

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LA**

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

Bản án số: 94/2021/DS-PT

Ngày: 23-3-2021

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LA

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Cảnh.

Các Thẩm phán:

1. Ông Lê Minh Tuấn.

2. Ông Trần Quốc Khánh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Yến Khanh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh LA.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh LA tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi – Kiểm sát viên.

Vào ngày 23 tháng 3 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh LA mở phiên toà để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 467/2020/TLPT-DS ngày 20 tháng 10 năm 2020 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 65/2020/DS-ST ngày 24/8/2020 của Toà án nhân dân huyện ThTh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 481/2020/QĐ-PT ngày 10 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị H, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Ấp 3, xã LT, huyện ThTh, tỉnh LA.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Bà Dương Thùy V, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Ấp 7, xã LT, huyện ThTh, tỉnh LA.

Bị đơn:

1/ Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1967.

2/ Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1968.

Cùng địa chỉ: Ấp 3, xã LT, huyện ThTh, tỉnh LA.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ: Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Số 1/55 đường Võ Tánh, thị trấn ThTh, huyện ThTh, tỉnh LA.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Đ, bà C: Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1963.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Phạm Thị Kim S, sinh năm 1963.

2/ Ông Phạm Văn T, sinh năm 1967.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Bà Phạm Thị Kim S.

Cùng địa chỉ: Ấp Bà Mía, xã ML, huyện ThTh, tỉnh LA.

3/ Văn phòng công chứng ThTh.

Người đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Xuân Q - Trưởng văn phòng.

Địa chỉ: Khu phố Cầu xây thị trấn ThTh, huyện ThTh, tỉnh LA.

4/ Ông Lê Văn H, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Số 4/10 Ô1 Khu 2, thị trấn ThTh, huyện ThTh, tỉnh LA.

5/ Ông Bùi Văn Ch, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Ấp 2, xã LTh, huyện ThTh, tỉnh LA.

6/ Ông Bùi Văn Ph, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Ấp 3, xã LT, huyện ThTh, tỉnh LA.

7/ Ông Lê Quốc T1, sinh năm 1988.

8/ Bà Phạm Thị H1, sinh năm 1988.

9/ Ông Lê Tuấn A, sinh năm 1993.

10/ Ông Lê Đức Â, sinh năm 1997.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1, bà H1, ông Tuấn A, ông Â: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1968.

Cùng địa chỉ: Ấp 3, xã LT, huyện ThTh, tỉnh LA.

11/ Bà Phạm Thị C1, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Ấp 3 xã LT, huyện ThTh, tỉnh LA.

12. Ông Dương Văn H2, sinh năm 1957.

Người đại diện cho ông H2: Ông Dương Ngọc Ch.

Cùng địa chỉ: Ấp 3 xã LT, huyện ThTh, tỉnh LA.

13/ Ông Lê Minh V, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Ấp 3 xã LT, huyện ThTh, tỉnh LA.

Người kháng cáo: Ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị C.

(Bà H, ông Th, bà C, ông Đ, ông Ch, ông H, ông Ph, bà V, ông Ch có mặt tại phiên tòa; các đương sự khác vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 15/7/2013, đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/6/2014 và các lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là bà Lê Thị H cũng như người đại diện hợp pháp của bà H trình bày: Vào cuối năm 2011, bà H thuê

20.000m² đất của ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị C gồm các thửa đất số 555, 548, 589, 513, cùng tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp 3, xã LT để canh tác, thời hạn 2 năm, với số tiền là 204.000.000 đồng. Theo thỏa thuận hết thời hạn 2 năm ông Đ, bà C trả lại tiền cho bà H thì bà H trả đất lại cho ông Đ, bà C, giao dịch thuê đất không làm văn bản kể cả việc giao nhận tiền. Trong thời gian canh tác đất, bà H phát hiện ông Đ, bà C làm hợp đồng chuyển nhượng đất đó cho bà Phạm Thị Kim S. Bà H gặp bà S để thỏa thuận mua lại quyền sử dụng đất thì được bà S và ông Đ, bà C đồng ý. Ông Đ và bà C đồng ý chuyển nhượng đất lại cho bà H với giá 40.000.000 đồng/1000m².

