

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 49/2022/DS-PT.

Ngày: 02-3-2022.

*V/v Tranh chấp hợp đồng ủy quyền
quyền sử dụng đất, 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 Phùng Thị Cẩm Hồng

Các Thẩm phán:

1. Ông Đặng Văn Những

2. Bà Trịnh Thị Phúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Hồng Thúy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:
Ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 03 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 188/2021/TLPT-DS ngày 26 tháng 10 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 30/2021/DS-ST ngày 21 tháng 06 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 220/2021/QĐ-PT ngày 30 tháng 11 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 239/2021/QĐ-PT ngày 17/12/2021 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa phúc thẩm số 10/2022/TB-TA ngày 21/02/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Phạm Thị Kim L, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông Nguyễn Sơn L, sinh năm: 1981.

Địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

1.2. Ông Đặng Văn H, sinh năm: 1963.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đặng Văn H gồm có:

1.2.1. Anh Đặng Minh Q, sinh năm: 1993.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của anh Q: Bà Phạm Thị Kim L, sinh năm: 1967 (Văn bản ủy quyền ngày 05/6/2019).

1.2.2. Anh Đặng Quang T, sinh năm: 2003.

Người đại diện theo ủy quyền của anh T: Bà Phạm Thị Kim L, sinh năm: 1967.

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

1.2.3. Chị Đặng Thị Ngọc H, sinh năm: 1990.

Địa chỉ: số B, phố C, phường B, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

2. Bị đơn: Ông Lê Chí T, sinh năm: 1988.

Địa chỉ: khu phố D, phường T, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Ông Lê Chí T: Bà Lê Thị Thanh H, sinh năm: 1982.

Địa chỉ: Đường số D, Phường C, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Chị Đinh Quang Minh H, sinh năm: 1990.

Địa chỉ: khu phố A, phường D, thị xã C, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Văn phòng công chứng L.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Dương Thùy L1 - Trưởng văn phòng.

Địa chỉ: Số G, ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

3.3. Bà Hồ Thị Kim N, sinh năm: 1965.

Địa chỉ: khu phố F, phường B, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

4. Người kháng cáo: Bà Phạm Thị Kim L, Ông Lê Chí T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện ngày 25/7/2016; đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 23/8/2016; đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 28/11/2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn Bà Phạm Thị Kim L do người đại diện theo ủy quyền là Ông Nguyễn Sơn L trình bày: Ngày 27/01/2016, ông H và bà L với Ông Lê Chí T có ký hợp đồng đặt cọc bằng giấy tay, nội dung ông H và bà L chuyển nhượng cho ông T

500m² đất, thuộc một phần thửa đất số 642, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp T, xã L, do UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/12/2008. Hiện nay thửa đất số 642 được cập nhật, điều chỉnh thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 031361, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 06466, thửa số 384, tờ bản đồ số 13, loại đất ở tại nông thôn, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Đặng Văn H vào ngày 19/4/2016. Giá chuyển nhượng là 1.330.000.000đồng. Ông H, bà L đã nhận của ông T số tiền 1.122.500.000 đồng, việc nhận tiền có làm biên nhận cụ thể như sau: Ngày 27/01/2016, khi ký hợp đồng đặt cọc có nhận số tiền 70.000.000 đồng; Ngày 26/02/2016 có nhận số tiền 922.500.000 đồng tại Văn phòng Công chứng C; ông T giao cho bà Thủy L2 số tiền 922.500.000 đồng để thanh lý hợp đồng thế chấp và hợp đồng ủy quyền giữa bà Thủy L2 với ông H, bà L trước đó; ngày 27/02/2016, nhận số tiền 100.000.000 đồng; ngày 27/6/2016, nhận số tiền 30.000.000 đồng. Ông T còn thiếu ông H, bà L số tiền 207.500.000 đồng. Cùng ngày 26/02/2016, tại Văn phòng công chứng L, ông H, bà L ký hợp đồng ủy quyền cho ông T thửa đất số 642 nêu trên, có nội dung ông T được quyền quản lý, sử dụng, cho thuê, thanh lý hợp đồng thuê, chuyển nhượng, tặng cho, hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng hoặc tặng cho đối với thửa đất số 642, thời hạn ủy quyền là 10 năm kể từ ngày ký hợp đồng ủy quyền hoặc khi hợp đồng ủy quyền chấm dứt theo quy định của pháp luật, hợp đồng ủy quyền không có thù lao.

Ông H, bà L đã giao cho ông T quản lý, sử dụng thực tế diện tích đất 495m² đất (vị trí khu 3, theo Mảnh trích đo) thuộc 01 phần thửa đất 384, trên đất có 15 căn nhà trọ. Nay, bà L đồng ý để ông T tiếp tục sử dụng đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất nêu trên, nhưng ông T phải có nghĩa vụ trả số tiền 207.500.000đồng còn thiếu cho ông H, bà L. Vì vậy, khi hoàn thành thủ tục tách thửa thì yêu cầu ông T phải giao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L.

