

Bản án số: 297/2018/DS-PT

Ngày 05 – 10 – 2018

V/v “Tranh chấp về hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Công Lý;

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Văn;

Ông Phan Văn Yên.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tân Duy Minh – 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 Hữu Hậu – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 05 tháng 10 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: 162/2018/TLPT-DS ngày 09 tháng 5 năm 2018 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2017/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 818/2018/QĐ-PT ngày 02 tháng 7 năm 2018 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Cổ Thị Mỹ T, sinh năm 1976; nơi cư trú: đường P, phường X, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1980; địa chỉ liên lạc: đường N, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An (theo giấy ủy quyền ngày 07/10/2016), có mặt.

2. *Bị đơn:*

2.1/ Ông Bùi Minh S, sinh năm 1980;

2.2/ Bà Lê Thị Ngọc L, sinh năm 1983;

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

Bà L ủy quyền cho ông S tham gia tố tụng (theo giấy ủy quyền ngày 15/12/2016), ông S vắng mặt.

2.3/ Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1963;

2.4/ Bà Lê Thị S1, sinh năm 1965;

Cùng địa chỉ: xã A, huyện B, tỉnh Long An.

Bà S1 ủy quyền cho ông C tham gia tố tụng (theo giấy ủy quyền ngày 29/11/2016), ông C có mặt.

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

3.1/ Chị Nguyễn Thị Huỳnh N, sinh ngày 13/6/1999;

3.2/ Chị Nguyễn Thị Như T2, sinh năm 2003;

Cùng địa chỉ: xã A, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của chị N và chị T2: Ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị S1 (bà S1 vắng, ông C có mặt).

3.3/ Ông Phan Văn Y, sinh năm 1967; nơi cư trú: xã B, huyện B, tỉnh Long An (vắng).

3.4/ Văn phòng công chứng B; địa chỉ: đường N, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng B: Ông Dương Tấn T3 – Trưởng Văn phòng (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.5/ Ông Dương Tấn T3 – Công chứng viên của Văn phòng công chứng B; địa chỉ: đường N, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Long An (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.6/ Văn phòng công chứng P; địa chỉ: đường N, khu phố x, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng P: Ông Nguyễn Hoàng T4 – Trưởng Văn phòng (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.7/ Ông Nguyễn Hoàng T4 – Công chứng viên của Văn phòng công chứng P; địa chỉ: đường N, khu phố x, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.8/ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An; địa chỉ: phường Y, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An: Ông Phan Duy N2 – Giám đốc (có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn C – là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 29/9/2016 của bà Cổ Thị Mỹ T và trình bày của ông Nguyễn Văn T1 là người đại diện theo ủy quyền của bà T thể hiện:

Bà T có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Bùi Minh S, bà Lê Thị Ngọc L các đất thửa số 613, 692, 693 tờ bản đồ số 4 xã T, huyện B, tỉnh Long An, loại đất lúa, có tổng diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 13.226m². Hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng P công chứng ngày 31/03/2016, số công chứng 1683, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Giá chuyển nhượng bao gồm tài sản gắn liền với đất và quyền sử dụng đất là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

Tại thời điểm chuyển nhượng, vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị S1 cùng hai con là Nguyễn Thị Huỳnh N, Nguyễn Thị Như T2 đang sinh sống trên đất. Ông C, bà S1 là người trước đây đã bán nhà và các thửa đất nêu trên cho bà L, ông S. Bà L đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B chính lý sang tên ngày 01/6/2012. Do chưa sắp xếp được chỗ ở nên ông C, bà S1 đã thuê lại nhà và đất của bà L theo hợp đồng cho thuê đất và nhà ngày 17/01/2012.

Sau đó, bà L và ông S đã thế chấp các thửa đất nêu trên tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – khu vực Gò Đen để vay tiền. Do không có khả năng trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện và yêu cầu phát mãi tài sản, tranh chấp này đã được Tòa án nhân dân huyện B giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận số: 02/2014/QĐST-KDTM ngày 03/01/2014. Đến giai đoạn thi hành án, ông S, bà L chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất nêu trên cho bà T để trả nợ cho Ngân hàng. Bà T đã giao đủ số tiền 1.000.000.000 đồng cho bà L, ông S trực tiếp nhận theo biên bản nhận tiền ngày 31/3/2016. Bà L, ông S hẹn khi bà T được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà L, ông S sẽ bàn giao đất và tài sản gắn liền với đất cho bà T sử dụng. Ngày 22/4/2016, bà T đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 699514, CC 699515, CC 699516 lần lượt cho thửa 613 diện tích 4.406m²; thửa 692 diện tích 6.826m²; thửa 693 diện tích 1.994m². Các thửa đất đều thuộc tờ bản đồ số 4 xã T, huyện B, tỉnh Long An.

