TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 156/2019/DS-PT Ngày: 13 - 6 - 2019 V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê đất	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Phương Loan
Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Hải Hà
Ông Huỳnh Văn Yên

- Thư ký phiên tòa: Bà Lâm Ngọc Trâm là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 6 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 85/2019/TLPT-DS ngày 11 tháng 4 năm 2019.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2019/DS-ST ngày 27/02/2019 của Tòa án nhân dân huyện U Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 125/2019/QĐ-PT ngày 23 tháng 4 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Hồ Văn N - sinh năm 1965 (có mặt).
Bà Ngô Thị L - sinh năm 1959 (có mặt).
Cùng địa chỉ: Ấp 6, xã K, huyện U, tỉnh C.

Bị đơn: Bà Lý Ngọc Đ - sinh năm 1970 (có mặt).
Địa chỉ: Ấp 13, xã K, huyện U, tỉnh C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
1. Bà Vũ Thị T - sinh năm 1976 (vắng mặt).
2. Ông Trương Văn T - sinh năm 1979 (vắng mặt).
Cùng địa chỉ: Ấp 5, xã K, huyện U, tỉnh C.
3. Chị Lê Ngọc N - sinh năm 1989 (vắng mặt).
4. Chị Lê Ngọc N - sinh năm 2002 (vắng mặt).
5. Chị Lê Ngọc D - sinh năm 1990 (vắng mặt).
6. Ông Vũ Văn B - sinh năm 1948 (vắng mặt).
7. Cùng địa chỉ: Ấp 13, xã K, huyện U, tỉnh C.

Người kháng cáo: Nguyên đơn là ông Hồ Văn N và bị đơn là bà Lý Ngọc Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, ông Hồ Văn N và bà Ngô Thị L trình bày: Vào ngày 09/02/2010 vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lê Hoàng L và bà Lý Ngọc Đ một phần đất có diện tích 7,5 công tầm lớn (một công bằng 1.296m^2) có chiều ngang 15 mét đo dài ra hậu đủ 7,5 công với giá 78 chỉ vàng 24k. Khi nhận chuyển nhượng có lập giấy tay được ông L, bà Đ và người làm chứng ký tên. Ông, bà đã giao đủ số vàng cho ông L và bà Đ nhưng khi ông, bà nhận đất để canh tác thì ông L chỉ giao được 4,5 công, còn lại 03 công do ông L và bà Đ đã cố cho ông B nên chưa giao được, do đó ông L và bà Đ đã đồng ý cho ông, bà thuê 03 công đất do ông L và bà Đ đã cố cho ông B để ông B giao đất cho ông, bà canh tác, giá thuê đất mỗi năm 7.500.000 đồng, ông, bà thuê đất của ông B năm 2012 và năm 2013 là 15.000.000 đồng. Đã qua ông, bà trả tiền thuê đất cho ông B 15.000.000 đồng, ông L và bà Đ trả lại cho ông được 13.000.000 đồng, còn nợ lại 2.000.000 đồng. Năm 2013 ông L qua đời, nhiều lần ông, bà yêu cầu bà Đ chuộc đất để giao cho ông, bà nhưng bà Đ không chuộc mà bà Đ chấp nhận cho ông, bà tiếp tục thuê đất lại của ông B để canh tác, từ đó ông, bà tiếp tục thuê đất của ông B mỗi năm 7.500.000 đồng để canh tác từ năm 2014 đến năm 2017 là 04 năm, bằng 30.000.000 đồng cộng với số tiền 2.000.000 đồng tiền thuê đất của năm 2012, 2013 bà Đ còn nợ nên tổng số tiền bà Đ còn nợ ông, bà là 32.000.000 đồng. Nay ông, bà làm đơn khởi kiện yêu cầu bà Đ phải trả cho ông 32.000.000 đồng và chấm dứt hợp đồng thuê đất để bà Đ giao cho ông đủ 7,5 công theo hợp đồng. Yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố đất giữa ông B với bà Đ và ông L. Tại phiên tòa sơ thẩm ông N, bà L bổ sung yêu cầu buộc bà Đ phải trả cho ông, bà tiền thuê đất năm 2018 là 7.500.000 đồng, tổng cộng yêu cầu bà Đ trả 39.500.000 đồng.

