

Bản án số: 207/2020/DS-PT
Ngày: 23-7- 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 TỈNH ĐỒNG THÁP

- *T phân Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:*

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Sỹ Danh Đạt.
- Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Tăng;
Ông Nguyễn Tuấn Anh.

- *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:* Bà Vũ Thị Thu Hằng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15/7/2020 và 23/7/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 183/2020/TLPT-DS ngày 17/02/2020 về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2019/DS-ST ngày 23 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 259/2020/QĐ-PT ngày 15 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Nguyễn Văn T, sinh năm 1964;

Địa chỉ: Ấp Phú Bình, xã Phú Long, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- *Bị đơn:* Hà Thị H, sinh năm 1949;

Địa chỉ: Số nhà 1B, ấp Phú Thạnh, xã Phú Long, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H là: Ông Nguyễn Xuân K, sinh

năm 1954: Địa chỉ: Số nhà 39/1, đường Cái Sơn, Khóm 2, Phường 1, T phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

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

1. Trương Thị T, sinh năm 1964;
2. Nguyễn Trương Tấn T, sinh năm 1983;
3. Bùi Thị Như Y, sinh năm 1985;

Người đại diện theo ủy quyền của bà T, anh T và chị Y là: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1964;

Cùng địa chỉ: Ấp Phú Bình, xã Phú Long, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

4. Mai Thị Tuyết H, sinh năm 1979;
5. Mai Thanh P, sinh năm 1980;
6. Mai Thanh D, sinh năm 1983;
7. Mai Thị Tuyết H1, sinh năm 1985;
8. Mai Thanh T, sinh năm 1989;

Cùng địa chỉ: Ấp Phú Thạnh, xã Phú Long, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của chị H, anh P, anh D, chị H1, anh T là: Ông Nguyễn Xuân K, sinh năm 1954; Địa chỉ: Số nhà 39/1, đường Cái Sơn, Khóm 2, Phường 1, T phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

9. Mai Thanh K, sinh năm 1995;

Địa chỉ: Số nhà 1B, ấp Phú Thạnh, xã Phú Long, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của Mai Thanh K là: Ông Nguyễn Xuân K, sinh năm 1954; Địa chỉ: Số nhà 39/1, đường Cái Sơn, Khóm 2, Phường 1, T phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp và ông Nguyễn Phú KH, sinh năm 1957; Địa chỉ: Số nhà 337, Quốc lộ 80, khóm Phú Hòa, thị trấn Cái Tàu Hạ, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người kháng cáo:* Bà Hà Thị H là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và những Người có quyền lợi, nghĩa

vụ liên quan gồm: Bà Trương Thị T, anh Nguyễn Trương Tấn T, chị Bùi Thị Như Y (Gọi tắt là hộ ông T) cùng ủy quyền cho ông Nguyễn Văn T trình bày:

Phần đất tranh chấp $138,6m^2$ trong phạm vi các mốc 1, 2, 3, 4, 1 thuộc một phần thửa 85, tờ bản đồ số 14 do hộ ông Mai Văn Sê đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại xã Phú Long, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, theo Trích đo hiện trạng đất tranh chấp ngày 27/3/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C, hiện nay do hộ của ông đang quản lý, sử dụng có nguồn gốc là của vợ chồng ông Mai Văn Sê (Xê) và bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng cho vợ chồng ông, cụ thể như sau:

+ Lần 1: Ngày 26/8/1995, làm “Giấy bán đoạn mãi đất” có H bên ký tên (Không có công chứng chứng thực) nội dung là vợ chồng ông Sê chuyển nhượng cho vợ chồng ông một lô đất ngang 5m, dài 24m, giá 17 chỉ vàng 24k. Vợ chồng ông đã trả cho vợ chồng ông Sê, bà H được 15 chỉ vàng 24k, còn 02 chỉ sẽ trả cho vợ chồng ông Sê, bà H khi nào “qua bộ” xong.

