

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH HẬU GIANG**

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

**Bản án số: 107/2022/DS-PT**

**Ngày: 16-8-2022**

***V/v “Tranh chấp HĐCNQSD đất  
và tài sản gắn liền với đất ”***

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Võ Hoàng Khải

*Các Thẩm phán:* Ông Hồ Văn Luông

Bà Võ Thị Phụng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Cao Kiều Trinh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang:** Bà Nguyễn Thị Thanh Hương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 11 và ngày 16 tháng 8 năm 2022, tại phòng xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 56/2022/TLPT-DS ngày 02 tháng 6 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2022/DS-ST ngày 07 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 101/2022/QĐ-PT ngày 27 tháng 6 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 88/2022/QĐ-PT ngày 15 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Thanh K; địa chỉ ấp P1, xã P2, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

2. *Bị đơn*: Bà Trần Thị C; địa chỉ ấp P1, xã P2, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị C*: Bà Trần Thị Huyền T; địa chỉ ấp P1, xã P2, huyện P, tỉnh Hậu Giang (Theo văn bản ủy quyền ngày 19 tháng 7 năm 2022)

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

3.1. Bà Trần Thị M; địa chỉ ấp P1, xã P2, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

3.2. Chị Trần Thị Huyền T; địa chỉ ấp P1, xã P2, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

3.3. Ông Trần Hoàng H; địa chỉ ấp P1, xã P2, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

4. *Người kháng cáo*: bị đơn bà Trần Thị C

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

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

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 18 tháng 02 năm 2019 và trong quá trình xét xử nguyên đơn ông Nguyễn Thanh K trình bày*: Vào tháng 4/2018 nguyên đơn Nguyễn Thanh K và bị đơn bà Trần Thị C thỏa thuận, ông K chuyển nhượng cho bà C phần đất và nhà ngang 3,8m, chiều dài 29,4m (*trong đó, căn nhà ngang 3,8m chiều dài 20,6m*) tọa lạc tại ấp P1, xã P2, huyện P, tỉnh Hậu Giang thuộc một phần diện tích số thửa 1454, tờ bản đồ số 4, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00498 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 19/5/2015 và thửa 1452, tờ bản đồ số 4, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00499 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 19/5/2015. Hợp đồng thỏa thuận miệng không làm văn bản; Giá trị chuyển nhượng nhà và đất 150.000.000<sup>d</sup>, hai bên thỏa thuận bị đơn trả trước 65.000.000<sup>d</sup> và nguyên đơn đã giao tài sản cho bị đơn được toàn quyền định đoạt. Sau khi nhận chuyển nhượng, bị đơn tiến hành sửa chữa và xây dựng căn nhà. Nguyên đơn cho rằng do diện tích không đủ tách thửa, hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được, nên yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất vô hiệu, nguyên đơn trả lại số tiền đã nhận của bị đơn 65.000.000<sup>d</sup>.

*Bị đơn bà Trần Thị C (có đơn yêu cầu phản tố) trình bày*: Thừa nhận giữa bị đơn và nguyên đơn ông Nguyễn Thanh K có thỏa thuận chuyển nhượng quyền

