

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 119/2022/DSPT

Ngày 17/06/2022

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Dung

Các Thẩm phán: Ông Cao Văn Lạc

Ông Nguyễn Văn Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Đức Hoài Mi –Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 06 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 108/2022/TLPT-DS ngày 05/05/2022 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2022/DS-ST ngày 10 tháng 03 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 124/2022/QĐPT-DS ngày 13 tháng 05 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lại Văn K, sinh năm 1964; Địa chỉ: Số 212, khóm Tân Bình, phường Tân H, thành phố Vĩnh L, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1969; Địa chỉ: Số 16A, đường Nguyễn Thái H, Phường 1, thành phố Vĩnh L, tỉnh Vĩnh Long (giấy ủy quyền ngày 07/5/2020, có mặt).

- Bị đơn:

1. Bà Trần Thị Hồng H, sinh năm 1984; Địa chỉ: Số 201F, khóm Tân Bình, phường Tân H, thành phố Vĩnh L, tỉnh Vĩnh Long và là người đại diện hợp pháp của cháu: Huỳnh Trần Ngọc Th, sinh ngày 04/01/2013 (có mặt).

2. Bà Bùi Thị Bé T₁, sinh năm 1987; Địa chỉ: Số 201E, khóm Tân Bình, phường Tân H, thành phố Vĩnh L, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị H₁, sinh năm 1966; Địa chỉ: Số 220C, khóm Tân Bình, phường Tân Hội, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà Huyền là ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1969; Địa chỉ: Số 16A, đường Nguyễn Thái H, Phường 1, thành phố Vĩnh L, tỉnh Vĩnh Long (giấy ủy quyền ngày 07/5/2020, có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Lệ T₂, sinh năm 1960; Địa chỉ: Số 139A, khóm Mỹ T, phường Tân H, thành phố Vĩnh L, tỉnh Vĩnh Long và : Số 74E, Nguyễn Văn L, Khóm 1, Phường 8, thành phố Vĩnh L (vắng mặt).

3. Ông Huỳnh Văn Ng, sinh năm 1960; Địa chỉ: Tổ 17, ấp An Phú, xã An N, huyện Châu T, tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

4. Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (PVCOMBANK); Địa chỉ: Số 22, đường Ngô Quyền, phường Trảng T, quận Hoàn K, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đình L - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng Trung N - Chức vụ: Phó Giám đốc Khối Quản lý và Tái cấu trúc tài sản Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (văn bản ủy quyền số: 10772/UQ-PVB ngày 10/6/2020).

Ông Nguyễn Hoàng Trung N ủy quyền lại cho: Ông Nguyễn Thành T₄ và ông Nguyễn Văn T₅; Cùng địa chỉ: Lầu 6, 131 đường Trần Hưng Đạo, phường An P, quận Ninh K, thành phố Cần Thơ (văn bản ủy quyền số: 583/2022/UQ-PVB ngày 17/02/2022, vắng mặt).

- *Người kháng cáo:*

+ Bà Trần Thị Hồng H và bà Bùi Thị Bé T₁ là bị đơn.

+ Ông Huỳnh Văn N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện ngày 07/5/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 16/6/2020 của nguyên đơn Lại Văn K và quá trình giải quyết vụ án người đại diện nguyên đơn trình bày:* Ông Lại Văn K và vợ là bà Lê Thị H₁ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 92, tờ bản đồ số 22, diện tích 6.562,1m², loại đất trồng cây lâu năm, tại ấp Tân B, xã Tân H, thị xã Vĩnh L (nay là khóm Tân B, phường Tân H, thành phố Vĩnh L) thông qua Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số:76/HĐMB-ĐG ngày 22/11/2019 với Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam. Ông K và bà H₁ làm thủ tục kê khai, đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi cơ quan chuyên môn đến đo đạc thực tế, thì ông K và bà H₁ phát hiện thửa đất số 92 đã bị chủ sử dụng liền kề là bà H lấn ranh qua thửa số 92, diện tích 254,3m², trên đất có hàng rào bằng bê tông chiều dài khoảng 51,5m do bà Huệ

