

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 251/2022/DS-PT

Ngày: 19-12 - 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: Ông Cao Văn Lạc

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Trường

Bà Đặng Thị Ánh Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Lưu Thị Nhơn – Thư ký của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long: Bà Lữ Thị Tuyết Lan - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 12 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 229/2022/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 72/2022/DSST ngày 22 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 275/2022/QĐPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 273/2022/QĐ – PT ngày 07 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1974

Địa chỉ: ấp Bình Lương, xã Quới Thiện, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

Chỗ ở hiện nay: ấp Thái Bình, xã Thanh Bình, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

2. Bị đơn:

2.1. Anh Nguyễn Quang V, sinh năm 1972

2.2. Chị Lê Thị L, sinh năm 1971

Người đại diện theo uỷ quyền của chị Lê Thị L là anh Nguyễn Quang V, sinh năm 1972

Cùng địa chỉ: khóm 1, thị trấn Vũng Liêm, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

Chỗ ở hiện nay: ấp Thái Bình, xã Thanh Bình, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

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

3.1. Bà **Võ Thị N**, sinh năm 1969

Địa chỉ: ấp Thái Bình, xã Thanh Bình, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

3.2. Anh **Nguyễn Tuấn A**, sinh năm 1971

Địa chỉ: ấp Thái Bình, xã Thanh Bình, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

3.3. Anh **Trần Văn B**, sinh năm 1969

Địa chỉ: ấp Rạch Sâu, xã Quới Thiện, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

3.4. Chị **Nguyễn Thị Tr**, sinh năm 1980

Địa chỉ: ấp Thái Bình, xã Thanh Bình, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

- Người kháng cáo: anh *Trần Văn B*

- Viện kiểm sát kháng nghị: *Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 10 tháng 12 năm 2019 và những lời khai khác có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn chị Nguyễn Thị T trình bày:***

Ngày 30/3/2010 chị có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất của bà Võ Thị N, sinh năm 1969, ngụ ấp Thái Bình, xã Thanh Bình, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long với diện tích 41m², thửa đất số 51, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại ấp Thái Bình, xã Thanh Bình, huyện Vũng Liêm, với số tiền là 48.000.000đ do anh Nguyễn Tuấn A, sinh năm 1971, ngụ ấp Thái Bình, xã Thanh Bình đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay nhưng không có công chứng hay chứng thực hợp đồng vì chỗ quen biết nên tin tưởng nhau. Hai bên có thỏa thuận khi nào phía bên chị có nhu cầu thì phía anh Tuấn A và bà N sẽ làm thủ tục sang tên cho chị. Sau khi nhận chuyển nhượng vì bận công việc nên chị và bà N, anh Tuấn A chưa đi làm thủ tục sang tên để chị đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) và chị để lại cho em gái chị là Nguyễn Thị Tr, sinh năm 1986 ngụ ấp Thái Bình, xã Thanh Bình, huyện Vũng Liêm quản lý, sử dụng cho đến nay không biết lý do vì sao phần đất chị nhận chuyển nhượng của bà N hiện nay chị Lê Thị L, sinh năm 1971 và chồng là anh Nguyễn Quang V, sinh năm 1972 ngụ cùng ấp Thái Bình, xã Thanh Bình quản lý, sử dụng. Chị đã đến gặp chị L để thông báo đất đó của chị và yêu cầu vợ chồng chị L và anh V trả lại phần đất nêu trên nhưng anh V chị L không đồng ý.

Nay chị yêu cầu Tòa án giải quyết buộc chị Lê Thị L và anh Nguyễn Quang V di dời tất cả các tài sản và vật kiến trúc có trên đất trả lại cho chị phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 29,5m², thửa 50, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp Thái Bình, xã Thanh Bình, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long do anh Nguyễn Tuấn A đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chị và bà N, anh Tuấn A đi làm thủ tục sang tên để chị quản lý, sử dụng phần đất đã nhận chuyển nhượng. Ngoài ra chị không còn yêu cầu nào khác.