Ngày 02/5/2013, bà H và ông Đ, bà C lập hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng công chứng ThTh. Bà H nhận chuyển nhượng của ông Đ, bà C diện tích 20.000m² đất với giá tiền là 800.000.000 đồng (40.000.000đ/1.000m²), trong đó có các thửa đất số 555, 548, 589, 513, cùng tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp 3, xã LT. Bà H đã đặt cọc cho ông Đ, bà C số tiền 715.175.000 đồng, trong số tiền 715.175.000 đồng gồm tiền bà H thuê đất là 204.000.000 đồng (160.000.000 đồng là tiền thỏa thuận thuê đất ban đầu, 15.000.000 đồng là tiền ông Đ, bà C mượn bà H, 29.000.000 đồng là tiền ông Đ mua lúa còn nợ bà H, tất cả số tiền trên đều không có giấy tờ), 210.000.000 đồng tiền bà H đưa ông Đ trả cho bà S vào ngày 28/02/2013 (trong đó gồm 100.000.000 đồng bà S đặt cọc cho ông Đ bà C, 30.000.000 đồng là tiền của ông Đ, bà C mượn bà S, 80.000.000 đồng là tiền lời bà S được nhận là 4.000.000 đồng/1000m²), trả tiền vay của ông Đ, bà C ở Ngân hàng là 301.625.000 đồng, tổng cộng là 715.625.000 đồng nhưng trong hợp đồng ghi số tiền là 715.175.000 đồng. Ông Đ, bà C giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H giữ, hai bên thỏa thuận sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 24/6/2013. Bà H yêu cầu ông Đ, bà C làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nhiều lần nhưng ông Đ, bà C không thực hiện. Trong đơn khởi kiện ngày 15/7/2013, bà H yêu cầu ông Đ, bà C phải trả bà H số tiền đặt cọc và phạt gấp đôi số tiền đặt cọc là 1.430.350.000 đồng. Sau đó trong đơn khởi kiện ngày 30/6/2014 cũng như tại phiên tòa sơ thẩm ông H là người đại diện hợp pháp của bà H rút yêu cầu ông Đ, bà C trả tiền đặt cọc và phạt cọc. Bà H yêu cầu ông Đ, bà C tiếp tục thực hiện việc chuyển quyền sử dụng các thửa đất đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà H.

Trong đơn phản tố ngày 31/3/2014 và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, ông Nguyễn Văn Th là người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị C trình bày: Do ông Đ, bà C nợ tiền vay ở Ngân hàng là 250.000.000 đồng gốc vay và 50.000.000 đồng tiền lãi nên ông Đ, bà C đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Kim S 20.000m² đất với giá 680.000.000 đồng để trả nợ. Bà S đã đặt cọc cho ông Đ, bà C là 400.000.000 đồng, trong đó 100.000.000đ ông, bà nhận tại nhà còn 300.000.000đ trả tiền vay ở Ngân hàng. Số tiền còn lại 280.000.000 đồng bà S sẽ trả khi lập thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật vào tháng 3/2013, hai bên lập văn bản thỏa thuận vào ngày 26/10/2012. Sau đó ông Đ, bà C có mượn thêm của bà S 40.000.000 đồng, hai bên thống nhất sẽ trừ vào số tiền chuyển nhượng đất bà S chưa trả. Như vậy, bà S chỉ còn nợ lại 240.000.000 đồng. Sau khi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về, bà S có

