TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 338/2019/DS-PT
Ngày 09 - 10 - 2019
"V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và Hợp đồng mua bán nhà"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Chí Tâm

Các Thẩm phán: Ông Bùi Văn Phương

Ông Ngô Tấn Lợi

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Mân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong các ngày 02 và 09 tháng 10 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 210/2019/TLPT-DS ngày 20 tháng 3 năm 2019 về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và hợp đồng mua bán nhà".

Do bản án dân sự sơ thẩm số /2018/DS-ST ngày 24/11/2018 của Toà án nhân dân thành phố Sa Đéc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 259/2019/QĐ-PT ngày 17 tháng 6 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1967;

Địa chỉ: Số 117A, khóm T.M, phường T, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

Ông Hồ Văn T, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Số 67, Trạm Bom, khóm T, phường A, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp: Bà Võ Thị Nh, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Số 159, đường D, phường 4, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị A1, sinh năm 1949;

Địa chỉ: Số 1, , ấp T, xã T, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

Anh Huỳnh Hoàng Ch, sinh năm 1974;

Địa chỉ: ấp T, xã T, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp bà A1: Anh Huỳnh Hoàng Ch.

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

1. Chị Trương Thị Bạch C, sinh năm 1973;

2. Chị Huỳnh Thị Trúc Thư, sinh năm 1992;

3. Anh Huỳnh Tấn Đ, sinh năm 1995;

Người đại diện hợp pháp anh Đ: Anh Huỳnh Hoàng Ch, sinh năm 1974.

Cùng địa chỉ: Số 68, ấp T, xã T, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

4. Ông Nguyễn Văn Kh, sinh năm 1959;

Địa chỉ : khóm T, phường A, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Hoàng Gi – Văn phòng Luật sư Hoàng Gi, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ: Số 428, Nguyễn Thị M, phường 1, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

5. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1962;

6. Bà Tống Thị Hồng L, sinh năm 1967;

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1962.

Cùng địa chỉ: Số 69, rạch Cao Mên (Nam), ấp T, xã Tân Quy Tây, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

7. Bà Trần Kim L, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Số 158, Trần Văn V, phường 4, thành phố Sa Đéc tỉnh Đồng Tháp

8. Uỷ ban nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp;

Địa chỉ: Số 530A, Nguyễn Sinh Sắc, phường 1, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

9. Phòng Công chứng số 2, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ: Số 466, Nguyễn Sinh Sắc, khóm 5, phường 1, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người kháng cáo*: Bà Nguyễn Thị B; ông Nguyễn Văn Kh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị B, ông Hồ Văn T trình bày:

Ngày 23/7/2008 vợ chồng bà B, ông T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) của bà Nguyễn Thị A1 đối với thửa đất số 202, tờ bản đồ 18, diện tích 2.654,60m^2, (loại đất cây lâu năm) do bà A1 đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ, đất tại xã T, thành phố Sa Đéc.

Ông T, bà B thỏa thuận để cho một mình bà B đứng tên trong hợp đồng. Hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên được công chứng tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Đồng Tháp, giá chuyển nhượng là 85.000 đồng/1m^2, diện tích chuyển nhượng khi đo đạc thực tế mới xác định.

Sau khi ký kết hợp đồng, bà A1 đã giao bản chính giấy chứng nhận QSDĐ cho bà B giữ để làm thủ tục sang tên; bên bà B có giao tiền cho bà A1 nhận nhiều lần, tổng cộng số tiền 155.000.000 đồng. Hiện bên bà A1 cũng chưa giao đất cho bà B quản lý, sử dụng.

Trên đất có căn nhà cấp 4 của vợ chồng anh Huỳnh Hoàng Ch và chị Trương Thị Bạch C (con gái và con rễ của bà A1) diện tích ngang 4m x dài 15m. Anh Ch cũng thỏa thuận bán luôn căn nhà cho bà B, ông T với giá 40.000.000 đồng. Việc mua bán nhà hai bên không làm thành văn bản mà chỉ thỏa thuận miệng. Ông T, bà B đã giao cho anh Ch nhận số tiền 36.000.000 đồng, anh Ch có làm biên nhận là nhận tiền bán nhà. Tuy nhiên, đến nay anh Ch, chị C chưa giao nhà cho ông T, bà B sử dụng. Chung quanh phần đất cất nhà của anh Ch có một số cây trồng của anh Ch, chị C đã được Tòa án thẩm định, định giá.

Ngoài ra trên đất còn có các tài sản của nhiều người khác như sau:

- 01 căn nhà cấp 4 của vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Tống Thị Hồng L đang ở. Vì năm 2003, khi bà S (mẹ anh Ch) còn sống có chuyển nhượng cho ông T, bà L phần đất nền nhà ngang 5m, dài 16,1m, diện tích 80,5m^2 (đo đạc thực tế là 84,2m^2), chưa làm thủ tục sang tên. Ông T, bà L cất nhà trên đất sử dụng cho đến nay.

- Năm 2005, sau khi bà S chết, anh Ch có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Trần Kim L một lối đi ngang 1m x dài 18,5m diện tích 18,5m^2 (đo đạc thực tế là 17,2m^2), hiện nay chưa sang tên.

- Cây trồng: có 507 cây cau của ông Nguyễn Văn Kh trồng, do trước đây anh Ch, chị C có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Kh diện tích đất này, nên ông Kh có vào trồng số cây cau trên.

Bà B, ông T kiện yêu cầu:

- Bà Nguyễn Thị A1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 23/7/2008, giao thửa đất số 202, diện tích 2.654,6m^2 (đo đạc thực tế 2.634,8m^2) cho bà B, ông T. Bà B, ông T đồng ý trừ phần diện tích đất mà trước

đây bà S, anh Ch, chị C đã chuyển nhượng cho ông T, bà L 84,2m^2; chuyển nhượng cho bà L 17,2m^2. Bà B, ông T chỉ yêu cầu bà A giao diện tích đất còn lại là 2.533,4m^2 thể hiện theo sơ đồ đo đạc đất.

Bà B, ông T sẽ giao tiếp cho bà A1 số tiền còn lại, sau khi trừ số tiền đã thanh toán, cụ thể như sau:

Giá thỏa thuận ban đầu 85.000 đồng/1m^2, đã thanh toán 155.000.000 đồng, tương ứng diện tích đất đã thanh toán 1.823,5m^2; Diện tích đất còn lại chưa thanh toán là: 2.533,4m^2 – 1.823,5m^2 = 709,9m^2; giá đất theo định giá: 600.000 đồng/1m^2 x 709,9m^2 = 425.940.000 đồng.

- Yêu cầu anh Ch cùng thành viên trong hộ gồm chị C, chị Trúc Th, anh Đ di dời tài sản, giao căn nhà cấp 4 cho bà B, ông T sử dụng. Bà B, ông T sẽ giao tiếp cho anh Ch số tiền mua nhà còn lại là 4.000.000 đồng. Đồng thời, hỗ trợ hộ anh Ch số tiền 10.000.000 đồng để di dời tài sản.

+ Đồng ý thanh toán tiền cây trồng trên đất cho anh Ch, chị C theo định giá tài sản, số tiền là: 37.315.000 đồng (không tính tiền di dời các cây trồng trong chậu là 140.000 đồng).

- Đồng ý tách phần đất ông T, bà L và bà L theo yêu cầu được quyền sử dụng.

- Không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông T, bà L và ông Kh về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 23/7/2008 giữa bà A1 với bà B; không đồng ý tách QSDĐ phần mương mà ông Kh yêu cầu vì đất mương là phần đất ông Kh chưa được anh Ch giao cho sử dụng và giữa ông Kh với anh Ch cũng tranh chấp việc chuyển nhượng con mương này.

