

Bản án số: 283/2018/DS-PT
Ngày: 29 – 10 – 2018
V/v tranh chấp QSD đất, hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất và tài sản
gắn liền với đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

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

- Các Thẩm phán: Ông Bùi Văn Phương;

Ông Nguyễn Tấn Tăng.

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

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Bình Thành – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15, 25 và 29/10/2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 48/2018/TLPT-DS ngày 23/3/2018 về Tranh chấp QSD đất, HĐ chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 06 tháng 02 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện CT bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 254/2018/QĐ-PT ngày 04 tháng 9 năm 2018 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Phạm Văn X, sinh năm 1949;

Địa chỉ: Số nhà 689, ấp T, xã Đ, huyện CT, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ liên lạc: Số nhà 20, Tổ 4, ấp D, xã T, thành phố L, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông X là: Luật sư Trần Văn N – Văn phòng luật sư B thuộc đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ: Số nhà 270, đường N, khóm MT, thị trấn T, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp.

- *Bị đơn:* Cao Kim A, sinh năm 1946;

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Cao Kim A là: Chị Cao Thị C, sinh năm 1966. Cùng địa chỉ: Số nhà 237, Tổ 6, ấp HN, xã B, huyện CT, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 26/10/2018).

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

1. Cao Thị C (L), sinh năm 1966;
2. Trần Thị Trúc L, sinh năm 1971;
3. Trần Thị Thu T, sinh năm 1973;
4. Nguyễn Trần Đ, sinh năm 1996 (con chị T);
5. Nguyễn Ngọc Trúc M, sinh năm 2006 (con chị T);

Người đại diện theo pháp luật của Nguyễn Ngọc Trúc M là: Chị Trần Thị Thu T, sinh năm 1973.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của chị Trần Thị Trúc L, chị Trần Thị Thu T và anh Nguyễn Trần Đ là: Chị Cao Thị C, sinh năm 1966 (Theo văn bản ủy quyền ngày 26/10/2018).

Cùng địa chỉ: Số nhà 237, Tổ 6, ấp HN, xã B, huyện CT, tỉnh Đồng Tháp.

6. Phan Long H, sinh năm 1967;

Đại chỉ: Số nhà 16A, KDC ấp P, xã L, huyện CT, tỉnh Đồng Tháp.

7. Ủy ban nhân dân huyện CT, tỉnh Đồng Tháp;

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Lê Văn N, chức vụ Phó Chủ tịch UBND huyện CT.

- *Người kháng cáo:* Bà Cao Kim A, chị Cao Thị C và chị Trần Thị Trúc L là bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Phạm Văn X trình bày:

Ngày 15/5/1986 ông cùng vợ (ngoài hôn thú) là bà Cao Kim X1 có mua diện tích đất khoảng 3,2 công cùng 01 căn nhà trên đất của vợ chồng ông Lê C1 và bà Dương Thị T1 với giá 53 chỉ vàng 24k, tọa lạc tại ấp H (nay là ấp HN), xã B, huyện CT, tỉnh Đồng Tháp. Hợp đồng có xác nhận của Sở Tư pháp tỉnh Đồng Tháp vì ông Lê C1 lúc đó là cán bộ lãnh đạo của Sở Tư pháp. Số 53 chỉ vàng 24k thỏa thuận trả thành 04 đợt, đến năm 1989 thì trả xong. Ông C1 giao nhà, đất cho ông và bà X1 dọn về sinh sống nhưng vợ chồng ông không ở liên tục mà thường xuyên về thành phố Hồ Chí Minh để kinh doanh xe ô-tô. Ông có nhờ bà Cao Kim A (chị ruột bà X1) đến ở để trông coi nhà dùm. Đối với hợp đồng mua bán cùng các giấy tờ liên quan ông gửi lại cho ông C1 giữ dùm, để tránh người vợ của ông ở Tiền Giang biết nên ông có làm thêm 01 tờ giấy tay khác với nội dung là ông C1, bà T1 sang nhượng nhà và đất cho bà Cao Kim A với giá 40 chỉ vàng 24k và nhờ ông C1, bà T1 ký lại.

