TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 276/2018/DS-PT
Ngày: 17/9/2018
V/v:" Tranh chấp HĐCNQSD đất, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho, hủy GCN QSD đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thành Văn.

Các Thẩm phán: Ông Phan Văn Yên

Ông Phạm Trí Tuấn

***- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa*:** Bà Ức Minh Thanh 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*:** Ông Nguyễn Kim Đoạn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 17 tháng 9 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 242/2017/DSPT ngày 03 tháng 10 năm 2017 về việc: " Tranh chấp HĐCNQSD đất, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho, hủy GCN QSD đất".

Do có kháng cáo của bị đơn, nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2017/DS-ST ngày 09/8/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 857/2018/QĐ-PT ngày 02/01/2018, giữa:

- ***Nguyên đơn:***

1. Bà Trương Thị Thủy Tr, sinh năm 1966; (Có mặt)

2. Ông Hoàng H, sinh năm 1967; (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Đường số 7, phường T, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Lộc H, sinh năm 1962. Địa chỉ: đường T1, Phường 6, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh. Văn bản ủy quyền ngày 03/12/2015. (Có mặt)

- Bị đơn:

1. Anh Nguyễn Hồng Đ, sinh năm 1979; (Có mặt)

2. Chị Đỗ Thụy Phương Th, sinh năm 1985; (Vắng mặt)

Cùng hộ khẩu thường trú: đường N, Phường 12, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng tạm trú: Ấp L, xã L1, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của chị Th: Anh Nguyễn Hồng Đ. (Giấy ủy quyền ngày 10/5/2016).

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

1. Ông Nguyễn Tấn Th1, sinh năm 1956; (Có mặt)

2. Bà Phạm Thị Q, sinh năm 1958; (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã L1, huyện C, tỉnh Long An.

3. Anh Trương Thái Ch, sinh năm 1980; (Vắng mặt)

Địa chỉ: đường số 2, phường T, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Lê Thị Anh Đ, sinh năm 1963;

Địa chỉ: đường Tr, phường 15, quận Ph, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Lê Thị Anh Đ: Anh Trương Thái Ch.

5. Ông Nguyễn Văn Ch1, sinh năm 1953;

Hộ khẩu thường trú: ấp 4, xã B2, huyện B2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tạm trú: Ấp L, xã L1, huyện C, tỉnh Long An.

6. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1951.

Địa chỉ định cư: N^0 09 Th Road A MA 01720 USA.

Người diện theo ủy quyền của ông Ch1 và bà H2: Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1973.

Địa chỉ thường trú: Khu 8, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An. Văn bản ủy quyền chứng thực ngày 14/02/2017.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Ch1: Luật sư Lê Công T - Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Những cá nhân và tổ chức có quyền và nghĩa vụ liên quan trong vụ án không có kháng cáo nên cấp phúc thẩm không triệu tập.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn trình bày trong quá trình khởi kiện:

Ngày 15/10/2014, vợ chồng bà Trương Thị Thủy Tr, ông Hoàng H cùng với vợ chồng anh Nguyễn Hồng Đ, chị Đỗ Thụy Phương Th ký kết hợp đồng đặt cọc và hứa mua bán đất số: 03/HĐMB/2014. Theo hợp đồng, vợ chồng anh Đ,

chị Th đồng ý bán cho bà Tr và ông H 03 thửa đất cùng tọa lạc tại xã L1, huyện C, tỉnh Long An gồm: thửa đất số 1600, TBĐ số 01, diện tích 2.894m^2, loại đất ở nông thôn; thửa đất số 2396, TBĐ số 01, diện tích 150m^2, loại đất ở nông thôn; thửa đất 2395, TBĐ số 01, diện tích 256m^2, loại đất trồng cây hàng năm khác. Tổng diện tích là 3.300m^2 với giá 2.575.758 đồng/m^2 thành tiền được làm tròn là 8.500.000.000 đồng. Tất cả 03 thửa đất nêu trên do anh Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt QSDĐ). Ngày 18/10/2014, ông H, bà Tr đặt cọc cho anh Đ số tiền 50.000.000 đồng.

Ngày 22/10/2014, vợ chồng bà Trương Thị Thủy Tr, ông Hoàng H cùng với vợ chồng anh Nguyễn Hồng Đ, chị Đỗ Thụy Phương Th đến Văn phòng Công chứng Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

Ngày 13/11/2014, bà Trương Thị Thủy Tr và ông Hoàng H được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất nêu trên như sau: Giấy số BX 291708, thửa đất số 1128 (thửa cũ 1600), diện tích 2.894m^2, loại đất ở nông thôn; Giấy số BX 291707, thửa đất số 1129 (thửa cũ 2396), diện tích 150m^2, loại đất ở nông thôn và giấy số BX 291706, thửa đất số 1130 (thửa cũ 2395), diện tích 256m^2, loại đất trồng cây hàng năm khác, cùng tờ bản đồ số 7, xã L1, huyện C, tỉnh Long An.

Quá trình nhận chuyển nhượng đất, vợ chồng bà Tr, ông H đã trả tiền cho bên vợ chồng anh Đ, chị Th như sau: Ngày 18/10/2014, đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng; Ngày 21/10/2014, trả cho Ngân hàng Ngoại thương - Chi nhánh B số tiền vốn vay cùng lãi suất là 6.429.871.085 đồng thay cho vợ chồng anh Đ, chị Th có sự đồng ý giữa các bên và ngày 31/10/2014, trả số tiền 1.770.128.000 đồng.

