

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: **258/ 2021/DS-PT**
Ngày: 08-12-2021
Về việc 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 ĐỒNG THÁP**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Vạng
Ông Trần Phước Hội

- Thư ký phiên tòa: Bà Lâm Hồng Diễm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Ông Nguyễn Tấn Tài - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào các ngày 02/12/2020, ngày 08/12/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 352/2020/TLPT-DS ngày 06 tháng 10 năm 2020 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2020/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 429/2020/QĐ-PT ngày 28 tháng 10 năm 2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị Bích T, sinh năm 1968; Địa chỉ: Ấp Mỹ T, xã Mỹ Q, huyện T, tỉnh Đồng Tháp; (Có mặt)

2. *Bị đơn:* Bà Trương Thị L, sinh năm 1969; Địa chỉ: Ấp Mỹ T, xã Mỹ Q, huyện T, tỉnh Đồng Tháp;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trương Thị L là ông Nguyễn Văn H1, sinh năm: 1965; Địa chỉ: Ấp Mỹ T, xã Mỹ Q, huyện T, tỉnh Đồng Tháp; (Có mặt)

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

3.1. Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1966; (Có mặt)

3.2. Chị Nguyễn Thị Thanh L, sinh năm 1993;

3.3. Chị Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm 1995;

3.4. Anh Nguyễn Thanh C, sinh năm 1997;

Người đại diện theo ủy quyền của Nguyễn Thị Thanh L, Nguyễn Thị Thanh N, Nguyễn Thanh C là bà Trần Thị Bích T, sinh năm 1968; Địa chỉ: Ấp Mỹ T, xã Mỹ Q, huyện T, tỉnh Đồng Tháp; (Có mặt)

3.5 Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1965; (Có mặt)

3.6 Anh Nguyễn Anh T, sinh năm 1992; (Xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Mỹ T, xã Mỹ Q, huyện T, tỉnh Đồng Tháp;

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Trần Văn C, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Ấp Mỹ T, xã Mỹ Q, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

4.2. Ông Đặng Văn R, sinh năm 1956;

Địa chỉ: Ấp Mỹ T, xã Mỹ Q, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

5. *Người kháng cáo:* Bà Trần Thị Bích T là nguyên đơn và ông Nguyễn Thanh H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Trần Thị Bích T trình bày:

Nguyên trước đây năm 1995 mẹ chồng bà T là cụ Đoàn Thị C có cho vợ chồng bà T diện tích 19.144m², đất tọa lạc ấp Mỹ T, xã Mỹ Q, huyện T, Đồng Tháp. Vợ chồng bà T canh tác từ năm 1995 đến năm 2008. Ngày 24/4/2008, chồng bà là Nguyễn Thanh H không bàn với bà T và các con mà tự ý cầm cố cho bà Trương Thị L bảy công tầm cắt tương đương 10.000m² thuộc một phần của thửa 39 và thửa 1942, tờ bản đồ số 04. Việc cầm cố đất có làm giấy tay. Khi ông H giao đất cho bà L canh tác, bà T mới biết ông H cố với giá 11,9 lượng vàng 24kara và đã nhận trước 11,2 lượng vàng 24kara, thời gian cố là 01 năm. Do ông H đã nhận vàng nên bà T chấp nhận để bà L canh tác phần đất trên, hết thời gian 01 năm bà T chưa có tiền chuộc nên để bà L tiếp tục canh tác cho đến nay. Thời gian gần đây bà T đến gặp bà L xin chuộc lại nhưng bà L không đồng ý. Bà L nói ông H đã bán cho bà L rồi. Phần đất này là đất cấp cho hộ gia đình bà T. Bà T yêu cầu hủy Hợp đồng cầm cố đất ngày 24/4/2008 giữa ông H với bà L. Buộc bà L trả lại phần đất 07 công tầm cắt thuộc một phần thửa 1942 diện tích 4.050m², một phần thửa 39 diện tích 15.094m² do ông H đứng tên quyền sử dụng đất (Hiện tại phần đất trên thuộc thửa 198 tờ bản đồ số 7 do hộ ông Nguyễn Thanh H đứng tên quyền sử dụng đất). Bà T, ông H đồng ý trả lại số vàng 11,2 lượng vàng 24kara cho bà L và 01 lượng vàng 24kara theo Biên nhận ngày 24/4/2008 mà bà L đã mượn từ ông H.

