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

Bản án số: 295/2019/DS-PT
Ngày: 12 - 9 - 2019
V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Sỹ Danh Đạt.

- Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Tặng;

Ông Lê Thành Tôn.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Trần Ngọc Lê Ánh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa*:** Bà Phạm Thị Thanh H3 – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28/8/2019 và 12/9/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 194/2019/TLPT-DS ngày 20/3/2019 về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2018/DS-ST ngày 28/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện L bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 221/2019/QĐ-PT ngày 20/5/2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Trương Thị Cẩm H, Sinh năm 1963;

Địa chỉ: Số nhà 261, ấp An Quới, xã Hội An Đông, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trương Thị Cẩm H là: Luật sư Lê Phi Tùng – Văn phòng Luật sư Chí Tâm thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp.

- *Bị đơn*:

1. Phạm Ngọc X, sinh năm 1964;

2. Trương Thị L, sinh năm 1962;

Cùng địa chỉ: Số nhà 395, ấp An Quới, xã Hội An Đông, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Ngọc X và bà Trương Thị L là: Ông Nguyễn Văn Đại, sinh năm 1973; Địa chỉ: Số nhà 78, ấp Vĩnh Phú, xã Bình Thành, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 03/5/2017).

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

1. Đặng Văn H1, sinh năm 1960 (CH2 bà H);

2. Đặng H2 Th, sinh năm 1979 (Con bà H, vắng mặt);

3. Đặng Bích T, sinh năm 1982 (Con bà H);

Cùng địa chỉ: Số nhà 261, ấp An Quới, xã Hội An Đông, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

4. Đặng Phước H2, sinh năm 1985 (Con bà H);

Địa chỉ: Tổ 1, khu phố Phước Hải, phường Th Hòa, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Đặng Bích T và anh Đặng Phước H2 là: Bà Trương Thị Cẩm H, sinh năm 1963; Địa chỉ: Số nhà 261, ấp An Quới, xã Hội An Đông, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 07/6/2019 và 13/6/2019).

5. Nguyễn Văn Nh, sinh năm 1970 (CH2 bà L1, vắng mặt);

6. Trương Thị Kim L1, sinh năm 1970;

7. Trần Quốc V, sinh năm 1991 (Con bà L1);

8. Trần Quốc N, sinh năm 1994 (Con bà L1);

Cùng địa chỉ: Số nhà 393B, ấp An Quới, xã Hội An Đông, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Trần Quốc V và anh Trần Quốc N là: Bà Trương Thị Kim L1, sinh năm 1970; Địa chỉ: Số nhà 393B, ấp An Quới, xã Hội An Đông, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 07/6/2019).

9. Phạm Thị Diễm H3, sinh năm 1986 (Con bà L, vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp Tân Thành 1, xã Tân Thạnh, huyện Tân Phú Đông, tỉnh Tiền Giang.

10. Phạm Minh Tr, sinh năm 1988 (Con bà L, vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp 1, xã Thường Phước 1, huyện H2 Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

11. Phạm Minh Tr1, sinh năm 1990 (Con bà L, vắng mặt);

Địa chỉ: Số nhà 395, ấp An Quới, xã Hội An Đông, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

12. Ủy ban nhân dân huyện L;

Người đại diện theo pháp luật: Đặng Hữu Tâm, Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện L (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Quốc lộ 80, khóm Bình Thạnh 1, thị trấn Lấp Vò, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người kháng cáo*: Bà Trương Thị Cẩm H là nguyên đơn và ông Đặng Văn H1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Trương Thị Cẩm H đồng thời cũng là người đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Văn H1 trình bày:

Vào ngày 24/02/1992, vợ cH2 bà có chuyển nhượng cho vợ cH2 bà Trương Thị L, ông Phạm Ngọc X (Bà L là chị ruột bà H) thửa đất số 51, tờ bản đồ số 14, diện tích được cấp quyền sử dụng là 669m^2 (Đo đạc thực tế là 668,5m^2) và thửa 51, tờ bản đồ số 09 (Nay là thửa 66, tờ bản đồ số 14) diện tích được cấp quyền sử dụng là 1.485m^2, (Đo đạc thực tế là 1.503m^2) với giá là 06 chỉ vàng 24k. Vợ cH2 bà đã nhận đủ vàng và giao đất cho bà L, ông X sử dụng từ năm 1992 đến nay. Vợ cH2 bà đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L xong đối với thửa đất thửa 51, tờ bản đồ số 14. Còn lại

thửa đất số 66, tờ bản đồ số 14 chưa làm thủ tục sang tên cho bà L, ông X. Do đó, bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/02/1992 đối với thửa đất số 66, tờ bản đồ số 14 và đồng ý trả lại giá trị đất cho bà L, ông X với giá theo Hội đồng định giá huyện L định giá là 65.000 đồng/m^2. Tổng cộng diện tích l.503m^2 = 97.695.0000 đồng.