**** Tại bảng khai ý kiến ngày 11 tháng 02 năm 2020, đơn phản tố ngày 16 tháng 11 năm 2020 và những lời khai khác có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa bị đơn anh Nguyễn Quang V đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn chị Lê Thị L trình bày:***

Đối với yêu cầu của nguyên đơn chị Nguyễn Thị T thì anh hoàn toàn không chấp nhận bởi vì anh Trần Văn B ở và có treo bảng bán nhà thời gian trên một năm không ai ngăn cản, không ai mua. Do đó vợ chồng anh mới mua với giá 165.000.000đ có làm biên nhận ngày 19/4/2017 và anh B có giao cho anh 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BB 373459 số vào sổ cấp GCN: CH 00262 do Ủy ban nhân dân huyện Vũng Liêm cấp ngày 18/08/2010, tại thửa đất số 825, tờ bản đồ số 5, diện tích 25m² đất trồng cây lâu năm, địa chỉ tại ấp Thái Bình, xã Thanh Bình, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long do anh Nguyễn Tuấn A đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi anh mua nhà đất đến ngày 19/7/2017 anh xây lại tường 10 thêm trên có gác cây và thay cửa kéo Đài Loan tốn chi phí sửa chữa xây dựng trên 28.000.000đ. Trong quá trình anh sử dụng ổn định không ai tranh chấp đến ngày 03/09/2017 mới có đơn tranh chấp yêu cầu Ủy ban nhân dân xã Thanh Bình hòa giải không thành và đã khởi kiện vợ chồng anh ra tòa.

Nay anh yêu cầu Tòa án công nhận cho vợ chồng Nguyễn Quang V và Lê Thị L được quyền sở hữu căn nhà cấp 4 có diện tích đo đạc thực tế là 29,5m², thửa 50, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp Thái Bình, xã Thanh Bình, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long do anh Nguyễn Tuấn A đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Yêu cầu Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị T. Trường hợp Tòa án giải quyết công nhận phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 29,5m², thửa 50, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp Thái Bình, xã Thanh Bình, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long do anh Nguyễn Tuấn A đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị T thì vợ chồng anh yêu cầu anh B trả lại vợ chồng anh số tiền 165.000.000đ. Yêu cầu chị T phải trả anh giá trị sửa chữa tôn tạo nhà số tiền là 28.000.000đ.

Tại phiên tòa anh Nguyễn Quang V đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của chị Lê Thị L thống nhất trả lại cho chị T 29,5m² tại thửa 50, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp Thái Bình, xã Thanh Bình, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long. Chị T thống nhất trả cho anh V chị Lan tiền nhà là 70.000.000đ. Anh V chị L tháo dỡ phần sửa chữa tôn tạo là cửa nhôm lùa. Anh V chị L yêu cầu anh B trả lại tiền đất là 95.000.000đ. Ngoài ra anh không còn yêu cầu nào khác.

**** Tại bảng khai ý kiến ngày 14 tháng 7 năm 2020 và những lời khai khác có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn B trình bày:***

Khoảng năm 2012 anh có quen em của chị T là Nguyễn Thị Tr có nhờ chị T mua một nền nhà khoảng 41m², chị Tr nói giá mua là 10 chỉ vàng 24k nên anh mới cất nhà. Số vàng mua đất chị Tr nói là mượn của mẹ Tr nên anh mới nhờ mẹ của Tr là bà Nguyễn Thị H chơi dùm một dây hụi. Khoảng 18 tháng sau anh hốt hụi trả lại cho bà. Khoảng năm 2016 anh với Tr không còn sống chung nữa nên anh đăng bảng bán nhà thì Triệu nói là nhà chung gồm đất trị giá 70.000.000đ nên anh đồng ý đưa cho Tr là 35.000.000đ anh đưa cho chị T 02 lần: lần thứ nhất đưa 15.000.000đ, lần thứ hai đưa 20.000.000đ chị T đưa quyền sử dụng đất cho anh. Anh V tên thường gọi là L ở gần nên mua, anh có làm giấy tay và đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh V.