Bà T thống nhất diện tích đất cầm cố cho bà L trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4 về M1 diện tích 10.024,2m² hiện tại thuộc thửa 198 tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp Mỹ T, xã Mỹ Q, huyện T, thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính ngày 31/5/2019 của Công ty TNHH Dịch vụ và đo đạc B; Thống nhất theo Biên bản thỏa thuận giá đất ngày 11/6/2019.

Bị đơn bà Trương Thị L người đại diện theo ủy quyền của bà L là ông Nguyễn Văn H1 đồng thời ông H1 cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án trình bày:

Năm 2006 bà L vay vàng để sang nhượng đất ở ấp Mỹ T, xã Mỹ Q, huyện T, ông H biết nên đến nhà bà L kêu bà L sang nhượng đất của ông H, vì đất của ông H gần nhà nên bà L đồng ý với giá là 1,7 lượng vàng 24kara/1 công tầm cắt. Số đất ông H bán cho bà L là 07 công, tổng cộng là 11,9 lượng vàng 24kara, trả trước 11,2 lượng vàng 24kara, còn lại 07 chỉ vàng 24kara để làm thủ tục sang tên, ông H chịu chi phí sang tên. Đến ngày 24/4/2006 ông H mới làm giấy thì ông H năn nỉ đất của cha mẹ để lại nên yêu cầu bà L làm giấy cố 01 năm, nếu hết thời hạn mà không có tiền chuộc thì là đất của bà L vĩnh viễn. Bà L có nói giấy này sao vợ con ông H không ký thì ông H nói “đất này của cha mẹ ông H cho ông H không phải đất vợ chồng làm ra nên khỏi ký”. Đến một năm sau vào ngày 24/4/2007, ông H có đến nhà bà L nói hoàn cảnh khó khăn nhờ bà L vay dùm 1 lượng vàng 24 kara (vàng 10 tuổi). Nên bà L vay dùm cho ông H, bà L có kêu ông H làm thủ tục sang tên quyền sử dụng (QSD) đất cho bà L, ông H nói để từ từ rồi làm, không nói ngược đầu mà sợ. Vì ông H còn đất nên bà L không giữ giấy chứng nhận QSD đất của ông H. Sau đó, bà L có thưa ra ấp hòa giải thì ông H đồng ý chuyển quyền sử dụng đất cho bà L. Khi địa chính đo nhiều lần, mỗi lần đo giáp ranh người ta đều đồng ý ký tên, khi đến huyện để chuyển QSD đất thì ông H không chịu với lý do đất thừa, bên bà L cũng đồng ý chịu phần đất thừa, đưa tiền thêm cho ông H nhưng ông H không đồng ý. Đến ngày 13/12/2017 bà L có thưa đến xã, ông H đến nhà bà L đồng ý sang tên. Nhưng phần đất thừa tính giá 200.000.000 đồng/01 công, bà L không chịu mà chỉ chịu tính giá hiện tại. Nay, bà L không đồng ý theo yêu cầu của bà T, ông H. Bà L yêu cầu vợ chồng ông H sang tên QSD đất cho bà L và yêu cầu ông H trả số vàng 01 lượng vàng 24kara mà bà L mượn dùm cho ông H.