xây dựng. Bà H là mẹ ruột của cháu Huỳnh Trần Ngọc Th, cháu Th là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 156 liền kề thửa 92. Bà Bùi Thị Bé T₁ là chủ sử dụng thửa đất số 155 đã sử dụng lấn ranh qua thửa đất số 92, diện tích 58,1m², trên đất có một phần căn nhà tường của bà T₁. Ông K và bà H₁ đồng ý cho bà H và bà T₁ tiếp tục sử dụng đất gắn liền tài sản trên đất nhưng phải trả cho ông K và bà H₁ giá trị đất, ông Lại Văn K khởi kiện yêu cầu: Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Lệ T₂ và ông Huỳnh Văn N tại Tờ thỏa thuận mua bán đất ngày 09/12/2012; Công nhận Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 76/HĐMB-ĐG ngày 22/11/2019 giữa ông Lại Văn Khanh và Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam; Công nhận phần đất có diện tích 312,4m² (254,3m² + 58,1m²) thuộc quyền sử dụng của ông Khanh và bà Huyền; Buộc bà Huệ trả cho ông Khanh và bà Huyền giá trị đất diện tích 254,3m² x giá 1.000.000 đồng/m² thành tiền 254.300.000 đồng; Buộc bà Thanh trả cho ông Khanh và bà Huyền giá trị đất diện tích 58,1m² x giá 1.000.000 đồng/m² thành tiền 58.100.000 đồng.

- *Tại bản khai ý kiến ngày 10/9/2020 và quá trình giải quyết vụ án bị đơn Trần Thị Hồng Huệ trình bày:* Bà là người được ông Huỳnh Văn Ng tặng cho phần đất tranh chấp 254,3m², đối với Tờ thỏa thuận mua bán đất ngày 09/12/2012 giữa người bán bà Nguyễn Thị Lệ T₂ và người mua ông Huỳnh Văn Ng thì bà T₂ chịu trách nhiệm với ông K nếu trường hợp có lấn ranh qua đất của ông K đã mua thông qua bán đấu giá tài sản. Ngày 09/12/2012, ông Ng nhận chuyển nhượng của bà T₂ phần đất có diện tích 310m² thuộc tách thửa số 92, diện tích chung 6.562,1m² với giá 62.000.000 đồng. Sau thời gian 01 năm, kể từ ngày ký giấy mua bán bà T₂ sẽ làm giấy chuyển nhượng phần đất cho ông Ng, đến ngày 30/6/2013 ông Ng được toàn quyền sử dụng đất. Trong thời gian này bà T₂ thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Phương Tây - Chi nhánh Vĩnh L nên bà T₂ không thể làm thủ tục tách thửa, chuyển nhượng cho ông Ng. Việc tranh chấp này do bà T₂ đã vi phạm hợp đồng thỏa thuận mua bán đất ngày 09/12/2012. Bà H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông K.

- *Tại bản khai ý kiến ngày 10/9/2020 và quá trình giải quyết vụ án bị đơn Bùi Thị Bé T₁ trình bày:* Bà là người được ông Ng tặng cho phần đất tranh chấp 58,1m². Đối với Tờ thỏa thuận mua bán đất ngày 09/12/2012 giữa người bán bà Nguyễn Thị Lệ T₂ và người mua ông Huỳnh Văn Ng thì bà yêu cầu giải quyết theo pháp luật. Bà T₁ thống nhất như lời trình bày của bà H và không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông K.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H₁ thống nhất với phần trình bày và yêu cầu của ông Khanh.*