Năm 2008, vợ cH2 bà tiếp tục chuyển nhượng cho vợ cH2 bà L, ông X phần đất lúa diện tích 1.403m^2 (Đo đạc thực tế là 1.377m^2) thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 14 (thực tế là thửa đất số 65, tờ bản đồ số 14) do bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giá 20 chỉ vàng 24k. Việc chuyển nhượng hai bên không có làm giấy tờ, chỉ thỏa thuận miệng. Bà L có trả cho bà được 04 chỉ vàng 24k và bà đã giao đất cho bà L sử dụng từ năm 2008. Sau đó, bà L đổi phần đất này với bà L1, bà L1 sử dụng đến tháng 11/2016 thì giao lại cho bà sử dụng đến nay. Số vàng 16 chỉ còn lại thỏa thuận khi nào bà L trả đủ, thì vợ cH2 bà làm thủ tục sang tên cho bà L, nhưng đến nay bà L chưa trả 16 chỉ vàng còn lại cho bà. Vì vậy, bà yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ cH2 bà với bà L, ông X đối với thửa 65, tờ bản đồ số 14, diện 1.377m^2 tại xã Hội An Đông, huyện L. Bà đồng ý trả lại cho bà L, ông X 04 chỉ vàng 24k. Yêu cầu bà L, ông X trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà số bìa BD 917206, số vào sổ CH 02206 do bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Bị đơn ông Phạm Ngọc X, bà Trương Thị L; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thị Diễm H3, anh Phạm Minh Tr1 và anh Phạm Minh Tr trình bày:

Thống nhất theo lời trình bày của bà H về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1992 đối với thửa đất 51, tờ bản đồ số 14 diện tích được cấp quyền sử dụng là 669m^2 (Đo đạc thực tế là 668,5m^2), hiện đã làm thủ tục sang tên cho ông X, bà L xong. Còn thửa đất số 66 tờ bản đồ số 14 diện tích được cấp quyền sử dụng là 1.485m^2, (Đo đạc thực tế là 1.503m^2). Hiện nay bà H chưa làm thủ tục sang tên cho bà L, ông X.

Vì vậy, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L, ông X với bà H, ông H1 đối với thửa đất số thửa 66 tờ bản đồ số 14, diện tích 1.503m^2 tại xã Hội An Đông, huyện L. Không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên theo yêu cầu của bà H.

Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà H hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 66, tờ bản đồ số 14 thì ông X, bà L đồng ý cho bà H, ông H1 trả giá trị diện tích 1.503m^2 của thửa đất số 66, tờ bản đồ số 14 là 97.695.0000 đồng.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2008 giữa bà L với bà H và ông H1 thửa đất số 61, tờ bản đồ số 14 (Thửa đúng là thửa đất số 65, tờ bản đồ số 14) diện tích 1.377m^2 đất lúa. Việc chuyển nhượng hai bên có lập "Tờ bán đất" đề ngày 29/9/2008. Bên bán đất ký tên lăn tay ngón trỏ phải của bà Trương Thị Cẩm H và ông Đặng Văn H1, người mua đất tên Trương Thị L. Bà L đã giao đủ 01 lần là 20 chỉ vàng 24k cho ông H1 và bà H trực tiếp nhận tại nhà bà L. Việc giao nhận chỉ có mặt 04 người là vợ cH2 bà L, ông X và vợ cH2 của ông H1, bà H, không có người nào khác chứng kiến. Đồng thời, việc giao nhận vàng còn được ghi nhận trong tờ bán đất là H và H1 đã nhận đủ 20 chỉ vàng và bà H đã giao đất cho bà L quản lý, sử dụng.

Sau khi nhận chuyển nhượng phần đất này bà L đã đổi cho bà Trương Thị Kim L1 (Là em ruột bà L). Bà L1 giao cho bà L sử dụng thửa đất số 48 của bà L1. Hiện nay ông X bà L đã trả lại cho bà L1 thửa đất số 48. Còn bà L1 thì giao thửa đất số 65 cho bà H sử dụng mà không trả lại cho bà L.