**** Tại bản khai ý kiến ngày 22 tháng 10 năm 2020 và những lời khai khác có trong hồ sơ vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Tr trình bày:***

Từ ngày chị và anh B chung sống có mượn mảnh đất của chị Nguyễn Thị T để cất nhà ở. Nhưng sau đó chị và anh B xảy ra mâu thuẫn. Chị T có đòi lại phần đất và anh B có hứa bán được nhà sẽ hoàn lại số tiền đất cho chị T. Nhưng khi anh B bán nhà thì không trả lại số tiền đất cho chị T. Chị T có đến gặp anh V chị L trao đổi về việc nhà đất nhưng anh V chị L nói đã trả tiền đủ cho anh B. Chị T có yêu cầu chị L liên hệ với anh B để trả lại tiền đất cho chị T và chị T đồng ý làm giấy tờ đất cho anh V chị L nhưng phía anh V chị L không hợp tác nên chị T mới khởi kiện.

Đối với số tiền 35.000.000đ là chuyện riêng giữa chị và anh B trong thời gian chung sống đưa qua đưa lại chứ không có liên quan gì đến người thứ ba. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do bà N đưa cho chị T giữ nhưng sau đó anh B có kêu chị đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh mượn để làm hộ khẩu và vô điện, nước. Sau khi mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm giấy tờ xong thì chị T nhiều lần đòi lại nhưng anh B không trả còn nói hết rồi.

Nay trong vụ kiện giữa chị T và anh B chị yêu cầu Toà án giải quyết cho chị T nhận lại phần đất hoặc anh B phải trả lại số tiền đất cho chị T.

**** Theo biên bản lấy lời khai ngày 03 tháng 01 năm 2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị N trình bày:***

Bà có bán cho chị T phần đất có diện tích 41m² thuộc thửa số 51, tờ bản đồ số 17, toạ lạc ấp Thái Bình, xã Thanh Bình, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long với giá 48.000.000đ, khi mua có làm hợp đồng có ký tên ngày 30/3/2010. Phần đất bà bán cho chị T do bà mua của anh Tuấn A nên anh Tuấn A còn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà khẳng định chỉ bán đất cho chị T nên bà chỉ đồng ý ký tên giao dịch với chị T Việc tranh chấp giữa chị T với anh V chị L bà không biết và cũng không có ý kiến.

**** Theo biên bản lấy lời khai ngày 03 tháng 01 năm 2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Tuấn A trình bày:***

Anh có đứng tên phần đất diện tích 41m² thuộc thửa số 51, tờ bản đồ số 17, toạ lạc ấp Thái Bình, xã Thanh Bình, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long nhưng anh đã bán phần đất này cho bà Võ Thị N để trừ nợ bán với giá 40.000.000đ. Anh chỉ đồng ý ký tên cho bà N làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà N giao dịch với chị T thì anh không biết cũng không có liên quan gì trong vụ tranh chấp giữa chị T với anh V chị L.

**** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2022/DSST ngày 22 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:***

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, 147, 157, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 131 và Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 quy định về

mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30 tháng 12 năm 2016;

* **Tuyên xử:** Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn chị Nguyễn Thị T.

[1] Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Văn B với anh Nguyễn Quang V chị Lê Thị L tại thửa đất số 50, diện tích đo đạc thực tế là 29,5m², tờ bản đồ số 17, đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Thái Bình, xã Thanh Bình, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long do anh Nguyễn Tuấn A đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vị trí phần đất thửa 50 diện tích 29,5m²:

- Hướng Tây cặp đường huyện 67 từ cột mốc số 4 đến cột mốc số 1 là 4,61m.
- Hướng Bắc từ cột mốc số 1 đến cột mốc số 2 là 6,67m.
- Hướng Đông từ cột mốc số 2 đến cột mốc số 3 là 4,45m.
- Hướng Nam từ cột mốc số 3 đến cột mốc số 4 là 6,38m.

(Có kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 08/7/2021 của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai và phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Vũng Liêm).

[2] Ghi nhận sự tự nguyện của chị Nguyễn Thị T có trách nhiệm trả lại tiền giá trị căn nhà cho anh Nguyễn Quang V chị Lê Thị L là 70.000.000đ (Bảy mươi triệu đồng). Anh V chị L được quyền tháo dỡ sở hữu phần tài sản mà anh chị sửa chữa là cửa nhôm lùa.

