TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH AN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số:150/2018/DS-PT
Ngày: 09-8-2018
V/v tranh chấp: "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đòi quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Văn Sơn

Các Thẩm phán: Bà Quách Tố Giang

Bà Nguyễn Thị Minh Phượng

- Thư ký phiên toà: Bà Phạm Thị Mộng Linh - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Hồ Văn Ta - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 8 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh An Giang xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 16/2018/TLPT-DS ngày 26 tháng 02 năm 2018; về việc tranh chấp "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đòi lại quyền sử dụng đất"*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 204/2017/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2017, của Toà án nhân dân huyện CP bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 111/2018/QĐXXPT-DS ngày 16 tháng 4 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu H (Th), sinh năm 1949, nơi cư trú: Ấp V, thị trấn CD, huyện CP, tỉnh An Giang. (Có mặt)

2. Bị đơn: Ông Lê Nhựt Th, sinh năm 1976, nơi cư trú: Ấp B, xã BL, huyện CP, An Giang.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Thanh T, sinh năm 1953, nơi cư trú: Ấp M, xã MHH, thành phố LX, tỉnh An Giang theo văn bản ủy quyền ngày 21/3/2018. (Có mặt)

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

3.1 Bà Võ Thị M, sinh năm 1954, nơi cư trú: Ấp V, thị trấn CD, huyện CP, tỉnh An Giang do ông Nguyễn Hữu H (Th), sinh năm 1949 ngụ cùng địa chỉ làm đại diện theo giấy ủy quyền lập ngày 20/09/2016.

3.2 Ông Đặng Văn H1, sinh năm 1961 (Chết ngày 27/4/2018)

Kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Đặng Văn H1 (Chết ở giai đoạn phúc thẩm)

3.2.1. Bà Đặng Thị Nh, sinh năm 1982

3.2.2. Bà Đặng Thị Kim Th, sinh năm 1980

3.2.3. Bà Đặng Thị Mai H, sinh năm 1984

3.2.4. Bà Đặng Kim Ph, sinh năm 1989

3.2.5. Ông Đặng Thanh T, sinh năm 1991

3.2.6. Bà Đặng Thị M, sinh năm 1996

Cùng cư trú: Ấp VH, xã VTT, huyện CP, tỉnh An Giang.

3.3. Bà Nguyễn Thị Ng, sinh năm 1962

3.4. Chị Trần Thị Tú Q, sinh năm 1991

Cùng cư trú: Ấp VH, xã VTT, huyện CP, tỉnh An Giang.

3.5. Ông Phan Thanh H, sinh năm 1953

3.6. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1960

3.7. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1947

3.8. Ông Trần Văn Đ (Để), sinh năm 1930

3.9. Bà Huỳnh Thị C, sinh năm 1933

Cùng cư trú: Ấp VH2, xã VTT, huyện CP, tỉnh An Giang.

3.10. Ông Trương Chí Ph, sinh năm 1950, cư trú tại: phường X, thành phố CL, tỉnh Đồng Tháp.

3.11 Ủy ban nhân dân huyện CP; trụ sở tại: Ấp VT, thị trấn CD, huyện CP, An Giang do ông Nguyễn Văn L – Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện CP đại diện theo giấy ủy quyền ngày 26/06/2017.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Hữu H là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ cấp sơ thẩm thể hiện:

Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu H trình bày: Ngày 14/10/2004, ông có chuyển nhượng cho ông Lê Nhựt Th phần đất ngang 28m dài 91m tọa lạc xã VTT, huyện CP, tỉnh An Giang với giá 440.000 đ/m^2. Hai bên thỏa thuận khi địa chính đến đo đạc chính xác diện tích đất thì ông Th trả ½ số tiền, số còn lại ông Th phải trả sau 45 ngày