nhờ ông Đ, bà C thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vay dùm bà S số tiền là 300.000.000 đồng. Số tiền này ông Đ, bà C vay riêng dùm bà S và tưởng bà S vay để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng đến tháng 3/2013 bà S không trả số tiền còn lại là 240.000.000 đồng. Do bà S vi phạm thời gian trả tiền nên ông Đ, bà C yêu cầu hủy hợp đồng bán đất giữa ông Đ, bà C với bà S; bà S phải mất tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà S, ông Đ có giới thiệu bà S chuyển nhượng đất lại cho bà H, việc mua bán đất này ông Đ ký tên vào giấy tay chuyển nhượng đất với tư cách người làm chứng và ông có chứng kiến việc bà H đưa cho bà S 210.000.000 đồng. Còn bà C thì không biết việc sang nhượng lại đất của ông Đ cho bà H. Ngày 24/4/2013, bà C cùng với bà H và ông Lê Văn H là em bà H đến Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh LA. Bà H có trả số tiền vay là 301.625.000 đồng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra và ông H là người ký tên ký tên để nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ ông Đ không có mặt để ký tên rồi sau đó đến Văn phòng công chứng ThTh ký hợp đồng đặt cọc để xóa thế chấp. Khi đến Văn phòng công chứng chỉ có bà C và bà H và ông H, do ông Đ không có mặt tại Văn phòng công chứng nên bên bà H đem hợp đồng đặt cọc tới nhà cho ông Đ ký tên. Lúc ký tên vào hợp đồng đó ông Đ tưởng ký vào hợp đồng để xóa thế chấp. Ông Đ, bà C xác định ông bà có ký tên, lấn tay vào hợp đồng nhưng tưởng đó là xóa thế chấp chứ không biết ký tên vào hợp đồng đặt cọc. Hợp đồng đặt cọc bà C ký ngày 24/4/2013 nhưng trong hợp đồng ghi ngày 02/5/2013 và tới ngày 26/05/2013 thì bên bà H mới giao cho ông Đ có sự chứng kiến và xác nhận của ông Trần Bá Đương là Bí thư chi bộ ấp 3 – xã LT. Ông Đ và bà C không đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng các thửa đất số 555, 548, 589, 513, cùng tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp 3, xã LT cho bà H vì ông Đ, bà C chỉ chuyển nhượng đất cho bà S. Việc lập hợp đồng đặt cọc vi phạm Luật Công chứng, ông Đ, bà C không nhận số tiền 715.175.000 đồng của bà H. Ông Đ không có mượn 15.000.000 đồng của bà H, chỉ có nợ bà H 26.000.000 đồng tiền mua lúa nhưng đã cho bà H mượn đất trừ 20.000.000 đồng còn nợ lại 6.000.000 đồng và số tiền này đã trừ vào tiền ông Đ cày đất cho bà H nên ông Đ không có nợ tiền của bà H. Ông Đ, bà C yêu cầu hủy hợp đồng và tuyên hợp đồng đặt cọc là vô hiệu.

Trong đơn khởi kiện ngày 15/7/2013, đơn xin rút đơn khởi kiện 07/02/2017, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Kim S trình bày: Vào ngày 26/10/2012, bà S thỏa thuận nhận chuyển nhượng 20.000 m² đất của ông Đ bà C với giá là 680.000.000 đồng, bà đã đưa tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng, số tiền còn lại bà S trả vào cuối tháng 3/2013. Do chưa trả hết tiền nên bà S nhận trả tiền lãi trong ngân hàng cho ông Đ, bà C. Hai bên chỉ làm giấy tay chuyển nhượng, chưa lập thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Ngày 09/02/2013 ông Đ mượn bà S số tiền 30.000.000 đồng, ngày 27/02/2013 mượn tiếp 10.000.000 đồng, hai khoản tiền này được trừ vào số tiền mua đất bà S chưa trả. Sau đó bà S rao bán phần đất đã mua của ông Đ, bà C nêu trên thì ông Đ làm môi giới bán đất đó cho bà Lê Thị H nên ông Đ phải có trách nhiệm làm thủ tục sang tên cho bà H các thửa đất số 555, diện tích 3.692m², đất lúa; thửa đất số 548, diện

