

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐT**

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

Bản án số: **23A** /2020/DS-PT

Ngày: 14/02/2020.

*V/v Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng  
đất, tranh chấp quyền sở hữu  
tài sản và bồi thường thiệt hại  
do tài sản bị xâm phạm.*

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐT**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Ngô Tấn Lợi.

*Các Thẩm phán:*

Ông Lê Thành Tôn

Bà Nguyễn Thị Vĩnh

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Chí Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh ĐT.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh ĐT tham gia phiên tòa:**

Bà Nguyễn Thị Thanh Hương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15/01/2020 và ngày 14/02/2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh ĐT xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 466/2019/TLPT-DS ngày 11 tháng 12 năm 2019, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sở hữu tài sản và bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 72/2019/DS-ST ngày 22 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố CL, tỉnh ĐT bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 492/2019/QĐ-PT ngày 30 tháng 12 năm 2019 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Đặng Hữu Ph, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Tổ 89, khóm Mỹ Thiện, Phường 3, TP CL, ĐT.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Đặng Hữu Ph là anh Lê Nguyễn Trung Ng1, sinh năm: 1992 là đại diện theo ủy quyền; Địa chỉ: Số 503, đường Lạc Long Quân, Phường 5, Quận 11, TP. HCM (có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Đỗ H - Chi nhánh Công ty luật TNHH một thành viên TH (có mặt).

**2. Bị đơn:**

2.1. Đặng Kim Đ, sinh năm 1946;

2.2. Nguyễn Mai A, sinh năm: 1978 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 60, Đốc Binh Kiều, Phường 2, TP CL – ĐT.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn Đặng Kim Đ là ông Thái Quang Tr, sinh năm 1975; Địa chỉ: Số 278 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 1, TP CL, tỉnh ĐT là đại diện theo ủy quyền (có mặt).

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

3.1. Đặng Thành C, sinh năm: 1947;

3.2. Phạm Thị K, sinh năm: 1950;

Cùng địa chỉ: Tổ 89, khóm Mỹ Thiện, Phường 3, TP CL, tỉnh ĐT.

Người đại diện hợp pháp của ông Đặng Thành C và bà Phạm Thị K là anh Trương Thế Ng2, sinh năm 1992; Địa chỉ thường trú: Thị trấn Đắc Hà, huyện ĐH, tỉnh KT; Địa chỉ tạm trú: Số 503, đường Lạc Long Quân, Phường 5, Quận 11, thành phố HCM là đại diện theo ủy quyền (có mặt).

3.3. Nguyễn Thị Bích Th, sinh năm: 1985;

3.4. Đặng Thị Ý Nh, sinh năm: 1995;

Cùng địa chỉ: Tổ 89, khóm Mỹ Thiện, Phường 3, TP CL, tỉnh ĐT.

Người đại diện hợp pháp của Đặng Thị Ý Nh và Nguyễn Thị Bích Th là ông Lê Nguyễn Trung Ng1, sinh năm: 1992; Địa chỉ: Số 503, đường Lạc Long Quân, Phường 5, Quận 11, thành phố HCM là đại diện theo ủy quyền.

3.5. Lê Thanh M, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Số 60, Đốc Binh Kiều, Phường 2, TP CL, ĐT.

Người đại diện hợp pháp của anh Lê Thanh M là chị Nguyễn Mai A, sinh năm 1978; Địa chỉ: Số 60, Đốc Binh Kiều, Phường 2, TP. CL, ĐT là đại diện theo ủy quyền.

3.6. Lâm Hữu L, sinh năm: 1973 (vắng mặt);

3.7. Nguyễn Thị K1, sinh năm: 1978 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ 89, khóm Mỹ Thiện, Phường 2, TP CL, tỉnh ĐT

3.8. Văn phòng công chứng ĐT;

Địa chỉ: Số 24, đường Nguyễn Trãi, khóm Mỹ Thuận, thị trấn Mỹ Thọ, huyện CL, ĐT.

Đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng ĐT: Ông Huỳnh Việt Tr, sinh năm: 1968; Địa chỉ: Số 93, đường Nguyễn Văn Trỗi, Phường 2, TP CL, ĐT (vắng mặt).

3.9. Ủy ban nhân dân thành phố CL;

Đại diện theo pháp luật: Ông Võ Phan Thành M1 - Chức vụ: Chủ tịch;

Địa chỉ: Số 03 đường 30 tháng 4, Phường 1, TP CL, ĐT (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