Đối với hợp đồng ủy quyền lập ngày 26/02/2016, do ông H đã chết nên hợp đồng ủy quyền đương nhiên hết giá trị pháp lý, do đó bà L rút lại yêu cầu Tòa án hủy bỏ hợp đồng ủy quyền lập ngày 26/02/2016.

Đối với yêu cầu phản tố của ông T, yêu cầu bà L giao phần đất còn lại của thửa đất số 384 cùng căn nhà thờ ông H, bà L đang quản lý, sử dụng (có vị trí khu 1, 2 theo Mảnh trích đo địa chính số 01- 2017) cho ông T, bà L không đồng ý, vì bà L không có bán phần nhà đất này cho ông T.

Đối với giấy nhận tiền ngày 26/02/ 2016 nội dung “*tôi tên Đặng Văn H và vợ là Phạm Thị Kim L có nhận của Lê Chí T số tiền 1.130.000.000 đồng*”, giấy này là gộp lại của 04 lần ông T trả vào các ngày: 27/1/2016, 26/2/2016, 27/2/2016 và 27/6/2016 để mua 500m² đất gắn với 15 căn phòng trọ do ông T kêu vợ chồng ông H, bà L ký để hoàn thiện thủ tục hồ sơ để ông T vay tiền Ngân hàng chứ ông H, bà L không nhận số tiền 1.130.000.000đồng. Sau khi

viết gộp lại các biên nhận này, bà và ông H đã hủy còn bên ông T không hủy. Ngày 26/02/2016, ông T chỉ giao cho ông H, bà L 01 lần số tiền 922.500.000đồng để mua 500m² đất gắn với 15 căn phòng trọ (ông T giao cho bà Thủy L2 nhận. Ông T cho rằng ông T giao cho bà Thủy L2 nhận 922.500.000đồng để mua nhà và phần đất còn lại và căn nhà là không đúng).

Ông H chết vào ngày 6/4/2019, từ năm 1992 cho đến khi ông H chết thì bà và ông H chung sống như vợ chồng. Ông H và bà L có hai người con chung tên Đặng Minh Q, sinh năm: 1993 và Đặng Quang T, sinh ngày 03/4/2003. Cha mẹ của ông H là bà Nguyễn Thị T1, sinh năm: 1925, chết năm 2007 và ông Đặng Văn H1, sinh năm: 1922, chết năm 2003.

Trước khi chung sống với bà L, ông Đặng Văn H và bà Hồ Kim N, có đăng ký kết hôn tại UBND xã L vào ngày 03/3/1990 theo Trích lục kết hôn số 283/TLKH-BS ngày 19/5/2017 của UBND xã L. Ông H và bà N có 01 người con chung tên Đặng Thị Ngọc H, sinh năm: 1990; địa chỉ: số B, phố C, phường B, thành phố H, tỉnh Hải Dương. Ông H và bà N không còn sống chung với nhau từ năm 1992 nhưng chưa làm thủ tục ly hôn theo quy định của pháp luật.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đặng Văn H, anh Đặng Minh Q và anh Đặng Quang T do Bà Phạm Thị Kim L là người đại diện thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà L.

Bị đơn Ông Lê Chí T do Bà Lê Thị Thanh H là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Thống nhất với lời trình bày của bà L về việc ông T và ông H, bà L việc ký hợp đồng đặt cọc với thỏa thuận ông H và bà L bán cho ông T diện tích 500m² đất, thuộc 01 phần thửa 384 (số thửa cũ 642, tờ bản đồ số 4), tờ bản đồ số 13, địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện C cấp ngày 19/4/2016, ông T thống nhất với giá chuyển nhượng. Ông H, bà L đã giao cho ông T 495m² đất theo diện tích đo thực tế (vị trí khu 3, theo Mảnh trích đo) thuộc 01 phần thửa đất số 384, trên đất có 15 căn nhà trọ. Ông T đã giao đủ tiền cho ông H, bà L là 1.330.000.000đồng cụ thể: ngày 27/01/2016, giao số tiền 70.000.000 đồng; ngày 26/02/2016, giao số tiền 1.130.000.000đồng tại nhà ông H; ngày 27/02/2016, giao số tiền 100.000.000 đồng; ngày 27/6/2016, giao số tiền 30.000.000 đồng, ông T không còn nợ số tiền 207.500.000đồng như bà L trình bày.