sử dụng đất và nhà với diện tích đất theo kết quả thẩm định mảnh trích đo địa chính số 52-2019 tọa lạc tại ấp P1, xã P2, huyện P, tỉnh Hậu Giang. Việc thỏa thuận này không có lập văn bản và được các bên thống nhất với giá 150.000.000<sup>d</sup>, bị đơn đưa trước 65.000.000<sup>d</sup> và đã nhận đất, trên đất có một phần căn nhà cấp bốn nhưng có thỏa thuận bị đơn được toàn quyền định đoạt tài sản. Bị đơn tiến hành xây dựng mới một phần căn nhà (*nhà chính, nhà phụ, hàng lang, sân xi măng, mái che và hàng rào*) và nguyên đơn biết nhưng không phản đối. Nay bị đơn thống nhất yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và nguyên đơn phải bồi thường các khoản: Nhà chính 68.000.000<sup>d</sup>, nhà phụ 41.650.000<sup>d</sup>, hành lang 16.320.000<sup>d</sup>, sân xi măng 53.550.000<sup>d</sup>, tiền thợ 32.000.000<sup>d</sup> và các khoản dây điện, bóng đèn, cầu dao, tiếp lô điện, nẹp tường, máy nước nóng, đăng ký vô nước, ống nước, van nước, quạt treo tường, cây phơi đồ, kệ để chén, kệ để xà phòng, kệ để nấp, tiền cầu điện nhờ 14.400.000<sup>d</sup> đồng, tiền mất thu nhập 45.000.000<sup>d</sup>, tiền hủy hợp đồng 300.000.000<sup>d</sup>. Tổng các khoản 578.542.000<sup>d</sup>.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị M trình bày:* Thống nhất với nội dung trình bày của nguyên đơn và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vô hiệu, bên nguyên đơn trả lại số tiền đã nhận trước 65.000.000<sup>d</sup> và bị đơn phải giao trả lại tài sản cho nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hoàng H trình bày:* Thống nhất với nội dung trình bày của bị đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và bên nguyên đơn phải trả số tiền 578.542.000<sup>d</sup>, trong đó có số tiền bị đơn đã đưa trước cho nguyên đơn 65.000.000<sup>d</sup>.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thị Huyền T trình bày:* Thống nhất với nội dung trình bày của bị đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và bên nguyên đơn phải trả số tiền 578.542.000<sup>d</sup>.

*Tại bản án sơ thẩm số: 14/2022/DS-ST ngày 07 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang đã tuyên xử như sau:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh K: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Thanh K với bà Trần Thị C là giao dịch dân sự vô hiệu.

Bị đơn bà Trần Thị C phải giao trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn ông Nguyễn Thanh K (đính kèm “theo mảnh trích đo địa chính số 52-2019 lập ngày 01/8/2019” của Công ty trách nhiệm hữu hạn TV-TK-XD Đ chi nhánh Hậu Giang).

Chấp nhận một yêu cầu của phản tố của bị đơn Trần Thị C: Buộc nguyên đơn ông Nguyễn Thanh K phải trả số tiền đã nhận 65.000.000<sup>d</sup> (sáu mươi lăm triệu đồng) cho bị đơn bà Trần Thị C và trả giá trị thiệt hại công trình xây dựng (nhà cấp 4) số tiền 60.570.323<sup>d</sup> (sáu mươi triệu năm trăm bảy mươi nghìn ba trăm hai mươi ba đồng).

Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị C: Yêu cầu nguyên đơn ông Nguyễn Thanh K bồi thường tiền thợ xây nhà 32.000.000<sup>d</sup>, tiền bồi thường do hợp đồng vô hiệu 300.000.000<sup>d</sup>, tiền câu điện nhờ 14.400.000<sup>d</sup>, tiền mất thu nhập do di dời 45.000.000<sup>d</sup>, giá trị các thiết bị dây điện, bóng đèn, cầu dao, tiếp lô điện, nẹp tường, máy nước nóng, đăng ký vô nước, ống nước, van nước, quạt treo tường, cây phơi đồ, kệ để chén, kệ để xà phòng, kệ để nắp (4.648.000<sup>d</sup>). Tổng số tiền yêu cầu không được chấp nhận 396.048.000<sup>d</sup> (ba trăm chín mươi sáu triệu không trăm bốn mươi tám nghìn đồng).

Buộc bị đơn bà Trần Thị C phải tháo dỡ dây điện, bóng đèn, cầu dao, tiếp lô điện, nẹp tường, máy nước nóng, đăng ký vô nước, ống nước, van nước, quạt treo tường, cây phơi đồ, kệ để chén, kệ để xà phòng, kệ để nắp.

