

Bản án số: 85/2018/DSPT

Ngày: 05/6/2018

V/v: “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH 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:

Bà Nguyễn Thị Tư

Ông Nguyễn Văn Ngừng .

-Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Hồng Sương -Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Vĩnh Long.

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

Ngày 05 tháng 06 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 101/2017/TLPT – DS ngày 27/7/2017
về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 81/2017/DS-ST ngày 06 tháng 06 năm 2017
của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 138/2018/QĐPT-DS,
ngày 25 tháng 5 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn Kh, sinh năm 1970 (có mặt).

2. Bà Đặng Thị Kim Q, sinh năm 1979 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp P, xã S, huyện T, tỉnh Vĩnh Long

*Người đại diện hợp pháp của ông Kh và bà Kim Q là anh Lê Tấn Ph, sinh
năm 1976(giấy ủy quyền ngày 19/6/2017, có mặt).*

Địa chỉ: ấp T, xã C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Ngọc Th, sinh năm 1963 (vắng mặt).

2. Ông Dương Minh H, sinh năm 1963 (có mặt).

*-Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Ngọc Th là ông Dương Minh H,
sinh năm 1963 (giấy quyền ngày 08/5/2018)*

Cùng địa chỉ: ấp P, xã S, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

*-Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Dương Minh H là ông
Cao Văn T - Luật sư của Công ty Luật TNHH Thiện Lý thuộc Đoàn luật sư tỉnh
Vĩnh Long (có mặt).*

-Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Nguyễn Phúc Vĩnh Kh1, sinh năm 2004;

Người đại diện hợp pháp của Nguyễn Phúc Vĩnh Kh1 là bà Đặng Thị Kim Q và ông Nguyễn Văn Kh.

2. Dương Thị Ngọc H, sinh năm 1993 (có đơn xin vắng ngày 21/5/2018).

Cùng địa chỉ: ấp P, xã S, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

- Người kháng cáo:

1. Ông Nguyễn Văn Kh là nguyên đơn.

2. Bà Đặng Thị Kim Q là nguyên đơn.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện ngày 22 tháng 02 năm 2016 và quá trình giải quyết vụ án ông Kh, bà Q trình bày: Vào ngày 20/10/2009 vợ chồng ông Kh, bà Q có chuyển nhượng của vợ chồng ông H, bà Th phần đất vườn chiều ngang mặt tiền 3m, chiều ngang mặt hậu 1m, chiều dài 18m, diện tích chung 36m² thuộc thửa 1569, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp P, xã S, huyện T, tỉnh Vĩnh Long do bà Nguyễn Ngọc Th đứng tên quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng 70.000.000đ, có làm hợp đồng nhưng không có xác nhận của cấp có thẩm quyền. Ông Kh, bà Q đã trả đủ tiền nhưng ông H, bà Th không giao đất nên ông Kh, bà Q khởi kiện yêu cầu ông H, bà Th phải trả lại số tiền chuyển nhượng đất 70.000.000đ, không yêu cầu tính lãi.