Sau khi được đứng tên các thửa đất trên, vợ chồng bà Tr, ông H thuê Công ty tiến hành đo đạc kiểm tra diện tích đất nhằm thiết kế xây dựng tài sản trên đất thì phát hiện 03 thửa đất do vợ chồng anh Đ, chị Th chuyển nhượng lại bị thiếu diện tích so với giấy chứng nhận. Bà Tr đã báo cho anh Đ biết sự việc trên và anh Đ xác nhận lại bằng miệng là đất bán cho bà Tr thiếu so với giấy tờ và các bên không thương lượng được với nhau.

Vợ chồng bà Trương Thị Thủy Tr, ông Hoàng H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng anh Nguyễn Hồng Đ, chị Đỗ Thụy Phương Th tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cụ thể, giao thêm diện tích đất là 1.742m^2 cho đúng với hợp đồng chuyển nhượng là 3.300m^2 (03 thửa đất có diện tích thực tế là 1.558m^2) hoặc trả bằng giá trị được tính như sau 1.742m^2 x 2.575.758 đồng/m^2 thành tiền là 4.486.970.436 đồng.

Bị đơn anh Nguyễn Hồng Đ trình bày:

Về nguồn gốc của các thửa đất số: 1600, 2396 và 2395 - tương ứng là các thửa đất mới số: 1128, 1129 và 1130, cùng tờ bản đồ số 07, xã L1, huyện C, tỉnh Long An - do anh Đ đứng tên giấy chứng nhận là của cụ nội Nguyễn Văn Lân để lại cho cha tên Nguyễn Văn Ch1 vào năm 2007. Cùng năm 2007, ông Ch1 tặng cho lại cho anh Đ và anh Đ được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất do ông bà để lại nên anh Đ không biết diện tích thực tế của từng thửa đất là bao nhiêu, chỉ biết diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đó chuyển nhượng cho vợ chồng bà Trương Thị Thủy Tr, ông Hoàng H.

Về hợp đồng chuyển nhượng đất: Khi anh Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 03 thửa đất nêu trên cho bà Tr, ông H thì các bên thỏa thuận giá trị toàn bộ của 03 thửa đất là 8.500.000.000 đồng chứ không thỏa thuận giá trị mỗi m^2 đất là bao nhiêu tiền.

Đối với tiền chuyển nhượng đất do phía bên bà Tr đã trả là 8.249.699.085 đồng. Trong đó, anh Đ chỉ sở hữu được số tiền là 50.000.000 đồng là số tiền nhận khi ký hợp đồng đặt cọc. Còn lại các khoản tiền gồm: 1.100.000.000 đồng, anh Đ nhận từ bà Tr sau đó mang về giao cho ông Nguyễn Văn Ch1; 6.429.871.085 đồng bà Tr trực tiếp trả cho Ngân hàng Ngoại thương – Chi nhánh B để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp để đảm bảo khoản vay nợ của Công ty TNHH TM DV N của ông Nguyễn Văn Ch1 tại Ngân hàng. Sự việc này có sự đồng ý 03 bên gồm bà Tr, anh Đ và đại diện Ngân hàng; 450.000.000 đồng, bà Tr trực tiếp đưa cho ông Nguyễn Tấn Th1 để vợ chồng ông Th1 di dời nhà trên đất đi nơi khác. Do trước đó anh Đ có thỏa thuận với vợ chồng ông Th1 bà Q là dở nhà giao đất sẽ giao cho ông Th1, bà Q số tiền 500.000.000 đồng.

Qua yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà Tr, ông H cho rằng anh Đ chuyển nhượng đất thực tế bị thiếu diện tích so với diện tích giấy chứng nhận là 1.742m^2 (3.300m^2 – 1.558m^2 (diện tích đo đạc thực tế) = 1.742m^2) anh Đ không đồng ý. Vì khi chuyển nhượng là chuyển nhượng tính thửa đất, chứ không có tính diện tích nên không đồng ý giao đủ diện tích của 03 thửa cộng lại là 3.300m^2 hoặc hoàn trả lại tiền như bên bà Tr, ông H yêu cầu.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên không yêu cầu Tòa án xem xét hủy hợp đồng vì anh Đ đã dọn đồ ra khỏi nhà để giao đất cho phía bà Tr rồi và bà Tr tiến hành đo đạc lại đất thấy thiếu mới kiện anh Đ.

Bị đơn chị Đỗ Thụy Phương Th trình bày tại biên bản ghi lời khai của Tòa án như sau: Nguồn gốc các thửa đất mà vợ chồng chị Th, anh Đ ký hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng bà Tr, ông H là do ông bà để lại cho anh Đ và anh Đ được đứng tên giấy trước khi chị Th với anh Đ là vợ chồng. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà Tr, ông H, chị Th có cùng

anh Đ ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì theo yêu cầu của Văn phòng công chứng. Các thửa đất này là tài sản riêng của anh Đ, chị Th chỉ ký tên chứ không có nhận bất kỳ số tiền nào từ việc chuyển nhượng đất nên chị Th không đồng ý cùng anh Đ liên đới trả tiền lại cho bà Tr, ông H đối với phần diện tích đất cho rằng giao thiếu.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Ông Nguyễn Tấn Th1 trình bày: Ông Th1 là chú ruột của anh Đ. Vợ chồng ông Th1 và bà Q có 01 căn nhà nằm trên một phần của diện tích đất mà anh Đ đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà Tr, ông H. Trước đây, để thuận tiện cho việc chuyển nhượng đất, phía anh Đ cùng phía bà Tr, ông H do bà Đ và anh Ch làm môi giới có thỏa thuận sẽ trả cho vợ chồng ông Th1, bà Q số tiền là 500.000.000 đồng để vợ chồng ông Th1, bà Q di chuyển nhà đi nơi khác. Số tiền này được lấy từ tiền chuyển nhượng đất và phía bà Đ, anh Ch sẽ có trách nhiệm giao cho vợ chồng ông Th1. Hiện nay, ông Th1 chỉ mới nhận được số tiền 450.000.000 đồng từ anh Ch, còn lại 50.000.000 đồng chưa giao, nên vợ chồng ông Th1, bà Q chưa giao đất, mặc dù nhà đã tháo dở xong. Do đó, tranh chấp giữa vợ chồng bà Tr, ông H với anh Đ thì ông Th1 không có ý kiến. Còn đối với số tiền còn lại 50.000.000 đồng sau này bên ông Th1 với bên bà Tr thỏa thuận sau, nếu không thỏa thuận được thì sẽ kiện vụ án khác.