kể từ ngày đo đất. Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận ông có trách nhiệm di dời một số tài sản như nhà của ông Đặng Văn H1, bà Nguyễn Thị L, chuồng heo của ông Phan Thanh H, lò rượu bà Trần Thị C trên đất. Việc chuyển nhượng có lập giấy tay và thời điểm chuyển nhượng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; nguồn gốc đất là của ông Trương Chí Ph chuyển nhượng cho ông. Khi đo thực tế đất có diện tích 2.263,17m^2 thành tiền là 995.794.800đ. Ông Th đã trả được 620.000.000đ, còn nợ 375.794.800đ. Sau khi nhận tiền, ông đã di dời được 04 căn nhà trên đất; khi còn đang di dời 01 căn nhà ông Đặng Văn H1 ở giáp lộ thì ông Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông đã yêu cầu ông Th viết giấy ủy quyền để kiện ông Đặng Văn H1 di dời nhà nhưng ông Th không ủy quyền. Ông H không thể tiếp tục yêu cầu ông H1 di dời nhà được, nên ông khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Th; ông Th có nghĩa vụ trả đất lại cho ông, ông trả lại tiền cho ông Th.

Bị đơn ông Lê Nhựt Th trình bày: Ngày 14-10-2004, ông có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hữu H đất đo đạc thực tế 2.263,17m^2 tọa lạc xã VTT, huyện CP, tỉnh An Giang với số tiền 995.794.800 đồng. Ngày 21-02-2005 ông đã được Ủy ban nhân dân huyện CP cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00130/gF diện tích 1.952,6m^2. Ông đã trả tiền cho ông H được 620.000.000 đồng, còn lại thỏa thuận trả sau 45 ngày. Hai bên có thỏa thuận ông H có nghĩa vụ di dời nhà ở và các tài sản của những người có trên đất để giao mặt bằng cho ông nhưng đến nay ông H không thực hiện. Vì vậy mà ông không thực hiện trả cho ông H số tiền còn lại 375.794.800đ.

Nay ông Th có đơn phản tố đối với ông H với các yêu cầu sau:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông H diện tích 1.952,6m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 21/02/2005, ông sẽ trả số tiền còn lại cho ông H.

- Ông H và những người sau đây phải tháo dỡ hoặc di dời nhà ở và tài sản giao đất cho ông đủ diện tích 1.952,6 m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Các hộ gồm:

1.Vợ chồng ông Đặng Văn H1 và bà Nguyễn Thị Ng cất nhà diện tích 48,8m^2.

2. Vợ chồng anh Đặng Thanh T và chị Trần Thị Tú Q cất nhà diện tích 16,4m^2.

3. Bà Lê Thị L sinh năm 1947 cất nhà lấn chiếm 5,4m^2.

4. Vợ chồng ông Trần Văn Đ và bà Huỳnh Thị C cất chuồng bò diện tích 15,5m^2.

5. Ông Phan Thanh H cất chuồng heo diện tích 69,4m^2 và mái che tạm diện tích 25,8m^2.

Về chi phí di dời (nếu có) thì ông Nguyễn Hữu H chịu trách nhiệm, vì đây là nghĩa vụ của ông H.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Đặng Văn H1 và bà Nguyễn Thị Ng có đơn yêu cầu độc lập trình bày: Năm 1982, ông được Ủy ban nhân dân huyện CP cấp cho một nền đất ở, ngang 15m dài 35m cặp quốc lộ 91 tọa lạc xã VTT, huyện CP, tỉnh An Giang. Quá trình sử dụng đất, ông đã cất nhà ở trên phần đất được cấp từ năm 1990 đến nay. Năm 1995, ông Nguyễn Hữu H thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông Th nhưng đã chuyển nhượng luôn cả phần đất ông được Ủy ban nhân dân huyện CP cấp ngang 15m dài 35m và ông Th đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử đất bao trùm cả phần đất của vợ chồng ông. Nay ông yêu cầu công nhận phần đất ngang 15m dài 35m và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Th đứng tên.

Ông Trần Văn Đ và bà Huỳnh Thị C trình bày: Ông bà có 01 chuồng bò và trồng chuối trên đất. Nếu ông H hoặc ông Th được quyền sử dụng đất thì phải bồi thường huê lợi cho ông bà thì ông bà mới đồng ý trả lại đất.

Ông Phan Thanh H trình bày: Ông có 01 chuồng heo trên đất do chủ cũ ông Ph cho cất. Ông chỉ đồng ý tháo dỡ chuồng heo nhưng phải trả 50.000.000 đồng tiền vật liệu xây dựng. Ông có cất mái che tạm có lấn qua đất ông Th, nếu ông Th có yêu cầu thì ông đồng ý tháo dỡ mái che tạm trả lại đất.

