

Bản án số: 141/2020/DS-PT
Ngày: 16/5/2020
V/v “*Tranh chấp hợp đồng
mua bán nhà và đòi tài sản*”

**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: Bà Hồ Thị Thanh Thúy

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thế Hồng

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Minh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

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

Ngày 16 tháng 5 năm 2020 trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 109/2020/TLPT-DS ngày 02 tháng 3 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và đòi tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 193/2019/DS-ST ngày 20 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 95/2020/QĐPT-DS ngày 16 tháng 4 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Trần Chủ L, sinh năm: 1974; (có mặt)

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm: 1977; (có mặt)

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

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm: 1968; (có mặt)

2. Bà Đồng Thị T1, sinh năm: 1969; (có mặt)

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

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

1. Ông Trần Công C, sinh năm: 1965; (có mặt)

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc Y, sinh năm: 1969; (có mặt)

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

3. Anh Nguyễn Nhựt H, sinh năm: 1991

4. Anh Nguyễn Trọng T2, sinh ngày: 01/12/2003

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

- *Người đại diện theo pháp luật của Nguyễn Trọng T2:* Ông Nguyễn Văn Đ và bà Đồng Thị T1.

5. Bà Trần Thị X, sinh năm: 1930;

Địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà X:* Ông Trần Chủ L.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Đồng Thị T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn là ông Trần Chủ L và cũng là người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị X trình bày:

Ông L và bà T có quyền sử dụng đối với phần đất thuộc thửa 154, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre (diện tích thửa đất 193,5m²). Trên đất có căn nhà của ông C và bà Y xây dựng năm 2000 và đã bán cho ông Đ và bà T1 vào năm 2017. Hiện tại, ông Đ, bà T1 đang quản lý căn nhà và phần đất xung quanh (khu giáp mé sông), phần đất còn lại của thửa đất do ông L, bà T quản lý, sử dụng.

Nguồn gốc đất do mẹ của ông L là bà X tặng cho ông L và bà T vào năm 2016, hai bên có làm hợp đồng tặng cho theo quy định của pháp luật, ông và bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 27/7/2016. Lúc cho đất đã có căn nhà thuộc sở hữu của ông C và bà Y. Ông L và bà T thống nhất để ông C và bà Y tiếp tục ở trên đất vì căn nhà này từ trước giờ phía ông C và bà Y vẫn sinh sống, không có ai ý kiến gì. Lúc này, phía ông C chưa bán nhà cho ông Đ, bà T1.

Đến ngày 19/8/2017, ông C bán nhà cho ông Đ. Ông L không biết, đến tháng 8/2018 phía ông Đ, bà T1 vào ở và sửa chữa nhà thì ông L mới phát hiện. Ông có ngăn cản việc sửa nhà nhưng ông Đ, bà T1 vẫn thực hiện. Lúc đó, ông không có nhờ chính

quyền địa phương lập biên bản, nhưng có cán bộ làm công tác mặt trận áp chứng kiến. Các phần ông Đ, bà T1 sửa chữa giống như biên bản xem xét thẩm định ngày 29/3/2019, đã ghi nhận.

Nay ông L, bà T yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng mua bán nhà đất giữa ông Trần Công C và bà Nguyễn Thị Ngọc Y với ông Nguyễn Văn Đ và bà Đồng Thị T1, yêu cầu ông Đ, bà T1 và các người con phải trả lại cho ông L, bà T phần đất có diện tích theo đo đạc: 124,4m², thuộc một phần thửa đất số 154, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Đối với căn nhà thì ông L, bà T không yêu cầu tháo dỡ, di dời mà đồng ý trả lại giá trị nhà cho ông C, bà Y với giá mà Hội đồng định giá đã xác định 172.503.220 đồng.

