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

Bản án số: /2024/DS-PT
Ngày
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 VĨNH LONG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*:* bà Đặng Thị Ánh Bình
Các Thẩm phán:

- Thư ký phiên tòa: bà Đỗ Thị Bích Liễu – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: bà Đoàn Thị Kim Tuyền - Kiểm sát viên.

Trong ngày tháng năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 47 /2024/TLPT- DS, ngày 27 tháng 02 năm 2024, về "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2024/DS-ST, ngày 08 tháng 01 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 76 /2024/QĐPT-DS, ngày 07 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: chị Phạm Thị Hồng Y, sinh năm 1981 (có mặt). Địa chỉ: ấp Phú A, xã An Phú T, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là anh Trần Hoàng Th, sinh năm 1979. Địa chỉ: đường Phó Cơ Đ, phường B, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long "được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 16 tháng 5 năm 2022" (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Mạnh H, sinh năm 1970 (có mặt)

2.2. Bà Huỳnh Thị U, sinh năm 1971 (vợ ông H) (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp phước L, xã Thạnh Qu, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Tôn Huỳnh Văn H1 - Công ty luật Minh Thủy & Cộng sự, thuộc đoàn luật sư thành phố Cần Thơ (có mặt)

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

3.1. Anh Nguyễn Thành L1, sinh năm 1992 (con ông H) (có mặt); Địa chỉ: ấp Phước L, xã Thạnh Qu, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long

3.2. Anh Lê Văn Ng, sinh năm 1979 (chồng chị Yến); Địa chỉ: khóm H1, phường B, TP Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

4. Người làm chứng: ông Nguyễn Văn L2, sinh năm 1967. Địa chỉ: ấp Phước L, xã Thạnh Qu, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

Người kháng cáo: ông Nguyễn Mạnh H và bà Huỳnh Thị U là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn Phạm Thị Hồng Y và trong quá trình giải quyết vụ án anh Trần Hoàng Th là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 07/6/2018 chị Phạm Thị Hồng Y có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Mạnh H và bà Huỳnh Thị U trọn thửa đất số 53, tờ bản đồ số 6, diện tích 8.252,3m^2, loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp Phước L, xã Thạnh Qu, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do không có điều kiện canh tác nên chị Y cho vợ chồng ông H thuê lại với giá 20 triệu đồng/năm. Đến tháng 02/2022 chị Y không cho thuê nữa và cho máy vào cuốc bờ bao làm hàng rào thì vợ chồng ông H và bà U ngăn cản cho rằng họ còn một phần đất phía trước đất của chị Y khoảng 400m^2 và không cho chị đi vào phần đất của mình.

Vì vậy chị Phạm Thị Hồng Y khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Mạnh H và bà Huỳnh Thị U cho chị Phạm Thị Hồng Y sử dụng đúng theo hiện trạng quyền sử dụng đất của thửa số 53, tờ bản đồ số 6, diện tích 8.252,3m^2, loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp Phước L, xã Thạnh Qu, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long do chị Y đứng tên. Rút lại phần yêu cầu ông H và bà U trả lại diện tích khoảng 400m^2, vì là đất công cộng, không yêu cầu ông H và bà U trả lại 10.000.000đ theo tờ chuyển nhượng đường đi ngày 06/6/2018 (ông Nguyễn Văn L2 viết). Thửa đất số 53 nêu trên để trống từ khi tranh chấp đến nay.

Sau đó chị Phạm Thị Hồng Y thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông H và bà U giao thửa đất số 53 nêu trên cho chị. Rút lại yêu cầu ông H, bà U trả lại diện tích khoảng 400m^2 vì thuộc phần đất công cộng, không yêu cầu ông H và bà U trả lại 10.000.000đ theo tờ chuyển nhượng đường đi ngày 06/6/2018. Nội dung tờ chuyển nhượng đường đi ngày 06/6/2018 có ghi nội dung chuộc lại đất là sau này chị Y không có nhu cầu sử dụng đất nữa sẽ ưu tiên chuyển nhượng lại cho nguyên đơn chứ không phải là cầm cố đất, nếu chuyển nhượng lại với giá thị trường 220.000.000đ/1.000m^2.

Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và các bị đơn lập ngày 07/6/2018, vì nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/6/2018 nên không còn thời hiệu để bị đơn khởi kiện. Nếu trong trường hợp bên ông H và bà U muốn nhận chuyển nhượng lại thì chị Y đồng ý với giá 240.000.000đ/1.000m^2. Nguyên đơn không yêu cầu thẩm định lại giá đất thị trường. Yêu cầu Tòa án căn cứ vào Tờ chuyển nhượng đường đi ngày 06/6/2018 do bà U cung cấp để giải quyết vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án anh Tôn Huỳnh Văn H1 đại diện cho bị đơn ông Nguyễn Mạnh H và bà Huỳnh Thị U trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 53, tờ bản đồ số 6, diện tích 8.252,3m^2 loại đất lúa, tọa lạc ấp Phước L, xã Thạnh Qu, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long là của vợ chồng ông Nguyễn Mạnh H và bà Huỳnh Thị U được cha mẹ cho. Diện tích thực tế sử dụng là khoảng 9.000m^2. Do cần tiền nên vợ chồng ông H chuyển nhượng đất và được ông Nguyễn Văn L2 giới thiệu chị Y nhận chuyển nhượng. Khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng không xảy ra tranh chấp với ai. Chị Y không đến xem đất, không có đo đạc mà chỉ đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi sang tên. Hai bên có thỏa thuận sau này bị đơn có điều kiện sẽ chuộc lại đất và bị đơn chỉ chuyển nhượng phần đất 8.252,3m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn lại 500m^2 chưa được cấp giấy và bờ thủy lợi nên không chuyển nhượng mà để cho chị Y đi nhờ đường nước và đường cộ lúa, có làm văn bản thỏa thuận do ông L2 viết và chị Y đưa cho bị đơn 10 triệu đồng, khi nào bị đơn chuộc lại đất thì trả lại 10 triệu cho chị Y, khi đó sẽ không còn ràng buộc nhau nữa. Sau khi chuyển nhượng xong bị đơn thỏa thuận mỗi năm đưa cho chị Y 20 triệu tiền thuê đất (2,5 triệu/công), bị đơn chấp nhận giá cao hơn giá thuê bên ngoài để giữ gìn phần đất của ông bà.

Từ lúc chuyển nhượng đất cho chị Y đến nay gia đình bị đơn vẫn canh tác và thực hiện đúng thỏa thuận, khi nước ngập bị đơn be bờ, sữa chữa bờ ranh mọi người ai cũng biết.

Tháng 01/2021 bị đơn yêu cầu chuộc lại đất thì nguyên đơn không đồng ý, cũng không nói lý do hay ra điều kiện gì để bị đơn chuộc lại đất. Từ đó hai bên xảy ra tranh chấp cho tới nay.

Phần đất 500m^2 còn lại gia đình bị đơn đang sử dụng có để cho ông Nguyễn Văn L2 cắt cỏ nuôi bò chứ không được sử dụng với mục đích khác, nhưng mới đây ông L2 tự ý vào xịt cỏ trong phần đất này nên đề nghị tòa triệu tập ông L2 đến và làm sáng tỏ việc ông L2 viết tờ chuyển nhượng đường đi vào năm 2018. Yêu cầu tòa án thẩm định hai tờ giấy chuyển nhượng đường đi mà chị Y và gia đình bà U mỗi bên giữ 01 tờ. Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị Y thuộc thửa 53, lý do chị Y vi phạm thỏa thuận ban đầu. Yêu cầu phản tố hủy hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất với chị Y và nhận chuyển nhượng lại thửa đất 53 với giá 120.000.000đ/1.000m^2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

-Anh Lê Văn Ng có anh Trần Hoàng Th là người đại diện hợp pháp trình bày: Anh Ng thống nhất ý kiến với ý kiến của chị Y, không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

-Anh Nguyễn Thành L1 trình bày: thống nhất ý kiến của ông H và bà U, không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Ông Nguyễn Văn L2 trình bày: Ông là có quan hệ sui gia với ông H và bà U. Ông là người viết "Tờ chuyển nhượng đường đi ngày 06/6/2018", nội dung thỏa thuận bờ xáng giáp tỉnh Đồng Tháp diện tích 500m^2 giá 10.00.000đ, sau khi chuộc đất thì thối lại 10.000.000đ. Sau này bà Y không sử dụng nữa thì sẽ ưu tiên chuyển nhượng lại cho ông H, bà U theo giá chuyển nhượng thực tế (giá chuyển nhượng khi làm hợp đồng là 75.000.000đ/1.000m^2).

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 08/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Phạm Thị Hồng Y.

Buộc ông Nguyễn Mạnh H, bà Huỳnh Thị U có nghĩa vụ giao cho bà Phạm Thị Hồng Y thửa số 53, tờ bản đồ số 6, diện tích 8.252,3m^2,loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp Phước L, xã Thạnh Qu, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long (gồm các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 1) (theo Kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 17/4/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long).

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Mạnh H và bà Huỳnh Thị U đối với yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/6/2018 giữa ông Nguyễn Mạnh H, bà Huỳnh Thị U với bà Phạm Thị Hồng Y tại thửa số 53, tờ bản đồ số 6, diện tích 8.252,3m^2, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp Phước L, xã Thạnh Qu, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 53, tờ bản đồ số 6, diện tích 8.252,3m^2 loại đất lúa tọa lạc tại ấp Phước L, xã Thạnh Qu, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long do chị Phạm Thị Hồng Y đứng tên; ông Nguyễn Mạnh H, bà Huỳnh Thị U đồng ý trả lại cho bà Y số tiền 120.000.000đ/1.000m^2.