Bà Nguyễn Thị L trình bày: Nhà của bà có sàn nước dính vào đất tranh chấp. Hiện nay hoàn cảnh của bà đang khó khăn nếu có hỗ trợ bà đồng ý di dời.

Anh Đặng Thanh T và chị Trần Thị Tú Q trình bày: Trước đây anh sống chung cha mẹ, đến năm 2009 anh có vợ. Năm 2014, vợ chồng anh được cha mẹ (ông Đặng Văn H, bà Ng) cho nền đất cất nhà ngang 15m dài 35m thuộc phần đất Nhà nước cấp cho ông H. Anh không đồng ý di dời theo yêu cầu của ông Th.

Ông Trương Chí Ph trình bày: Năm 1995, ông có mua hóa giá phát mãi của Ủy ban nhân dân huyện CP phần đất theo quyết định số 521/QĐ-UB ngày 21/05/1995. Năm 2004 ông chuyển nhượng phần đất trên lại cho ông Nguyễn Hữu H với giá 43 lượng vàng SJC. Sau đó ông H có thỏa thuận chuyển nhượng đất lại cho ông Th. Việc chuyển nhượng đất giữa ông và ông H đã kết thúc. Ông không còn trách nhiệm gì đối với phần đất này.

Ủy ban nhân dân huyện CP có công văn số 741/UBND-VP ngày 03/6/2013 ý kiến như sau: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Thanh khi trên đất có nhà ở của hộ ông Đặng Văn H1, Phan Thanh H, Nguyễn Thị L, Huỳnh Thị C mà không có ý kiến của các hộ trên đất là sai quy định vi phạm điểm b khoản 1 Điều 8 của Quyết định số 272/2002/QĐ.UB ngày 30/01/2002 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang. Do đó, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Th là không đúng quy định của Luật đất đai.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 204/2017/DS-ST ngày 06/11/2017 của Toà án nhân dân huyện CP đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu H về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Lê Nhựt Th.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Lê Nhựt Th về việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại quyền sử dụng đất.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Đặng Văn H1 và bà Nguyễn Thị Ng về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Ông Lê Nhựt Th được quyền sử dụng 1.952,6 m^2 đất thuộc tờ bản đồ số 23, thửa 17 tọa lạc xã VTT, huyện CP, tỉnh An Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00130gF do Ủy ban nhân dân huyện CP cấp ngày 21/02/2005.

Ông Lê Nhựt Th có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Hữu H và bà Võ Thị M số tiền 565.234.300 (Năm trăm sáu mươi lăm triệu hai trăm ba mươi bốn nghìn ba trăm đồng).

Buộc ông Đặng Văn H1 và bà Nguyễn Thị Ng có nghĩa vụ di dời hoặc tháo dỡ căn nhà ngang 6,52m dài 7,47m, diện tích 48,8m^2 theo bản trích đo địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh CP lập ngày 04/01/2017 và chặt bỏ tất cả cây trồng gồm Bạch đàn, còng, chuối trả đất cho ông Lê Nhựt Th.

Buộc anh Đặng Thanh T và chị Trần Thị Tú Q có nghĩa vụ di dời hoặc tháo dỡ căn nhà ngang 3,99m dài 4,99m diện tích 16,4m^2 theo bản trích đo địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh CP lập ngày 04/01/2017 trả đất cho ông Lê Nhựt Th.

Buộc ông Trần Văn Đ và bà Huỳnh Thị C có nghĩa vụ di dời hoặc tháo dỡ chuồng bò ngang 4,84m dài 3,18m, diện tích 15,5m^2 theo bản trích đo địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh CP lập ngày 04/01/2017 và chặt bỏ tất cả cây chuối trả đất cho ông Lê Nhựt Th.

Buộc ông Phan Thanh H và bà Nguyễn Thị G có nghĩa vụ di dời hoặc tháo dỡ chuồng heo ngang 3,24m dài 21,36m, diện tích 69,4m^2 và mái che tạm ngang 3,19m dài 8,32m diện tích 25,8m^2 theo bản trích đo địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh CP lập ngày 04/01/2017 trả đất cho ông Lê Nhựt Th.