tích 4.431m², đất lúa; thửa đất số 589, diện tích 7.306m², đất lúa; thửa đất số 513, đất ở, diện tích 2.217m² tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp 3, xã LT, bà S không còn trách nhiệm. Ngày 28/02/2013 các bên đã ký giấy sang nhượng đất, bà S có nhận của bà H 210.000.000 đồng trong đó 100.000.000 đồng là tiền bà S trả cho ông Đ, 30.000.000 đồng là tiền của ông Đ mượn bà S, 80.000.000 đồng tiền lời bà S được nhận. Sau khi bà H mua đất của ông Đ, bà C vào ngày 06/05/2013 ông Bùi Văn Ch gọi ông Phạm Văn T là chồng của bà S đo nhận đất, do bà S không có ở nhà, ông T không biết việc đất đã bán lại cho bà H, ông Ch kêu ông T cứ đo nhận đất còn việc của bà H thì tính sau nên ông T mới ký nhận. Nay ông Đ, bà C yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất, bà S không đồng ý vì bà S không có vi phạm hợp đồng. Ngày 07/11/2016, bà S làm đơn khởi kiện yêu cầu ông Đ, bà C trả cho bà số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng, đến ngày 07/02/2014 bà S rút lại yêu cầu, tại phiên tòa sơ thẩm bà S rút toàn bộ yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Lê Quốc T1, chị Phạm Thị H1, anh Lê Tuấn A, anh Lê Quốc Á do bà Nguyễn Thị C đại diện trình bày: Các anh, chị không đồng ý giao đất và làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà H các thửa đất 555, 548, 589, 513, cùng tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp 3, xã LT, huyện ThTh, tỉnh LA.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H trình bày: Ngày 24/04/2013 bà H là chị ông H có nhờ ông H chở đến Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh LA để trả tiền mà ông Đ, bà C đã vay và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi đến Ngân hàng trả tiền chỉ có bà H, bà C và ông H. Bà H đi trả tiền thay cho ông Đ, bà C lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ, bà C ra để làm thủ tục chuyển nhượng cho bà H. Tại Văn phòng công chứng ThTh, bà H và bà C làm hợp đồng đặt cọc thỏa thuận mua bán đất, lúc này không có ông Đ chỉ có bà H và bà C. Bà C trình bày ông H là người ký tên thay ông Đ để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra là không đúng mà ông H chỉ ký tên người trả tiền là Lê Thị H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Bùi Văn Ph trình bày: Ông có nhận chuyển nhượng đất của bà Mai ở ấp 2 xã LTh nhưng các thửa đất không có đường nước và đường đi nên ông có mua của ông Đ khoảng 1.676m² thuộc một phần thửa 555, 548, 589, 513, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp 3 xã LT, huyện ThTh, tỉnh LA để làm đường nước với giá 300.000.000 đồng. Ông đã trả tiền và nhận đất. Vào tháng 10/2013 ông có thuê của bà S 20.000m² đất để canh tác với giá 10.000.000 đồng ông đã trả tiền đầy đủ. Hiện tại các thửa đất 555, 548, 589, 513 là ông đang thuê để trồng lúa. Đường nước ông đang sử dụng dùng chung cho phần diện tích đất của ông và dùng chung cho các thửa đất 555, 548, 589, 513. Ông thuê các thửa đất mà bà H, ông Đ đang tranh chấp giá thuê là 9.000.000 đồng /năm. Tiền thuê để trừ vào khoản nợ mà ông Lê Văn Đ đã nợ ông hơn 460.000.000 đồng đang thi hành án. Nay ông yêu cầu ông Đ, bà C làm thủ tục chuyển nhượng cho ông diện tích 1.676m². Trường hợp ông Đ, bà C không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Còn các thửa đất ông thuê của ông Đ thì quá trình canh tác sản xuất ông cũng có cải tạo, tu bổ như từ đất cao ông đem xuống nơi trũng sâu và ngược lại,

ông có đào mương để cho rõ phèn. Mục đích là để có thu huê lợi cao từ vụ mùa. Việc bồi thường hay tiền công thì ông không yêu cầu giải quyết.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Bùi Văn Ch trình bày: Ông quen biết với ông Đ bà C và ông Đ bà C có nhờ ông tìm người mua đất để trả nợ Ngân hàng. Ông Ch biết bà S muốn mua đất nên ông giới thiệu và dẫn bà S đến nhà ông Đ để thỏa thuận việc chuyển nhượng 20.000m² đất. Sau đó ông Ch có đi cùng ông T là chồng bà S tới nhà ông Đ đo đất, còn việc mua bán đất giữa bà H với ông Đ, bà C thì ông Ch không biết.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng ThTh do ông Nguyễn Xuân Q - Trưởng văn phòng làm đại diện trình bày: Vào chiều ngày 24/04/2013 bà Lê Thị H và bà Nguyễn Thị C đến Văn phòng công chứng ThTh yêu cầu công chứng hợp đồng đặt cọc, số tiền đặt cọc là 715.175.000 đồng trong số 800.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tổng diện tích là 20.000m² đất trong đó có 17.646m² thuộc các thửa 555, 548, 589, 513, tờ bản đồ số 15, địa chỉ đất tại xã LT, huyện ThTh, tỉnh LA theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 815174, AD 815175, AD 815177, AD 815178 do UBND huyện ThTh cấp cho ông Lê Văn Đ vào ngày 23/01/2006. Số tiền còn lại sẽ được thanh toán khi hợp đồng chuyển nhượng được công chứng. Để đạt được thỏa thuận này hai bên đã trao đổi, thương lượng rất lâu, có lúc tưởng như không thực hiện được, đến khi ông Lê Văn H tham gia thương lượng thì hai bên mới thống nhất được nội dung nêu trên vào lúc hơn 17 giờ cùng ngày. Khi kiểm tra không có mặt ông Lê Văn Đ, bà C cho rằng ông Đ bị bệnh không đi được cho cầm về nhà ký, Công chứng viên có giải thích theo quy định của Luật Công chứng thì các bên đương sự phải ký trước mặt Công chứng viên và Công chứng viên đồng ý cho đem bản hợp đồng về xem trước rồi xuống văn phòng ký sau. Đến ngày 02/05/2013 con bà H đem ba bản hợp đồng ông Đ đã ký tên và lấn tay đến Văn phòng công chứng. Sau khi đối chiếu dấu V tay trên hợp đồng thấy trùng khớp với dấu V tay trên chứng minh nhân dân của ông Đ, tại thời Đ công chứng các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật, nội dung văn bản cam kết phù hợp với pháp luật, đạo đức xã hội. Các bên giao kết đã đọc hợp đồng này, đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và đã ký, Đ chỉ vào hợp đồng nên Công chứng viên chứng nhận hợp đồng đặt cọc giữa bà Lê Thị H với ông Lê Văn Đ bà và Nguyễn Thị C. Văn phòng công chứng ThTh có đơn xin vắng mặt suốt quá trình tố tụng của vụ án.