Năm 1990, do vi phạm pháp luật hình sự ông bị bắt và Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh xét xử phạt ông mức án tù chung thân. Do cải tạo tốt được xét giảm án nhiều lần đến năm 2005 ông chấp hành xong hình phạt tù. Sau đó, ông về lấy lại nhà đất thì bà Kim A không giao trả. Ông đến liên hệ ông C1, bà T1 nhận lại giấy tờ mua bán để khởi kiện bà Kim A đòi lại nhà và đất. Đồng thời, biết được bà Kim A đã đi kê khai vào năm 1992 và được nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất thửa 112, tờ bản đồ số 1a, diện tích 3.000m².

Năm 2005 bà Kim A đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu T2 và bà Lê Mỹ H căn nhà cùng diện tích đất 2.493m². Ông T2 và bà H đã đem thế chấp vay tiền ngân hàng nên ông không yêu cầu bà Kim A giao trả căn nhà và diện tích đất đã chuyển nhượng là 2.493m².

Ông yêu cầu bà Cao Kim A cùng các thành viên trong hộ gồm: Cao Thị C, Trần Thị Trúc L, Trần Thị Thu T, Nguyễn Trần Đ, Nguyễn Ngọc Trúc M liên đới trả diện tích đất còn lại thuộc thửa 112a, tờ bản đồ số 1a tại xã B, huyện CT có diện tích 507m² cho ông được quyền sử dụng thuộc phạm vi các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 1 theo sơ đồ đo đạc ngày 21/11/2016, trừ phần đường đi công cộng 33,4m² còn lại 473,6m². Đối với căn nhà bà Kim A xây dựng năm 2002, hiện đang ở và kinh doanh nhà trọ thì tự tháo dỡ di dời, ông không đồng ý bồi thường.

Đối với bà Cao Kim X1 (vợ ông X) từ khi ông đi cải tạo đến nay không có tin tức. Năm 2011 ông cũng đã làm thủ tục yêu cầu và Tòa án tuyên bố bà X1 mất tích. Thực tế, số vàng chuyển nhượng nhà đất là của ông, bà X1 chỉ đứng tên chung trong hợp đồng.

Ngoài ra, ông yêu cầu Tòa án giải quyết hủy các giấy chứng nhận QSDĐ và QSH nhà do Ủy ban nhân dân huyện CT đã cấp gồm:

- + Giấy chứng nhận QSDĐ số A 550286 thửa 112a diện tích 507m² cấp ngày 11/02/1992 cho bà Cao Kim A.

- + Giấy chứng nhận QSH nhà ở cấp ngày 24/02/2006 cho bà Cao Kim A.

- *Bị đơn bà Cao Kim A trình bày:*

Ngày 04/5/1989 bà có mua của vợ chồng ông Lê C1, bà Dương Thị T1 01 căn nhà và đất khoảng 03 công tọng lạc tại số 209B ấp H, (nay là ấp HN) xã B. Căn nhà có diện tích ngang 8m, dài 20m, kết cấu bê - tông cốt thép, nền lát gạch bông, mái lợp tol xi - măng, phía trước đồ ô - văng với giá 40 chỉ vàng 24k (nhưng thực tế giao là 60 chỉ). Khi sang nhượng hai bên có làm hợp đồng và có xác nhận của UBND xã B. Năm 1992 bà đi kê khai và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 11/02/1992 diện tích 3.000m², thửa 112, tờ bản đồ 1a. Đối với căn nhà bà có đăng ký và được UBND huyện CT cấp giấy chứng nhận QSH nhà ngày 16/9/1999. Năm 2002 bà có xây thêm 01 căn nhà một trệt một lầu. Đến năm 2005 bà chuyển nhượng diện tích 2.493m² cùng căn nhà mua của ông Lê C1 cho vợ chồng bà Lê Mỹ H, ông Nguyễn Hữu T2, nên bà chỉ còn lại diện tích 507m² đất và đổi số thửa mới là 112a. Trên phần đất còn lại có căn nhà bà xây dựng năm 2002 diện tích sàn 213,14 m², đã được UBND huyện CT cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ngày 24/02/2006.