Ông L và bà T thống nhất kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và kết quả định giá tài sản mà Hội đồng định giá đã xác định ngày 29/3/2019, không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Bà Nguyễn Thị Ngọc T cũng thống nhất với lời trình bày của ông L và không có ý kiến gì thêm.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Đồng Thị T1 trình bày:

Năm 2017, vợ chồng ông bà có mua nhà và đất của vợ chồng ông Trần Công C với giá 150.000.000 đồng, vị trí mua đất là từ mặt lộ tới giáp sông như ông bà đã xác định tại buổi xem xét thẩm định. Ông bà có ra xã làm thủ tục thì địa chính xã nói đất này không đủ diện tích tách thửa nên không làm thủ tục được, chỉ làm giấy tay mua bán và nhờ trưởng ấp là ông Nguyễn Văn Sạch, cán bộ ấp ông Nguyễn Văn D và ông Trần Thanh T3 (anh ruột của ông C, ông L) ký tên chứng kiến. Lúc mua đất ông bà không biết rõ đất ai đứng tên quyền sử dụng, ông bà nghe ông Thủy và ông C nói đất này là ông C được cha mẹ cho rồi, Vlap đã đo đạc rồi nên ông bà mới mua. Trong quá trình sử dụng, ông bà có sửa chữa căn nhà khoảng 50.000.000 đồng gồm chi phí: sơn nhà, gắn cửa, làm cửa kính, xây tường để gắn cửa, không xác định rõ chi phí cụ thể từng phần bao nhiêu, cũng không còn giữ hóa đơn chứng từ nên không cung cấp cho Tòa án. Khi ông bà dọn về sống thì ông L cùng vợ ông biết nhưng không có ý kiến gì, không ai tranh chấp.

Vì vậy, ông bà không đồng ý trả lại nhà đất và không đồng ý yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà đất giữa ông bà và ông C nêu trên. Hiện tại ông bà và hai người con là Nguyễn Nhựt H - sinh năm 1991 và Nguyễn Trọng T2 - sinh năm 2003 đang sống trên ngôi nhà này. Ngoài phần đất này, ông bà có đứng tên phần đất có diện tích 900m² (không nhớ rõ thửa, tờ bản đồ) tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Ông Đ và bà T1 đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản ngày 29/3/2019, không có ý kiến yêu cầu gì khác.

Tại văn bản trình bày ý kiến, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Nguyễn Nhựt H và Nguyễn Trọng T2 đều thống nhất với ý kiến của ông Đ, bà T1.

Trong quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Công C và bà Nguyễn Thị Ngọc Y cùng trình bày:

Vào năm 2000, bà Trần Thị X (là mẹ ruột của ông C) có cho ông và bà Y một phần đất có diện tích khoảng $5 \times 15 = 75\text{m}^2$, sau đó ông mới bồi đắp thêm nên phần đất mới có diện tích theo đo đạc thực tế là $124,4\text{m}^2$. Sau khi được cho đất thì ông đã vào cất nhà và sinh sống trên phần đất này. Khi đo đạc Vlap thì các bên có đến xã làm thủ tục nhưng do diện tích không đủ nên không thể tách thửa để đứng tên quyền sử dụng đất được. Việc tặng cho không có giấy tờ, nhưng anh em trong nhà đều biết, khi cất nhà thì các anh em trong gia đình có đến phụ và đồng ý cho cất nhà. Căn nhà do ông bà xây dựng gồm: Nhà chính, nhà phụ 1, nhà phụ 2, nhà phụ 3 giống như kết quả xem xét thẩm định và đo đạc.