Đình chỉ một phần đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Hồng Y yêu cầu buộc ông Nguyễn Mạnh H, bà Huỳnh Thị U trả lại cho bà Y 400m^2 đất thuộc thửa 53, tờ bản đồ số 6, diện tích 8.252,3m^2, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp Phước L, xã Thạnh Qu, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Mạnh H, bà Huỳnh Thị U trả cho bà Phạm Thị Hồng Y số tiền 10.000.000đ (Mười triệu đồng).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 22/01/2024 ông H và bà U kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Phát biểu ý kiến của Kiểm sát viên:

Về thủ tục tố tụng: việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, của những người tham gia tố tụng: qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến khi xét xử Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm; Các đương sự có mặt thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: căn cứ khoản Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về thủ tục tố tụng:

[1] Ngày 08/01/2024 Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án, đến ngày 22/01/2024 các bị đơn kháng cáo là còn trong thời hạn theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng nên kháng cáo được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung:

Xét kháng cáo của các bị đơn;

[1] Xét thấy: vào ngày 07/6/2018 chị Phạm Thị Hồng Y và ông Nguyễn Mạnh H, bà Huỳnh Thị U ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó ông H, bà U chuyển nhượng cho chị Y thửa đất số 53, tờ bản đồ số 6, diện tích 8.252,3m^2, loại đất lúa, tọa lạc ấp Phước L, xã Thạnh Qu, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long với giá 618.900.000đ. Hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã Thạnh Qu, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long chứng thực ngày 07/6/2018. Chị Yến được Sở tài nguyên & môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/6/2018. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chị Yến cho ông Hùng, bà Út thuê lại canh tác với giá 20.000.000đ/năm. Ông H và bà U thừa nhận có chuyển nhượng đất cho chị Y và thuê lại canh tác đúng như chị Y trình bày. Đây là tình tiết sự kiện được các bên đương sự thừa nhận nên không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét về hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng là đúng quy định của pháp luật. Thời điểm ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng các bên tham gia giao kết có năng lực hành vi dân sự, đủ điều kiện thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Các bên tự nguyện ký kết theo quy định tại khoản 1 Điều 167 luật đất đai 2013. Mục đích của hợp đồng chuyển nhượng nêu trên không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Giá trị hợp đồng là nguyên đơn đã giao đủ tiền cho bị đơn. Sau khi chuyển nhượng, bị đơn cũng thừa nhận thuê lại để canh tác và trả tiền thuê đất cho nguyên đơn một năm là

Khi làm thủ tục nhận chuyển nhượng, chị Y được Ủy ban nhân dân xã An Phú T, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp và Ủy ban nhân dân xã Thạnh Qu, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long xác nhận chị Y có trực tiếp sản xuất nông nghiệp (BL

32) và có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp nên chị Y đủ điều kiện nhận chuyển nhượng đất lúa theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013 (sửa đổi bổ sung năm 2018).

Do đó hợp đồng chuyển nhượng trên là giao dịch dân sự đủ điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 116, 117 Bộ luật dân sự 2015. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/6/2018 tại Ủy ban nhân dân xã Thạnh Qu giữa ông H, bà U và chị Y đối với thửa đất số 53, tờ bản đồ số 6, diện tích 8252,3m^2, loại đất lúa, tọa lạc ấp Phước L, xã Thạnh Qu, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật.

[3] Ông H và bà U trình bày hai bên có thỏa thuận khi nào ông bà có tiền thì chị Yến cho chuộc lại đất theo Tờ chuyển nhượng đường đi ngày 06/6/2018 do ông Nguyễn Văn L2 viết, xét thấy nội dung tờ chuyển nhượng đường đi có nội dung: đường nước cho đi ra và đường cộ lúa, bờ sáng giáp ranh đồng tháp diện tích 500m, số tiền là 10.000.000đ (mười triệu đồng chẵn) để cho Phạm Thị Hồng Y xài Vĩnh Viễn, chị Y giao tiền và ông H, bà U giao đất.Ngoài ra mặt sau của tờ giấy này có ghi thỏa thuận về sau khi chuộc đất lại thì thối lại 10.000.000đ, đất bờ sáng giáp ranh Đồng Tháp (ký tên và ghi họ tên Nguyễn Văn L2). Theo nội dung tờ giấy này cũng không thể hiện là hai bên thỏa thuận chuộc lại thửa đất 53, chị Y không thừa nhận, ông L2 là người làm chứng cũng không thừa nhận chị Y hứa cho ông H, bà U chuộc đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh chị Y có thỏa thuận cho bị đơn chuộc lại thửa đất số 53. Hơn nữa sau khi chị Y được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H và bà U thừa nhận thuê lại để canh tác và trả cho chị Yến tiền thuê đất 20.000.000đ/năm nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/6/2018 giữa nguyên đơn và các bị đơn đối với thửa đất số 53.