Bị đơn, bà Lý Ngọc Đ trình bày: Bà thừa nhận chồng bà là ông L và bà có chuyển nhượng cho vợ chồng ông N 7,5 công đất, đã giao được 4,5 công, còn lại 03 công do chồng bà cố cho ông B trước đó nên chưa giao đủ đất cho vợ chồng ông N. Bà thừa nhận có cố đất cho ông B 04 công đất tầm lớn với giá 26 chỉ vàng 24k và đồng ý chuộc lại nhưng hiện nay do hoàn cảnh khó khăn nên chưa chuộc lại đất, phần tiền thuê đất là 24.500.000 đồng bà cũng đồng ý trả cho ông N, nếu tính đến năm 2017 thì số tiền ông N thuê đất và số tiền bà còn nợ ông N tổng cộng là 32.000.000 đồng. Bà Đ cho rằng khi ông L chuyển nhượng đất cho ông N có kêu bà ký tên nhưng bà không đồng ý ký. Ông L giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N bà có biết. Tại thời điểm ông L giao đất cho ông N, ông L là người trực tiếp nhận vàng và dùng vào việc trả nợ, sau đó có đưa bà khoảng 01 - 02 chỉ vàng 24k để chi xài trong gia đình chứ bà không có quản lý hết. Hiện nay, ông N, bà L yêu cầu bà giao 03 công đất còn lại cho ông N, bà không đồng ý, do ông L đã qua đời, phần đất là tài sản chung của vợ chồng mỗi người một nửa nên phần của ông L đã giao cho ông N 4,5 công, bà đồng ý giao cho ông N, bà L, còn lại 03 công ông N đang canh tác bà yêu cầu trả lại để bà cho các con của bà. Đối với tiền thuê phần đất 03 công cố cho ông B, ông B đã giao cho ông T và bà T nên bà đồng ý sẽ thỏa thuận trả vàng cho ông B và bà T, ông T.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Trương Văn T và bà Vũ Thị Ttrình bày: Vợ chồng bà có cố của ông L và bà Đ 04 công đất tầm lớn với giá 26 chỉ vàng 24k từ năm 2007, đến năm 2012 bà Đ có hỏi thuê lại 03 công trong hai năm để cho ông N canh tác với giá mỗi năm là 7.500.000 đồng, ông N đã trả tiền

cho ông, bà trong hai năm là 15.000.000 đồng. Sau đó ông N và bà L tiếp tục thuê phần đất này canh tác mỗi năm với giá mỗi công là 2.500.000 đồng cho đến nay. Đối với hợp đồng cố đất giữa ông B với bà Đ và ông L là do vợ chồng bà T và ông T nhờ ông B đứng tên dùm, do ông B là cha của bà T, vàng cố đất 26 chỉ vàng 24k giao cho bà Đ và ông L là của vợ chồng bà T và ông T nhưng hiện nay bà Đ có thỏa thuận sẽ trả vàng cho vợ chồng ông, bà vào tháng 02 năm 2019 nên ông, bà không yêu cầu đối với hợp đồng cố đất trong vụ án này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/DS-ST ngày 27/02/2019 của Tòa án nhân dân huyện U Minh đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn N và bà Ngô Thị L đối với bà Lý Ngọc Đ.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Văn N và ông Lê Hoàng L. Buộc bà Lý Ngọc Đ và các con của bà Đ và ông L là Lê Ngọc D, Lê Ngọc N, Lê Ngọc N có nghĩa vụ thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hồ Văn N và bà Ngô Thị L, phần đất có diện tích 9.720m^2, có tứ cận: Mặt giáp kinh 300 dài 39,8 mét, phía bắc giáp ông Bùi Văn H dài 315,6 mét (bao gồm lộ đất 17,1 mét); Phía Nam giáp ông Nguyễn Việt B dài 229,6 mét và giáp phần đất còn lại của bà Lý Ngọc Đ và Lê Hoàng L dài 86 mét (bao gồm lộ đất 17,1 mét); mặt giáp kinh tuyến 89 dài 15 mét; thuộc một phần thửa số 13, 14 tờ bản đồ số 21 (Bản đồ địa chính năm 2009), tọa lạc tại ấp 13, xã K, huyện U, tỉnh C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00019 ngày 06 tháng 3 năm 2009.

Ông Hồ Văn N, bà Ngô Thị L có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Lý Ngọc Đ và ông Lê Hoàng L để cấp lại theo quy định của pháp luật.

Buộc bà Lý Ngọc Đ trả cho ông N và bà L số tiền 2.000.000 (Hai triệu đồng) còn thiếu.

- Không chấp nhận yêu cầu trả tiền mướn đất của ông N, bà L đối với bà Đ số tiền 30.000.000 (Ba mươi triệu đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 11/3/2019 ông Hồ Văn N kháng cáo yêu cầu bà Đ trả cho ông tiền thuê đất từ năm 2012 đến năm 2018 là 37.500.000 đồng và có đơn yêu cầu miễn toàn bộ tiền án phí.