Đến ngày 19/8/2017, ông C, bà Y bán nhà và đất cho ông Đ, bà T1; hai bên có lập tờ hợp đồng bán nhà đất bằng giấy tay, theo đó diện tích mua bán chiều ngang 05m, dài 15m, diện tích 75m^2 , với giá 150.000.000 đồng. Hai bên có đến Ủy ban nhân dân xã làm thủ tục thì xã nói không làm được do diện tích không đủ, phía ông Đ, bà T1 biết rõ việc này nhưng vẫn đồng ý mua nhà và đất. Vì vậy, hai bên có lập hợp đồng bằng giấy tay nhờ mặt trận ấp (Nguyễn Văn D), trưởng ấp (Đình Văn S) và anh ruột là ông Trần Thanh T3 chứng kiến xác nhận; các ông ngụ cùng địa chỉ: ấp C, xã P, huyện C. Sau khi bán đất, ông C và bà Y lên thành phố sinh sống, mấy tháng sau bà T1, ông Đ sửa chữa nhà thì ông L tranh chấp. Lúc này, ông C mới phát hiện đất này bà X đã lấy lại cho em trai của ông là ông L vào năm 2016 và ông L đã được đứng tên quyền sử dụng đất. Vì vậy, ông và bà Y có đến gặp bà T1, ông Đ để thương lượng mua lại căn nhà với giá 200.000.000 đồng nhưng bà T1, ông Đ yêu cầu 300.000.000 đồng mới đồng ý nên ông bà không có khả năng, hai bên tiếp tục tranh chấp.

Căn nhà ông và bà Y bán cho ông Đ, bà T1 theo tờ hợp đồng bán nhà đất ngày 19/8/2017 có diện tích là 75m^2 , gồm nhà chính, nhà phụ 1 và nhà phụ 2 nhưng theo kết quả xem xét thẩm định, đo đạc là $78,74\text{m}^2$ thì ông bà cũng đồng ý, bao gồm các phần như sau:

Nhà chính diện tích xây dựng là $35,42\text{m}^2$; diện tích sử dụng: tầng 1: $35,42\text{m}^2$, tầng 2: $35,42\text{m}^2$. Giá trị căn nhà chính là: 137.677.540 đồng.

Nhà phụ 1 (bếp): $21,06\text{m}^2$. Giá trị nhà phụ 1 là 12.130.560 đồng.

Nhà phụ 2 (xây dựng năm 2015): $22,26\text{m}^2$. Giá trị nhà phụ 2 là: 19.633.320 đồng.

Đối với nhà phụ 3, diện tích: 11,34m² và phần đất còn lại xung quanh đã có sẵn lúc bán nhà nhưng ông bà không có bán các phần này nên không đồng ý trả lại giá trị các phần này.

Nay ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng mua bán nhà đất giữa ông bà với ông Đ, bà T1 ngày 19/8/2017, yêu cầu ông Đ, bà T1 trả lại phần đất và căn nhà (bao gồm diện tích nhà đã bán, phần nhà phụ 3 và phần đất xung quanh) cho ông L và bà T. Ông bà đồng ý trả cho ông Đ, bà T1 giá trị căn nhà và phần đất có căn nhà đã bán vào ngày 19/8/2017 với giá như sau:

+ Đối với đất có giá trị là: 500.000 đồng/m² x 78,74m² = 39.370.000 đồng.

+ Giá trị căn nhà (gồm: nhà chính, nhà phụ 1, nhà phụ 2) là: 137.677.540 đồng + 12.130.560 đồng + 19.633.320 đồng = 169.441.420 đồng.

Tổng cộng là: 208.811.420 đồng.

Ông bà không có tranh chấp đất với phía ông L, bà T và đồng ý để lại căn nhà cho ông L, bà T với giá 172.503.220 đồng. Đối với phần diện tích và phần công sức mà ông đã bồi đắp tôn tạo và các cây trồng đã trồng trên thửa đất ông bà không có yêu cầu.

Ông bà thống nhất là phía ông Đ, bà T1 có sửa chữa nhà phụ 2 và các phần khác của căn nhà đã được xác định trong biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, các chi phí sửa chữa nhà của ông Đ, bà T1 đã được định giá chung với giá trị nhà.

Các cây trồng trên đất là của ông bà trồng từ trước khi bán nhà. Ông bà không có ý kiến yêu cầu gì liên quan, nếu trả đất lại cho phía ông L, bà T thì ông bà cũng đồng ý để các cây trồng cho ông L, bà T sử dụng, không yêu cầu gì.