Theo hợp đồng đặt cọc thì ngày 19/2/2016, ông T phải thanh toán cho ông H, bà L 900.000.000đồng. Gần đến ngày thanh toán, bà H (chị ruột của anh T) có điện thoại nhắc vợ chồng ông H chuẩn bị sẵn giấy tờ để đi công chứng và thanh toán tiền như thỏa thuận. Lúc này ông H, bà L mới nói cho ông T biết giấy tờ nhà đất ông H, bà L đang thế chấp để vay tiền của bà Nguyễn Thủy L2 (cư ngụ tại thành phố Hồ Chí Minh) số tiền gốc và lãi khoảng một tỷ đồng. Sau đó ông T cùng ông H, bà L đến nhà bà Nguyễn Thị T2 là chị ruột

của ông H để xác minh sự việc. Tại nhà bà T2, vợ chồng ông H, bà L có tranh cãi với bà T2 về việc bà T2 yêu cầu ông H, bà L sau khi chuộc sổ đỏ về phải sang tên phần còn lại cho bà T2 đứng tên chứ không được bán cho ai. Sau khi xác minh được biết sổ đỏ bà Thủy L2 đang giữ nên ngày 19/02/2016 ông T không thanh toán 900.000.000 đồng như hợp đồng đặt cọc. Trong thời gian này ông H, bà L có ý định bán hết phần đất còn lại của thửa 384, không muốn sang tên cho bà T2, ông T được ông H cho biết toàn bộ diện tích đất có nguồn gốc từ việc ông H nhận thừa kế từ mẹ ruột của ông H là bà Nguyễn Thị T1, di chúc được lập ngày 04/01/2006 tại UBND xã L, huyện C, tỉnh Long An. Sau khi xem qua bản gốc di chúc và nguyên đơn khẳng định đất do cha mẹ để lại không có tranh chấp nên ông T đồng ý mua hết phần đất này, giá bán bằng chính tiền nợ gốc và lãi mà ông H, bà L đang nợ bà Thủy L2. Ngày 26/02/2016, lúc 14 giờ, tại Văn phòng Công chứng C với sự đồng ý của ông H, bà L; ông T đã giao Thủy L2 số tiền 922.500.000 đồng mà ông H, bà L đang nợ và tiến hành thanh lý hợp đồng thế chấp giữa ông H, bà L với bà Thủy L2 để ông T mua phần diện tích đất còn lại.

Cùng ngày 26/02/2016 tại Văn phòng công chứng L, ông H, bà L ký hợp đồng ủy quyền cho ông T đối với thửa đất số 642 nêu trên, có nội dung ông T được quyền quản lý, sử dụng, cho thuê, thanh lý hợp đồng thuê, chuyển nhượng, tặng cho, hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng hoặc tặng cho đối với thửa đất số 642, lý do hai bên ký hợp đồng ủy quyền mà không ký hợp đồng chuyển nhượng vì ông T được biết đất bị sai vị trí, sai số thửa nên không làm chuyển nhượng được. Mặt khác ông H, bà L muốn giấu bà T2 nên mới yêu cầu ký hợp đồng ủy quyền.

Nay bà L và anh T, anh Q yêu cầu ông T trả tiếp số tiền 207.500.000 đồng, ông T không đồng ý. Ông T đề nghị công nhận thỏa thuận ông H và bà L bán cho ông T diện tích 500m² đất, thuộc 01 phần thửa 384 (số thửa cũ 642, tờ bản đồ số 4), tờ bản đồ số 13, địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 031361 do UBND huyện C cấp ngày 19/4/2016 cho ông H; ông được tiếp tục sử dụng 15 căn nhà trọ gắn liền thửa đất và ông T có đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn bà L và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông H phải giao toàn bộ nhà, đất có vị trí khu 1, 2 theo Mảnh trích đo địa chính số 01- 2017 cho ông T và thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích thửa đất 384 cho ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đinh Quang Minh H có bản tự khai ngày 07/01/2021 có nội dung: Bà H với Ông Lê Chí T là vợ chồng, có đăng ký kết hôn vào ngày 26/10/2013 tại UBND phường T, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Lê Chí T đang tham gia vụ kiện tranh chấp hợp đồng được Tòa án nhân dân huyện C thụ lý số 182/2016/TLST-DS ngày 03/10/2016. Do bà không tham gia vào việc ký kết hợp đồng ủy quyền của ông T và ông H, bà L, toàn bộ số tiền ông T dùng để mua nhà đất của ông H