Ngày 11/3/2019 bà Lý Ngọc Đ có đơn kháng cáo không đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N và bà L với diện tích 7,5 công mà chỉ chấp nhận thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 4,5 công, phần đất còn lại 03 công bà Đ xin chuộc lại để canh tác.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông N, bà Đ giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa của những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông N về

tiền thuê đất, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đ về việc xin chuộc lại đất, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông N trả lại phần đất thừa cho bà Đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Đ, Hội đồng xét xử xét thấy phần đất ông N nhận chuyển nhượng của ông L và bà Đ vào ngày 09/02/2010 có diện tích 7,5 công tầm lớn. Ông N và bà Đ thống nhất 7,5 công tầm lớn bằng 9.720 m^2 (một công tầm lớn bằng 1.296m^2). Phần đất chuyển nhượng các đương sự đều thống nhất có chiều ngang mặt tiền là 15m đo dài ra hậu đủ 7,5 công với giá 78 chỉ vàng 24k. Việc chuyển nhượng có lập giấy tay được ông L ký tên (BL 46). Bà Đ không thừa nhận có viết tên vào giấy chuyển nhượng đất. Bà Đ thừa nhận việc ông L có ký tên chuyển nhượng đất cho ông N và đã nhận vàng để trả nợ và ông L cũng đã đưa cho bà khoảng 02 chỉ vàng 24k để chi xài trong gia đình. Phần đất chuyển nhượng cho ông N, đã qua ông L và bà Đ đã giao cho ông N được 4,5 công, phần còn thiếu 03 công bà Đ và ông L cũng đồng ý cho ông N thuê lại 03 công đất của ông B để đủ diện tích đất chuyển nhượng. Bà Đ thừa nhận ông N thuê 03 công đất của ông B năm 2012, năm 2013 với giá 15.000.000 đồng, bà Đ và ông L đã trả cho ông N được 13.000.000 đồng, còn nợ lại ông N 2.000.000 đồng. Như vậy, mặc dù phần đất ông L chuyển nhượng cho bà Đ là tài sản chung của vợ chồng ông L và bà Đ nhưng khi chuyển nhượng chỉ có ông L ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng. Ông L đã nhận đủ vàng, bà Đ biết và cùng ông L sử dụng số vàng do ông L nhận của ông N, ông N quản lý và sử dụng đất từ năm 2010 đến nay, bà Đ ở liền kề với phần đất ông N nhận chuyển nhượng nhưng bà Đ không phản đối nên xác định bà Đ đã đồng ý với việc chuyển nhượng đất theo quy định tại Án lệ số 04/2016 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Do đó việc tranh luận của bà Đ tại phiên tòa cho rằng ông L chuyển nhượng đất cho ông N bà Đ không ký tên, hiện nay ông L qua đời, nên bà Đ chấp nhận tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất với ông N trên ½ diện tích đất của ông L, còn lại ½ diện tích đất là của bà Đ nên bà Đ không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông N là không có cơ sở chấp nhận.

Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông N về việc buộc bà Đ và các con bà Đ và ông L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông N trên diện tích đất 7,5 công bằng 9.720m^2 là phù hợp nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đ.

Theo sơ đồ đo đạc do Tòa án tỉnh Cà Mau kết hợp với Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện U Minh đo vẽ bổ sung vào ngày 06/6/2019 thì phần đất hiện nay ông N đang quản lý và sử dụng gồm có 3 đoạn, đoạn thứ nhất có diện tích 5.548,1m^2 nằm ở vị trí từ điểm 1,2,3,4,5,6,7,8. Đoạn thứ hai có vị trí từ điểm 4,5,6,11 có diện tích 3.888m^2. Đoạn thứ 3 có vị trí từ điểm 6,7,10,11 có diện tích 1.296m^2. Tổng diện tích đất ông N đang quản lý là 10.732,1m^2. Do chấp nhận yêu cầu của ông N về việc buộc bà Đ phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất với diện tích là 9.720m^2, do đó phần đất thừa còn lại do ông N đang quản lý là phần đất của bà Đ và ông L.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông N về số tiền thuê đất, hội đồng xét xử xét thấy: Sau khi kết thúc hợp đồng thuê đất năm 2013, ông L và bà Đ không chuộc lại