Ông C và bà Y thống nhất kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và kết quả định giá tài sản mà Hội đồng định giá đã xác định. Không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Sau khi hoà giải không thành, Tòa án nhân huyện C đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 193/2019/DS-ST ngày 20/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện C đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Chủ L, bà Nguyễn Thị Ngọc T và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Công C và bà Nguyễn Thị Ngọc Y.

Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà đất ngày 19/8/2017 giữa ông Trần Công C và bà Nguyễn Thị Ngọc Y với ông Nguyễn Văn Đ và bà Đồng Thị T1 phần nhà, đất thuộc một phần thửa đất số 154, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn Đ, bà Đồng Thị T1 và hai con là Nguyễn Nhựt H, Nguyễn Trọng T2 phải trả cho ông Trần Chủ L và bà Nguyễn Thị Ngọc T phần đất có diện tích

124,4m² thuộc một phần thửa đất số 154, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre cùng với cây trồng và căn nhà nằm trên phần đất này, có tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp rạch công cộng.
- Phía Đông giáp phần còn lại của thửa 154.
- Phía Nam giáp đường giao thông nông thôn.
- Phía Tây giáp rạch công cộng.

Có họa đồ kèm theo.

Buộc ông Trần Công C và bà Nguyễn Thị Ngọc Y phải liên đới trả cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Đồng Thị T1 số tiền 208.811.420 đồng (Hai trăm lẻ tám triệu tám trăm mười một nghìn bốn trăm hai mươi đồng).

Ông Nguyễn Văn Đ, bà Đồng Thị T1 và hai con là Nguyễn Nhựt H, Nguyễn Trọng T2 được lưu cư trên phần đất này trong thời hạn 6 tháng, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Ông Trần Chủ L và bà Nguyễn Thị Ngọc T phải liên đới trả cho ông Trần Công C và bà Nguyễn Thị Ngọc Y giá trị nhà là 172.503.220 đồng (một trăm bảy mươi hai triệu năm trăm lẻ ba nghìn hai trăm hai mươi đồng). Ông L và bà T được toàn quyền sử dụng, định đoạt đối với nhà, đất và cây trồng trên phần đất nêu trên.

Ngoài ra bản án còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí, quyền và thời hạn kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14/01/2020 các bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Đồng Thị T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Đ và bà T1 vẫn giữ nguyên kháng cáo, ông bà cho rằng nếu phải trả nhà và đất thì ông C phải bồi thường cho ông bà số tiền 400.000.000 đồng. Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông C và bà Y không đồng ý kháng cáo của ông Đ, bà T1, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các bên đương sự không thống nhất với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng; về nội dung: kháng cáo của ông Đ và bà T1 là không có căn cứ, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét về nguồn gốc đất: Các đương sự thống nhất phần đất này trước đây là của bà Trần Thị X, năm 2000 bà X có cho ông C và bà Y vào cất nhà ở. Năm 2016, bà X tặng cho phần đất này cho ông L, bà T, việc tặng cho có lập thành văn bản và được công chứng, chứng thực, đăng ký theo quy định của luật đất đai và ông L và bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2016. Năm 2017, ông C và bà Y lập hợp đồng mua bán phần đất này cho ông Đ, bà T1. Ông C, bà Y cho rằng mình đã được cho phần đất này nhưng không có giấy tờ gì chứng minh và hiện nay ông bà cũng đồng ý trả phần đất này cho ông L, bà T.

[2] Về giao kết hợp đồng: Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 19/8/2017 giữa ông C và bà Y với ông Đ và bà T1: Về hình thức, hợp đồng mua bán nhà đất được lập bằng giấy tay, không đảm bảo theo quy định pháp luật. Về nội dung: Ông C, bà Y lập hợp đồng mua bán nhà đất cho ông Đ, bà T1 tuy nhiên ông bà không phải là chủ sử dụng đất. Chủ sử dụng đất lúc này là ông L, bà T nhưng ông L, bà T không đồng ý và cũng không có ký tên xác nhận vào hợp đồng mua bán. Ông C và bà Y không có tranh chấp quyền sử dụng đất với ông L, bà T, ông bà cũng đồng ý trả lại đất cho ông L, bà T. Do đó, hợp đồng mua bán nhà đất giữa ông C, bà Y và ông Đ, bà T1 lập ngày 19/8/2017 là vô hiệu.