là tiền riêng của ông T, bà không có đóng góp tiền vào việc này, bà không có ý kiến và không có yêu cầu gì trong vụ kiện này. Bà xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chị Đặng Thị Ngọc H có lời khai tại biên bản lấy lời khai ngày 28/02/2020 do TAND thành phố H tiến hành lấy lời khai có nội dung như sau: Chị H là con ruột của ông Đặng Văn H và bà Hồ Thị Kim N. Chị H đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật đối với thửa đất số 642, tờ bản đồ số 4 nay là thửa số 384, tờ bản đồ số 13 tại Ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An. Nếu Tòa án giải quyết, Chị H đề nghị Tòa án phân chia thừa kế của ông H theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Kim N có lời khai tại biên bản lấy lời khai ngày 25/02/2020 do TAND thành phố H tiến hành lấy lời khai có nội dung như sau: Bà N và ông H có đăng ký kết hôn tại UBND xã L, huyện C, tỉnh Long An vào khoảng năm 1989. Bà N và ông H đã sống ly thân từ năm 1990, Bà N đã về Hải Dương sinh sống nhưng chưa làm thủ tục ly hôn với ông H. Ông H và Bà N có 01 người con chung tên Đặng Thị Ngọc H, sinh năm: 1990. Quá trình chung sống vợ chồng giữa ông H và Bà N không có tài sản chung, đối với thửa đất số 642 là tài sản riêng của ông H, Bà N xác định bà và con Đặng Thị Ngọc H không có công sức đóng góp, tôn tạo gì đối với thửa đất 642. Bà xác định không liên quan gì đến việc tranh chấp này, không có yêu cầu gì trong vụ án, nên bà đề nghị vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng L do Bà Dương Thùy L1 - Trưởng văn phòng có bản tự khai ngày 26/4/2021 nộp cho Tòa án như sau: Vào ngày 26/02/2016 Văn phòng công chứng L đã công chứng Hợp đồng ủy quyền cho ông H, bà L và ông T. Tại thời điểm ký kết hợp đồng nêu trên các bên giao kết hợp đồng đều có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, hai bên giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc, hồ sơ yêu cầu công chứng phù hợp theo quy định. Vì vậy, Văn phòng công chứng L đề nghị vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Vụ án được Tòa án nhân dân huyện C tiến hành hòa giải nhưng các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 30/2021/DS-ST ngày 21/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện C.

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 165, Điều 217, Điều 219, Điều 244, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng Điều 117, Điều 122, Điều 130, Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Áp dụng 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Bà Phạm Thị Kim L và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng ông Đặng Văn H về việc yêu cầu “Hủy hợp đồng ủy quyền lập ngày 26/02/2016 giữa Bà Phạm Thị Kim L, ông Đặng Văn H với Ông Lê Chí T” tại Văn phòng công chứng L.

Công nhận sự tự nguyện giữa Phạm Thị Kim L và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng ông Đặng Văn H và Ông Lê Chí T.

Ông Lê Chí T được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất 495m², thuộc một phần thửa đất 384, TĐĐ số 13 (vị trí khu 3 tại Mảnh trích đo địa chính số 01- 2017 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 28/8/20217). Ông T được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền về đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 495m², thuộc một phần thửa đất số 384, tờ bản đồ số 13 (vị trí khu 3 tại Mảnh trích đo địa chính số 01- 2017 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Phạm Thị Kim L và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đặng Văn H đối với Ông Lê Chí T về việc yêu cầu Ông Lê Chí T phải trả số tiền 207.500.000đồng.

Buộc ông T có nghĩa vụ phải giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 031361, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 06466, thửa số 384, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.026m², loại đất ở tại nông thôn, cho bà L và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đặng Văn H.

Bà Phạm Thị Kim L và anh Đặng Minh Q, anh Đặng Quang T, bà Hồ Thị Kim N, Chị Đặng Thị Ngọc H có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền về đăng ký kê khai để điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 031361, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 06466, thửa số 384, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.026m², loại đất ở tại nông thôn cho đúng với diện tích thực tế sử dụng đối với thửa đất 384 sau khi trừ diện tích 495m² đất thuộc một phần thửa 384 mà ông T được sử dụng và đăng ký kê khai.

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của Ông Lê Chí T.

Vô hiệu việc chuyển nhượng đất giữa ông H, bà L với ông T trong biên nhận ngày 26/02/2016 đối với nội dung “số tiền 922.500.000 đồng để mua phần đất còn lại”.

Buộc Bà Phạm Thị Kim L và anh Đặng Minh Q, anh Đặng Quang T, bà Hồ Thị Kim N, Chị Đặng Thị Ngọc H liên đới cùng trả cho ông T số tiền 922.500.000 đồng (chín trăm hai mươi hai triệu, năm trăm ngàn đồng) trong phạm vi di sản thừa kế của ông H để lại.

Về án phí, chi phí tố tụng:

Về chi phí tố tụng: Ông Lê Chí T phải chịu số tiền là 7.692.000 đồng, ông T đã nộp đủ. Buộc Bà Phạm Thị Kim L và anh Đặng Minh Q, anh Đặng Quang T, bà Hồ Thị Kim N, Chị Đặng Thị Ngọc H phải liên đới nộp 13.492.000 đồng để hoàn trả cho ông T.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành tương ứng với thời gian chưa thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự.

