

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 276/2020/DS-PT
Ngày 30 - 7 - 2020
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 CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tũu

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên
Ông Phan Đức Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Diệu Thúy - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Kim Đoàn - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 152/2020/TLPT-DS, ngày 24 tháng 02 năm 2020; về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 53/2019/DS-ST, ngày 22 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm **số: 588/2020/QĐ-PT, ngày 02 tháng 5 năm 2020**, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1964 (vắng mặt).

Bà Trần Thị L, sinh năm 1964 (có mặt).

Cùng cư trú tại: Ấp LH, xã LH, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn Q: Bà Trần Thị L (theo văn bản ủy quyền ngày 29/7/2019).

- Bị đơn:

1/ Bà Trần Thị L1, sinh năm 1956; cư trú tại: Số 11/1 ấp G1, xã TA, huyện VT, Thành phố Cần Thơ (có mặt).

2/ Chị Nguyễn Thị Tuyết L2, sinh năm 1976 (vắng mặt).

3/ Anh Phạm Quốc Tr, sinh năm 1976 (có mặt).

Cùng cư trú tại: Số 176/9 ấp HH, xã HP, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long.

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

1/ Anh Nguyễn Văn Ph, sinh năm 1981 (vắng mặt).

2/ Anh Nguyễn Thái H, sinh năm 1984 (vắng mặt).

3/ Chị Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1988 (vắng mặt).

4/ Chị Nguyễn Thị Quế A, sinh năm 1993 (vắng mặt).

Cùng cư trú tại: Số 11/1 ấp G1, xã TA, huyện VT, Thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Tuyết L, anh Ph, anh H, chị Tuyết M, chị Quế A: Bà Trần Thị L1, sinh năm 1956 (có mặt).

5/ Anh Phạm Hùng C, sinh năm 1970 (có mặt).

6/ Chị Nguyễn Thị Tuyết L2, sinh năm 1976 (vắng mặt).

7/ Anh Phạm Chí H1, sinh năm 1997 (vắng mặt).

Cùng cư trú tại: Số 176A/9, ấp HH, xã HP, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của chị L2, anh H1: Anh Phạm Hùng C, sinh năm 1970 (nơi cư trú nêu trên).

8/ Chị Nguyễn Thị Yến Ch, sinh năm 1984 (vắng mặt).

9/ Chị Nguyễn Thị Yến Th, sinh năm 1987 (vắng mặt).

10/ Anh Nguyễn Văn M1, sinh năm 1991 (vắng mặt).

Cùng nơi cư trú: Ấp LH, xã LH, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người đại diện theo ủy quyền của chị Yến Ch, chị Yến Th, anh M:* Bà Trần Thị L, sinh năm 1964 (Giấy ủy quyền cùng ngày 29/7/2019, có mặt).

11/ Chị Phạm Thị Thanh H2, sinh năm 1984; nơi cư trú: Số 176/9 Ấp HH, xã HP, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của chị H2: Anh Phạm Quốc Tr, sinh năm 1976 (có mặt).

13/ Ủy ban nhân dân huyện LH, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Văn Th1 - Phó Chủ tịch.

Địa chỉ: Khu 5, thị trấn LH, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long (có đơn xin vắng mặt ngày 19/11/2018 BL196).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn - Bà Trần Thị L, ông Nguyễn Văn Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Văn Quyền và bà Trần Thị L, trình bày:

Ông Nguyễn Văn Th2 (anh ruột của ông Nguyễn Văn Q) là chủ sử dụng các thửa đất số 192, diện tích 1.900m², loại đất trồng lúa (thửa mới là thửa 222); thửa 220, diện tích 780m², loại đất cây ăn quả (thửa mới là thửa 1025, diện tích 529,6m² và thửa 1026, diện tích 100m²); thửa 218, diện tích 920m², loại đất trồng lúa (thửa mới là thửa 221), tọa lạc tại ấp HH, xã HP, huyện LH, tỉnh Vĩnh

Long được: Ủy ban nhân dân (gọi tắt là: UBND) huyện LH cấp: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là: GCN.QSDĐ) số phát hành A 806038, số vào sổ 14617, cấp ngày 22/10/1991 (sau đây thống nhất gọi tắt là các thửa đất: 221, 222, 1025 và 1026).

Ngày 07/5/1995, ông Th2 và ông Q, bà L thỏa thuận: Ông Th2 chuyển nhượng các thửa đất số 221, 222, 1025, 1026 cho ông Q với giá chuyển nhượng là 27 chỉ vàng 24K, ông Th2 lập tờ “*Giấy tay sang có đất (đã thỏa thuận)*”. Thực hiện thỏa thuận ông Th2 đã giao các thửa đất cho ông Q, bà L quản lý sử dụng và GCN.QSDĐ cho ông Q, bà L giữ từ năm 1995 nhưng ông Q, bà L chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng QSDĐ theo quy định của pháp luật.

Từ khi ông Th2 giao đất cho ông Q, bà L trực tiếp canh tác các thửa đất nêu trên cụ thể:

- + Đối với thửa đất 221, 222 trong quá trình quản lý sử dụng đất ông Q, bà L không cải tạo, bồi đắp tăng giá trị hoặc thay đổi hiện trạng đối với hai thửa đất nêu trên hiện nay vẫn là loại đất trồng lúa.

- + Riêng đối với thửa đất 1025, 1026 là đất trồng cây lâu năm khi nhận chuyển nhượng ông Th2, bà L1 có trồng một số cây nhãn, dứa; còn những cây trồng còn lại ông Q, bà L đã trồng như hiện nay.

Ngày 27/4/2010, ông Th2 đến gặp ông Q, bà L mượn lại GCN.QSDĐ để làm thủ tục vay vốn ngân hàng. Vì là anh ruột, nên ông Q, bà L tin tưởng và cho ông Th2 mượn lại GCN.QSDĐ để thế chấp.