Vì vậy, ông X, bà L đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 65, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.377m^2 theo yêu cầu của bà H. Yêu cầu ông H1, bà H trả lại cho ông X, bà L giá trị của thửa đất số 65, tờ bản đồ số 14 diện tích 1.377m^2 theo giá của Hội đồng định giá huyện L định giá là 65.000 đồng/m^2 x 1.377m^2 = 89.505.000 đồng.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Trương Thị Kim L1 đồng thời cũng là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn Nh trình bày:

Trước đây bà có sử dụng thửa đất số 61, tờ bản đồ số 14 (Thửa đúng là thửa 65, tờ bản đồ số 14), do bà đổi với bà L. Nay bà L đã trả cho bà thửa đất số 48 tờ bản đồ số 9 và bà đã giao cho bà H thửa đất số 65, tờ bản đồ số 14. Lý do không trả đất lại cho bà L là do bà L chưa trả đủ tiền mua đất cho bà H. Hiện tại đất bà L đổi với bà, bà L đã trả cho bà xong. Bà không yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 52/2018/DS-ST ngày 28/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện L đã xử.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Cẩm H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/9/2008 đối với ông Phạm Ngọc X, bà Trương Thị L.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/9/2008 giữa bà Trương Thị cẩm H, ông Đặng Văn H1 với bà Trương Thị L đối với thửa đất số 65 tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã Hội An Đông, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Buộc bà Trương Thị Cẩm H, ông Đặng Văn H1 trả lại giá trị 1.377m^2 đất lúa thuộc thửa đất 65 tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã Hội An Đông, huyện L, Đồng Tháp cho bà Trương Thị L, ông Phạm Ngọc X là 89.505.000 đồng (Tám mươi chín triệu, năm trăm lẻ năm ngàn đồng).

Đối với số hoàn trả trên khi có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án mà bên phải thi hành án chậm thi hành án, thì bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Buộc ông Phạm Ngọc X và bà Trương Thị L hoàn trả lại cho bà Trương cẩm H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa BD 917206, số vào sổ CH 02206 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 20/01/2011 cho bà Trương cẩm H đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 14 (Thửa đúng là thửa 65, tờ bản đồ số 14).

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị L, ông Phạm Ngọc X đối với ông Đặng Văn H1, bà Trương Thị Cẩm H về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/02/1992.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập thông qua tờ mua bán đất nền và đất ruộng ghi ngày 24/02/1992 giữa bà Trương Thị Cẩm H, ông Đặng Văn H1 với ông Phạm Ngọc X, bà Trương Thị L đối với thửa đất số 66, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã Hội An Đông, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Ông Phạm Ngọc X, bà Trương Thị L được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 1.503m^2 (Đất lúa) thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã Hội An Đông, huyện L, Đồng Tháp.

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện L thu hồi phần đất theo đo đạc thực tế là 1.503m^2 (Đất lúa) thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã Hội An Đông, huyện L, Đồng Tháp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CB 075001, số vào sổ CH 05315 cấp ngày 18/12/2015 do bà Trương Thị Cẩm H đại diện hộ đứng tên để cấp lại cho ông Phạm Ngọc X, bà Trương Thị L.

(Vị Tr1, số đo, tứ cận, mốc gửi của diện tích 1.503m^2 thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 14 theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 16/01/2017 và sơ đồ đo đạc ngày 14/4/2017 kèm theo).

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Trương Thị L, ông Phạm Ngọc X về việc yêu cầu bà Trương Thị Cẩm H, ông Đặng Văn H1 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã Hội An Đông, huyện L, Đồng Tháp.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; quyền và thời hạn kháng cáo; quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/12/2018 bà Trương Thị Cẩm H là nguyên đơn và ông Đặng Văn H1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1992 đối với thửa 51, tờ bản đồ số 9 (Nay là thửa 66, tờ bản đồ số 14) diện tích 1.485m^2, ông bà chấp nhận trả lại giá trị đất cho bà L là 96.525.000 đồng. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2009 đối với thửa số 65, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.377m^2, ông bà đồng ý trả cho bà X 04 chỉ vàng 24k.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H, ông H1 rút một phần kháng cáo của mình, chỉ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2009 đối với thửa số 65, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.377m^2, ông bà đồng ý trả cho bà X 04 chỉ vàng 24k. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về nội dung giải quyết của vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H phát biểu ý kiến và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà H, sửa bản án sơ thẩm.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm:

+ Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa cũng như Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự có mặt tại phiên tòa đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung: Do chưa đủ cơ sở để chứng minh cho việc bà L và ông X đã trả hết tiền chuyển nhượng theo thỏa thuận là 20 chỉ vàng 24k cho bà H, nên chấp nhận theo sự thừa nhận của bà H đã nhận 04 chỉ vàng 24k. Theo kết quả định giá đất tranh chấp 65.000đ/m^2, 04 chỉ vàng tương ứng với 275,4m^2 đất, cần buộc bà H trả lại giá trị đối với diện tích này cho bà L mới phù hợp. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo mà bà H đã rút, chấp nhận một phần kháng cáo của bà H, sửa bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà H và ông H1 không thừa nhận có ký tên và lăn tay vào "Tờ bán đất" ngày 29/9/2008 để chuyển nhượng thửa đất số 65, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.377m^2 tại xã Hội An Đông, huyện L cho bà L và ông X.

