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

Bản án số: 109/2018/DS-PT
Ngày: 26-3-2018
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Minh Tuấn

Các Thẩm phán: Bà Phan Ngọc Hoàng Đình Thục

Ông Trần Tấn Quốc

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Đan Thanh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:

Bà Nguyễn Thị Duyên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 và 26 tháng 3 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 370/2017/TLPT-DS ngày 04 tháng 12 năm 2017 về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 210/2017/DS-ST ngày 13 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 33/2018/QĐ-PT ngày 10 tháng 01 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Huỳnh Văn Đ, sinh năm 1977.

1.2 Bà Hà Thị B, sinh năm 1978.

Cùng cư trú tại: Ấp H, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lê Minh T – Văn phòng luật sư ABC thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Huỳnh Thị Kim H, sinh năm 1956.

Cư trú tại: Ấp T, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

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

3.1 Bà Bùi Thị Thúy H, sinh năm 1975

Cư trú tại: Ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.2 Ông Nguyễn Văn C, sinh năm, 1974.

Cư trú tại: Ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.3 Bà Dương Thị X, sinh năm 1960.

Cư trú tại: Ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.4 Bà Vũ Thị H, sinh năm 1977.

Cư trú tại: Số 13/1, đường T, Khu phố 4, phường H, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5 Ông Nguyễn Chí K, sinh năm 1953.

Cư trú tại: Ấp T, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.6 Phòng Công chứng số 4, tỉnh Long An

Địa chỉ trụ sở: Ô5 khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Văn N - Trưởng phòng.

4. Người kháng cáo: Bà Huỳnh Thị Kim H và bà Bùi Thị Thúy H.

(Ông Đ, bà H, bà Thúy H, Luật sư Tuấn có mặt;

bà B, ông C, bà X, bà H1, ông K, ông N vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Trong đơn khởi kiện ngày 25/5/2012, đơn khởi kiện bổ sung ngày 30/7/2013, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 05/11/2014, nguyên đơn là ông Huỳnh Văn Đ và bà Hà Thị B trình bày:* Nguồn gốc thửa đất số 381, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An, diện tích 1.602m^2 có chiều ngang 34m là của bà Dương Thị X. Ngày 28/9/2010, bà X chuyển nhượng cho ông 29m ngang (chiều dài hết đất), còn lại 5m ngang bà X để lại làm thổ mộ. Nhưng khi làm thủ tục chuyển nhượng, ông và bà X thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất; sau này ông sẽ trả lại cho bà X phần đất làm thổ mộ (5m ngang). Ngày 25/10/2010, ông được Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 769833 đối với thửa đất 381.

Sau đó, ông bán cho bà Bùi Thị Thúy H, ông Nguyễn Văn C một phần thửa đất có chiều ngang 6m với giá 50 triệu đồng/1m ngang nhưng bà Thúy H chưa thanh toán tiền. Vì là chỗ bạn bè nên ông để cho bà Thúy H cất nhà ở trên phần đất này trước khi hai bên ký hợp đồng và làm thủ tục chuyển nhượng.

Sau này, ông bán tiếp cho ông Nguyễn Chí K 05m ngang; bà Vũ Thị H 10m ngang dài hết đất, ông còn lại 8m ngang đất. Lúc này bà Thúy H có kêu ông bán cho bà Thúy H luôn phần 8m ngang phần đất còn lại với giá 55 triệu đồng/01 mét ngang. Tổng cộng hai lần ông bán cho bà Thúy H là 14m ngang (chiều dài hết đất); cụ thể lần 01: 300 triệu đồng (50 triệu đồng/m x 6m), lần 02: 440 triệu (55 triệu đồng/m x 8m), tổng số tiền là 740 triệu đồng và hai bên thống nhất đến khi làm thủ

tục công chứng sẽ thanh toán toàn bộ số tiền của hai lần chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 09/5/2011, ông cùng bà Thúy H đến Phòng công chứng số 4, tỉnh Long An để làm hợp đồng chuyển nhượng; bà Thúy H nhờ mẹ là bà Huỳnh Thị Kim H đứng ra ký hợp đồng và để bà H đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng hai bên cũng thỏa thuận chuyển nhượng luôn phần đất thổ mộ của bà X (ngang 5m) sang cho bà H đứng tên, sau này bà H, bà Thúy H sẽ trả lại cho bà X. Giá chuyển nhượng trên hợp đồng là 120.000.000đ, nhưng trên thực tế là 740.000.000đ.

Cùng ngày 09/5/2011 ông cũng làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông K, bà H1 tại Phòng công chứng số 4. Ông K, bà H1 đã giao tiền đầy đủ cho ông tại Phòng công chứng số 4; sau đó ông đã giao đất cho ông K, bà H1 quản lý sử dụng cho đến nay, nhưng chưa làm thủ tục để ông K, bà H1 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi ký hợp đồng, bà H1, ông K đã giao tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông (có làm biên nhận tiền); còn bà Thúy H, bà H hẹn ông về nhà sẽ thanh toán, nhưng đến nay vẫn chưa thanh toán cho ông.

Trước đây ông khởi kiện yêu cầu bà H, bà Thúy H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký, trả cho ông số tiền 740.000.000đ. Nay ông thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 104 quyển 07 giữa ông, bà Hà Thị B với bà Huỳnh Thị Kim H vào ngày 09/5/2011 được công chứng tại Phòng công chứng số 4 chứng thực phần đất có diện tích 993m^2, thuộc một phần thửa đất số 381, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. Ông đồng ý trả cho bà Thúy H giá trị căn nhà đã xây dựng trên phần đất tranh chấp theo biên bản định giá. Ngoài ra ông không yêu cầu gì khác.

**Bị đơn là bà Huỳnh Thị Kim H và người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Bùi Thanh T trình bày:* Ngày 09/5/2011, bà H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích đất 993m^2 thuộc một phần thửa đất số 381, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An với vợ chồng ông Huỳnh Văn Đ, bà Hà Thị B đúng như lời trình bày của ông Đ. Giá chuyển nhượng trên hợp đồng là 120.000.000đ nhưng giá thực tế là 735.000.000đ.

Thực tế, ông Đ chuyển nhượng cho bà H hai lần; tổng diện tích đất chuyển nhượng hai lần là 993 m^2, nhưng đến ngày 09/5/2011 hai bên mới ký hợp đồng chuyển nhượng. Lần thứ nhất là phần đất ngang 6m (dài hết đất) bà H đã xây nhà tường cấp 4 sinh sống cùng với con gái bà H là bà Bùi Thị Thúy H đến nay; ngoài ra không còn ai sinh sống trên phần đất này nữa. Lần thứ hai là phần đất có chiều ngang 8.7m (dài hết đất). Tổng cộng hai lần là phần đất 14.7m ngang, dài hết đất.