Về án phí: Bà Phạm Thị Kim L và anh Đặng Minh Q, anh Đặng Quang T, bà Hồ Thị Kim N, Chị Đặng Thị Ngọc H Liên phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận và yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận là 45.900.000 đồng, được trừ 22.950.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0005596 ngày 03.10.2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C. Buộc Bà Phạm Thị Kim L và anh Đặng Minh Q, anh Đặng Quang T, bà Hồ Thị Kim N, Chị Đặng Thị Ngọc H, phải liên đới nộp tiếp 22.950.000 đồng. Ông T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0009069 ngày 20/3/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, ông T đã nộp đủ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo; quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 01/7/2021 Bà Phạm Thị Kim L kháng cáo một phần bản án sơ thẩm với lý do: Kháng cáo về phần án phí và chi phí tố tụng, bản án tuyên vượt quá yêu cầu khởi kiện của chị H, bà N, bản án không buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 207.500.000 đồng và buộc nguyên đơn phải trả cho bị đơn số tiền trả cho ông T số tiền 922.500.000 đồng là không có căn cứ.

Ngày 02/7/2021 Ông Lê Chí T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đề nghị công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất còn lại của thửa đất số 384. Buộc bà L và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông H phải giao phần đất còn lại cho ông T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn và bị đơn không rút đơn khởi kiện và không rút đơn kháng cáo, các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp thêm chứng cứ mới, không đề nghị thu thập thêm chứng cứ.

Người đại diện cho các nguyên đơn và đại diện cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn là Ông Nguyễn Sơn L và Bà Phạm Thị Kim L trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa một phần bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng, án phí, không buộc Bà N và chị H phải có nghĩa vụ đối với việc tranh chấp này, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn do Bà Lê Thị Thanh H đại diện trình bày: Không đồng ý với toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: 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 vụ án: Căn cứ vào các chứng cứ có tại hồ sơ và lời trình bày của các đương sự. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà L, không chấp nhận kháng cáo của ông T. Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của bà L và ông T được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Quang Minh H, Văn phòng công chứng L, bà Hồ Thị Kim N; người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H là Chị Đặng Thị Ngọc H vắng mặt nhưng có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[1.3] Về tư cách tham gia tố tụng xét thấy: Bà Đặng Thị Ngọc H là con của ông Đặng Văn H nhưng ông H đã chết, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Đặng Thị Ngọc H là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chưa phù hợp,

cần xác định lại tư cách tổ tụng của bà H là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của ông H thì mới phù hợp.

[1.4] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2019.

[1.5] Về quan hệ tranh chấp xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong vụ án là không cần thiết vì các bên đương sự đã xác định tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phát sinh từ hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, Hội đồng xét xử không xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

[2] Xét đối với yêu cầu kháng cáo của Bà Phạm Thị Kim L:

[2.1] Bà L kháng cáo về việc bà H, Bà N không có yêu cầu gì trong vụ án này nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bà H, Bà N “*có quyền được liên hệ cơ quan có thẩm quyền về đăng ký kê khai để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CD 03136, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 06466, thửa số 384, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.026m², loại đất ở tại nông thôn cho đúng với diện tích đất thực tế sử dụng đối với thửa đất 384 sau khi trừ diện tích 495m²...*” đồng thời buộc Bà N, bà H liên đới chịu án phí 22.950.000đồng và chi phí tố tụng 13.492.000đồng. Xét thấy, bà H có yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật nên bà H vẫn phải chịu liên đới trách nhiệm cùng với nguyên đơn trả số tiền 922.500.000đồng, và án phí, chi phí tố tụng trong phạm vi di sản ông H để lại. Riêng Bà N xác định không liên quan đến tài sản của ông H và không có công sức đóng góp đối với tài sản của ông H, không có yêu cầu gì trong vụ án này, tuy nhiên bản án sơ thẩm tuyên buộc Bà N phải liên đới trả số tiền 922.500.000đồng và chịu án phí, chi phí tố tụng và được liên hệ cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng theo quy định của pháp luật. Do đó, cần sửa bản án sơ thẩm về nội dung này.

[2.2] Bà L yêu cầu ông T phải trả số tiền còn thiếu 207.500.000 đồng: Xét thấy, ngày 27/01/2016, ông H, bà L và ông T ký kết hợp đồng đặt cọc với nội dung ông H và bà L chuyển nhượng cho ông T phần diện tích đất 500m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 180487, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H 03084, thửa số 642, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.243m², đất tọa lạc tại ấp T, xã L, do UBND huyện C cấp ngày 22/12/2008 (Hiện nay thửa đất số 642 được cập nhật, điều chỉnh thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 031361, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 06466, thửa số 384, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.026m², loại đất ở tại nông thôn, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Đặng Văn H vào ngày 19/4/2016) với giá chuyển nhượng là 1.330.000.000 đồng. Các bên thống nhất các lần giao tiền: Ngày 27/01/2016

