngang phía trước là 5,65m và chiều ngang phía sau là 2,8m, hiện trạng là địa lạng (ao) nằm phía sau nhà của ông H với giá là 30.000.000 đồng, khi chuyển nhượng thì ông H xác định chưa có giấy tờ gì về quyền sử dụng đất này nên giữa hai bên chỉ thể hiện bằng “*Giấy sang nhượng ao*” ngày 12/3/2012. Từ khi nhận chuyển nhượng đất đến nay thì ông không có đi đăng ký kê khai và hiện nay vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện trạng trên đất là đất trống, ông bỏ ra chi phí san lấp đồ bê tông, xây dựng hàng rào và sử dụng ổn định từ năm 2012 cho đến nay, ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông T xác định Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông với vợ chồng ông H và bà G đã thực hiện xong nên không có yêu cầu gì trong vụ án này. Ông T thống nhất hiện trạng đất tranh chấp theo biên bản xem xét thẩm định ngày 11/4/2019 và không có ý kiến gì đối với giá đất tranh chấp.

Từ nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 57/2020/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu đã tuyên xử:

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu ông Tô Phong H và bà Võ Ngọc G thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1,775m².

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị N yêu cầu ông Tô Phong H, bà Võ Ngọc G tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giao thêm diện tích đất 8,875m² thuộc thửa đất số 189, tờ bản đồ số 44, hẻm 4, đường C, khóm 8, phường 1, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu cụ thể như sau:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị N và ông Tô Phong H (S) và bà Võ Ngọc G (L) bị vô hiệu một phần.

Buộc ông Tô Phong H (S) và bà Võ Ngọc G (L) trả lại cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị N giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 8,875m² tương ứng với số tiền 22.366.429 đồng và bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu 01 phần với số tiền là 4.223.500 đồng. Tổng cộng số tiền: 26.589.929 đồng.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 491635 cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị N vào ngày 07/6/2018 phù hợp với hiện trạng sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị N theo bản vẽ ngày 24/03/2020.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí, lãi suất chậm trả, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 13/10/2020, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị N kháng cáo yêu cầu chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng 99,2m² của ông H, bà G chuyển nhượng cho ông T, bà N ngày 14/5/2018 với chiều dài 27,6m x 3,5m = 8,875m² và buộc ông H, bà G cùng các con thực hiện đúng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đã ký kết theo đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T và bà N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến: Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị N, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 57/2020/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến tranh luận của các đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị N trong thời hạn luật định, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Tô Phong H, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Võ Ngọc G và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm anh Tô Kim K, anh Tô Khánh B, chị Tô Kim C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Căn cứ mặt bằng hiện trạng đất tranh chấp của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bạc Liêu lập ngày 24/3/2020 và sự thống nhất của các bên đương sự thể hiện phần đất tranh chấp theo số đo được thể hiện cụ thể diện tích 8,875m², có nguồn gốc là của ông H, bà G. Phần đất có vị trí và số đo cụ thể như sau:

Hướng Bắc giáp thửa đất số 190 có số đo là 2,50m.

Hướng Nam giáp với thửa đất số 6 tờ bản đồ 54 có số đo là 2,50m.

Hướng Đông giáp phần đất đang sử dụng của ông T và bà N có số đo là 3,55m.

Hướng Tây giáp thửa đất số 36 tờ bản đồ số 54 có số đo là 3,55m.

[3] Ông T, bà N và ông H, bà G thống nhất xác định ông H, bà G có chuyển nhượng cho ông T, bà N phần đất diện tích 99,2m², thửa 189, tờ bản đồ số 44 do ông H, bà G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân

dân thị xã B cấp ngày 02/6/2004, giá trị chuyển nhượng là 250.000.000 đồng, khi chuyển nhượng hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản) ngày 14/5/2018, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thực hiện xong, ông T và bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc giao nhận đất trên thực tế chỉ đến bức tường xây dựng của ông Lô Văn T. Ông T, bà N cho rằng ông H, bà G giao thiếu diện tích đất 8,875m² nên yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng. Ông H, bà G cho rằng đã giao đủ đất theo sự chỉ ranh ban đầu là đến bức tường của ông Lô Văn T và đúng theo hiện trạng đất theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/8/2017, việc nguyên đơn thiếu đất là do mở rộng lộ giới.