- Trong bản tự khai ngày 28 tháng 3 năm 2016, đơn yêu cầu phân tố ngày 31 tháng 3 năm 2016 và quá trình giải quyết vụ án ông H, bà Th thống nhất trình bày: Ông Dương Minh H thống nhất theo lời trình bày của vợ chồng ông Nguyễn Văn Kh, bà Đặng Thị Kim Q về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích, số thửa, tờ bản đồ, địa chỉ đất và đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất 70.000.000đ. Ông H, bà Th đã giao đất cho ông Kh, bà Q nhận đất sử dụng từ tháng 10/2009 cho đến nay. Ông H có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Kh, bà Q làm thủ tục sang tên, nhưng sau đó ông Kh, bà Q không sang tên quyền sử dụng đất. Năm 2011 ông H chuyển mục đích sử dụng đất thửa 1569 từ loại đất trồng cây lâu năm sang đất ở nông thôn vào ngày 21/12/2011. Ông H, bà Th không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Kh, bà Q đồng thời yêu cầu ông Kh, bà Q trả lại tiền chuyển mục đích sử dụng đất 8.280.000đ và tiền lãi từ ngày 18/01/2012 đến ngày 18/3/2017 là 62 tháng x 1,125%/ tháng bằng 5.775.300đ; Yêu cầu trả thêm phần đất đã nhận dư so với phần đất chuyển nhượng là 5m² với giá 3.500.000 đ/m² = 17.500.000đ; Tổng cộng là 31.555.300đ thì ông H, bà Th sẽ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Kh, bà Q.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Phúc Vĩnh Kh1 do bà Q và ông Kh là người đại diện theo pháp luật có ý kiến : Thống nhất theo lời trình bày của bà Q, ông Kh, không có yêu cầu gì.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Dương Thị Ngọc H không có yêu

cầu gì trong vụ án này .

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 81/2017/DS-ST ngày 06 tháng 06 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 136 của Luật đất đai năm 2003; các Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 701, Điều 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 161 và khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 14, khoản 3 và khoản 5 Điều 27 Pháp lệnh số: 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Kh, bà Đặng Thị Kim Q có bà Quyên làm đại diện về việc yêu cầu ông Dương Minh H, bà Nguyễn Ngọc Th hoàn lại số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 70.000.000đ (bảy mươi triệu đồng).

- Công nhận quyền sử dụng đất tại thửa mới 115 – 2 (thửa cũ 1569 – 1), diện tích đo đạc thực tế là 41m², tọa lạc ấp P, xã S, huyện T, tỉnh Vĩnh Long cho ông Nguyễn Văn Kh và bà Đặng Thị Kim Q đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện ông Kh, bà Q đang trực tiếp quản lý sử dụng tại các mốc: 2 – 3 – 18 – 17 – 15 – 2. Phần đất có tứ cận như sau:

- + Hướng Bắc giáp rạch;
- + Hướng Nam giáp thửa 129;
- + Hướng Đông giáp thửa 116 – 1;
- + Hướng Tây giáp thửa 115 – 1;

(Có trích đo bản đồ địa chính khu đất kèm theo).

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Dương Minh H, bà Nguyễn Ngọc Th buộc ông Nguyễn Văn Kh, bà Đặng Thị Kim Q hoàn lại ông H, bà Th số tiền chuyển mục đích sử dụng đất 14.055.300đ (mười bốn triệu không trăm năm mươi lăm ngàn ba trăm đồng) và số tiền đối với phần diện tích chuyển nhượng dư là: 12.000.000đ (mười hai triệu đồng). Tổng cộng là: 26.055.300đ (hai mươi sáu triệu không trăm năm mươi lăm ngàn ba trăm đồng)

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về lãi suất chậm thi hành án, chi phí khảo sát, đo đạc và định giá tài sản, về án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án nhưng không bị kháng cáo, kháng nghị.

Sau khi xét xử sơ thẩm;

- Ngày 16/6/2017 nguyên đơn Nguyễn Văn Kh và Đặng Thị Kim Q kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu phản tố của bà Th và ông H, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Kh và bà Q về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2009 giữa Nguyễn Ngọc Th, Dương Minh H với Nguyễn Văn Kh và Đặng Thị Kim Q; buộc bà Thanh, ông Kh trả cho ông Kh, bà Q số tiền chuyển nhượng đất 70.000.000đ.

- Ngày 17/5/2017 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long kháng nghị phúc thẩm một phần bản án dân sự số 81/2017/DS-ST ngày 06 tháng 06 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Vĩnh Long, nội dung kháng nghị:

1. Áp dụng giá đất không đúng: Theo yêu cầu của nguyên đơn, Tòa án ra quyết định định giá và thành lập hội đồng định giá tài sản, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất giá đất tranh chấp theo giá của Hội đồng định giá là 1.300.000đ/m². Lẽ ra, Tòa án phải áp dụng giá đất này để buộc nguyên đơn trả cho bị đơn mới đúng nhưng lại lấy giá trung bình cộng giữa giá đất này với giá bị đơn đưa ra là không đúng, gây thiệt hại cho nguyên đơn 5.500.000đ.