+ Lần 2: Ngày 01/9/1996, làm “Giấy mua bán đất” có H bên ký tên và có xác nhận của UBND xã Phú Long ngày 03/10/1996, nội dung là vợ chồng ông Sê chuyển nhượng cho vợ chồng ông phần đất ngang 9m, dài 24m, giá 34 chỉ vàng 24k. Trong đó, có diện tích đất chuyển nhượng theo “Giấy bán đoạn mãi đất” ngày 26/8/1995. Vợ chồng ông đã trả cho vợ chồng ông Sê, bà H được tổng cộng là 32 chỉ vàng 24k, còn 02 chỉ chờ “qua bộ” xong sẽ trả.

+ Lần 3: Ngày 25/02/2001, làm “Giấy mua bán đất” có H bên ký tên (Không công chứng, chứng thực) thỏa thuận chuyển nhượng thêm diện tích đất hình tam giác một cạnh là 0,6m và một cạnh 04m. Vị trí liền kề với diện tích đất nêu trên, giá sang nhượng 650.000 đồng. Vợ chồng ông đã trả cho ông Sê, bà H số tiền 650.000 đồng xong.

Vợ chồng ông Sê, bà H đã giao cho vợ chồng ông quản lý, sử dụng diện tích đất của 3 lần chuyển nhượng nêu trên là $120m^2 + 96m^2 + 1,2m^2 = 217,2m^2$. Tại thời điểm 03 lần chuyển nhượng thì vợ chồng ông Sê, bà H chưa được cấp Giấy chứng nhận QSD đất. Từ năm 1996, vợ chồng ông đã san lấp, cất nhà ở trên diện tích đất $217,2m^2$.

Đến năm 2003 - 2004, Ủy ban nhân dân huyện C thu hồi của hộ ông Sê, bà H $3.810,9m^2$ đất để xây dựng Dự án “Cụm dân cư trung tâm xã Phú Long” (Nay là chợ Phú Long), phần đất mà ông Sê, bà H chuyển nhượng cho vợ chồng

ông cũng bị thu hồi 01 phần khoảng $78,6\text{m}^2$, còn lại ($217,2\text{m}^2 - 78,6\text{m}^2 = 138,6\text{m}^2$) vợ chồng ông tiếp tục quản lý, sử dụng.

Hộ ông Sê, bà H được nhận tiền bồi thường đất bị thu hồi $3.810,9\text{m}^2$. Trong đó, có $78,6\text{m}^2$ đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông, nhưng không biết được bồi thường bao nhiêu tiền. Do muốn vụ án được giải quyết nhanh chóng nên vợ chồng ông cũng không yêu cầu vợ chồng ông Sê, bà H trả tiền bồi thường thiệt hại diện tích đất bị thu hồi $78,6\text{m}^2$. Vợ chồng ông chỉ được nhận tiền bồi thường đối với một phần nhà ở và vật kiến trúc xây dựng bị tháo dỡ trên diện tích đất bị thu hồi 78m^2 tổng cộng là 24.329.473 đồng và được ưu tiên mua 01 nền tái định cư diện tích $85,5\text{m}^2$.

Đến ngày 22/02/2011, UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho hộ ông Mai Văn Sê diện tích $305,7\text{m}^2$ thuộc thửa 85, tờ bản đồ số 14 bao gồm luôn diện tích $138,6\text{m}^2$ đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông. Tuy nhiên, sau khi được cấp Giấy chứng nhận QSD đất, thì bà H đòi hủy thỏa thuận chuyển nhượng đất và yêu cầu vợ chồng ông trả lại $138,6\text{m}^2$ đất, vợ chồng ông không đồng ý.

Vì vậy, hộ của ông yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất diện tích $138,6\text{m}^2$ giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông Sê, bà H. Do ông Sê đã chết vào năm 2014 nên ông yêu cầu vợ ông Sê là bà Hà Thị H và các con ông Sê là Mai Thị Tuyết H, Mai Thanh P, Mai Thanh D, Mai Thị Tuyết H1, Mai Thanh T, Mai Thanh K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất $138,6\text{m}^2$ cho hộ của ông được đứng tên Giấy chứng nhận QSD đất theo quy định của pháp luật.