[3] Xét về thiệt hại khi hợp đồng vô hiệu: Chênh lệch giá trị nhà đất tại thời điểm mua và thời điểm hiện tại: Các đương sự thống nhất giá trị nhà đất tại thời điểm lập hợp đồng là 150.000.000 đồng, với diện tích mua bán là 75m². Kết quả đo đạc, tổng diện tích đất là 124,4m², trong đó tổng diện tích nhà chính và các khu nhà phụ là 90,08m². Ông C cho rằng chỉ bán nhà chính, nhà phụ 1 và nhà phụ 2 với diện tích là 78,74m² nên chỉ đồng ý mua lại giá trị nhà và đất tại vị trí có nhà là 208.811.420 đồng. Còn ông Đ, bà T1 cho rằng ông C, bà Y đã bán cho ông bà toàn bộ nhà và đất với diện tích 124,4m². Hợp đồng mua bán nhà ghi nhận diện tích mua bán là 75m² nhưng theo kết quả đo đạc thực tế thì toàn bộ khu nhà có diện tích là 90,08m². Các đương sự thừa nhận nhà đã có từ trước khi ông C, bà Y bán cho ông Đ, bà T1 nên việc ông C, bà Y cho rằng chỉ bán nhà chính, nhà phụ 1, nhà phụ 2 mà không có bán nhà phụ 3 là không hợp lý. Theo kết quả xác minh với những người làm chứng trong giấy mua bán này thì các bên chỉ bán nhà và phần đất có nhà còn phần đất xung quanh không có bán nên phần nhà, đất mà ông C, bà Y bán cho ông Đ, bà T1 theo hiện trạng ngôi nhà gồm nhà chính, nhà phụ 1, nhà phụ 2 và nhà phụ 3, diện tích là 90,08m², tổng giá trị nhà và đất là 217.543.220 đồng. Chênh lệch giá trị tại thời điểm bán với thời điểm hiện tại là 67.543.220 đồng. Việc định giá cũng đã định giá luôn phần sửa chữa; ông Đ và bà T1 cho rằng đã sửa chữa nhà với số tiền là 50.000.000 đồng tuy nhiên ông bà không cung cấp được chứng cứ chứng minh.

[4] Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Ông C, bà Y và ông Đ, bà T1 thừa nhận có đến ủy ban làm thủ tục chuyển nhượng nhưng ủy ban trả lời không thực hiện được.

Tuy nhiên, các ông bà vẫn cố tình lập giấy tay mua bán với nhau và nhờ trưởng ấp và ông Trần Thanh T3 (anh ruột của ông C, ông L) ký tên chứng kiến, nhưng những người này không có thẩm quyền để chứng thực hợp đồng mua bán nhà đất. Như vậy, ông C, bà Y và ông Đ, bà T1 đều có lỗi dẫn đến cho hợp đồng vô hiệu.

[5] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do hợp đồng vô hiệu nên các bên phải trao trả cho nhau những gì đã nhận. Ông C, bà Y phải trả cho ông Đ, bà T1 số tiền đã nhận là 150.000.000 đồng. Ông Đ, bà T1 phải trả đất lại cho chủ sử dụng đất hợp pháp là ông L, bà T và trả nhà lại cho ông C, bà Y. Tuy nhiên, đối với ngôi nhà ông C, bà Y đồng ý để lại cho chủ sử dụng đất là ông L, bà T với giá 172.503.220 đồng là sự tự nguyện của ông C, bà Y và ông L, bà T nên ghi nhận. Vì cả hai bên cùng có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên ông Đ, bà T1 và ông C, bà Y mỗi bên phải chịu 1/2 thiệt hại về số tiền chênh lệch giá và chi phí sửa chữa là 33.771.610 đồng. Như vậy, tổng số tiền ông C, bà Y phải trả và bồi thường thiệt hại cho phía ông Đ, bà T1 là 181.771.610 đồng. Ông C, bà Y đồng ý trả cho ông Đ, bà T1 với số tiền là 208.811.420 đồng là đã có lợi cho ông Đ, bà T1 nên được chấp nhận.