Toà án đã tiến hành hoà giải nhưng các bên không thỏa thuận được.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 03/2017/DS-ST ngày 13/02/2017 của Tòa án nhân dân huyện ThTh đã căn cứ Điều 116, Điều 117 và Điều 129, Điều 131 Bộ luật dân sự; Điều 147, Điều 227 Bộ Luật tố tụng dân sự; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị H.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng đặt cọc giữa bà Lê Thị H với ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị C được Văn phòng Công chứng ThTh chứng thực ngày 02/5/2013, số 2694, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD.

Buộc ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị C phải trả cho bà Lê Thị H 715.175.000 đồng. Đồng thời bà Lê Thị H phải trả cho ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị C các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 815174, AD 815175, AD 815177, AD 815178 do UBND huyện ThTh cấp ngày 23/01/2006 do ông Lê Văn Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án đối với số tiền chưa trả thì ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị C còn phải trả thêm tiền lãi tương ứng với thời gian chậm thi hành, theo quy định tại khoản 2 điều 357 Bộ luật dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị C.

Đinh chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Kim S.

Về lệ phí do đặc,thẩm định, định giá: Buộc bà Lê Thị H phải chịu 9.240.000 đồng, bà H đã nộp xong.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên án phí và các quyền khác theo luật định.

Ngày 23/02/2017, ông Đ và bà C kháng cáo yêu cầu hủy một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận phản tố của bị đơn, công nhận hợp đồng mua bán đất ngày 26/10/2012 bà S vi phạm hợp đồng phải mất tiền cọc. Đồng thời hủy hợp đồng đặt cọc ngày 02/5/2013 với bà H, ông Đ bà C không phải trả bà H 715.175.000 đồng.

Ngày 15/3/2017, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh LA kháng nghị đề nghị Toà án cấp phúc thẩm hủy một phần bản án sơ thẩm.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 108/2017/DS-PT ngày 19/5/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh LA nhận định cấp sơ thẩm buộc ông Đ, bà C trả bà H 715.175.000 đồng là vượt quá yêu cầu khởi kiện; chưa xem xét quyết định đầy đủ nội dung yêu cầu khởi kiện của các đương sự, do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên quyết định hủy bản án dân sự sơ thẩm số 03/2017/DS-ST ngày 13/02/2017 của Tòa án nhân dân huyện ThTh, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại.

Ngày 27/6/2017 Tòa án nhân dân huyện ThTh thụ lý lại vụ án, bà H yêu cầu ông Đ, bà C tiếp tục thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 555, 548, 589, 513, cùng tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp 3, xã LT cho bà H. Ông Đ, bà C yêu cầu hủy hợp đồng bán đất giữa ông Đ, bà C với bà S, bà S phải mất tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng và yêu cầu vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 02/5/2013 giữa bà H với ông Đ, bà C.

Tại bản dân sự sơ thẩm số 40/2018/DS-ST ngày 07/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện ThTh đã căn cứ vào Điều 167 Luật đất đai; Điều 117, Điều 129, Điều 131 Bộ luật dân sự; Điều 147, Đ c khoản 1 Điều 217, Điều 227 Bộ Luật tố tụng dân sự; Điều 27, Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị H đối với ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị C về thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng 17.646m² đất gồm các thửa đất số 555, 548, 589, 513, cùng tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại ấp 3, xã LT, huyện ThTh, tỉnh LA.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị C.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa bà Lê Thị H với ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị C được Văn phòng công chứng ThTh chứng thực số 2694 quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/5/2013 vô hiệu.