2. Tính lãi suất chậm thanh toán không đúng: Án sơ thẩm buộc nguyên đơn trả cho bị đơn số tiền chuyển mục đích sử dụng 8.250.000đ là đúng nhưng tính lãi suất 1,125% / tháng bằng 5.775.300đ là chưa đủ cơ sở mà phải trả cho bị đơn lãi suất 0,75% /tháng kể từ ngày bị đơn yêu cầu, bởi vì bị đơn tự ý chuyển mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm sang đất ở nông thôn, trong đó có phần đất đã chuyển nhượng cho nguyên đơn và nguyên đơn không phản đối, bị đơn không yêu cầu nguyên đơn thanh toán tiền chuyển mục đích sử dụng nên nguyên đơn chỉ có nghĩa vụ thanh toán kể từ khi bị đơn yêu cầu, nếu nguyên đơn chậm thanh toán thì phải chịu lãi suất theo qui định tại khoản 2 Điều 305 Bộ luật dân sự 2005.

3. Viện dẫn điều luật áp dụng không đúng: Tại thời điểm thụ lý vụ án, Luật đất đai năm 2003 đã hết hiệu lực nhưng án sơ thẩm áp dụng khoản 1 Điều 136 Luật đất đai năm 2003 là không đúng mà phải căn cứ vào Điều 203 Luật đất đai năm 2013 mới đúng.

Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử theo nội dung kháng nghị nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

- Ông Kh và bà Q giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và có thay đổi một phần kháng cáo như sau: Theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 12/4/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long thì ông Kh, bà Q đang sử dụng và cất nhà gạch trên phần đất diện tích 32m². Trong 32m² có 30,4 m² đất thuộc thửa 844 của ông Châu Vĩnh H1 đã bị nhà nước thu hồi, phần đất này ông Kh, bà Q đã sử dụng từ năm 2005 do thời điểm đó ông Kh nhận chuyển nhượng 37m² đất thuộc thửa 844 của ông Châu Vĩnh H1 nên sử dụng luôn phần đất này. Trong 32m² có 1,6 m² đất thuộc thửa 1569 thì ông Kh, bà Q đồng ý tháo dỡ một phần nhà gạch nằm trên phần đất 1,6 m² để trả lại đất cho ông H, bà Th. Giữ yêu cầu ông H, bà Th trả lại số tiền chuyển nhượng đất 70.000.000đ, bác yêu cầu phản tố của bà Th và ông H, vô hiệu giấy chuyển nhượng đất ngày 20/10/2009. Đối với 30,4 m² đất thuộc thửa 844 sau này ông H chứng minh thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông H, nếu các bên có tranh chấp thì giải quyết vụ án khác. Ông Kh, bà Q tự nguyện nộp ½ chi phí khảo sát đo đạc, định giá tài sản và án phí sơ thẩm.

- Ông H, bà Th do ông H đại diện giữ nguyên yêu cầu phản tố và trình bày như sau: Ông H, bà Th đã giao cho ông Kh, bà Q phần đất chuyển nhượng có diện tích 32m² theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 12/4/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long. Trong 32m² có 30,4 m² đất thuộc thửa 844 của ông Châu Vĩnh H1 và 1,6 m² đất thuộc thửa 1569. Nay ông H, bà Th đồng ý trả lại cho ông Kh và bà Q số tiền chuyển nhượng đất 70.000.000đ. Đối với 30,4 m² đất thuộc thửa 844 có nguồn gốc là của ông Châu Vĩnh H1 đã bị nhà nước thu hồi. Sau này ông H, bà Th chứng minh thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông H, nếu các bên có tranh chấp thì giải quyết vụ án khác. Ông H, bà Th tự nguyện nộp ½ chi phí khảo sát đo đạc, định giá tài sản và án phí.