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Lệ T2:* Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, thông báo ngày mở phiên họp việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, giấy triệu tập tham gia phiên tòa sơ thẩm nhưng bà T2 vắng mặt không lý do.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn Ng trình bày:* Ngày 17/02/2022 ông Ng có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà T2 phải có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng một phần thửa đất số 92, diện tích 310m² nằm trong diện tích 6.562,1m² do bà T2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông theo Tờ thỏa thuận mua bán đất ngày 09/12/2012 vì ông đã thanh toán xong số tiền mua bán đất cho bà T2. Sau đó ông sẽ tặng cho quyền sử dụng đất cho bà H và bà T1 vì trên đất đã có một phần căn nhà của bà T1 và hàng rào của bà H sử dụng ổn định từ năm 2012 cho đến nay.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam trình bày:* Bà T2 có thể chấp tài sản để Công ty TNHH Khánh Tường vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam theo Hợp đồng thế chấp số: 49-B/2011/HĐTC-DN.VL ngày 01/08/2011 diện tích đất 6.562,1m² thuộc thửa đất số 92, tờ bản đồ số 22, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc khóm Tân B, phường Tân H, thành phố Vĩnh L, tỉnh Vĩnh Long đứng tên bà Nguyễn Thị Lệ T2 theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số: 49/2011/HĐHM-DN.VL ngày 01/08/2011. Tuy nhiên, công ty TNHH Khánh Tường vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Ngân hàng tiến hành thu hồi khoản vay, bà Thu tự nguyện bàn giao tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng chuyển bán đấu giá theo biên bản bàn giao tài sản bảo đảm ngày 17/6/2016. Ngân hàng ký kết Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số: 129/2018/HĐDV-TTĐG ngày 29/5/2018 với Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản thành phố Cần Thơ; biên bản bán đấu giá ngày 22/11/2019; Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 76/HĐMB-ĐG ngày 22/11/2019 thì người mua trúng giá là ông Lại Văn K với giá trúng là 3.060.000.000 đồng. Ông K đã thanh toán số tiền mua trúng giá và nhận tài sản. Việc nhận thế chấp từ bà T2 là hợp pháp, Hợp đồng thế chấp có công chứng chứng thực, Ngân hàng đã tiến hành đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Bà T2 tự nguyện bàn giao tài sản để Ngân hàng chuyển bán đấu giá là hợp pháp, Ngân hàng đã thực hiện việc bán đấu giá theo quy định. Việc ông K khởi kiện yêu cầu bà H trả lại số tiền 254.300.000 đồng và yêu cầu bà T1 trả lại số tiền 58.100.000 đồng đề nghị Tòa án xét xử theo quy định.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2022/DS-ST ngày 10 tháng 03 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh L, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 201; Điều 202; Điều 266; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào các Điều 117, 123, 131, 132, 163, 164, 166, 175, 176, 318, 319, 320, 323, 451, 589 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ vào các Điều 100, 105, 166, 170, 203 của Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ vào các Điều 4, 33, 46, 48, 72 của Luật đấu giá tài sản năm 2016.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 2 Điều 27 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:

1. Về nội dung:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lại Văn K.

Vô hiệu Tờ thỏa thuận mua bán đất ngày 09/12/2012 giữa bà Nguyễn Thị Lệ T₂ với ông Huỳnh Văn Ng.

Công nhận Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 76/HĐMB-ĐG ngày 22/11/2019 giữa ông Lại Văn K với Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam.

Công nhận cho bà Trần Thị Hồng H được quyền sử dụng phần đất có diện tích 254,3m²; thuộc thửa số 92-2, tờ bản đồ số 22, mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, địa chỉ khu đất: Khóm Tân B, phường Tân H, thành phố Vĩnh L, tỉnh Vĩnh Long; có vị trí và tứ cận như Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 15/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Vĩnh L (đính kèm).

Buộc bà Trần Thị Hồng H hoàn giá trị đất cho ông Lại Văn K và bà Lê Thị H₁ trên phần diện tích 254,3m² thành tiền 254.300.000 đồng.

Công nhận cho bà Bùi Thị Bé T₁ được quyền sử dụng phần đất có diện tích 58,1m²; thuộc thửa số 92-1; tờ bản đồ số 22; mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm; địa chỉ khu đất: Khóm Tân B, phường Tân H, thành phố Vĩnh L, tỉnh Vĩnh Long; có vị trí và tứ cận như Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 15/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Vĩnh Long (đính kèm).

Buộc bà Bùi Thị Bé T₁ hoàn giá trị đất cho ông Lại Văn K và bà Lê Thị H₁ trên phần diện tích 58,1m² thành tiền 58.100.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về việc bà H và bà T₁ liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Dành cho bà Nguyễn Thị Lệ T₂ và ông Huỳnh Văn Ng một vụ kiện dân sự khác đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, lãi suất chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22/3/2022 bà H và bà T₁ kháng cáo bản án sơ thẩm có cùng nội dung: Yêu cầu cấp phúc thẩm bác một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lại Văn K. Bà H và bà Bé T₁ đồng ý trả số tiền theo hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 76 ngày 22/11/2012 là 466.314đ/m² khấu trừ 200.000đ/ m² do ông Ng đã trả tiền đất cho bà T₂.