Sau khi ông Th2 chết (ngày 30 tháng 9 năm 2010) bà L1 trả tiền vay Ngân hàng và trả lại GCN.QSDĐ cho ông Q, bà L. Khoản một thời gian sau chị Tuyết L2 (con ruột ông Th2) đến gặp ông Q, bà L xin cho cất nhà trên thửa đất 1026 để khi Nhà nước thu hồi đất thì sẽ hưởng chính sách bồi thường, bố trí tái định cư. Ông Q, bà L đồng ý nên chị Tuyết L2 đã xây dựng một căn nhà cấp 4 trên thửa đất 1026. Sau khi cất nhà xong thì chị Tuyết L2 cho anh Thái H đến ở nhờ, anh Thái H có đồn một cây nhãn nhưng không hỏi ông Q, bà L nên xảy ra mâu thuẫn thì ông Q, bà L mới biết được sau khi ông Th2 đến hỏi mượn GCN.QSDĐ để thế chấp vay tiền Ngân hàng thì ngày 23/4/2010 ông Th2 đã lập thủ tục xin tách thửa đất 220 thành hai thửa đất mới, gồm:

- + Thửa đất số 1025, diện tích 529,6m², loại đất trồng cây ăn quả và ông Th2 được UBND huyện LH cấp GCN.QSDĐ số phát hành BC 141845, số vào sổ CH 00243, cấp ngày 24/5/2010.

- + Thửa đất số 1026, diện tích 100m², loại đất trồng cây ăn quả và ông Th2 được UBND huyện LH cấp GCN.QSDĐ số phát hành BC 141846, số vào sổ CH 00244, cấp ngày 24/5/2010.

Ngày 29/4/2010, ông Th2 ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Phòng giao dịch Hòa Phú vay số tiền 50.000.000 đồng. Tài sản để đảm bảo khoản tiền vay là 02 thửa đất 221, 222.

Ngày 13/9/2010, ông Th2 lập thủ tục tặng cho chị Nguyễn Thị Tuyết L2 thửa đất 1025. Ngày 24/11/2010 chị Tuyết L2 được cấp GCN.QSDD số phát hành BD 818187, số vào sổ CH 00616.

+ Ngày 27/8/2010, ông Th2 lập thủ tục chuyển nhượng cho anh Phạm Quốc Tr thửa đất 1026. Ngày 24/11/2010 anh Tr được cấp GCN.QSDD số phát hành BD 818188, số vào sổ CH 00617.

Nay ông Q, bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Buộc bà L1, chị Tuyết L2, anh Ph, anh H, chị Tuyết M, chị Quế A phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông Q, bà L các thửa đất 220, 221, 222.

+ Hủy GCN.QSDD số phát hành BD 818187, số vào sổ CH 00616 do UBND huyện LH cấp cho chị Tuyết L2 ngày 24/11/2010 đối với thửa đất 1025, diện tích 529,6m², loại đất trồng cây lâu năm; Hủy GCN.QSDD số phát hành BD818188, số vào sổ CH00617 do UBND huyện LH cấp cho anh Tr ngày 24/11/2010 đối với thửa đất 1026, diện tích 100m², loại đất trồng cây lâu năm.

+ Buộc chị Tuyết L2, anh C trả ông Q, bà L thửa đất 1025.

+ Buộc anh Tr, chị H2 trả ông Q, bà L thửa đất 1026.

+ Về tài sản gắn liền trên các thửa đất 1025, 1026 ông Q, bà L bồi thường cho chị Tuyết L2, anh Tr theo giá Hội đồng định giá xác định.

Tại bản tự khai ngày 03/05/2017 bà Trần Thị L1, chị Nguyễn Thị Tuyết L2, anh Nguyễn Văn Ph, anh Nguyễn Thái H, chị Nguyễn Thị Tuyết M, chị Nguyễn Thị Quế A và các lời khai tiếp theo của người đại diện hợp pháp của chị Tuyết L2, anh Ph, anh H, chị Tuyết M, chị Quế A là bà Trần Thị L1, trình bày :

Bà L1 và ông Nguyễn Văn Th2 chung sống vợ chồng vào tháng 04/1975, không có đăng ký kết hôn. Bà L1 và ông Th2 chung sống vợ chồng có các con chung: Nguyễn Thị Tuyết L2, Nguyễn Văn Ph, Nguyễn Thái H, Nguyễn Thị Tuyết M, Nguyễn Thị Quế A.

Quá trình chung sống: Ông Th2, bà L1 được cha mẹ ruột ông Th2 tặng cho các thửa đất 220, 221, 222. Ông Th2 đã được cấp GCN.QSDD số phát hành A 806038, số vào sổ 14617 ngày 22/01/1991. Năm 1995 ông Th2, bà L1 cầm cố các thửa đất 221, 222 cho ông Q, bà L với giá cầm cố 27 chỉ vàng 24K, thời hạn cầm cố đất không xác định, không có lập hợp đồng. Ông Th2, bà L1 đã giao đất cho ông Q, bà L canh tác từ năm 1995 cho đến nay. Còn đối với thửa đất 1025, 1026 (thửa cũ 220), loại đất trồng cây lâu năm thì ông Th2, bà L1 thỏa thuận (bằng lời nói) cho ông Q, bà L mượn để canh tác.

Đến năm 2010, ông Th2 lập thủ tục tách thửa 220 thành các thửa 1025, thửa 1026 và chuyển quyền sử dụng các thửa đất 1025, 1026 cho anh C, chị Tuyết L2 và anh Tr.

Do đó, bà L1, chị Tuyết L2, anh Ph, anh H, chị Tuyết M, chị Quế A không đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất 221, 222, 1025 và 1026 theo yêu cầu của ông Q bà L.

