

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 373/2019/DS-PT.

Ngày: 23/10/2019.

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSDĐ*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP**

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương T.

- *Các Thẩm phán:* Ông Đinh Chí Tâm
Ông Nguyễn Văn Vững

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Lê Thanh Mai - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Tháp.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:*
Ông Phan Trung Quốc - Kiểm sát viên.

Ngày 23/10/2019 tại Trụ sở tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc
thẩm công khai vụ án thụ lý số 404/2019/TLPT- DS ngày 24/9/2019 về việc
“*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 20/2019/DS-ST ngày 30/7/2019 của Tòa án
nhân dân huyện Cao Lãnh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 420/2019/QĐ-PT
ngày 01 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Đặng Thị D, sinh năm 1960.

1.2. Võ Thị N, sinh năm 1931.

Cùng địa chỉ: ấp A, xã Bình Hàng Trung, huyện Cao Lãnh, Đồng Tháp.

1.3. Nguyễn Thị Lệ T, sinh năm 1983.

Địa chỉ: ấp A, xã Khánh Thạnh Tân, huyện Mỏ Cày, Bến Tre.

1.4. Nguyễn Thị Lệ M, sinh năm 1983.

Địa chỉ: ấp A, xã Tân Phú Trung, huyện Châu Thành, Đồng Tháp.

1.5. Nguyễn Đặng Hồng P, sinh năm 1991.

1.6. Nguyễn Đặng Hồng H, sinh năm 1993.

Cùng địa chỉ: ấp A, xã Bình Hàng Trung, huyện Cao Lãnh, Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của bà N, chị T, chị M, anh P, anh H: Bà Đặng Thị D, sinh năm 1960; Địa chỉ: ấp A, xã Bình Hàng Trung, huyện Cao Lãnh, Đồng Tháp, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền các ngày 08, 13, 20/5/2019).

2. Bị đơn:

2.1. Võ Văn H, sinh năm 1947.

2.2. Đặng Thị T, sinh năm 1953.

Cùng địa chỉ: số A, tổ 26, ấp 3, xã Bình Hàng Trung, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của ông H: Bà Đặng Thị T, sinh năm 1953; Địa chỉ: số A, tổ A, ấp A, xã Bình Hàng Trung, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 14/6/2019).

- Người kháng cáo: Bà Đặng Thị D là nguyên đơn trong vụ án.

(Các đương sự đều có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18/12/2019, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Đặng Thị D là nguyên đơn và là người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn Võ Thị N, Nguyễn Thị Lệ T, Nguyễn Thị Lệ M, Nguyễn Đặng Hồng P, Nguyễn Đặng Hồng H trình bày:

Năm 2005, bà D và chồng là ông Nguyễn Văn Hùng cầm cố quyền sử dụng đất (09 công) tại ấp 3, xã Bình Hàng Trung, huyện Cao Lãnh, Đồng Tháp cho bà T và ông Hậu, tiền cổ đất hai bên thỏa thuận là 110.000.000 đồng và 03 cây vàng 24K, không thỏa thuận thời hạn cổ đất và cũng không làm hợp đồng cầm cố.

Về số tiền cầm cố, do trước đó bà D và ông Hùng còn nợ ông Hậu, bà T 20.000.000 đồng (tiền cổ đất) và 03 cây vàng 24K nên trong lần cổ đất này, hai bên thống nhất ông Hậu, bà T chỉ đưa thêm số tiền 90.000.000 đồng là đủ tiền, vàng cổ 09 công đất. Sau khi nhận tiền xong thì ông Hùng, bà D giao đất cho bà T, ông Hậu canh tác.