Căn cứ vào kết L giám định số: 155/KL-KTHS ngày 22/4/2014 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đồng Tháp đã kết L:

"*a) Chữ ký dạng chữ viết "H1" mang tên "Đặng Văn H1" dưới mục "Những người đồng ý bán" trên "Tờ bán đất" đề ngày 29/9/2008 cần giám định ký hiệu A với chữ ký (viết) trên các tài liệu mẫu so sánh đứng tên "Đặng Văn H1" ký hiệu từ M1 đến M10 là do cùng một người ký (viết) ra*".

Đồng thời, tại biên bản lấy lời khai ngày 10/12/2013 của Tòa án nhân dân huyện L, ông Võ Văn Quới là Trưởng Ban nhân dân ấp An Quới có ký tên xác nhận trong "Tờ bán đất" ngày 29/9/2008 khai là: Vào năm 2008 ông có ký xác nhận tờ bán đất đề ngày 29/9/2008 giữa bà H, ông H1 với bà L tại nhà của ông. Lúc xác nhận có mặt bà H, ông H1 và bà L.

Do đó, đã có đủ cơ sở để xác định ông H1 có ký tên trong "Tờ bán đất" ngày 29/9/2008 và khi ông Quới ký xác nhận có mặt bà H, ông H1 và bà L nhưng không ai có ý kiến về nội dung "Tờ bán đất". Cho thấy, các đương sự đã hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau theo "Tờ bán đất" ngày

29/9/2008 là có thật. Theo đó, thì bà H, ông H1 chuyển nhượng cho bà L 804m^2 đất với giá 20 chỉ vàng 24k và vợ cH2 bà H ông H1 đã nhận đủ số vàng này bằng tiền là 36.000.000đ.

[2] Xét kết L giám định số: 220/GĐKTHS-P11 ngày 21/8/2018 của Phòng Giám định Kỹ thuật Hình sự Bộ Quốc phòng chỉ kết L không đủ cơ sở kết L chữ ký cần giám định mang tên "Trương Thị Cẩm H", "Đặng Văn H1" và các dấu vân tay ngón trỏ phải cần giám định ghi của Trương Thị Cẩm H và Đặng Văn H1 dưới mục "Những người đồng ý bán" của Tờ bán đất đề ngày 29/9/2008, chứ không kết L là không phải là chữ ký, dấu vân tay của bà H, ông H1. Do đó, kết L này không mâu thuẫn với kết L giám định số: 155/KL-KTHS ngày 22/4/2014 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đồng Tháp nên không phải là căn cứ để chứng minh bà H, ông H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L vào năm 2009 và chỉ có nhận của bà L 04 chỉ vàng 24k.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà H, ông H1 có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L và đã nhận đủ 20 chỉ vàng 24k theo "Tờ bán đất" ngày 29/9/2008 là có căn cứ. Việc bà H ông H1 kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhưng chỉ đồng ý trả lại cho bà L, ông X 04 chỉ vàng 24k là chưa phù hợp.

[3] Đối với bà L, ông X đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ cH2 bà với bà H, ông H1 theo "Tờ bán đất" ngày 29/9/2008 nêu trên và yêu cầu bà H, ông H1 trả giá trị quyền sử dụng đất với diện tích theo đo đạc thực tế là 1.377m^2 với số tiền 89.505.000đ (1.377m^2 x 65.000đ = 89.505.000đ) là chưa phù hợp. Bởi vì, căn cứ vào "Tờ bán đất" ngày 29/9/2008 thì diện tích đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là 804m^2, nên bà H và ông H1 chỉ phải liên đới trả giá trị đất cho bà L, ông X đối với diện tích 804m^2 thành tiền là: 804m^2 x 65.000đ = 52.260.000đ.

Xét ý kiến của vị luật sư đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà H, ông H1, sửa bản án sơ thẩm là chỉ phù hợp một phần như đã nhận định ở trên.

Xét ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà H, ông H1, sửa một phần bản án sơ thẩm là có căn cứ một phần.

Từ những căn cứ nêu trên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà H, ông H1, sửa một phần bản án sơ thẩm.