Tại đơn khởi kiện (phản tố) ngày 19/6/2017, bà L1, chị Tuyết L, anh Ph, anh H, chị Tuyết M, chị Quế A yêu cầu: Ông Q, bà L, chị Yên Ch, Yên Th và anh M1 trả bà L1, chị Tuyết L2, anh Ph, anh Thái H, chị Tuyết M, chị Quế A thửa đất số 221, 222. Bà L1, chị Tuyết L2, anh Ph, anh H, chị Tuyết M, chị Quế A sẽ trả ông Q, bà L1 27 chỉ vàng 24K.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Phạm Hùng C đồng thời là người đại diện hợp pháp của chị Nguyễn Thị Tuyết L2 trình bày:

Anh C và chị Tuyết L2 là vợ chồng. Năm 2010, anh C, chị Tuyết L2 có thỏa thuận nhận chuyển nhượng thửa đất 1025, 1026 của ông Nguyễn Văn Th2 với giá chuyển nhượng 20 chỉ vàng 24K. Nhưng khi lập thủ tục chuyển nhượng thì chị Tuyết L2 và ông Th2 thỏa thuận ký hợp đồng tặng cho QSDĐ đối với thửa đất số 1025 cho chị Tuyết L2 (BL 85, 86) và chị Tuyết L2 đã được cấp GCN.QSDĐ như nêu trên. Còn thửa đất số 1026 anh C, chị Tuyết L2 đã nhờ anh Phạm Quốc Tr (em ruột anh C) ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Th2 (BL 83-84) và anh Tr cũng đã được cấp GCN.QSDĐ như nêu trên (BL 87-88).

Sau khi được cấp GCN.QSDĐ anh C, chị Tuyết L2 đã tiến hành xây dựng một căn nhà cấp 4 trên thửa đất 1026; còn thửa 1025 thì ông Q, bà L chiếm dụng tiến hành trồng cây, xây dựng chuồng nuôi gà, vịt...

Anh C, chị Tuyết L2 có yêu cầu độc lập: Yêu cầu ông Q, bà L, chị Yên Th, chị Yên Ch, anh M di dời các cây trồng, tháo dỡ chòi lá, chuồng nuôi gà, vịt trả lại thửa đất 1025 cho anh C, chị Tuyết L2.

Không đồng ý hủy GCN.QSDĐ đã cấp cho chị Tuyết L2 và không đồng ý trả lại thửa đất 1025 cho ông Q, bà L.

Đối với thửa đất 1026 anh C, chị Tuyết L2 nhờ anh Tr đứng tên giùm nay anh C, chị Tuyết L2 đồng ý công nhận quyền sử dụng cho anh Tr và chị H2 (vợ anh Tr). Tài sản có trên đất anh C, chị Tuyết L2 và anh Tr tự thỏa thuận. Trong trường hợp nêu yêu cầu của ông Q, bà L được chấp nhận thì anh C, chị Tuyết L2 yêu cầu ông Q, bà L phải bồi thường giá trị căn nhà cho anh C, chị Tuyết L2 theo giá trị đã được Hội đồng định giá xác định.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Phạm Quốc Tr đồng thời là người đại diện hợp pháp của chị Phạm Thị Thanh H2, trình bày:

Thông nhất theo trình bày của anh C nêu trên. Hiện nay anh C, chị Tuyết L2 đã đồng ý công nhận thửa đất 1026 là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh Tr, chị H2. Do đó, anh Tr, chị H2 có yêu cầu độc lập: Buộc ông Q, bà L, chị Yên Th, chị Yên Ch, anh M di dời cây trồng, tháo dỡ chòi lá, chuồng nuôi gà, vịt trả lại thửa đất 1026 cho anh Tr, chị H2.

Anh Tr, chị H2 không đồng ý hủy GCN.QSDĐ đã cấp cho anh Tr và không đồng ý trả thửa đất 1026 cho ông Q, bà L.

Anh Nguyễn Thái H có người đại diện hợp pháp là bà Trần Thị L1, trình bày: Năm 2010, anh H được anh C, chị Tuyết L2 cho ở nhờ tại căn nhà do anh C, chị L2 xây dựng tại thửa đất 1026. Trong thời gian sinh sống ở đây anh H có xây dựng phần sân xi măng trước căn nhà có diện tích 3,2m² với chi phí khoản

1.400.000 đồng đối với số tiền này anh H không yêu cầu mà giao cho anh C, chị Tuyết L2 quyết định.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Yến Th, chị Nguyễn Thị Yến Ch, anh Nguyễn Văn M1, do bà L đại diện, trình bày: Thống nhất với trình bày của bà L.

UBND huyện LH: Tại Công văn số 568/UBND ngày 11/4/2018, trình bày: Không thống nhất hủy GCN.QSĐĐ thửa 1025, 1026 đã cấp cho chị Tuyết L2, anh Tr ngày 24/11/2010. Lý do: Khi cấp GCN.QSĐĐ đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 148, Điều 152 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai 2003.

- Qua khảo sát đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện:

+ Thửa đất 221 diện tích đo đạc thực tế 1.204,4 m², loại đất trồng lúa.

+ Thửa đất 222 diện tích đo đạc thực tế 1.900 m², loại đất trồng lúa.

+ Thửa đất 1025 diện tích đo đạc thực tế 568,6 m² (trong đó có: 39m² thuộc kênh và 529,6m² thuộc thửa 1025). Trong 529,6m² thuộc thửa 1025, có: 20,7m² nhà gỗ; 18,5m² sân gạch; 3,2m² sân xi măng; 17,4m² chuồng bò; 16m² mộ; 11 cây nhãn da bò; 15 cây nhãn long; 02 cây xoài (loại A); 04 cây xoài (loại B); 03 cây dừa (10 năm tuổi); 03 cây dừa (03 năm tuổi); 82 cây tre; 21 cây tầm vong; 82 cây trúc.

+ Thửa đất 1026 diện tích đo đạc thực tế 100m². Trong đó có: 59,8m² nhà tường; 12,7m² sân xi măng.

+ Giá đất các đương sự thống nhất theo giá đất Hội đồng định giá là: Đất trồng cây hàng năm 120.000 đồng/m²; đất trồng cây lâu năm 150.000 đồng/m².