Nay bà không đồng ý tháo dỡ nhà trả lại phần đất diện tích 507m² thửa 112a theo yêu cầu của ông X vì nhà và đất bà mua của ông C1, bà T1 hợp pháp.

Ngày 23/11/2011 bà cùng các thành viên trong hộ có hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ diện tích 507m² nêu trên cùng tài sản có trên đất cho ông Phan Long H với giá 200.000.000đ. Bà đã giao bản chính giấy tờ nhà, đất cho ông H giữ. Ngày 01/10/2013 bà có làm Tờ cam kết thỏa thuận trả lại tiền cho ông H vốn, lãi là 240.000.000đ trong thời gian 30 tháng (mỗi tháng trả 8.000.000đ)

để chuộc lại nhà, đất. Tuy nhiên, bà chỉ trả được 03 lần tổng cộng là 28.000.000đ thì ngưng.

Nay bà và các con là Cao Thị C, Trần Thị Trúc L, Trần Thị Thu T đồng ý trả cho ông H 172.000.000đ và trả mỗi tháng 5.000.000đ.

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

+ Bà Cao Thị C, Trần Thị Trúc L, Trần Thị Thu T (đồng thời đại diện cho Nguyễn Ngọc Trúc M) và anh Nguyễn Trần Đ trình bày:

Các đương sự là con, cháu của bà Kim A, cư trú chung hộ với bà Kim A nên thống nhất theo lời trình bày của bà Kim A và không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

+ Ông Phan Long H trình bày:

Ngày 23/11/2011 ông H có nhận chuyển nhượng QSDĐ và tài sản trên đất của hộ bà Cao Kim A. Phần đất có diện tích 507m², thửa 112a tờ bản đồ số 1a tại xã B. Giá chuyển nhượng là 200.000.000đ. Bà Kim A đã giao bản chính giấy chứng nhận QSDĐ và QSH nhà cho ông giữ để làm thủ tục sang tên. Khi chuyển nhượng ông không biết đất đang có tranh chấp giữa ông X với bà Kim A. Khi tiến hành làm thủ tục sang tên đã không thực hiện được do đất đang có tranh chấp. Vì vậy, ngày 01/10/2013 ông có thỏa thuận cho bà Kim A chuộc lại đất với số tiền vốn, lãi tổng cộng 240.000.000đ trả trong thời gian 30 tháng, mỗi tháng trả 8.000.000đ. Bà Kim A chỉ trả được 1 tháng số tiền 8.000.000đ thì ngưng nên hai bên có thỏa thuận lại giảm số tiền chuộc còn 200.000.000đ. Bà Kim A có trả tiếp được 20.000.000đ. Tổng cộng đã trả 28.000.000đ, còn lại 172.000.000đ.

Nay ông yêu cầu bà Cao Kim A, bà Cao Thị C, bà Trần Thị Trúc L, bà Trần Thị Thu T liên đới trả lại số tiền chuyển nhượng đất, nhà cho ông số tiền 172.000.000đ, không yêu cầu tính lãi. Ông đồng ý trả lại cho bà Kim A các giấy tờ về QSDĐ và QSH nhà (hiện ông đã tự nguyện giao nộp cho Tòa án).

+ UBND huyện CT trình bày:

Trong quá trình giải quyết vụ án UBND Huyện đã có văn bản nêu ý kiến về việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Kim A là đúng qui định pháp luật. Tuy nhiên, căn cứ vào hồ sơ thẩm tra, xác minh, Tòa án tuyên giải quyết đúng pháp luật thì UBND Huyện thực hiện theo bản án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2018/DS-ST ngày 06 tháng 02 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện CT đã tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn X.