Trước khi ký hợp đồng, bà H đã giao cho ông Đ số tiền 700.000.000đ, việc giao tiền không có làm giấy tờ nhưng có những người chứng kiến bao gồm: Bà B, bà Thúy H, ông Đ và ông Nguyễn Văn Ch là người làm giấy đứng ngoài. Số tiền

700.000.000đ này là của con gái bà là Bùi Thị Bích H giao cho bà H để bà H trả cho ông Đ.

Sau khi ký hợp đồng, ông Đ bà B đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) do ông Đ đang đứng tên cho bà H giữ. Nhưng hiện nay bà H vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối với phần diện tích đất 993m^2 đã nhận chuyển nhượng từ ông Đ.

Nay ông Đ, bà B khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 104 quyển 07 giữa ông Huỳnh Văn Đ, bà Hà Thị B với bà Huỳnh Thị Kim H vào ngày 09/5/2011 được công chứng tại Phòng công chứng số 4 chứng thực, đối với phần đất có diện tích 993m^2, thuộc một phần thửa đất số 381, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An, ông Đ trả cho bà H, bà Thúy H giá trị căn nhà đã xây dựng trên phần đất tranh chấp, số tiền là 100.000.000đồng. Ông đại diện cho bà H không đồng ý.

Ngoài ra vào ngày 13 tháng 2 năm 2017 bà H có làm đơn yêu cầu phản tố yêu cầu ông Huỳnh Văn Đ và bà Hà Thị B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 09/5/2011 đối với phần diện tích đất 993m^2 thuộc một phần thửa đất số 381, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (hợp đồng do Phòng công chứng số 04 tỉnh Long An công chứng cùng ngày số công chứng 104, Quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD) để bà H được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đồng ý thống nhất với Biên bản định giá, Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 20/4/2016 và Mảnh trích đo địa chính số 222-2016 do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 13/5/2016 – Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 05/7/2016; không có yêu cầu tiến hành định giá, thẩm định, đo đạc lại.

Tại lời trình bày của ông Huỳnh Văn Đ: Qua yêu cầu của bà Huỳnh Thị Kim H do ông Bùi Thanh T đại diện yêu cầu ông thực hiện tiếp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/5/2011 đối với phần diện tích đất 993m^2 thuộc một phần thửa đất số 381, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (hợp đồng do Phòng công chứng số 04 tỉnh Long An công chứng cùng ngày số công chứng 104, Quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD) ông không đồng ý. Bởi vì bà H chưa thanh toán tiền cho ông.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Bùi Thị Thúy H trình bày:* Bà H là mẹ ruột của bà Thúy H. Ngày 09/5/2011 bà Thúy H có giao cho bà H số tiền 700.000.000đ để bà H nhận chuyển nhượng của ông Đ quyền sử dụng phần đất có diện tích 993m^2 (thực tế là phần đất có chiều ngang 14.7m, chiều dài hết đất) thuộc một phần thửa đất số 381, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. Số tiền này là do bà Thúy H làm ăn dành dụm mà có. Trên phần đất tranh chấp, năm 2011 bà Thúy H đã xây dựng một căn nhà tường cấp 4.

Bà Thúy H nhờ bà H đứng ra ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với ông Đ mà không trực tiếp ký là vì vào tháng 5/2010 ông Đ có vay của bà Thúy H số tiền 400.000.000đ, đến tháng 01/2011 tiền lãi phát sinh là 100.000.000đ; việc vay tiền có làm giấy nợ. Do ông Đ không có tiền trả lãi cho bà Thúy H nên ông Đ, bà Thúy

H thỏa thuận ông Đ sẽ thế chấp một thửa đất khác của ông Đ tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Gò Mối nhưng Ngân hàng không giải ngân số tiền mà để số tiền vay từ thế chấp tại Ngân hàng cho bà Thúy H hưởng lãi. Ngoài ra, bà Thúy H và ông Đ thỏa thuận khi ông Đ trả cho bà Thúy H số tiền 485.000.000đ thì bà Thúy H sẽ trả giấy nợ lại cho ông Đ. Số tiền 15.000.000đ còn lại hai bên thỏa thuận cấn trừ vào phần lẻ của số tiền bán đất (35.000.000đ), sau khi cấn trừ bà Thúy H còn nợ lại ông Đ số tiền 20.000.000đ. Ngày 09/5/2011, bà Thúy H có trả lãi cho ông Đ tại Ngân hàng NN và PT NT Việt Nam – Chi nhánh Gò Mối số tiền 41.000.000đ, cấn trừ số tiền 20.000.000đ bà Thúy H nợ ông Đ, ông Đ còn nợ lại bà Thúy H 21.000.000đ. Toàn bộ thỏa thuận trên, hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không có làm giấy tờ gì. Khi bà H giao số tiền 700.000.000đ cho ông Đ thì ông Đ trả cho bà Thúy H số tiền 485.000.000đ như đã thỏa thuận nên bà Thúy H đã trả lại giấy nợ cho ông Đ.

Diện tích ông Đ chỉ chuyển nhượng cho bà Thúy H phần đất ngang 6m để bà Thúy H và mẹ (bà H) cất nhà sinh sống trên đó, sau đó ông Đ thiếu tiền bà Thúy H nên hai bên thỏa thuận ông Đ bán cho bà Thúy H phần còn lại của thửa đất sau khi đã chuyển nhượng cho ông K, bà H1; sau đó có tiến hành đo đạc thực tế thì phần đất còn lại là 8.7m. Việc đo đạc lúc đó có sự chứng kiến của ông Đ, ông Ch (người đứng ra lo giấy tờ đất) và do cán bộ đo đạc trên huyện xuống đo. Tổng cộng hai lần ông Đ giao cho bà Thúy H 14.7m đất ngang.

Bà Thúy H không biết bà X là ai nên không có việc bà Thúy H và ông Đ thỏa thuận chuyển nhượng luôn phần đất bà X đang quản lý sử dụng sau này bà Thúy H sẽ chuyển nhượng lại cho bà X. Bà Thúy H xác định bà Thúy H chỉ mua của ông Đ tổng cộng là 14.7m ngang đất; còn phần đất thổ mộ ngang 5m bà Thúy H không biết ai đang quản lý sử dụng, bà Thúy H cũng không có tranh chấp gì đối với phần đất này.

Phần đất mà ông Đ bán cho bà Thúy H đã được thể hiện trong Trích đo địa chính ngày 06/6/2014 do công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 26/5/2014 được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đức Hòa duyệt ngày 03/6/2014 (Trích đo do TAND tỉnh Long An tổ chức đo đạc) và bà Thúy H thống nhất với diện tích và kích thước được thể hiện trong bản vẽ này.