Buộc bà Nguyễn Thị L di dời hoặc tháo dỡ sàn nước diện tích 5,4m^2 theo bản trích đo địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh CP lập ngày 04/01/2017 trả lại đất ông Lê Nhựt Th.

Ông Nguyễn Hữu H có nghĩa vụ hỗ trợ di dời cho ông Đặng Văn H1, bà Nguyễn Thị Ng 36.600.000 (Ba mươi sáu triệu sáu trăm nghìn đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện ông Th hỗ trợ cho ông Đ, bà C 10.000.000đ (Mười triệu đồng) và hỗ trợ cho bà L 5.000.000đ (Năm triệu đồng)

Bản án còn quyết định về chi phí tố tụng; án phí, quyền kháng cáo và thời hạn yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 28/11/2017, ông Nguyễn Hữu H có đơn kháng cáo yêu cầu xem xét hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đất với ông Lê Nhựt Th; hoặc yêu cầu trả lại số đất 854m^2 (Tương đương 375.794.800đ x 440.000đ/m^2 = 854m^2).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và qua kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Ông Nguyễn Hữu H nộp đơn kháng cáo và tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định, nên được chấp nhận về mặt hình thức.

[2] Về tố tụng: Các đương là những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần 2 nhưng vắng mặt không có lý do, Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[3] Ở giai đoạn phúc thẩm ông Đặng Văn H1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chết ngày 27/4/2018. Cấp phúc thẩm đã thông báo đưa kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Đặng Văn H1 tham gia tố tụng gồm: Đặng Thị Kim Th; Đặng Thị Nh; Đặng Thị Mai H; Đặng Kim Ph; Đặng Thanh T; Đặng Thị M vào tham gia tố tụng; Riêng bà Nguyễn Thị Ng là vợ ông H1 đã tham gia ngay từ đầu vụ án với tư cách người có nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Phiên tòa phúc thẩm mở lại lần 2 thì nguyên đơn yêu cầu Tòa án cho thẩm định lại giá đất, nên phiên tòa tạm ngừng, nhưng sau đó ông Nguyễn Hữu H có đơn xin không yêu cầu thẩm định nữa, nên Tòa án mở lại phiên tòa tiếp tục giải quyết vụ án.

[3] Diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và xin rút một phần kháng cáo đối với số tiền buộc ông phải bồi hoàn cho ông Đặng Văn H1 và bà Nguyễn Thị Ng; tại phiên tòa các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và xác định không cung cấp chứng cứ gì mới phát sinh sau phiên tòa sơ thẩm đã xét xử.

[4] Phần tranh luận:

Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu H ý kiến: Cấp sơ thẩm xử là thiệt thòi cho ông, giá đất hiện nay đã thay đổi nhiều, nếu ông Th không đồng ý trả cho ông giá 2.000.000đ/m^2 thì ông đồng ý nhận lại đất với giá 2.000.000đ/m^2, mong Hội đồng xét xử xem xét lại.

Bị đơn ông Lê Nhựt Th do ông T đại diện theo ủy quyền ý kiến: Thống nhất bản án sơ thẩm đã xử. Không có ý kiến.

[5] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu:

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự là đúng quy định của pháp luật. Kháng cáo của các đương sự đúng pháp luật, nên được chấp nhận.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào hồ sơ vụ án thấy rằng hợp đồng lập ngày 24/10/2004 vi phạm về hình thức; Tuy nhiên, sau khi hợp đồng ký kết thì ông Th đã trả 620.000.000đ, và ông H cũng đã giao toàn bộ diện tích đất, hiện nay ông Th cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; nên việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng là có cơ sở chấp nhận; về lỗi cả hai đều có lỗi, xác định lỗi mỗi bên ½ ; Việc cấp sơ thẩm tính giá đất theo thỏa thuận ngày 31/10/2017 là có cơ sở; Việc cấp

sơ thẩm buộc ông Th trả số tiền 565.234.300 cho ông H, bà M là có căn cứ; nên kháng cáo của ông H là không có cơ sở; Đối với các hộ khác cấp sơ xử buộc các hộ trên đất tháo dỡ, di dời là phù hợp pháp luật và các hộ này cũng không có kháng cáo; Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự giữ y án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Hội đồng xét xử xét thấy:

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm ông Nguyễn Hữu H xin rút một phần kháng cáo đối với số tiền hỗ trợ bồi hoàn cho ông Đặng Văn H1 và bà Nguyễn Thị Ng, đây là sự tự nguyện phù hợp pháp luật, được Hội đồng xét xử chấp nhận, nên đình chỉ đối với yêu cầu kháng cáo này của ông Nguyễn Hữu H.