Buộc bà Lê Thị H phải trả cho ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị C bốn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 815174, AD 815175, AD 815177, AD 815178 do UBND huyện ThTh cấp cho ông Lê Văn Đ ngày 23/01/2006.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Đ và bà C với bà S ký ngày 25/10/2012 vô hiệu.

Buộc ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị C phải trả cho bà S số tiền là 430.000.000 đồng (bốn trăm ba mươi triệu đồng).

Từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án đối với số tiền chưa trả thì ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị C còn phải trả thêm tiền lãi tương ứng với thời gian chậm thi hành, theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị C đối với khoản tiền cọc 400.000.000 đồng của bà Phạm Thị Kim S.

4. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị H đối với ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị C về tranh chấp giao dịch đặt cọc.

Bà Lê Thị H có quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết bồi thường bằng vụ án khác theo quy định của luật tố tụng dân sự.

5. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Kim S đối với ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị C về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc.

6. Về lệ phí đo đạc, thẩm định, định giá: Bà Lê Thị H phải chịu 10.040.000 đồng, bà H đã nộp xong.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị H phải chịu 400.000đ và được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí bà H nộp là 13.928.000 đồng theo biên lai thu số 00959 ngày 30/6/2014 và biên lai số 01527 ngày 20/11/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện ThTh. Hoàn trả cho bà Lê Thị H tiền tạm ứng án phí thừa là 13.528.000 đồng (Mười ba triệu năm trăm hai mươi tám ngàn đồng).

Bà Phạm Thị Kim S phải chịu 200.000 đồng và được khấu trừ 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí nộp ngày 24/8/2015 theo biên lai số 0002294 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện ThTh. Hoàn trả cho bà Phạm Thị Kim S 7.300.000 đồng (Bảy triệu ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí nộp ngày 22/11/2016 theo biên lai số 0001818 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện ThTh.

Bà Nguyễn Thị C phải chịu 10.000.000 đồng. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí ông Đ, bà C nộp là 5.200.000 đồng theo biên lai thu số 00731 ngày 02/4/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện ThTh, bà C còn phải nộp thêm 4.800.000 đồng (bốn triệu tám trăm ngàn đồng).

Án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và thi hành án dân sự.

Ngày 20/8/2018 nguyên đơn bà Lê Thị H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu ông Đ, bà C phải tiếp tục chuyển nhượng cho bà các thửa đất 555, 548, 589, 513 có tổng diện tích là 17.646m² tại xã LT, huyện ThTh, tỉnh LA.

Ngày 21/8/2018 ông Lê Văn Đ kháng cáo không đồng ý trả cho bà S 430.000.000 đồng, yêu cầu cấp phúc giải quyết buộc bà S mất cọc số tiền 400.000.000 đồng.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 342/2018/DS-PT ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh LA đã căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Lê Thị H và ông Lê Văn Đ.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2018/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện ThTh.

Tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định số 12/2018/QĐ-BPKCTT ngày 26/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh LA: Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp quy định tại Điều 121 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đối với:

- Thửa đất số 555, tờ bản đồ số 15, diện tích 3.692m² tọa lạc tại xã LT, huyện Thủ Thừa, tỉnh LA theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 815174 do Ủy ban nhân dân huyện ThTh cấp cho ông Lê Văn Đ ngày 23/01/2006.

- Thửa đất số 548, tờ bản đồ số 15, diện tích 4.431m² tọa lạc tại xã LT, huyện Thủ Thừa, tỉnh LA theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 815175 do Ủy ban nhân dân huyện ThTh cấp cho ông Lê Văn Đ ngày 23/01/2006.

- Thửa đất số 589, tờ bản đồ số 15, diện tích 7.306m² tọa lạc tại xã LT, huyện Thủ Thừa, tỉnh LA theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 815177 do Ủy ban nhân dân huyện ThTh cấp cho ông Lê Văn Đ ngày 23/01/2006.

- Thửa đất số 513, tờ bản đồ số 15, diện tích 2.217m² tọa lạc tại xã LT, huyện Thủ Thừa, tỉnh LA theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 815178 do Ủy ban nhân dân huyện ThTh cấp cho ông Lê Văn Đ ngày 23/01/2006.

Bà Lê Thị H được nhận lại số tiền 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng) đã nộp vào tài khoản trong sổ tiết kiệm số 6600683188752 của bà Lê Thị H mở ngày 26/11/2018 tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh LA; Địa chỉ số 01, đường Võ Văn Tần, phường 2, thành phố Tân An, tỉnh

LA khi vụ án được giải quyết bằng bản án hoặc quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc khi quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời bị hủy bỏ theo quy định của pháp luật.