[3] Buộc anh Trần Văn B có trách nhiệm trả lại cho anh Nguyễn Quang V chị Lê Thị L số tiền là 95.000.000đ (Chín mươi lăm triệu đồng).

[4] Buộc anh Trần Văn B, anh Nguyễn Quang V, chị Lê Thị L có trách nhiệm giao trả lại cho chị Nguyễn Thị T quản lý phần đất và nhà tại thửa đất số 50, diện tích đo đạc thực tế là 29,5m², tờ bản đồ số 17, đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Thái Bình, xã Thanh Bình, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long do anh Nguyễn Tuấn A đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chị Nguyễn Thị T, bà Võ Thị N, anh Nguyễn Tuấn A có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký kê khai quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí sơ thẩm, chi phí khảo sát đo đạc và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

- Ngày 05/8/2022 anh Trần Văn B có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm triệu tập bà Nguyễn Thị H là mẹ ruột của chị Nguyễn Thị T và chị Nguyễn Thị Tr để đối chất làm rõ việc bà Huệ cho mượn 10 chỉ vàng 24K đưa cho chị T mua đất dùm. Chấp nhận yêu cầu của anh B và chị Tr có mượn 10 chỉ vàng 24K đưa cho chị T mua đất của bà Niếp, diện tích 41m² thửa 51, giá 48.000.000đ, trên đất anh B xây 01 căn nhà cấp 4.

- Ngày 22/8/2022 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 109/2022/QĐ-KNPT-DS đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2022/DSST ngày 22/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm theo hướng hủy

một phần bản án sơ thẩm về tuyên vượt quá yêu cầu của đương sự và không rõ ràng về quyền và nghĩa vụ của mỗi người.

Tại phiên tòa phúc thẩm: anh Trần Văn B giữ nguyên kháng cáo.

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long giữ nguyên Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 109/2022/QĐ-KNPT-DS đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 72/2022/DSST ngày 22/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu ý kiến:**

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng: Tất cả đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến xét xử phúc thẩm.

Về kháng cáo của anh Trần Văn B là không có căn cứ chấp nhận. Bởi lẽ, anh B trình bày, khoảng năm 2012, thời điểm này anh B và chị Tr sống chung như vợ chồng, nên anh B, chị Tr có nhờ chị T mua dùm nền nhà với giá là 10 chỉ vàng 24K. Nguồn tiền anh B mượn của bà Nguyễn Thị H là mẹ của chị T và chị Tr, sau đó anh B nhờ bà Nguyễn Thị H tham gia 01 dây hụi, anh B hốt hụi trả cho bà H xong. Tuy nhiên ngoài lời trình bày, anh B không có chứng cứ chứng minh bà H có cho anh B mượn 10 chỉ vàng 24K để đưa cho chị T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chị T và chị Tr không thừa nhận nên không có cơ sở để đưa bà H vào tham gia tố tụng cũng như chấp nhận việc anh B và chị Tr có mượn 10 chỉ vàng 24K đưa cho chị T mua đất.

Chị T xác định chị là người nhận chuyển nhượng thửa 50 từ bà Nguyễn Thị N. Bà N và anh Nguyễn Tuấn A đều xác định không tranh chấp với chị T. Do đó có căn cứ xác định thửa đất số 50 diện tích 29,5m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chị T. Sau đó chị T cho chị Tr và anh B cất nhà ở nhờ trên phần đất này. Năm 2017, anh B chuyển nhượng cho anh Nguyễn Quang V và Lê Thị L căn nhà gắn liền trên thửa 50 diện tích 29,5m² với giá 165.000.000đ, do anh B không phải là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất trên nên án sơ thẩm vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Văn B với anh Nguyễn Quang V, chị Lê Thị L tại thửa 50, diện tích 29,5m² là có căn cứ.

Về kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long là có căn cứ: bởi lẽ anh V và chị L đồng ý trả lại thửa đất cho chị T và yêu cầu nhận lại số tiền đã chuyển nhượng là 165.000.000đ. Chị T đồng ý trả lại anh V và chị L số tiền 70.000.000đ và buộc anh B có nghĩa vụ trả anh V và chị L phần giá trị đất 95.000.000đ. Án sơ thẩm vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh B, anh V và chị L là có căn cứ. Tuy nhiên chị T, bà N, anh Tuấn A không có yêu cầu công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bản án tuyên: “Chị Nguyễn Thị T, bà Võ Thị N, anh Nguyễn Tuấn A có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký kê khai quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật” là vượt quá yêu cầu của đương sự và không rõ ràng về quyền và nghĩa vụ của mỗi người. Trường hợp này chỉ chị T mới có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký theo quy định pháp luật.