Nay ông Đ, bà B khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng; yêu cầu và bà H di dời nhà cửa, tài sản trên đất để trả đất cho ông và yêu cầu bà Thúy H trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Thúy H không đồng ý.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ lên quan là ông Nguyễn Văn C trình bày:* Trước đây ông C và bà Bùi Thị Thúy H là vợ chồng, nhưng được Tòa án nhân dân tỉnh Long An cho ly hôn vào ngày 14/6/2011. Trong thời gian vợ chồng còn chung sống, ông Đ và bà B có ký chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có chiều ngang 6m, chiều dài hết đất cho ông C và bà Thúy H. Tuy nhiên, do ông C và bà Thúy H không có tiền nên ông Đ bán thiếu, hiện nay diện tích đất này bà Thúy H cất 01 căn nhà hiện nay bà H đang quản lý sử dụng.

Nay ông Huỳnh Văn Đ và bà H, bà Thúy H tranh chấp với nhau ông không có ý kiến gì. Bởi vì giữa ông và bà Thúy H khi mua không có tiền, nên việc tranh chấp không liên quan gì đến ông.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Dương Thị X trình bày:* Trước đây bà có đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất ngang 34m tại thửa 381 tờ bản đồ số 34 xã Mỹ Hạnh Bắc. Vào khoảng năm 2010, bà có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ diện tích ngang 29m dài hết hậu tại thửa 381 tờ bản đồ số 34 xã Mỹ Hạnh Bắc còn lại ngang 05m bà để làm thổ mộ. Tuy nhiên trong quá trình ký hợp đồng giữa bà và ông Đ đã thỏa thuận bà ký chuyển nhượng hết cho ông Đ, nhưng hiện tại diện tích ngang 05m dài hết đất bà đang quản lý và làm thổ mộ, đối với diện tích ngang 29m bà chuyển nhượng cho ông Đ, ông Đ còn nợ bà số tiền 100.000.000đ, đến nay ông Đ chưa thanh toán cho bà.

Nay ông Huỳnh Văn Đ và bà H tranh chấp với nhau bà không có ý kiến gì. Riêng số tiền 100.000.000đ ông Đ chưa thanh toán cho bà, bà không yêu cầu giải quyết.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị H trình bày:* Vào ngày 24/4/2011, bà H1 có mua của ông Huỳnh Văn Đ diện tích đất ngang 10m dài hết hậu, tổng diện tích là 410m^2 tại một phần thửa 381 tờ bản đồ số 34 xã Mỹ Hạnh Bắc giá là 565.000.000đ. Cùng ngày bà có đặt cọc cho ông Đ số tiền 20.000.000đ và ngày 25 tháng 4 năm 2011 bà đặt cọc cho ông Đ tiếp số tiền 50.000.000đ để làm thủ tục công chứng. Đến ngày 09 tháng 5 năm 2011 giữa bà và ông Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng số 4 tỉnh Long An, đồng thời bà giao tiếp cho ông Đ số tiền 450.000.000đ, tổng cộng bà giao cho ông Đ số tiền 520.000.000đ, ông Đ đã giao đất cho bà quản lý, đối với số tiền còn lại 45.000.000đ, khi nào có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà giao tiếp cho ông Đ.

Nay ông Huỳnh Văn Đ và bà H tranh chấp với nhau bà không có ý kiến gì. Riêng hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và ông Đ, bà B bà không yêu cầu giải quyết.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Chí K trình bày:* Vào ngày 09/5/2011, ông Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích ngang 05 m dài hết hậu tại một phần thửa 381 thờ bản đồ số 34 xả Mỹ Hạnh Bắc, giá chuyển nhượng là 250.000.000đ, do phòng công chứng số 4 tỉnh Long An chứng thực, ông đã giao cho ông Đ số tiền 150.000.000đ, ông Đ đã giao đất cho ông quản lý, nhưng hiện nay ông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối với số tiền 100.000.000đ đến nay ông chưa trả cho ông Đ.

Nay ông Huỳnh Văn Đ và bà H tranh chấp với nhau ông không có ý kiến gì. Riêng hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và ông Đ, bà B ông không yêu cầu giải quyết.

**Ông Võ Văn Ninh là người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phòng Công chứng số 4, tỉnh Long An trình bày:* Vào ngày

09/5/2011, ông Huỳnh Văn Đ, bà Hà Thị B và bà Huỳnh Thị Kim H đến Phòng công chứng số 4 yêu cầu Công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 993m^2 thửa đất số 381(pcl) tờ bản đồ số 34 ấp T, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. Các bên đã nghe công chứng viên giải thích rõ về nội dung hợp đồng này và đồng ý ký tên vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên đã được thực hiện đúng trình tự và quy định của pháp luật. Do đó, Phòng công chứng số 4 đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 116/2013/DS-ST ngày 23/8/2013, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đã xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn Đ, bà Hà Thị B đối với bà Huỳnh Thị Kim H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký vào ngày 09/5/2011 tại Phòng công chứng số 4, tỉnh Long An.

Ngày 04/9/2013, bà Huỳnh Thị Kim H và bà Bùi Thị Thúy H kháng cáo không đồng ý bản án dân sự sơ thẩm đã xử.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 245/2014/DS-PT ngày 14/8/2014, Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã xử: Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 116/2013/DS-ST ngày 23/8/2013 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, giao hồ sơ về Tòa án dân nhân huyện Đức Hòa tiến hành tố tụng lại theo thủ tục chung.

Ngày 23/10/2014, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa tiến hành thụ lý lại vụ án này theo thủ tục chung.

Ngày 13 tháng 02 năm 2017 bà Huỳnh Thị Kim H do ông Bùi Thanh T đại diện làm đơn phản tố yêu cầu ông Huỳnh Văn Đ và bà Hà Thị B thực hiện tiếp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Phòng công chứng số 04 tỉnh Long An công chứng số 104, Quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09 tháng 5 năm 2011.

Vụ án đã được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 210/2017/DS-ST ngày 13/10/2017, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đã căn cứ các Điều 26, 35, 186, 273, 147, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 425, 689, 697, 701 Bộ luật dân sự 2005; các Điều 357, 468, 288 Bộ luật dân sự 2015; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009; điểm đ, khoản 1, Điều 12; khoản 1 Điều 48, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn Đ, bà Hà Thị B đối với bà Huỳnh Thị Kim H về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đình chỉ yêu cầu phản tố về việc yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Huỳnh Thị Kim H đối với ông Huỳnh Văn Đ, bà Hà Thị B.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 993m^2 tại một phần thửa 381 tờ bản đồ số 34 xã M, huyện Đ, tỉnh Long An được Phòng công chứng số 4 tỉnh Long An chứng thực số 104 quyển số 07 TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 09 tháng 5 năm 2011 giữa ông Huỳnh Văn Đ, bà Hà Thị B với bà Huỳnh Thị Kim H.

Buộc bà Bùi Thị Thúy H có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Huỳnh Văn Đ, bà Hà Thị B bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 381, tờ bản đồ số 34, tại xã Mỹ Hạnh Bắc do ông Huỳnh Văn Đ đứng tên, số 769833 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp ngày 25/10/2010.