Ý kiến của luật sư Cao Văn T là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H như sau: Do nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

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: Nguyên đơn và bị đơn thống nhất thỏa thuận vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2009. Ông H, bà Th đồng ý trả cho ông Kh, bà Q 70.000.000đ. Nguyên đơn giữ nguyên hiện trạng sử dụng 30,4 m² có nguồn gốc thửa 844 của ông Châu Vĩnh H1. Nếu bị đơn kê khai đăng ký, chứng minh được quyền sử dụng đất là của bị đơn thì nguyên đơn di dời nhà trả đất cho bị đơn. Nguyên đơn và bị đơn tự nguyện chịu ½ chi phí khảo sát, đo đạc và án phí sơ thẩm.

Do tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long rút toàn bộ kháng nghị số 62/QĐ-KNPT-DS- ngày 04/7/2017 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 289, Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Kh, bà Q; Đình chỉ xét xử đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long; Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa và sửa án sơ thẩm. Bà Q, ông Kh không phải chịu án phí phúc thẩm theo qui định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 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.

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: Ngày 19/6/2017 Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Vĩnh Long nhận đơn kháng cáo của ông Kh, bà Q; Ngày 06/7/2017 nhận Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long còn trong hạn luật định nên là kháng cáo, kháng nghị hợp lệ. Do vậy vụ án được xem xét theo trình tự phúc thẩm qui định tại Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét thấy, ngày 20/10/2009 ông Kh, bà Q có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông H, bà Th phần đất có chiều ngang mặt tiền 3m, chiều ngang mặt hậu 1m, chiều dài 18m, diện tích 36m² thuộc thửa 1569 với số tiền 70.000.000đ. Khi chuyển nhượng có lập giấy chuyển nhượng đất ghi ngày 20/10/2009 nhưng không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Ông H và bà Th đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất 70.000.000đ và giao đất cho ông Khải, bà Quyên từ tháng 10 năm 2009, trong quá trình sử dụng đất ông Kh, bà Q đã cất nhà. Trong khi đó, ông Kh bà Q trình bày đã trả đủ tiền cho ông H, bà Th nhưng chưa nhận đất.

[3] Tại kết quả đo đạc hiện trạng của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long ngày 12/4/2018 xác định phần đất tranh chấp theo sự chỉ ranh của ông H cho rằng đã chuyển nhượng và giao đất cho ông Kh, bà Q là 7,2 m² không tranh chấp và 32 m² tranh chấp; Theo sự chỉ ranh của ông Kh và bà Q cho rằng phần đất đã nhận chuyển nhượng nhưng phía ông H và bà Th chưa giao đất là 38,5 m².

[4] Phần đất tranh chấp 32 m² trong đó có 30,4 m² thuộc thửa 844, trên đất có nhà gạch của ông Kh và bà Q. Thửa 844 diện tích chung 290 m² có nguồn gốc do hộ Châu Vĩnh H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 28/12/2006 Phòng tài nguyên và môi trường huyện T xác nhận thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 13/11/2006; có 1,6 m² thuộc thửa 1569 do bà Nguyễn Ngọc Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng với giấy chuyển nhượng đất ngày 20/10/2009 xác định diện tích đất chuyển nhượng là 36m² thuộc thửa 1569.