Ngay sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà T yêu cầu giao nhà, đất nhưng bà L, ông S không thực hiện được do ông C, bà S1 không đồng ý. Bà T khởi kiện yêu cầu bà Lê Thị Ngọc L, ông Bùi Minh S, ông Nguyễn

Văn C, bà Lê Thị S1, chị Nguyễn Thị Huỳnh N và chị Nguyễn Thị Như T2 có nghĩa vụ giao đất và nhà, tài sản gắn liền với đất tại 03 thửa đất nêu trên, có tổng diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 13.226m², diện tích đo đạc thực tế là 11.244,6m².

Bị đơn ông Bùi Minh S, đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Thị Ngọc L trình bày:

Ông S thống nhất với trình bày của bà Mỹ T. Nguồn gốc nhà đất mà ông bà đã bán cho bà Mỹ T là mua của vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị S1, Số tiền 1.000.000.000 đồng mà bà Mỹ T giao thì ông S, bà L dùng để trả nợ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – khu vực Gò Đen với tổng nợ gốc và lãi là 1.002.166.667 đồng, thì hành án theo Quyết định số 02/2014/QĐST-KDTM ngày 03/01/2014 của TAND huyện B. Ông S, bà L đồng ý giao nhà, đất cho bà Mỹ T, nhưng do ông C và bà S1 không trả nhà, đất nên ông S và bà L không thực hiện được.

Từ khi thuê lại nhà đất đến nay, ông C, bà S1 chưa trả tiền thuê cho ông S, bà L. Tuy nhiên, ông bà không yêu cầu ông C, bà S1 trả số tiền này.

Tại Đơn phản tố ghi ngày 28/11/2016 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn C, đồng thời đại diện hợp pháp cho bị đơn bà Lê Thị S1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Huỳnh N, chị Nguyễn Thị Như T2 trình bày:

Ngày 17/01/2012, vợ chồng ông có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa 613, 692, 693 tờ bản đồ số 4 xã T, huyện B, tỉnh Long An cho bà Lê Thị Ngọc L. Hợp đồng được Văn phòng công chứng B công chứng ngày 17/01/2012, số 0105, quyền số 01-2012-TP/CC-SCC/HĐGD, giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Bà L giao tiền cho ông Phan Văn Y nhận vì thực chất việc làm giấy chuyển nhượng là để đảm bảo cho việc ông Y vay tiền của bà L. Ông Y hứa mượn giấy tờ đất vay 01 tháng, sau khi đáo hạn Ngân hàng ông Y sẽ chuộc giấy tờ đất trả lại cho ông. Khi ký tên chuyển nhượng đất, vợ chồng ông ký rất nhiều giấy tờ. Khi tranh chấp xảy ra thì ông mới biết vợ chồng ông có ký hợp đồng thuê lại nhà, đất. Vợ chồng ông không bán các thửa đất, nên không có việc thuê nhà, đất và trả tiền thuê. Khi ông Y không trả tiền vay cho bà L, bà L có đến nhà ông để yêu cầu vợ chồng ông giao nhà đất. Gia đình ông bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Mỹ T. Ông C, bà S1 có phản tố yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Lê Thị Mỹ T đối với các thửa đất số 613, 692, 693 tờ bản đồ số 4, ấp 7 xã T, huyện B, tỉnh Long An vào ngày 22/4/2016.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Phan Văn Y trình bày:

Ông có mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông C, bà S1 để thế chấp vay tiền của bà L, dưới hình thức là ông C, bà S1 ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà L vào ngày 17/01/2012 như ông C đã trình bày. Ông đã nhận số tiền 500.000.000 đồng của bà L giao. Đến nay, ông chưa trả được nợ cho bà L. Ông đồng ý trả lại cho bà L số tiền 500.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, để bà L trả lại đất cho ông C. Tuy nhiên, do hoàn cảnh kinh tế của ông khó khăn nên chưa có tiền để trả cho bà L.

Ông Dương Tấn T3, là Công chứng viên và là Trưởng Văn phòng công chứng B trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0105, quyền số 01-2012-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/01/2012 được Văn phòng công chứng B công chứng là hoàn toàn đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định. Ông T3 đề nghị được xét xử vắng mặt.

Ông Nguyễn Hoàng T4, là Công chứng viên và là Trưởng Văn phòng công chứng P trình bày: Ông T4 đề nghị được xét xử vắng mặt.

Ông Nguyễn Hữu G là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An trình bày:

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Cổ Thị Mỹ T đối với các thửa đất số 613, 692, 693 tờ bản đồ số 4, tại ấp 7 xã T, huyện B, tỉnh Long An vào ngày 22/4/2016 là đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định. Do đó, đề nghị Tòa án bác yêu cầu độc lập của ông C, bà S1 về việc đòi hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Mỹ T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2017/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định như sau:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 38, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 688, các Điều 692, 697, 699, 700, 701 và 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 4 Điều 49 của Luật đất đai năm 2003; điểm c khoản 1 Điều 99 của Luật đất đai năm 2013; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án,

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Cổ Thị Mỹ T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Bùi Minh S và bà Lê Thị Ngọc L, ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị S1.

2. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị S1 về hủy các quyết định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Cổ Thị Mỹ T.

3. Buộc ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị S1, chị Nguyễn Thị Huỳnh N, chị Nguyễn Thị Như T2 có nghĩa vụ liên đới giao trả các thửa đất số 613, 692 và 693 cùng thuộc tờ bản đồ số 4 xã T, huyện B, tỉnh Long An, loại đất lúa, có tổng diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 13.226m², diện tích đo đạc thực tế là 11.244,6m² và toàn bộ vật kiến trúc, cây trồng có trên 03 thửa đất này cho bà Cô Thị Mỹ T.

4. Vị trí tứ cận, diện tích thực tế của mỗi thửa đất và vật kiến trúc có trên đất được thể hiện theo Mẫu Trích đo địa chính số 8-2016 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú vẽ ngày 16/12/2016 được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 10/01/2017 (được đính kèm theo bản án sơ thẩm này).

5. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Cô Thị Mỹ T hỗ trợ cho ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị S1 số tiền 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng.

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

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 11 tháng 8 năm 2017, bị đơn ông Nguyễn Văn C có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy các hợp đồng chuyển nhượng và hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Cô Thị Mỹ T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn ông Nguyễn Văn C vẫn giữ nguyên kháng cáo. Các bên đương sự không thống nhất được với nhau việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn C và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Tấn T3, ông Nguyễn Hoàng T4, Văn phòng công chứng B, Văn phòng công chứng P và Sở Tài nguyên và Môi trường Long An đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy các đương sự nêu trên đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Xét thấy, các thửa đất số 613, 692 và 693, loại đất lúa, tờ bản đồ số 4, tại ấp 7, xã T, huyện B, tỉnh Long An ông Nguyễn Văn C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 077412 ngày 15/01/1996. Vào ngày 17/01/2012, vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị S1 ký hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất nêu trên cho bà Lê Thị Ngọc L, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng B; nội dung hợp đồng thể hiện sự tự nguyện chuyển nhượng của 2 bên, giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng ông C và bà S1 đã ký biên nhận nhận tiền, bên chuyển nhượng cam kết giao toàn bộ cây trồng, công trình, kiến trúc được xây dựng trên đất cho bên nhận chuyển nhượng. Đồng thời cùng ngày 17/01/2012, ông C và bà S1 còn ký hợp đồng thuê lại nhà, đất với bà L trong thời hạn 3 tháng. Bà L đã tiến hành thủ tục chuyển nhượng theo quy định và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B chỉnh lý biên động thay đổi chủ sử dụng vào ngày 01/6/2012. Sau đó, vợ chồng bà Lê Thị Ngọc L, ông Bùi Minh S sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này thế chấp vay tiền tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – khu vực Gò Đen, quá hạn vay không có tiền thanh toán nên Ngân hàng khởi kiện và được Tòa án nhân dân huyện B giải quyết theo Quyết định số: 02/2014/QĐST-KDTM ngày 03/01/2014. Trong quá trình thi hành án, Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp, được sự đồng ý của Chi cục Thi hành án huyện Bến Lức và Ngân hàng Nông nghiệp (người được thi hành án) vợ chồng ông Bùi Minh S, bà Lê Thị Ngọc L ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất trên cho bà Cổ Thị Mỹ T lấy tiền trả nợ Ngân hàng, thi hành án xong. Sau đó, bà Mỹ T đã tiến hành thủ tục chuyển nhượng đúng quy định và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 699514, CC 699515 và CC 699516 cùng ngày 22/4/2016.