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 53/2019/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 39, khoản 2 Điều 92, 143, 147, 149, 228, 266 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Áp dụng Điều 131; 691, 696 Bộ luật dân sự (gọi tắt là: BLDS) năm 1995; Điều 31 Luật đất đai 1993; Điều 15 Luật hôn nhân gia đình năm 1959; Điều 166, 170, 203 Luật đất đai 2013; Điều 134, 137, 697, 698, 722, 723 BLDS năm 2005; Điều 131 BLDS 2015; Nghị quyết số 02/2014/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

1./ Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Văn Q và bà Trần Thị L.

1.1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị L yêu cầu các vấn đề sau:

+ Buộc bà Trần Thị L1, chị Nguyễn Thị Tuyết L2, anh Nguyễn Văn Ph, anh Nguyễn Thái H, chị Nguyễn Thị Tuyết M, chị Nguyễn Thị Quế A phải tiếp

tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị L các thửa đất 220 (1025, 1026), 221, 222.

+ Hủy GCN.QSDĐ số phát hành BD 818187, số vào sổ CH 00616 cấp ngày 24/11/2010 đối với thửa đất 1025, diện tích 529,6m², loại đất trồng cây lâu năm do chị Nguyễn Thị Tuyết L2 đứng tên GCN.QSDĐ; Hủy GCN.QSDĐ số phát hành BD 818188, số vào sổ CH 00617 cấp ngày 24/11/2010 đối với thửa đất 1026, diện tích 100m², loại đất trồng cây lâu năm do anh Phạm Quốc Tr đứng tên GCN.QSDĐ. Các thửa đất tọa lạc tại ấp LH, xã LH, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long.

1.2/ Vô hiệu tờ “ *Giấy tay sang cổ đất ruộng (đã thỏa thuận)*” lập ngày 07/5/1995 giữa ông Nguyễn Văn Q và ông Nguyễn Văn T (Th).

Buộc bà Trần Thị L1, chị Nguyễn Thị Tuyết L2, anh Nguyễn Văn Ph, anh Nguyễn Thái H, chị Nguyễn Thị Tuyết, chị Nguyễn Thị Quế A phải bồi thường cho ông Q, bà L 27 chỉ vàng 24K và bồi thường số tiền đồng 175.434.000 đồng.

2/ Chấp một phần nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L1, chị Nguyễn Thị Tuyết L2, anh Nguyễn Thái H, anh Nguyễn Văn Ph, chị Nguyễn Thị Tuyết M, chị Nguyễn Thị Quế A:

Buộc ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị L, anh Nguyễn Văn M1, chị Nguyễn Thị Yên Ch, Nguyễn Thị Yên Th giao trả lại bà Trần Thị L1, chị Nguyễn Thị Tuyết L2, anh Nguyễn Văn Ph, anh Nguyễn Thái H, chị Nguyễn Thị Tuyết L2, chị Nguyễn Thị Quế A một GCN.QSDĐ số vào sổ 14617/QSDĐ, ngày 22/11/1991 mang tên ông Nguyễn Văn Th (bản chính) và trả thửa đất 221, diện tích 1.204,4m², loại đất cây hàng năm (trồng lúa); trả thửa đất 222, diện tích 1.900m², loại đất cây hàng năm (trồng lúa), tọa lạc tại ấp Long Hòa, xã Lộc Hòa, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long, có vị trí, kích thước, hình thể theo trích đo bản đồ địa chính khu đất của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long lập ngày 31/10/2017 (kèm theo bản án).

3/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Hùng C, chị Nguyễn Thị Tuyết L2.

Công nhận thửa đất 1025, diện tích 526,9m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp LH, xã LH, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long do chị Nguyễn Thị Tuyết L2 đứng tên GCN.QSDĐ số phát hành BD 818187, số vào sổ CH 00616, ngày 24/11/2010 là thuộc quyền sử dụng của anh C, chị Tuyết L2

Buộc ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị L và anh Nguyễn Văn M1, tháo dỡ, di dời các vật kiến trúc: nhà gỗ, chuồng bò, sân gạch gắn liền trên thửa đất 1025, diện tích 526,9m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp LH, xã LH, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long do chị Nguyễn Thị Tuyết L2 đứng GCN.QSDĐ số phát hành BD 818187, số vào sổ CH 00616, ngày 24/11/2010 để giao trả thửa đất 1025 cho Phạm Hùng anh C, chị Nguyễn Thị Tuyết L2 quản lý, sử dụng.

Buộc anh Phạm Hùng C, chị Nguyễn Thị Tuyết L2 phải bồi thường giá trị cây trồng trên thửa đất 1025 cho ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị L là

10.372.000 đồng. (số lượng cây, giá trị cây trồng theo biên bản định giá tài sản ngày 16/10/2019).

Công nhận anh C, chị Tuyết L2 được quyền sở hữu số lượng cây trồng trên thửa đất 1025 theo biên bản định giá tài sản ngày 16/10/2019.

Công nhận tự nguyện của anh C, chị Tuyết L2 không yêu cầu di dời hai ngôi mộ đá trên thửa đất 1025.

4/ Chấp nhận một phần khởi kiện của anh Phạm Quốc Tr, chị Phạm Thị Thanh H2.

Công nhận thửa đất 1026, diện tích 100, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp LH, xã LH, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long do Phạm Quốc Tr đứng tên GCN.QSDĐ số phát hành BD 818188, số vào sổ CH 00617, ngày 24/11/2010 là thuộc quyền sử dụng của anh Phạm Quốc Tr, chị Phạm Thị Thanh H.

Buộc anh Phạm Quốc Tr, chị Phạm Thị Thanh H2 phải bồi thường giá trị 01 cây nhãn cho ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị L là 250.000 đồng.

Công nhận anh Phạm Quốc Tr, chị Phạm Thị Thanh H2 được quyền sở hữu 01 cây trồng trên thửa đất 1026, diện tích 100m², loại đất trồng cây lâu năm (theo biên bản định giá tài sản ngày 16/10/2019).