\* *Người kháng cáo:* nguyên đơn anh Đặng Hữu Ph và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Thành C, bà Phạm Thị K, chị Nguyễn Thị Bích Th và Đặng Thị Ý Nh.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* **Nguyên đơn anh Đặng Hữu Ph và người đại diện theo ủy quyền của anh Ph là anh Lê Nguyễn Trung Ng1 trình bày:** Năm 2003 hộ gia đình anh Ph được Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố CL cấp quyền sử dụng (QSD) diện tích đất 9.909m<sup>2</sup> gồm các thửa 6, 7, 8, 150, 189, 190, 191 tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại Phường 3, thành phố CL do cha anh Ph là ông Đặng Thành C đại diện hộ đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận QSD đất thì hộ gia đình anh Ph gồm có: ông Đặng Thành C, bà Phạm Thị K, anh Đặng Hữu Ph, chị Nguyễn Thị Bích Th (vợ anh Ph) và Đặng Thị Ý Nh (con riêng của anh Ph). Như vậy, toàn bộ phần đất trên (các thửa đất trên) là tài sản chung của cả hộ gia đình anh Ph. Năm 2015 anh Ph phát hiện có hợp đồng tặng cho QSD đất đối với thửa 190 (diện tích 1.100,1m<sup>2</sup>) giữa cha anh Ph tặng cho bà Đặng Kim Đ và hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với thửa 06 (diện tích 1.314,1m<sup>2</sup>) giữa cha anh Ph chuyển nhượng cho chị Nguyễn Mai A (con dâu bà Đ), bà Đ và chị Mai A đều đã được cấp QSD đất, đồng thời anh Ph biết được thửa đất 190 đã bị Nhà nước thu hồi và bà Đ đã nhận số tiền bồi thường là 538.000.000 đồng. Sau đó, anh Ph yêu cầu bà Đ trả lại số tiền đã nhận bồi thường vì việc tặng cho nói trên là bất hợp pháp, nhưng bà Đ không trả lại tiền, nên phát sinh tranh chấp. Anh Ph xác định anh Ph và vợ, con anh Ph đều không biết cũng như không có ký tên vào hợp đồng tặng cho và hợp đồng chuyển nhượng đó.

Nay anh Ph yêu cầu bà Đặng Kim Đ phải trả lại số tiền bồi thường 538.000.000 đồng, đồng thời phải bồi thường thiệt hại cho anh 376.600.000đ do việc chiếm hữu bất hợp pháp đối với số tiền này, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với bà Đ và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị Mai A, hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Đ - thửa 190 (đã bị thu hồi) và chị Mai A - thửa 06. Anh Ph không có yêu cầu đối với diện tích đất còn lại sau khi bị Nhà nước thu hồi của thửa 190 là 106,1m<sup>2</sup> (1.100,1m<sup>2</sup> - 994m<sup>2</sup>).

\* **Bị đơn bà Đặng Kim Đ và người đại diện theo ủy quyền của bà Đ là anh Thái Quang Tr trình bày:** Năm 2009 ông Đặng Thành C (là cha của anh Ph) có thể chấp giấy chứng nhận QSD đất số 0053 QSDĐ/165/QĐ-UB tại phường 3, thành phố CL và giấy chứng nhận QSD đất và nhà ở tại xã An Bình, huyện CL (căn nhà đang ở hiện nay) cho Ngân hàng PG Bank nhưng đến ngày 22/5/2009 là hạn cuối nếu không trả lãi và gốc thì QSD đất trên sẽ bị Ngân hàng phát mãi. Bà Đ thấy ông C (ông C là em bà Đ) trong cảnh khó khăn nên đã bảo con bà là anh Lê Thanh M (chồng chị Mai A) bỏ ra số tiền 205.000.000 đồng cho ông C mượn trả cho Ngân hàng, đồng thời hai bên có làm biên nhận nợ, trong đó ông C, bà K cam kết phải sang tên chuyển nhượng phần đất trên cho anh M nếu không trả được tiền. Đến năm 2011 ông C vẫn không có khả năng trả tiền cho anh M, nên gia đình của ông C thống nhất chuyển nhượng đất

nếu thỏa thuận, gồm thửa 06 và thửa 190, trong đó làm thủ tục chuyển nhượng cho chị Mai A (con dâu bà Đ) thửa 06 và hợp đồng tặng cho bà Đ thửa 190 (để giảm thuế phải đóng). Bà Đ, chị Mai A và phía gia đình ông C đều có mặt tại Văn phòng công chứng ĐT để làm thủ tục theo quy định và sau đó bà Đ, chị Mai A đều đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Sau khi được cấp QSD đất, bà Đ và chị Mai A đều cho gia đình ông C canh tác hai thửa đất trên do chưa có nhu cầu sử dụng. Đến năm 2013 bà Đ nhận được thông báo thu hồi đất đối với thửa 190 của bà và bà được nhận số tiền đền bù là 538.000.000 đồng; các thửa đất khác còn lại bên gia đình ông C cũng nhận được tiền đền bù cùng thời điểm với bà Đ và hai bên có gặp nhau tại nơi nhận tiền. Việc anh Ph cho rằng hợp đồng tặng cho và hợp đồng chuyển nhượng đất trên có sự lừa dối là sai sự thật và tranh chấp là không đúng. Đối với việc chị Ý Nh không có ký tên vào các hợp đồng trên là vì lúc đó chị Ý Nh mới 15 tuổi nên không cần ký theo quy định. Còn đối với biên nhận 205.000.000đ là do bà Đặng Thị Kim Huệ viết dùm và ông C, bà K có ký tên.

Nay bà Đ không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của anh Ph. Đối với diện tích đất còn lại của thửa 190 là 106,1m<sup>2</sup> (1.100,1m<sup>2</sup> - 994m<sup>2</sup>) không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