Năm 2011, bà T, ông Hậu không canh tác nữa nên trả đất lại cho ông Hùng, bà D và yêu cầu chấm dứt hợp đồng cầm cố. Lúc này, ông Hùng, bà T chưa có tiền trả tiền cầm cố cho bà T, ông Hậu nên hẹn đến hết tháng 9/2011 sẽ trả số tiền 110.000.000 đồng, 03 cây vàng 24K và 16.500.000 đồng tiền lãi của khoản nợ trước đây. Đến ngày 25/8/2011 (âm lịch), bà T yêu cầu ông Hùng viết biên nhận nợ, lúc này không có bà D ở nhà. Ông H không viết được nên con trai là Nguyễn Đặng Hồng H viết thay, nội dung biên nhận do bà T đọc, trong đó liệt kê các khoản nợ của bà D, ông Hậu gồm:

- 110.000.000 đồng và 03 cây vàng 24K là tiền, vàng cổ đất;

- Số tiền 16.500.000 đồng là tiền lãi còn nợ của khoản vay trước đó, số tiền này ông Hùng, bà D còn nợ ông Hậu, bà T từ năm 2009. Đối với số tiền này khi viết biên nhận thì bà T yêu cầu quy ra vàng là 01 cây vàng 24K;

- 01 cây vàng 24K là chi phí trong quá trình bà T, ông Hậu canh tác đất (09 công) đã trang trải, tu bổ và san lấp mở rộng diện tích đất;

- 01 cây vàng 24K là số vàng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Hậu, bà T đối với thửa đất đang tranh chấp (thửa 2689, tờ bản đồ số 4). Bà D, ông Hùng chuyển nhượng thửa đất này để sử dụng làm lối đi vào 09 công đất của ông bà.

Như vậy, tổng cộng số nợ là 110.000.000 đồng và 06 cây vàng 24K. Ông Hùng không đọc lại nội dung biên nhận nhưng đồng ý số tiền, vàng còn nợ như trên và đồng ý ký tên. Sau đó, ông Hùng có đưa lại biên nhận cho bà D xem lại thì bà D không đồng ý các khoản nợ như sau:

- Bà D thừa nhận quá trình ông Hậu, bà T canh tác đất trang trải, tu bổ và san lấp mở rộng diện tích đất (bơm cát) nhưng chi phí để thực hiện việc này theo bà thì chỉ khoảng 10.000.000 đồng chứ không đến 01 cây vàng 24K. Ông Hậu, bà T san lấp, tu bổ cát khoảng năm 2006, giá vàng tại thời điểm này là bao nhiêu thì bà D không biết;

- Số nợ lãi 16.500.000 đồng thì bà D đồng ý có nợ. Tuy nhiên, bà D đồng ý trả số tiền 16.500.000 đồng chứ không đồng ý việc bà T tính khoản nợ tiền thành 01 cây vàng 24K.

Sau khi đọc nội dung này thì bà D nói với ông Hùng đề nghị gặp ông Nguyễn Văn Bảnh là Trưởng ấp 3 xác nhận lại nội dung biên nhận. Tuy nhiên, ông Hùng không đồng ý xác nhận lại mà chấp nhận trả cho bà T, ông Hậu 06 cây vàng 24K và 110.000.000 đồng. Do ông Hùng kiên quyết như vậy nên bà D cũng không có ý kiến thêm cũng như không trao đổi, thỏa thuận gì với bà T, ông Hậu về hai khoản nợ mà bà không thống nhất nữa.

Đến ngày 16/9/2011 (âm lịch), ông Hùng viết lại biên nhận khác cho bà T nội dung chuyển tất cả số nợ trên (06 cây vàng 24K và 110.000.000 đồng) thành 10 cây vàng 24K. Sau đó, ông Hùng có đưa biên nhận cho bà D xem. Bà D không đồng ý tính tất cả khoản nợ thành 10 cây vàng 24K mà chỉ đồng ý còn nợ bà T, ông Hậu 06 cây vàng 24K và 110.000.000 đồng nhưng do ông Hùng đã quyết định và hăm dọa nên bà D sợ, không gặp bà T, ông Hậu để bàn về số nợ nữa.