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về chi phí khảo sát đo đạc, định giá; về chi phí giám định chữ ký, chữ viết; về án phí sơ thẩm; về lãi suất, quyền và nghĩa vụ trong thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 27 tháng 12 năm 2019, nguyên đơn bà Trần Thị L, ông Nguyễn Văn Q có đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 53/2019/DS-ST, ngày 22/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

+ Lý do kháng cáo: Bản án không khách quan trong việc đánh giá chứng cứ và áp dụng không đúng pháp luật giải quyết tranh chấp.

+ Yêu cầu Tòa phúc thẩm: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q bà Trần Thị L như sau:

1/ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q bà Trần Thị L với ông Nguyễn Văn Th2. Yêu cầu những người thừa kế của ông Nguyễn Văn Th2 là bà Trần Thị L1 và các con ông Th2, bà L1 trả ông Q bà L thửa đất 220 diện tích 780m²- đất cây ăn quả; thửa đất 221 diện tích 920m²- đất lúa; thửa đất 222 diện tích 1.900m²- đất lúa thuộc tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại ấp LH, xã LH, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long.

2/ Hủy hai GCN.QSDĐ số BD818187, thửa đất số 1025 tờ bản đồ số 4, diện tích 529,6m² do bà Nguyễn Thị Tuyết L2 đứng tên và GCN.QSDĐ số BD818188, thửa đất số 1026, tờ bản đồ số 4, diện tích 100m² do ông Phạm Quốc Tr đứng tên. Buộc chị Nguyễn Thị Tuyết L2 và anh Phạm Quốc Tr trả ông Nguyễn Văn Q bà Trần Thị L thửa đất 1025 và 1026.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- *Người kháng cáo bà L, ông Q (do bà L đại diện), trình bày:* Giữ nguyên lý do và yêu cầu kháng cáo như đơn kháng cáo ngày 27/12/2019, không cung cấp chứng cứ mới. Yêu cầu Tòa phúc thẩm sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của ông Q, bà L, buộc bà L1, chị Tuyết L2, anh Ph, anh H, chị Tuyết M, chị Quế A tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Th2 ký ngày 07/5/1995 và công nhận các thửa đất 220 (mới là 1025, 1026), 221, 222 là thuộc quyền sử dụng của ông Q, bà L; yêu cầu xem xét lại giá đất tranh chấp.

- *Bà Trần Thị L1 cũng là đại diện cho chị Tuyết M, chị Quế A, anh Ph, anh H, chị Tuyết L2, trình bày:* Không đồng ý yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của ông Q, bà L do ông Th2 và bà L1 chỉ có 02 thửa đất 221 và 222 cho ông Q bà L, còn thửa đất 220 là do ông Th2 cho ông Q mượn canh tác khi nào cần lấy lại, nên đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

- Anh Phạm Quốc Tr cũng là đại diện cho chị Phạm Thị Thanh H2; anh Phạm Hùng C cũng là đại diện cho chị Nguyễn Thị Tuyết L2, trình bày: Không đồng ý yêu cầu kháng cáo của ông Q, bà L do việc nhận chuyển quyền sử dụng đất từ ông Th2 là đúng quy định của pháp luật, nên đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

- *Đại diện viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:*

Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Thẩm phán; Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có vi phạm.

Đối với kháng cáo của nguyên đơn bà L, ông Q là không có căn cứ, bởi: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (“*Giấy tay sang có đất ruộng (đã thỏa thuận)*” lập ngày 07/5/1995 giữa ông Nguyễn Văn Q và ông Nguyễn Văn T (Th) là không tuân thủ quy định về mặt hình thức và vi phạm cả nội dung nên theo quy định của Luật đất đai năm 1993; Bộ luật dân sự năm 1995 và Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình thì “*Giấy tay sang có đất ruộng (đã thỏa thuận)*” lập ngày 07/5/1995 giữa ông Nguyễn Văn Q và ông Nguyễn Văn T(Thà) bị vô hiệu ngay khi xác lập. Nên việc Tòa sơ thẩm tuyên vô hiệu “*Giấy tay sang có đất ruộng (đã thỏa thuận)*” lập ngày 07/5/1995 giữa ông Nguyễn Văn Q và ông Nguyễn Văn T(Th) và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại cấp phúc thẩm không có căn cứ nào mới làm thay đổi nội dung vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Q, bà L, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thể hiện tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh tụng và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

- *Về thủ tục tố tụng*: Tòa sơ thẩm xét xử và tuyên án ngày 22/11/2019 đến ngày 27/11/2019 nguyên đơn bà L, ông Q có đơn kháng cáo nên kháng cáo của các đương sự là hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- *Về pháp luật áp dụng*: Nguyên đơn ông Q, bà L yêu cầu bị đơn bà L1, chị Tuyết L2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Ph, anh H, chị Tuyết M, chị Quế A tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất {*Giấy tay sang có đất ruộng (đã thỏa thuận) lập ngày 7/5/1995*} do ông Nguyễn Văn T (*tên khác: Th, là chồng của bà L1 và là cha của anh Ph, anh H, chị Quế A, chị Tuyết M*) ký chuyển nhượng cho ông Q, bà L các thửa đất 220, 221, 222, với giá 27 chỉ vàng 24K. Tòa sơ thẩm xác định đây là tranh chấp: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ (theo: *Giấy tay sang có đất ruộng (đã thỏa thuận)* ngày 7/5/1995) và đây là hợp đồng (giao dịch) dân sự được xác lập trước ngày: Bộ luật dân sự (BLDS) năm 2015 có hiệu thi hành và giao dịch này đang được thực hiện mà có nội dung và hình thức khác với quy định của BLDS năm 2015 nên căn cứ đoạn 2 điểm a khoản 1 Điều 688 BLDS năm 2015 Tòa sơ thẩm áp dụng các quy định của BLDS năm 2005 và các văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn thi hành BLDS năm 2005 để giải quyết là đúng quy định.

- *Về thời hiệu*: Đây là giao dịch dân sự thực hiện ngày 7/5/1995 nhưng không tuân thủ về mặt hình thức, trong khi bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập yêu cầu vô hiệu: “*Giấy tay sang có đất ruộng (đã thỏa thuận)* ngày 7/5/1995” nên căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 145 BLDS 1995 thì thời hiệu khởi kiện không bị hạn chế.