ông T giao số tiền cọc là 70.000.000 đồng, ngày 27/02/2016 ông T giao số tiền 100.000.000 đồng, ngày 27/6/2016 ông T giao 30.000.000 đồng. Đối với biên nhận ngày 26/02/2016 với số tiền 1.130.000.000 đồng, ông H bà L đều thừa nhận nội dung trong biên nhận, chữ ký và chữ viết họ tên đều của ông H, bà L nhưng ông bà không nhận số tiền này mà mục đích viết giấy cho ông T vì ông T nói để hoàn thành thủ tục cho ông T vay tiền Ngân hàng và đây là số tiền gộp lại của 04 lần trước đó cụ thể (*Lần 1: Ngày 27/01/2016 số tiền 70.000.000đồng. Lần 2: Ngày 26/02/2016, tại Văn phòng Công chứng C số tiền 922.500.000đồng; ông T giao cho bà Thủy L2 số tiền 922.500.000đồng; Lần 3: Ngày 27/02/2016, số tiền 100.000.000đồng; Lần 4: Ngày 27/6/2016, số tiền 30.000.000đồng*). Xét thấy lời trình bày này của nguyên đơn là không có căn cứ bởi vì nếu đúng như lời trình bày của bà L thì ông T vay tiền và tiền được giải ngân sau ngày 26.2.2016 nhưng ông T cung cấp được chứng cứ là ông T đã nhận tiền vay từ Ngân hàng ngày 26.2.2016. Mặt khác, ngày 27/02/2016 và ngày 27/6/2016 bà L, ông H mới nhận của ông T số tiền 100.000.000đồng và 30.000.000 đồng nên bà L, ông H cho rằng ngày 26.2.2016 viết giấy gộp lại là không có căn cứ, nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của bà L là phù hợp, nên kháng cáo của bà L đối với yêu cầu này không được chấp nhận.

[3] Xét kháng cáo của Ông Lê Chí T:

[3.1] Ông T, bà L cũng như ông H đều xác nhận ngày 26/02/2016 tại phòng công chứng C, ông T có giao cho ông H số tiền 922.500.000đồng theo biên nhận ngày 26/02/2016 (số tiền 922.500.000đồng do bà Thủy L2 nhận). Ông T khẳng định số tiền 922.500.000đồng do bà Thủy L2 nhận là khoản tiền mà ông H, bà L nhận để chuyển nhượng tiếp cho ông T phần đất còn lại là toàn bộ nhà đất có vị trí khu 1, 2 diện tích 531m² thuộc một phần thửa đất số 384. Việc thỏa thuận chuyển nhượng không lập thành hợp đồng chuyển nhượng, bởi lần chuyển nhượng diện tích đất 500m², cũng không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chỉ thỏa thuận trong biên nhận ngày 26/02/2016. Tại biên nhận này vợ chồng ông H và bà L thừa nhận có nhận số tiền 922.500.000đồng, nhưng cho rằng số tiền này là thanh toán tiền nhận chuyển nhượng 500m² nhưng đã phân tích trên, lời trình bày này của vợ chồng bà L là không có căn cứ, vì có căn cứ chứng minh ông H, bà L đã nhận của ông T 922.500.000đồng do ông H và bà L thừa nhận, chứng cứ này phù hợp với lời trình bày của ông T xác định là số tiền 922.500.000 ông T đưa cho bà L, ông H là để nhận chuyển nhượng phần đất còn lại, nhưng tại biên nhận có ghi thêm dòng chữ nhưng dòng chữ này bà L không thừa nhận có nội dung “*số tiền này là do Lê Chí T đưa cho Đặng Văn H để mua phần còn lại của thửa đất.*”, do không đồng ý với nội dung của dòng chữ trên nên bà L yêu cầu giám định. Tại Kết luận giám định số 2850/C09B ngày 09/6/2011 của Phân viện khoa học hình sự kết luận: Các chữ “*số tiền này là do Lê Chí T đưa cho*

Đặng Văn H để mua phần còn lại của thửa đất” là không được viết ra từ cùng 01 cây bút và là các chữ được điền thêm.

[3.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H đại diện ông T thừa nhận những dòng chữ trên là viết không cùng 1 cây bút và được viết thêm, nhưng cũng viết tại Văn phòng công chứng theo sự hướng dẫn của nhân viên làm việc tại Văn phòng Công chứng trước khi các bên ký tên vào. Bà L cho rằng các chữ *“số tiền này là do Lê Chí T đưa cho Đặng Văn H để mua phần còn lại của thửa đất”* là do bà H đại diện cho ông T viết thêm sau khi bà L và ông H ký tên vào biên nhận ngày 26/02/2016.