Hộ của ông đồng ý trả lại cho bà Hà Thị H số vàng còn thiếu là 02 chỉ vàng 24k và tự nguyện hỗ trợ thêm cho bà Hà Thị H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong hộ ông Mai Văn Sê 02 chỉ vàng 24k.

Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất diện tích $138,6\text{m}^2$ bị vô hiệu thì hộ của ông đồng ý giao trả lại cho hộ ông Mai Văn Sê (Nay là hộ bà Hà Thị H) diện tích đất $138,6\text{m}^2$, đồng thời yêu cầu bà H và các con của ông Sê, bà H phải hoàn trả cho vợ chồng ông 32 chỉ vàng 24k và 650.000 đồng, bồi thường thiệt hại chênh lệch giá đất, giá trị nhà ở và vật kiến trúc của hộ ông xây dựng trên diện tích $138,6\text{m}^2$, tổng cộng là 582.750.600 đồng (giá trị đất là $138,6\text{m}^2 \times 3.235.000\text{đ}/\text{m}^2$, giá trị nhà và vật kiến trúc là 143.901.462 đồng).

- Bị đơn bà Hà Thị H và những Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Các anh chị Mai Thị Tuyết H, Mai Thanh P, Mai Thanh D, Mai Thị Tuyết H1, Mai Thanh T cùng ủy quyền cho ông Nguyễn Xuân K và anh Mai Thanh K ủy quyền cho ông Nguyễn Xuân K và ông Nguyễn Phú KH trình bày:

Phần đất diện tích 138,6m² đang tranh chấp với vợ chồng ông T là một phần diện tích của thửa đất số 85, tờ bản đồ số 14, diện tích 305,7m² tại xã Phú Long, huyện C, tỉnh Đồng Tháp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/02/2011 cấp cho hộ ông Mai Văn Sê. Đất có nguồn gốc là của cụ Mai Văn Hữu (Chết khoảng năm 1977) cha của ông Mai Văn Sê cho vợ chồng ông Sê, bà H từ khoảng năm 1968, diện tích hơn 4.000m². Cụ Hữu cho đất không làm giấy tờ và đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Từ năm 1995 đến năm 2001, vợ chồng ông Sê, bà H có chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông T 03 lần với diện tích và giá chuyển nhượng đúng như vợ chồng ông T trình bày.

Từ năm 1996, vợ chồng ông T đã xây dựng nhà ở trên diện tích đất chuyển nhượng và đã trả cho vợ chồng bà H, ông Sê tiền vàng chuyển nhượng đất là 32 chỉ vàng 24k (Vàng nhẫn giá 420.000 đồng/chỉ tại thời điểm trả vàng) và 650.000 đồng, còn nợ 02 chỉ thỏa thuận trả dứt khi nào vợ chồng ông Sê, bà H làm thủ tục chuyển quyền sử dụng cho vợ chồng ông T đúng tên giấy chứng nhận QSD đất.

Tại thời điểm 03 lần chuyển nhượng đất thì vợ chồng ông Sê, bà H chưa được cấp Giấy chứng nhận QSD đất.

Đến năm 2004, UBND huyện C ra Quyết định số 326/QĐ-UB ngày 08/4/2004 và Quyết định số 1851/QĐ-UBND ngày 14/10/2008 về việc thu hồi, giải tỏa diện tích đất 3.810,9m² thuộc 01 phần thửa đất số 18 (Sau này cấp Giấy chứng nhận QSD đất đổi T thửa đất số 85) của hộ gia đình ông Sê, bà H để quy hoạch xây dựng Cụm dân cư trung tâm xã Phú Long. Diện tích đất bị thu hồi bao gồm diện tích 217,2m² chuyển nhượng cho vợ chồng ông T.

Hộ ông Sê, bà H được nhận tiền bồi thường đất bị thu hồi 3.810,9m², với số tiền là 126.946.816 đồng (bao gồm 217,2m² đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông T). Vợ chồng ông Sê, bà H cũng không trả cho vợ chồng ông T tiền bồi thường diện tích đất 217,2m² vì vợ chồng ông T còn nợ 02 chỉ vàng chuyển nhượng đất.