Về án phí dân sự sơ thẩm: bản án buộc anh B nộp 300.000đ, anh V, chị L nộp 300.000đ, chị T không phải chịu án phí là chưa đúng quy định tại Điều 27 Nghị quyết

số: 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Trường hợp này chị T phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền 70.000.000đ; anh B phải chịu án phí hợp đồng vô hiệu và án phí có giá ngạch đối với số tiền 95.000.000đ, anh V và chị L phải nộp 300.000đ áp phí dân sự sơ thẩm.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Trần Văn B. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long. Sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng nhận định trên. Anh B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về thủ tục tố tụng: Ngày 22/7/2022 Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long xét xử và tuyên án sơ thẩm. Ngày 05/8/2022 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn B có đơn kháng cáo là còn trong thời hạn kháng cáo; Ngày 22/8/2022 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long ban hành Quyết định kháng nghị đối với bản án dân sự sơ thẩm số 72/2022/DSST ngày 22/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm là còn trong thời hạn kháng nghị theo quy định tại Điều 273, Điều 280 và được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm được qui định tại Điều 293 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của anh Trần Văn B là không có cơ sở. Bởi lẽ, phần đất tranh chấp có diện tích 29,5 m² (theo đo đạc thực tế), thửa số 50, tờ bản đồ số 17 loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Thái Bình, xã Thanh Bình, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long do anh Nguyễn Tuấn A đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/8/2010. Anh B trình bày, khoảng năm 2012, thời điểm này anh B và chị Tr sống chung như vợ chồng, nên anh B, chị Tr có nhờ chị T mua dùm nền nhà với giá là 10 chỉ vàng 24K. Nguồn tiền anh B mượn của bà Nguyễn Thị H là mẹ của chị T và chị Tr, sau đó anh B nhờ bà Nguyễn Thị H tham gia 01 dây hụi, anh B hốt hụi trả cho bà H xong. Ngoài lời trình bày, anh B không có chứng cứ chứng minh bà H có cho anh B mượn 10 chỉ vàng 24K để đưa cho chị T nhận chuyển nhượng QSDĐ, chị Tn và chị Tr không thừa nhận nên không cần đưa bà H vào tham gia tố tụng.

Chị Truyền nhận chuyển nhượng thửa 50 từ bà Nguyễn Thị N, sau đó chị T cho chị Tr và anh B cất nhà ở nhờ trên phần đất này. Tại biên bản lấy lời khai ngày 03/01/2020 anh Nguyễn Tuấn A cũng như bà Võ Thị N đều xác định, bà N là người nhận chuyển nhượng thửa 50 từ anh Nguyễn Tuấn A, sau đó chuyển nhượng lại cho chị T. Bà N và anh Tuấn A không tranh chấp với chị T, do đó có căn cứ xác định thửa 50 diện tích 29,5m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chị T. Năm 2017, anh B chuyển nhượng cho anh Nguyễn Quang V và Lê Thị L căn nhà gắn liền trên thửa 50 diện tích

29,5m² với giá 165.000.000đ, trong đó căn nhà có giá trị 70.000.000đ, phần đất có giá 95.000.000đ, do đó án sơ thẩm Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Văn B với anh Nguyễn Quang V, chị Lê Thị L tại thửa 50, diện tích 29,5m², buộc anh B trả lại cho anh V, chị Lan giá trị đất với số tiền 95.000.000đ và ghi nhận sự tự nguyện của chị T trả cho anh V và chị L giá trị căn nhà 70.000.000đ là có căn cứ.