Giao hồ sơ vụ án về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị H, ông Lê Văn Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà H 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0003794 ngày 29/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện ThTh.

Tại bản dân sự sơ thẩm số 65/2020/DS-ST ngày 24/8/2018 của Tòa án nhân huyện ThTh đã Điều 26 và Điều 35, 147, 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, 697, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự 2005; Các Điều 129, 463, 466, 468, 470, 500, 502 Bộ luật dân sự 2015; Điều 167, 168 Luật đất đai 2013; Các Điều 26, 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội Nước cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị H về việc yêu cầu ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị C pH tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 513, 555, 548, 589 có diện tích đo đạc thực tế là 18.093,5m² (trừ diện tích căn nhà 181,46m²) thuộc khu A, B, C, D, E, F, G, H, K1, K theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính khu đất do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đất đai tại huyện ThTh phê duyệt ngày 17/10/2014 có vị trí tiếp giáp: Đông giáp thửa 594; Tây giáp bờ kinh lộp cộp; Nam giáp thửa 547, 588; Bắc giáp thửa 504, 512, 549.

Buộc ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị C có nghĩa vụ giao trả cho bà Lê Thị H các thửa đất số 513, 555, 548, 589, có diện tích đo đạc thực tế là 18.093,54m² (trừ diện tích căn nhà 181,46m²) thuộc khu A, B, C, D, E, F, G, H, K1, K theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính khu đất do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ được Chi nhánh văn phòng đất đai tại huyện ThTh phê duyệt ngày 17/10/2014 có vị trí tiếp giáp: Đông giáp thửa 594; Tây giáp bờ kinh lộp cộp; Nam giáp thửa 547, 588; Bắc giáp thửa 504, 512, 549. Buộc ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị C phải làm thủ tục chuyển quyền diện tích đất trên cho bà Lê Thị H.

Bà Lê Thị H có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục chuyển quyền từ ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị C sang bà Lê Thị H theo qui định của pháp luật về đất đai.

2/ Buộc bà Lê Thị H và ông Dương Văn H2 phải liên đới hoàn trả cho ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị C số tiền nhận chuyển quyền đất còn lại là 39.562.000 đồng

3/ Tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định số 12/2018/QĐ-BPKCTT ngày 26/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh LA nội dung cấm dịch chuyển quyền về tài sản đối với thửa 555, 548, 589, 513, từ bản đồ số 15, tọ lạc tại xã LT, huyện ThTh, tỉnh LA.

4/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị C đối với bà Phạm Thị Kim S về việc bà S mất tiền đặc cọc là 400.000.000 đồng. Chấp nhận yêu cầu của ông Đ và bà C về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn Đ với bà Phạm Thị Kim S ngày 26/10/2012. Không chấp nhận yêu cầu của bà C, ông Đ về việc tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc giữa bà C, ông Đ và bà H.

5/ Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Kim S đối với ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị C về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp tiền đặt cọc.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị H đối với ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị C về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

6/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn Ph về việc yêu cầu ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 1.676m² đất thuộc một phần thửa đất số 555, 513, 548, 589 cùng tờ bản đồ số 1ạc tọa l5 tại xã LT, huyện ThTh, tỉnh LA. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất xác lập giữa ông Bùi Văn Ph với ông Lê Văn Đ ngày 20/9/2012 có diện tích đo đạc thực tế 1.676m² tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp 3, xã LT, huyện ThTh, tỉnh LA vô hiệu. Buộc ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị C phải liên đới hoàn trả cho ông Bùi Văn Ph số tiền 300.000.000 đồng.

7/ Về lệ phí: Đo đạc, thẩm định, chứng thư thẩm định: Ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị C phải chịu là 24.000.000 đồng. Ông Ph phải chịu 3.000.000 đồng (đã nộp xong). Ông Đ đã nộp xong 3.000.000 đồng. Ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị C phải liên đới trả cho bà Lê Thị H 21.000.000 đồng.

Từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

8/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị C phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 15.400.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí ông Đ nộp là 5.200.000 đồng theo biên lai thu số 00731 ngày 02/4/2014 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện ThTh, tỉnh LA. Ông Đ, bà C phải nộp thêm 10.200.000 đồng.

Ông Bùi Văn Ph phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông Ph nộp ngày 20/5/2020 theo biên lai thu số 0007116 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện ThTh sang án phí.