Buộc bà Huỳnh Thị Kim H, có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Huỳnh Văn Đ, bà Hà Thị B phần đất có diện tích 233.7m^2 thuộc khu E và 354.5m^2 thuộc khu B, B1 theo Mảnh trích đo địa chính số 222-2016 do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 13/5/2016 – Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 05/7/2016.

Ông Huỳnh Văn Đ, bà Hà Thị B được quyền quản lý sử dụng các tài sản gồm: 01 căn nhà cấp 4 có kết cấu: nhà chính móng cột bê tông, mái tole, tường gạch, nền gạch men, có la phông, có nhà vệ sinh; hàng rào cô bê tông đúc sẵn lưới B40, cổng sắt, trụ cổng có cửa; mái che móng cột gạch, bê tông, nền xi măng, tường lửng, 01 chuồng heo móng cột gạch, mái tole xi măng, tường lửng, ¼ nên xi măng trên phần đất có diện tích 233.7m^2 thuộc khu E theo Mảnh trích đo địa chính số 222-2016 do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 13/5/2016 – Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 05/7/2016; do bà Huỳnh Thị Huê có trách nhiệm giao lại.

Buộc ông Huỳnh Văn Đ và bà Hà Thị B có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Bùi Thị Thúy H tổng giá trị tài sản này là 387.913.494 đồng.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án, người có nghĩa vụ trả tiền nếu chậm trả thì phải trả thêm tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 357 BLDS 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Về chi phí đo đạc định giá, bản vẽ: ông Đ tự nguyện chịu15.070.000 đồng và đã chi phí xong.

Án phí: Ông Huỳnh Văn Đ, bà Hà Thị B phải liên đới chịu19.395.674 đồng án phí DSST sung Ngân sách Nhà nước, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.600.000 đồng theo biên lai thu số 0019794 ngày 30/7/2013; 16.800.000 đồng theo biên lai thu số 0017926 ngày 23/7/2012 và 200.000 đồng theo biên lai thu số 0001002 ngày 05/11/2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa. Hoàn lại cho ông Đ, bà B số tiền 1.204.326 đồng.

Hoàn lại cho bà Huỳnh Thị Kim H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 16.000.000 đồng theo biên lai số 0000141 ngày 23 tháng 3 năm 2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo; quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án và thời hiệu thi hành án theo Luật Thi hành án dân sự.

Ngày 10/11/2017, bị đơn là bà Huỳnh Thị Kim H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Bùi Thị Thúy H kháng cáo không đồng ý bản án dân sự sơ thẩm, cụ thể: Bà H và bà Thúy H yêu cầu ông Huỳnh Văn Đ và bà Hà Thị B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có diện tích 993m^2, thuộc một phần thửa số 381, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An do Phòng Công chứng số 4 tỉnh Long An công chứng ngày 09/5/2011.

Nhận thấy, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo không rút yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Các đương sự trình bày thống nhất là không yêu cầu thẩm định lại giá trị quyền sử dụng đất, tài sản trên đất và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng giá mà Hội đồng định giá huyện Đức Hòa đã định giá ngày 20/4/2016 để xét xử phúc thẩm.

Phía bị đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có diện tích 993m^2, thuộc một phần thửa số 381, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An do Phòng Công chứng số 4 tỉnh Long An công chứng ngày 09/5/2011, với lý do phía bị đơn đã trả cho phía nguyên đơn 700.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Phía nguyên đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, với lý do phía bị đơn chưa trả tiền nhận chuyển nhượng đất cho phía nguyên đơn.

**Luật sư Lê Minh T – Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phát biểu ý kiến:*

Thứ nhất, về diện tích đất chuyển nhượng: Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông Huỳnh Văn Đ và bà Hà Thị B với bà Huỳnh Thị Kim H được Phòng Công chứng số 04, tỉnh Long An công chứng ngày 09/5/2011 thì thể hiện ông Đ và bà B thỏa thuận chuyển nhượng cho bà H 993m^2 đất, loại đất BHK, thuộc một phần thửa số 381, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. Theo lời trình bày của bà Bùi Thị Thúy H (con của bà H) thì bà thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Đ 02 lần, lần đầu là 06m ngang và lần sau là 8,7m ngang, tổng cộng là 14,7m ngang, chiều dài hết đất nhưng để cho bà H đứng tên hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, diện tích thực tế phần đất có chiều ngang 06m thuộc Khu E là 233,7m^2 và diện tích thực tế phần đất có chiều ngang 8,7m thuộc Khu B và Khu B1 là 354m^2 (330m^2 + 24m^2), tổng diện tích là 587m^2, nhỏ hơn nhiều diện tích thỏa thuận trong hợp đồng là 993m^2 đất. Ngoài ra, trong đơn phản tố, bà H xác định chỉ yêu cầu ông Đ tiếp tục thực hiện chuyển nhượng 14m ngang đất chứ không phải 14,7m. Như vậy, ông Đ và bà H không thống nhất diện tích phần đất chuyển nhượng.

Thứ hai, về giá chuyển nhượng: Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 120.000.000 đồng, ông Đ trình bày giá chuyển nhượng thực tế là 740.000.000 đồng, còn bà H thì cho rằng giá chuyển nhượng thực tế là 735.000.000 đồng, nhưng ông Đ bớt 35.000.000 đồng, còn lại 700.000.000 đồng. Như vậy, ông Đ và

bà H cũng không thống nhất được giá chuyển nhượng trên thực tế là 740.000.000 đồng hay 700.000.000 đồng.

Thứ ba, về việc thanh toán tiền: Trong quá trình giải quyết vụ án, bà H có nhiều lời trình bày mâu thuẫn nhau về thời gian trả tiền, số tiền đã trả cho ông Đ và bà H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh đã trả cho ông Đ 700.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng đất.

Thứ tư, tại phiên tòa phúc thẩm, bà Thúy H trình bày bà đã trả đủ 700.000.000 đồng tiền nhận chuyển quyền sử dụng 993m^2 đất cho ông Đ. Nguồn gốc số tiền này là do bà làm ăn để dành dụm chứ không có liên quan đến số tiền mà ông Đ và bà H giao dịch với Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Gò Mối. Do đó, không cần phải xem xét đến số tiền mà ông Đ và bà H đã giao dịch với Ngân hàng.

Từ những chứng cứ trên nhận thấy khi ký hợp đồng chuyển nhượng 993m^2 đất nói trên, ông Đ và bà H không xác định được diện tích đất chuyển nhượng dẫn đến diện tích thực tế nhỏ hơn nhiều so với diện tích ghi trong hợp đồng vì hai bên không có tiến hành đo đạc, cắm mốc để xác định ranh giới, vị trí phần đất chuyển nhượng. Bởi lẽ, trong ngày 09/5/2011, ông Đ và bà B ký hợp đồng chuyển nhượng cho 03 người gồm bà H, bà H1 và ông K. Ngoài ra, ông Đ và bà H cũng trình bày không thống nhất về giá chuyển nhượng trên thực tế và bà H chưa trả tiền cho ông Đ nên hợp đồng này vô hiệu.