Bản án sơ thẩm vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh B với chị L, anh V là có căn cứ. Tuy nhiên, chị T, bà N, anh Tuấn A không có yêu cầu công nhận các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nhưng bản án sơ thẩm tuyên: “*Chị Nguyễn Thị T, bà Võ Thị N, anh Nguyễn Tuấn A có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký kê khai quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật*” là vượt quá yêu cầu của đương sự và không rõ ràng về quyền và nghĩa vụ của mỗi người. Trường hợp này chỉ chị T mới có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký theo quy định pháp luật.

Do đó có căn cứ chấp nhận một phần Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

Từ nhận định trên:

Xét kháng cáo của anh Trần Văn B là không có căn cứ.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long là phù hợp với nhận.

Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: do sửa án nên án phí dân sự sơ thẩm được điều chỉnh lại như sau: Chị T phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền 70.000.000đ; anh V và chị L phải chịu án phí 300.000đ; anh B phải chịu án phí đối với hợp đồng vô hiệu và án phí có giá ngạch đối với số tiền 95.000.000đ.

- Án phí phúc thẩm: anh Trần Văn B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị 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 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Trần Văn B.

Chấp nhận một phần Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 72/2022/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2022 của

Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, 147, 157, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 131 và Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30 tháng 12 năm 2016;

* **Tuyên xử:** Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn chị Nguyễn Thị T.

[1] Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Văn B với anh Nguyễn Quang V chị Lê Thị L tại thửa đất số 50, diện tích đo đạc thực tế là 29,5m², tờ bản đồ số 17, đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Thái Bình, xã Thanh Bình, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long do anh Nguyễn Tuấn A đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vị trí phần đất thửa 50 diện tích 29,5m²:

- Hướng Tây cặp đường huyện 67 từ cột mốc số 4 đến cột mốc số 1 là 4,61m.
- Hướng Bắc từ cột mốc số 1 đến cột mốc số 2 là 6,67m.
- Hướng Đông từ cột mốc số 2 đến cột mốc số 3 là 4,45m.
- Hướng Nam từ cột mốc số 3 đến cột mốc số 4 là 6,38m.

(Có kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 08/7/2021 của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai và phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Vũng Liêm).

[2] Ghi nhận sự tự nguyện của chị Nguyễn Thị T có trách nhiệm trả lại tiền giá trị căn nhà cho anh Nguyễn Quang V chị Lê Thị L là 70.000.000đ (Bảy mươi triệu đồng). Anh V chị L được quyền tháo dỡ sở hữu phần tài sản mà anh chị sửa chữa là cửa nhôm lùa.

[3] Buộc anh Trần Văn B có trách nhiệm trả lại cho anh Nguyễn Quang V chị Lê Thị L số tiền là 95.000.000đ (Chín mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án chưa thi hành số tiền trên thì phải chịu trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

[4] Buộc anh Trần Văn B, anh Nguyễn Quang V, chị Lê Thị L có trách nhiệm giao trả lại chị Nguyễn Thị T quản lý phần đất và nhà tại thửa đất số 50, diện tích đo đạc thực tế là 29,5m², tờ bản đồ số 17, đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Thái Bình, xã Thanh Bình, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long do anh Nguyễn Tuấn A đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chị Nguyễn Thị T có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký kê khai quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc chị Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 3.500.000đ. Được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.200.000đ theo Biên lai thu số 0007854 ngày 19/12/2019 của Chi cục Thi hành án huyện Vũng Liêm. Chị T còn phải nộp tiếp 2.300.000đ;

Buộc anh Nguyễn Quang V, chị Lê Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ. Được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 4.825.000đ theo Biên lai thu số 0008713 ngày 04/12/2020. Hoàn lại anh V, chị L số tiền 4.525.000đ

Buộc anh Trần Văn B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 5.050.000đ.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: anh Trần Văn B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí 300.000đ cho anh Trần Văn B đã nộp theo Biên lai thu số 0008641 ngày 08/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vũng Liêm.

5. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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, 7b và Điều 9 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.

Nơi nhận:

- TAND CC tại TP HCM: 01b;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long: 01b;
- CA.TAND TVL: 01b;
- Phòng KTNV&THA: 01b;
- TAND H. Vũng Liêm: 01b;
- Chi cục THADS H. Vũng Liêm : 01b;
- Mỗi đương sự: 01bản;
- Lưu HS: 06b.

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

Cao Văn Lạc