**\* Bị đơn chị Nguyễn Mai A trình bày:** chị thống nhất với lời trình bày của anh Thái Quang Tr đại diện hợp pháp của bà Đặng Kim Đ như trên về lý do, thỏa thuận và diễn biến việc tặng cho đối với thửa đất của bà Đ đứng tên (thửa 190), cũng như việc chuyển nhượng đối với thửa đất mà chị đứng tên (thửa 06). Chị Mai A xác định việc chị nhận chuyển nhượng thửa đất số 06 là hoàn toàn đúng ý chí, thỏa thuận giữa hai bên gia đình và hợp pháp. Vì vậy chị Mai A không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Ph. Ngoài ra, chị còn có yêu cầu phản tố đối với hộ ông C, là yêu cầu hộ ông C phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD với chị đối với thửa đất số 06; yêu cầu hộ ông C phải có nghĩa vụ giao phần đất thuộc thửa 06 (diện tích đo đạc thực tế 1.314,1m<sup>2</sup>) cho chị sử dụng, vì từ khi chuyển nhượng đến nay phía gia đình ông C chưa giao đất cho chị.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Thành C, bà Phạm Thị K và người đại diện theo ủy quyền của ông C, bà K là anh Trương Thế Ng2 trình bày:** Năm 2011 chị Nguyễn Mai A (là con dâu bà Đ) đến thăm mẹ ông C. Khi đó chị Mai A có nói là đất của ông C, bà K nằm trong dự án mở đường cao tốc, nên chị sẽ giúp ông bà làm các thủ tục tách thửa đất cho các con của ông bà là chị Đặng Thị Ánh Nga, chị Đặng Thị Bích Thủy và anh Đặng Hữu Ph để mỗi người đứng tên, sau này ngoài số tiền bồi thường đất thì còn nhận được nhiều nền tái định cư. Ông C, bà K nghe có lợi và đồng ý đề nghị trên của chị Mai A và giao giấy chứng nhận QSD đất cho chị Mai A giữ để làm thủ tục đó. Khoảng đầu tháng 10/2011, chị Mai A có đem hồ sơ đến nhà ông C, bà K và nói rằng đây là hồ sơ tách thửa đất cho các con của ông bà nhưng ông bà không có đọc hồ sơ vì tuổi cao, mắt kém không nhìn thấy rõ nội dung trên các hồ sơ đó và do tin tưởng nên ông bà ký tên vào các hồ sơ, giấy tờ mà chị Mai A đem đến; trong lúc ký tên chỉ có ông C, bà K, không có mặt bất cứ người con nào của ông bà ký, cũng không có mặt bà Đ để ký tên. Sau này,

đến lúc nhận tiền bồi thường thì ông C, bà K mới biết trong các hồ sơ mà chị Mai A nói tách thửa QSD đất cho các con của ông bà thì trong đó có cả hồ sơ chuyển nhượng đất cho chị Mai A (thửa số 06) và hồ sơ tặng cho QSD đất cho bà Đ (thửa đất 190), điều này là trái với ý chí của ông bà. Khi ông C, bà K biết sự việc này, ông bà đã yêu cầu chị Mai A hủy giấy chứng nhận QSD đất do chị Mai A đứng tên và yêu cầu bà Đ trả lại số tiền bồi thường của thửa đất do bà Đ đứng tên, nhưng cả hai đều tìm cách né tránh không thực hiện. Do muốn giải quyết êm xuôi bằng tình cảm trong gia đình, vì vậy ông C, bà K không nói lại cho các con của ông bà nghe, vì sợ các con làm lớn chuyện sẽ ảnh hưởng đến uy tín của chị Mai A và bà Đ. Sau này ông C, bà K có hỏi bà Đ có biết việc chị Mai A lừa dối ông bà không, thì bà Đ trả lời là bà Đ không biết sự việc nêu trên và bà Đ cũng thừa nhận không ký tên vào bộ hồ sơ tặng cho QSD đất nào.

Ông C, bà K khẳng định ông bà không có chuyển nhượng thửa đất 06 cho chị Mai A cũng như không có tặng cho thửa đất 190 cho bà Đ. Việc ông C, bà K ký tên vào hồ sơ chuyển nhượng cho chị Mai A và hồ sơ tặng cho bà Đ là do chị Mai A lừa dối ông bà. Đối với biên nhận 205.000.000đ thì ông bà xác định là ông bà có mượn tiền của anh M, có ký vào biên nhận nhưng không có xem nội dung biên nhận khi ký tên, đến nay ông bà chưa trả lại tiền cho anh M. Ngoài ra, do nguồn gốc phần đất thuộc thửa 190 và thửa 06 đang tranh chấp nói trên là của chung cả hộ gia đình nên ông bà không có yêu cầu gì trong vụ án mà để anh Ph trực tiếp và toàn quyền khởi kiện yêu cầu bà Đ phải trả lại số tiền bồi thường 538.000.000 đồng; hủy hợp đồng tặng cho QSD đất với bà Đ và hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với chị Mai A; hủy 02 giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho bà Đ (đã bị thu hồi) và chị Mai A.

**\* Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Bích Th và Đặng Thị Ý Nh là anh Lê Nguyễn Trung Ng1 trình bày:** Chị Th và Ý Nh là vợ, con anh Ph. Chị Th và Ý Nh thống nhất với toàn bộ lời trình bày của anh Ph. Ngoài ra, do nguồn gốc phần đất tranh chấp thuộc thửa 190 và thửa 06 là của chung cả hộ nên chị Th không có yêu cầu gì trong vụ án mà để anh Ph trực tiếp và toàn quyền khởi kiện yêu cầu bà Đ phải trả lại số tiền bồi thường 538.000.000 đồng; hủy hợp đồng tặng cho QSD đất với bà Đ và hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với chị Mai A; hủy 02 giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho bà Đ (đã bị thu hồi) và chị Mai A.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Thanh M và người đại diện theo ủy quyền của anh M là chị Nguyễn Mai A trình bày:** Gia đình ông Đặng Thành C, bà Phạm Thị K có vay tiền của Ngân hàng PG Bank, do đến hạn không có tiền trả nên anh M có cho gia đình ông C, bà K mượn số tiền 205.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng và lấy giấy chứng nhận QSD đất đã thế chấp ra. Ông C, bà K có ký vào biên nhận nợ ngày 22/5/2009. Sau đó, do đã lâu gia đình ông C, bà K không trả lại số tiền nên hai bên có thỏa thuận gia đình ông C, bà K sẽ chuyển nhượng đất tranh chấp thửa 06, diện tích 1.314,1m<sup>2</sup> cho vợ anh là chị Mai A và làm hợp đồng tặng cho thửa 190, diện tích 1.100,1m<sup>2</sup> cho mẹ anh là bà Đ để trừ khoản tiền nợ. Các bên có đến Phòng công chứng thực hiện thủ tục chuyển QSD đất theo quy định pháp luật và đã được UBND thành phố CL cấp giấy chứng nhận QSD đất cho chị Mai A và bà Đ xong. Anh