Hộ ông Sê, bà H và hộ ông T đều được bồi thường giá trị phần nhà ở và

vật kiến trúc xây dựng trên diện tích đất bị thu hồi và được mua nền tái định cư.

Năm 2007, UBND huyện C ban hành Quyết định số 1848/QĐ-UBND ngày 25/10/2007 về việc điều chỉnh Quyết định số 326/QĐ-UB ngày 08/4/2004. Cụ thể là điều chỉnh giảm thu hồi QSD đất của hộ ông Mai Văn Sê diện tích là 183,4m². Do diện tích 183,4m² không nằm trong quy hoạch cụm dân cư trung tâm xã Phú Long.

Bà H xác định diện tích chuyển nhượng cho hộ ông T còn lại là 138,6m² nằm trong diện tích 183,4m² không bị thu hồi giải tỏa và được giao trả lại cho hộ ông Mai Văn Sê theo Quyết định số 1848/QĐ-UBND ngày 25/10/2007 của UBND huyện C. Tuy nhiên, vợ chồng ông T không trả lại cho hộ ông Sê, bà H diện tích đất 138,6m² mà tháo dỡ phần nhà tạm cũ và xây dựng lại nhà ở kiên cố vào năm 2008. Bà H có trình báo để UBND xã Phú Long và UBND huyện C xử lý.

Ngày 22/02/2011, UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận QSD đất diện tích 305,7m² thuộc thửa 85 tờ bản đồ số 14, đất tại ấp Phú Thạnh, xã Phú Long, huyện C, tỉnh Đồng Tháp cho Hộ ông Mai Văn Sê bao gồm diện tích 138,6m² chuyển nhượng cho vợ chồng ông T.

Ngày 17/9/2014 ông Mai Văn Sê chết, không để lại di chúc, hàng thừa kế thứ nhất của ông Sê gồm: Vợ là bà Hà Thị H và các con là các anh chị Mai Thị Tuyết H, Mai Thanh P, Mai Thanh D, Mai Thị Tuyết H1, Mai Thanh T và Mai Thanh K. Sau khi ông Mai Văn Sê chết thì bà H đăng ký thủ tục chuyển đổi chủ hộ từ ông Mai Văn Sê sang bà Hà Thị H.

Năm 2016, bà H có nộp đơn khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông T trả lại diện tích 138,6m² nhưng đến ngày 26/9/2017 bà H rút đơn kiện để nộp đơn khiếu nại việc UBND huyện C ra quyết định trả lại cho bên hộ Mai Văn Sê diện tích đất 183,4m² nhưng lại không buộc hộ Nguyễn Văn T di dời nhà để trả lại cho hộ Mai Văn Sê diện tích đất 138,6m². UBND huyện C đã có thông báo không thụ lý giải quyết khiếu nại của bà H do nội dung khiếu nại thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Bà H cho rằng UBND huyện C đã thu hồi diện tích đất 3.810,9m² bao gồm diện tích đất sang nhượng 217,2m² và đã trả lại cho vợ chồng ông Sê, bà H diện tích đất 183,4m² theo Quyết định số 326/QĐ-UB ngày 08/4/2004, Quyết

định số 1851/QĐ-UBND ngày 14/10/2008 và Quyết định số 1848/QĐ-UBND ngày 25/10/2007. Vợ chồng ông T cũng đã được bồi thường thiệt hại nhà ở, vật kiến trúc bị tháo dỡ di dời và ưu tiên mua 01 nền tái định cư mà đúng ra phải ưu tiên cho hộ ông Sê, bà H, mua.

Do đó, bà H không đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của ông T. Bà yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất diện tích 138,6m² là hợp đồng vô hiệu; Yêu cầu hộ ông T di dời nhà, cây trồng và T sản khác để trả cho hộ bà H 138,6m² đất. Hộ bà H đồng ý liên đới trả lại cho vợ chồng ông T 32 chỉ vàng 24k và 650.000 đồng, không đồng ý trả tiền chênh lệch giá trị đất, nhà, vật kiến trúc tổng cộng 582.750.642 đồng theo yêu cầu của vợ chồng ông T.