[7] Xét nội dung kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất hoặc tính lại giá đất của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu H thì thấy: Nguồn gốc đất trước đây của ông Nguyễn Hữu H mua của ông Trần Văn Đ, do ông H làm ăn thất bại, nên Nhà nước ra Quyết định thu hồi và phát mãi; Tại Quyết định số 521/QĐ-UB ngày 21/9/1995 Ủy ban nhân dân huyện CP về việc thu hồi diện tích đất 2.211m^2 của ông Nguyễn Hữu H giao lại cho ông Trương Phước Ch quản lý, sử dụng. Sau đó ông H chuộc lại đất, nhưng chưa làm thủ tục để được cấp giấy, thì ông H lại đứng ra thỏa thuận sang nhượng đất lại cho ông Lê Nhựt Th (Có sự đồng ý của ông Chí, vì lúc này giữa ông H với ông Ch đã thực hiện xong việc thỏa thuận chuộc lại đất); Tại biên nhận lập ngày 14/10/2004, ông H thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Lê Nhựt Th diện tích ngang 26m dài 90m với giá 440.000đ/m^2, đất tọa lạc tại xã VTT, huyện CP, khi đo thực tế là 2.263,17m^2, tính ra tiền 995.795.800đ. Ngày 24/10/2004, ông Th trả 520.000.000đ, đến ngày 04/11/2004 ông Th tiếp tục trả thêm cho ông H 100.000.000đ nữa; Tổng cộng ông Th đã thanh toán được 620.000.000đ. Sau đó ông Th làm thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, ngày 21/02/2005 Ủy ban nhân dân huyện CP đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00130/gF, diện tích 1.952,6m^2 , là phù hợp với lời khai của ông Trương Phước Ch "Ông mua đất phát mãi của Ủy ban, rồi ông H chuộc lại, sau đó ông H thỏa thuận bán lại cho ông Th, về phần chuộc lại đất giữa ông với ông H đã xong nên không còn liên quan gì nữa" và ông Phước Ch xác định cũng không tranh chấp trong vụ án này.

[8] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/10/2004 thì thấy, về nội dụng hợp đồng thể hiện rõ ràng, giá đất lúc chuyển nhượng 440.000đ/m^2, diện tích đất hai bên cũng thống nhất là diện tích đo thực tế 2.263,17m^2; Về hình thức hợp đồng tuy chưa tuân thủ về công chứng chứng thực, nhưng ông Th đã trả được số tiền 620.000.000đ là hơn 2/3 giá trị của hợp đồng; ông Th cũng đã nhận được diện tích đất và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân huyện CP cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số H00130/gF ngày 21/02/2005, ông H cũng không phản đối hay khiếu nại gì về việc cấp giấy cho ông Th; quá trình sử dụng đất ông Th cũng đã xây dựng bờ kè, tường rào xung quanh diện tích đất, nhưng chưa trả hết số tiền còn lại, như vậy hợp đồng vẫn đang còn thực hiện, căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự 2015 thì tranh chấp này được giải quyết theo Bộ luật Dân sự 2015; Theo khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự 2015 thì "Hợp

đồng dân sự được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó", như vậy ông Th đã thực hiện nghĩa vụ giao tiền hơn 2/3 của hợp đồng, ông H đã giao toàn bộ diện tích đất cho ông Th. Do đó, Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng lập ngày 14/10/2004 có hiệu lực pháp luật.