2. Anh Trương Thái Ch cũng đồng thời là người đại diện theo ủy quyền cho chị Lê Thị Anh Đ trình bày như sau: Trước đây, anh Ch cùng với chị Đ là người môi giới mua bán đất giữa bên mua là vợ chồng bà Tr, ông H và bên bán là vợ chồng anh Đ, chị Th. Tiền hoa hồng đã nhận từ anh Đ trả theo thỏa thuận là 200.000.000 đồng. Không có việc thỏa thuận như ông Th1 trình bày là anh Ch và chị Đ có trách nhiệm đưa cho vợ chồng ông Th1 số tiền 500.000.000 đồng. Hiện nay, do việc mua bán đất giữa vợ chồng bà Tr, ông H với vợ chồng anh Đ, chị Th bị thiếu diện tích đất so với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký, nên anh Ch cùng chị Đ tự nguyện hoàn trả lại số tiền hoa hồng là 100.000.000 đồng cho bà Tr, ông H và đã trả xong. Để vợ chồng bà Tr, ông H trừ bớt lại số tiền mà vợ chồng anh Đ, chị Th có trách nhiệm trả lại.

Quá trình giải quyết vụ án:

Ngày 24/3/2015 bà Trương Thị Thủy Tr, ông Hoàng H nộp tạm ứng án phí khởi kiện ra Tòa án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 46/2015/DS-ST ngày 18/9/2015 của Toà án nhân dân huyện C căn cứ Khoản 3 Điều 25; Điểm a Khoản 1 các Điều 33, 35; Điều 131; Khoản 1 Điều 199 và Điều 202 và Điều 245 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 697, 699, 700, 701 và Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 27 Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án, tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng bà Trương Thị Thủy Tr, ông Hoàng H đối với bị đơn vợ chồng anh Nguyễn Hồng Đ, chị Đỗ Thụy Phương Th.

1. Buộc vợ chồng anh Nguyễn Hồng Đ, chị Đỗ Thụy Phương Th có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại số tiền chuyển nhượng đất do giao thiếu diện tích cho vợ chồng bà Trương Thị Thủy Tr, ông Hoàng H là 4.383.970.436 đồng.

Vợ chồng bà Trương Thị Thủy Tr, ông Hoàng H được quyền sử dụng 03 thửa đất số: 1128, 1129 và 1130 cùng tờ bản đồ số 7, xã L1, huyện C, tỉnh Long An và có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại diện tích đất được ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với diện tích đất thực tế, theo Mãnh trích đo địa chính số 01-2015 ngày 27/7/2015 của Công ty TNHH PTĐT M đo và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C duyệt ngày 12/8/2015.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, chi phí đo đạc, án phí, quyền kháng cáo, quyền thỏa thuận thi hành án.

Ngày 30/9/2015, anh Nguyễn Hồng Đ và chị Đỗ Thị Phương Th kháng cáo với nội dung yêu cầu bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 02/10/2015, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An kháng nghị với nội dung yêu cầu sửa án sơ thẩm, chỉ buộc bị đơn trả nguyên đơn 4.136.668.782 đồng.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 117/2016/DS-PT ngày 11/5/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An Căn cứ khoản 3 Điều 275 và Điều 277 Bộ luật tố tụng dân sự 2004, được sửa đổi, bổ sung năm 2011.

Hủy bản án sơ thẩm số: 46/2015/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2015 của Toà án nhân dân huyện C.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C để giải quyết theo thẩm quyền.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá, án phí sẽ được Tòa án xử lý khi giải quyết lại vụ án.

Về án phí phúc thẩm: Nguyễn Hồng Đ và Đỗ Thị Phương Th không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho Nguyễn Hồng Đ, Đỗ Thị Phương Th 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0006841 ngày 30/9/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Ngày 27/7/2016 Tòa án nhân dân huyện C thụ lý lại vụ án.

Ngày 18/8/2016 anh Nguyễn Hồng Đ có đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh và vợ chồng bà Tr, ông H, hủy quyết định cá biệt của Ủy ban nhân dân huyện C là ba giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Trương Thị Thủy Tr. Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu buộc những người nhận tiền phải trả lại cho bà Tr, ông H. Ngoài ra, trên đất có một căn nhà do cô ruột là bà Nguyễn Thị H2 việt kiều Mỹ bỏ tiền ra xây.

Ngày 28/9/2016 Tòa án nhân dân huyện C có quyết định số 05/2016/QĐST-DS chuyển vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

Ngày 14/10/2016 Tòa án nhân dân tỉnh Long An thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

Ngày 18/10/2016 anh Nguyễn Hồng Đ nộp tạm ứng án phí yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh và vợ chồng bà Tr.

Ngày 02/3/2017 bà Nguyễn Thị H2 có "Đơn yêu cầu" hủy giao dịch dân sự giữa vợ chồng anh Đ với vợ chồng bà Tr; hủy hợp đồng tặng cho giữa ông Ch1 và anh Đ vì việc chuyển nhượng trên đất có căn nhà của bà H2 nhưng không được sự đồng ý của bà. Diện tích đất có nhầm lẫn, không thực hiện được. Ông Ch1 chỉ tặng cho quyền sử dụng đất cho anh Đ không tặng cho nhà.