Ngày 26/9/2011 (âm lịch), ông Hùng có trả được cho bà T, ông Hậu 09 cây vàng 24K, còn nợ lại 01 cây vàng 24K. Ông Hùng có nói khi nào phía ông Hậu, bà T thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho ông Hùng xong thì ông mới trả 01 cây vàng còn lại. Nhưng đến nay phía bà T, ông Hậu vẫn không thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho phía bà D.

Năm 2016, ông Hùng chết. Hàng thừa kế thứ nhất của ông Hùng gồm bà Nương (mẹ ruột), bà D (vợ) và các con: Thân, Mến, Phúc, Hải. Ngoài ra không còn người nào khác.

Nay bà D xác định: căn cứ vào biên nhận ngày 25/8/2011 (âm lịch) thì số nợ của bà D, ông Hùng là 06 cây vàng 24K và 110.000.000 đồng. Ông Hùng đã trả 09 cây vàng 24K thì đã bao gồm 06 cây vàng 24K và 110.000.000 đồng vì thời điểm này giá vàng là khoảng 42.000.000 đồng/01 cây vàng 24K. Như vậy, số vàng ông Hùng đã trả có dư hơn số nợ là khoảng 16.000.000 đồng nhưng bà D cũng thống nhất, không yêu cầu phía bà T, ông Hậu trả lại số tiền dư này. Do đã trả đủ số vàng chuyển nhượng nên nay bà D yêu cầu phía bà T, ông Hậu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D đối với thửa đất số 2689, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại xã Bình Hàng Trung, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Hiện nay thửa đất nêu trên do bà Đặng Thị T đứng tên quyền sử dụng đất.

Về diện tích đất tranh chấp: Khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thì diện tích là 250m². Đến khi bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích còn lại 192m². Khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ thì bà D không biết được diện tích đất tranh chấp cụ thể nên bà xác định đất tranh chấp nằm trong phạm vi các mốc từ M1, M2, M3, M4 đến M1, diện tích 161,8m². Tuy nhiên khi đối chiếu với bản đồ địa chính thì thửa đất số 2689, tờ bản đồ số 4 còn thêm diện tích 9,8m² nằm trong phạm vi các mốc M1, M4, M5 đến M1. Do đó, nay bà D yêu cầu bà T, ông Hậu thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D đối với diện tích 171,6m² thuộc thửa đất số 2689, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại xã Bình Hàng Trung, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, đất trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M5 đến M1 theo sơ đồ trích đo diện tích đất tranh chấp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cao Lãnh. Hiện nay bà D đang sử dụng diện tích đất tranh chấp để trồng mít.

Bà D đồng ý với tất cả các biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án, sơ đồ đo đạc và kết quả định giá tài sản tranh chấp.

Bà Đặng Thị T là bị đơn và là người đại diện hợp pháp của bị đơn Võ Văn Hậu trình bày:

Khoảng năm 2005 – 2006 (không xác định rõ), bà T, ông Hậu có nhận chuyển nhượng của bà D, ông Hùng 09 công đất tại ấp 3, xã Bình Hàng Trung, huyện Cao Lãnh, Đồng Tháp (không rõ số thửa), giá chuyển nhượng 110.000.000 đồng và 03 cây vàng 24K. Do là chị em ruột tin tưởng nên giữa hai bên không làm hợp đồng.

Lý do thỏa thuận giá chuyển nhượng vừa có vàng vừa có tiền vì trước đó bà D, ông Hùng còn nợ bà T, ông Hậu 03 cây vàng 24K nên trừ vào tiền chuyển nhượng. Đồng thời bà D, ông Hùng cho biết thời điểm này còn nợ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam số tiền 110.000.000 đồng nên bà T trả thêm số tiền mặt 110.000.000 đồng để bà D, ông Hùng trả nợ.

Bà T, ông Hậu đã trả đủ số tiền chuyển nhượng thì nhận đất sử dụng. Có yêu cầu phía bà D, ông Hùng làm thủ tục chuyển nhượng nhưng bà D, ông Hùng hện lại chưa thực hiện.