Bà L thống nhất diện tích đất bà nhận chuyển nhượng của ông H trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4 về M1 diện tích 10.024,2m² thuộc một phần thửa 1942 diện tích 4.050m², một phần thửa 39 diện tích 15.094m² do ông H đứng tên quyền sử dụng đất (Hiện tại phần đất trên thuộc thửa 198 tờ bản đồ số 7 do hộ ông Nguyễn Thanh H đứng tên quyền sử dụng đất), tọa lạc tại ấp Mỹ T, xã Mỹ Q, huyện T, thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính ngày 31/5/2019 của Công ty TNHH Dịch vụ và đo đạc B; Thống nhất theo Biên bản thỏa thuận giá đất ngày 11/6/2019.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh H, chị Nguyễn Thị Thanh L, chị Nguyễn Thị Thanh N, anh Nguyễn Thanh C có ý kiến trình bày: Thống nhất theo lời trình bày của bà T.

Tại bản án sơ thẩm số 34/2020/DS-ST ngày 07/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện T đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Bích T; Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trương Thị L.

2. Công nhận thỏa thuận cổ đất giữa ông Nguyễn Thanh H với bà Trương Thị L đối với phần đất trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4 về M1 diện tích 10.024,2m², hiện tại đất thuộc thửa 198 tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp Mỹ T, xã Mỹ Q, huyện T, thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính ngày 31/5/2019 của Công ty TNHH Dịch vụ và Đo đạc B. Bà Trương Thị L được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai đứng tên quyền sử dụng đối với phần đất trên.

3. Bà Trương Thị L có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Thanh H 07 chỉ vàng 24kara và số tiền 58.392.000 đồng.

4. Công nhận sự thỏa thuận của bà Trương Thị L và ông Nguyễn Thanh H, về việc ông Nguyễn Thanh H có nghĩa vụ trả lại cho bà Trương Thị L 10 chỉ vàng 24kara.

5. Chi phí tố tụng sơ thẩm: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 9.225.000 đồng nguyên đơn phải chịu (nguyên đơn đã tạm ứng và đã chi xong).

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Trần Thị Bích T phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm tổng cộng là 989.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0005492 ngày 25/6/2018. Bà T còn phải nộp thêm số tiền án phí là 689.000 đồng.

+ Bà Trương Thị L phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 689.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà đã nộp 825.000 đồng theo Biên lai thu số 0007121 ngày 14/01/2020. Bà L được nhận lại số tiền chênh lệch 136.000 đồng.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn bà Trần Thị Bích T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh H kháng cáo toàn bộ bản án số 34/2020/DS-ST ngày 07/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện T, Đồng Tháp.

- Tại phiên tòa phúc thẩm.

+ Nguyên đơn bà Trần Thị Bích T trình bày: Giữ nguyên nội dung khởi kiện và nội dung kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án số 34/2020/DS-ST ngày 07/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện T, Đồng Tháp. Bà T yêu cầu được chuộc lại đất theo tờ cổ đất ngày 24/4/2008. Bà T và ông H sẽ trả lại vàng cổ đất cho bà L là 11 lượng 2 chỉ vàng 24kara.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh H trình bày: Giữ nguyên nội dung kháng cáo, yêu cầu Tòa phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, vì đất này ông H cổ cho bà L vào ngày 24/4/2008 thời hạn cổ 1 năm, ông H không bán đất cho bà L nên yêu

cầu được chuộc lại đất. Ông H trả vàng cổ đất cho bà L là 11 lượng 2 chỉ vàng 24kara.

+ Bị đơn bà Trương Thị L người đại diện theo ủy quyền của bà L là ông Nguyễn Văn H1 trình bày: Không đồng ý với nội dung kháng cáo của bà T và ông H, yêu cầu Tòa phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Tỉnh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm.

Xét kháng cáo của ông H và bà T nhận thấy: Quan hệ pháp luật mà Tòa án cấp sơ thẩm xác định là hợp đồng cầm cố QSD đất là không đúng với bản chất của giao dịch dân sự giữa ông H và bà L. Giao dịch dân sự giữa ông H và bà L là quan hệ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất có điều kiện. Vì bà L chuyển nhượng đất của ông H, nhưng cho ông H thời gian 1 năm để chuộc lại, nếu hết một năm ông H không chuộc thì ông H phải sang tên cho bà L.