[9] Do các bên chưa thực hiện xong hợp đồng được xác lập ngày 14/10/2004 như thỏa thuận ban đầu, nên cần buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng. Theo thỏa thuận thì ông Nguyễn Hữu H phải di dời hết các công trình xây dựng trên đất để giao mặt bằng cho ông Th, nhưng hiện tại đến nay vẫn còn nhà của ông Đặng Văn H` và một phần các công trình khác của các hộ ông H, bà L, bà C trên đất, nên việc ông Th chưa trả hết tiền là do lỗi của cả hai bên.

[10] Đối với khoản tiền 620.000.000đ ông Th đã trả cho ông Nguyễn Hữu H tính theo giá thỏa thuận 440.000đ/1m^2, sẽ tương ứng với diện tích đất 1.409,09m^2. Mặc dù, ông Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.952,60m^2, nhưng thỏa thuận ban đầu là diện tích đo đạc thực tế và ông Th cũng nhận đất thực tế 2.236,17m^2, còn việc ông Th được cấp giấy ít hơn là do nguyên nhân khách quan khi cấp giấy. Do đó diện tích đất mà ông Th chưa trả tiền sẽ tương ứng diện tích đất 827,08m^2 là phù hợp (2.236,17m^2 – 1.409,09m^2 = 827,08m^2).

[11] Ngày 31/10/2017, ông Th và ông Nguyễn Hữu H đã thỏa thuận thống nhất toàn bộ thửa đất tranh chấp là 2.000.000.000đ, tương đương khoảng 900.000đ/m^2; nhưng sao đó ông Nguyễn Hữu H thay đổi ý kiến theo thỏa thuận lập ngày 31/10/2017, nâng giá trị lên 2.500.000.000đ, sự thay đổi ý kiến của ông H không được phía ông Th đồng ý.

[12] Tại phiên tòa phúc thẩm lần 2 ông H cho rằng giá đất hiện tại là 2.000.000đ/m^2, Hội đồng xét xử hỏi ông có yêu cầu định giá lại không thì ông H đồng ý, nên Hội đồng xét xử chấp nhận tạm ngừng phiên tòa lần 2, làm giấy giới thiệu cho ông H đến Công ty Trách nhiệm hữu hạn dịch vụ Đấu giá và Tư vấn MN để ký hợp đồng thẩm định lại giá đất, đến ngày 16/7/2018 ông Nguyễn Hữu H có tờ tường trình xin rút lại không yêu cầu thẩm định lại giá đất mà đồng ý giá 2.000.000đ/m^2. Tại phiên tòa hôm nay, phía ông Th không đồng ý giá đất 2.000.000đ/m^2; căn cứ biên bản định giá ngày 15/8/2014, thì giá đất thổ cư là 1.500.000đ/m^2, giá đất cây lâu năm khác 100.000đ/m^2. Do không xác định được diện tích 827,08m^2 chưa thực hiện trong hợp đồng là loại đất thổ cư hay cây lâu năm khác, nên lấy giá đất bình quân của đất thổ cư và đất cây lâu năm khác là 800.000đ/m^2;

[13] Tuy nhiên, tại phiên tòa đại diện ủy quyền của ông Th đồng ý giá 1.000.000đ/1m^2 là có lợi hơn so với giá bình quân và giá mà ông Th, ông H đã thỏa thuận ngày 31/10/2017 nên lấy giá 1.000.000đ/1m^2 để tính là có lợi cho nguyên đơn, cụ thể: Diện tích đất 827,08m^2 x 1.000.000đ/1m^2 = 827.080.000đ; Do ông Th chưa trả hết số còn lại, còn ông H chưa di dời hết các hộ trên đất để giao đất cho ông Th, nên