M không có yêu cầu ông C, bà K trả lại số tiền 205.000.000 đồng do đã trừ vào tiền mua đất, nếu sau này có tranh chấp thì sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

**\* Ông Huỳnh Việt Trung đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng ĐT trình bày:** Khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng có mặt đầy đủ các đương sự và họ đều có ký tên hoặc lấn tay. Hồ sơ công chứng lưu trữ tại Văn phòng công chứng có dấu vân tay, có chữ ký ông C, bà K, chị Bích Th, chị Mai A, anh Ph và hồ sơ công chứng này là hợp pháp, nên xác định không có trách nhiệm và nghĩa vụ gì trong vụ án.

Tại bản án sơ thẩm số: 72/2019/DS-ST ngày 22 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố CL, tỉnh ĐT đã xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đặng Hữu Ph về việc hủy hợp đồng tặng cho QSD đất đối với thửa đất số 190, tờ bản đồ số 17 giữa hộ ông Đặng Thành C với bà Đặng Kim Đ, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với thửa đất số 06, tờ bản đồ số 17 giữa hộ ông Đặng Thành C với chị Nguyễn Mai A; buộc bà Đặng Kim Đ phải trả lại số tiền bồi thường đối với một phần thửa 190 là 538.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 376.600.000 đồng cho anh Đặng Hữu Ph; hủy giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho bà Đặng Kim Đ đối với thửa 190 và giấy chứng nhận QSD đất cấp cho chị Nguyễn Mai A đối với thửa 06, cùng tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại Phường 3, thành phố CL, tỉnh ĐT.

- Chấp nhận yêu cầu của chị Nguyễn Mai A về việc yêu cầu hộ ông Đặng Thành C (gồm ông C, bà Phạm Thị K, anh Đặng Hữu Ph, chị Nguyễn Thị Bích Th và chị Đặng Thị Ý Nh) phải có nghĩa vụ liên đới tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với chị và phải giao phần đất diện tích thực tế là 1.113,7m<sup>2</sup> thuộc thửa 06, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại Phường 3, thành phố CL, tỉnh ĐT do chị Mai A đứng tên quyền sử dụng, cho chị sử dụng.

*(Diện tích đất trong phạm vi các mốc 1-2-3-4-5-1 theo sơ đồ đo đạc ngày 29/6/2016).*

- Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của anh Đặng Hữu Ph đối với phần diện tích đất còn lại sau thu hồi của thửa 190, tờ bản đồ số 17 (do bà Đặng Kim Đ đứng tên trước đây) là 106,1m<sup>2</sup>. Bà Đ không yêu cầu đối với diện tích 106,1m<sup>2</sup> nên không xem xét.

- Bà Đặng Kim Đ được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại QSD đối với diện tích đất còn lại 106,1m<sup>2</sup> sau thu hồi của thửa 190, tờ bản đồ số 17 nói trên.

- Chị Nguyễn Mai A phải có nghĩa vụ trả giá trị cây trồng cho anh Đặng Hữu Ph là 1.530.000 đồng và được sở hữu 30 cây Xoài Đài Loan và 01 cây Dâu trên đất tranh chấp thuộc thửa số 06, tờ bản đồ số 17 (theo biên bản thẩm định ngày 29/6/2016 của Tòa án nhân dân thành phố CL). Chị Mai A có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, mà người phải thi hành án chưa thi hành số tiền trên, thì hàng tháng người phải thi

hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 trên số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm thi hành cho đến khi thi hành án xong.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Anh Đặng Hữu Ph phải chịu 39.438.000 đồng nhưng được khấu trừ vào các số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng theo biên lai số 039905 ngày 19/02/2016, 14.700.000 đồng theo biên lai số 07966 ngày 07/10/2016 và 8.875.000 đồng theo biên lai số 000947 ngày 19/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố CL, nên anh Ph còn phải nộp tiếp 15.663.000 đồng.

+ Ông Đặng Thành C, bà Phạm Thị K, anh Đặng Hữu Ph, chị Nguyễn Thị Bích Th và chị Đặng Thị Ý Nh phải liên đới chịu 300.000 đồng.

+ Chị Nguyễn Mai A phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 00150 ngày 28/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố CL, chị Mai A đã nộp xong án phí.

- Về chi phí thẩm định và định giá: tổng cộng là 3.612.000 đồng anh Ph phải chịu toàn bộ (anh Ph đã nộp và chi xong).

- Về chi phí giám định:

+ Anh Đặng Hữu Ph phải chịu 38.150.000 (đã nộp và đã chi xong).