Đến khoảng đầu năm 2011 thì bà T phát hiện ông Hậu, bà D tiếp tục chuyển nhượng diện tích đất này cho người khác. Sau khi biết được việc này thì bà T gặp ông Hùng thỏa thuận bà T sẽ trả đất lại cho ông Hùng và phía ông Hùng phải trả tiền chuyển nhượng lại cho bà T là 09 cây vàng 24K gồm: 03 cây vàng 24K nợ và số tiền 110.000.000 đồng tính thành 06 cây vàng 24K. Bà T không xác định được giá vàng năm 2005 – 2006 hoặc năm 2011 là bao nhiêu cũng như không xác định được tại sao từ số tiền 110.000.000 đồng tính ra thành 06 cây vàng 24K. Đồng thời, phía bà T có chuyển nhượng thêm cho ông Hùng, bà D diện tích đất 250m² để làm lối đi vào đất giá 01 cây vàng 24K. Như vậy, tổng cộng ông Hùng phải trả cho phía bà T là 10 cây vàng 24K. Hai bên chỉ thỏa thuận như vậy chứ ông Hùng không viết biên nhận nào cho bà T. Do đó, hiện nay bà T cũng không giữ biên nhận nào của ông Hùng, bà D viết. Ngoài hai khoản này để tính thành khoản nợ 10 cây vàng 24K thì phía ông Hùng không nợ khoản tiền lãi 16.500.000 đồng hay chi phí trang trải đất là 01 cây vàng 24K như bà D trình bày.

Bà T xác định bà hoàn toàn không biết gì về biên nhận ngày 25/8/2011 và biên nhận ngày 16/9/2011 do ông Hùng viết. Đồng thời trong biên nhận ghi ngày 16/9/2011 (âm lịch) do ông Hùng viết, do phía nguyên đơn cung cấp có ghi người giữ biên nhận Đặng Thị T, có ký tên thì chữ ký, chữ viết tên này không phải do bà T viết và ký.

Khoảng ngày 26/9/2011 (âm lịch), ông Hùng đã trả được cho bà T 09 cây vàng 24K, còn nợ lại 01 cây vàng 24K hện khi nào bà T thực hiện thủ tục chuyển nhượng xong diện tích đất làm lối đi (đang tranh chấp) thì ông Hùng sẽ trả 01 cây vàng 24K.

Đối với diện tích đất tranh chấp thì năm 2007, bà T nhận chuyển nhượng của ông Điệp với giá 01 cây vàng 24K để làm lối đi vào đất ruộng. Tuy nhiên, lúc này ông Điệp đang thế chấp quyền sử dụng đất nên chưa làm thủ tục cho bà T được. Đến năm 2017, ông Điệp được xóa thế chấp và có đề nghị bà T làm thủ tục chuyển nhượng. Bà T có cho bà D biết để nếu bà D trả 01 cây vàng 24K cho bà T thì ông Điệp sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng sang bà D luôn. Tuy nhiên, bà D cho rằng đã trả đủ tiền chuyển nhượng, không đồng ý trả nữa nên bà T mới thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất tranh chấp từ ông Điệp sang cá nhân bà T đứng tên quyền sử dụng đất. Hiện nay đối với diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 2689, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại xã Bình Hàng Trung, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp thì bà T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp quyền sử dụng ngày 10/11/2017. Bà T đang quản lý bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không cầm cố, thế chấp cho cá nhân, tổ chức nào.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu bà T, ông Hậu thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D đối với diện tích

171,6m² thuộc thửa đất số 2689, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại xã Bình Hàng Trung, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, đất trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M5 đến M1 theo sơ đồ trích đo diện tích đất tranh chấp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cao Lãnh thì bà T đồng ý. Tuy nhiên, bà T cho rằng phía bà D chưa trả 01 cây vàng chuyển nhượng nên đề nghị Tòa án xem xét.