[3.3] Xét thấy theo biên nhận này phía bà L thừa nhận có nhận số tiền 922.500.000đồng, nên việc bà H có điền thêm các chữ là *số tiền này là do Lê Chí T đưa cho Đặng Văn H để mua phần còn lại của thửa đất* cũng không làm thay đổi sự thỏa thuận giữa hai bên, bởi vì có căn cứ ông T đã giao tiếp cho vợ chồng bà L 922.500.000đồng, số tiền này đưa thêm không liên quan đến số tiền đã giao 1.330.000.000đồng, để thỏa thuận mua diện tích đất 500m² trước. Như vậy, có căn cứ xác định ông T đã đưa cho vợ chồng ông H 922.500.000đồng để mua thêm diện tích đất còn lại khi đo thực tế là 525m². Tuy nhiên, tại thửa đất ông T thỏa thuận chuyển nhượng mua thêm có căn nhà thờ của vợ chồng bà L, nhưng phía ông T cho rằng tự thỏa thuận ngoài là mua cả diện tích đất và tài sản trên đất nhưng chưa giao vì vợ chồng bà L xin cho ở lại một thời gian để tìm nơi ở mới và vợ chồng ông H, bà L đã ký hợp đồng ủy quyền lập ngày 26/02/2016 giữa Bà Phạm Thị Kim L, ông Đặng Văn H với Ông Lê Chí T tại Văn phòng công chứng L là ủy quyền cho ông T được toàn quyền quyết định thửa đất số 642, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.243m², đất tọa lạc tại ấp T, xã L, do UBND huyện C cấp ngày 22/12/2008 (Hiện nay thửa đất số 642 được cập nhật, điều chỉnh thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 384, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.026m², loại đất ở tại nông thôn, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Đặng Văn H vào ngày 19/4/2016), cũng giống như thỏa thuận mua diện tích đất 500m² trên đất có rất nhiều căn nhà trọ, cũng không có thỏa thuận tài sản trên đất, nhưng vợ chồng bà L đã giao đất và nhà trọ cho ông T xong. Xét rằng, lời trình bày của phía ông T là có căn cứ chấp nhận, nhưng ông T yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đối tượng là nhà trên đất nhưng bên vợ chồng ông H chưa giao đất, khi thỏa thuận không lập thành hợp đồng để thể hiện trên đất chuyển nhượng có nhà trên đất, nên giao dịch này bị vô hiệu do có đối tượng trên đất không thực hiện được phù hợp theo quy định tại Điều 122, Điều 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.4] Xét lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là khi thỏa thuận chuyển nhượng hai bên không thỏa thuận phần nhà trên đất và thực tế hai bên đều biết tại phần đất thỏa thuận chuyển nhượng đang có ngôi nhà của vợ chồng ông H trên đất mà không thỏa thuận cụ thể khi chuyển nhượng, nên lỗi không tiếp

tục thực hiện được hợp đồng là lỗi của cả phía vợ chồng bà L và ông T ngang nhau, do đó mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$. Cần buộc bà L và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông H phải liên đới trả cho ông T 922.500.000đồng và $\frac{1}{2}$ giá trị đất 526m² sau khi trừ số tiền 922.500.000đồng theo giá chênh lệch hiện tại theo định giá cụ thể được tính như sau: Căn cứ chứng thư thẩm định giá số Vc 21/01/20121/BDS-LA ngày 12/01/2021 của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá M đã định diện tích đất tại một phần thửa đất số 384 (phần còn lại) diện tích 526m², thuộc tờ bản đồ số 13, loại đất ONT giá trị quyền sử dụng đất 5.087.000đồng/m² x 526m², tổng giá đất là 2.675.762.000đồng. Như vậy, số tiền bà L đã nhận của ông T 922.500.000đồng (được tính 2.675.762.000đồng - 922.500.000đồng = 1.753.262.000đồng: 2 = 876.631.000đồng. Tổng cộng 922.500.000đồng + 876.631.000đồng = tiền 1.799.131.000đồng. Do đó, bà Kim L và Minh Q, Quang T và Ngọc H phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông T số tiền 1.799.131.000đồng.

[3.5] Về cách tuyên án tại Quyết định của bản án sơ thẩm có những phần chưa phù hợp, để đảm bảo công tác thi hành án cần phải sửa lại cách tuyên án.

[4] Về chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tổng số tiền 30.768.000 đồng. Bà L, ông H phải chịu $\frac{3}{4}$ là 23.076.000 đồng. Ông H, bà L đã nộp số tiền 9.584.000đồng, do đó cần buộc bà L, anh Q, anh T, bà Hương phải liên đới nộp số tiền 13.492.000đồng để hoàn trả cho ông T. ông T phải chịu $\frac{1}{4}$ là 7.692.000đồng, số tiền này ông T đã nộp xong. Chi phí giám định: Bà L đồng ý, tự nguyện chịu, bà L đã nộp xong.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[5.1] Bà Phạm Thị Kim L và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông H là Chị H, anh Q, anh T phải liên đới chịu án phí do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận và yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận theo quy định của pháp luật là 72.382.000đồng, được trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 22.950.000đồng tại biên lai số 0005596 ngày 03.10.2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C. Buộc bà L và anh Q, anh T, bà H phải liên đới nộp tiếp số tiền 49.432.000đồng.

[5.2] Ông Lê Chí T phải chịu 300.000đồng, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0006096 ngày 20/3/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, số tiền này ông T đã nộp xong.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị Kim L, Ông Lê Chí T không phải chịu án phí do kháng cáo được chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Bà Phạm Thị Kim L.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn Ông Lê Chí T.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2021/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Long An.