Từ đó, Luật sư Lê Minh T đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Thị Kim H và bà Bùi Thị Thúy H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa phát biểu:*

- Ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn và bị đơn thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Đơn kháng cáo của bà Huỳnh Thị Kim H và bà Bùi Thị Thúy H thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung:

Về việc bà Huỳnh Thị Kim H và bà Bùi Thị Thúy H yêu cầu vợ chồng ông Huỳnh Văn Đ và bà Hà Thị B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có diện tích 993m^2, thuộc một phần thửa số 381, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An do Phòng Công chứng số 4 tỉnh Long An công chứng ngày 09/5/2011. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên về các vấn đề sau:

- Về diện tích đất chuyển nhượng: Xét theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông Huỳnh Văn Đ và bà Hà Thị B với bà Huỳnh Thị Kim

H được Phòng Công chứng số 04, tỉnh Long An công chứng ngày 09/5/2011 thì thể hiện ông Đ và bà B thỏa thuận chuyển nhượng cho bà H 993m^2 đất, loại đất BHK, thuộc một phần thửa số 381, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. Tuy nhiên, diện tích thực tế phần đất có chiều ngang 06m thuộc Khu E là 233,7m^2 và diện tích thực tế phần đất có chiều ngang 8,7m thuộc Khu B và Khu B1 là 354m^2 (330m^2 + 24m^2), tổng diện tích là 587m^2, nhỏ hơn nhiều diện tích thỏa thuận trong hợp đồng là 993m^2 đất. Như vậy, ông Đ và bà H không thống nhất diện tích phần đất chuyển nhượng.

- Về giá chuyển nhượng: Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 120.000.000 đồng, ông Đ trình bày giá chuyển nhượng thực tế là 740.000.000 đồng, còn bà H thì cho rằng giá chuyển nhượng thực tế là 735.000.000 đồng, nhưng ông Đ bớt 35.000.000 đồng, còn lại 700.000.000 đồng. Như vậy, ông Đ và bà H cũng không thống nhất được giá chuyển nhượng trên thực tế.

- Về việc thanh toán tiền: Trong quá trình giải quyết vụ án, bà H có nhiều lời trình bày mâu thuẫn nhau về thời gian trả tiền, số tiền đã trả cho ông Đ. Bà H trình bày đã trả cho ông Đ 700.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 993m^2 đất. Trong khi đó, ông Đ không thừa nhận có nhận tiền từ bà H nhưng bà H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh.

Từ ý kiến và quan điểm trên, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Thị Kim H và bà Bùi Thị Thúy H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến và quan điểm của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Huỳnh Thị Kim H và bà Bùi Thị Thúy H được thực hiện đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về thủ tục xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ngày 05/11/2014, bà Hà Thị B có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- Tại Bản tự khai ngày 24/11/2014, ông Nguyễn Văn C đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

- Tại Bản tự khai ngày 08/5/2017, bà Dương Thị X đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

- Tại Bản tự khai ngày 12/12/2014, bà Vũ Thị H đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

- Tại Biên bản lấy lời khai ngày 25/11/2014, ông Nguyễn Chí K đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

- Tại Văn bản số 12/CV-PCC4 ngày 20/01/2018, ông Võ Văn Ninh – Trưởng Phòng Công chứng số 4 có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ các Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt bà Hà Thị B, ông Nguyễn Văn C, bà Dương Thị X bà Vũ Thị H, ông Nguyễn Chí K và ông Võ Văn Ninh.

[3] Về việc bà Huỳnh Thị Kim H và bà Bùi Thị Thúy H yêu cầu vợ chồng ông Huỳnh Văn Đ và bà Hà Thị B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có diện tích 993m^2, thuộc một phần thửa số 381, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An được Phòng Công chứng số 4, tỉnh Long An công chứng ngày 09/5/2011:

Căn cứ Mảnh trích đo địa chính số 229-2016 do Công ty TNHH đo đạc Nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 13/5/2016 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 05/7/2016; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20/4/2016 thì toàn bộ thửa số 381 gồm các Khu A, A1, B, B1, B2, B3, C, C1, D, D1, E, E1 có tổng diện tích đo đạc thực tế là 1.468m^2, loại đất BHK, thuộc tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. Ông Đ được UBND huyện Đức Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 381 vào ngày 25/10/2010, với diện tích là 1.602m^2 (Bút lục số 55). Theo Mảnh trích đo địa chính số 229-2016 trên thì bao gồm các Khu đất sau:

- Khu E và Khu E1, có diện tích là 243m^2 (233,7m^2 + 9,3m^2), thuộc một phần thửa số 381 và trên Khu E này có các tài sản do bà H xây dựng vào năm 2011 như sau:

+ 01 căn nhà cấp 4, có kết cấu: Nhà chính móng cột bê tông, mái tole, tường gạch, nền gạch men, có la phông, có 01 nhà vệ sinh;

+ Mái che móng cột gạch, bê tông, nền xi măng, tường lửng;

+ Hàng rào cột bê tông đúc sẵn lưới B40 dài 34,5m, trụ cổng, cửa sắt 02 cánh, cửa cổng;

+ 01 chuồng heo, có kết cấu: Móng cột gạch bê tông, mái tole ximăng, tường lửng ¼ nền xi măng, cột biên cao 02m;

Ngoài ra trên phần đất thuộc Khu E, bà H có san lấp nền với khối lượng là: 243m^2 (Diện tích) x 1,5m (Cao) x 1,3 (Hệ số nén) = 473,85m^3 đất.

- Khu D + Khu D1, có diện tích là 206,5m^2 (196,2m^2 +10,3m^2), thuộc một phần thửa số 381 do bà Dương Thị X hiện đang quản lý sử dụng. Trên phần đất thuộc Khu D này, bà X có xây dựng hàng rào kiên cố cột bê tông lưới B40 tường lửng xung quông hết phần đất, 01 miếu thờ ở vị trí 1, 02 ngôi mã ở vị trí số 2 và 3, một số cây tạp hiện nay do bà X quản lý.

- Khu C + Khu C1, có diện tích là 414,5m^2 (378,7m^2 + 26,8m^2), thuộc một phần thửa số 381. Ông Đ chuyển nhượng cho bà Vũ Thị H theo hợp đồng chuyển nhượng là 431,8m^2, nhưng diện tích đo thực tế thể hiện tại Khu C là 378,7m^2.

- Khu B + Khu B1, có diện tích đo đạc thực tế là 354,5m^2 (330,5m^2 + 24m^2), thuộc một phần thửa số 381. Ông Đ chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Kim H lần 2 theo hợp đồng chuyển nhượng là 359,7m^2.