- Trong trường hợp được chấp nhận yêu cầu thì số cây trồng (cây cau) của ông Kh trồng trên đ, bà B, ông T và ông Kh sẽ tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Bà B, ông T yêu cầu bà A1, anh Ch di dời các ngôi mộ trên đất, để giao đất.

- Bà B, ông T đồng ý trả lại tiền san lắp cát cho ông Kh (hoặc anh Ch) do Tòa án xác định.

- Bị đơn anh Huỳnh Hoàng Ch; bà Nguyễn Thị A1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Tấn Đ cùng trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp của bà Phạm Thị S (mẹ anh Ch) đứng tên giấy chứng nhận QSD đất cấp ngày 31/5/2000, tổng diện tích 9.000m^2. Khi bà S còn sống, có thế chấp giấy chứng nhận QSD đất cho Ngân hàng TMCP Công thương Chi nhánh Sa Đéc để vay số tiền 80.000.000 đồng.

Ngày 12/6/2004, bà S chết nhưng chưa trả nợ Ngân hàng, anh Ch có nhờ bà Nguyễn Thị A1 (mẹ vợ anh Ch) cho vay tiền để trả nợ Ngân hàng. Sau đó, anh Ch làm thủ tục thừa kế quyền sử dụng đất của bà S và được UBND thành phố Sa Đéc cấp giấy chứng nhận QSD đất trong đó có thửa 202, tờ bản đồ 18, diện tích 2.654,6m^2 đất trồng cây lâu năm.

Khi bà S còn sống, năm 2003 bà S có làm giấy tay chuyển nhượng cho ông T, bà L một nền nhà ngang 5m x dài 16,1m, cất nhà sử dụng cho đến nay nhưng chưa làm thủ tục sang tên .

Ngày 15/10/2004 (sau khi bà S chết), anh Ch, chị C thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Kh phần đất là con mương chiều ngang 4m, dài 111,5m, diện tích 446m^2 giá 45.000 đồng/m^2, thành tiền 20.070.000 đồng. Ông Kh đã giao cho anh Ch, chị C nhận 18.000.000 đồng, còn lại 2.070.000 đồng. Việc chuyển nhượng có làm giấy tay (do thời điểm trên, bà S đứng tên QSD đất, anh Ch chưa làm thủ tục thừa kế).

Năm 2005, anh Ch có làm giấy tay chuyển nhượng cho bà Trần Kim L một lối đi ngang 1m x dài khoảng 16m nhưng chưa làm thủ tục sang tên, vì anh Ch chưa đứng tên QSD đất và diện tích đất nhỏ không đủ tách thửa theo quy định của pháp luật.

Đến khoảng tháng 9/2005 anh Ch có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất vườn cho ông Kh với giá 62.000.000 đồng/01 công (1.000m^2), anh Ch yêu cầu ông Kh trả trước 94.600.000 đồng để trả tiền Ngân hàng chuộc giấy đất của bà S ra nhưng ông Kh chưa giao tiền mà lại mang cau sang trồng trên đất anh Ch, nên hai bên phát sinh tranh chấp. Do vậy, anh Ch xác định không có chuyển nhượng đất vườn cho ông Khi. Đối với số tiền 4.000.000 đồng ông Kh giao không phải tiền cọc mà anh Ch mượn.

Sau khi anh Ch làm thủ tục thừa kế đứng tên QSD đất, do ông Kh tranh chấp nên anh Ch không vay được tiền Ngân hàng để trả tiền cho bà A1. Vì vậy anh Ch phải thỏa thuận chuyển nhượng phần đất vườn cho ông T với giá 85.000.000 đồng/1000m^2. Tuy nhiên, để tránh phát sinh tranh chấp nên ông T với anh Ch thỏa thuận: anh Ch làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 202 cho bà A1 đứng tên, sau đó bà A1 hợp đồng chuyển nhượng lại cho ông T, hai bên thỏa thuận giao tiền chuyển nhượng một lần để anh Ch trả nợ ngân hàng cho bà A1.

Thực hiện thỏa thuận ngày 23/7/2008, bà A1 hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 202 cho bà B (vợ ông T) và đã giao bản chính giấy chứng nhận QSDĐ cho bà B giữ. Tuy nhiên, do bên bà B không thực hiện giao tiền một lần như thỏa thuận mà trả tiền nhiều lần, nên anh Ch không có tiền trả nợ ngân hàng cho bà A1. Do vậy, bà A1 không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu của bà B, không đồng ý giao đất cho bà B sử dụng.

Về hợp đồng mua bán nhà, anh Ch thừa nhận có bán căn nhà cấp 4 cho ông T, bà B với giá 40.000.000 đồng, đã nhận 36.000.000 đồng, nhưng không thông qua ý kiến của các thành viên trong hộ là vợ, con của anh Ch (chị C, chị Th, anh Đ).

* Nay, qua yêu cầu của khởi kiện của nguyên đơn, cũng như yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì anh Ch, bà A1 có ý kiến:

- Không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/7/2008 thửa đất 202 giữa bà A1 với bà B mà đồng ý hủy hợp đồng theo yêu cầu của ông Kh; ông T, bà L. Bà A1 đồng ý trả lại số tiền chuyển nhượng đất đã nhận của bà B là 155.000.000 đồng, không đồng ý trả lãi.

- Hủy hợp đồng mua bán nhà giữa anh Ch với ông T, bà B. Anh Ch, chị C trả lại tiền bán nhà đã nhận là 36.000.000 đồng, không đồng ý trả lãi.

Với lý do: bên bà B không thanh toán tiền chuyển nhượng đất một lần như thỏa thuận để anh Ch trả tiền Ngân hàng chuộc giấy CNQSD đất, gây khó khăn đến việc trả nợ Ngân hàng của bà A1. Đối với việc anh Ch bán nhà là không được sự đồng ý của vợ, con anh Ch.

- Bà A1, anh Ch đồng ý tiếp tục chuyển nhượng QSD đất cho ông T, bà L 01 phần thửa 202, diện tích 84,2m^2; đồng ý nhận số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 3.600.000 đồng (tương đương 01 chỉ vàng 24K) và giá trị diện tích đất chênh lệch dư 3,7m^2 x 600.000 đồng/m^2 = 2.220.000 đồng. Tổng cộng 5.820.000 đồng.

- Bà A1, anh Ch đồng ý tiếp tục chuyển nhượng QSD đất cho bà L 01 phần thửa 202, diện tích 17,2m^2.

** Về yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Kh:*

- Bà A1, anh Ch đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23-7-2008 giữa bà A1 với bà B như trên trình bày.

- Bà A1, anh Ch không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng QSD đất theo Tờ bán đất ngày 15/10/2004 phần đất mương diện tích 375,8m^2 theo Sơ đồ đo đạc. Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/10/2004 giữa anh Ch, chị C với ông Kh (Tờ bán đất giấy tay). Anh Ch đồng ý trả lại cho ông Kh số tiền đã nhận là 18.000.000 đồng, không đồng ý trả lãi.

- Anh Ch không đồng ý hỗ trợ tiền di dời các cây trồng (cau), do ông Kh tự ý vào sử dụng đất của anh Ch, nên ông Kh phải tự di dời trả đất cho anh Ch.

- Anh Ch không đồng ý bồi thường 279 cây cau bị đốn, do ông Kh tự ý trồng cây trên đất của anh Ch mà không được sự đồng ý của anh Ch, nên anh Ch được quyền đốn bỏ.

- Đối với số tiền 4.000.000 đồng anh Ch xác định là tiền mượn ông Kh, không phải tiền chuyển nhượng đất vườn, anh Ch đồng ý trả lại cho ông Kh, không đồng ý trả lãi.