[5] Phần đất tranh chấp 38,5 m² trong đó có 5,2 m² thuộc thửa 844, trên đất có nhà gạch, nhà sắt và sân xi măng của ông H và bà Th; có 33,3 m² thuộc thửa 1569 do bà Nguyễn Ngọc Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên đất có nhà gạch, nhà sắt, sân xi măng và nhà vệ sinh của ông H và bà Th. Xét nguồn gốc thửa 844, diện tích chung 290 m² do hộ ông Châu Vĩnh H đứng tên quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 08/6/2004, đến ngày 19/11/2004 chỉnh lý trang 4 cho ông H1 chuyển quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Kh 37m² nên diện tích đất còn lại là 259 m² (bút lục 155). Ngày 19/5/2005 ông Nguyễn Văn Kh được cấp quyền sử dụng đất, số thửa mới là 1496 (thửa gốc 844) diện tích 37m². Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, ông H cung cấp chứng cứ là công văn số 1530/STNMT của Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long xác định phần đất 259 m² của ông H1 ngày 20/10/2006 đã đo đạc tách thành 2 thửa 844-1 và thửa 844-2. Ngày 19/12/2006, hộ ông H1

làm đơn xin cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 844-1 thành thửa mới là 1569 diện tích 184,6 m² và thửa 844-2 thành thửa mới 1570 diện tích 85,1m² nên Phòng tài nguyên và môi trường đã thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[6] Năm liền kề thửa 844 là thửa 843 diện tích 490 m² do hộ ông Châu Vĩnh Th1 đứng tên quyền sử dụng đất cấp ngày 13/8/2001. Đến ngày 16/12/2003, bà Trương Thị B nhận chuyển quyền sử dụng đất từ ông Châu Vĩnh Th1 nên đo đạc tách thửa và chuyển nhượng cho các hộ sau đây:

1. Bà Lê Thị Mười H1 diện tích 140 m² thửa 1467.
2. Bà Hồ Đoan Tr diện tích 110 m² thửa 1468.
3. Ông Nguyễn Văn Kh diện tích 35 m² thửa 1495.
4. Ông Nguyễn Thanh S diện tích 205 m² thửa 843(bút lục 167).

Ngày 19/5/2005 ông Nguyễn Văn Kh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 35 m² thửa 1495 (thửa gốc 843) có tứ cận giáp thửa 1496 (thửa gốc 844).Thửa 1569 diện tích 184,6 m² có vị trí hướng Tây giáp thửa 843, trong khi sơ đồ thửa đất 1496 (thửa gốc 844) cấp ngày 19/5/2005 có vị trí hướng Đông giáp thửa 844. Như vậy, tại công văn số 1435/UBND-NC ngày 05/8/2016 của UBND huyện T có nội dung thửa đất 1495 được tách ra từ thửa 843 có tứ cận giáp với thửa 1569 là chưa chính xác. Thực tế thửa 1495(thửa gốc 843) có tứ cận giáp thửa 1496 (thửa gốc 844) và thửa 1496 giáp thửa 844 là phù hợp .

[7] Ông Kh, bà Q quản lý và sử dụng thửa 1495 diện tích 35 m² và thửa 1496 diện tích 37 m² có nguồn gốc từ thửa 843 của ông Th1 và thửa 844 của ông H1. Ông H và bà Th quản lý và sử dụng thửa 1569 diện tích 184,6 m² có nguồn gốc từ thửa 844 của ông H. Như vậy, năm liền kề với thửa 1569 là thửa gốc 844 .Xét thấy phần đất 30,4 m² thuộc thửa 844 của hộ ông Châu Vĩnh H1 đã bị Ủy ban nhân dân huyện T thu hồi. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Kh và bà Q đồng ý đồng ý tháo dỡ một phần nhà gạch nằm trên phần đất 1,6 m² thuộc thửa 1569 để trả lại đất cho ông H, bà Th. Ông Hải và ông H đại diện cho bà Th đồng ý trả lại cho ông Kh và bà Q số tiền chuyển nhượng đất 70.000.000đ. Đối với 30,4 m² đất thuộc thửa 844 sau này các bên chứng minh thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình, nếu các bên có tranh chấp thì giải quyết vụ án khác. Xét thấy, thỏa thuận này là phù hợp với qui định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, do đó Hội đồng xét xử chấp nhận sự thỏa thuận của các đương sự và sửa án sơ thẩm.