+ Bà Đặng Kim Đ phải chịu 1.620.000 (đã nộp và đã chi xong).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm anh Đặng Hữu Ph, ông Đặng Thành C, bà Phạm Thị K, chị Nguyễn Thị Bích Th và Đặng Thị Ý Nh kháng cáo toàn bộ quyết định bản án sơ thẩm số 72/2019/DS-ST, ngày 22 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố CL.

#### **\* Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn anh Đặng Hữu Ph trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của anh Ph bởi các lý do sau: Ông C, bà K, anh Ph và chị Th không có đến Văn phòng công chứng để ký tên vào các Hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 10/10/2011; Toàn bộ số tiền trả cho Ngân hàng là do anh Ph trả để nhận giấy chứng nhận QSD đất của hộ ông C ra, ông C và bà K mượn tiền của anh M 205.000.000đ không phải sử dụng vào việc giải chấp nợ ở Ngân hàng mà sử dụng vào việc riêng; Trên biên nhận ngày 22/5/2009 không thể hiện rõ diện tích đất tặng cho bà Đ và diện tích đất chuyển nhượng cho chị Mai A; Việc ông C và bà K mượn tiền là của chủ thể riêng là anh M chứ không liên quan đến bà Đ và chị Mai A; Tại trang 3 của Hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng tặng cho QSD đất tranh chấp mới có dấu vân tay mà không có ở trang 1 và trang 2, vào ngày 16/11/2011 khi ông Ph đi làm giấy ủy quyền cho ông C

thì Văn phòng công chứng đã chèn trang 3 của Hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng tặng cho QSD đất tranh chấp để cho anh Ph lẫn tay vào; ngoài ra do bà Đ không có đến Văn phòng công chứng để ký tên, lẫn tay vào hợp đồng tặng cho nên phù hợp với kết quả giám định là không có chữ ký và dấu vân tay của bà Đ trong hợp đồng tặng cho QSD đất. Từ cơ sở trên cho thấy Hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng tặng cho QSD đất tranh chấp ngày 10/10/2011 là vô hiệu do chị Mai A đã giả mạo chữ ký và lừa dối ông C, bà K. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của anh Ph, sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Ph.

- Anh Lê Nguyễn Trung Ng1 đại diện cho anh Đặng Hữu Ph thống nhất với lời bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Ph của Luật sư H như nêu trên, yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của anh Ph, sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Ph.

- Anh Thái Quang Tr và chị Nguyễn Mai A không thống nhất với lời bảo vệ và đề nghị của Luật sư H và không thống nhất với yêu cầu kháng cáo của anh Đặng Hữu Ph, ông Đặng Thành C, bà Phạm Thị K, chị Nguyễn Thị Bích Th và Đặng Thị Ý Nh do không có cơ sở, yêu cầu Hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm. Chị Mai A thống nhất bồi thường bổ sung cây trồng trên đất thửa 06 cho hộ ông C theo giá thị trường hiện nay gồm: 30 cây xoài (loại B) giá 1.100.000đ/cây thành tiền là 33.000.000đ; 01 cây dâu (loại B) giá 280.000 đồng và 02 cây mít (loại B) giá 280.000đ/cây thành tiền là 560.000 đồng, tổng cộng là 33.840.000 đồng thay cho số tiền bồi thường cây trồng ở cấp sơ thẩm là 1.530.000 đồng, chị Mai A được quyền sở hữu đối với cây trồng nêu trên, đối với cây trồng khác thì hộ ông C phải có nghĩa vụ di dời hoặc đốn bỏ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

- + Về tố tụng: Thủ tục kháng cáo thực hiện đúng quy định. Trong quá trình thụ lý xem xét giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- + Về nội dung: Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của anh Đặng Hữu Ph, ông Đặng Thành C, bà Phạm Thị K, chị Nguyễn Thị Bích Th và Đặng Thị Ý Nh, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm về việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Ph. Tuy nhiên cần sửa bản án sơ thẩm về phần án phí cho ông C, bà K được miễn do ông C, bà K là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí theo quy định điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội và ghi nhận sự tự nguyện của chị Mai A tại phiên tòa trả bổ sung giá trị cây trồng trên đất tranh chấp cho hộ ông Đặng Thành C.



## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án nhân dân thành phố CL thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sở hữu tài sản và bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm*” là đúng quy định tại khoản 2, 3, 6 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án. Sau khi xét xử sơ thẩm anh Đặng Hữu Ph, ông Đặng Thành C, bà Phạm Thị K, chị Nguyễn Thị Bích Th và Đặng Thị Ý Nh đã kháng cáo bản án sơ thẩm. Việc anh Ph, ông C, bà K, chị Bích Th và Ý Nh kháng cáo vào ngày 04/11/2019 là trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện UBND thành phố CL vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt; anh Lâm Hữu L, chị Nguyễn Thị K1 và đại diện Văn phòng công chứng ĐT là anh Huỳnh Việt Trung vắng mặt sau khi được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Hộ ông Đặng Thành C có thể chấp QSD đất cho Ngân hàng TMCP xăng dầu Petrolimex (PG Bank) để ông C vay tiền Ngân hàng, trong đó có đất tranh chấp thuộc thửa 190, diện tích 1.100,1m<sup>2</sup> (Lúa) và thửa 06, diện tích 1.314,1m<sup>2</sup> (Lúa), tờ bản đồ số 17 do hộ ông Đặng Thành C đứng tên giấy chứng nhận QSD đất cấp ngày 01/7/2003. Ngày 22/5/2009 vợ chồng ông C và bà K thỏa thuận với anh Lê Thanh M (chồng chị Nguyễn Mai A) vay số tiền 205.000.000 đồng để ông C trả nợ vay cho Ngân hàng, đồng thời hai bên có làm biên nhận nợ ngày 22/5/2009, trong đó ông C, bà K cam kết phải sang tên chuyển nhượng QSD đất cho anh M nếu không trả được tiền. Đến năm 2011 ông C, bà K vẫn không có khả năng trả tiền cho anh M nên gia đình của ông C có thỏa thuận với gia đình bà Đặng Kim Đ (mẹ anh M), hai bên thống nhất làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất thửa 06 cho chị Mai A (con dâu bà Đ) và làm thủ tục tặng cho bà Đ (chị ông C) thửa 190 (để giảm thuế phải đóng). Các bên đến Văn phòng công chứng ĐT để lập hợp đồng chuyển nhượng và tặng cho QSD đất theo quy định pháp luật ngày 10/10/2011 và sau đó bà Đ, chị Mai A đều đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 31/10/2011. Sau khi được cấp QSD đất, bà Đ và chị Mai A đều cho gia đình ông C canh tác hai thửa đất trên do chưa có nhu cầu sử dụng. Đến năm 2013 bà Đ nhận được thông báo thu hồi đất đối với thửa 190 và nhận tiền bồi thường đối với diện tích 994m<sup>2</sup> là 538.480.000đ (lần 1: 365.151.250đ và lần 2: 173.328.750đ), ông C biết việc này nhưng không tranh chấp và không khiếu nại đến cơ quan có thẩm quyền để yêu

cầu giải quyết. Đến năm 2015 thì phát sinh tranh chấp, do anh Ph cho rằng việc chuyển nhượng QSD đất tranh chấp nêu trên từ hộ ông C sang cho chị Mai A và bà Đ là do bị chị Mai A lừa dối. Anh Ph khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng tặng cho và hủy giấy chứng nhận QSD đất tranh chấp và yêu cầu bà Đ trả lại số tiền đã nhận bồi thường là 538.000.000 đồng, bồi thường thiệt hại 376.600.000 đồng; chị Mai A, bà Đ không thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của anh Ph đồng thời chị Mai A có yêu cầu buộc gia đình hộ ông C tiếp tục thực hiện hợp đồng giao QSD đất thửa 06 cho chị sử dụng.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đặng Hữu Ph là có cơ sở. Bởi vì anh Ph không cung cấp được tài liệu và chứng cứ chứng minh được việc chị Mai A đã lừa dối hộ ông C khi thực hiện hành vi chuyển QSD đất tranh chấp (bao gồm chuyển nhượng và tặng cho). Theo chứng cứ trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa thể hiện trước khi hộ ông C giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thì ông C, bà K đã thỏa thuận vay của anh M (vay không lãi) số tiền 205.000.000 đồng để trả tiền vay cho Ngân hàng PG Bank việc này thể hiện rõ theo biên nhận ngày 22/5/2009, đồng thời chị Mai A là người cùng ông C đến Ngân hàng để trả số tiền nợ vay của ông C theo phiếu thu ngày 22/5/2005 với số tiền 201.275.000 đồng (chị Mai A đã giữ phiếu thu này và nộp cho Tòa án cùng với biên nhận ngày 22/5/2009). Khi các bên thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất tranh chấp vào năm 2011 trừ số tiền vay từ anh M của ông C, bà K theo biên nhận ngày 22/5/2009 với đất chuyển nhượng (thửa 06 và 190) thì giá trị chuyển nhượng cũng tương ứng giữa số tiền nợ vay với diện tích đất chuyển nhượng như:  $1.314,1\text{m}^2 + 1.100,1\text{m}^2 = 2.414,2\text{m}^2 \times 85.000\text{đ}/\text{m}^2 = 205.207.000\text{đ}$  (giá theo Thông báo nộp thuế ngày 19/10/2011, bút lục 16, 17 và giá đất bồi thường năm 2012, bút lục 571). Anh Ph cho rằng anh không biết và không có lẫn tay vào hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng tặng cho ngày 10/10/2011 là không có cơ sở, bởi vì theo các kết luận giám định của Viện khoa học Hình sự, Phân viện khoa học Hình sự tại thành phố HCM và của Trung tâm tư vấn, giám định Dân sự (bút lục 166, 176, 196) đã chứng minh anh Ph có lẫn tay và biết rõ khi tham gia giao kết các hợp đồng này. Đối với chị Nguyễn Thị Bích Th mặc dù chị không thừa nhận chữ ký, dấu vân tay theo các Hợp đồng chuyển nhượng và Hợp đồng tặng cho tuy nhiên các đương sự không có yêu cầu giám định, đồng thời chị Bích Th đã từ chối giám định và không cung cấp các mẫu làm cơ sở giám định xem như chị đã có tham gia giao kết hợp đồng này. Đối với Đặng Thị Ý Nh (con anh Ph) vào thời điểm giao kết hợp đồng thì Ý Nh chưa thành niên, nên việc Ý Nh không tham gia ký tên vào hợp đồng không xem là vi phạm nghiêm trọng để xác định hợp đồng vô hiệu, vì đã có cha của Ý Nh là anh Ph đại diện theo pháp luật tham gia giao kết hợp đồng. Đối với ông C và bà K thừa nhận đều có ký tên trên hai hợp đồng tặng cho và chuyển nhượng nói trên nhưng cho rằng bị chị Mai A lừa dối khi nói rằng chỉ làm giúp hồ sơ tách thửa cho gia