Ngày 17/3/2017 bà H2 thông qua người đại diện nộp tạm ứng án phí yêu cầu độc lập.

Ngày 11/4/2017 Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành hòa giải và công khai chứng cứ. Các bên không yêu cầu gì thêm và không cung cấp chứng cứ gì mới.

Ngày 02/8/2017 ông Nguyễn Văn Ch1 có "Đơn khởi kiện" yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho ngày 02/7/2007 giữa ông Ch1 và anh Nguyễn Hồng Đ.

Các nguyên đơn do ông Hiền đại diện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, buộc anh Đ và ông Ch1 cùng những người sống trên đất như ông Th1, bà Q giao đất phần theo diện tích thực tế. Đối diện tích đất thiếu yêu cầu anh Đ hoàn trả giá trị theo hợp đồng, sau khi trừ khoản tiền bà Tr đã nhận còn 4.202.669.521 đồng. Riêng căn nhà trên đất là không hợp pháp, chưa có quyền sở hữu nên khi chuyển nhượng đất không đề cập đến nhà phía ông Ch1, anh Đ mặc nhiên chuyển nhượng luôn nhà nên không đặt ra vấn đề. Hơn nữa, nhà và đất này thế chấp vay tiền tại Ngân hàng nên bà Tr tin tưởng ở việc thẩm định của Ngân hàng. Việc vay nợ đã quá hạn trả, bà Tr đã trả tiền để giải chấp. Nay bên chuyển nhượng lại đặt ra vấn đề nhà, do hợp đồng chuyển nhượng đất không thể hiện có tài sản nên có phần lỗi của bên bà Tr, bà Tr, ông H đồng ý trả giá trị theo giá của cơ quan thẩm định trước đây.

Anh Đ không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Việc chuyển nhượng đất là theo thửa, diện tích theo giấy chứng nhận, không quy giá trị theo m^2. Anh không nhận toàn bộ giá trị chuyển nhượng nên buộc anh hoàn

trả phần đất do thiếu anh không đồng ý. Quyền sử dụng đất này ông nội để lại cho cha, cha để lại cho anh. Căn nhà trên đất là nhà thờ, có tiền cô ruột gởi về xây dựng. Anh Đ giữ nguyên yêu cầu phản tố hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng chuyển nhượng do có đối tượng không thể thực hiện là căn nhà của bà H2.

Ông T đại diện cho bà H2 không rút yêu cầu độc lập. Ông T xác định bà H2 là người bỏ tiền ra xây căn nhà trên đất ở vào năm 2001 dùng làm vào việc thờ cúng. Việc ông Ch1 lập hợp đồng tặng cho anh Đ quyền sử dụng đất trên có căn nhà làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích của bà H2. Sau đó anh Đ lại chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất trên có căn nhà cho bà Tr nên đề nghị vô hiệu các hợp đồng này và hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến phần căn nhà.

Đại diện cho ông Ch1 Ông T đề nghị chấp nhận yêu cầu của bà H2. vì căn nhà không phải của ông Ch1. Ông Ch1 không tặng cho anh Đ căn nhà vì nhà không thuộc quyền sở hữu của ông mà là của bà H2. Ông cũng yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 36/2017/DS-ST ngày 09/8/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định:

Áp dụng Khoản 3 Điều 26; Khoản 3 Điều 35; Điều 147, Điều 157, Điều 165 và Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính; các Điều 217, Điều 122 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 245; Điều 697, 699, 700, 701 và Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 357 Bộ luật dân sự 2015; Điều 27 Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng bà Trương Thị Thủy Tr và ông Hoàng H đối với bị đơn vợ chồng anh Nguyễn Hồng Đ, chị Đỗ Thụy Phương Th về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

1.1. Buộc vợ chồng anh Nguyễn Hồng Đ, chị Đỗ Thụy Phương Th có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền giá trị diện tích đất chuyển nhượng thiếu cho vợ chồng bà Trương Thị Thủy Tr, ông Hoàng H là 4.202.669.521 đồng (Bốn tỉ hai trăm lẻ hai triệu sáu trăm sáu mươi chín ngàn năm trăm hai mươi mốt đồng).

1.2. Vợ chồng bà Trương Thị Thủy Tr, ông Hoàng H có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Hồng Đ và chị Đỗ Thụy Phương Th số tiền 542.793.200 đồng. (Năm trăm bốn mươi hai triệu bảy trăm chín mươi ba ngàn hai trăm đồng).

1.3. Vợ chồng bà Trương Thị Thủy Tr, ông Hoàng H được quyền sử dụng 03 thửa đất số: 1128, 1129 và 1130 cùng tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc xã L1, huyện C, tỉnh Long An và căn nhà trên đất có kết cấu theo biên bản định giá ngày 10/3/2016.

Đất có diện tích, vị trí, tứ cận theo Mãnh trích đo địa chính số 01-2015 ngày 27/7/2015 của Công ty TNHH PTĐT M đo vẽ và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C duyệt ngày 12/8/2015.

1.4. Buộc ông Nguyễn Văn Ch1, vợ chồng anh Nguyễn Hồng Đ giao diện tích đất và căn nhà trên trên đất có kết cấu theo biên bản định giá ngày 10/3/2016 cho vợ chồng bà Tr, ông H.

1.5. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn Th1, bà Phạm Thị Q tháo dở, di dời tài sản là căn nhà thuộc quyền sở hữu có kết cấu theo biên bản định giá ngày 10/3/2016 để giao diện tích đất cho vợ chồng bà Tr và ông H.