- Không đồng ý trả tiền san lắp cát, vì chi phí san lắp cát là do anh Ch chi trả, không phải ông Kh. Anh Ch có nhận của ông Kh số tiền 2.100.000đ để bơm cát nên chỉ đồng ý trả cho ông Kh 2.100.000 đồng.

- Anh Ch không đồng ý trả tiền cải tạo đất theo yêu cầu của ông Kh vì phần đất là của anh Ch, ông Kh vào sử dụng đất chưa có sự đồng ý của anh Ch.

***- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Văn T, bà Tống Thị Hồng L (do ông T đại diện) trình bày*:**

Năm 2003, ông T, bà L có thỏa thuận chuyển nhượng của bà S (mẹ anh Ch) phần đất nền nhà ngang 5m x dài 16,1m, diện tích 80,5m^2; giá chuyển nhượng là 6.842.500 đồng. Hai bên có lập giấy tay ngày 14/01/2003, có bà S, anh Ch, chị C, ông T, bà L cùng 04 người chứng kiến ký tên. Do giấy chứng nhận QSD đất bà S đứng tên đang thế chấp Ngân hàng nên chưa làm thủ tục chuyển nhượng được, nên ông T chưa giao đủ tiền cho bà S mà còn giữ lại số tiền tương đương 01 chỉ vàng 24K, thỏa thuận khi nào làm thủ tục tách thửa đất xong thì ông T mới giao tiếp số tiền còn lại. Ông T đã xây nhà ở từ 2003 đến nay, nhưng phía bà S, anh Ch chưa làm thủ tục chuyển nhượng, tách thửa đất cho ông T, bà L.

Nay, ông T, bà L yêu cầu:

- Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 23/7/2008 giữa bà B với bà A1 đối với thửa đất 202 có diện tích 2.654,60 m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Sa Đéc.

- Yêu cầu bà A1, anh Ch, chị C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ diện tích 84,2m^2 một phần thửa 202, do bà A1 đang đứng tên giấy chứng nhận QSD đất. Vị trí tại căn nhà ông T, bà L đang quản lý, sử dụng, thể hiện tại các mốc 5-6-7-8-5 theo sơ đồ đo đạc cho ông T, bà L được quyền sử dụng.

- Ông T đồng ý trả cho anh Ch tiền chuyển nhượng đất còn lại là 3.600.000 đồng (tương đương 01 chỉ vàng 24K) và giá trị diện tích đất chênh lệch là 3,7m^2 x 600.000 đồng/m^2 = 2.220.000 đồng, tổng cộng 5.820.000 đồng.

***- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Kim L trình bày*:**

Ngày 14/02/2005, bà L có nhận chuyển nhượng của anh Ch phần đất lối đi ngang 1m x dài 18,5m, diện tích 18,5m^2, với giá 400.000 đồng/1m^2, thành tiền 7.400.000 đồng. Bà L đã giao tiền cho anh Ch nhận xong, anh Ch cũng đã giao đất cho bà L sử dụng. Tuy nhiên đến nay chưa làm thủ tục tách thửa được vì thời

điểm 2005, giấy chứng nhận QSD đất do bà S mẹ anh Ch đứng tên, anh Ch chưa làm thủ tục thừa kế. Sau khi anh Ch được đứng tên QSD đất thửa 202, theo quy định của pháp luật thì diện tích đất chuyển nhượng không đủ điều kiện để tách thửa.

Nay, bà L yêu cầu bà A1 và anh Ch tiếp tục chuyển nhượng diện tích đất qua đo đạc thực tế là 17,2m^2 tại một phần thửa 202, tờ bản đồ 18 do bà A1 đứng tên (theo Sơ đồ đo đạc) thuộc phạm vi các mốc 4,5,8,9,4 cho bà L được quyền sử dụng.

Đối với số tiền bà L đã trả thừa cho anh Ch là: 1,3m^2 (18,5m^2 -17,2m^2) x 400.000 đồng/m^2 = 520.000 đồng, bà L không yêu cầu anh Ch hoàn trả.

***-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Kh trình bày*:**

Ngày 15/10/2004 (sau khi bà S chết), anh Ch, chị C có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Kh diện tích đất hiện trạng là con mương ngang 4m x dài 111,5m, diện tích 446m^2 với giá 45.000 đồng/m^2, thành tiền 20.070.000 đồng. Ông Kh đã trả cho anh Ch, chị C nhận số tiền 18.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng có làm giấy tay. Ông Kh có sử dụng nguồn nước trong mương nhưng đến nay chưa làm thủ tục sang tên. Hiện đất do bà A1 đứng tên QSDĐ.

Ngoài ra, đến khoảng tháng 9 năm 2005, anh Ch tiếp tục thỏa thuận miệng chuyển nhượng cho ông Kh phần đất vườn còn lại thửa 202, diện tích khoảng 1.800m^2, giá 62.000 đồng/1m^2. Ông Kh có giao cho anh Ch nhận số tiền 4.000.000 đồng, việc giao nhận tiền không làm giấy tờ. Sau đó, ông Kh có thuê người vào cải tạo đất, san lắp cát, trồng cau kiểng (cau trắng) để kinh doanh.

Năm 2007 anh Ch có khởi kiện ông Kh, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa anh Ch với ông Kh, ông Kh đồng ý hủy hợp đồng đối với phần đất vườn, không đồng ý hủy đối với phần con mương. Tuy nhiên, do anh Ch rút kiện nên ngày 30/10/2009, Tòa án ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án. Do đó, vụ việc chưa được giải quyết cho đến nay. Trong thời gian tranh chấp, anh Ch có chặt 279 cây cau ông Kh trồng trên đất của anh Ch (Theo biên bản giải quyết của Hội đồng an ninh trật tự xã T ngày 12/4/2007).

Nay ông Kh yêu cầu:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2008 giữa bà Nguyễn Thị B với bà Nguyễn Thị A1 đối với thửa đất số 202, tờ bản đồ số 18.

2. Yêu cầu bà A1, anh Ch, chị C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần con mương theo Tờ mua bán đất ngày 15/10/2004, đất do bà A1 đứng tên giấy chứng nhận, vị trí thể hiện tại các mốc 1-3-14-15-1, diện tích 375,8m^2 theo sơ đồ đo đạc. Yêu cầu anh Ch, chị C hoàn trả cho ông Kh số tiền chênh lệch giữa diện tích thỏa thuận với diện tích đo đạc thực tế theo giá Hội đồng định giá số tiền 14.520.000 đồng, được tính như sau:

- Diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng 446m^2 x 45.000 đồng/1m^2 = 20.070.000 đồng. Ông Kh đã trả 18.000.000 đồng tương ứng diện tích 400 m^2.

- 400m^2 – 375,8m^2 (đo đạc thực tế) = 24,2m^2;

- 24,2m^2 x 600.000 đồng/m^2 (giá Hội đồng định giá) = 14.520.000 đồng.

3. Yêu cầu anh Ch, chị C, bà A1 hỗ trợ di dời cây cau (kiểng) theo biên bản định giá của Hội đồng định giá tài sản như sau: Cây cau loại lớn: 378 cây x 30.000 đồng/cây = 11.340.000 đồng; Cây cau loại nhỏ: 129 cây x 15.000 đồng/cây = 1.935.000 đồng. Tổng cộng 13.275.000 đồng.

* Yêu cầu anh Ch bồi thường số cây cau bị hủy hoại: 279 cây x 35.000 đồng/1cây = 9.765.000 đồng.

4. Yêu cầu anh Ch, chị C trả tiền cọc chuyển nhượng đất vườn 4.000.000 đồng và lãi 20%/năm x 13 năm, tổng cộng vốn, lãi là 12.400.000 đồng.