Xét diện tích đất này là của cha mẹ ông H cho ông H, đây là tài sản riêng của ông H, nên ông H được quyền chuyển nhượng.

Đối với chữ ký trong giấy tay ngày 24/4/2006 ông H cho rằng không phải chữ ký của ông H, nhưng theo kết luận giám định số 3102/C09B ngày 25/6/2021 của Phân Viện KHHS tại Thành phố Hồ Chí Minh đã xác định chữ ký tên Nguyễn Thanh H là do ông H ký.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T, ông H và xác định lại quan hệ tranh chấp là hợp đồng chuyển nhượng QSD đất.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của bà T và ông H yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố đất ngày 24/4/2008 giữa ông H và bà L và cho rằng giấy viết tay ngày 24/4/2006 không phải là chữ ký của ông H. Yêu cầu bà L trả lại diện tích đất 10.024,2m² thuộc thửa 198 tờ bản đồ số 7, giấy chứng nhận QSD đất do hộ ông H đứng tên. Bà T và ông H sẽ trả lại cho bà L 11 lượng 2 chỉ vàng 24 kara. Hội đồng xét xử xét thấy:

[1.1] Theo bà L trình bày: Phần đất tranh chấp bảy công tằm cắt do bà L nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thanh H với giá là 1,7 lượng vàng 24kara/1công tằm cắt. Tổng cộng là 11 lượng 9 chỉ vàng 24 kara, trả trước 11 lượng 2 chỉ vàng 24 kara còn lại 7 chỉ vàng 24 kara để tách bộ sang tên, ông H chịu chi phí tách bộ. Ngày 24/4/2006 ông H làm giấy tay mua bán với bà L. Tuy

nhiên, ông H xin bà L là làm giấy cổ đất 1 năm để có điều kiện chuộc lại, vì là đất của cha, mẹ ông H để lại cho ông H, nếu hết một năm mà không có tiền chuộc thì đất này là của bà L vĩnh viễn. Ông H sẽ làm thủ tục tách bộ cho bà L.

Xét lời trình bày của bà L phù hợp với nội dung giấy tay ngày 24/4/2006 có chữ ký của ông H và hai người làm chứng là ông Đặng Văn R và ông Trần Văn C. Cả hai nhân chứng đều xác định có ký tên vào giấy tay ngày 24/4/2006.

- Đối với ông H, bà T cho rằng ông H cầm cổ đất cho bà L vào ngày 24/4/2008 nên chữ ký tên trong giấy cổ đất ngày 24/4/2006 không phải là chữ ký của ông H. Ông H, bà T cam kết nếu giám định chữ ký là của ông H thì ông H đồng ý làm thủ tục sang tên đất cho bà L.

[1.2] Tại kết luận giám định số 3102/C09B ngày 25/6/2021 của Phân Viện KHHS tại Thành phố Hồ Chí Minh kết luận: "Chữ ký đứng tên Nguyễn Thanh H dưới mục: "Người làm đơn" trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký đứng tên Nguyễn Thanh H trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1, M2, M3 là do cùng một người ký ra."

Như vậy, giấy tay ngày 24/4/2006 do bà L xuất trình được xác định là chữ ký của ông H. Do đó, giấy tay ngày 24/4/2008 do ông H xuất trình cho rằng cổ đất năm 2008 là không có căn cứ để chấp nhận. Vì nhân chứng là ông C là người có đất canh tác giáp với đất mà ông H giao cho bà L canh tác xác định: Thấy vợ chồng bà L canh tác liên tục phần đất này từ năm 2006 cho đến nay.

[1.3] Bên cạnh đó, mặc dù bà T và các con của bà T không ký tên vào giấy tay ngày 24/4/2006 nhưng trên thực tế ông H giao đất cho bà L canh tác từ năm 2006, bà T và các con bà T đều biết. Do ông H chỉ giao cho bà L bảy công tầm cắt, diện tích đất còn lại giáp với đất giao cho bà L thì do bà T trực tiếp canh tác. Vì từ khi ông H giao cho bà L canh tác thì bà T và các con bà T không có ý kiến hay tranh chấp gì. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T cũng thừa nhận việc này. Điều này cho thấy bà T và các con của bà T đã biết và đã thống nhất với ý chí của ông H, đồng thời bà T cũng thừa nhận ông H sử dụng tiền để trả nợ do nuôi vیت bị lỗi.