Các anh chị Mai Thị Tuyết H, Mai Thanh P, Mai Thanh D, Mai Thị Tuyết H1, Mai Thanh T đồng ý với ý kiến, yêu cầu của bà H. Đồng ý liên đới trả lại cho vợ chồng ông T 32 chỉ vàng 24k và 650.000 đồng, không đồng ý trả tiền chênh lệch giá trị đất, nhà, vật kiến trúc tổng cộng 582.750.642 đồng theo yêu cầu của vợ chồng ông T.

Riêng anh Mai Thanh K từ khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án đến tại phiên tòa ngày 18/12/2019, thì đều thống nhất với ý kiến, yêu cầu của bà H. Tại phiên tòa ngày 18/12/2019, anh thay đổi yêu cầu là giao lại cho hộ gia đình bà H quản lý, sử dụng toàn bộ nhà, vật kiến trúc, cây trồng của hộ gia đình ông T có trên diện tích đất tranh chấp và anh K đồng ý trả lại cho hộ gia đình ông T giá trị ngôi nhà, vật kiến trúc của hộ gia đình ông T trên diện tích đất là 143.901.168 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 83/2019/DS-ST ngày 23/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện C đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Hà Thị H.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/8/1995, ngày 03/10/1996, ngày 25/02/2001 giữa ông Mai Văn Sê, bà Hà Thị H với ông Nguyễn Văn T, bà Trương Thị T, có hiệu lực pháp luật.

3. Ông Nguyễn Văn T, bà Trương Thị T, anh Nguyễn Trương Tấn T, chị Bùi Thị Như Y được quyền sử dụng đất diện tích 138,6m² thuộc một phần thửa đất số 85 tờ bản đồ số 14 địa chỉ: ấp Phú Thạnh, xã Phú Long, huyện C, tỉnh

Đồng Tháp cấp Giấy chứng nhận QSD đất ngày 22/02/2011 cho hộ ông Mai Văn Sê. Vị trí diện tích đất 138,6m² xác định bởi các mốc: 1-2-3-4-1 theo Trích đo hiện trạng đất tranh chấp ngày 27/3/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng kY đất đai huyện C.

3.1. Đương sự: Nguyễn Văn T, Trương Thị T, Nguyễn Trương Tấn T, Bùi Thị Như Y, Hà Thị H, Mai Thị Tuyết H, Mai Thanh P, Mai Thanh D, Mai Thị Tuyết H1, Mai Thanh T, Mai Thanh K có quyền và nghĩa vụ đăng kY thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSD đất theo quy định pháp luật.

4. Ông Nguyễn Văn T, bà Trương Thị T, anh Nguyễn Trương Tấn T, chị Bùi Thị Như Y liên đới trả cho bà Hà Thị H và các anh chị: Mai Thanh K, Mai Thị Tuyết H, Mai Thanh P, Mai Thanh Mỹ, Mai Thị Tuyết H1, Mai Thanh T 04 (bốn) chỉ vàng 24K.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá T sản, 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 03/01/2020 bà Hà Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn. Buộc hộ ông Nguyễn Văn T phải giao trả lại đất cho hộ gia đình bà, hộ gia đình bà đồng Y trả lại cho ông Nguyễn Văn T 32 chỉ vàng tiền đặt cọc mua đất và bồi thường nhà ở vật kiến trúc trên đất cho ông T.

Tại phiên tòa phúc thẩm Nguyễn Văn T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bà Hà Thị H vẫn giữ nguyên kháng cáo của mình, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về nội dung giải quyết của vụ án.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu Y 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 kY và các đương sự có mặt tại phiên tòa đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các T liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/8/1991, 03/10/1996 và 25/02/2001 được H bên đương sự điều thừa nhận và có làm giấy tay. Vợ cH ông T, bà T đã thanh toán cho vợ cH ông Sê, bà H được 32 chỉ vàng 24k và 650.000 đồng, còn nợ lại 02 chỉ vàng 24k. Vợ cH ông Sê, bà H đã giao đất cho vợ cH ông T, bà T quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích chuyển nhượng từ năm 1995 đến nay.