- *Về nội dung*:

[1] *Xét hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất 220 (thửa mới 1025, 1026), 221, 222 giữa ông Q, bà L với ông Th2, bà L1*:

[1.1] *Chủ thể tham gia ký kết hợp đồng*: Xét, ông Th2, bà L1 chung sống vợ chồng với nhau năm 1975. Như vậy, theo quy định tại Điều 15 Luật hôn nhân gia đình năm 1959 thì: “*Vợ và chồng đều có quyền sở hữu, hưởng thụ và sử dụng ngang nhau đối với tài sản có trước và sau khi cưới*”. Trong thời gian chung sống vợ chồng ông Th2, bà L1 được cha mẹ ruột ông Th2 tặng cho các thửa đất 220, 221, 222. Ngày 22/10/1991 ông Th2 được cấp GCN.QSDĐ đối với các thửa đất nêu trên nên có căn cứ xác định đây là tài sản chung của ông Th2, bà L1 nên chủ thể tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng là ông Th2, bà L1 nhưng tại “*Giấy tay sang có đất ruộng (đã thỏa thuận)* ngày 7/5/1995” chỉ có ông Th2, ông Q ký là không hợp pháp. Tuy nhiên, do bà Lành đã biết được việc chuyển nhượng và đồng thuận việc chuyển nhượng đất giữa ông Th2 với ông Q, bà L mà không ngăn cản, nên coi như bà L1 là chủ thể tham gia và đã đồng ý ký hợp đồng.

[1.2] *Xét, về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Nguyễn Văn Quyền, bà Trần Thị L với ông Nguyễn Văn Thà, bà Trần Thị Lành*.

Ngày 7/5/1995 ông Th2 ký “*Giấy tay sang có ruộng đất (đã thỏa thuận)*” với ông Q không lập thủ tục về mặt hình thức theo quy định của pháp luật.

Trong khi, tại Khoản 2 Điều 31 Luật đất đai năm 1993 quy định: “*Thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nông thôn làm tại Ủy ban nhân dân huyện; ...*”; Điều 691, Điều 696 BLDS năm 1995 quy định “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản có chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền*”; “*Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm được đăng ký quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền*”; Như vậy, việc chuyển nhượng QSDĐ các thửa đất 220, 221, 222 giữa ông Q, bà L với ông Th2, bà L1 các đương sự chỉ lập giấy “*Giấy tay sang cổ ruộng đất (đã thỏa thuận) ngày 7/5/1995*” mà không có công chứng chứng nhận, không có chứng thực và cũng không có đăng ký QSDĐ tại UBND cấp có thẩm quyền là chưa tuân thủ theo quy định của pháp luật về hình thức nên chưa có hiệu lực.

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành quyết định số 104/2018/QĐST-DS ngày 10/9/2018 về việc thực hiện các thủ tục để hoàn thiện về mặt hình thức của hợp đồng đối với các đương sự theo quy định tại Điều 139 BLDS 1995 nhưng phía bà L1 không đồng ý vì cho rằng không có chuyển nhượng đất cho ông Q, bà L.

- Xét, các thửa đất 221, thửa đất 222 là loại đất trồng lúa, ông Q, bà L xác định đã trực tiếp quản lý, canh tác các thửa đất 221, 222 từ năm 1995 cho đến nay không làm thay đổi, hiện trạng và mục đích sử dụng. Do đó, căn cứ theo quy định tại mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình và quy định tại Điều 139, 691, 696 BLDS 1995; Khoản 2 Điều 31 Luật đất đai năm 1993 nêu trên, thì: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ “*Giấy tay sang cổ ruộng đất (đã thỏa thuận) ngày 7/5/1995*” đối với hai thửa đất 221, 222 là vô hiệu do vi phạm về mặt hình thức. Do đó, Tòa cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Q, bà L về yêu cầu bị đơn bà L1, chị Tuyết L2 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh H, anh Ph, chị Tuyết M, chị Quế A tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ các thửa đất 221, 222. Là có căn cứ, đúng pháp luật.

- Xét, các thửa đất 1025, 1026 (cũ là 220) là loại đất trồng cây lâu năm. Ông Q, bà L nhận đất quản lý sử dụng đến năm 2010 nhưng vẫn chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định nên cũng bị vô hiệu như 02 thửa đất 221 và 220 nêu trên. Trong khi, năm 2010, ông Th2 đã lập Hợp đồng tặng cho QSDĐ cho anh C, chị Tuyết L tại thửa 1025 và lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho anh Tr tại thửa 1026, các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nêu trên giữa ông Th2 với chị Tuyết L2 và giữa ông Th2 với anh Tr đã tuân thủ các quy định tại khoản 2 Điều 689, các Điều 692, 697, 698, 722, 723 của BLDS 2005 và Điều 148, Điều 152 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai 2003 nên việc UBND huyện LH cấp GCN.QSDĐ cho chị Tuyết L2 tại thửa 1025 và cấp GCN.QSDĐ cho anh Tr tại thửa 1026 là có căn cứ, đúng trình tự, thủ tục luật quy định. Nên Tòa sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông Q bà L. Về yêu cầu anh C, chị Tuyết L2 trả đất 1025 và hủy

GCN. QSDĐ đã cấp cho chị Tuyết L2; về yêu cầu anh Tr, chị H2 trả thửa đất 1026 và hủy GCN. QSDĐ đã cấp cho anh Tr là có căn cứ, đúng pháp luật.

[1.3] Về hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu.

- Theo quy định tại Khoản 2 Điều 146 BLDS 1995 (nay là khoản 2, 4 Điều 131 BLDS 2015) quy định: “*Khi giao dịch dân sự vô hiệu, thì các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nếu không hoàn trả được bằng hiện vật, thì phải hoàn trả bằng tiền. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường*”. Hiện nay ông Th2 đã chết nên buộc ông Q, bà L giao trả lại các thửa đất 221, 222 và GCN.QSDĐ do ông Th2 đứng tên lại cho bà L1 và các con ông Th2 bà L1 là: Chị Tuyết L, anh Ph, anh H, chị Tuyết M, chị Quế A.