5. Yêu cầu anh Ch, chị C trả tiền 07 ghe cát x 10 khối/1ghe x 120.000 đồng/m^3 = 8.400.000 đồng;

6. Yêu cầu anh Ch, chị C bồi hoàn 78 ngày công lao động (cải tạo đất vườn) cụ thể như sau: 01 người (ông Kh): 40.000 đồng/ngày x 45 ngày = 1.800.000 đồng; 03 người (thuê): 03 người x 11 ngày x 40.000 đồng/ngày = 1.320.000 đồng. Tổng tiền công lao động là 3.120.000 đồng.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trương Thị Bạch C trình bày*:**

Chị C là vợ của anh Ch, thống nhất ý kiến trình bày của anh Ch. Việc anh Ch bán nhà chị C không biết nên nay chị C không đồng ý giao nhà.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Huỳnh Thị Trúc Th trình bày*:**

Chị Th là con của anh Ch, chị C, có tên trong hộ khẩu và đang sống chung nhà với cha mẹ. Chị Th thống nhất ý kiến của cha (anh Ch) đã trình bày.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số 2 tỉnh Đồng Tháp- người đại diện hợp pháp ông Đỗ Công Kh trình bày*:**

Ngày 23/7/2008, Phòng Công chứng số 2 tỉnh Đồng Tháp có công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Nguyễn Thị A1 với bà Nguyễn Thị B, đối với thửa đất 202, tờ bản đồ 18, diện tích 2.654,60m^2, loại đất trồng cây lâu năm, đất tại xã T, do bà Nguyễn Thị A1 đứng tên giấy chứng nhận QSD đất. Việc công chứng hợp đồng trên là đúng theo trình tự, quy định của pháp luật.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Uỷ ban nhân dân thành phố Sa Đéc- người đại diện hợp pháp ông Nguyễn Văn H trình bày*:**

Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Huỳnh Hoàng Ch (nhận thừa kế từ bà Phạm Thị S) và bà Nguyễn Thị A1 (nhận chuyển nhượng từ Huỳnh Hoàng Ch, bằng hình thức chỉnh lý trang tư trên giấy chứng nhận QSD đất) là đúng quy định pháp luật hiện hành tại thời điểm cấp giấy.

Bản án Tòa án cấp sơ thẩm quyết định:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B, ông Hồ Văn T về việc yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị A1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 23/7/2008 giữa bà B với bà A1 thửa đất 202, tờ bản đồ 18 và yêu cầu bị đơn anh Huỳnh Hoàng Ch cùng các thành viên chung hộ (chị C, chị Th, anh Đ) thực hiện hợp đồng mua bán nhà, di dời tài sản, giao căn nhà cấp 4 của anh Ch cho bà B, ông T được sở hữu, quản lý sử dụng.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T, bà Tống Thị Hồng L; và một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Kh cùng yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 23/7/2008 giữa bà A1 với bà B, thửa đất 202, tờ bản đồ 18, tọa lạc tại xã T, thành phố Sa Đéc.

3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 23/7/2008 giữa bà Nguyễn Thị B với bà Nguyễn Thị A1 đối với thửa đất 202, tờ bản đồ 18, tọa lạc tại xã T, thành phố Sa Đéc vô hiệu.

4. Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà giữa bà Nguyễn Thị B, ông Hồ Văn T với anh Huỳnh Hoàng Ch đối với căn nhà cấp 4 xây trên thửa đất 202 vô hiệu.

5. Buộc bà A1 trả lại cho bà B số tiền chuyển nhượng QSDĐ đã nhận 155.000.000 đồng và tiền lãi 65.611.500 đồng. Tổng cộng 220.611.500 đồng.

6. Buộc anh Ch, chị C liên đới trả lại cho bà B, ông T số tiền bán nhà đã nhận 36.000.000 đồng và tiền lãi 15.537.600 đồng. Tổng cộng 51.537.600 đồng.

7. Buộc bà B trả cho bà A1 bản chính giấy chứng nhận QSDĐ số bìa AL 323009 thửa 202, tờ bản đồ số 18 do bà Nguyễn Thị A1 đứng tên (Theo xác nhận ngày 24/6/2008 của Văn phòng đăng ký QSDĐ thành phố Sa Đéc).

8. Công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự ông T, bà L với bà A1, anh Ch về việc bà A1, anh Ch đồng ý giao phần đất cho ông T, bà L được quyền sử dụng diện tích 84,2m^2 thuộc một phần thửa 202, tờ bản đồ 18 do bà Nguyễn Thị A1 đứng tên giấy CNQSDĐ, thể hiện tại các mốc 5-6-7-8-5 theo Sơ đồ đo đạc. Hiện ông T, bà L đang quản lý, sử dụng đất *(Có sơ đồ đo đạc kèm theo).*

9. Ông T, bà L liên đới trả cho anh Ch, chị C tiền chuyển nhượng QSD đất còn lại và tiền chênh lệch diện tích đất chuyển nhượng số tiền tổng cộng 5.820.000 đồng.

10. Công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự giữa bà L với bà A1, anh Ch về việc bà A1, anh Ch đồng ý giao cho bà L được quyền sử dụng phần đất lối đi diện

tích 17,2m^2 thuộc một phần thửa 202, tờ bản đồ 18 do bà Nguyễn Thị A1 đứng tên giấy CNQSDĐ, thể hiện tại các mốc 4,5,8,9,4 theo Sơ đồ đo đạc. Hiện bà L đang quản lý, sử dụng đất *(Có sơ đồ đo đạc kèm theo).*

11. Bác một phần yêu cầu độc lập của ông Kh về việc yêu cầu anh Ch, chị C đối với các nội dung sau:

+ Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo Tờ mua bán đất ngày 15-10-2004 giữa ông Kh với anh Ch, chị C diện tích 375,8m^2, thuộc một phần thửa 202, tờ bản đồ số 18, thể hiện tại phạm vi các mốc 1-3-14-15-1, theo Sơ đồ đo đạc;

+ Hỗ trợ tiền di dời cây trồng tổng cộng 13.275.000 đồng;

+ Tiền 07 ghe cát 8.400.000 đồng;

+ Tiền công lao động 3.120.000 đồng;

12. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Tờ mua bán đất ngày 15-10-2004 giữa anh Ch, chị C với ông Kh diện tích 375,8m^2, thuộc một phần thửa 202, tờ bản đồ số 18,vị trí thể hiện tại các mốc 1-3-14-15-1, theo sơ đồ đo đạc vô hiệu.

13. Buộc ông Kh giao trả lại diện tích đất 375,8m^2, thuộc một phần thửa 202, tờ bản đồ số 18, hiện trạng là con mương cho anh Ch để giao lại cho bà A1 (hiện bà A1 đứng tên QSDĐ), vị trí thể hiện tại các mốc 1-3-14-15-1 theo sơ đồ đo đạc *(Có sơ đồ đo đạc kèm theo).*

14. Buộc anh Ch, chị C liên đới trả cho ông Kh tiền chuyển nhượng con mương 18.000.000 đồng và lãi 12.624.300 đồng. Tổng cộng 30.624.300 đồng.

15. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Kh. Buộc anh Ch, chị C liên đới trả cho ông Kh các khoản sau:

+ Tiền bồi thường 279 cây cau x 35.000đ/ cây = 9.765.000 đồng;

+ Tiền cọc 4.000.000 đồng và lãi 5.212.000đ = 9.212.000 đồng;

+ Biển bơm cát 2.100.000 đồng.