Tuy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa H bên không tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nhưng hợp đồng đã thực hiện được hơn 2/3 nghĩa vụ của các bên. Do đó, ông T yêu cầu hộ bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng là phù hợp theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tại cấp phúc thẩm bà H cũng không cung cấp được chứng cứ nào mới để chứng minh cho kháng cáo của mình là có căn cứ và phù hợp pháp luật.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu của ông T là có căn cứ. Việc bà H kháng cáo không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng và yêu cầu hộ ông T trả lại đất là chưa phù hợp.

Xét ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Hà Thị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ và phù hợp nên chấp nhận.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, để thuận tiện cho việc thi hành án Hội đồng xét xử điều chỉnh lại cách tuyên án.

Do bà H là người cao tuổi và có đơn xin miễn tiền án phí nên bà không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 91, Điều 147, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 100, Điều 203 Luật đất đai; Điều 129, 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503, Điều 688 Bộ luật Dân sự; 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Hà Thị H.
2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 83/2019/DS-ST ngày 23/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp.
3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Hà Thị H.
4. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy bán đoạn mãi đất” ngày 26/8/1995, “Giấy mua bán đất” ngày 01/9/1996 và “Giấy mua bán đất” ngày 25/02/2001 giữa ông Mai Văn Sê, bà Hà Thị H với ông Nguyễn Văn T, bà Trương Thị T.
5. Công nhận cho hộ ông Nguyễn Văn T (Các T viên trong hộ gồm: Ông Nguyễn Văn T, bà Trương Thị T, anh Nguyễn Trương Tấn T và chị Bùi Thị Như Y) được quyền sử dụng diện tích 138,6m² đất thuộc một phần thửa đất số 85, tờ bản đồ số 14 tại xã Phú Long, huyện C, tỉnh Đồng Tháp do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Mai Văn Sê đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/02/2011, trong phạm vi các mốc 1-2-3-4-1.
6. Bà Hà Thị H và các anh chị Mai Thanh K, Mai Thị Tuyết H, Mai Thanh P, Mai Thanh Mỹ, Mai Thị Tuyết H1 và Mai Thanh T phải giao quyền sử dụng diện tích 138,6m² đất thuộc một phần thửa đất số 85, tờ bản đồ số 14 tại xã Phú Long, huyện C, tỉnh Đồng Tháp do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Mai Văn Sê đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/02/2011, trong phạm vi các mốc 1-2-3-4-1 cho hộ ông Nguyễn Văn T (Các T viên trong hộ gồm: Ông Nguyễn Văn T, bà Trương Thị T, anh Nguyễn Trương Tấn T và chị Bùi Thị Như Y).
7. Các đương sự được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký, điều chỉnh lại quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

(Kèm theo Trích đo hiện trạng đất tranh chấp ngày 27/3/2018 của Chi

nhánh Văn phòng đăng kY đất đai huyện C).

8. Hộ ông Nguyễn Văn T (Các T viên trong hộ gồm: Ông Nguyễn Văn T, bà Trương Thị T, anh Nguyễn Trương Tấn T và chị Bùi Thị Như Y phải liên đới trả cho bà Hà Thị H và các anh chị Mai Thanh K, Mai Thị Tuyết H, Mai Thanh P, Mai Thanh Mỹ, Mai Thị Tuyết H1 và Mai Thanh T 04 (bốn) chỉ vàng 24k (Vàng 9,8 tuổi).

9. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá T sản:

Ông Nguyễn Văn T tự nguyện chịu 2.719.000 đồng (Đã nộp xong).

10. Về án phí:

+ Bà Hà Thị H được nhận lại 13.860.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 03214 ngày 13/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

+ Ông Nguyễn Văn T và bà Trương Thị T phải chịu 416.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và được trừ vào 26.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 12466 ngày 07/12/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C. Ông Nguyễn Văn T được nhận lại lại 25.584.000 đồng tiền tạm ứng án phí còn lại.

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

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

Sỹ Danh Đạt