đình ông bà chứ không phải chuyển QSD đất cho bà Đ và chị Mai A, tuy nhiên ông C, bà K đã không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho trình bày của ông bà là có cơ sở. Đối với kết quả giám định xác định chữ ký, dấu vân tay không phải của bà Đ, xét thấy khi tham gia giao dịch bà Đ là người được nhận tặng cho QSD đất thửa 190, giao dịch này thực tế có diễn ra và phù hợp ý chí của hai bên, bà Đ thừa nhận có tham gia giao dịch thống nhất là người được nhận tặng cho QSD đất, nên không xem là vi phạm nghiêm trọng để dẫn đến hợp đồng vô hiệu.

Xét thấy việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng tặng cho QSD đất tranh chấp giữa hộ ông C với chị Mai A và bà Đ là trên cơ sở tự nguyện, tự do ý chí giữa các bên không có sự lừa dối, đe dọa hay nhầm lẫn và Hợp đồng đã được thực hiện theo trình tự, thủ tục chuyển QSD đất theo quy định pháp luật, nên được công nhận hiệu lực là phù hợp. Việc hộ ông C chưa giao đất tranh chấp cho phía chị Mai A, bà Đ khi giao kết và thực hiện hợp đồng xuất phát từ việc chị Mai A, bà Đ chưa có nhu cầu sử dụng đất và xuất phát từ mối quan hệ thân thuộc giữa hai gia đình khi chưa phát sinh tranh chấp, nay chị Mai A yêu cầu buộc hộ ông C tiếp tục thực hiện hợp đồng và giao đất thửa 06 cho chị sử dụng là có cơ sở, nên chấp nhận là phù hợp. Vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Ph đối với chị Mai A, bà Đ và chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Mai A đối với hộ ông C là có căn cứ và phù hợp pháp luật.

[6] Từ cơ sở trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông anh Đặng Hữu Ph, ông Đặng Thành C, bà Phạm Thị K, chị Nguyễn Thị Bích Th và Đặng Thị Ý Nh. Tuy nhiên cần sửa án sơ thẩm về cách tuyên do Tòa án cấp sơ thẩm đã không tuyên rõ việc công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng tặng cho QSD đất tranh chấp ngày 10/10/2011; Việc Tòa án sơ thẩm tuyên *“Bà Đặng Kim Đ được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại QSD đối với diện tích đất còn lại 106,1m<sup>2</sup> sau thu hồi của thửa 190, tờ bản đồ số 17 nói trên”* là không cần thiết và không có cơ sở vì bà Đ không có yêu cầu trong vụ án này đối với diện tích đất còn lại 106,1m<sup>2</sup>, mặt khác anh Ph đã rút yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích đất còn lại là 106,1m<sup>2</sup> sau thu hồi của thửa 190, tờ bản đồ số 17 (do bà Đặng Kim Đ đứng tên giấy chứng nhận QSD đất) và Tòa án sơ thẩm đã đình chỉ yêu cầu này của anh Ph; Ngoài ra cũng cần sửa án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm đối với việc ông C, bà K được miễn do họ là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí đồng thời cũng cần sửa cách tuyên, bổ sung điều luật áp dụng cho phù hợp.

Tại phiên tòa chị Mai A thống nhất bồi thường bổ sung cây trồng trên đất thửa 06 cho hộ ông C theo giá thị trường hiện nay gồm: 30 cây xoài (loại B) giá 1.100.000đ/ cây thành tiền là 33.000.000đ; 01 cây dâu (loại B) giá 280.000 đ và 02 cây mít (loại B) giá 280.000đ/ cây thành tiền là 560.000đ, tổng cộng là

33.840.000đ (theo biên bản lấy lời khai ngày 03/01/2020 của Tòa án Tỉnh đối với chị Mai A) thay cho số tiền bồi thường cây trồng ở cấp sơ thẩm là 1.530.000 đồng, chị Mai A được quyền sở hữu đối với cây trồng đã bồi thường. Hội đồng xét xử xét thấy đây là ý chí tự nguyện của chị Mai A, có lợi cho hộ ông C và phù hợp với pháp luật, nên được chấp nhận.

[7] Đối với đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn anh Đặng Hữu Ph tại phiên tòa hôm nay như nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy là không có cơ sở như đã phân tích trên, nên không được xem xét chấp nhận.

[8] Đối với quan điểm và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa hôm nay. Hội đồng xét xử xét thấy là có cơ sở, nên được xem xét, giải quyết trong vụ án này.