- Xét, lỗi dẫn đến hợp đồng (giao dịch) “*Giấy tay sang cố ruộng đất (đã thỏa thuận) ngày 7/5/1995*”, bị vô hiệu là do ông Q, bà L và ông Th2, bà L1 ngay từ đầu đã không thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật đất đai năm 1993 và BLDS 1995 nên “*Giấy tay sang cố ruộng đất (đã thỏa thuận) ngày 7/5/1995*” bị vô hiệu và lỗi dẫn đến giao dịch dân sự vô hiệu của ông Q, bà L và ông Th2, bà L1 là ngang nhau (lỗi của mỗi bên là 50%). Giá trị thiệt hại được xác định là khoản tiền chênh lệch giá trị QSDĐ do các bên thỏa thuận ban đầu với giá trị QSDĐ tại thời điểm xét xử sơ thẩm.

+ Giá trị các thửa đất tại thời điểm chuyển nhượng bằng 27 chỉ vàng 24K. Do đó, tòa sơ thẩm quy giá vàng 24K tại thời xét xử sơ thẩm theo thỏa thuận của các đương sự là 4.300.000 đồng/chỉ là có căn cứ, đúng quy định, cụ thể như sau:

$27 \text{ chỉ vàng } 24K \times 4.300.000 \text{ đồng/chỉ} = 116.100.000 \text{ đồng}.$

Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Q có đơn yêu cầu Tòa sơ thẩm tiến hành định giá, Tòa sơ thẩm đã thành lập Hội đồng định giá vào ngày 25/8/2017. Sau đó, ngày 02/10/2019 nguyên đơn bà L yêu cầu định giá lại, Tòa sơ thẩm đã thành lập Hội đồng định giá lại theo yêu cầu của bà L vào ngày 16/10/2019. Sau khi Hội đồng định giá lại bà L có đơn khiếu nại và yêu cầu Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long khảo sát giá thị trường, Tòa sơ thẩm đã thông báo cho bà L nộp tạm ứng chi phí khảo sát giá thị trường nhưng bà L không nộp tạm ứng chi phí. Theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì: Tòa đình chỉ giải quyết vụ án dân sự thuộc các trường hợp sau đây: “*nguyên đơn không nộp tiền tạm ứng chi phí định giá tài sản...*”. Theo quy định này thì lẽ ra Tòa sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng do trước đó Tòa sơ thẩm đã có định giá lại lần 2 vào ngày 16/10/2019 theo yêu cầu của nguyên đơn, nên khi nguyên đơn yêu cầu định giá lại lần 3 mà không chịu nộp tạm ứng chi phí định giá thì Tòa sơ thẩm lấy giá đã định lần 2 để làm căn cứ giải quyết là đúng, cụ thể:

Giá trị đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm:

+ Thửa đất 221 diện tích $1.204,4\text{m}^2 \times 120.000 \text{ đồng/m}^2 = 144.528.000$ đồng.

+ Thửa đất 222 diện tích $1.900\text{m}^2 \times 120.000 \text{ đồng/m}^2 = 228.000.000$ đồng.

+ Thửa đất 1025, diện tích $529,6\text{m}^2 \times 150.000 \text{ đồng/m}^2 = 79.440.000$ đồng.

+ Thửa đất 1026, diện tích $100 \text{ m}^2 \times 150.000 \text{ đồng/m}^2 = 15.000.000$ đồng.

Tổng cộng giá trị các thửa đất: 466.968.000 đồng

Giá trị chênh lệch của các thửa đất tại thời điểm chuyển nhượng và xét xử sơ thẩm là: 466.968.000 đồng – 116.100.000 đồng = 350.868.000 đồng.

Lỗi của nguyên đơn và bị đơn là ngang nhau (50/50) nên mỗi bên phải chịu thiệt hại là: 350.868.000 đồng x 50% thiệt hại = 175.434.000 đồng.

[2] Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Q, bà L như mục [1] nêu trên, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên phần quyết định của án sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà L1 và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh C, chị Tuyết L2; anh Tr, chị H2 đối với nguyên đơn ông Q, bà L. Đồng thời theo đề nghị của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn ông Q, bà L, giữ nguyên án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà L, ông Q phải nộp án phí dân sự phúc thẩm mỗi người là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo quy định tại Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[4] Quyết định khác của án sơ thẩm về chi phí khảo sát đo đạc, định giá, chi phí giám định chữ ký; về án phí sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 147, khoản 1 Điều 148, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Áp dụng Điều 15 Luật hôn nhân gia đình năm 1959; đoạn 2 điểm a khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 31 Luật đất đai năm 1993; các Điều 139, 145, 146, 691, 696 Bộ luật dân sự năm 1995; mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình; khoản 2 Điều 689, các Điều 692, 697, 698, 722, 723 của Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 148, Điều 152 Nghị định số 184/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai 2003; các Điều 166, 170, 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị L, giữ nguyên án sơ thẩm số 53/2019/DSST ngày 24 tháng 02 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị L về các yêu cầu:

2.1. Về yêu cầu: Buộc bà Trần Thị L1, chị Nguyễn Thị Tuyết L2, anh Nguyễn Văn Ph, anh Nguyễn Thái H, chị Nguyễn Thị Tuyết M, chị Nguyễn Thị Quế A phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất {*Giấy tay sang cổ đất ruộng (đã thỏa thuận) lập ngày 07/5/1995*} giữa ông Nguyễn Văn Q và ông Nguyễn Văn T(Thà) tại các thửa đất 220 (mới là 1025 và 1026), 221, 222.