Tổng cộng anh Ch, chị C liên đới trả cho ông Kh số tiền 51.701.300 đồng.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của bà B, ông T, ông Kh mà bà A1, anh Ch, chị C chưa thi hành xong số tiền trên, thì hàng tháng 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 cho đến khi thi hành án xong.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của anh Ch, chị C mà ông T, bà L chưa thi hành xong số tiền trên, thì hàng tháng 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 cho đến khi thi hành án xong.

* Về án phí:

- Bà Nguyễn Thị B, ông Hồ Văn T liên đới nộp 600.000 đồng án phí DSST, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà B, ông T đã nộp 6.641.000 đồng theo biên lai thu số 039484 ngày 06/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc. Sau khi khấu trừ trả lại cho bà B, ông T 6.041.000 đồng tiền tạm ứng án phí.

- Bà Nguyễn Thị A1 nộp 11.030.000 đồng án phí DSST;

- Anh Huỳnh Hoàng Ch, chị Trương Thị Bạch C liên đới nộp: 5.161.900 đồng án phí DSST;

- Ông Nguyễn Văn Kh nộp 1.539.750 đồng án phí DSST, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Kh đã nộp 5.368.000 đồng theo biên lai thu số 13810 ngày 03/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc. Sau khi khấu trừ trả lại cho ông Kh 3.825.250 đồng tiền tạm ứng án phí.

- Ông Nguyễn Văn T, bà Tống Thị Hồng L liên đới nộp 291.000 đồng án phí DSST, được trừ vào tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp 618.000 đồng theo biên lai số 13783 ngày 25/7/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc. Sau khi khấu trừ trả lại cho ông T 327.000 đồng tiền tạm ứng án phí.

- Hoàn trả cho bà Trần Kim L nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 13771 ngày 18/7/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc.

* Về chi phí xem xét, thẩm định, định giá 1.000.000 đồng và chi phí đo đạc 3.185.000 đồng, tổng cộng 4.185.000 đồng do bà Nguyễn Thị B, ông Hồ Văn T liên đới chịu (bà B đã nộp tạm ứng và chi xong).

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và quyền thi hành án. Sau khi xét xử sơ thẩm ông Kh, bà B kháng cáo:

Ông Kh yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tờ mua bán đất ngày 15/10/2004 giữa ông Kh với anh Huỳnh Hoàng Ch và chị Trương Thị Bạch C diện tích 375,8m^2, một phần thửa đất số 202, thể hiện tại phạm vi các mốc 1, 3, 14, 15 về mốc 1 theo sơ đồ đo đạc.

Buộc anh Huỳnh Hoàng Ch, chị Trương Thị Bạch C trả lại các khoản tiền như sau:

+ Tiền cọc đất 4.000.000đồng x 20%/năm x 13 năm = 10.400.000 đồng.

+ Tiền mua con mương đưa dư 1.080.000 đồng x 20%/năm x 13 năm = 2.808.000 đồng + 1.080.000 đồng = 3.888.000 đồng.

+ Tiền bơm cát 70m^3 x 120.000đồng/m^3 = 8.400.000 đồng.

+ 78 ngày công lao động x 180.000 đồng/ngày = 14.040.000 đồng.

+ Tiền bồi thường 279 cây cau x 50.000 đồng/cây = 13.950.000 đồng.

+ Chi phí hỗ trợ di dời 507 cây cau = 13.275.000 đồng.

Tổng cộng các khoản tiền là 67.953.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị B kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm. Lý do, việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà giữa bà A1, anh Ch với bà B hoàn toàn do lỗi của bà A1 và anh Ch. Việc bồi thường thiệt hại cho bà B với giá trị theo bản án sơ thẩm là không hợp lý.

Tại phiên tòa phúc thẩm có mặt bà B, bà Nh, anh Tr, ông Kh, Luật sư Hoàng Gi, ông T và các đương sự khẳng định đã cung cấp đầy đủ chứng cứ cho Tòa án giải quyết vụ án. Bà B và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nh thay đổi yêu cầu kháng cáo là yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất vườn giữa bà A1 với bà B, ông T; bà B đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà với anh Ch và chừa lại gia đình anh Ch phần diện tích căn nhà để sinh sống và phần mộ có diện tích là 448,4m^2. Trên phần đất chừa lại cho anh Ch có 05 cây Cau của ông Kh trồng nếu Tòa án công nhận đất thuộc về ai sở hữu thì người đó phải trả giá trị cây trồng cho ông Kh hoặc ông Kh phải di dời.

Không đồng ý với yêu cầu của ông Kh vì hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Kh với anh Ch là vô hiệu. Bà B, ông T chỉ đồng ý trả tiền giá trị cây cau cho ông Kh theo yêu cầu là 50.000đồng/cây thành tiền là 25.100.000 đồng. Còn ngôi mộ vị trí cuối đất thì di dời để giao đất cho bà B, ông T. Chi phí xem xét đo đạc, thẩm định bà B, ông T tự nguyện chịu.

Ông Kh thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo: không kháng cáo phần yêu cầu tiền công lao động số tiền 3.120.000 đồng. Đồng ý với quyết định bản án sơ thẩm phần bồi thường cây cau số tiền 9.765.000 đồng; tiền cọc mua đất và tiền lãi 9.212.000 đồng. Đối với yêu cầu khác vẫn kháng cáo.

Luật sư Gi - bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông Kh trình bày: Đề nghị công nhận cho ông Kh tiếp tục sử dụng phần đất có diện tích 378,4m^2 theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015; chấp nhận ông Kh yêu cầu Ch trả cho giá trị tiền bơm cát là 70m^2 x 120.000 đồng/m^2 = 8.400.000 đồng. Đối với các cây cau nếu công nhận ai được hưởng thì người đó phải trả giá trị cây trồng cho ông Kh với giá 50.000 đồng/1 cây.

Anh Tr trình bày: Không đồng ý với yêu cầu của ông Kh; bà B, ông T vì hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh Ch với ông Kh không đảm bảo về nội dung và hình thức, tại thời điểm chuyển nhượng đất là bà S còn đứng tên nên anh Ch không đủ tư cách chuyển nhượng; ông Kh thừa biết phần đất tranh chấp này bà S còn đứng tên nhưng vẫn mua; tiền cát và cây cau ông Kh yêu cầu là không phù hợp Tòa án sơ thẩm chỉ buộc hỗ trợ di dời.

Đối với hợp đồng mua bán nhà giữa anh Ch với bà B, ông T là không đúng vì căn nhà là sở hữu chung của vợ chồng nhưng tại thời điểm bán nhà anh Ch không có thông báo cho vợ và con biết. Do đó, đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lý do thủ tục thừa kế từ S qua cho anh Ch là không đúng mà phải chừa lại phần của cha anh Ch là ông Huỳnh Văn H và chị Huỳnh Thị Th ở cấp sơ thẩm anh Ch đã trình bày nhưng chưa được xem xét.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đúng theo quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng đúng theo quy định về quyền và nghĩa vụ đương sự. Về nội dung giải quyết vụ án đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của ông Kh, chấp nhận kháng cáo của bà B. Sửa bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguồn gốc đất tranh chấp là của bà Phạm Thị S (mẹ anh Ch) được Ủy ban nhân dân thành phố Sa Đéc cấp giấy CNQSDĐ ngày 31/5/2000, tổng cộng diện tích 9.000m^2. Diện tích đất tranh chấp theo giấy chứng nhận thuộc thửa số 202, diện tích 2.654,6 m^2, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm; tờ bản đồ số 18.

Năm 2003, bà S có làm giấy tay chuyển nhượng cho ông T, bà L phần đất nền nhà ngang 5m, dài 16,lm nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng và gia đình ông T đã cất nhà ở trên phần đất này từ đó cho đến nay.