1.6. Bà Trương Thị Thủy Tr và ông Hoàng H có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký, điều chỉnh diện tích đất thực tế được giao. Theo Mãnh trích đo địa chính số 01-2015 ngày 27/7/2015 của Công ty TNHH PTĐT M đo và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C duyệt ngày 12/8/2015.

2. Bác yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Hồng Đ, chị Đỗ Thụy Phương Th đối với bà Trương Thị Thủy Tr, ông Hoàng H về việc "yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Không hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 291708, thửa đất số 1128 (thửa cũ 1600), diện tích 2.894m^2, loại đất ở nông thôn; Giấy số BX 291707, thửa đất số 1129 (thửa cũ 2396), diện tích 150m^2, loại đất ở nông thôn và giấy số BX 291706, thửa đất số 1130 (thửa cũ 2395), diện tích 256m^2, loại đất trồng cây hàng năm khác, cùng tờ bản đồ số 7, xã L1, huyện C, tỉnh Long An.

3. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H2 đối với bà Trương Thị Thủy Tr, ông Hoàng H về việc "yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất" và " tranh chấp quyền sở hữu nhà ở".

Xác định quyền sở hữu nhà có kết cấu theo biên bản định giá ngày 10/3/2016 cho bà Trương Thị Thủy Tr và ông Hoàng H.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, về quyền kháng cáo; quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự.

Ngày 21/8/2017, ông Nguyễn Hồng Đ và bà Đỗ Thuỵ Phương Thuỳ kháng cáo toàn bộ án sơ thẩm cho rằng: diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà đương sự giao dịch với bà Tr, ông H là bán theo thửa chứ không bán theo m2, diện

tích nhà trên đất là của cô Nguyễn Thị H2 từ Mỹ gửi về xây dựng, vợ chồng anh chị không có quyền bán, hợp đồng chuyển nhượng có sự nhầm lẫn, không có sự thoả thuận của người thứ 3. Đề nghị cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện, sửa án sơ thẩm, huỷ hợp đồng chuyển nhượng đất, ông trả lại tiền cho nguyên đơn.

Ngày 23/8/2017, ông Nguyễn Văn Ch1 kháng cáo đề nghị huỷ án sơ thẩm.

Ngày 23/8/2017, ông Nguyễn Tấn Th1, bà Phạm Thị C kháng cáo cho rằng chỉ mới nhận 450.000.000 đồng, còn 50.000.000 đồng bà Tr chưa chuyển nên không đồng ý tháo dỡ nhà như án sơ thẩm tuyên.

Ngày 23/8/2017, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm tuyên xử tiếp tục giữ nguyên quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Tại phiên toà phúc thẩm, những người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên không tự thương lượng hoà giải được, Toà phúc thẩm tiến hành giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Ý kiến của Luật sư và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát:

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn Ch1 cho rằng: theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Uỷ ban nhân dân huyện C cấp cho ông Đ 3 thửa với diện tích là 3.300m2. Ông Đ bán cho ông H và bà Tr toàn bộ diện tích được cấp, ông Đ đã bàn giao toàn bộ giấy tờ, bà Tr và ông H cũng đã được Uỷ ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 3.300m2. Việc đo đạc thực tế thiếu so với giấy, lỗi này không phải của ông Đ, mà đây là lỗi của cơ quan chức năng, việc buộc ông Đ phải trả lại số tiền tương ứng với số đất thiếu là không đúng, mặt khác bản thân ông Ch1 làm giấy tặng cho quyền sử dụng đất chứ không tăng cho tài sản trên đất (căn nhà), việc ông Đ bán cả tài sản của ông Ch1 có trên đất là không đúng, cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ căn nhà trên đất là của ai? Của ông Ch1 hay của bà H2 vì bà Hương có yêu cầu quyền sở hữu căn nhà trên đất. Đề nghị Hội đồng xét xử huỷ án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm điều tra, xét xử lại.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao:

Bản án sơ thẩm đánh giá, phân tích từng yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, các quan hệ giao dịch, giá cả và giải quyết có lợi cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, nên kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không có cơ sở chấp nhận.

Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu phúc thẩm sửa án sơ thẩm xác định tiếp tục duy trì áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để đảm bảo thi hành án là có cơ sở chấp nhận.

Bởi các lẽ trên, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, xử: bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn, kháng cáo của người có quyền và nghĩa vụ liên quan.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm, duy trì quyết định áp dụng biên pháp khẩn cấp tạm thời.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các bên đương sự, quan điểm của Luật sư và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phần tố của phía bị đơn và không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ, đúng pháp luật, bởi các lẽ sau;

[1] Xét về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ngày 15/10/2014, vợ chồng ông Nguyễn Hồng Đ, bà Đỗ Thuỵ Phương Th làm hợp đồng đặt cọc và hứa mua bán đất với vợ chồng ông Hoàng H và bà Trương Thị Thuỷ Tr. Theo đó, ông Đ, bà Th đồng ý bán cho ông H bà Tr 3 thửa đất tại xã L1, huyện C, tỉnh Long An với tổng diện tích là 3.300m2 với số tiền là 8.500.000.000 đồng, bà Tr, ông H đã đưa cho ông Đ, bà Th số tiền 8.249.699.058 đồng (*bao gồm 50.000.000 đồng tiền đặt cọc, 6.429.871.086 trả thay cho vợ chồng ông Đ ở ngân hàng để lấy giấy CNQSD đất đang thế chấp và 1.770.128.000 đồng tiền mặt trực tiếp*) ông H, bà Tr đã được uỷ ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi tiến hành đo đạc trên thực tế để xây dựng công trình thì diện tích đất thực tế chỉ có 1.558m2 chứ không phải 3.300m2 như hai bên giao dịch mua bán, diện tích đất thiếu là 1.742m2.

Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông H, bà Tr, buộc ông Đ bà Th trả lại cho ông H, bà Tr 4.202.699.521 đồng tương ứng với 1.742m2 đất thiếu là có căn cứ, đúng pháp luật.

Bản thân ông Đ cũng như luật sư của ông Đ lập luận rằng diện tích đất thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là lỗi của uỷ ban nhân dân huyện C, ông Đ chỉ bán thửa chứ không bán m2, ông H bà Tr đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông không còn trách nhiệm, ông không đồng ý trả lại tiền cho ông H bà Tr tương ứng với diện tích đất thiếu.

Lập luận của luật sư và bị đơn là trái với đạo đức xã hội và không phù hợp với chứng cứ có tại hồ sơ, bởi lẽ: Ngay tại Điều 2 hợp đồng đặt cọc và hứa bán đất đã ghi rõ: " Bên A đồng ý bán cho bên B 03 thửa đất tại xã L, huyện C, tỉnh Long An với tổng diện tích 3.300m2 trong đó (*đất thổ cư 2894m2 + đất thổ cư 150 m2 + đất trồng cây lâu năm 256m*2) với tổng giá trị là: 8.5000.000.000 đồng".

Qua đây cho thấy bên A bán cho bên B diện tích đất cụ thể là 3.300m2 với số tiền là 8.500.000.000 đồng. Bên B bỏ ra 8,5 tỷ đồng để mua 3.300m2 chứ không phải mua 3 thửa đất không có diện tích cụ thể như lập luận của bị đơn. Như vậy, 8,5 tỷ x 3.300m2 = 2.576.758/m2. Ông Đ, bà Th chỉ giao được 1.558m2 tương ứng với số tiền là 4.013.030.964 đồng trong khi ông Đ, bà Th đã nhận số tiền là 8.249.699.085 đồng, như vậy ông Đ, bà Th nhận số tiền nhiều hơn so với diện tích đất thực tế có giao là 4.236.668. 212 đồng. Tuy nhiên, trên

thực tế sau khi bán được đất, ông Đ trả cho ông Ch và bà Đ là những người môi giới với số tiền là 200.000.000 đồng. Do có tranh chấp hợp đồng nên ông Ch, bà Đ đã trả lại 100.000.000 đồng, số tiền này ông H, bà Tr đã nhận nên trừ vào số tiền ông Đ, bà Th phải trả là 4.136.668.221 đồng.

Toà án cấp sơ thẩm không lấy số tiền thực nhận trừ số tiền phải trả cho anh Hải, chị Trường (4.236.668.221 đồng – 100.000.000 đồng), để buộc ông Đ, bà Th trả lại số tiền nhận thừa, mà lấy diện tích đất giao thiếu 1.742m2 x đơn giá 2.575.757/m2 để buộc ông Đ, bà Th trả cho ông H bà Tr số tiền 4.202.669.521 đồng là không đúng. Do đó, cần phải sửa nội dung này.

[2] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H bà Tr, xét thấy:

Uỷ ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà Tr trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đ, bà Th với ông H bà Tr. Hợp đồng có công chứng, chứng thực, thể hiện sự tự nguyện của các bên khi giao kết, hợp đồng không vi phạm pháp luật và đạo đức xã hội. Do đó, việc yêu cầu phản tố của bị đơn là không có căn cứ nên không chấp nhận.

Từ những phân tích trên, bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hồng Đ và bà Đỗ Thuỵ Phương Th.

[3] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Tấn Th1 cho rằng chỉ mới nhận 450.000.000 đồng , còn 50.000.000 đồng ông H, bà Tr chưa chuyển trả cho ông. Toà sơ thẩm buộc ông dọn nhà đi ông không đồng ý. Xét thấy, ông Th1 được ông Đ cho cất nhà trên đất ông Đ đứng tên chủ quyền. Trong hợp đồng đặt cọc và hứa bán đất giữa ông Đ, bà Thùy với ông H, bà Tr có chữ ký của ông Th1, các bên tự thoả thuận ông Đ sẽ trả trực tiếp cho ông Th1 500.000.000 đồng trong số tiền 8,5 tỷ đồng mua đất, thực tế ông Th1 đã nhận được 450.000.000 đồng, còn 50.000.000 đồng.

Đối với căn nhà của ông Th1 trên đất, theo biên bản định giá ngày 10/5/2016 thì nhà của ông Th1 có giá trị còn lại là 55.944.000 đồng và một bức tường rào có giá trị là 13.440.000 đồng. Hiện tại ông Th1 đã tháo dỡ nhà đi chỉ còn đất trống. Năm mươi triệu còn lại như phân tích ở trên sẽ nằm trong số 8,5 tỷ đồng (*giá trị hợp đồng*), do không có đủ diện tích đất giao theo như hợp đồng nên phát sinh tranh chấp, đất nhà nước đã cấp cho ông H, bà Tr, ông Th1 đã tháo dỡ nhà đi theo như cam kết, để ông Th1 có điều kiện tìm chỗ ở mới nên buộc ông H, bà Tr trả cho ông Th1 50.000.000 đồng, còn lại trả như cam kết. Do đó, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Th1.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn Ch1: theo đơn kháng cáo cũng như tại phiên toà phúc thẩm ông Ch1 cho rằng ông làm hợp đồng tặng cho 3 thửa đất cho con là Nguyễn Hồng Đ với mục đích trong coi nhà thờ cúng ông bà. Ông không cho nhà và tài sản trên đất, căn nhà trên đất là của chị ông là bà Nguyễn Thị H2 xây dựng. Việc Đức chuyển nhượng tài sản trên đất là không

đúng, đề nghị huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Uỷ ban nhân dân huyện C cấp cho ông H, bà Tr. Bà Nguyễn Thị H2 có đơn kháng cáo có cùng nội dung như ông Nguyễn Văn Ch1.