- Ngày 22/3/2022 ông Huỳnh Văn Ng kháng cáo bản án sơ thẩm có nội dung: Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án, bác một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lại Văn K, thực hiện theo hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 76 ngày 22/11/2012 là 466.314đ/m² khấu trừ 200.000đ/ m² do ông Ng đã trả tiền đất cho bà T₂.

- *Tại phiên tòa phúc thẩm*, người kháng cáo bà H, bà T₁ và ông Ng thống nhất ý kiến đề nghị Tòa xem xét lại giá đất 1.000.000đ/ m² là không phù hợp, chỉ đồng ý trả giá trị đất cho ông K theo giá đất tại hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 76 ngày 22/11/2012 là 466.314đ/m² .

- Ông K không đồng ý kháng cáo bà H, bà T₁ và ông Nghĩa, ông K tự nguyện giảm giá bồi thường, chỉ yêu cầu bà H, bà T₁ hoàn trả giá trị đất cho ông với giá là 900.000đ/m².

Quan điểm của kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long như sau :

- *Về tố tụng*: Việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là phù hợp pháp luật.

- *Về nội dung*: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lại Văn K; Chấp nhận 01 phần kháng cáo của bà H, bà T₁, ông Ng. Công nhận cho bà Trần Thị Hồng H được quyền sử dụng phần đất có diện tích 254,3m² thuộc thửa 92-2, tờ bản đồ số 22, loại đất trồng cây lâu năm, tại khóm Tân B, phường Tân H, Thành phố Vĩnh L, tỉnh Vĩnh Long. Buộc bà Trần Thị Ngọc H hoàn giá trị đất cho ông Lại Văn K và bà Lê Thị H₁ số tiền 228.870.000đ; Công nhận cho bà Bùi Thị Bé T₁ được quyền sử dụng phần đất có diện tích 58,1m² thuộc thửa 92-1, tờ bản đồ số 22, loại đất trồng cây lâu năm. Buộc bà Bùi Thị Bé T₁ hoàn giá trị đất cho ông Lại Văn K và bà Lê Thị H₁ số tiền 52.290.000đ. Các đương sự kháng cáo không phải chịu 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.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của những người tham gia tố tụng và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm nhận đơn kháng cáo của bà H, bà T₁ và ông Nghĩa còn trong hạn luật định nên kháng cáo hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo qui định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Về nội dung: Bà Nguyễn Thị Lệ T₂ là chủ sử dụng phần đất thửa 92 diện tích 6.562,1m² đất có vị trí tại ấp Tân B, xã Tân H, thị xã Vĩnh L (nay là khóm Tân B, phường Tân H, thành phố Vĩnh L), tỉnh Vĩnh Long. Ngày 01/8/2011 bà T₂ ký Hợp đồng thế chấp tài sản với Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam, hợp đồng số: 49-B/2011/HĐTC-DN.VL ngày 01/8/2011 để bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán nợ theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số: 49/2011/HĐHM-DN.VL ngày 01/8/2011 của Công ty TNHH Khánh Tường. Ngày 17/6/2016, bà T₂ bàn giao tài sản bảo đảm cho Ngân hàng mục đích xử lý tài sản để thanh toán nợ. Ngày 22/11/2019, Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Cần Thơ tổ chức đấu giá, ông Lại Văn K đã trúng đấu giá số tiền 3.060.000.000 đồng. Cùng ngày, ông K và Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 76/HĐMB-ĐG. Ngày 09/12/2019, ông K đã trả đủ tiền. Ngày 16/12/2019, Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam đã giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ giải chấp cho ông K. Kết quả đấu giá tài sản không thuộc một trong các trường hợp quy định tại Điều 72 của Luật đấu giá tài sản năm 2016 nên Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 76/HĐMB-ĐG ngày 22/11/2019 giữa ông Lại Văn K với Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam là hợp pháp.

[3] Xét Tờ thỏa thuận mua bán đất ngày 09/12/2012 giữa bà Nguyễn Thị Lệ T₂ với ông Huỳnh Văn Ng có nội dung bà T₂ bán cho ông Ng 01 miếng đất vườn, diện tích 310m² tại khóm Tân B, phường Tân H, thành phố Vĩnh L nằm trong 01 phần của thửa đất số 92, diện tích 6.562,1m², giá chuyển nhượng 62.000.000 đồng. Sau thời gian 01 năm, kể từ ngày ký giấy mua bán này, bà T₂ sẽ làm giấy chuyển nhượng phần đất này lại cho ông Ng, đến ngày 30/6/2013, ông Ng được toàn quyền sử dụng đất.