[1.4] Mặt khác, xét lời trình bày của ông H và bà T cho rằng là cầm cổ đất cho bà L là không có cơ sở. Bởi vì, tại phiên tòa phúc thẩm, ông H và bà T đều thừa nhận theo tập quán địa phương giá cổ đất thấp hơn giá chuyển nhượng đất và các nhân chứng ông C và ông R cũng xác định theo tập quán địa phương thì giá đất cầm cổ thấp hơn giá chuyển nhượng khoảng 25% đến 30%. Bà L trả cho ông H 1,7 lượng vàng 24kara/1công vào thời điểm năm 2006 là giá chuyển nhượng chứ không phải giá cầm cổ. Như vậy, có đủ cơ sở để xác định bà L trả cho ông H 1,7 lượng vàng 24krara/1công là giá chuyển nhượng đất không phải giá cầm cổ đất.

Lời trình bày của các đương sự nêu trên cũng phù hợp với nội giấy tay ngày 24/4/2006 là nếu 1 năm không chuộc thì ông H phải sang tên cho bà L. Bởi vì, nếu là cầm cổ thì khi chuyển nhượng bà L sẽ phải trả thêm vàng cho ông H từ 25% đến 30% nhưng trong giấy tay ngày 24/4/2006 không có nội dung này.

Cho nên, đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có điều kiện. Do ông H không thực hiện điều kiện là chuộc đất trong thời hạn một năm, nên quá một năm thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và bà L được thực hiện.

[2] Xét bà L và ông H đã xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xong, ông H đã nhận vàng, bà L đã nhận đất và hiện nay đất cũng đang do bà L canh tác, nhưng ông H chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà L như đã thỏa thuận là đã vi phạm nghĩa vụ. Do đó, Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bà L về yêu cầu được chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng phần diện tích đất đối với phần đất thuộc thửa 198 tờ bản đồ số 7 và bà L có trách nhiệm giao tiếp cho ông H 07 chỉ vàng 24kara theo thỏa thuận là có cơ sở. Ngoài ra, Theo tập quán địa phương thì 07 công tằm cắt có diện tích là $9.072,2m^2$, qua đo đạc thực tế, diện tích phần đất tranh chấp thửa là $973,2m^2$. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Biên bản thỏa thuận giá đất ngày 11/6/2019 giữa hai bên đã thống nhất giá 60.000.000 đồng/ $1.000m^2$. Buộc bà L có trách nhiệm thanh toán cho ông H 58.392.000 đồng tiền giá trị đất $973,2m^2$ là có căn cứ, đúng theo quy định của pháp luật, nên không chấp nhận kháng cáo của bà T và ông H.

[2.1] Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và nhận định ông H cầm cố quyền sử dụng đất cho bà L hết hạn một năm ông H không chuộc lại đất nên chuyển hóa thành hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như đã phân tích ở phần trên, nhận định của cấp sơ thẩm là không đúng với bản chất của giao dịch dân sự giữa ông H và bà L là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có điều kiện. Do ông H không thực hiện điều kiện theo thỏa thuận nên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên đương sự.

Hộ ông Nguyễn Thanh H gồm có ông Nguyễn Thanh H, bà Trần Thị Bích T, chị Nguyễn Thị Thanh N, chị Nguyễn Thị Thanh L, anh Nguyễn Thanh C (gọi tắt là hộ ông Nguyễn Thanh H) có trách nhiệm làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho bà Trương Thị L theo quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là hợp đồng cầm cố đất là không đúng mà quan hệ pháp luật của vụ án này là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên cần sửa lại quan hệ pháp luật.

[3] Xét đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà T và ông H là có căn cứ nên chấp nhận.