phần đất đã cố cho ông B để giao đất cho ông N nên ông N đã tiếp tục thuê 03 công đất của ông B để canh tác cho đến nay. Việc thuê đất các bên không có làm giấy tờ, nhưng ông B và bà T, ông T thừa nhận ông N đã thuê đất và trả tiền thuê đất đến hết năm 2018 với giá thuê đất mỗi năm là 2.500.000 đồng/công, diện tích đất thuê 03 công bằng 7.500.000 đồng. Tại phiên tòa bà Đ cho rằng việc ông N thuê đất của bà T và ông T không được sự đồng ý của bà nên bà không chấp nhận trả tiền thuê. Tuy nhiên tại biên bản thỏa thuận ngày 28/6/2016 bà Đ cũng đã cam kết đến tháng 4 năm 2017 bà Đ sẽ chuộc 03 công đất để giao cho ông N đồng thời bà Đ sẽ trả tiền thuê đất cho ông N đến tháng 4/2017 là 24.500.000 đồng. Tại hồ sơ và tại phiên tòa bà Đ thừa nhận chữ ký trong biên bản thỏa thuận ngày 28/6/2016 (BL 133) là do bà Đ ký tên. Số tiền bà Đ thừa nhận nợ của ông N là số tiền thuê đất năm 2014 đến năm 2016 là 03 năm bằng 22.500.000 đồng và 2.000.000 đồng nợ tiền thuê đất còn lại của năm 2012, năm 2013. Tại biên bản hòa giải ngày 07/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện U Minh, bà Đ cũng thừa nhận còn nợ tiền thuê đất của ông N là 24.500.000 đồng và nếu tính đến năm 2017 là 32.000.000 đồng (BL 32). Như vậy, mặc dù ông N thuê đất của bà T và ông T từ năm 2014 đến năm 2017 không có văn bản thỏa thuận giữa bà Đ với ông N, nhưng bà Đ đã thừa nhận việc ông N thuê đất và đồng ý trả tiền thuê đất cho ông N đến năm 2017 tổng cộng là 32.000.000 đồng. Như vậy việc ông N thuê 03 công đất của ông B, bà T và ông T là do ông L và bà Đ không giao đủ đất cho ông N khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất với ông N. Hiện nay ông L đã qua đời, bà Đ thừa nhận việc ông N thuê đất và thừa nhận trả tiền thuê đất cho ông N từ năm 2012 đến năm 2017 nhưng bà Đ chỉ chấp nhận trả cho ông N 2.000.000 đồng là không phù hợp.

Cấp sơ thẩm cho rằng việc ông N thuê đất của ông B từ năm 2012 đến năm 2013, bà Đ thừa nhận, bà Đ đã trả 13.000.000 đồng còn lại 2.000.000 đồng buộc bà Đ tiếp tục trả cho ông N là phù hợp. Tiền thuê đất từ năm 2014 đến năm 2017 là 30.000.000 đồng cấp sơ thẩm xác định đây là giao dịch thuê đất giữa ông N với bà T, ông T không có sự thỏa thuận của bà Đ, nên không chấp nhận yêu cầu của ông N là không phù hợp. Bởi vì, theo biên bản thỏa thuận ngày 07/8/2017 (BL 33) bà T và ông T cho rằng ông B là cha của bà T đứng ra nhận cố đất dùm cho bà T và ông T, nên đã qua bà T và ông T là người trực tiếp cho ông N thuê đất. Việc ông N thuê đất mặc dù không có sự thỏa thuận của bà Đ nhưng bà Đ cũng thừa nhận số tiền thuê đất bà Đ nợ của ông N từ năm 2012 đến năm 2017 là 32.000.000 đồng như các văn bản đã được nhận định trên, do đó chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông N về số tiền thuê đất từ năm 2014 đến năm 2017 để buộc bà Đ trả cho ông N là 30.000.000 đồng. Do đó chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông N về tiền thuê đất là 30.000.000 đồng.

Ngoài ra trong giải quyết vụ án này, cấp sơ thẩm giải quyết hai mối quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng thuê đất nhưng cấp sơ thẩm chỉ xác định một mối quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa đầy đủ nên cấp phúc thẩm đã bổ sung cho đầy đủ hai mối quan hệ pháp luật tranh chấp.

[3] Đối với kháng cáo của ông N yêu cầu bà Đ trả tiền thuê đất của năm 2018 là 7.500.000 đồng. Xét thấy tại đơn khởi kiện ông N không có yêu cầu bà Đ trả tiền thuê đất đến năm 2018 mà ông N chỉ yêu cầu bà Đ trả tiền thuê đất đến năm 2017

là 32.000.000 đồng, tại phiên tòa sơ thẩm ông N mới yêu cầu bà Đ trả tiền thuê đất đến năm 2018 tổng cộng là 39.500.000 đồng. Cấp sơ thẩm cho rằng yêu cầu này của ông N là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên tách ra không xem xét là phù hợp. Do đó ông N có quyền khởi kiện bà Đ để yêu cầu bà Đ trả tiền thuê đất năm 2018 thành vụ kiện khác.