[9] Về án phí: Do án sơ thẩm bị sửa nên anh Đặng Hữu Ph, ông Đặng Thành C, bà Phạm Thị K, chị Nguyễn Thị Bích Th và Đặng Thị Ý Nh không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Về án phí dân sự sơ thẩm do ông C, bà K thuộc diện người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, nên ông C, bà K được xét miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

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

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng cáo của anh Đặng Hữu Ph, ông Đặng Thành C, Phạm Thị K, chị Nguyễn Thị Bích Th và Đặng Thị Ý Nh;

2. Sửa bản án sơ thẩm;

Áp dụng khoản 2, 3, 6 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 697 Bộ luật Dân sự năm 2005 và các Điều 158, 163, 589 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166 và Điều 167 Luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đặng Hữu Ph đối với chị Nguyễn Mai A và bà Đặng Kim Đ về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng và

hợp đồng tặng cho QSD đất và về việc hủy các giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho chị Mai A và cấp cho bà Đ.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 10/10/2011 tại Văn phòng công chứng ĐT giữa hộ ông Đặng Thành C gồm ông C, bà Phạm Thị K, anh Đặng Hữu Ph, chị Nguyễn Thị Bích Th và Đặng Thị Ý Nh (gọi chung là hộ ông Đặng Thành C) với chị Nguyễn Mai A đối với thửa 06, diện tích 1.314,1m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế diện tích 1.113,7m<sup>2</sup>), mục đích sử dụng đất trồng lúa, tờ bản đồ số 17 và công nhận hợp đồng tặng cho QSD đất lập ngày 10/10/2011 tại Văn phòng công chứng ĐT giữa hộ ông Đặng Thành C với bà Đặng Kim Đ đối với thửa 190, diện tích 1.100,1m<sup>2</sup> mục đích sử dụng đất trồng lúa, tờ bản đồ số 17.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đặng Hữu Ph đối với bà Đặng Kim Đ về việc buộc bà Đ phải trả lại cho anh Ph số tiền bồi thường đối với một phần thửa 190 (diện tích 994m<sup>2</sup>) là 538.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 376.600.000 đồng.

2.3. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của anh Phạm Hữu Ph đối với phần diện tích đất còn lại sau thu hồi của thửa 190, tờ bản đồ số 17 (do bà Đặng Kim Đ đứng tên giấy chứng nhận QSD đất) là 106,1m<sup>2</sup>.

2.4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Nguyễn Mai A về việc buộc hộ ông Đặng Thành C có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với chị Mai A, giao đất cho chị Mai A được quyền sử dụng.

Buộc hộ ông Đặng Thành C có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với chị Mai A, giao QSD đất thuộc thửa 06, diện tích 1.314,1m<sup>2</sup>, diện tích đo đạc thực tế là 1.113,7m<sup>2</sup> trong phạm vi các mốc 1-2-3-4-5-1, mục đích sử dụng đất trồng lúa, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại Phường 3, thành phố CL, tỉnh ĐT do chị Nguyễn Mai A đứng tên giấy chứng nhận QSD đất cho chị Mai A được quyền sử dụng (theo sơ đồ đo đạc ngày 29/6/2016 của Văn phòng đăng ký QSD đất thành phố CL).

Chị Mai A có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục điều chỉnh lại diện tích quyền sử dụng đất như nêu trên theo quy định của pháp luật.

2.5. Chấp nhận sự tự nguyện của chị Nguyễn Mai A có nghĩa vụ trả giá trị cây trồng cho hộ ông Đặng Thành C là 33.840.000đ đồng và chị Mai A được sở hữu 30 cây xoài Đài Loan; 02 cây mít và 01 cây dâu trên đất tranh chấp thuộc thửa số 06, tờ bản đồ số 17.

Đối với các tài sản và cây trồng khác của hộ ông Đặng Thành C có trên đất thì hộ ông Đặng Thành C có nghĩa vụ di dời, tháo dỡ hoặc đôn bỏ để giao đất cho chị Mai A được quyền sử dụng (theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29/6/2016 của Tòa án nhân dân thành phố CL).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, mà người phải thi hành án chưa thi hành số tiền trên, thì hàng tháng người phải thi

hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 trên số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm thi hành cho đến khi thi hành án xong.

## 2.6. Về án phí dân sự sơ thẩm

- Anh Đặng Hữu Ph phải chịu 39.438.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng theo biên lai thu số BM/2012 039905 ngày 19/02/2016, số tiền 14.700.000 đồng theo biên lai thu số BN/2013 07966 ngày 07/10/2016 và số tiền 8.875.000 đồng theo biên lai thu số BH/2017 0009047 ngày 19/6/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố CL, nên anh Ph còn phải nộp tiếp 15.663.000 đồng.

- Anh Đặng Hữu Ph, chị Nguyễn Thị Bích Th và chị Đặng Thị Ý Nh phải liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Đặng Thành C và bà Phạm Thị K được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Chị Nguyễn Mai A phải chịu 1.692.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu số BO/2014 00150 ngày 28/9/2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố CL, chị Mai A còn nộp thêm 1.392.000 đồng.

## 2.7. Về chi phí tố tụng khác

- Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: tổng cộng là 3.612.000 đồng anh Đặng Hữu Ph phải chịu toàn bộ (anh Ph đã nộp và chi xong).

- Về chi phí giám định:

+ Anh Đặng Hữu Ph phải chịu 38.150.000 đồng (anh Ph đã nộp và đã chi xong).

+ Bà Đặng Kim Đ phải chịu 1.620.000 đồng (bà Đ đã nộp và đã chi xong).

## 5. Về án án phí dân sự phúc thẩm

- Anh Đặng Hữu Ph, chị Nguyễn Thị Bích Th và Đặng Thị Ý Nh không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nên được nhận lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp mỗi người là 300.000 đồng, theo các biên lai thu số BH/2018/ 0007712; BH/2018/ 0007713 và BH/2018/ 0007714 ngày 04/11/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố CL.

- Ông Đặng Thành C và bà Phạm Thị K được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Trong 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 dân sự 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./.

**Nơi nhận:**

- Phòng GD-KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND TPCL;
- Chi cục THADS TPCL;
- Đường sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

**Ngô Tấn Lợi**