Xét thấy: diện tích đất mà Uỷ ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Ch1 trước đây cũng như sau này cấp cho ông Nguyễn Hồng Đ chỉ là đất ở nông thôn và đất trồng cây hàng năm, không có chứng nhận quyền sở hữu tài sản như nhà cửa hay công trình gì trên đất. Căn nhà ông Ch1, bà H2 cho rằng xây dựng làm nhà thờ cúng, thực tế các bản ảnh cho thấy đây không phải là nhà ở, bản thân ông Ch1, bà H2 tự xây một cái nhà thờ không được cơ quan chức năng cho phép xây dựng, do không phải là nhà ở nên không có số nhà hay tên gọi, địa chỉ cụ thể, bản thân ông Ch1 cũng không ở và không có hộ khẩu tại đây. Do không phải là nhà ở nên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không nêu có căn nhà, hay có cam kết thanh toán như trường hợp căn nhà của ông Nguyễn Tấn Th1. Tuy không phải là nhà nhưng cấp sơ thẩm vẫn tiến hành định giá trên dưới 200.000.000 đồng để buộc ông H, bà Tr thanh toán là đã có xem xét như một căn nhà hiện hữu đang có trên đất, việc thanh toán số tiền đó cho ai, mỗi người bao nhiêu là quan hệ nội bộ trong gia đình ông Đ, ông Ch1, bà H2. Cũng cần phân tích thêm khi ông Đ (con ông Ch1) giao dịch chuyển nhượng diện tích đất trên, ông Ch1 biết, vì khoản tiền trả qua ngân hàng là khoản nợ của Công ty TNHH MTV N của ông Ch1 nên việc ông Ch1 nói ông không biết là không đúng. Chỉ đến khi bà Tr, ông H khởi kiện ra tòa và có việc sốt đất ở các vùng ven Thành phố Hồ Chí Minh ông Ch1 mới khai nại trên đất có căn nhà của chị ông bà H2 ở Mỹ gởi tiền về xây dựng, bán đất chứ không có bán nhà. Lời khai nại và yêu cầu cảu ông Ch1 là không có căn cứ; khi ông Ch1 làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho con ông Nguyễn Hồng Đ, bà H2 không có ý kiến gì, nay yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với lý do đây là đất của cha mẹ bà và đồng thời tranh chấp quyền sở hữu nhà ở với lập luận tiền do bà bỏ ra xây dựng. Yêu cầu này như phân tích ở trên là không có căn cứ, bản thân ông Ch1, bà H2 cố tình khai nại trình bày các vấn đề không phù hợp với chứng cứ có tại hồ sơ. Thể hiện tại biên bản lấy lời khai ngày 7/9/2015 (*Bl 130*) và biên bản làm việc với công an huyện C ngày 26/12/2014 (*bl 115 & 116*) ông Đ thừa nhận số tiền nhận đặt cọc 50 triệu đồng và số tiền 1.100.000.000 đồng nhận của bà Tr, ông H, ông Đ mang về đưa cho ông Ch1 614.000.000 đồng, bà H2 500.000.000 đồng. Do đó, lời khai nại việc ông Đ sang nhượng đất ông Ch1, bà H2 không biết là không có căn cứ. Từ phân tích trên bác toàn bộ kháng cáo của ông Ch1, bà H2.

[5] Đối với yêu cầu kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ngày 18/4/2017 Tòa án nhân dân tỉnh Long An ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2017/QĐ-APBPKCTT phong tỏa tài sản đó là diện tích đất thuộc thửa 1598 tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại ấp L, xã L1 huyện C, tỉnh Tiền Giang mà Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hồng Đ. Trong phần nhận định của bản án sơ thẩm (trang 15) có nêu: "…*Riêng quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2017/QĐ-BPKCTTT ngày 18/4/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An vẫn*

có hiệu lực pháp luật”. Tuy nhiên, trong phần quyết định tòa án cấp sơ thẩm không tuyên tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để đảm bảo thi hành án là thiết sót. Do đó, chấp nhận kháng cáo của của đại diện ủy quyền của nguyên đơn, cần duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời mà cấp sơ thẩm đã quyết định để đảm bảo thi hành án.

[6] Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Hồng Đ và bà Đỗ Thụy Phương Th phải chịu án phí phúc thẩm. Đối với ông Nguyễn Văn Ch1 và bà Nguyễn Thị H2 là người trên 60 tuổi, áp dụng nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/02/2016 nên được miễn án phí phúc thẩm. Đối với tranh chấp quyền sở hữu nhà (miếu thờ) không phải tranh chấp dân sự nên bà H2 không phải chịu án phí khi tòa không công nhận quyền sở hữu đối với yêu cầu của bà. Do, kháng cáo được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn Th1, ông Hoàng H và bà Trương Thị Thủy Tr không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả lại cho các đương sự tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hồng Đ, bà Đỗ Thụy Phương Th, ông Nguyễn Văn Ch1, bà Nguyễn Thị H2. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn Th1. Sửa án sơ thẩm số36/2017/DS-ST ngày 09/8/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

Áp dụng các Điều 237, 699; 700; 701 và Điều 702 Bộ luật dân sự 2005; Điều 357 Bộ luật dân sự 2015; pháp lệnh án phí, lệ phí. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng bà Trương Thị Thủy Tr và ông Hoàng H đối với bị đơn vợ chồng anh Nguyễn Hồng Đ, chị Đỗ Thụy Phương Th về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

1.1. Buộc vợ chồng anh Nguyễn Hồng Đ, chị Đỗ Thụy Phương Th có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Hoàng H và bà Trương Thị Thủy Tr số tiền là 4.136.668.221 đồng (*Bốn tỷ một trăm ba mươi sáu triệu sáu trăm sáu mươi tám nghìn hai trăm hai mươi mốt đồng*).