[8] Về chi phí khảo sát đo đạc, định giá tài sản cấp sơ thẩm là 2.986.800đ (hai triệu chín trăm tám mươi sáu ngàn tám trăm đồng), cấp phúc thẩm là 4.000.000đ (bốn triệu đồng), tổng cộng 6.986.800đ (sáu triệu chín trăm tám mươi sáu ngàn tám trăm đồng).

Ông Nguyễn Văn Kh và bà Đặng Thị Kim Q tự nguyện nộp 3.493.400đ (ba triệu bốn trăm chín mươi ba ngàn bốn trăm đồng) được khấu trừ vào số tiền nộp tạm ứng tại cấp sơ thẩm ngày 31/3/2016 là 3.840.000đ (ba triệu tám trăm bốn mươi ngàn đồng), tại cấp phúc thẩm ngày 31/08/2017 là 8.000.000đ (tám triệu đồng) và phiếu hoàn lại tiền tạm ứng ngày 05/6/2018 là 4.000.000đ (bốn triệu đồng). Ông Kh và bà Q được nhận lại số tiền chênh lệch là 4.346.600đ (bốn

triệu ba trăm bốn mươi sáu ngàn sáu trăm đồng) trong đó ông Kh và bà Q nhận 2.917.400đ (hai triệu chín trăm mười bảy ngàn bốn trăm đồng) do Tòa án nhân dân huyện Tam Bình hoàn trả và 1.429.200đ (một triệu bốn trăm hai mươi chín ngàn hai trăm đồng) do ông Dương Minh H và bà Nguyễn Ngọc Th hoàn trả.

Ông Dương Minh H và bà Nguyễn Ngọc Th tự nguyện nộp 3.493.400đ (ba triệu bốn trăm chín mươi ba ngàn bốn trăm đồng) được khấu trừ vào số tiền nộp tạm ứng tại cấp sơ thẩm ngày 16/5/2016 là 2.064.200đ (hai triệu không trăm sáu mươi bốn ngàn hai trăm đồng); Ông Dương Minh H và bà Nguyễn Ngọc Th phải nộp tiếp số tiền 1.429.200đ (một triệu bốn trăm hai mươi chín ngàn hai trăm đồng) để hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Kh và bà Đặng Thị Kim Q nhận.

[9] Về án phí: Do sửa án sơ thẩm nên ông Kh, bà Q không phải chịu án phí phúc thẩm và án phí sơ thẩm được xác định lại: 70.000.000đ x 5%= 3.500.000đ; Ông Kh, bà Q tự nguyện nộp 1.750.000đ; Ông H, bà Th tự nguyện nộp 1.750.000đ .

[10] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm 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 1 Điều 289; 300; khoản 2 Điều 308; 309 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Văn Kh và Đặng Thị Kim Q.

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị số 62/QĐ-KNPT-DS ngày 04/7/2017 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Sửa bản án sơ thẩm số 81/2017/DS-ST ngày 06 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

- Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Áp dụng Điều 127, 128, 137 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai năm 2014, khoản 2, 5 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 nguyên đơn ông Nguyễn Văn Kh và bà Đặng Thị Kim Q.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Dương Minh H và bà Nguyễn Ngọc Th.

Vô hiệu giấy chuyển nhượng đất ngày 20/10/2009 giữa ông Dương Minh H, bà Nguyễn Ngọc Th với ông Nguyễn Văn Kh và bà Đặng Thị Kim Q.

3. Sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

3.1 Ông Nguyễn Văn Kh và bà Đặng Thị Kim Q có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời tài sản là một phần nhà gạch để trả lại cho ông Dương Minh H và bà Nguyễn

Ngọc Th phần đất có diện tích 1,6 m² thuộc tách thửa 1569, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp P, xã S, huyện T, tỉnh Vĩnh Long do bà Nguyễn Ngọc Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Phần đất có vị trí gồm các mốc a, b, 6 theo trích đo bản đồ địa chính khu đất 12/4/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long.