2.2. Về yêu cầu: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện LH cấp cho chị Nguyễn Thị Tuyết L2 ngày 24/11/2010, số phát hành BD818187, số vào sổ CH 00616 đối với thửa đất số 1025, diện tích 529,6m², loại đất trồng cây lâu năm.

2.3. Về yêu cầu: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện LH cấp cho anh Phạm Quốc Tr ngày 24/11/2010, số phát hành BD818188, số vào sổ CH 00617 đối với thửa đất số 1026, diện tích 100m², loại đất trồng cây lâu năm.

2.4. Về yêu cầu: Buộc chị Nguyễn Thị Tuyết L2, anh Phạm Hùng C phải trả lại ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị L thửa đất số 1025.

2.5. Về yêu cầu: Buộc anh Phạm Quốc Tr, chị Phạm Thị Thanh H phải trả lại ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị L thửa đất số 1026.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị L; Chấp một phần nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị L1, chị Nguyễn Thị Tuyết L2, anh Nguyễn Văn Ph, anh Nguyễn Thái H, chị Nguyễn Thị Tuyết L2, chị Nguyễn Thị Quế A; Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Hùng C, chị Nguyễn Thị Tuyết L2; Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Quốc Tr, chị Phạm Thị Thanh H2.

3.1. Vô hiệu tờ “*Giấy tay sang cổ đất ruộng (đã thỏa thuận)*” lập ngày 07/5/1995 giữa ông Nguyễn Văn Q và ông Nguyễn Văn T(Thà) tại các thửa đất 220 (1025, 1026), 221, 222.

3.2. Buộc bà Trần Thị L1, chị Nguyễn Thị Tuyết L2, anh Nguyễn Văn Ph, anh Nguyễn Thái H, chị Nguyễn Thị Tuyết L2, chị Nguyễn Thị Quế A hoàn trả ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị L 27 (hai mươi bảy) chỉ vàng 24K và bồi thường ông Q, bà L số tiền 175.434.000 (một trăm bảy mươi lăm triệu bốn trăm ba mươi bốn ngàn) đồng.

3.3. Buộc ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị L, anh Nguyễn Văn Mậu chị Nguyễn Thị Yến Ch, Nguyễn Thị Yến Th giao trả lại bà Trần Thị L1, chị Nguyễn Thị Tuyết L2, anh Nguyễn Văn Phụng, anh Nguyễn Thái H, chị Nguyễn Thị T1, chị Nguyễn Thị Quế A một GCN.QSDD số vào sổ 14617/QSDD, ngày 22/11/1991 mang tên ông Nguyễn Văn Th (bản chính) và trả thửa đất 221, diện tích 1.204,4m², loại đất trồng lúa; trả thửa đất 222, diện tích 1.900m², loại đất trồng lúa, đều tọa lạc tại ấp Long Hòa, xã Lộc Hòa, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long (*có vị trí, kích thước, hình thể theo trích đo bản đồ địa chính khu đất của*

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long lập ngày 31/10/2017 kèm theo bản án).

3.4. Công nhận thửa đất số 1025, diện tích 526,9m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp LH, xã LH, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long do chị Nguyễn Thị Tuyết L2 đứng tên GCN.QSĐĐ số phát hành BD 818187, sổ vào sổ CH 00616, ngày 24/11/2010 là thuộc quyền sử dụng của anh Phạm Hùng Cường, chị Nguyễn Thị Tuyết L2.

- Buộc ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị L và anh Nguyễn Văn M1, chị Nguyễn Thị Yến Ch, chị Nguyễn Thị Yến Th tháo dỡ, di dời các vật kiến trúc: nhà gỗ, chuồng bò, sân gạch gắn liền trên thửa đất số 1025 để giao trả thửa đất số 1025 cho anh Phạm Hùng Cường, chị Nguyễn Thị Tuyết L2 quản lý và trọn quyền sử dụng.

- Buộc anh Phạm Hùng C, chị Nguyễn Thị Tuyết L2 phải bồi thường giá trị cây trồng trên thửa đất số 1025 cho ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị L là 10.372.000 (mười triệu ba trăm bảy mươi hai ngàn) đồng.

- Công nhận anh Phạm Hùng C, chị Nguyễn Thị Tuyết L2 được quyền sở hữu toàn bộ số cây trồng trên thửa đất số 1025.

- Công nhận tự nguyện của anh Phạm Hùng C, chị Nguyễn Thị Tuyết L2 không yêu cầu di dời hai ngôi mộ đá trên thửa đất 1025.

3.5. Công nhận thửa đất số 1026, diện tích 100m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp LH, xã LH, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long do UBND huyện LH cấp GCN.QSĐĐ cho anh Phạm Quốc Tr đứng tên số phát hành BD 818188, sổ vào sổ CH 00617, cấp ngày 24/11/2010 là thuộc quyền sử dụng của anh Phạm Quốc Tr, chị Phạm Thị Thanh H.

- Buộc anh Phạm Quốc Tr, chị Phạm Thị Thanh H2 phải bồi thường giá trị 01 cây nhãn cho ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị L là 250.000 (hai trăm năm chục ngàn) đồng; anh Phạm Quốc Tr, chị Phạm Thị Thanh H2 được quyền sở hữu 01 cây nhãn đã bồi thường.

4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị L phải nộp án phí dân sự phúc thẩm mỗi người là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được khấu trừ từ 300.000 đồng mỗi người đã nộp tạm ứng theo biên lai thu tiền số 0001500 ngày 27/11/2019 và 0002604 ngày 14/02/2020 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long, ông Q, bà L không phải nộp thêm.

6. Quyết định khác của án sơ thẩm về chi phí khảo sát đo đạc, định giá, chi phí giám định chữ ký; về án phí sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 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.

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

Nơi nhận:

- TANDTC
- VKSNDCC tại TPHCM.
- TAND.Tỉnh Vĩnh Long.
- VKSND tỉnh Vĩnh Long.
- Cục THADS tỉnh Vĩnh Long.
- Các đương sự (17).
- Lưu HS (02) VP (5) 29b (án 09)

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

Nguyễn Văn Tửu