Bà T đồng ý với tất cả các biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án, sơ đồ đo đạc và kết quả định giá tài sản tranh chấp.

Tại quyết định của bản án sơ thẩm số 20/2019/DS-ST ngày 30/7/2019, Toà án nhân dân huyện Cao Lãnh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 171,6m² thuộc thửa đất số 2689, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại xã Bình Hàng Trung, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, đất trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M5 đến M1 theo Sơ đồ mốc khu đất tranh chấp ngày 16/5/2019 và Mảnh trích đo địa chính số 03 – 2019 ngày 05/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cao Lãnh, đất có tứ cận như sau:

- Hướng Bắc giáp thửa 2690 được nối từ Mốc 2 đến Mốc 3 có chiều dài 13,42m;

- Hướng Nam giáp T lợi được nối từ Mốc 5 đến Mốc 1 có chiều dài 11,17m;

- Hướng Tây giáp đường đal được nối từ Mốc 1 đến Mốc 2 có chiều dài 12,59m;

- Hướng Đông giáp thửa 2336 được nối từ Mốc 3 đến Mốc 4 đến Mốc 5 có chiều dài 15,82m.

(Kèm theo Sơ đồ mốc khu đất tranh chấp ngày 16/5/2019 và Mảnh trích đo địa chính số 03 – 2019 ngày 05/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cao Lãnh)

Các nguyên đơn có quyền, nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Buộc bà Đặng Thị D, Võ Thị N, chị Nguyễn Thị Lệ T, Nguyễn Thị Lệ M, anh Nguyễn Đăng Hồng P, Nguyễn Đăng Hồng H có trách nhiệm liên đới trả cho bà Đặng Thị T và ông Võ Văn Hậu số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 39.710.000 đồng (Ba mươi chín triệu bảy trăm mười nghìn đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Đặng Thị D, Đặng Thị D, Võ Thị N, chị Nguyễn Thị Lệ T, Nguyễn Thị Lệ M, anh Nguyễn Đăng Hồng P, Nguyễn Đăng Hồng H liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.985.500 đồng (một triệu chín trăm tám mươi lăm nghìn năm trăm đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 500.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0006626, ngày 23/4/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh. Như vậy, bà D, bà N, chị Thân, chị M, anh P, anh H còn phải nộp tiếp số tiền 1.485.500 đồng (một triệu bốn trăm tám mươi lăm nghìn năm trăm đồng).

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tổng cộng là 2.454.000 đồng (Hai triệu bốn trăm năm mươi bốn nghìn đồng): bà Đặng Thị D, Võ Thị N, chị Nguyễn Thị Lệ T, Nguyễn Thị Lệ M, anh Nguyễn Đăng Hồng P, Nguyễn Đăng Hồng H liên đới chịu. Bà D, bà Nương, anh Phúc, anh Hải, chị Thân, chị Mến đã nộp và chi xong.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền và thời hạn kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm;

- Ngày 06/8/2019 bà Đặng Thị D kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa phúc thẩm trả lại cho gia đình chúng tôi lối đi 250m² thuộc thửa 2689, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại xã Bình Hàng Trung, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà D vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo;

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm; sau khi nghe ý kiến của các đương sự và quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của bà Đặng Thị D, Hội đồng xét xử xét thấy:

Diện tích đất 171,6m² mà bà D tranh chấp yêu cầu bà T, ông Hậu phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, chuyển quyền sử dụng đất cho bà đứng tên thuộc thửa số 2689, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã Bình Hàng Trung, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp do bà T đứng tên quyền sử dụng đất, có nguồn gốc là do bà T nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thành Điệp vào năm 2006 với giá 01 lượng vàng 24K nhưng chưa sang tên. Đến năm 2011 thì bà T chuyển nhượng lại cho phía bà D cũng với giá 01 lượng vàng 24K; nội dung này hai bên đương sự đều trình bày thống nhất với nhau. Đến năm 2017 thì ông Điệp và bà T tiến hành thủ tục chuyển nhượng theo luật định và bà T được cấp quyền sử dụng như hiện nay.