Buộc bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Hoàng H, bà Trần Thị Huyền T giao diện tích nhà cấp 4 cho nguyên đơn. (đính kèm “theo mảnh trích đo địa chính số 52-2019 lập ngày 01/8/2019” của Công ty trách nhiệm hữu hạn TV-TK-XD Đ chi nhánh Hậu Giang).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả, án phí và chi phí tố tụng; quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 21 tháng 3 năm 2022, bị đơn bà Trần Thị C kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết buộc ông Nguyễn Thanh K trả cho bà số tiền 65.000.000<sup>d</sup> và buộc ông K trả cho bà số tiền thiệt hại nếu Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu là 578.542.000<sup>d</sup> (gồm tiền xây dựng nhà; tiền bồi thường hợp đồng vô hiệu; tiền câu điện nhờ; tiền mất thu nhập do di dời; giá trị các thiết bị dây điện, bóng đèn, cầu dao, tiếp lô điện, nẹp tường, máy nước nóng; đăng ký vô nước; ống nước van nước; quạt treo tường; cây phơi đồ; kệ để chén; kệ để xà phòng; kệ để nắp).

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị Huyền T rút lại 01 phần yêu cầu một phần yêu cầu phản tố, một phần yêu cầu kháng cáo đối với khoản tiền yêu cầu bồi thường 300.000.000<sup>d</sup>, rút yêu cầu đối với khoản tiền thiệt bị và tiền câu điện nhờ 14.400.000<sup>d</sup>, rút lại 45.000.000<sup>d</sup> đối với tiền mất thu nhập. Cụ thể trong phần tranh luận bị đơn yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét buộc nguyên đơn trả cho bị đơn các khoản tiền công trình xây dựng mới theo Chứng thư thẩm định giá số 07/BĐS, ngày 16/01/2020 là 90.305.543<sup>d</sup> (đã trừ nhà chính cũ nguyên đơn xây dựng trước đó 76.165.447<sup>d</sup>) và khoản tiền Công trình xây dựng theo Chứng thư thẩm định giá số 08/BĐS, ngày 27/01/2021 là 35.000.000<sup>d</sup>, tiền công thợ xây dựng 32.000.000<sup>d</sup> và tiền vô nước sạch sử dụng 1.060.000<sup>d</sup>. Ngoài ra tại tòa bị đơn còn bổ sung yêu cầu xem xét buộc nguyên đơn phải trả khoản tiền chi phí di dời nhà 2.600.000<sup>d</sup>.

Tại phiên tòa nguyên đơn Nguyễn Thanh K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị M đồng ý việc rút một phần yêu cầu phản tố của bị đơn đối với số tiền 300.000.000<sup>d</sup>; tiền thiệt bị, tiền câu điện nhờ 14.400.000<sup>d</sup> và tiền mất thu nhập là 45.000.000<sup>d</sup>. Cụ thể đồng ý trả cho bị đơn các khoản chi phí sau: Chi phí tiền xây dựng chi phí tiền xây dựng mới 90.305.543<sup>d</sup> theo Chứng thư thẩm định giá số 07/BĐS, ngày 16/01/2020 và chi phí xây dựng 35.000.000<sup>d</sup> theo Chứng thư thẩm định giá số 08/BĐS, ngày 27/01/2021, nhưng bị đơn phải trả

cho nguyên đơn khoản tiền bị đơn ở trên phần đất và nhà đang tranh chấp 48 tháng mỗi tháng 1.500.000<sup>d</sup> bằng 72.000.000<sup>d</sup>. Thừa nhận bị đơn có thanh toán tiền công thợ là 18.000.000<sup>d</sup> nhưng không đồng ý trả. Không đồng ý trả cho bị đơn tiền vô nước sạch sử dụng 1.060.000<sup>d</sup> và chi phí di dời nhà 2.600.000<sup>d</sup>.

*Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:* Về thủ tục tố tụng; quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Về nội dung, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn buộc nguyên đơn trả giá trị xây dựng cho bị đơn các khoản chi phí sau: Chi phí tiền xây dựng mới 90.305.543<sup>d</sup> theo Chứng thư thẩm định giá số 07/BDS, ngày 16/01/2020; chi phí xây dựng 35.000.000<sup>d</sup> theo Chứng thư thẩm định giá số 08/BDS, ngày 27/01/2021 và tiền công thợ, đây là khoản chi phí hợp lý khi xây dựng vật kiến trúc trên phần đất tranh chấp. Không chấp nhận kháng cáo đối với tiền vô nước sạch và chi phí di dời nhà. Đề nghị đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn đối với khoản tiền yêu cầu bồi thường 300.000.000<sup>d</sup>, tiền thiết bị và tiền câu điện nhờ 14.400.000<sup>d</sup> và 45.000.000<sup>d</sup> tiền mất thu nhập. Không chấp nhận khấu trừ khoản tiền mà nguyên đơn cho rằng bị đơn phải trả tiền thuê cho nguyên đơn là 72.000.000<sup>d</sup>.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Cấp sơ thẩm xác định tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là phù hợp.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn và bị đơn đều yêu thống nhất về việc cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu và các đương sự không kháng cáo về nội dung này cũng không kháng cáo yêu cầu xem xét lại diện tích đất tranh chấp theo kết quả thẩm định mảnh trích đo địa chính số 52-2019 của Công ty trách nhiệm hữu hạn TV-TK-

XD Đ chi nhánh Hậu Giang lập ngày 01/8/2019 và giá trị đã được định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá N; nên Hội đồng xét xử không xem xét lại.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả cho bị đơn các khoản tiền Công trình xây dựng theo Chứng thư thẩm định giá số 07/BDS, ngày 16/01/2020 (*gọi tắt chứng thư 07*) chi phí tiền xây dựng mới 90.305.543<sup>d</sup> và khoản tiền công trình xây dựng theo Chứng thư thẩm định giá số 08/BDS, ngày 27/01/2021 (*gọi tắt chứng thư 08*) là 35.000.000<sup>d</sup> và tiền công thợ xây dựng 32.000.000<sup>d</sup> tiền vô nước sạch sử dụng 1.060.000<sup>d</sup> và bổ sung yêu cầu chi phí di dời nhà 2.600.000<sup>d</sup>, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Việc đầu tư xây dựng vật kiến trúc trên phần đất mà các bên đã chuyển nhượng là có thật và đã được bị đơn thừa nhận và qua kết quả định giá theo chứng thư 07, chi phí tiền xây dựng mới 90.305.543<sup>d</sup> và chứng thư 08, chi phí xây dựng 35.000.000<sup>d</sup>. Đây là khoản tiền đầu tư xây dựng sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ nguyên đơn không nằm trong thỏa thuận chuyển nhượng giữa các bên. Tài sản này không phải là giá trị tăng thêm để xác định lỗi, mà là tài sản thuộc quyền sử dụng của bị đơn; Do các đương sự đều thống nhất vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giao trả lại phần đất cho nguyên đơn, trong đó có phần tài sản gắn liền với đất mà bị đơn đã đầu tư nguyên đơn được hưởng lợi sử dụng thì phải trả giá trị theo yêu cầu của bị đơn là phù hợp; nên kháng của bị đơn đối với yêu cầu nguyên đơn trả giá trị theo định giá là có căn cứ chấp nhận.

[3.2] Đối với kháng cáo yêu cầu trả tiền công thợ xây dựng 32.000.000<sup>d</sup>, nhận thấy việc đầu tư xây dựng như nhận định trên là có thật và bị đơn cũng đã phải tự chi phí cho khoản tiền công thợ, khoản tiền này là khoản tiền phát sinh không nằm trong giá trị tài sản đã định giá. Tuy nhiên bị đơn chỉ cung cấp bản tự khai có chứng thực chữ ký của ông Đông O mà không có chứng cứ nào khác chứng minh tổng chi phí tiền công thợ xây dựng, nên chưa đủ căn cứ chấp nhận buộc nguyên đơn trả 32.000.000<sup>d</sup>. Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh K thừa nhận bị đơn có chi trả tiền công thợ 18.000.000<sup>d</sup>, nhưng

không đồng ý trả khoản tiền này. Nhận thấy, thừa nhận của nguyên đơn là chứng cứ giải quyết vụ án và là căn cứ buộc nguyên đơn có nghĩa vụ trả tiền công thợ xây dựng 18.000.000<sup>d</sup>.

[3.3] Đối với kháng cáo yêu cầu nguyên đơn trả tiền chi phí vô nước sạch; Nhận thấy, đăng ký vô nước sạch là nhằm phục vụ nhu cầu thiết yếu cho gia đình bị đơn trong thời gian ở, sinh sống của gia đình và tại tòa bị đơn cũng thừa nhận nguyên đơn cũng đã có đăng ký vô nước sạch riêng và nguyên đơn cũng khẳng định có nguồn nước riêng không sử dụng nguồn nước này của bị đơn; do đó, không có căn cứ buộc nguyên đơn phải trả 1.060.000<sup>d</sup> cho bị đơn.

[3.4] Ngoài ra tại tòa bị đơn còn bổ sung yêu cầu xem xét buộc nguyên đơn trả chi phí di dời nhà 2.600.000<sup>d</sup>. Nhận thấy, yêu cầu bổ sung không thuộc phạm vi yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Mặc khác, giao dịch chuyển nhượng giữa các bên không đảm bảo đúng quy định của pháp luật trong đó có phần lỗi của bị đơn; Tại phiên tòa đại diện ủy quyền của bị đơn bổ sung yêu cầu nhưng không cung cấp được chứng từ hóa đơn chi phí, nên không có căn cứ chấp nhận.

[3.5] Đối với yêu cầu của nguyên đơn cho rằng bị đơn đã sử dụng phần đất chuyển nhượng xây dựng nhà và ở trên đất thời gian dài thì phải trả tiền thuê hàng tháng với giá 1.500.000<sup>d</sup>/tháng, thời gian nguyên đơn yêu cầu là 48 tháng tương đương với số tiền 72.000.000<sup>d</sup> để khấu trừ khoản tiền mà nguyên đơn có nghĩa vụ thanh toán lại cho bị đơn. Nhận thấy, đây là yêu cầu phát sinh tại phiên tòa phúc thẩm không thuộc phạm vi khởi kiện, hơn nữa việc bị đơn xây dựng và sinh sống trên phần đất là có sự thỏa thuận thống nhất giữa các bên, chi phí xây dựng cũng do bị đơn bỏ ra; thỏa thuận chuyển nhượng bị đơn cũng đã nhận của nguyên đơn số tiền 65.000.000<sup>d</sup> mà không phải chịu lãi, nên yêu cầu số tiền 72.000.000<sup>d</sup> để khấu trừ khoản tiền bị đơn phải thanh toán là không có căn cứ để chấp nhận.

[4] Đối với việc xác định lỗi bồi thường do vi phạm hợp đồng: Nhận thấy, giao dịch chuyển nhượng giữa các bên tổng giá trị tài sản bao gồm giá trị quyền



sử dụng đất và phần nhà xây dựng trước đó có giá trị thỏa thuận 150.000.000<sup>d</sup>. Căn cứ chứng thư thẩm định giá số 07 tổng giá trị là 101.806.647<sup>d</sup> (trong đó, quyền sử dụng đất 25.641.200<sup>d</sup>; nhà chính, phần xây dựng cũ 76.165.447<sup>d</sup>), thấp hơn giá trị thỏa thuận trước đó và không làm phát sinh giá trị tăng lên nên không căn cứ tính giá trị chênh lệch để bồi thường.

[5] Từ nhận định trên, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn và chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang. Giữ nguyên các phần nội dung sơ thẩm không kháng cáo kháng nghị. Áp dụng khoản 2 Điều 308 sửa án sơ thẩm buộc nguyên đơn có nghĩa vụ trả cho bị đơn tổng số tiền 208.305.543<sup>d</sup>. Trong đó, tiền chuyển nhượng nguyên đơn đã nhận của bị đơn 65.000.000<sup>d</sup>; tiền theo chứng thư số 07 là 90.305.543<sup>d</sup>; tiền theo chứng thư số 08 là 35.000.000<sup>d</sup> và tiền công thợ 18.000.000<sup>d</sup>. Không chấp nhận kháng cáo đối với khoản chi phí vô nước sạch 1.060.000<sup>d</sup> và yêu cầu bổ sung chi phí di dời nhà 2.600.000<sup>d</sup>. Không chấp nhận khấu trừ khoản tiền mà nguyên đơn cho rằng bị đơn phải trả tiền thuê cho nguyên đơn là 72.000.000<sup>d</sup>. Hủy đình chỉ phần yêu cầu phản tố của bị đơn đối số toán tiền 300.000.000<sup>d</sup>; Tiền câu nhờ điện 14.400.000<sup>d</sup>; tiền di dời nhà 45.000.000<sup>d</sup>.

[6] Về án phí:

[6.1] Nguyên đơn phải chịu 5% án phí dân sự sơ thẩm đối với khoản tiền phải thanh toán cho bị đơn  $208.305.543^d \times 5\% = 10.415.277^d$ .

[6.2] Đối với bị đơn mặc dù đã rút một phần yêu cầu phản tố đối với phần yêu cầu không được chấp nhận tại giai đoạn phúc thẩm và được nguyên đơn đồng ý, nhưng vẫn phải chịu án phí theo quyết định sơ thẩm được trừ vào số tiền đã chấp nhận một phần kháng cáo giai đoạn phúc thẩm. Cụ thể bị đơn phải chịu án phí theo quyết định sơ thẩm là:  $396.048.000^d$  trừ  $143.305.543^d$  (theo chứng thư 07, chi phí tiền xây dựng mới  $90.305.543^d$  và chứng thư 08, chi phí xây dựng  $35.000.000^d$  và tiền công thợ  $18.000.000^d$ ). Số tiền án phí sơ thẩm còn lại bị đơn phải chịu là:  $252.742.457^d \times 5\% = 12.637.000^d$  (tính tròn).

Vì các lẽ trên;

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 129, Điều 131, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 167, Điều 168 và Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326, 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, lệ phí toà án.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố, một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị C.

Chấp nhận việc rút một phần yêu cầu phản tố, một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị C đối với yêu cầu ông Nguyễn Thanh K thanh toán tiền do hợp đồng vô hiệu; Tiền câu nhờ điện; một khoản tiền di dời nhà và tiền thiết bị vật dụng trong nhà.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh K.

Sửa án sơ thẩm.

**Tuyên xử:**

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa nguyên đơn Nguyễn Thanh K và bị đơn Trần Thị C là giao dịch vô hiệu.

2. Buộc bị đơn bà Trần Thị C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hoàng H, bà Trần Thị Huyền T trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Thanh K quyền sử dụng đất đo đạc thực tế 115,7m<sup>2</sup> (trong đó, 64,7m<sup>2</sup> thuộc thửa 1454 loại đất CLN và 29,4m<sup>2</sup> thuộc thửa 1452 loại đất ONT (kèm theo mảnh trích đo địa chính số 52-2019 lập ngày 01/8/2019 của Công ty trách nhiệm hữu hạn TV-TK-XD Đ chi nhánh Hậu Giang).

3. Buộc bị đơn bà Trần Thị C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hoàng H, bà Trần Thị Huyền T giao lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Thanh K toàn bộ công trình bao gồm: Nhà chính 35,34m<sup>2</sup> (phần xây dựng cũ); nhà chính 4,18m<sup>2</sup> (phần xây dựng mới); nhà phụ 25,16m<sup>2</sup>; hành lang

14,45m<sup>2</sup>; sân xi măng 27,16m<sup>2</sup>; mái che trước 32,38m<sup>2</sup>; hàng rào trước 8,49m<sup>2</sup>; hàng rào 1 là 25,61m<sup>2</sup>; hàng rào 2 là 17,03m<sup>2</sup>; nhà tắm 3,04m<sup>2</sup>; phòng ngủ 16,5m<sup>2</sup>; bức tranh tượng Chúa Jesus 0,79m<sup>2</sup> (theo chứng thư số 07/BDS, ngày 16/01/2020 và chứng thư thẩm định giá số 08/BDS, ngày 27/01/2021 của Công ty cổ phần thẩm định giá N).

4. Bị đơn bà Trần Thị C được quyền tháo dỡ di dời các thiết bị vật dụng trong nhà như: giá trị các thiết bị dây điện, bóng đèn, cầu dao, tiếp lô điện, nẹp tường, máy nước nóng, ống nhựa, van nước, quạt treo tường, cây phơi đồ, kệ để chén, kệ để xà phòng, kệ để nắp, móc quần áo; tổng giá trị 4.648.000<sup>d</sup> (theo chứng thư thẩm định giá số 08/BDS, ngày 27/01/2021 của Công ty cổ phần thẩm định giá N).

5. Buộc nguyên đơn ông Nguyễn Thanh K phải trả cho bị đơn bà Trần Thị C số tiền 208.305.543<sup>d</sup> (hai trăm lẻ tám triệu ba trăm lẻ năm nghìn năm trăm bốn mươi ba đồng). Trong đó, tiền chuyển nhượng nguyên đơn đã nhận của bị đơn 65.000.000<sup>d</sup> (sáu mươi lăm triệu đồng); tiền công trình xây dựng nhà (*phần xây dựng mới*), nhà phụ, hành lang, sân xi măng theo chứng thư số 07/BDS, ngày 16/01/2020 là 90.305.543<sup>d</sup> (chín mươi triệu ba trăm lẻ năm nghìn năm trăm bốn mươi ba đồng) và tiền công trình xây dựng mái che trước, hàng rào trước, hàng rào 1, hàng rào 2, nhà tắm, phòng ngủ, bức tranh tượng Chúa Jesus theo chứng thư thẩm định giá số 08/BDS, ngày 27/01/2021 của Công ty cổ phần thẩm định giá N là 35.000.000<sup>d</sup> (ba mươi lăm triệu đồng); tiền công thợ 18.000.000<sup>d</sup> (mười tám triệu đồng).

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

6. Hủy đình chỉ phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị C đối với yêu cầu ông Nguyễn Thanh K thanh toán tiền do hợp đồng vô hiệu 300.000.000<sup>d</sup> (ba

trăm triệu đồng); Tiền câu nhờ điện 14.400.000<sup>d</sup> (mười bốn triệu bốn trăm nghìn đồng); tiền di dời nhà 45.000.000<sup>d</sup> (bốn mươi lăm triệu đồng).

7. Án phí dân sự sơ thẩm:

[7.1] Nguyên đơn Nguyễn Thanh K phải chịu 10.415.277<sup>d</sup> (mười triệu bốn trăm mười lăm nghìn hai trăm bảy mươi bảy đồng), được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.925.000<sup>d</sup> (một triệu, chín trăm hai mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu 0017197 ngày 01/4/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P. Nguyên đơn còn phải nộp thêm 8.490.277 (tám triệu bốn trăm chín mươi nghìn hai trăm bảy mươi bảy đồng).

[7.2] Bị đơn Trần Thị C phải chịu số tiền 12.637.000<sup>d</sup> (mười hai triệu sáu trăm ba mươi bảy nghìn đồng), được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0005762 ngày 20/8/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P. Bị đơn còn phải nộp thêm 5.137.000<sup>d</sup> (năm triệu một trăm ba mươi bảy nghìn đồng).

8. Án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu. Bị đơn Trần Thị C được nhận lại 300.000<sup>d</sup> (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0007942, ngày 22/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Hậu Giang.

9. Chi phí tố tụng:

9.1. Nguyên đơn phải chịu 4.800.000<sup>d</sup> (bốn triệu tám trăm nghìn đồng), nguyên đơn đã nộp tiền tạm chi phí tố tụng trước 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) số tiền còn lại 200.000<sup>d</sup> (hai trăm nghìn đồng) nguyên đơn đã nhận xong tại Tòa án.

9.2. Bị đơn phải chịu 1.900.000<sup>d</sup> (một triệu chín trăm nghìn đồng), bị đơn đã nộp tiền tạm chi phí tố tụng 3.000.000<sup>d</sup> (ba triệu đồng), số tiền còn lại 1.100.000 đồng (một triệu một trăm nghìn đồng) bị đơn đã nhận xong tại Tòa án.

Trường hợp 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 dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 9

Luật thi hành án dân sự, Điều 7a Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 ngày 16 tháng 8 năm 2022.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND H.P;
- Chi cục THADS H. P;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án.

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

**Võ Hoàng Khải**