Do chấp nhận một phần kháng cáo của bà H, ông H1 nên ông bà không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 289, Điều 300, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 203 Luật đất đai; Điều 422 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần vụ án do bà Trương Thị Cẩm H và ông Đặng Văn H1 rút một phần kháng cáo về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Tờ mua bán đất nền và đất ruộng" ngày 24/02/1992.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trương Thị Cẩm H và ông Đặng Văn H1.

3. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 52/2018/DS-ST ngày 28/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện L.

4. Công nhận sự thỏa thuận chấm dứt thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Tờ bán đất" ngày 29/9/2008 giữa bà Trương Thị Cẩm H, ông Đặng Văn H1 với bà Trương Thị L đối với thửa đất số 65 tờ bản đồ số 14, tại xã Hội An Đông, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

5. Buộc bà Trương Thị Cẩm H, ông Đặng Văn H1 liên đới trả giá trị 804m^2 đất thuộc một phần thửa số 65, tờ bản đồ số 14, tại xã Hội An Đông, huyện L cho bà Trương Thị L và ông Phạm Ngọc X là 52.260.000đ (Năm mươi hai triệu hai trăm sáu mươi ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

6. Buộc ông Phạm Ngọc X và bà Trương Thị L trả lại cho bà Trương Cẩm H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa BD 917206, số vào sổ CH 02206 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 20/01/2011 cho bà Trương Cẩm H (Bản chính).

7. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Tờ mua bán đất nền và đất ruộng" ngày 24/02/1992 giữa bà Trương Thị L và ông Phạm Ngọc X với ông Đặng Văn H1 và bà Trương Thị Cẩm H.

+ Buộc hộ bà Trương Thị Cẩm H (Các thành viên trong hộ gồm: Ông Đặng Văn H1 và các anh chị anh Đặng H2 Th, Đặng Thị Bích T và Đặng Phước H2) phải giao quyền sử dụng đất cho ông Phạm Ngọc X và bà Trương Thị L 1.503m^2 đất thuộc thửa số 66, tờ bản đồ số 14, trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M1 tại xã Hội An Đông, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

+ Công nhận cho ông Phạm Ngọc X và bà Trương Thị L được quyền sử dụng 1.503m^2 đất thuộc thửa số 66, tờ bản đồ số 14, trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M1 tại xã Hội An Đông, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện L thu hồi quyền sử dụng đất diện tích 1.485m^2 (Đo đạc thực tế là 1.503m^2) thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 14, tại xã Hội An Đông, huyện L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CB 075001, số vào sổ CH 05315 cấp ngày 18/12/2015 do hộ bà Trương Thị Cẩm H đứng tên để cấp lại cho ông Phạm Ngọc X và bà Trương Thị L.

Các đương sự được đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai đăng ký, điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo Sơ đồ đo đạc thực tế phần đất tranh chấp giữa bà Trương Thị Cẩm H với ông Phạm Ngọc X ngày 14/4/2017 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện L).

8. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Trương Thị L và ông Phạm Ngọc X về việc yêu cầu bà Trương Thị Cẩm H và ông Đặng Văn H1 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 51, tờ bản đồ số 14, tại xã Hội An Đông, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

9. Về án phí:

+ Bà Trương Thị Cẩm H và ông Đặng Văn H1 chịu 2.913.000đ án phí dân sự sơ thẩm và được trừ vào 1.775.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai số 005128 ngày 09/07/2013 và 600.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0003438 và số 0003439 ngày 10/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L, bà H và ông H1 còn phải nộp tiếp 538.000đ.

+ Bà Trương Thị L và ông Phạm Ngọc X liên đới chịu 1.862.000đ án phí dân sự sơ thẩm và được trừ vào 200.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 005485 ngày 26/12/2013 của Chi cục Thi hành án huyện L, số còn lại phải nộp tiếp là 1.662.000đ.

10. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Bà Trương Thị Cẩm H và ông Đặng Văn H1 phải chịu 950.000đ. Trong đó ông Phạm Ngọc X và bà Trương Thị L đã nộp tạm ứng trước 800.000đ, bà H nộp tạm ứng trước 150.000đ nên bà H và ông H1 phải liên đới trả lại cho ông X và bà L 800.000đ.

11. Về chi phí giám định:

Bà Trương Thị Cẩm H và ông Đặng Văn H1 liên đới chịu 1.110.000đ. Do bà Trương Thị L và ông Phạm Ngọc X đã tạm nộp tạm ứng trước nên bà H và ông H1 phải liên đới trả lại cho bà L và ông X 1.110.000đ.

Phần của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo 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:
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND huyện L;
- CCTHADS huyện L;

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

- Phòng KTNV- THA TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, VT (N).

Sỹ Danh Đạt