[4] Xét bản án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Bích T; chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trương Thị L, là có căn cứ. Tuy nhiên, phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên chưa đầy đủ và chính xác, nên cấp phúc thẩm cần sửa bản án sơ thẩm để tuyên án cho đầy đủ và chính xác để đảm bảo cho việc thi hành án.

Về chi phí giám định 4.011.000 đồng do ông H và bà T không được chấp nhận kháng cáo nên phải chịu chi phí giám định theo quy định tại Khoản 1 Điều 161 của Bộ Luật tố tụng dân sự (Ông H và bà T đã nộp và chi xong).

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên bà T và ông H không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

[6] Các phần khác của quyết định án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 161, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 122, Điều 128, Điều 129, Điều 130, Điều 131, Điều 132, Điều 133, Điều 134, Điều 135, Điều 327, Điều 328, Điều 329, Điều 333, Điều 389 và điểm d khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Bích T và ông Nguyễn Thanh H.

- Sửa bản án sơ thẩm số 34/2020/DS-ST ngày 07/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện T.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Bích T; Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trương Thị L.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh H với bà Trương Thị L.

Bà Trương Thị L được quyền sử dụng diện tích 10.024,2m² trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4 về M1, thuộc thửa 198 tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp Mỹ T, xã Mỹ Q, huyện T do hộ ông Nguyễn Thanh H đứng tên quyền sử dụng đất (đất do bà L đang sử dụng), thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính ngày 31/5/2019 của Công ty TNHH Dịch vụ và Đo đạc B.

Buộc hộ ông Nguyễn Thanh H (gồm có ông Nguyễn Thanh H, bà Trần Thị Bích T, chị Nguyễn Thị Thanh N, chị Nguyễn Thị Thanh L, anh Nguyễn Thanh C) có trách nhiệm làm thủ tục chuyển quyền sử dụng diện tích đất 10.024,2m² nêu trên cho bà Trương Thị L theo quy định của pháp luật.

Trường hợp hộ ông Nguyễn Thanh H không làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà Trương Thị L thì Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp thu hồi hoặc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Thanh H để cấp lại cho bà Trương Thị L theo quy định của pháp luật.

Bà Trương Thị L được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai đăng ký quyền sử dụng đối với phần đất trên theo quy định của pháp luật.

3. Bà Trương Thị L có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Thanh H 07 chỉ vàng 24kara và số tiền 58.392.000 đồng.

4. Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Trương Thị L và ông Nguyễn Thanh H. Ông Nguyễn Thanh H có nghĩa vụ trả lại cho bà Trương Thị L 10 chỉ vàng 24kara.

Kể 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 lãi của số tiền còn phải thi hành án cho bên được thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Chi phí tố tụng:

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 9.225.000 đồng nguyên đơn phải chịu (nguyên đơn đã tạm ứng và đã chi xong).

- Chi phí giám định: 4.011.000 đồng ông Nguyễn Thanh H và bà Trần Thị Bích T phải chịu (ông H và bà T đã nộp và chi xong).

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Trần Thị Bích T phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm tổng cộng là 989.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0005492 ngày 25/6/2018. Bà T còn phải nộp thêm số tiền án phí là 689.000 đồng.

+ Bà Trương Thị L phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 689.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà đã nộp 825.000 đồng theo Biên lai thu số 0007121 ngày 14/01/2020. Bà L được nhận lại số tiền chênh lệch 136.000 đồng.

7. Án phí dân sự phúc thẩm:

+ Bà Trần Thị Bích T và ông Nguyễn Thanh H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại tiền tạm ứng án phí mỗi người đã nộp 300.000 đồng theo các biên lai thu số 0006437, số 0006438 cùng ngày 19/8/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật

Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh ĐT;
- Phòng KTNV - THA TA Tỉnh;
- VP TA Tỉnh;
- TAND huyện T;
- Chi Cục THA DS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ VA (V).

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

Đã ký

Nguyễn Thị Thanh