[4] Xét thấy, ông Ng nhận chuyển nhượng đất của bà T₂ trong thời gian quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Phương Tây - Chi nhánh Vĩnh Long (nay là Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Vĩnh Long) từ ngày 03/8/2011 đến ngày 17/12/2019 mới xóa thế chấp. Theo qui định tại khoản 8 Điều 320 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì bên thế chấp tài sản không được bán, thay thế, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp, do vậy tờ thỏa thuận mua

bán đất ngày 09/12/2012 giữa bà T2 và ông Ng bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5] Bà H trình bày bà H đang sử dụng phần đất có diện tích $254,3\text{m}^2$ thuộc thửa đất số 92 được ông Ng cho con gái của ông Ng là cháu Th, bà H là người giám hộ của cháu Th. Bà T1 trình bày đang sử dụng phần đất có diện tích $58,1\text{m}^2$ thuộc thửa đất số 92 được ông Ng tặng cho; thửa đất 92 này ông K đã nhận chuyển nhượng thông qua hợp đồng bán đấu giá nên được pháp luật bảo vệ, còn ông Ng nhận chuyển nhượng đất của bà T2 nhưng quyền sử dụng đất đang vay thế chấp Ngân hàng, ông Ng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại tặng cho đất bà H và bà T1 là không phù hợp pháp luật.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm bà H, bà T1 và ông Ng không yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm định giá thửa đất tranh chấp cũng không đưa ra được giá đất thực tế chuyển nhượng tại địa phương, chỉ đồng ý trả giá trị đất cho ông K mức giá $466.314\text{đ}/\text{m}^2$, ông K tự nguyện giảm giá đất $900.000\text{đ}/\text{m}^2$. Căn cứ vào chứng cứ có trong hồ sơ vụ án là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/12/2020 (bút lục 59) thể hiện giá đất tại khu vực có đất tranh chấp là $997.000\text{đ}/\text{m}^2$ phù hợp giá đất ông K đưa ra $900.000\text{đ}/\text{m}^2$. Do vậy, bà H phải trả giá trị đất cho ông K số tiền: $900.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 254,3\text{m}^2 = 228.870.000\text{đ}$; bà T1 phải trả giá trị đất cho ông K số tiền: $900.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 58,1\text{m}^2 = 52.290.000\text{đ}$. Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận một phần kháng cáo của bà H và bà T1, sửa bản án sơ thẩm, xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long là có căn cứ chấp nhận.

[7] Về án phí: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm. Án phí sơ thẩm được xác định lại: Bà H phải nộp là $228.870.000\text{đ} \times 5\% = 11.443.500\text{đ}$. Bà T1 phải nộp là $52.290.000\text{đ} \times 5\% = 2.614.500\text{đ}$.

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm dành cho bà Nguyễn Thị Lệ T2 và ông Huỳnh Văn Ng một vụ kiện dân sự khác đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu; Chi phí tố tụng 2.310.500 đồng (hai triệu, ba trăm mười nghìn, năm trăm đồng) bị đơn Trần Thị Hồng H và Bùi Thị Bé T1 mỗi người có nghĩa vụ phải hoàn trả cho ông K số tiền 1.155.250đ (một triệu, một trăm năm mươi lăm nghìn, hai trăm năm mươi đồng) không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị Hồng H.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Bùi Thị Bé T₁.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Huỳnh Văn Ng.

- Sửa một phần bản án sơ thẩm số 18/2022/DS-ST ngày 10 tháng

03 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh L, tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ Điều 147; 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 117, 123, 131, 132, 163, 164, 166, 175, 176, 318, 319, 320, 323, 451 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 100, 105, 166, 170, 203 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 4, 33, 46, 48, 72 của Luật đấu giá tài sản năm 2016; khoản 2 Điều 26, 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lại Văn K.

- Vô hiệu Tờ thỏa thuận mua bán đất ngày 09/12/2012 giữa bà Nguyễn Thị Lệ T₂ và ông Huỳnh Văn Ng.