Ông L, bà T là chủ sử dụng đất hợp pháp nên ông bà yêu cầu ông Đ, bà T1 và các con phải trả lại phần đất đang quản lý sử dụng là có căn cứ nên được chấp nhận. Từ những phân tích trên, thấy rằng bản án sơ thẩm đã tuyên là phù hợp nên được giữ nguyên. Kháng cáo của ông Đ và bà T1 là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[6] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[7] Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Đ, bà T1 phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Đồng Thị T1.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 193/2019/DS-ST ngày 20 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ các Điều 166, 117, 119, 122, 131, 132 của Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Chủ L, bà Nguyễn Thị Ngọc T và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Công C và bà Nguyễn Thị Ngọc Y

Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà đất ngày 19/8/2017 giữa ông Trần Công C và bà Nguyễn Thị Ngọc Y với ông Nguyễn Văn Đ và bà Đồng Thị T1 phần nhà, đất thuộc một phần thửa đất số 154, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn Đ, bà Đồng Thị T1 và hai con là Nguyễn Nhựt H, Nguyễn Trọng T2 phải trả cho ông Trần Chủ L và bà Nguyễn Thị Ngọc T phần đất có diện tích 124,4m² thuộc một phần thửa đất số 154, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre cùng với cây trồng và căn nhà nằm trên phần đất này, có tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp rạch công cộng.
- Phía Đông giáp phần còn lại của thửa 154.
- Phía Nam giáp đường giao thông nông thôn.
- Phía Tây giáp rạch công cộng.

Có họa đồ kèm theo.

Buộc ông Trần Công C và bà Nguyễn Thị Ngọc Y phải liên đới trả cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Đồng Thị T1 số tiền 208.811.420 đồng (hai trăm lẻ tám triệu tám trăm mười một nghìn bốn trăm hai mươi đồng).

Ông Nguyễn Văn Đ, bà Đồng Thị T1 và hai con là Nguyễn Nhựt H, Nguyễn Trọng T2 được lưu cư trên phần đất này trong thời hạn 6 tháng, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Ông Trần Chủ L và bà Nguyễn Thị Ngọc T phải liên đới trả cho ông Trần Công C và bà Nguyễn Thị Ngọc Y giá trị nhà là 172.503.220 đồng (một trăm bảy mươi hai triệu năm trăm lẻ ba nghìn hai trăm hai mươi đồng). Ông L và bà T được toàn quyền sử dụng, định đoạt đối với nhà, đất và cây trồng trên phần đất nêu trên.

Kể từ ngày bản án 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn Đ, bà Đồng Thị T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng).

- Ông Trần Công C, bà Nguyễn Thị Ngọc Y phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 10.440.000 đồng (mười triệu bốn trăm bốn mươi nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai số 0000575 ngày 15/01/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C. Ông, bà còn phải liên đới nộp số tiền là 10.140.000 đồng (mười triệu một trăm bốn mươi nghìn đồng).

- Ông Trần Chủ L, bà Nguyễn Thị Ngọc T phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 8.625.000 đồng (tám triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0006857 ngày 01/11/2019 và biên lai số 0020409 ngày 17/12/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C. Ông, bà còn phải liên đới nộp số tiền là 8.025.000 đồng (tám triệu không trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn Đ, bà Đồng Thị T1 phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Trần Chủ L chi phí thẩm định là 2.227.000 đồng (hai triệu hai trăm hai mươi bảy nghìn đồng).

4. Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn Đ và bà Đồng Thị T1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu tiền số 0007020, 0007021 cùng ngày 15 tháng 01 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre. Ông Đ, bà T1 đã nộp xong.

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 và 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Hồ Thị Thanh Thúy