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 165, Điều 217, Điều 219, Điều 244, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng Điều 117, Điều 122, Điều 408, Điều 130, Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Áp dụng Điều 26, Điều 29 của 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Bà Phạm Thị Kim L và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng ông Đặng Văn H về việc yêu cầu “Hủy hợp đồng ủy quyền lập ngày 26/02/2016 giữa Bà Phạm Thị Kim L, ông Đặng Văn H với Ông Lê Chí T” tại Văn phòng công chứng L.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Phạm Thị Kim L và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đặng Văn H đối với Ông Lê Chí T về việc yêu cầu Ông Lê Chí T phải trả số tiền 207.500.000đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Ông Lê Chí T cụ thể:

3.1. Chấp nhận yêu cầu của Ông Lê Chí T đề nghị Bà Phạm Thị Kim L và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đặng Văn H là anh Đặng Minh Q, anh Đặng Quang T, Chị Đặng Thị Ngọc H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 500m² (đo thực tế 495m²), đất thuộc một phần thửa đất 384, tờ bản đồ số 13 (vị trí khu 3 tại Mảnh trích đo địa chính số 01- 2017 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 28/8/20217).

3.2. Ông Lê Chí T được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích 495m², thuộc một phần thửa đất số 384, tờ bản đồ số 13 (vị trí khu 3 tại Mảnh trích đo địa chính số 01- 2017 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 28/8/20217).

3.3. Ông Lê Chí T được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền, đăng ký, kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích

495m², thuộc một phần thửa đất số 384, tờ bản đồ số 13 (vị trí khu 3 tại Mảnh trích đo địa chính số 01- 2017 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 28/08/2017).

3.4. Bà Phạm Thị Kim L và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông H là anh Đặng Minh Q, anh Đặng Quang T, Chị Đặng Thị Ngọc H có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký kê khai để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 031361, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 06466, thửa số 384, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.026m², loại đất ở tại nông thôn cho đúng với diện tích đất thực tế sử dụng đối với thửa đất 384, sau khi trừ diện tích 495m² đất thuộc một phần thửa 384 mà ông T được sử dụng và đăng ký kê khai.

3.5. Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Đặng Văn H.

3.6. Buộc Ông Lê Chí T có nghĩa vụ phải giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 031361, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 06466, thửa số 384, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.026m², loại đất ở tại nông thôn, cho Bà Phạm Thị Kim L và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đặng Văn H là anh Đặng Minh Q, anh Đặng Quang T, chị Đặng Thị Ngọc H.

3.7. Vô hiệu việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Văn H, Bà Phạm Thị Kim L với Ông Lê Chí T theo biên nhận tiền ngày 26/02/2016 đối với nội dung “số tiền 922.500.000 đồng để mua phần đất còn lại”, diện tích phần đất còn lại này đo thực tế là 526m².

3.8. Buộc Bà Phạm Thị Kim L và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Đặng Văn H là anh Đặng Minh Q, anh Đặng Quang T, Chị Đặng Thị Ngọc H phải liên đới trách nhiệm cùng trả cho Ông Lê Chí T số tiền 1.799.131.000đồng trong phạm vi di sản thừa kế của ông H để lại.

4. Về chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tổng số tiền 30.768.000 đồng. Bà L, ông H phải chịu $\frac{3}{4}$ là 23.076.000 đồng. Ông H, bà L đã nộp số tiền 9.584.000đồng, do đó cần buộc bà L, anh Q, anh T, bà Hương phải liên đới nộp số tiền 13.492.000 đồng để hoàn trả cho ông T. ông T phải chịu $\frac{1}{4}$ là 7.692.000đồng, số tiền này ông T đã nộp xong. Chi phí giám định: Bà L đồng ý, tự nguyện chịu, bà L đã nộp xong.

5. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành tương ứng với thời gian chưa thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Bà Phạm Thị Kim L và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tổ tụng của ông H là Chị H, anh Q, anh T phải liên đới chịu án phí do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận và yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận theo quy định của pháp luật là 72.382.000đồng, được trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 22.950.000đồng tại biên lai số 0005596 ngày 03.10.2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C. Buộc bà L và anh Q, anh T, bà H phải liên đới nộp tiếp số tiền 49.432.000đồng.

6.2. Ông Lê Chí T phải chịu 300.000đồng, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0006096 ngày 20/3/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, số tiền này ông T đã nộp xong.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm:

7.1. Hoàn trả cho Ông Lê Chí T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0009806 ngày 07/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

7.2. Hoàn trả cho Bà Phạm Thị Kim L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0009805 ngày 06/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

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

9. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui 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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND Cấp Cao tại TPHCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện C;
- Chi cục THA huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phùng Thị Cẩm Hồng