cả hai cùng có lỗi và xác định mỗi bên lỗi ½, thành tiền là 413.540.000đ. Lẽ ra, buộc ông Lê Nhựt Th có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Hữu H, bà Võ Thị M số tiền 413.540.000đ và sửa án sơ thẩm, nhưng thấy rằng bị đơn không kháng cáo và thống nhất đồng ý trả số tiền 565.234.300đ như Quyết định án sơ thẩm, nên Hội đồng xét xử xem xét có lợi cho nguyên đơn, nên giữ y án sơ thẩm là nhằm bảo vệ quyền cho phía nguyên đơn, như đề nghị của Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[14] Khi giải quyết, ông Đặng Văn H xuất trình Quyết định số 124/QĐ-UB ngày 07/7/1982 của Ủy ban nhân dân huyện CP cấp cho ông Đặng Văn Hạnh diện tích 375m^2 (15m x 25m), diện tích đất này nằm trong diện tích đang tranh chấp nên trên. Cho đến nay chưa có Quyết định nào thu hồi hoặc hủy bỏ Quyết định nêu trên. Còn ông Nguyễn Hữu H thì có Quyết định số 521/QĐ-UB ngày 21/9/1995 của Ủy ban nhân dân huyện CP về việc thu hồi diện tích 2.211m^2 của ông Nguyễn Hữu H để giao cho ông Trương Phước Ch (Ông Ch mua tài sản qua Cơ quan Thi hành án thời điểm đó); Việc này cũng được ông Ch thừa nhận sau đó chính ông Nguyễn Hữu H chuộc lại đất và bán lại cho ông Lê Nhựt Th. Căn cứ vào Công văn số 817/UBND-NC của Ủy ban nhân dân huyện CP ngày 12/10/2006 trả lời "Quyết định số 124/QĐ-UB ngày 07/7/1982 của Ủy ban nhân dân huyện CP không còn hiệu lực pháp lý; Quyết định số 521/QĐ-UB ngày 21/9/1995 của Ủy ban nhân dân huyện CP còn hiệu lực pháp lý" là chưa đủ cơ sở để buộc hộ ông Đặng Văn H1 và bà Nguyễn Thị Ng di dời. Tuy nhiên sau khi xét xử sơ thẩm lần hai thì ông Đặng Văn H1, bà Nguyễn Thị Ng không kháng cáo, xem như chấp nhận Quyết định của án sơ thẩm, nên Hội đồng xét xử không đặt ra để xem xét.

[15] Đối với các hộ ông bà Đặng Thanh T, Trần Thị Tú Q, Trần Văn Đ, Huỳnh Thị C, Phan Thanh H, Nguyễn Thị G, Nguyễn Thị L cấp sơ thẩm xử buộc phải tháo dỡ di dời trả đất lại cho ông Lê Nhựt Th, sau khi xét xử tất cả các hộ này không có kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị, nên Hội đồng xét xử không xem xét, có hiệu lực pháp luật.

[16] Do kháng cáo của ông Nguyễn Hữu H không được chấp nhận, lẽ ra ông H phải chịu tiền án phí phúc thẩm theo luật định. Nhưng do ông H là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, nên ông H được miễn toàn bộ án phí phúc thẩm.

[17] Các phần Quyết định còn lại của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148, Điều , 227, 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự sửa đổi bổ sung năm 2015;

Căn cứ Điều 122, Điều 256, Điều 697, Điều 699, Điều 700; 701; 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688; khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTV-QH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội và Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu H.

- Đình chỉ một phần nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Hữu H về số tiền hỗ trợ, bồi hoàn cho hộ ông Đăng Văn H1 và bà Nguyễn Thị Ng.

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 204/2017/DS-ST ngày 16/11/2017 của Toà án nhân dân huyện CP, tỉnh An Giang về cách tuyên đối với kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Đặng Văn H cho đúng pháp luật.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu H về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Lê Nhựt Th.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Lê Nhựt Th về việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại quyền sử dụng đất.

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu H với ông Lê Nhựt Th lập ngày 24/10/2004 có hiệu lực pháp luật.

+ Ông Lê Nhựt Th được quyền sử dụng diện tích 1.952,6m^2 đất thuộc tờ bản đồ số 23, thửa 17, tọa lạc xã VTT, huyện CP, tỉnh An Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00130/gF của Ủy ban nhân dân huyện CP cấp ngày 21/02/2005 do ông Lê Nhựt Th đứng tên.

+ Ông Lê Nhựt Th có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Hữu H và bà Võ Thị M số tiền 565.234.300 (Năm trăm sáu mươi lăm triệu hai trăm ba mươi bốn nghìn ba trăm đồng)

- Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Đặng Văn H1 và bà Nguyễn Thị Ng về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

- Buộc bà Nguyễn Thị Ng và các kế thừa quyền nghĩa vụ ông Đặng Văn H1 gồm: Đặng Thị Kim Th, Đặng Thị Nh, Đặng Thị Mai H, Đặng Kim Ph, Đặng Thanh T, Đặng Thị M phải có nghĩa vụ di dời hoặc tháo dỡ căn nhà ngang 6,52m dài 7,47m, diện tích 48,8m^2 theo bản trích đo địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh CP lập ngày 04/01/2017 và chặt bỏ tất cả cây trồng gồm Bạch đàn, còng, chuối trả đất cho ông Lê Nhựt Th.

- Buộc anh Đặng Thanh T và chị Trần Thị Tú Q có nghĩa vụ di dời hoặc tháo dỡ căn nhà ngang 3,99m dài 4,99m diện tích 16,4m^2 theo bản trích đo địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh CP lập ngày 04/01/2017 trả đất cho ông Lê Nhựt Th.

- Buộc ông Trần Văn Đ và bà Huỳnh Thị C có nghĩa vụ di dời hoặc tháo dỡ chuồng bò ngang 4,84m dài 3,18m diện tích 15,5m^2 theo bản trích đo địa chính do

Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh CP lập ngày 04/01/2017 và chặt bỏ tất cả cây chuối trả đất cho ông Lê Nhựt Th.

- Buộc ông Phan Thanh H và bà Nguyễn Thị G có nghĩa vụ di dời hoặc tháo dỡ chuồng heo ngang 3,24m dài 21,36m diện tích 69,4m^2 và mái che tạm ngang 3,19m dài 8,32m diện tích 25,8m^2 theo bản trích đo địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh CP lập ngày 04/01/2017 trả đất cho ông Lê Nhựt Th.

- Buộc bà Nguyễn Thị L di dời hoặc tháo dỡ sàn nước diện tích 5,4m^2 theo bản trích đo địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh CP lập ngày 04/01/2017 trả đất cho ông Lê Nhựt Th.

- Ông Nguyễn Hữu H có nghĩa vụ hỗ trợ di dời cho bà Nguyễn Thị Ng và các kế thừa quyền nghĩa vụ ông Đặng Văn H1 gồm: Đặng Thị Kim Th, Đặng Thị Nh, Đặng Thị Mai H, Đặng Kim Ph, Đặng Thanh T, Đặng Thị M số tiền 36.600.000 (Ba mươi sáu triệu sáu trăm nghìn đồng).

- Ghi nhận sự tự nguyện ông Lê Nhựt Th hỗ trợ cho ông Đ, bà C 10.000.000đ (Mười triệu đồng) và hỗ trợ cho bà Lộc 5.000.000đ (Năm triệu đồng)

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Hạ (Th), bà M, ông Đ, bà C, bà L, ông H, bà G được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

+ Trả lại cho ông H (Th) tiền tạm ứng án phí 4.500.000 đồng theo biên lai thu số 035008 ngày 16/06/2005 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CP.

+ Ông Lê Nhựt Th phải chịu 26.609.000đ (Hai mươi sáu triệu sáu trăm lẽ chín ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng theo biên lai thu số 0009182 ngày 07/06/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CP. Ông Th còn phải nộp thêm 26.409.000 đồng.

+ Ông Đặng Văn H1 và bà Ng phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng theo biên lai thu số 0000142 ngày 11/06/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CP.

+ Ông Đặng Văn T và bà Trần Thị Tú Q phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Về chi phí tố tụng:

Ông Nguyễn Văn H (Th) phải chịu 394.000đ tiền đo đạc và 1.200.000đ tiền định giá tài sản (Ông H đã nộp xong)

Ông Lê Nhựt Th phải chịu 1.585.000đ tiền chi phí đo đạc (Ông Th đã nộp xong)

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Hữu H được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Những phần Quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 204/2017/DS-ST ngày 16/11/2017 của Tòa án nhân dân huyện CP, tỉnh An Giang, không bị kháng cáo,

kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

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

Nơi nhận:
- TANDTC;
- VKSND.AG;
- TAND huyện;
- THA huyện;
- Toà Dân sự ;
- Văn phòng;
- Phòng KTNV & THA ;
- Đương sự " Để thi hành"
- *Lưu: HS.*

Nguyễn Văn Sơn