[4] Xét yêu cầu của các bị đơn hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho nguyên đơn, xét thấy:

Nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn phù hợp với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 169 Luật đất đai, sửa đổi bổ sung năm 2018. Nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thông qua hợp đồng là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt, cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật, không có căn cứ để hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn là có căn cứ.

[5] Đối với số tiền 10.000.000đ mà nguyên đơn giao cho bị đơn để nguyên đơn được sử dụng 500m^2 đất bờ kinh dùng làm đường nước và vận chuyển lúa. Qua xem

xét thẩm định tại chỗ và đo đạc các đương sự đều thừa nhận phần 500m^2 đất bờ kinh là đất công cộng do nhà nước quản lý, hiện nay nguyên đơn, bị đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích này, do đó các bị đơn thỏa thuận nhận của nguyên đơn số tiền 10.000.000đ để nguyên đơn được quyền sử dụng 500m^2 đất công cộng là không đúng quy định của pháp luật. Các bị đơn đã tự nguyện trả lại nguyên đơn số tiền 10.000.000đ nên được Tòa án cấp sơ thẩm công nhận.

Xét quan điểm của kiểm sát viên phù hợp với nhận định trên nên được chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Buộc ông H, bà U mỗi người chịu 300.000đ.

[7] Các Quyết định 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 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Mạnh H và bà Huỳnh Thị U;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 08/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ các Điều 117, 119, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 167, 168, 188 và 191 của luật Đất đai năm 2013; các Điều 26 và Điều 27, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phạm Thị Hồng Y.

1.1.Buộc ông Nguyễn Mạnh H và bà Huỳnh Thị U có nghĩa vụ giao chị Phạm Thị Hồng Y thửa đất số 53, tờ bản đồ số 6, diện tích 8.252,3m^2 loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp Phước L, xã Thạnh Qu, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long (gồm các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 1) (theo Kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 17/4/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long).

2.Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Mạnh H và bà Huỳnh Thị U về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 07/6/2018 giữa ông Nguyễn Mạnh H, bà Huỳnh Thị U và chị Phạm Thị Hồng Y tại thửa số 53, tờ bản đồ số 6, diện tích 8.252,3m^2, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp Phước L, xã Thạnh Qu, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long; không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị Phạm Thị Hồng Y đối với thửa đất nêu trên, Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Mạnh H, bà Huỳnh Thị U đồng ý trả cho bà Y số tiền 120.000.000đ/1.000m^2.

3.Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của chị Phạm Thị Hồng Y về việc buộc ông Nguyễn Mạnh H, bà Huỳnh Thị U giao trả bà Yến 400m^2 đất thuộc thửa 53, tờ bản đồ số 6, diện tích 8.252,3m^2, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp Phước L, xã Thạnh Qu, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

4.Buộc ông Nguyễn Mạnh H và bà Huỳnh Thị U có nghĩa vụ hoàn trả bà Phạm Thị Hồng Y số tiền 10.000.000đ (Mười triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, thì 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

5.Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Mạnh H, bà Huỳnh Thị U hoàn trả chị Phạm Thị Hồng Y số tiền 2.586.900đ (Hai triệu, năm trăm tám mươi sáu nghìn, chín trăm đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

6.Buộc ông Nguyễn Mạnh H và bà Huỳnh Thị U nộp toàn bộ chi phí thẩm định giá đất tại Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường tỉnh Vĩnh Long là 26.864.000đ (Hai mươi sáu triệu tám trăm sáu mươi bốn nghìn đồng) và đã nộp xong.

7.Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Mạnh H và bà Huỳnh Thị U phải chịu 800.000đ án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo biên lai thu số 0004205 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long. Buộc ông H và bà U phải nộp thêm 500.000đ (Năm trăm nghìn đồng).

Hoàn trả chị Phạm Thị Hồng Y tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004104 ngày 07/7/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

8.Về án phí dân sự phúc thẩm: ông H và bà U mỗi người phải chịu 300.000đ, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000đ theo các biên lai thu số 000 và 000 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long. Ông H và bà U đã nộp xong án phí phúc thẩm.

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 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 qui định tại các Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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: **TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

-VKSND cùng cấp;
-TAND huyện Long Hồ;
-CCTHADS huyện Long Hồ;
-Đương sự;
-Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(*Đã ký)*

Đặng Thị Ánh Bình