- Buộc bà Cao Kim A, Cao Thị C, Trần Thị Trúc L, Trần Thị Thu T, Nguyễn Trần Đ liên đới trả cho ông Phạm Văn X giá trị diện tích đất 473,6m² thửa 112a tờ bản đồ số 1a – xã B thành tiền là 284.160.000đ (hai trăm tám mươi bốn triệu một trăm sáu mươi ngàn đồng).

- Không chấp nhận yêu cầu của ông X về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ, QSH nhà của bà Cao Kim A.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất ngày 23/11/2011 giữa ông Phan Long H với hộ bà Cao Kim A vô hiệu.

- Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Phan Long H với bà Cao Kim A, Cao Thị C, Trần Thị Trúc L, Trần Thị Thu T:

Buộc bà Cao Kim A, Cao Thị C, Trần Thị Trúc L, Trần Thị Thu T liên đới trả cho ông H số tiền 172.000.000đ (Một trăm bảy mươi hai triệu đồng).

Buộc ông Phan Long H giao trả cho bà Cao Kim A 01 giấy chứng nhận QSDĐ bìa Số A 550286 thửa 112a, tờ bản đồ số 1a diện tích 507m² do UBND huyện CT cấp cho hộ bà Cao Kim A ngày 01/02/1992 và 01 giấy chứng nhận QSH nhà ở do UBND huyện CT cấp cho bà Cao Kim A ngày 24/02/2006 (Hiện ông Phan Long H đã tự nguyện giao nộp cho Tòa án).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí; quyền và thời hạn kháng cáo; quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13 tháng 02 năm 2018 bà Cao Kim A, chị Cao Thị C và chị Trần Thị Trúc L làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 06/02/2018 của Tòa án nhân dân huyện CT.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên kháng cáo của mình, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về nội dung giải quyết của vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các Nguyên đơn phát biểu ý kiến và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Cao Kim A, chị Cao Thị C và chị Trần Thị Trúc L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

+ Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa cũng như Hội đồng xét xử, Thư ký, Luật sư và các đương sự có mặt tại phiên tòa đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa không chấp hành đúng theo giấy triệu tập của Tòa án.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Cao Kim A, chị Cao Thị C và chị Trần Thị Trúc L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Ông Phạm Văn X và bà Cao Kim A đều đưa ra chứng cứ để chứng minh mình chính là người mua nhà và đất của ông Lê C1, bà Dương Thị T1. Cụ thể, đối với ông X đưa ra “Tờ sang nhượng nhà và hoa lợi” ngày 15/5/1986 có xác nhận của Sở Tư pháp tỉnh Đồng Tháp. Còn bà Kim A đưa ra “Tờ sang nhượng tài sản nhà và đất” ngày 04/5/1989 có xác nhận của UBND xã B. Hai văn bản trên đều có chữ ký tên của bên bán là ông Lê C1 và bà Dương Thị T1.

Tuy nhiên, căn cứ vào lời khai của ông C1 và bà T1 thì ông C1, bà T1 đều xác định là bán nhà và đất cho ông X, không có bán cho bà Kim A. Việc làm “Tờ sang nhượng tài sản nhà và đất” cho bà Kim A ngày 04/5/1989 là do ông X nhờ ông C1, bà T1 ký thêm để tránh cho người vợ của ông X ở Tiền Giang biết. Sau khi ông X đã giao đủ vàng cho ông C1, bà T1 xong thì ông C1, bà T1 đã giao nhà cho ông X nhận ở trong thời gian khoảng 01 năm. Trong thời gian này ông X kinh doanh xe ô-tô ở Thành Phố Hồ Chí Minh nhưng ông thường xuyên tới lui nhà và ông có xuất tiền để xây và sửa 02 cây cầu bê-tông để nhân dân địa phương đi lại thuận lợi và để ông chạy xe ô-tô từ Quốc lộ 80 vào nhà.