Xét thấy, mặc dù hai bên đương sự đã thỏa thuận chuyển nhượng phần đất này vào năm 2011 và thực tế phía bà T cũng đã giao phần đất này cho phía

bà D sử dụng (làm lối đi ra ruộng phía sau) từ năm 2011 và việc đến năm 2017 bà T lại được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này là do hai bên còn tranh chấp về số vàng chuyển nhượng nên khi ông Điệp yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì các bên không thỏa thuận được việc chuyển quyền sử dụng đất qua phía bà D được mà ông Điệp chuyển quyền sử dụng đất cho bà T đứng tên theo đúng chủ thể chuyển nhượng trực tiếp với ông Điệp vào năm 2006 như lời trình bày của phía bà T là hoàn toàn có cơ sở. Nay phía bà D tranh chấp yêu cầu phía bà T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, chuyển quyền sử dụng đất cho bà đứng tên; phía bà T cũng đồng ý tiếp tục chuyển nhượng cho bà D; hai bên cũng đã giao nhận đất từ năm 2011 đến nay; ngoài ra, hai bên đương sự không còn tranh chấp nội dung nào khác, vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm đã công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về nội dung thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và chỉ xem xét, giải quyết tranh chấp giữa hai bên về số vàng chuyển nhượng, là phù hợp.

Hội đồng xét xử xét thấy, phía bà T cho rằng phía bà D chưa trả số vàng chuyển nhượng, phía bà D thì cho rằng năm 2011, ông Hùng (chồng bà khi còn sống) đã trả xong và được thể hiện trên biên nhận ngày 25/8/2011 (âm lịch) do ông Hùng viết có nội dung xác nhận số nợ của vợ chồng bà đối với vợ chồng bà T gồm là 06 cây vàng 24K và 110.000.000 đồng, trong 06 cây vàng 24K đó có 01 cây vàng 24K là vàng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất đang có tranh chấp hiện nay; và vào ngày 26/9/2011 (âm lịch), ông Hùng đã trả cho bà T 09 cây vàng 24K thì đã bao gồm 06 cây vàng 24K và 110.000.000 đồng, thậm chí còn thừa 16.000.000đ vì thời điểm này giá vàng là khoảng 42.000.000 đồng/01 cây vàng 24K. Tuy nhiên, bà D cũng thừa nhận thỏa thuận cuối cùng giữa hai bên là phía bà còn nợ phía bà T tổng cộng 10 cây vàng 24K trong đó có 01 cây vàng 24K là vàng chuyển nhượng lối đi này và căn cứ vào biên nhận ngày 26/9/2011 (âm lịch) do ông Hùng ghi, thể hiện ông Hùng đã trả cho bà T được 09 cây vàng 24K, còn nợ lại 01 cây vàng 24K và hẹn khi nào bà T thực hiện thủ tục chuyển nhượng xong diện tích đất làm lối đi thì ông Hùng sẽ trả 01 cây vàng 24K còn lại này, thì nội dung này đã quá rõ ràng rằng phần đất đang có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng trong vụ án thì phía bà D, ông Hùng chưa trả cho phía bà T, ông Hậu, còn việc nay bà D quy đổi 09 cây vàng 24K ông Hùng đã trả như trên so với giá vàng tại thời điểm trả đó là không có cơ sở và không có giá trị chứng minh đối với việc thực hiện nghĩa vụ trả số vàng chuyển nhượng đã được xác định như trên.

Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định phía bà D chưa trả 01 cây vàng 24K chuyển nhượng đất cho phía bà T, ông Hậu, nên buộc phía bà D phải trả cho bà T, ông Hậu số vàng chuyển nhượng này khi tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là đúng.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà D cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì khác để chứng minh rằng bà và ông Hùng đã trả xong số vàng chuyển nhượng cho bà T, ông Hậu, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà D, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Xét phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tại phiên tòa phúc thẩm, là đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà D, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ, nên chấp nhận.

[4] Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên bà D phải chịu án phí phúc thẩm.

[5] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148 và khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 500 Bộ Luật dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

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:

- Không chấp nhận kháng cáo của bà Đặng Thị D.
- Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 20/2019/DS-ST ngày 30/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 171,6m² thuộc thửa đất số 2689, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại xã Bình Hàng Trung, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, đất trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M5 trở về M1, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Đặng Thị T vào ngày 10/11/2017, theo Sơ đồ mốc khu đất tranh chấp ngày 16/5/2019 và Mảnh trích đo địa chính số 03 – 2019 ngày 05/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cao Lãnh, đất có tứ cận như sau:

- Hướng Bắc giáp thửa 2690 được nối từ Mốc 2 đến Mốc 3 có chiều dài 13,42m;
- Hướng Nam giáp T lợi được nối từ Mốc 5 đến Mốc 1 có chiều dài 11,17m;
- Hướng Tây giáp đường đal được nối từ Mốc 1 đến Mốc 2 có chiều dài 12,59m;
- Hướng Đông giáp thửa 2336 được nối từ Mốc 3 đến Mốc 4 đến Mốc 5 có chiều dài 15,82m.

(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định ngày 16/5/2019; Sơ đồ mốc khu đất tranh chấp ngày 16/5/2019 và Mảnh trích đo địa chính số 03 – 2019 ngày 05/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cao Lãnh)

Đề nghị UBND huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp thu hồi diện tích đất theo đo đạc thực tế là 171,6m², tại thửa 2689, tờ bản đồ số 4, đã cấp giấy chứng nhận cho bà Đặng Thị T vào ngày 10/11/2007, để cấp lại cho bà Đặng Thị D, Võ Thị N, chị Nguyễn Thị Lệ T, Nguyễn Thị Lệ M, anh Nguyễn Đăng Hồng P, Nguyễn Đăng Hồng H.

Các đương sự được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại QSDĐ và đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Buộc bà Đặng Thị D, Võ Thị N, chị Nguyễn Thị Lệ T, Nguyễn Thị Lệ M, anh Nguyễn Đăng Hồng P, Nguyễn Đăng Hồng H có trách nhiệm liên đới trả cho bà Đặng Thị T và ông Võ Văn Hậu số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 39.710.000 đồng (Ba mươi chín triệu bảy trăm mười nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Đặng Thị D, Võ Thị N, chị Nguyễn Thị Lệ T, Nguyễn Thị Lệ M, anh Nguyễn Đăng Hồng P, Nguyễn Đăng Hồng H liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.985.500 đồng (một triệu chín trăm tám mươi lăm nghìn năm trăm đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 500.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí số 0006626, ngày 23/4/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh. Bà D, bà Nương, chị Thân, chị Mến, anh Phúc, anh Hải còn phải nộp tiếp số tiền 1.485.500 đồng (một triệu bốn trăm tám mươi lăm nghìn năm trăm đồng).

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tổng cộng là 2.454.000 đồng (Hai triệu bốn trăm năm mươi bốn nghìn đồng): bà Đặng Thị D, Võ Thị N, chị Nguyễn Thị Lệ T, Nguyễn Thị Lệ M, anh Nguyễn Đăng Hồng P, Nguyễn Đăng Hồng H liên đới chịu (đã nộp và chi xong).

5. Về án phí phúc thẩm: Bà Đặng Thị D phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng mà bà đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0003159 ngày 08/8/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh (đã nộp xong)

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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.

Nơi nhận:

- Phòng GD & KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện Cao Lãnh;
- Chi cục THADS huyện Cao Lãnh;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy