

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 124/2021/DS-PT

Ngày: 07-4-2021

“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

Các thẩm phán:

Ông Trần Văn Quán

Bà Đinh Thị Ngọc Yến

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Nga – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An: Ông Huỳnh Phạm Khánh – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 07 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 05/2021/TLPT-DS ngày 26 tháng 01 năm 2021, về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 82/2020/DS-ST ngày 24 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Thủ T, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 43/2021/QĐ-PT ngày 22 tháng 02 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Trần Thúy P, sinh năm 1968 (có mặt).

2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1960 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 228 ấp 1, xã Hướng Thọ P, thành phố T, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, Luật sư của Văn phòng Luật sư Nguyễn Văn H thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Long An (có mặt)

- Bị đơn:

1. Ông Trần Minh H, sinh năm 1970;

2. Bà Lưu Thị Ph, sinh năm 1975;

3. Ông Trần Bá L, sinh năm 1997.

Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã Mỹ P, huyện Thủ T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bà P, ông Lộc: Ông Trần Minh H, sinh năm 1970 cùng là bị đơn trong vụ án (có mặt).

(Theo văn bản ủy quyền ngày 04/5/2019)

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

1. Ông Phan Hữu Tr, sinh năm 1965 (vắng mặt).

2. Bà Bùi Thị Kim L, sinh năm 1967 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã Mỹ P, huyện Thủ T, tỉnh Long An.

3. Ông Phạm Văn Ph, sinh năm 1973 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp 1, xã Mỹ P, huyện Thủ T, tỉnh Long An.

4. Ông Trần Minh K, sinh năm 1967 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp 1, xã Mỹ P, huyện Thủ T, tỉnh Long An.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Phan Ngọc Th, sinh năm 1949 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp 1, xã Mỹ P, huyện Thủ T, tỉnh Long An.

2. Ông Nguyễn Ngọc Đ, sinh năm 1983 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp 1, xã Mỹ P, huyện Thủ T, tỉnh Long An.

3. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1964 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp 1, xã Hướng Thọ P, thành phố T, tỉnh Long An.

4. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1968 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp 1, xã Hướng Thọ P, thành phố T, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Trần Thúy P, bị đơn ông Trần Minh H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày ngày 25/02/2019, đơn kiện bổ sung ngày 12/7/2019, ngày 17/7/2020 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là bà Trần Thúy P, ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ông Trần Minh H là em ruột và bà Trần Thúy P. Năm 2017, ông H thiếu nợ ngân hàng không có tiền trả nên ông H có kêu vợ chồng bà Trần Thúy P, ông Nguyễn Văn T bán đất để lấy tiền trả nợ ngân hàng. Ngày 04/10/2017, ông H cùng vợ là bà Lưu Thị Ph và con là anh Trần Bá L đồng ý ký giấy bán cho vợ chồng ông T, bà P diện tích đất hơn 1.000m² thuộc một phần thửa 1398, tờ bản đồ số 3, loại đất thổ, tọa lạc tại ấp 1, xã Mỹ P, huyện Thủ T, tỉnh Long An, trên khu đất có một cái miếu, giá là 250.000.000 đồng/1000m², đất do ông Trần Minh H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên thỏa thuận ông T

cho ông H tạm ứng trước 440.000.000 đồng để trả tiền vay ngân hàng, sau khi trả nợ ngân hàng xong có giấy đỏ thì tiến hành đo đạc diện tích thực tế để tách thửa làm giấy cho vợ chồng ông T. Tiền chuyển nhượng sẽ trừ vào tiền đã ứng trước nếu diện tích đất không đủ trừ vào số tiền đã ứng thì ông H trả lại tiền còn dư cho vợ chồng ông T. Bên ông H cũng thống nhất để cho bên ông T một lối đi ngang 4m, chiều dài 25m cặp mé sông Vàm Cỏ Tây thuộc thửa đất số 1398 để ông T có lối đi ra đường đi chung (theo Mảnh trích đo đất chuyển nhượng có diện tích 1.095,7m² gồm khu B và khu C; phần đất làm lối đi là khu D có diện tích 83.5m²).

Ngày 30/3/2018, vợ chồng ông T, bà P đưa ông H số tiền 25.000.000 đồng để nhờ ông H mua giùm một phần đất có chiều ngang 3m, chiều dài 25m thuộc một phần thửa số 1393 của ông Phan Hữu Tr nằm tiếp giáp với thửa 1398 của ông H để làm lối đi vào Miếu trên khu đất ông H bán cho ông T. Việc mua bán đất ông H và ông Tr có lập giấy tay, ông H là người giữ giấy. Trước đó vào năm 2011, ông Trần Minh K là anh ruột ông H cũng có mua của ông Tr phần đất liền kề với phần đất mà ông Tr bán cho ông H. Đất của ông Kha có cạm cọc làm ranh rõ ràng không liên quan đến phần đất ông T, bà P nhận chuyển nhượng từ ông H (theo Mảnh trích đo đất nhờ ông H mua thêm của ông Phan Hữu Tr là khu F, G có diện tích 63,4m²). Đến tháng 7 năm 2018, vợ chồng bà P, ông T cùng với ông H kêu máy Kobe đến khu đất ông H bán cho ông T để đắp bờ bao xung quanh. Bà P và ông T đã chở 11 cây dừa, trà, bạch đàn từ nhà đến để máy Kobe đóng cừ gia cố giữ đất không bị sạt lở ra sông rạch nhưng sau khi đắp bờ bao xong thì ông H không chịu làm thủ tục chuyển nhượng. Tổng số tiền đã thanh toán là 465.000.0000 đồng.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1398 ông H đưa ông T giữ nhưng ông H làm đơn có mất và xin cấp lại giấy khác, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thủ T phát hiện sự việc nên không cấp lại cho ông H. Do đó, nay bà P và ông T yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P, ông T với ông Trần Minh H, bà Lưu Thị Ph và anh Trần Bá L. Buộc ông H, bà P và anh Lộc phải giao cho vợ chồng ông T bà P sử dụng diện tích đất đã mua gồm 1.182,1m² thuộc một phần thửa số 1398, tờ bản đồ số 3 (theo Mảnh trích đo là khu B, khu C, khu D, khu F) và 60,5m² thuộc một phần thửa số 1393, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp 1, xã Mỹ P, huyện Thủ T, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo địa chính do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Thủ T lập và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thủ T duyệt ngày 30/6/2020. Buộc ông H, bà P và anh Lộc trả lại số tiền chuyển nhượng đất còn thừa là 145.500.000 đồng.

Bị đơn ông Trần Minh H, bà Lưu Thị Ph, ông Trần Bá L do ông Trần Minh H đại diện theo ủy quyền trình bày tại bản khai ngày 05/6/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm như sau:

Tháng 10/2017, ông H có mượn của vợ chồng bà P, ông T số tiền là 440.000.000 đồng để trả nợ ngân hàng nhưng không lập giấy tờ vay tiền. Do không có tiền trả cho ông T, bà P nên ngày 04/10/2017 ông H cùng vợ là Lưu

Thị Ph và con là Trần Bá L viết giấy tay ghi nội dung bán cho bà Trần Thúy P, ông Nguyễn Văn T một miếng đất thổ cư khoảng 600m² với giá 250.000.000 đồng/1000m². Phần đất này thuộc một phần thửa đất số 1398, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp 1, xã Mỹ P, huyện Thủ T, tỉnh Long An. Sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngân hàng về sẽ đo đạc thực tế, nếu diện tích phần đất của ông H giao cho vợ chồng ông T, bà P không đủ với số tiền đã nhận thì ông H sẽ trả lại tiền dư cho bà P và ông T. Đến ngày 30/3/2018, ông H mượn thêm bà P, ông T số tiền 25.000.000 đồng để mua cây đóng cừ gia cố đất và thuê Kobe đắp bờ bao phần đất bán cho vợ chồng bà P, ông T. Sau khi máy Kobe đắp bờ bao xong thì vợ chồng ông T, bà P thấy ao sâu quá nên không chịu nhận đất và yêu cầu ông H tìm người để bán đất và trả lại tiền chứ ông T và bà P không nhận đất. Ngày 04/12/2018, có ông Phạm Thanh Phong ở tỉnh Lâm Đồng chịu mua đất với giá 800.000.000 đồng/1000m², ông H đã nhận 40.000.000 đồng tiền cọc và nói cho bà P, ông T biết thì ông T và bà P đồng ý không chịu lấy tiền mà đòi lấy đất. Bà P và ông T không trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông H làm thủ tục bán đất cho ông Phong nên ông H phải đền tiền cọc là 80.000.000 đồng.

Theo Mảnh trích đo địa chính do Công ty đo đạc nhà đất Thủ T lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thủ T duyệt ngày 30/6/2020 thì thuộc khu C là đất của anh ruột ông H là ông Trần Minh K, vì thửa đất 1398 ông Kha và ông H được cho chung, trên đất đó ông Kha đang trồng cây. Phần đất thuộc khu D có diện tích 83.5m² hiện nay cũng do ông Kha sử dụng trồng cây ăn trái, không phải là lối đi, ông H không thỏa thuận chừa lối đi như vợ chồng ông T trình bày và phần đất thuộc khu F có diện tích 2.9m² do ông H đứng tên không bán. Phần đất tại khu G có diện tích 60,5m² thuộc thửa đất số 1393 do ông Phạm Văn Ph đứng tên, phần đất này ông H không mua của ông Tr giùm ông T như ông T và bà P trình bày. Năm 2018, ông H có nhờ bà P kêu giùm Kobe đào đất dưới mương thuộc khu A làm bờ bao xung quanh phần đất thuộc khu B, ông H là người trả tiền Kobe. Phía bà P có cho ông H 11 cây dừa và ông H kêu người đốn cây tràm, bạch đàn làm cừ gia cố đất để giữ đất khỏi bị sạt lở. Ông H xác định ông chỉ thỏa thuận chuyển nhượng cho nguyên đơn phần đất thuộc khu B, trên đất có 01 cái Miếu thờ, không chuyển nhượng phần đất thuộc khu C và không thỏa thuận về lối đi thuộc khu D, F, G như nguyên đơn trình bày. Do trước đây ông T và bà P yêu cầu trả tiền, vì vậy ông H chỉ đồng ý trả cho ông T và bà P số tiền đã mượn 465.000.000 đồng cùng với tiền lãi theo mức lãi suất ngân hàng, hủy giấy mua bán đất thổ cư ngày 04/10/2017.

Tại Bản tường trình ngày 15/6/2019 và trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Minh K trình bày:

Sau khi mượn tiền của bà P và ông T để trả ngân hàng thì ông H có làm giấy tay bán đất cho ông T và bà P để trừ tiền mượn, khi ông H kêu máy Kobe đắp bờ bao thì ông T và bà P có mượn 02 người qua để sửa đất. Lúc này ông T, bà P thấy ao sâu nên không đồng ý lấy đất mà kêu ông Kha mua lại cho liền ngôi đồng thời trả tiền cho ông T, do ông Kha không có tiền nên không mua. Thửa đất số 1398 do ông Trần Minh H đứng tên là đất ông Kha và ông H được

mẹ cho chung, theo Mảnh trích đo thì phần đất thuộc khu C, khu D ông Kha đang sử dụng trồng cây ăn trái, khu D không phải lối đi. Bà P và ông T trình bày có nhờ ông H mua của ông Tr 75m² (ngang 3m dài 25m) với số tiền 25.000.000 đồng để làm lối đi vào Miếu là không đúng, vì đường đi này là của ông Kha mua của ông Tr từ lâu với giá 7.000.000 đồng nhưng không làm giấy, do diện tích đất nhỏ nên không làm thủ tục sang tên. Khi ông Tr chuyển nhượng đất cho ông Phong thì ông Tr chuyển luôn phần lối đi này.

Tại Bản tường trình ngày 13/02/2020, Biên bản lấy lời khai ngày 17/8/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Hữu Trí và bà Bùi Thị Kim L trình bày:

Ông Tr là chủ sử dụng thửa đất số 1393, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp 1, xã Mỹ P, huyện Thủ T, tỉnh Long An. Khoảng năm 2011, ông Tr có bán cho ông Kha một phần đất thuộc thửa 1393 giáp với thửa 1398 để cho liền ngôi phần đất của ông Kha với giá 7.000.000 đồng, việc mua bán không làm giấy tờ. Nay ông Tr chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 1393 cho ông Phong, khi làm thủ tục chuyển nhượng ông Tr có cắm cọc bê tông chừa ra phần diện tích bán cho ông Kha. Việc ông H hỏi mua đất của ông Tr giùm vợ chồng ông T để làm lối đi là không có, ông Tr cũng không nhận tiền mua đất của ông H, ông Tr chỉ bán đất cho ông Kha và ông Phong. Đề nghị vắng mặt khi giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn Ph trình bày: Năm 2019, ông Phong có nhận chuyển nhượng thửa đất số 1392 và 1393 của ông Phan Hữu Tr. Giáp ranh giữa thửa 1393 của ông Tr và thửa 1398 của ông H có một lối đi chiều ngang khoảng 3 mét có cắm cột mốc sẵn, ông Tr và ông Phong thống nhất chừa ra phần lối đi không tính vào diện tích chuyển nhượng cho ông Phong. Phần lối đi 3m này nằm phía trước nhà của ông Kha, ông Tr bán phần diện tích đất đó cho ai thì ông Phong không biết, ông Phong không tranh chấp về phần đất đó. Đề nghị vắng mặt khi giải quyết vụ án.

Người làm chứng là ông Phan Ngọc Th trình bày: Tháng 3/2018, ông Nguyễn Văn Thanh tên thường gọi là Nhanh, là con rể ông Phan Hữu Tr có hỏi ông Thống việc ông Tr bán cho ông H 2m đất để làm lối đi vào Miếu giá 26.000.000 đồng được không thì ông Thống trả lời là không biết. Sau đó ba ngày thì ông Nhanh nói với ông Thống là ông H nói giá đất cao không mua. Hai tuần sau ông Thống đi ngang khu đất thì thấy có một tấm bảng chắn ngang đường đi có ghi: “đồ ăn cháo đá bát, không được đi đường này cút ngay”. Ông Thống nhìn lại dưới tấm bảng là cột mốc của ông Kha và kẻ đó 3m có cột mốc mới, ông Thống cho rằng ông H đã mua đất rồi mới cắm bảng không cho ông đi và sau đó ông Nhanh cũng nói chắc ông Tr đã bán đất cho ông H rồi.

Người làm chứng là ông Nguyễn Ngọc Đ trình bày: Tháng 7/2018, ông Đinh làm nghề lái Kobe mướn và có đến ấp 1 xã Mỹ P làm đất cho ông T. Ông Đinh đắp đường đi vào Miếu theo chỉ dẫn của ông T. Lúc đó ông Đinh thấy có bà Dứt là mẹ ông H và ông H cùng dọn cây tràm để Kobe đắp đường đi vào Miếu có chiều ngang là 3m, dài 25m.

Người làm chứng là ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn M trình bày: Năm 2018, ông T và bà P có thuê hai ông đến làm đất tại khu đất kế nhà của ông H ở ấp 1, xã Mỹ P, huyện Thủ T. Công việc làm chủ yếu là sửa đáy ao và bờ ao, trên bờ có một cái Miêu, thời gian làm 01 ngày, tiền công do ông T trả.

Tranh chấp đã được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải, công khai chứng cứ theo quy định của pháp luật nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau việc giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 82/2020/DS-ST ngày 24 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Thủ T đã căn cứ Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 167, Điều 188 Luật đất đai và Điều 129, Điều 177, Điều 385 Bộ luật dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thúy P đối với ông Trần Minh H, bà Lưu Thị Ph và anh Trần Bá L về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Trần Minh H, bà Lưu Thị Ph và anh Trần Bá L với ông Nguyễn Văn T theo giấy bán đất thổ cư ghi ngày 04/10/2017 có hiệu lực.

Buộc ông Trần Minh H, bà Lưu Thị Ph và anh Trần Bá L phải giao cho ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thúy P sử dụng diện tích đất là 1.095,7 m² thuộc một phần thửa số 1398 (gồm khu B và khu C), loại đất thổ, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp 1, xã Mỹ P, huyện Thủ T, tỉnh Long An. Đất có vị trí:

- Đông giáp: Thửa 1398 (phần còn lại); Tây giáp: Thửa 1400, rạch nước.
- Nam giáp: Rạch nước; Bắc giáp: Thửa 1398 (phần còn lại), 1393.

(Diện tích và vị trí đất thể hiện theo Mảnh trích đo địa chính do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Thủ T lập, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thủ T duyệt ngày 30/6/2020).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan quản lý đất đai đăng ký lại quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.

2- Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thúy P đối với ông Trần Minh H, bà Lưu Thị Ph và anh Trần Bá L về việc công nhận phần diện tích đất chuyển nhượng là 146,9m² gồm 86,4m² thuộc một phần thửa 1398 và 60,5m² thuộc một phần thửa 1393. Theo Mảnh trích đo địa chính của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Thủ T lập, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thủ T duyệt ngày 30/6/2020 là khu D, khu F, khu G).

3. Buộc ông Trần Minh H, bà Lưu Thị Ph và anh Trần Bá L phải liên đới trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thúy P số tiền chuyển nhượng đất còn thừa là 191.075.000 (Một trăm chín mươi một triệu không trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

Từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

4. Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thúy P chịu toàn bộ chi phí là 9.150.000 đồng, đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thúy P phải liên đới chịu 300.000 đồng, khấu trừ 5.050.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001835 ngày 05-4-2019 và biên lai số 0004590 ngày 12-7-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ T. Hoàn trả cho ông T và bà P tiền tạm ứng án phí còn thừa là 4.750.000 (Bốn triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng).

Ông Trần Minh H, bà Lưu Thị Ph và anh Trần Bá L phải liên đới chịu 9.853.700 đồng (Chín triệu tám trăm năm mươi ba ngàn bảy trăm đồng).

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

Ngày 02/12/2020, bị đơn ông Nguyễn Minh Hải kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 08/12/2020, nguyên đơn bà Trần Thúy P kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị công nhận cho bà phần đất tại vị trí khu D, khu G và khu F.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, không cung cấp chứng cứ mới.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thúy P trình bày: Vợ chồng ông T đã mua của ông H tại vị trí B, C, D, G, F, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng 250.000.000 đồng/1000m² đất, đo đạc thực tế sẽ tính diện tích cụ thể thành tiền. Vợ chồng ông T đã thanh toán 465.000.000 đồng, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông T.

Ông Trần Minh H trình bày: Ông chỉ bán cho vợ chồng ông T, bà Phương tại vị trí khu B với giá chuyển nhượng 250.000.000 đồng/1000m² đất. Ông đã nhận của ông T 465.000.000 đồng nên ông chỉ đồng ý giao cho vợ chồng ông T vị trí đất này.

Ông Trần Minh K trình bày: Ông thống nhất với toàn bộ trình bày và yêu cầu của ông H.

Những người làm chứng gồm ông Nguyễn Ngọc Đ, ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn M trình bày: Ông T là người trực tiếp thuê làm đất và trả tiền công cho ông Đình, ông Lang, ông Minh.

Luật sư Nguyễn Văn H bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu tranh luận: Vợ chồng bà P và vợ chồng ông H thỏa thuận vợ chồng ông H chuyển nhượng cho vợ chồng bà P phần đất tại khu B, C của mảnh trích đo, với giá chuyển nhượng 250.000.000 đồng/1000m² đất, khi nào đo đạc diện tích thực tế thì tính tiền cụ thể, bà P đã thanh toán 465.000.000 đồng. Ông H có nói miệng chưa cho bà P lối đi có chiều ngang 04m, sau đó bà P có nhờ ông H mua thêm lối đi nên mới có việc đưa thêm số tiền 25.000.000 đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Trần Minh H, bà Lưu Thị Ph, ông Trần Bá Lộc với ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thúy P, buộc ông H và bà Lưu Thị Ph, ông Lộc phải giao ông T và bà P diện tích đất đã chuyển nhượng thuộc khu B, C, D, F, G. Đồng thời, trả lại ông T, bà P số tiền còn thừa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. Bà P, ông H kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà P, ông H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thúy P và bị đơn ông Trần Minh H thực hiện đúng hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Ph, ông Nguyễn Hữu Trí, bà Bùi Thị Kim L có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Các đương sự vắng mặt thuộc trường hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Bà Trần Thúy P khởi kiện yêu cầu bị đơn ông H, bà P và anh Lộc phải giao cho vợ chồng ông T, bà P sử dụng diện tích đất đã mua gồm 1.182,1m² thuộc một phần thửa số 1398, tờ bản đồ số 3 (gồm khu B diện tích 680,6m², khu C diện tích 415,1m², khu D diện tích 83,5m², khu F diện tích 2,9m²) và khu G diện tích 60,5m² thuộc một phần thửa số 1393, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp 1, xã Mỹ P, huyện Thủ T, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo địa chính do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Thủ T lập ngày 26/6/2020, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thủ T duyệt ngày 30/6/2020; buộc ông H, bà P và anh Lộc trả lại số tiền chuyển

nhượng đất còn thừa là 145.500.000 đồng. Ông Trần Minh H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn diện tích đất 1.095,7 m² thuộc một phần thửa số 1398 (gồm khu B và khu C) và số tiền chuyển nhượng đất còn thừa là 191.075.000 đồng.

Nguyên đơn bà Trần Thúy P kháng cáo yêu cầu công nhận cho bà phần đất tại vị trí khu D, G, F. Ông Trần Minh H kháng cáo đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người kháng cáo bà Trần Thúy P, ông Trần Minh H không rút kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận với nhau việc giải quyết vụ án, không cung cấp chứng cứ mới. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án cấp phúc thẩm xem xét trong phạm vi yêu cầu kháng cáo của đương sự.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thúy P, ông Trần Minh H, thấy rằng:

[3.1] Theo “Giấy bán đất thổ cư” đề ngày 04/10/2017 thì vợ chồng ông Trần Minh H, bà Lưu Thị Ph và con là anh Trần Bá L đồng ý bán cho ông Nguyễn Văn T là chồng bà Trần Thúy P phần đất thổ cư thuộc một phần thửa 1398, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp 1, xã Mỹ P, huyện Thủ T, tỉnh Long An với giá là 250.000.000 đồng/1000m². Vị trí đất nằm cặp rạch nước và sông Vàm Cỏ Tây, diện tích đất hai bên sẽ đo đạc xác định cụ thể sau khi ông H trả nợ ngân hàng xong. Bên ông T ứng trước cho ông H 440.000.000 đồng để trả tiền vay Ngân hàng, nếu diện tích đất đo không đủ với số tiền đã nhận thì ông H trả lại tiền còn thừa. Ông H cho rằng diện tích đất bán cho ông T khoảng 600m² nhưng sau khi máy Kobe đắp bờ xung quanh khu đất thì vợ chồng ông T, bà P thấy ao sâu nên đòi ý không lấy đất. Tuy nhiên, ông H không đưa ra tài liệu gì để chứng minh là vợ chồng ông T đã đồng ý chấm dứt việc chuyển nhượng đất. Theo bản đồ địa chính năm 2002 thể hiện có đường nước đi qua thửa 1398 của ông H nên thửa 1398 chia tách làm hai thửa là thửa 1398 và thêm thửa mới là thửa số 2541 nhưng thực tế tại thửa 1398 không có đường nước và thửa 2541 như bản đồ thể hiện. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2016/DS-PT ngày 11/8/2016 của Tòa án nhân dân huyện Thủ T và Bản án dân sự phúc thẩm số 350/2016/DS-PT ngày 12/12/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã xác định thửa số 2541 là một phần của thửa số 1398 của ông H. Thực tế theo ảnh chụp khu đất tại thời điểm ông T và ông H đưa máy Kobe đến gia cố đắp bờ bao cho thấy khu đất chuyển nhượng là một khu có vị trí từ mé ao cạnh hàng cây dừa trở ra đến rạch nước công cộng, do bản đồ năm 2002 thể hiện có phần đường nước đi qua nên đơn vị đo đạc ghi ký hiệu là khu C. Khi hai bên thỏa thuận mua bán đất ông H có đưa cho ông T bản án dân sự phúc thẩm để chứng minh phần tranh chấp giữa ông H với ông A có diện tích hơn 1.000m², trong giấy bán đất cũng ghi rõ giá tiền 250.000.000 đồng/1.000m², ông H nhận trước 440.000.000 đồng nếu đo không đủ đất để giao cho ông T thì ông H trả lại tiền dư, việc này chứng tỏ diện tích chuyển nhượng không phải 600m² như ông H trình bày.

[3.2] Xét, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn chỉ ghi giấy tay không có ghi cụ thể vị trí, diện tích, không có công chứng chứng thực là chưa đúng quy định về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tại thời điểm các bên thỏa thuận giao kết hợp đồng là ngày 04/10/2017 thì đất còn đang thế chấp cho ngân hàng. Tuy nhiên, các đương sự thống nhất vị trí các bên thỏa thuận là khu B và khu C. Theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện trong ngày 04/10/2017, ông H đã trả tiền vay cho Ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra và giao cho ông T là bên nhận chuyển nhượng đất giữ, đến ngày 30/3/2018 ông H còn nhận thêm của ông T 25.000.000 đồng tiền bán đất. Hai bên cũng đã đến thực địa xác định khu đất chuyển nhượng và đắp bờ bao, ông Kha cũng biết nhưng không phản đối. Theo Mảnh trích đo địa chính do Công ty đo đạc nhà đất Thủ T lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thủ T duyệt ngày 30/6/2020 xác định diện tích chuyển nhượng tại vị trí khu B và khu C là 1.095,7 m², thuộc một phần thửa số 1398. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/6/2019, ngày 08/10/2019, ngày 15/3/2021 thể hiện khu B và khu C là một cái ao có bờ bao xung quanh giáp hàng dừa nhà ông Kha. Căn cứ vào nội dung giấy bán đất thì bên ông T đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng phần diện tích 1.095,7m² tại khu B và khu C. Do đó căn cứ theo Điều 129, Điều 117 Bộ luật dân sự xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn đối với phần diện tích đất 1.095,7 m² tại khu B và khu C thuộc một phần thửa số 1398 có hiệu lực. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với khu B và khu C là có căn cứ, đúng pháp luật.

[4] Đối với diện tích đất 83,5m² (khu D) thuộc một phần thửa 1398, thấy rằng: Nguyên đơn trình bày là thỏa thuận mua của ông H ngang 4m, dài 25m để làm lối đi ra đường đi chung nhưng ông H không thừa nhận. Xét thấy nội dung này nguyên đơn không xuất trình được tài liệu nào để chứng minh và theo Mảnh trích đo địa chính thể hiện phần lối đi là khu D mà nguyên đơn chỉ dẫn bắt đầu từ khu C đi vào gần như giữa thửa 1398 chứ không giáp đến lối đi nào khác để ra đường đi chung. Do đó, yêu cầu này của nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

[5] Đối với diện tích đất 2,9m² (khu F) thuộc một phần thửa 1398 và diện tích đất 60,5m² (khu G) thuộc một phần thửa 1393, thấy rằng: Nguyên đơn cho rằng đã đưa tiền cho ông H để mua trong đó có mua đất của ông Tr ngang 3m dài 25m để làm lối đi vào Miếu nhưng ông H không thừa nhận mà cho rằng ngày 30/3/2018 ông H nhận thêm 25.000.000 đồng là tiền bán đất để mua cù đóng gia cố bờ bao. Nội dung giấy tay ghi ngày 30/8/2018 thể hiện ông H có nhận thêm 25.000.000 đồng tiền bán đất, không thể hiện nội dung như nguyên đơn và bị đơn trình bày. Theo lời khai của ông Tr và ông Phong thì khi ông Tr chuyển nhượng cho ông Phong thửa đất số 1392 và 1393 các ông có chừa ra phần đất ông Tr đã bán cho ông Kha vào năm 2011, nhưng theo tài liệu do Ủy ban nhân dân huyện Thủ T cung cấp thể hiện trước khi ông Tr làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Phong thửa đất số 1392 và 1393 thì vào tháng 01/2019 ông Tr có đơn xin điều chỉnh diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

và đến ngày 29/01/2019 thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thủ T đã chỉnh lý biến động giảm diện tích theo sổ bộ quản lý. Ngày 31/01/2019, ông Tr ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Phong hai thửa đất nói trên theo diện tích đã chỉnh lý, không có tài liệu để chứng minh ông Tr có chưa diện tích đất đã bán cho ông Kha như lời trình bày của ông Tr.

[6] Tại thời điểm tháng 3/2018 thửa đất số 1393 do ông Phan Hữu Tr đứng tên sử dụng nhưng nguyên đơn không đưa ra tài liệu gì chứng minh ông Tr đã đồng ý bán cho ông H hay vợ chồng ông T bà P diện tích đất là bao nhiêu, vị trí tiếp giáp đất nào ở đâu. Trong khi ông Tr khai là không có bán đất nào cho ông H hoặc vợ chồng ông T. Mặc dù người làm chứng là ông Nguyễn Ngọc Đ trình bày là ông có đến ấp 1 xã Mỹ P làm đất cho ông T, có đắp đường đi vào Miếu chiều ngang là 3m, dài 25m theo chỉ dẫn của ông T; ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn M trình bày năm 2018 ông T có thuê hai ông đến làm đất cho ông T tại khu đất kế nhà ông H ở ấp 1, xã Mỹ P; ông Thông khai thấy có cắm mốc và đoán là ông Tr đã bán đất cho ông H chứ không có tài liệu nào khác để chứng minh ông Tr có bán đất cho ông H hoặc vợ chồng ông T.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 167, Điều 188 Luật đất đai; Điều 129, Điều 177, Điều 385 Bộ luật dân sự chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với diện tích đất 1.095,7 m² tại khu B và khu C thuộc một phần thửa số 13, không chấp yêu cầu diện tích 146,9m² được thể hiện tại khu D, khu G, khu F là có căn cứ đúng pháp luật.

Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 022862 ngày 10/6/2004 do ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thúy P đang giữ nên có nghĩa vụ nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 022862 ngày 10/6/2004 cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thu hồi, điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp không nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền, Cơ quan Tài nguyên môi trường, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thủ T căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thu hồi, chỉnh lý biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng cho các bên đương sự theo quy định tại khoản 6 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

Cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Cơ quan Tài nguyên môi trường, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thủ T căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để giải quyết điều chỉnh biến động, thu hồi hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án. Trường hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

[7] Đối với số tiền các bên đã thanh toán, xét thấy: Các đương sự trình bày thống nhất giá là 250.000.000 đồng/1000m² (250.000 đồng/m²), diện tích đất hai bên sẽ đo đạc xác định cụ thể sau khi ông H trả nợ ngân hàng xong. Ngày 04/10/2017, ông T ứng trước cho ông H 440.000.000 đồng để trả tiền vay Ngân hàng, nếu diện tích đất đo không đủ với số tiền đã nhận thì ông H trả lại tiền còn thừa. Ngày 30/3/2018, ông H nhận thêm 25.000.000 đồng tiền bán đất. Như vậy, tổng số tiền ông H đã nhận là 465.000.000 đồng. Diện tích đất bà P, ông T được công nhận là 1.095,7m² tại khu B và khu C có giá 273.925.000 đồng (250.000 đồng/m² x 1.095,7m²). Số tiền ông T tự thanh toán thừa mà ông H phải trả lại là 191.075.000 đồng (465.000.000 đồng - 273.925.000 đồng).

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà P và ông H kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà P, ông H. Đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ.

[8] Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp sơ thẩm là 9.150.000 đồng do nguyên đơn là ông T và bà P đã tạm ứng, nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận là phù hợp.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thúy P chịu toàn bộ chi phí là 1.100.000 đồng (một triệu một trăm nghìn đồng), đã nộp và chi phí xong.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thúy P, ông Trần Minh H mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí do kháng cáo không được chấp nhận.

[10] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành 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 năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thúy P.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Minh H.

Giữ nguyên quyết định bản án dân sự sơ thẩm số 82/2020/DS-ST ngày 24 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Thủ T, tỉnh Long An.

Áp dụng Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 167, Điều 188 Luật đất đai và Điều 129, Điều 177, Điều 385 Bộ luật dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thúy P đối với ông Trần Minh H, bà Lưu Thị Ph và anh Trần Bá L về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Trần Minh H, bà Lưu Thị Ph và anh Trần Bá L với ông Nguyễn Văn T theo giấy bán đất thổ cư ghi ngày 04/10/2017 có hiệu lực.

Buộc ông Trần Minh H, bà Lưu Thị Ph và anh Trần Bá L phải giao cho ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thúy P sử dụng diện tích đất là 1.095,7m² thuộc một phần thửa số 1398 (gồm khu B và khu C), loại đất thổ, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp 1, xã Mỹ P, huyện Thủ T, tỉnh Long An. Đất có vị trí:

- Đông giáp: Thửa 1398 (phần còn lại); Tây giáp: Thửa 1400, rạch nước.
- Nam giáp: Rạch nước; Bắc giáp: Thửa 1398 (phần còn lại), 1393.

(Diện tích và vị trí đất thể hiện theo Mảnh trích đo địa chính do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Thủ T lập 26/6/2020, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thủ T duyệt ngày 30/6/2020).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan quản lý đất đai đăng ký lại quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thúy P đối với ông Trần Minh H, bà Lưu Thị Ph và anh Trần Bá L về việc công nhận phần diện tích đất chuyển nhượng là 146,9m² gồm 86,4m² thuộc một phần thửa 1398 và 60,5m² thuộc một phần thửa 1393. Theo Mảnh trích đo địa chính của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Thủ T lập, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thủ T duyệt ngày 30/6/2020 là khu D, khu F, khu G).

3. Buộc ông Trần Minh H, bà Lưu Thị Ph và anh Trần Bá L phải liên đới trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thúy P số tiền chuyển nhượng đất còn thừa là 191.075.000 đồng (một trăm chín mươi một triệu không trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

4. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

5. Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thúy P chịu toàn bộ chi phí là 9.150.000 đồng (chín triệu một trăm năm mươi nghìn đồng), đã nộp và chi phí xong.

6. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thúy P chịu toàn bộ chi phí là 1.100.000 đồng (một triệu một trăm nghìn đồng), đã nộp và chi phí xong.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thúy P phải liên đới chịu 300.000 đồng, khấu trừ 5.050.000 đồng tổng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001835 ngày 05/4/2019 và biên lai số 0004590 ngày 12/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ T. Hoàn trả cho ông T và bà P tiền tạm ứng án phí còn thừa là 4.750.000 đồng (bốn triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng).

Ông Trần Minh H, bà Lưu Thị Ph và anh Trần Bá L phải liên đới chịu 9.853.700 đồng (chín triệu tám trăm năm mươi ba ngàn bảy trăm đồng).

8. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Trần Thúy P phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí. Khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007611 ngày 08/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ T.

Ông Trần Minh H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí. Khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007602 ngày 02/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ T.

10. Về hướng dẫn thi hành án:

Ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thúy P có nghĩa vụ nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 032862 ngày 10/6/2004 cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thu hồi, điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp không nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền, Cơ quan Tài nguyên môi trường, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thủ T căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thu hồi, chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng cho các bên đương sự theo quy định tại khoản 6 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

Cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Cơ quan Tài nguyên môi trường, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thủ T căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để giải quyết điều chỉnh biên động, thu hồi hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án. Trường hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành 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, Điều 7

và Điều 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.

11. Về hiệu lực của bản án: Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Thủ T;
- Chi cục THADS huyện Thủ T;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, án văn.

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

Huỳnh Thị Hồng Vân