[3] Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị S1 thừa nhận đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng đất tại Văn phòng công chứng và ký giấy biên nhận đã nhận đủ số tiền 500.000.000 đồng ngày 17/01/2012. Ông C, bà S1 trình bày rằng ký hợp đồng chuyển nhượng thực chất chỉ để đảm bảo cho ông Phan Văn Y vay tiền, ông Y là người nhận tiền của bà L nhưng ông bà không có chứng cứ gì chứng minh; chỉ duy nhất lời khai của ông Y nhưng ông Y lại là anh em với bà S1 nên lời khai này không đảm bảo tính khách quan; và lại sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông C, bà S1 còn ký hợp đồng thuê lại nhà, đất với bà L. Bà L đã tiến hành thủ tục sang tên đúng quy định của pháp luật, thực hiện nghĩa vụ tài chính đầy đủ nên được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B chỉnh lý biên động ngày 01/6/2012 là hoàn toàn hợp pháp.

[4] Sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất, ông Bùi Minh S, bà Lê Thị Ngọc L thế chấp vay tiền Ngân hàng, đến kỳ nhưng không tiền thanh toán nên bị Ngân hàng khởi kiện và Tòa án đã xử bằng một quyết định có hiệu lực pháp luật. Quá trình thi hành án, được sự đồng ý của Ngân hàng và Cơ quan thi hành án, ông bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất cho bà Cổ Thị Mỹ T, nhận tiền và trả nợ Ngân hàng và thi hành án xong. Bà Mỹ T đã tiến hành thủ tục chuyển

nhượng đúng quy định của pháp luật, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất là hoàn toàn ngay tình, hợp pháp.

[5] Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị S1 và 2 người con phải trả lại nhà đất đã bán cho bà Cổ Thị Mỹ T là có căn cứ, đúng pháp luật. Ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị S1 phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng năm 2012 giữa ông C, bà S1 với bà L và hợp đồng chuyển nhượng năm 2016 giữa ông S, bà L với bà Mỹ T, hủy việc chỉnh lý biến động và hủy các giấy chứng nhận đã cấp cho bà Mỹ T không có căn cứ nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là phù hợp.

[6] Xét thấy, các quyết định của bản án sơ thẩm là có căn cứ, đúng pháp luật. Ông Nguyễn Văn C kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào khác nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận. Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ, bản án sơ thẩm cần được giữ nguyên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 688, 692, 697, 699, 701 và 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 4 Điều 49 Luật đất đai năm 2003; điểm c khoản 1 Điều 99 Luật đất đai năm 2013; Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án và Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn C và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Cổ Thị Mỹ T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Bùi Minh S và bà Lê Thị Ngọc L, ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị S1.

Buộc ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị S1, chị Nguyễn Thị Huỳnh N và Nguyễn Thị Như T2 có nghĩa vụ giao trả các thửa đất số 613, 692 và 693 tờ bản đồ số 4 xã T, huyện B, loại đất lúa có tổng diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 13.226m², diện tích đo đạc thực tế là 11.224,6m² và toàn bộ vật kiến trúc, cây trồng trên 3 thửa đất này cho bà Cổ Thị Mỹ T.

Vị trí tứ cận, diện tích thực tế của mỗi thửa đất và vật kiến trúc có trên đất được thể hiện theo mảnh Trích đo địa chính số 8-2016 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất H vẽ ngày 16/12/2016 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 10/01/2017 (được đính kèm theo bản án).

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị S1 về việc hủy các hợp đồng chuyển nhượng đất, hủy bỏ việc chỉnh lý sang tên cho bà Lê Thị Ngọc L và hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Cổ Thị Mỹ T.

- Ghi nhận sự tự nguyện của bà Cổ Thị Mỹ T hỗ trợ cho ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị S1 số tiền 40.000.000 đồng.

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

2. Về chi phí đo đạc, định giá và thẩm định tại chỗ: Ghi nhận sự tự nguyện của bà Cổ Thị Mỹ T chịu toàn bộ 12.300.000 đồng và đã nộp xong.

3. Về án phí:

* Án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị S1 phải liên đới chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ 200.000 đồng tạm ứng án phí ông C đã nộp theo biên lai thu số 0004825 ngày 09/01/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Long An.

Hoàn trả cho bà Cổ Thị Mỹ T tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.000.000 đồng theo biên lai thu số 0004612 ngày 07/10/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Long An.

* Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí ông C đã nộp theo biên lai số 0009749 ngày 11/8/2017 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Long An.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại Tp. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An;
- NĐ (2);
- BD (4);
- NLQ (8);
- Lưu VP(3), HS(2).20b. TPQ

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

Huỳnh Công Lý