- Công nhận Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 76/HĐMB-ĐG ngày 22/11/2019 giữa ông Lại Văn K và Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam.

1.1. Công nhận cho bà Trần Thị Hồng H được quyền sử dụng hợp pháp phần đất có diện tích 254,3m² thuộc tách thửa số 92-2, tờ bản đồ số 22, loại đất trồng cây lâu năm có vị trí tại khóm Tân B, phường Tân H, thành phố Vĩnh L, tỉnh Vĩnh Long. Phần đất có vị trí gồm các mốc 1, 2, 3, 6, 1 theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 15/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vĩnh L (kèm theo bản án).

- Buộc bà Trần Thị Hồng H có nghĩa vụ trả ông Lại Văn K và bà Lê Thị H₁ giá trị phần đất diện tích 254,3m² thuộc tách thửa số 92-2 bằng số tiền 228.870.000đ (hai trăm hai mươi tám triệu, tám trăm bảy mươi ngàn đồng).

1.2. Công nhận cho bà Bùi Thị Bé T₁ được quyền sử dụng phần đất có diện tích 58,1m², thuộc tách thửa số 92-1; tờ bản đồ số 22, loại đất trồng cây lâu năm có vị trí tại khóm Tân B, phường Tân H, thành phố Vĩnh L, tỉnh Vĩnh Long. Phần đất có vị trí gồm các mốc 3, 4, 5, 6, 3 theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 15/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Vĩnh L (kèm theo bản án).

- Buộc bà Bùi Thị Bé T₁ có nghĩa vụ trả ông Lại Văn K và bà Lê Thị H₁ giá trị phần đất diện tích 58,1m²; thuộc tách thửa số 92-1 bằng số tiền 52.290.000đ (năm mươi hai triệu hai trăm chín mươi ngàn đồng).

Bà Trần Thị Hồng H và bà Bùi Thị Bé T₁ có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2.1. Về án phí sơ thẩm:

- Ông Lại Văn K không phải chịu án phí sơ thẩm; Hoàn trả cho ông K số tiền tạm ứng án phí 3.319.000đ (ba triệu, ba trăm mười chín ngàn đồng) theo biên lai số 0005518 ngày 07/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh L;
- Hoàn trả cho ông K số tiền tạm ứng án phí 4.491.000đ (bốn triệu, bốn trăm chín mươi một ngàn đồng) theo biên lai số 0000148 ngày 07/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh L.
- Bà Trần Thị Hồng H phải nộp án phí sơ thẩm là 11.443.500đ (mười một triệu, bốn trăm bốn mươi ba ngàn, năm trăm đồng).
- Bà Bùi Thị Bé T₁ phải nộp án phí sơ thẩm là 2.614.500đ (hai triệu, sáu trăm mười bốn ngàn năm trăm đồng).

2.2. Về án phí phúc thẩm:

- Bà Trần Thị Hồng H không phải nộp án phí phúc thẩm; Hoàn trả bà Trần Thị Hồng H số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0001112 ngày 24/03/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh L.
- Bà Bùi Thị Bé T₁ không phải nộp án phí phúc thẩm; Hoàn trả bà Bùi Thị Bé T₁ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0001113 ngày 24/03/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh L.
- Ông Huỳnh Văn Ng không phải nộp án phí phúc thẩm; Hoàn trả ông Huỳnh Văn Ng số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0001143 ngày 08/04/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh L.

3. 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 phải trả cho người được thi hành án, thì 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 qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về dành cho bà Nguyễn Thị Lệ T₁ và ông Huỳnh Văn Ng một vụ kiện dân sự khác đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu; Chi phí tố tụng 2.310.500 đồng (hai triệu, ba trăm mười nghìn, năm trăm đồng) bị đơn Trần Thị Hồng H và Bùi Thị Bé T₁ mỗi người có nghĩa vụ phải hoàn trả cho ông K số tiền 1.155.250đ (một triệu, một trăm năm mươi lăm nghìn, hai trăm năm mươi đồng) không bị kháng cáo, kháng

ngợi Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP.HCM
- VKSND tỉnh Vĩnh L;
- TAND tp Vĩnh L;
- Chi Cục THADS tp Vĩnh L;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Trần Thị Ngọc Dung