Ngày 12/6/2004, bà S chết. Sau khi bà S chết, năm 2005, anh Ch có làm giấy tay chuyển nhượng cho bà Trần Kim L, phần đất ngang lm, dài khoảng 16m để bà L dùng làm lối đi vào phần đất của bà L ở phía sau đất anh Ch, nhưng chưa làm thủ tục sang tên.

Ngày 15/10/2004, anh Ch thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Kh phần đất mương có chiều ngang 4m, dài 111,5m và phần đất vườn nên ông Kh mang cau sang trồng trên đất anh Ch.

Anh Ch tiến hành thủ tục đăng ký, kê khai thừa kế phần đất mà bà S chết để lại, đến ngày 07/4/2008 anh Ch được UBND thành phố Sa Đéc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 03/6/2008 anh Ch ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 202, tờ bản đồ số 18 cho bà Nguyễn Thị A1 (mẹ vợ anh Ch); ngày 24/6/0008 bà A1 được UBND thành phố Sa Đéc cấp giấy CNQSDĐ (điều chỉnh trang tư).

Ngày 23/7/2008, bà Nguyễn Thị A1 làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 202, tờ bản đồ 18 cho bà Nguyễn Thị B, giá thỏa thuận là 85.000 đồng/m^2 và hợp đồng các bên đến Phòng công chứng số 2 chứng thực.

[2] Các bên đương sự tranh chấp Tòa án cấp sơ thẩm xác định việc chuyển nhượng đất ngày 23/7/2008 giữa bà A1 với bà B là hoàn toàn hợp pháp và đúng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, khi thỏa thuận chuyển nhượng các bên đều biết trên phần đất này có căn nhà của anh Ch, chị C; phần đất của gia đình ông T mua của bà S; phần đất lối đi của bà L và phần đất mà anh Ch thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Kh cùng các cây trồng (507 cây cau) của ông Kh. Biết rõ việc thỏa thuận chuyển nhượng phần đất trên là không thể thực hiện được, nhưng các bên vẫn tiến hành các thủ tục chuyển nhượng.

Việc bà B, ông T yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng, trong khi bên bà A1 không đồng ý, đồng thời người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có nhà ở trên đất là ông T, bà L; cùng với ông Kh có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà B với bà A1. Do vậy tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đát giữa bà A1 với bà B vô hiệu.

[3] Về hợp đồng mua bán nhà: Xét thấy, anh Ch thừa nhận có bán nhà cho ông T, bà B đi cùng với hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà A1 với bà B (nhà anh Ch xây cất trên thửa đất 202 do bà A1 đứng tên QSDĐ). Theo quy định của pháp luật hợp đồng mua bán nhà phải được lập thành văn bản có công chứng hoặc chứng thực nhưng giữa anh Ch và bà B, ông T chỉ thỏa thuận miệng và chỉ một mình anh Ch giao kết mà không có các thành viên trong gia đình có vợ, con anh Ch cùng chung sống (chị C, chị Th, anh Đ) không biết việc anh Ch bán nhà nên nay không đồng ý giao nhà nên hợp đồng vô hiệu về hình thức và cả nội dung.

[4] Xét yêu cầu độc lập của ông T, bà L yêu cầu được tiếp tục sử dụng phần đất diện tích 84,2m^2 và đồng ý trả cho anh Ch số tiền chuyển nhượng QSD đất còn lại và tiền chênh lệch diện tích tổng cộng 5.820.000 đồng. Bà A1, anh Ch đồng ý theo yêu cầu của ông T, bà L nên công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[5] Xét yêu cầu độc lập của bà L yêu cầu được quyền tiếp tục sử dụng phần đất (lối đi) diện tích 17,2m^2. Bà A1, anh Ch đồng ý nên công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[6] Xét các yêu cầu độc lập của ông Kh: Chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 23/7/2008 giữa bà A1 với bà B.

[6.1] Về yêu cầu bà A1, anh Ch, chị C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và sang tên quyền sử dụng đất phần con mương theo Tờ mua bán đất ngày 15/10/2004, tại các mốc 1-3-14-15-1, diện tích 375,8m^2 theo Sơ đồ đo đạc.

Ông Kh yêu cầu anh Ch, chị C hoàn trả số tiền chênh lệch giữa diện tích thỏa thuận chuyển nhượng 446m^2 – diện tích thực tế 375,8m^2 = 24,2m^2 x 600.000 đồng/m^2 = 14.520.000 đồng.

Xét yêu cầu này của ông Kh không có căn cứ để chấp nhận. Bởi lẽ, việc chuyển nhượng con mương của anh Ch với ông Kh hợp đồng không đảm bảo về hình thức do chỉ lập giấy tay không có công chứng hoặc chứng thực. Tại thời điểm hợp đồng (ngày 15/10/2004) anh Ch chưa làm thủ tục thừa kế đứng tên QSDĐ nên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đất giữa ông Kh với anh Ch, chị C bị vô hiệu do ngay từ khi giao kết. Ông Kh cũng trình bày hiện không có sử dụng con mương vào mục đích dẫn nước. Theo đó, buộc anh Ch, chị C có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Kh số tiền đã nhận 18.000.000 đồng; buộc ông Kh giao trả lại diện tích đất 375,8m^2 theo sơ đồ đo đạc. Về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu do cả hai bên ông Kh và anh Ch, chị C. Do đó, buộc anh Ch, chị C phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông Kh là ½ tiền lãi chậm trả của số tiền 18.000.000 đồng tính từ ngày 15/10/2004 số tiền là 12.624.300 đồng.

[6.2] Về yêu cầu anh Ch, chị C, bà A1 hỗ trợ tiền di dời cây cau (kiểng). Xét yêu cầu này của ông Kh là không có căn cứ vì ông Kh với anh Ch chưa thỏa thuận xong hợp đồng; anh Ch chưa giao đất cho ông Kh nhưng ông Kh đã chuyển cây trồng (cau kiểng) vào trồng trên đất và cũng có bán số cây cau này thu lời. Do vậy, nên không chấp nhận buộc ông Kh có trách nhiệm tự di dời cây trồng.

Về yêu cầu anh Ch bồi thường số cây cau bị đốn: 279 cây x 35.000 đồng/1cây = 9.765.000 đồng. Do anh Ch thừa nhận có đốn số cây cau do ông Kh trồng nên phải có trách nhiệm bồi thường cho ông Kh là phù hợp với số tiền là 9.765.000 đồng.

[6.3] Về yêu cầu anh Ch, chị C trả tiền cọc chuyển nhượng đất vườn 4.000.000 đồng và tính lãi 20%/năm x 13 năm, tổng cộng vốn và lãi là 12.400.000 đồng. Xét thấy việc ông Kh yêu cầu anh Ch, chị C trả 4.000.000đ là có căn cứ; phía anh Ch, chị C cũng đồng ý, nên chấp nhận yêu cầu này. Tuy nhiên, về lãi suất ông Kh yêu cầu là chưa đúng quy định pháp luật. Bởi lẽ, số tiền này các bên không có thỏa thuận lãi suất. Do vậy, theo quy định trong trường hợp này lãi suất thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2015 là 0,83%/tháng. Qua đó, số tiền lãi xác định là 5.212.000 đồng. Tổng cộng vốn, lãi 9.212.000 đồng.

[6.4] Về ông Kh yêu cầu anh Ch, chị C trả tiền 07 ghe cát x 10 khối/1ghe x 120.000 đồng/m^3 = 8.400.000 đồng nhưng không có chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của ông Kh. Anh Ch thừa nhận có vay số tiền 2.100.000 đồng của ông Kh để bơm cát. Nên buộc anh Ch, chị C trả 2.100.000đồng cho ông Kh là đúng quy định.