1.2. Vợ chồng bà Trương Thị Thủy Tr, ông Hoàng H có trách nhiệm thanh toán cho anh Nguyễn Hồng Đ và chị Đỗ Thụy Phương Th số tiền 542.793.200 đồng. (*Năm trăm bốn mươi hai triệu bảy trăm chín mươi ba ngàn hai trăm đồng*).

1.3. Vợ chồng bà Trương Thị Thủy Tr, ông Hoàng H được quyền sử dụng 03 thửa đất số: 1128, 1129 và 1130 cùng tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc xã L1, huyện

C, tỉnh Long An và căn nhà trên đất có kết cấu theo biên bản định giá ngày 10/3/2016.

Đất có diện tích, vị trí, tứ cận theo Mãnh trích đo địa chính số 01-2015 ngày 27/7/2015 của Công ty TNHH PTĐT M đo vẽ và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C duyệt ngày 12/8/2015.

1.4. Buộc ông Nguyễn Văn Ch1, vợ chồng anh Nguyễn Hồng Đ giao diện tích đất và căn nhà trên trên đất có kết cấu theo biên bản định giá ngày 10/3/2016 cho vợ chồng bà Tr, ông H.

1.5. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn Th1, bà Phạm Thị Q tháo dở, di dời tài sản là căn nhà thuộc quyền sở hữu có kết cấu theo biên bản định giá ngày 10/3/2016 để giao diện tích đất cho vợ chồng bà Tr và ông H (*đã tháo dỡ xong*). Buộc ông Hoàng H và bà Trương Thị Thủy Tr có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn Th1 và bà Phạm Thị Q số tiền là 50.000.000 đồng.

1.6. Bà Trương Thị Thủy Tr và ông Hoàng H có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp trước đây cho đúng với diện tích đất thực tế . Theo Mãnh trích đo địa chính số 01-2015 ngày 27/7/2015 của Công ty TNHH PTĐT M đo và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C duyệt ngày 12/8/2016.

2. Bác yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Hồng Đ, chị Đỗ Thụy Phương Th đối với bà Trương Thị Thủy Tr, ông Hoàng H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp cho ông Hoàng H và bà Trương Thị Thủy Tr gồm: BX 291706 và BX 291708 cấp ngày 13/11/2014.

3. Bác yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị H2 về việc "*yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* giữa ông Nguyễn Hồng Đ, bà Đỗ Thụy Phương Th với bà Trương Thị Thủy Tr, ông Hoàng H, đồng thời cũng bác yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho "*quyền sử dụng đất*" và " *tranh chấp quyền sở hữu nhà ở*".

4. Về chi phí đo đạc, định giá, thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Hồng Đ và bà Đỗ Thụy Phương Th phải chịu toàn bộ tiền chi phí đo đạc, định giá, thẩm định tại chỗ số tiền là: 8.380.000 đồng, ông Đ và bà Thùy đã nộp 1.850.000 đồng. Còn phải nộp 6.530.000 đồng, lấy số tiền 6.530.000 đồng ông Đ, bà Thùy nộp để trả lại cho ông H, bà Tr đã tạm ứng trước đó.

5. Về án phí:

5.1. Án Phí phúc thẩm:

Ông Nguyễn Hồng Đ và bà Đỗ Thụy Phương Th mỗi người phại chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, chuyển số tiền tạm ứng án phí (*theo biên lai thu*

số 0009782 và biên lai thu số 0009781 ngày 21/8/2017 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Long An) thành án phí phúc thẩm.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Văn Ch1 mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp (*theo biên lai thu số 0009803 và biên lai thu số 0009804 ngày 23/8/2017 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Long An*).

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Th1 và bà Phạm Thị Q mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp (*theo biên lai thu số 0009806 và biên lai thu số 0009807 ngày 24/8/2017 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Long An*).

Hoàn trả cho ông H và bà Tr 600.000 đồng số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp (*theo biên lai thu số 0009808 ngày 24/8/2017 của Cục thi hành án dân sự tình Long An, do ông Phạm Lộc H nộp thay*).

5.2 Án phí có giá ngạch:

Anh Nguyễn Hồng Đ, chị Đỗ Thụy Phương Th phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là 112.050.136 đồng được trừ số tiền đã nộp 400.000 đồng (*theo biên lai thu số 0000388 và 200.000 đồng theo biên lai thu số 0000389 cùng ngày 18/10/2016 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An*) còn phải nộp số tiền là 111.999.736 đồng.

Bà Nguyễn Thị H2 không phải chịu án phí có giá ngạch. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H2 300.000 đồng số tiền tạm ứng và 12.850.000 đồng tiền tạm ứng có giá ngạch (*theo biên lai thu số 0000716 và theo biên lai thu số 0000717 cùng ngày 17/3/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An*).

6. Bà Trương Thị Thủy Tr, ông Hoàng H không phải chịu án phí có giá ngạch. Hoàn trả cho ông H, bà Tr số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 112.306.000 đồng (*theo biên lai thu số 0006401 ngày 24/3/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C*).

7. 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 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.

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

Lê Thành Văn

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao.
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Long An (1)
- VKSND tỉnh Long An (1)
- Cục THA dân sự tỉnh Long An (1)
- NĐ (2)
- BĐ(2)
- NLQ - Lưu (3) (Án 07
)