- Khu A + Khu A1, có diện tích đo đạc thực tế là 227m^2 (206m^2 + 21m^2), thuộc một phần thửa số 381. Ông Đ chuyển nhượng cho ông Nguyễn Chí K theo hợp đồng chuyển nhượng là 227m^2.

Căn cứ lời trình bày của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ có cơ sở xác định: Vào năm 2011, ông Huỳnh Văn Đ và bà Hà Thị B có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Kim H 993m^2 đất, loại đất BHK, tờ bản đồ số 34, thuộc một phần thửa số 381, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Phòng Công chứng số 04 tỉnh Long An công chứng ngày 09/5/2011. Mặc dù, trong hợp đồng này ghi giá chuyển nhượng là 120.000.000 đồng nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, ông Đ và bà H trình bày thống nhất giá chuyển nhượng thực tế không phải là giá này. Phía ông Đ trình bày giá chuyển nhượng là 740.000.000 đồng, còn phía bà H thì trình bày giá chuyển nhượng là 735.000.000 đồng nhưng ông Đ bớt 35.000.000 đồng, còn lại 700.000.000 đồng.

Xét về hình thức hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông Huỳnh Văn Đ và bà Hà Thị B với bà Huỳnh Thị Kim H đối với 993m^2 đất, loại đất BHK, tờ bản đồ số 34, thuộc một phần thửa số 381, tọa lạc tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An được Phòng Công chứng số 04, tỉnh Long An công chứng ngày 09/5/2011 nên hợp đồng này tuân thủ về mặt hình thức theo quy định tại các Điều 689, 697 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Xét về nội dung của hợp đồng:

Thứ nhất, về diện tích đất chuyển nhượng: Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông Huỳnh Văn Đ và bà Hà Thị B với bà Huỳnh Thị Kim H được Phòng Công chứng số 04, tỉnh Long An công chứng ngày 09/5/2011 thì thể hiện ông Đ và bà B thỏa thuận chuyển nhượng cho bà H 993m^2 đất, loại đất BHK, thuộc một phần thửa số 381, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. Theo lời trình bày của bà Bùi Thị Thúy H (con của bà H) thì bà thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Đ 02 lần, lần đầu là 06m ngang và lần sau là 8,7m ngang, tổng cộng là 14,7m ngang, chiều dài hết đất nhưng để cho bà H đứng tên hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, diện tích thực tế phần 06m là Khu E và Khu E1 là 243m^2 và diện tích thực tế phần 8,7m đất là Khu B và Khu B1 là 354,5m^2, tổng diện tích là 597,5m^2, nhỏ hơn nhiều so với diện tích thỏa thuận trong hợp đồng là 993m^2 đất. Bởi lẽ, ông Đ và bà H thỏa thuận chuyển nhượng luôn phần đất có chiều ngang 05m do bà X quản lý sử dụng để làm đất thổ mộ.

Hơn nữa, khi ông Đ chuyển nhượng cho bà H, bà H1, ông K, các bên chỉ chuyển nhượng trên giấy tờ, không đo đạc thực tế, cắm mốc để xác định ranh giới giữa các phần đất dẫn đến việc chuyển nhượng bị chồng lấp, cụ thể như việc chuyển nhượng cho bà H1 10m ngang, sau đó lại lấy một phần chiều ngang của bà H1 chuyển nhượng cho bà H (0,7m) và diện tích chuyển nhượng cho bà H có cả

phần diện tích đất thổ mộ của bà X. Khi phát sinh tranh chấp các đương sự không thống nhất được diện tích, vị trí phần đất chuyển nhượng.

Thứ hai, về giá chuyển nhượng: Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 120.000.000 đồng, ông Đ trình bày giá chuyển nhượng thực tế là 740.000.000 đồng, còn bà H thì cho rằng giá chuyển nhượng thực tế là 735.000.000 đồng, ông Đ bớt 35.000.000 đồng, còn lại 700.000.000 đồng. Như vậy, ông Đ và bà H cũng không thống nhất được giá chuyển nhượng trên thực tế là 740.000.000 đồng hay 700.000.0000 đồng.

Thứ ba, về việc thanh toán tiền chuyển nhượng: Xét tại phiên tòa phúc thẩm, bà Thúy H trình bày bà đã trả đủ 700.000.000 đồng tiền nhận chuyển quyền sử dụng 993m^2 đất cho ông Đ. Nguồn gốc số tiền này là do bà làm ăn để dành dụm chứ không có liên quan đến số tiền mà ông Đ và bà Thúy H giao dịch ở Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Gò Mối. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, bà H và bà Thúy H có nhiều lời trình bày mâu thuẫn nhau về thời gian trả tiền và số tiền đã trả cho ông Đ, cụ thể như sau:

- Tại Biên bản hòa giải ngày 04/01/2012, bà H trình bày: "...Khi công chứng xong, tôi đưa tiền cho vợ chồng ông Đ, bà B, có ông Nguyễn Văn Châm trú tại ấp R, xã Mỹ Hạnh Bắc biết..."; (Bút lục số 68, 69)

- Tại Biên bản phiên tòa ngày 23/8/2013, bà H trình bày: "... Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong, bà Thúy H đưa cho tôi 700.000.000 đồng để trả cho vợ chồng ông Đ, vợ chồng ông Đ bớt tôi 35.000.000 đồng để tôi tự làm giấy tờ. Việc tôi đưa 700.000.000 đồng cho vợ chồng ông Đ tại Phòng Công chứng số 04, việc đưa tiền không có làm giấy tờ, chỉ có vợ chồng ông Đ, bà H, bà Thúy H, ông Chăm người làm dịch vụ giấy tờ chứng kiến..."; (Bút lục số 96)

- Cũng tại Biên bản phiên tòa ngày 23/8/2013 bà H trình bày: "... Ông Đ có làm biên nhận nhưng tôi đã xé bỏ…", "…vì tôi nghĩ việc mua bán xong hết rồi nên tôi không cần giữ biên nhận làm gì nên tôi xé bỏ..."; (Bút lục số 96)

- Tại Bản tự khai ngày 12/12/2014, bà H khai rằng: "...Bà Thúy H có đưa tôi số tiền 700.000.000đ để giao cho ông Đ tại Phòng công chứng số 4 trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng...". (Bút lục số 349)

Xét thấy, theo Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thì việc thanh toán do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm nên việc đã thanh toán tiền hay chưa không ghi nhận trong hợp đồng chuyển nhượng. Ngoài lời trình bày mâu thuẫn nhau về thời gian trả tiền và số tiền đã trả cho ông Đ trên, bà H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh đã trả tiền chuyển nhượng đất cho ông Đ. Trong khi đó, ông Đ không thừa nhận có nhận số tiền 700.000.000 đồng từ bà Thúy H và bà H. Hơn nữa, vào ngày 09/5/2011, ngoài ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H thì ông Đ còn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H1 và ông K. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà H1 và ông K trình bày khi trả tiền chuyển nhượng đất cho ông Đ tại Phòng Công chứng số 4 thì các bên có làm biên nhận. Còn bà H thì có lúc trình bày không

có làm biên nhận, có lúc trình bày có làm biên nhận nhưng đã xé bỏ, có lúc thì trình bày trả trước khi ký hợp đồng, có lúc thì trình bày trả sau khi ký hợp đồng.