[6.5] Về ông Kh yêu cầu anh Ch, chị C bồi hoàn 78 ngày công lao động (cải tạo đất vườn) số tiền 3.120.000 đồng nhưng không có chứng cứ chứng minh

và việc xuất công lao động cải tạo đất cũng để đầu tư phục vụ cho việc trồng cau kiểng thu lời nên không chấp nhận.

[7] Sau khi xét xử sơ thẩm ông Kh, bà B không đồng ý nên kháng cáo bản án sơ thẩm. Xét kháng cáo theo yêu cầu của ông Kh thì Tòa án cấp sơ thẩm nhận định về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu giữa ông Kh và anh Ch là đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên về giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất buộc anh Ch chỉ trả số tiền chuyển nhượng đất đã nhận và tính lãi là chưa đúng theo quy định pháp luật. Mà cần phải tính lại giá trị đất chênh lệch để các bên phải chịu do hợp đồng vô hiệu.

[8] Xét kháng cáo của bà B, ông Kh. Đối với anh Tr đại diện cho anh Ch cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Ch chưa đảm bảo thủ tục nhận thừa kế để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Hội đồng xét xử xét thấy bà S được cho và cấp quyền sử dụng đất năm 2000 thì từ năm 1988 không còn sống chung với ông Huỳnh Văn H; chị Huỳnh Thị Th đã được thông báo về việc anh Ch nhận thừa kế, theo tờ tự thuận ngày 15/4/2005 chị Th cũng đã đồng ý giao cho anh Ch tài sản thừa kế. Theo công văn số 138/UBND-NC ngày 05/9/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Sa Đéc cung cấp thông tin về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Ch (nhận thừa kế từ bà S) và bà A1 (nhận chuyển nhượng từ anh Ch) là đúng theo quy định pháp luật hiện hành tại thời điểm cấp giấy.

Anh Ch chuyển nhượng đất để thanh toán nợ cho bà S khi còn sống vay tiền ngân hàng. Khi bà B thỏa nhận chuyển nhượng đất của bà A1, anh Ch thì ông Kh cũng biết và không có phản đối. Anh Ch, bà A1 chuyển nhượng đất để anh Ch lấy tiền thanh toán nợ và chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà A1 ra; anh Ch chuyển nhượng luôn căn nhà của gia đình anh Ch đang sinh sống cho bà B, ông T là do bà A1 (mẹ chị C, anh Ch) có cho anh Ch phần đất nền nhà khác để sinh sống. Ngày 30/6/2008 anh Ch, bà A1 thỏa thuận di dời các ngôi mộ trên phần đất bán cho bà B. Ngày 21/7/2008 bà B và bà A1 có tờ giao kèo về việc chuyển nhượng đất, có anh Ch đồng ý nội dung trong đó thỏa thuận các phần đất bà S, anh Ch đã chuyển nhượng, các vật kiến trúc cây trồng trên đất thì cây do bà S, anh Ch trồng thì giao cho bà B. Do thỏa thuận xong tất cả hợp đồng và tài sản trên đất nên ngày 23/7/2008 anh Ch, bà A1 đến Phòng công chứng số 2 tỉnh Đồng Tháp thực hiện việc ký kết chuyển nhượng đất cho bà B nhưng sau đó không tiếp tục thực hiện được nên tranh chấp. Với những tình tiết nhận định trên Hội đồng xét xử xét công nhận sự thỏa thuận giữa anh Ch, bà A1 với bà B, ông T; công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà A1 với bà B tiếp tục thực hiện. Về hợp đồng chuyển nhượng nhà anh Ch với bà B do chỉ có hai người thỏa thuận không có chị C và các con đồng ý; tại phiên tòa phúc thẩm bà B cũng đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà; qua đo đạc thực tế các bên thống nhất phần diện tích đất căn nhà, các ngôi mộ chừa lại gia đình anh Ch là 448,4m^2. Nên hủy

hợp đồng chuyển nhượng nhà giữa anh Ch với bà B; các cây trên phần diện tích đất này do anh Ch trồng thì gia đình anh Ch được quyền sở hữu; còn 05 cây cao ông Kh trồng trên đất thì ông Kh có trách nhiệm di dời ra khỏi đất gia đình anh Ch.

[9] Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Kh với anh Ch vô hiệu nên số tiền chuyển nhượng đất chênh lệch được tính như sau: Ông Kh trả 18.000.000 đồng tương đương diện tích đất 400m^2. Giá đất hiện nay theo định giá là 600.000 đồng/m^2 x 400m^2 = 240.000.000 đồng – 18.000.000 đồng đã nhận. Còn lại 222.000.000 đồng mỗi bên chịu ½ thiệt hại là 111.000.000 đồng nên anh Ch, chị C có trách nhiệm trả lại cho ông Kh là 18.000.000 đồng + 111.000.000 đồng; tổng cộng là 129.000.000 đồng. Tiền 07 ghe cát ông Kh không có cung cấp chứng cứ gì mới nên không chấp nhận kháng cáo.

[10] Đối với diện tích bà B nhận chuyển nhượng được tính theo đo đạc thực tế diện tích đất vườn 2.075,6m^2 – đất nhà 484,4m^2 + đất ao 375,8m^2. Tổng cộng còn lại 2.003m^2 x 85.000 đồng/m^2 là 170.225.000 đồng. Bà B, ông T đã trả số tiền 155.000.000 đồng. Còn lại 15.255.000 đồng chưa trả tương đương 179,47m^2 x giá đất hiện nay là 600.000 đồng. Bà B, ông T phải trả cho anh Ch là 107.682.000 đồng.

[11] Về cây trên đất anh Ch, bà S trồng theo thỏa thuận hợp đồng là giao cho bà B, ông T được hưởng; bà B không đồng ý trả tiền cây thêm cho anh Ch. Công nhận sự thỏa thuận bà B, ông T với ông Kh là trả cho ông Kh số tiền cây cao là 502 cây x 50 cây = 25.100.000 đồng. Anh Ch, chị C, bà A1 có trách nhiệm di dời ngôi mộ tại vị trí H5 theo sơ đồ đo đạc ngày 20/8/2019 để giao đất cho bà B, ông T sử dụng.

[12] Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký Tòa án và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng theo các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của ông Kh, chấp nhận kháng cáo của bà B; sửa bản án sơ thẩm; việc đề nghị là phù hợp, đúng quy định pháp luật nên chấp nhận. Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định sửa một phần bản án sơ thẩm. Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[13] Về chi phí, án phí tố tụng dân sự: Bà B, ông T đồng ý tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá. Do sửa bản án sơ thẩm nên bà B, ông Kh không phải chịu án phí phúc thẩm; các đương sự phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 147, 148, 158, 164, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Các Điều 689, 697, 450 của Bộ luật dân sự 2005;

Các Điều 407, 408, 425, 463, 500 của Bộ luật dân sự 2015;

Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn Kh và kháng cáo của bà Nguyễn Thị B.

- Sửa một phần bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B, ông Hồ Văn T về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị A1, anh Huỳnh Hoàng Ch tiếp tục thực hiện một phần hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 23/7/2008 giữa bà B với bà A1 thửa đất 202, tờ bản đồ 18.

2. Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà giữa bà Nguyễn Thị B, ông Hồ Văn T và anh Huỳnh Hoàng Ch đối với căn nhà cấp 4 xây trên thửa đất 202 vô hiệu và hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà giửa bà B, ông T với anh Ch.