Xét thấy: Tại Biên bản xác minh ngày 09/3/2020, bà Thái Cẩm T là Công chức địa chính của Ủy ban nhân dân phường 1 xác định khi xuống xem xét thẩm định thì ông H là người chỉ ranh, có sự chứng kiến của đại diện Ngân hàng P, ông H chỉ ranh phần đất phía sau đến bức tường, từ bức tường trở về sau là của người khác; tại Biên bản xác minh ngày 11/3/2020, ông Trần Ngọc K là Công chức địa chính của Ủy ban nhân dân Phường 1 xác định không xác định được từ tháng 6/2004 đến nay lộ giới hẻm 4, đường C có thay đổi hay không và tại Công văn số 54/QLĐT ngày 28/7/2020 Phòng Quản lý đô thị thành phố B xác định từ tháng 06/2014 đến ngày 13/11/2018 lộ giới theo hiện trạng hẻm. Do đó, ông H, bà G xác định việc nguyên đơn thiếu đất là do mở rộng lộ giới là không có căn cứ do lộ giới hẻm 4 không thay đổi hiện trạng.

[4] Ông H, bà G xác định diện tích đất 8,875m² trước đây là đất ao, nằm ngoài diện tích đất 99,2m² mà ông, bà đã được Ủy ban nhân dân thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 02/6/2004 nên ông, bà chuyển nhượng đất cho ông Lô Văn T bằng Giấy sang nhượng ao ngày 12/3/2012. Ông T xác định do hiện trạng đất khi nhận chuyển nhượng là địa lạng (ao) và tin tưởng ông H, bà G nên khi chuyển nhượng giữa hai bên chỉ làm giấy tay và sau khi chuyển nhượng ông cũng không kê khai đăng ký tại địa phương. Tuy nhiên, tại mặt bằng hiện trạng đất tranh chấp lập ngày 24/3/2020 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bạc Liêu xác định diện tích đất tranh chấp 8,875m² hiện nay do ông Lô Văn T quản lý, sử dụng nằm trong diện tích đất 99,2m² thửa đất số 189, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại phường 1, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà N đứng tên vào ngày 07/6/2018. Do đó, có căn cứ xác định diện tích đất tranh chấp 8,875m² nằm trong diện tích đất 99,2m² do ông H, bà G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 02/6/2004.

[5] Xét hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông H, bà G và ông T trong đó có diện tích đất tranh chấp 8,875m² thấy rằng: Mặc dù về hình thức của hợp đồng được thể hiện là Giấy sang nhượng ao ngày 12/3/2012 không đúng theo quy định của pháp luật, tuy nhiên về nội dung của hợp đồng các bên xác định đã thực hiện xong việc trả tiền và giao đất từ năm 2012. Căn cứ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 34/2017/QDST-DS ngày 08/9/2017 thể hiện hợp đồng

thể chấp được ký giữa ông H, bà G và Ngân hàng P vào ngày 21/6/2013, căn cứ Văn bản xác nhận ngày 25/4/2020 Ngân hàng P xác nhận hiện nay ông H, bà G đã hoàn tất nghĩa vụ trả nợ nên hiện nay không còn ảnh hưởng quyền lợi của Ngân hàng. Tuy nhiên, ông H, bà G chuyển nhượng đất cho ông T là trước khi ký kết hợp đồng thế chấp với Ngân hàng, ông H, bà G đã được Ủy ban nhân dân thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/6/2004 trong đó có diện tích đất tranh chấp 8,875m², nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà G và ông T được công nhận có hiệu lực theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự. Do đó, có căn cứ xác định diện tích đất tranh chấp 8,875m² đã thuộc quyền sử dụng của ông Lộ Văn T; ông H và bà G không còn quyền sử dụng đối với diện tích đất này, nhưng lại tiếp tục chuyển nhượng cho ông T, bà N vào ngày 14/5/2018 là không đúng quy định của pháp luật, cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà N với ông H, bà G vô hiệu một phần đối với diện tích đất 8,875m² và buộc ông H, bà G phải hoàn trả lại cho ông T, bà N giá trị quyền sử dụng đất diện tích 8,875m² bằng số tiền 22.366.429 đồng là có căn cứ và đúng quy định pháp luật.