Ngoài ra, sau khi ký hợp đồng tại Phòng Công chứng số 04, bà H không trả tiền như đã thỏa thuận nên sau đó ông Đ khiếu nại ra UBND xã Mỹ Hạnh Bắc xin ngăn chặn việc chuyển quyền sử dụng đất từ ông Đ sang bà H. Đến ngày 11/8/2011, UBND xã Mỹ Hạnh Bắc tiến hành hòa giải nhưng không thành nên ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa giải quyết. Do đó, việc bà H và bà Thúy H kháng cáo cho rằng đã trả cho ông Đ 700.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng 993m^2 đất tại Phòng Công chứng số 04 là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Từ nhận định trên, xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông Huỳnh Văn Đ và bà Hà Thị B với bà Huỳnh Thị Kim H được Phòng Công chứng số 04, tỉnh Long An công chứng ngày 09/5/2011 tuân thủ về mặt hình thức. Tuy nhiên, hợp đồng này vi phạm về mặt nội dung theo quy định tại Điều 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005 về diện tích đất chuyển nhượng, giá cả chuyển nhượng và phương thức, thời hạn thanh toán. Cụ thể, ông Đ và bà H không thống nhất được diện tích đất chuyển nhượng, diện tích đất chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 993m^2 đất nhưng diện tích đo đạc thực tế (không tính phần đất có chiều ngang 05m của bà X) chỉ là 597,5m^2, nhỏ hơn nhiều diện tích thỏa thuận trong hợp đồng là 993m^2 đất. Ông Đ và bà H cũng không thống nhất được giá chuyển nhượng trên thực tế, ông Đ trình bày giá chuyển nhượng trên thực tế là 740.000.000 đồng, còn bà H thì cho rằng giá chuyển nhượng trên thực tế là 735.000.000 đồng, ông Đ bớt 35.000.000 đồng, còn lại 700.000.000 đồng. Trong khi đó, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 120.000.000 đồng, thấp hơn giá chuyển nhượng trên thực tế nhằm trốn tránh nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước là vi phạm điều cấm của pháp luật. Về việc thanh toán tiền, ngoài lời trình bày mâu thuẫn nhau về thời gian trả tiền và số tiền đã trả cho ông Đ trên, bà H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh đã trả 700.000.0000 đồng tiền chuyển nhượng đất cho ông Đ. Do giao dịch dân sự này vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự là vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2005, vi phạm nội dung của hợp đồng, nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại các Điều 698, 701 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Do đó, giao dịch này vô hiệu theo quy định tại Điều 127 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Do phía bà H chưa trả tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ và bà B nên không buộc các đương sự hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Tuy nhiên, bà H và bà Thúy H đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4 và các tài sản khác trên phần đất thuộc Khu E trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất với ông Đ. Do đó, buộc bà H và bà Thúy H phải trả toàn bộ phần đất đã nhận chuyển nhượng cho ông Đ và bà B. Buộc ông Đ và bà B phải liên đới hoàn trả cho bà H và bà Thúy H giá trị căn nhà cấp 4 và các tài sản khác trên đất đã xây dựng là hợp tình, hợp lý.

Từ nhận định trên, xét việc bà Huỳnh Thị Kim H và bà Bùi Thị Thúy H kháng cáo yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng Công chứng số 4, tỉnh Long An công chứng ngày 09/5/2011 nhưng ông Huỳnh Văn Đ và bà Hà Thị B không đồng ý nên không có cơ sở để chấp nhận.

[4] Về việc Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của bị đơn: Xét ngày 13/02/2017, bị đơn là bà Huỳnh Thị Kim H có đơn yêu cầu phản tố, bà H yêu cầu vợ chồng ông Đ và bà B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng Công chứng số 4, tỉnh Long An công chứng ngày 09/5/2011. Tuy nhiên, ông Bùi Thanh Tđược Tòa án cấp sơ thẩm triệu tập hợp lệ lần thứ 2 mà vẫn vắng mặt. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ điểm c khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của bị đơn là đúng quy định của pháp luật.

[5] Về các tài sản trên Khu E, diện tích là 233,7m^2 đất, thuộc một phần thửa số 381, thuộc tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An: Xét theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chổ ngày 20/4/2016 và Biên bản định giá tài sản ngày 20/4/2016 thì trên phần đất thuộc Khu E có các tài sản do bà H và bà Thúy H xây dựng vào năm 2011 như sau:

+ 01 căn nhà cấp 4, có kết cấu: Nhà chính móng cột bê tông, mái tole, tường gạch, nền gạch men, có la phông, có 01 nhà vệ sinh. Giá trị còn lại là 273.122.640 đồng.

+ Mái che móng cột gạch, bê tông, nền xi măng, tường lửng. Giá trị còn lại là 47.657.692 đồng.

+ Hàng rào cột bê tông đúc sẵn lưới B40 dài 34,5m, trụ cổng, cửa sắt 02 cánh, cửa cổng: Giá trị còn lại là: 6.679.200 đồng + 452.492 đồng + 1.092.000 đồng + 1.876.800 đồng + 131.712 đồng = 10.232.204 đồng.

+ 01 chuồng heo, có kết cấu: Móng cột gạch bê tông, mái tole ximăng, tường lửng ¼ nền xi măng, cột biên cao 02m. Giá trị còn lại là 21.362.208 đồng.

Ngoài ra trên phần đất thuộc Khu E, bà H có san lấp nền với khối lượng là: 243m^2 (Diện tích) x 1,5m (Cao) x 1,3 (Hệ số nén) = 473,85m^3 đất. Giá trị 473,85m^3 đất là 35.538.750 đồng.

Tổng giá trị các tài sản trên là 387.913.494 đồng.

Do Hội đồng xét xử buộc bà H và bà Thúy H trả phần đất thuộc Khu E nói trên cho ông Đ và bà B nên buộc bà H và bà Thúy H phải giao toàn bộ các tài sản và khối lượng đất san lấp nền trên cho ông Đ và bà B. Buộc ông Đ và bà B phải liên đới hoàn trả cho bà H và bà Thúy H tổng cộng 387.913.494 đồng tiền giá trị toàn bộ các tài sản và khối lượng đất san lấp nền trên.