Mặt khác, sau khi nhận nhà và đất vào năm 1989 thì đến năm 1990 ông X bị bắt và bị xử phạt tù chung thân. Đến năm 2005 ông mới chấp hành xong hình phạt tù nên trong thời gian này ông không thể đi kê khai đăng ký QSD đất và quyền sở hữu nhà cũng như việc bà Kim A đi kê khai đăng ký QSDĐ năm 1992 và QSH nhà năm 1999 thì ông cũng không biết để ngăn cản hay tranh chấp. Ngay khi chấp hành xong hình phạt tù năm 2005 thì ông đã tranh chấp yêu cầu bà Kim A trả lại nhà và đất cho đến nay.

Do đó, đã có đủ cơ sở để xác định ông X là người nhận chuyển nhượng nhà, đất của ông C1 và bà T1. Vì vậy, ông X yêu cầu hộ bà Kim A trả lại 473,6m² đất thuộc thửa 112a, tờ bản đồ số 1a, tại B, huyện CT theo sơ đồ đo đạc ngày 21/11/2016 là có căn cứ.

Xét căn nhà bà Kim A đang ở trên đất tranh chấp là nhà xây dựng kiên cố 1 trệt, 1 lầu và hiện tại hộ bà Kim A không có nơi ở nào khác. Để tạo điều kiện cho hộ bà Cao Kim A có nơi ở ổn định Tòa án cấp sơ thẩm công nhận cho hộ bà Kim A được tiếp tục sử dụng đất và buộc bà Kim A cùng các thành viên trong hộ trả giá trị QSDĐ cho ông X 284.160.000đ là phù hợp với qui định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Kim A cho rằng nhà và đất là do bà mua của ông C1 và bà T1 nhưng vào thời điểm này chồng của bà là ông Trần Văn T2 đi theo vợ bé, bà sợ ông T2 về yêu cầu chia tài sản nên có nhờ bà Cao Kim X1 là em ruột của bà đứng ra mua dùm. Đến năm 1990 thì bà X1 làm giấy ủy quyền cho bà A đứng tên chủ hộ. Đồng thời, bà Cao Kim X1 không mất tích, hiện nay đang sống tại Úc và có gửi thư về xác nhận việc mua đất dùm. Xét lời trình bày của bà Kim A cũng như văn bản ngày 14/5/2018 ký tên bà Cao Kim X1 có nhiều điểm không thống nhất và cũng không có chứng cứ nào khác chứng minh là ông X, bà Kim X1 mua dùm cho bà Kim A. Do đó, không đủ cơ sở để xác định đất tranh chấp là của bà Kim A chuyển nhượng của ông C1 và bà T1.

Trong vụ án này ông X chỉ tranh chấp yêu cầu trả lại 507m² đất (trừ 33,4m² đường đi) còn lại 473,6m² trong số 3.000m² chuyển nhượng của ông C1, bà T1, diện tích đất còn lại ông không có yêu cầu. Trường hợp bà Cao Kim X1 không mất tích mà trở về yêu cầu chia tài sản chung của ông X và bà X1 thì sẽ được xem xét giải quyết bằng vụ án khác, quyền lợi của bà Cao Kim X1

không bị ảnh hưởng. Do đó, mặc dù tại Tòa án cấp phúc thẩm bà Kim A cung cấp được địa chỉ của bà X1 thì cũng không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm để đưa bà X1 vào tham gia tố tụng trong vụ án.

Xét đơn xin miễn tiền án phí của bà Cao Kim A, chị Cao Thị C, chị Trần Thị Trúc L, chị Trần Thị Thu T và anh Nguyễn Trần Đ là phù hợp theo quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử miễn toàn bộ án phí cho bà Kim A; giảm 50% án phí dân sự sơ thẩm chị C, chị Trúc L, chị Thu T và anh Trần Đ; giảm 50% án phí dân sự phúc thẩm chị C và chị Trúc L.

Xét ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn và vị đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Cao Kim A, chị Cao Thị C và chị Trần Thị Trúc L giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ và phù hợp nên chấp nhận.

Từ những căn cứ nêu trên xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ và phù hợp nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Cao Kim A, chị Cao Thị C và chị Trần Thị Trúc L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Pháp lệnh Số 10/2009 ngày 27/ 02/ 2009 của UBTVQH quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Cao Kim A, chị Cao Thị C và chị Trần Thị Trúc L.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 06/02/2018 của Tòa án nhân dân huyện CT.

- Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Phạm Văn X.

- Buộc bà Cao Kim A, chị Cao Thị C, chị Trần Thị Trúc L, chị Trần Thị Thu T và anh Nguyễn Trần Đ liên đới trả cho ông Phạm Văn X giá trị diện tích đất 473,6m², thuộc thửa 112a, tờ bản đồ số 1a tại xã B, huyện CT, tỉnh Đồng Tháp là 284.160.000đ (Hai trăm tám mươi bốn triệu một trăm sáu mươi ngàn đồng).

- Bà Cao Kim A, chị Cao Thị C, chị Trần Thị Trúc L, chị Trần Thị Thu T và anh Nguyễn Trần Đ được tiếp tục sử dụng diện tích đất 340m² trong phạm vi các mốc 1, 2, 3, 4, 10, 11, 12, 1 và diện tích đất 133,6m² trong phạm vi các mốc 5, 6, 7, 8, 9, 5. Tổng cộng 473,6m², thuộc thửa 112a, tờ bản đồ số 1a, tại xã B, huyện CT, tỉnh Đồng Tháp.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông X về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà của bà Cao Kim A.

Hộ bà Cao Kim A, chị Cao Thị C, chị Trần Thị Trúc L, chị Trần Thị Thu T và anh Nguyễn Trần Đ được đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai, điều chỉnh lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo Sơ đồ đo đạc khu đất tranh chấp ngày 21/11/2016 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện CT).

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 23/11/2011 giữa ông Phan Long H với hộ bà Cao Kim A là giao dịch dân sự vô hiệu.

- Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Phan Long H với bà Cao Kim A, chị Cao Thị Vu C, chị Trần Thị Trúc L và chị Trần Thị Thu T:

+ Bà Cao Kim A, chị Cao Thị C, chị Trần Thị Trúc L và chị Trần Thị Thu T có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Phan Long H số tiền 172.000.000đ (Một trăm bảy mươi hai triệu đồng).

+ Ông Phan Long H có nghĩa vụ giao trả cho bà Cao Kim A bản chính 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bìa số A 550286, thửa 112a, tờ bản đồ số 1a diện tích 507m² do UBND huyện CT cấp cho hộ bà Cao Kim A ngày 01/02/1992 và 01 giấy chứng nhận quyền sở nhà ở do UBND huyện CT cấp cho bà Cao Kim A ngày 24/02/2006 (Hiện ông Phan Long H đã tự nguyện giao nộp cho Tòa án).

- Về án phí:

+ Bà Cao Kim A được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai số 02864 ngày 13/02/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CT.

+ Chị Cao Thị C, chị Trần Thị Trúc L, chị Trần Thị Thu T và anh Nguyễn Trần Đ liên đới chịu 8.898.500đ án phí dân sự sơ thẩm.

+ Chị Cao Thị C và chị Trần Thị Trúc L chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm và được trừ vào 600.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai số 02865 và 02866 ngày 13/02/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện CT. Chị C và chị Trúc L được nhận lại 300.000đ tiền chênh lệch.

+ Ông Phạm Văn X được nhận lại 1.250.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 002999 ngày 01/3/2007 và 10.000.000đ theo biên lai số 009899 ngày 19/11/2012 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện CT.

+ Ông Phan Long H được nhận lại 5.800.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 028853 ngày 05/01/2015 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện CT.

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

Bà Cao Kim A, chị Cao Thị C, chị Trần Thị Trúc L, chị Trần Thị Thu T và anh Nguyễn Trần Đ liên đới chịu 1.400.000đ. Do ông Phạm Văn X đã tạm ứng trước nên bà Kim A, chị C, chị Trúc, chị Thu T và anh Trần Đ có nghĩa vụ trả lại cho ông X 1.400.000đ.

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

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

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

Nơi Nhận:

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

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

Sỹ Danh Đạt