3.2 Ông Dương Minh H và bà Nguyễn Ngọc Th có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn Kh và bà Đặng Thị Kim Q số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 70.000.000đ (bảy mươi 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 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.

3.3 Đối với phần đất có diện tích 30,4 m² đất thuộc thửa 844, tọa lạc tại ấp P, xã S, huyện T tỉnh Vĩnh Long đã bị Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tam Bình thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Nguyễn Văn Kh, bà Đặng Thị Kim Q và ông Dương Minh H, bà Nguyễn Ngọc Th chứng minh thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình, nếu các bên có tranh chấp thì giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

4. Về chi phí khảo sát đo đạc và định giá tài sản:

4.1 Ông Nguyễn Văn Kh và bà Đặng Thị Kim Q tự nguyện nộp 3.493.400đ (ba triệu bốn trăm chín mươi ba ngàn bốn trăm đồng) được khấu trừ vào số tiền nộp tạm ứng tại cấp sơ thẩm ngày 31/3/2016 là 3.840.000đ (ba triệu tám trăm bốn mươi ngàn đồng), tại cấp phúc thẩm ngày 31/08/2017 là 8.000.000đ (tám triệu đồng) và phiếu hoàn lại tiền tạm ứng ngày 05/6/2018 là 4.000.000đ (bốn triệu đồng). Ông Kh và bà Q được nhận lại số tiền chênh lệch là 4.346.600đ (bốn triệu ba trăm bốn mươi sáu ngàn sáu trăm đồng) trong đó ông Kh và bà Q nhận 2.917.400đ (hai triệu chín trăm mười bảy ngàn bốn trăm đồng) do Tòa án nhân dân huyện T hoàn trả và 1.429.200đ (một triệu bốn trăm hai mươi chín ngàn hai trăm đồng) do ông Dương Minh H và bà Nguyễn Ngọc Th hoàn trả.

4.2 Ông Dương Minh H và bà Nguyễn Ngọc Th tự nguyện nộp 3.493.400đ (ba triệu bốn trăm chín mươi ba ngàn bốn trăm đồng) được khấu trừ vào số tiền nộp tạm ứng tại cấp sơ thẩm ngày 16/5/2016 là 2.064.200đ (hai triệu không trăm sáu mươi bốn ngàn hai trăm đồng): Ông Dương Minh H và bà Nguyễn Ngọc Th phải nộp tiếp số tiền 1.429.200đ (một triệu bốn trăm hai mươi chín ngàn hai trăm đồng) để hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Kh và bà Đặng Thị Kim Q nhận.

5. Về án phí:

5.1. Án phí sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn Kh và bà Đặng Thị Kim Q tự nguyện nộp 1.750.000đ (một triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 1.750.000đ (một triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) theo biên lai thu số 0006874 ngày 04/03/2016 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện T, ông Nguyễn Văn Kh và bà Đặng Thị Kim Q đã nộp đủ án phí sơ thẩm.

- Ông Dương Minh H, bà Nguyễn Ngọc Th tự nguyện nộp 1.750.000đ (một triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 325.750đ (ba trăm hai mươi lăm ngàn bảy trăm năm mươi đồng) theo biên lai thu số 0006949 ngày 31/03/2016 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện T, ông Dương Minh H và bà Nguyễn Ngọc Th còn phải nộp tiếp số tiền 1.424.250đ (một triệu bốn trăm hai mươi bốn ngàn hai trăm năm mươi đồng).

5.2. Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn Kh và bà Đặng Thị Kim Q không phải chịu án phí phúc thẩm;

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Kh số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0010058 ngày 19/6/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

- Hoàn trả cho bà Đặng thị Kim Q số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0010059 ngày 19/6/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

6. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm 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.

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 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.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- Tổ Nghiệp vụ;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Ngọc Dung