[6] Về bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Xét trong quá trình giải quyết vụ án, bà Thúy H xác định bà đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 769833 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Hóa cấp cho ông Huỳnh Văn Đ ngày 25/10/2010 đối với thửa đất số 381, diện tích 1602m^2, loại đất

BHK, thuộc tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. Do đó, buộc bà Thúy H phải trả cho ông Đ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

[7] Về phần đất mà ông Huỳnh Văn Đ và bà Hà Thị B chuyển nhượng cho bà Vũ Thị H và ông Nguyễn Chí K: Xét trong quá trình giải quyết vụ án, bà H1 và ông K trình bày có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng một phần diện tích đất thuộc thửa số 381 trên. Tuy nhiên, bà H1 và ông K không có tranh chấp với ông Đ và bà B trong vụ án này nên không xem xét giải quyết.

[8] Về phần đất của bà Dương Thị X: Xét trong quá trình giải quyết vụ án, bà X trình bày bà đang quản lý, sử dụng một phần đất có chiều ngang 05m, chiều dài hết đất thuộc một phần thửa số 381 trên để làm thổ mộ. Tuy nhiên, bà X không có tranh chấp với ông Đ và bà B trong vụ án này nên không xem xét giải quyết.

[9] Từ nhận định [3], [4], [5], [6], [7] và [8], Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Thị Kim H và bà Bùi Thị Thúy H. Do Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án không rõ ràng nên để đảm bảo việc thi hành án, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa phần quyết định của bản án dân sự sơ thẩm.

[10] Về án phí: Do Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án này trước ngày 01/01/2017 nhưng sau ngày này, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án phúc thẩm mới giải quyết theo thủ tục sơ và phúc thẩm nên theo quy định tại Điều 48 của 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 và lệ phí Tòa án thì các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 131, 132 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004 sửa đổi, bổ sung năm 2011; Điều 27 của Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án năm 2009, cụ thể:

Ông Huỳnh Văn Đ và bà Huỳnh Thị Bé phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải liên đới trả cho bà Bùi Thị Thúy H là: 05% x 387.913.494 đồng = 19.395.674 đồng.

Bà Huỳnh Thị Kim H và bà Bùi Thị Thúy H mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

[11] Về chi phí tố tụng (bao gồm chi phí đo đạc, định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ): Tổng cộng là 15.070.000 đồng và phía nguyên đơn là ông Huỳnh Văn Đ đã nộp tạm ứng toàn bộ chi phí này. Các đương sự phải chịu chi phí tố tụng theo quy định tại các Điều 157, 158, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, phía ông Đ tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này nên được chấp nhận và đã nộp xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Thị Kim H và bà Bùi Thị Thúy H.

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 210/2017/DS-ST ngày 13/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 157, 158, 165, 166, 27 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 131, 132 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004 sửa đổi, bổ sung năm 2011;

Căn cứ các Điều 122, 127, 137, 698, 701 của Bộ luật Dân sự 2005 và Điều 27 của Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Căn cứ Điều 48 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 và lệ phí Tòa án

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn Đ và bà Hà Thị B về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 993m^2 đất, thuộc một phần thửa số 381, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An xác lập giữa ông Huỳnh Văn Đ và bà Hà Thị B với bà Huỳnh Thị Kim H được Phòng Công chứng số 4, tỉnh Long An công chứng ngày 09/5/2011 vô hiệu.

2. Buộc bà Huỳnh Thị Kim H và bà Bùi Thị Thúy H phải hoàn trả cho ông Huỳnh Văn Đ và bà Hà Thị B các phần đất thuộc Khu E và Khu E1, tổng diện tích 243m^2; Khu B và Khu B1, diện tích 354,5m^2, thuộc một phần thửa số 381, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An do ông Huỳnh Văn Đ hiện đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. (Theo Mảnh trích đo địa chính số 229-2016 do Công ty TNHH Đo đạc và Nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 13/5/2016 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 05/7/2016).

3. Buộc bà Bùi Thị Thúy H phải hoàn trả cho ông Huỳnh Văn Đ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 769833 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp cho ông Đ ngày 25/10/2010 đối với thửa đất số 381, diện tích 1602m^2, loại đất BHK, thuộc tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

4. Buộc bà Huỳnh Thị Kim H và bà Bùi Thị Thúy H phải giao cho ông Huỳnh Văn Đ và bà Hà Thị B các tài sản sau:

+ 01 căn nhà cấp 4, có kết cấu: Nhà chính móng cột bê tông, mái tole, tường gạch, nền gạch men, có la phông, có 01 nhà vệ sinh;

+ Mái che móng cột gạch, bê tông, nền xi măng, tường lửng;

+ Hàng rào cột bê tông đúc sẵn lưới B40 dài 34,5m, trụ cổng, cửa sắt 02 cánh, cửa cổng;

+ 01 chuồng heo, có kết cấu: Móng cột gạch bê tông, mái tole ximăng, tường lửng ¼ nền xi măng, cột biên cao 02m;

+ Phần 473,85m^3 đất san lấp nền.

Tất cả các tài sản trên tọa lạc trên phần đất có tổng diện tích 243m^2, thuộc Khu E và Khu E1, thuộc một phần thửa số 381, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. (Theo Mảnh trích đo địa chính số 229-2016 do Công ty TNHH Đo đạc và Nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 13/5/2016 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 05/7/2016, Biên bản định giá tài sản ngày 20/4/2016 của Hội đồng định giá huyện Đức Hòa và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20/4/2016)

Ông Huỳnh Văn Đ được quyền sở hữu tất các các tài sản trên.

5. Buộc ông Huỳnh Văn Đ và bà Hà Thị B có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Huỳnh Thị Kim H và bà Bùi Thị Thúy H tổng cộng 387.913.494 đồng (Ba trăm tám mươi bảy triệu chín trăm mười ba nghìn bốn trăm chín mươi bốn đồng) tiền giá trị căn nhà cấp 4, các tài sản trên đất và khối lượng đất san lấp nền tại Khu E và Khu E1, diện tích 243m^2, thuộc một phần thửa số 381, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

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, 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 357 của Bộ luật dân sự.

6. Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Thị Kim H về việc yêu cầu ông Huỳnh Văn Đ và bà Hà Thị B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng Công chứng số 4, tỉnh Long An công chứng ngày 09/5/2011.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Huỳnh Văn Đ và bà Hà Thị B phải liên đới nộp 19.395.674 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 16.800.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0017926 ngày 23/7/2012, 3.600.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0019794 ngày 30/7/2013 và 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0001002 ngày 05/11/2014 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa nên hoàn trả cho ông Đ và bà B 1.204.326 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm còn thừa.

Hoàn trả cho bà Huỳnh Thị Kim H 16.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0000141 ngày 23/3/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc bà Huỳnh Thị Kim H phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0001715 ngày 10/11/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa nên bà H không phải nộp tiếp.

Buộc bà Bùi Thị Thúy H phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp

theo Biên lai thu số 0001714 ngày 10/11/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa nên bà Thúy H không phải nộp tiếp.

9. Về chi phí tố tụng: Ông Huỳnh Văn Đ tự nguyện chịu tổng cộng 15.070.000 đồng và đã nộp xong.

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

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

***Nơi nhận*:**
- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

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

Lê Minh Tuấn