3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Tờ mua bán đất ngày 15/10/2004 giữa anh Huỳnh Hoàng Ch, chị Trương Thị Bạch C với ông Nguyễn Văn Kh diện tích 375,8m^2, trong phạm vi các mốc 1, 3,14,15 trở về mốc 1, thuộc một phần thửa 202, tờ bản đồ số 18 là vô hiệu và hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh Ch với ông Kh.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T, bà Tống Thị Hồng L; và một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Kh cùng yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 23/7/2008 giữa bà Nguyên Thị A1 với bà Nguyễn Thị B, thửa đất 202, tờ bản đồ 18, đất tại ấp T, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

5. Buộc bà Nguyễn Thị A1 cùng anh Huỳnh Hoàng Ch, chị Trương Thị Bạch C, chị Huỳnh Thị Trúc Th, anh Huỳnh Tấn Đ (sau đây viết tắt là hộ anh Ch), ông Nguyễn Văn Kh giao cho bà Nguyễn Thị B, ông Hồ Văn T diện tích đất 2.003m^2 trong phạm vi các mốc 1, 1A, 15, 14, 18,19, 13, 12, 11, 10, 9, 4, 4A, 4B, 3A, 3 trở về mốc 1, tại thửa 202, tờ bản đồ 18, giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho bà Nguyễn Thị A ngày 24/6/2008, đất tại ấp T, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

- Buộc bà B, ông T trả cho bà A1 , anh Ch số tiền chuyển nhượng đất là 107.682.000 đồng.

- Buộc bà Nguyễn Thị A1 cùng hộ anh Huỳnh Hoàng Ch phải di dời toàn bộ tài sản (trừ cây trồng), ngôi mộ (vị trí H5) ra khỏi diện tích đất nói trên để giao đất cho bà B, ông T theo quy định pháp luật.

- Công nhận sự thỏa thuận bà B, ông T trả cho ông Kh số tiền cây cau trồng là 25.100.000 đồng.

6. Công nhận Huỳnh Hoàng Ch, chị Trương Thị Bạch C được quyền sử dụng diện tích đất 448,4m^2 và căn nhà trên đất. Vị trí đất và nhà trong phạm vi các mốc 3, 3A, 4B, 4A trở về mốc 3, tại thửa 202, tờ bản đồ 18, giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho bà Nguyễn Thị A1 ngày 24/6/2008, đất tại ấp T, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

- Buộc anh Ch, chị C liên đới trả lại cho bà B, ông T số tiền bán nhà đã nhận 36.000.000 đồng và tiền lãi 15.537.600 đồng. Tổng cộng 51.537.600 đồng.

- Ông Kh phải di dời toàn bộ tài sản, cây trồng ra khỏi diện tích đất nói trên để giao đất cho hộ anh Ch theo quy định pháp luật.

7. Công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự ông Nguyễn Văn T, bà Tống Thị Hồng L với bà Nguyễn Thị A1, anh Huỳnh Hoàng Ch về việc giao phần đất cho ông T, bà L được quyền sử dụng diện tích 84,2m^2, trong phạm vi các mốc 5, 6, 7, 8 trở về mốc 5, tại thửa 202, tờ bản đồ 18, giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho bà Nguyễn Thị A1 ngày 24/6/2008, đất tại ấp T, xã T, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp. Hiện ông T, bà L đang quản lý, sử dụng đất.

- Ông T, bà L liên đới trả cho anh Ch, chị C tiền chuyển nhượng QSD đất còn lại số tiền là 5.820.000 đồng .

8. Công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự giữa bà Trần Kim L với bà Nguyễn Thị A1, anh Huỳnh Hoàng Ch về việc giao cho bà Lợi được quyền sử dụng phần đất lối đi diện tích 17,2m^2, trong phạm vi các mốc 4,5,8,9 trở về mốc 4, tại thửa 202, tờ bản đồ 18, giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho bà Nguyễn Thị A1 ngày 24/6/2008, đất tại ấp Tân Lợi, xã Tân Quy Tây, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp. Hiện bà Lợi đang quản lý, sử dụng đất.

9. Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Sa Đéc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 2654,6m^2, thửa 202, tờ bản đồ 18, đã cấp giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho bà Nguyễn Thị A1 ngày 24/6/2008 để cấp lại cho hộ anh Ch; bà B, ông T; bà L; ông T, bà L.

Hộ anh Ch; bà B, ông T; bà L; ông T, bà L đươc đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc ngày 16/9/2019 của Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Sa Đéc).

10. Không chấp nhận yêu cầu của ông Kh về việc yêu cầu anh Ch, chị C đối với các nội dung sau:

- Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo Tờ mua bán đất ngày 15-10-2004 giữa ông Kh với anh Ch, chị C diện tích 375,8m^2, thuộc một phần thửa 202, tờ bản đồ số 18, thể hiện tại phạm vi các mốc 1, 3, 14, 15 trở về mốc 1, theo Sơ đồ đo đạc;

- Tiền 07 ghe cát 8.400.000 đồng;

- Tiền công lao động 3.120.000 đồng;

11. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Kh. Buộc anh Ch, chị C liên đới trả cho ông Khi các khoản sau:

- Buộc anh Ch, chị C liên đới trả cho ông Kh tiền chuyển nhượng 375,8m^2 và tiền giá trị đất chênh lệch tổng cộng là 129.000.000 đồng.

- Tiền bồi thường 279 cây cau x 35.000đ/ cây = 9.765.000 đồng;

- Tiền cọc 4.000.000 đồng và lãi 5.212.000 đồng = 9.212.000 đồng;

- Biền bơm cát 2.100.000 đồng.

Tổng cộng các khoản tiền: 150.077.000 đồng.

- 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

12 Về chi phí, án phí tố tụng dân sự:

12.1/ Về chi phí tố tụng dân sự: Chi phí xem xét, thẩm định và định giá sơ thẩm là 4.185.000 đồng; chi phí xem xét thẩm định phúc thẩm 200.000 đồng. Tổng cộng 4.385.000 đồng do bà Nguyễn Thị Bé, ông Hồ Văn Tốt tự nguyện liên đới chịu (bà Bé đã nộp tạm ứng và chi xong).

12.2/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị A1, anh Huỳnh Hoàng Ch mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch.

- Bà Nguyễn Thị B, ông Hồ Văn T liên đới nộp 6.639.000 đồng án phí; khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà B, ông T đã nộp 6.641.000 đồng theo biên lai thu số 039484 ngày 06/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc. Bà B, ông T được nhận lại 2.000 đồng tiền tạm ứng án phí.

- Anh Huỳnh Hoàng Ch, chị Trương Thị Bạch C liên đới nộp 10.080.710 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Văn Kh phải nộp 300.000 đồng án phí không có giá ngạch và 576.000 đồng án phí có giá ngạch. Tổng cộng 876.000 đồng, khấu trừ vào số tiền tạm

ứng án phí ông Kh đã nộp 5.368.000 đồng theo biên lai thu số 13810 ngày 03/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc. Ông Kh được nhận lại 4.492.000 đồng tiền tạm ứng án phí.

- Ông Nguyễn Văn T, bà Tống Thị Hồng L liên đới nộp 291.000 đồng án phí DSST, được trừ vào tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp 618.000 đồng theo biên lai số 13783 ngày 25/7/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc. Sau khi khấu trừ trả lại cho ông T 327.000 đồng tiền tạm ứng án phí.

- Bà Trần Kim L được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 13771 ngày 18/7/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc.

12.3/ Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Nguyễn Thị B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà B được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003662 ngày 21/2/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc.

- Ông Nguyễn Văn Kh không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông Kh được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003508 ngày 10/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc.

Trường hợp bản án 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- Viện kiểm sát tỉnh Đồng Tháp;
- Tòa án thành phố Sa Đéc;
- Chi cục THADS thành phố Sa Đéc;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Đinh Chí Tâm