[6] Xét về lỗi dẫn đến vô hiệu phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thấy rằng: Căn cứ mặt bằng hiện trạng khu đất xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở ngày 02/6/2004 trong hồ sơ cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H, bà G thể hiện diện tích đất ông H, bà G được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sự đo vẽ của cơ quan chuyên môn, dưới sự chứng kiến của bà Võ Ngọc G là chủ hộ và có ký giáp ranh của các bên nên có căn cứ buộc ông H, bà G phải biết diện tích đất 8,875m² là nằm trong diện tích đất 99,2m² thửa đất số 189, tờ bản đồ số 44 mà ông H, bà G đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cùng diện tích đất 8,875m² ông H, bà G chuyển nhượng cho ông Lộ Văn T vào năm 2012 và tiếp tục chuyển nhượng cho ông T, bà N vào năm 2018, nên lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu một phần phần lớn là của ông H, bà G. Ông T, bà N xác định khi nhận chuyển nhượng đất của ông H, bà G không đo đạc thực tế khi ký kết hợp đồng nên ông T, bà N có một phần lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu một phần. Do đó, cấp sơ thẩm xác định lỗi của ông T, bà N 03 phần và lỗi của ông H, bà G 07 phần là phù hợp.

[7] Từ những phân tích nêu trên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị N, có căn cứ chấp nhận ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 57/2020/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm, ông T và bà N phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 217, Điều 235 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; các Điều 423, 427, 500, 501 và Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị N. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 57/2020/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu ông Tô Phong H và bà Võ Ngọc G thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1,775m².

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị N yêu cầu ông Tô Phong H và bà Võ Ngọc G tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giao thêm diện tích đất 8,875m² thuộc thửa đất số 189, tờ bản đồ số 44, hẻm 4, đường C, khóm 8, phường 1, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu cụ thể như sau:

2.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị N với ông Tô Phong H (S) và bà Võ Ngọc G (L) bị vô hiệu một phần.

2.2. Buộc ông Tô Phong H (S) và bà Võ Ngọc G (L) trả lại cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị N giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 8,875m² tương ứng với số tiền 22.366.429 đồng và bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu một phần với số tiền là 4.223.500 đồng. Tổng cộng số tiền: 26.589.929 đồng.

2.3. Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 491635 cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị N vào ngày 07/6/2018 phù hợp với hiện trạng sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị N theo bản vẽ ngày 24/03/2020.

3. Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản là 930.000 đồng: Ông T, bà N và ông H, bà G mỗi bên phải chịu số tiền là 465.000 đồng. Ông T, bà N đã nộp 930.000 đồng, nên buộc ông H, bà G phải có trách nhiệm hoàn lại cho ông T, bà N số tiền 465.000 đồng.

4. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền 300.000 đồng. Ông T và bà N đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu số

0000132 ngày 05/12/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bạc Liêu được chuyển thu án phí.

Ông Tô Phong H được miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Bà Võ Ngọc G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền 150.000 đồng, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị N mỗi người phải chịu 300.000 đồng. Ông T và bà N đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm số tiền 600.000 đồng theo Biên lai thu số 0007155 ngày 15/10/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bạc Liêu được chuyển thu án phí.

5. Kể từ ngày Bản án, quyết định có hiệu lực hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND thành phố B;
- CCTHADS thành phố B;
- Đường sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

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

(Đã ký)

Nguyễn Lệ Kiều