[4] Đối với hợp đồng cố đất giữa ông B, bà T, ông T và bà Đ đã chấp nhận chấm dứt vào ngày 07/8/2017, bà Đ đồng ý trả cho bà T và ông T 26 chỉ vàng 24k vào tháng 02/2019 nên ông B, bà T và ông T không có yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này, cấp sơ thẩm tách ra không giải quyết là phù hợp, nếu sau này có phát sinh tranh chấp thì các đương sự có quyền khởi kiện thành vụ kiện khác.

[5] Xét yêu cầu xin miễn của ông N và bà L về việc xin miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hội đồng xét xử xét thấy, ông N và bà L có đơn xin miễn án phí, do ông N và bà L là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Toà án, do đó chấp nhận yêu cầu của ông N và bà L về việc xin miễn toàn bộ tiền án phí.

[6] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tại phiên tòa về việc buộc bà Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất với ông N trên diện tích đất chuyển nhượng 7,5 công tầm lớn bằng 9.720m^2 là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Đối với đề nghị về việc sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông N phải trả cho bà Đ phần đất thừa so với diện tích đất ông N đang quản lý, Hội đồng xét xử xét thấy hiện nay ông N chỉ yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông L, bà Đ với diện tích đất là 9.720m^2, do đó Tòa án chỉ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích là 9.720m^2 cho ông N, phần đất còn lại là của bà Đ và ông L nên bà Đ có quyền quản lý và sử dụng theo quy định của pháp luật. Đã qua bà Đ không có yêu cầu Tòa án giải quyết và không có yêu cầu kháng cáo phần này nên Hội đồng xét xử không xem xét. Đối với đề nghị về việc giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm về tiền thuê đất là không phù hợp nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[7] Về án phí phúc thẩm: Do chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông N nên ông N không phải chịu án phí phúc thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đ nên bà Đ phải chịu án phí theo quy định.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH 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.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hồ Văn N.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lý Ngọc Đ.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/DS-ST ngày 27/02/2019 của Tòa án nhân dân huyện U Minh.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn N và bà Ngô Thị L đối với bà Lý Ngọc Đ về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Văn N và ông Lê Hoàng L, phần đất có diện tích 9.720m^2, tọa lạc tại ấp 13, xã K, huyện U, tỉnh C có vị trí như sau:

Hướng Bắc giáp ông Bùi Văn H dài 298,58m bao gồm cả bờ đất là 17,1m tổng cộng là 315,68 m. Vị trí từ số 2 đến kinh tuyến 89.

Hướng Nam giáp ông Nguyễn Việt B dài 219,8m. Vi trí từ số 3 đến số 4 là 45m, từ số 4 đến số 11 là 162,23m, từ số 11 đến số 10 là 11,83m.

Hướng Tây giáp kinh 300 có chiều ngang 39 mét, vị trí từ số 2 đến số 3.

Hướng Đông giáp phần đất còn lại phía sau nhà của ông L và bà Đ có chiều ngang 24m

(Có sơ đồ đo đạc ngày 06/6/2019 kèm theo).

Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Lý Ngọc Đ và ông Lê Hoàng L với diện tích 9.720m^2 để cấp cho ông Hồ Văn N và bà Ngô Thị L theo quy định của pháp luật.

Buộc bà Lý Ngọc Đ trả cho ông Hồ Văn N và bà Ngô Thị L số tiền 32.000.000 (Ba mươi hai 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, 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 quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về chi phí tố tụng:

Buộc bà Lý Ngọc Đ trả cho ông Hồ Văn N chi phí tố tụng bao gồm chi phí đo đạc và chi phí định giá là 8.568.600 đồng.

Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lý Ngọc Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.900.000 đồng. Ông Hồ Văn N và bà Ngô Thị L được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, ngày 14/7/2017 ông N, bà L đã nộp tạm ứng án phí 900.000 đồng theo biên lai thu tạm số 0011477 của Chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh được nhận lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông N không phải chịu, bà Lý Ngọc Đ phải chịu là 300.000 đồng. Đã qua, bà Đ đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004252 ngày 11/3/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh, tỉnh Cà Mau được chuyển thu.

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

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

***Nơi nhận*:**
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện U Minh;
- Chi cục THADS huyện U Minh;

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

- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

Bùi Thị Phương Loan