Bà Lê Thị H và ông Dương Văn H2 được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm do gia đình có công với cách mạng. Hoàn trả cho bà Lê Thị H tiền tạm ứng án phí 13.728.000 đồng biên lai thu số 01527 ngày 20/11/2013; 200.000 đồng biên lai thu số 00959 ngày 30/6/2014 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện ThTh, tỉnh LA.

Bà Phạm Thị Kim S phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Chuyển 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà S nộp ngày 24/8/2015 biên lai thu số

0002294 tại Chi cục Thi hành án huyện ThTh, tỉnh LA sang án phí. Hoàn trả cho bà Phạm Thị Kim S 7.300.000 đồng tiền tạm ứng án phí nộp ngày 22/11/2016 biên lai thu số 0001818 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện ThTh, tỉnh LA.

Ngoài ra, án còn tuyên về quyền kháng cáo; quyền, nghĩa vụ của các bên ở giai đoạn thi hành án.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 07/9/2020, ông Bùi Văn Ph kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng buộc ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị C tiếp tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông phần đất có diện tích 1.676m² thuộc một phần các thửa đất số 555, 513, 548, 589 cùng tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã LT, huyện ThTh, tỉnh LA.

Ngày 07/9/2020, ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, do án sơ thẩm không thực tế, không bảo vệ quyền lợi chính đáng và hợp pháp của ông, bà. Ông, bà yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 02/5/2013; hủy bỏ và vô hiệu giấy mua bán đất ngày 28/02/2013 và hợp đồng sang nhượng đất ngày 20/9/2012, bà S phải chịu mất cọc do vi phạm hợp đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Th đại diện cho ông Đ trình bày thêm nội dung kháng cáo là yêu cầu bà Lê Thị H trả lại 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Đ đứng tên; đồng thời yêu cầu hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời mà Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 119/QĐKNPT-VKS-DS ngày 23/9/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh LA đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận cho ông Bùi Văn Ph phần đất có diện tích 1.676m² thuộc một phần các thửa đất số 555, 513, 548, 589 cùng tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã LT, huyện ThTh, tỉnh LA; buộc bà H, ông H2 liên đới trả tiếp cho ông Đ, bà C số tiền 332.133.192 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên không thỏa thuận được với nhau, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; bị đơn không rút yêu cầu phản tố, yêu cầu kháng cáo, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bùi Văn Ph không rút kháng cáo và các đương sự tranh luận như sau:

- Ông Nguyễn Văn Th là người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị C tranh luận: Việc xác định bà H khởi kiện yêu cầu ông Đ, bà C thực hiện hợp đồng đặt cọc với số tiền thỏa thuận chuyển nhượng là 800 triệu đồng, đặt cọc hơn 700 triệu đồng. Việc mua bán bị gián đoạn không thực hiện được, đồng thời ông Đ và bà C hạn chế năng lực hiểu biết pháp luật nên không hiểu được nội dung trong văn bản bà H đưa ký là gì. Bản thân bà C và ông Đ lại nhầm tưởng đó là văn bản xóa thế chấp Ngân hàng đối với các thửa đất đang thế chấp tại Ngân hàng nên đồng ý ký tên. Sau đó 01 tháng, bà H mới mang văn bản đó đến đưa ông Đ ký, rồi sau đó nữa ông Đ và bà C mới được đọc văn bản mới hiểu nội dung thì bắt đầu phát sinh tranh chấp, do bà C và ông Đ thực chất không đồng tình với nội dung mua bán nên đến báo với Trường áp.

Việc bà S mua đất của ông Đ, bà C, sau đó không đủ tiền trả nên lại nhờ ông Đ chuộc 03 cái bằng khoán trong ngân hàng ra, rồi đi vay lại, rồi trả tiền cho ông Đ. Chỉ bao nhiêu đó cũng thấy là trình độ nhận thức của ông Đ và bà C rất kém, không am hiểu pháp luật. Hợp đồng đặt cọc ký giữa ông Đ, bà C và bà H là vô hiệu, vì không thể hiện đầy đủ đối tượng mua bán, không thể hiện chính xác số tiền và cũng như không thể hiện đúng ý chí của ông Đ và bà C. Đề nghị Hội đồng xét xử vô hiệu hợp đồng đặt cọc và xử lý hậu quả của hợp đồng đặt cọc trên; bà S phải mất tiền cọc do vi phạm hợp đồng; đồng thời, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà S, hợp đồng trên là hợp đồng không có giá trị về mặt pháp lý.

- Ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị C không bổ sung phần tranh luận.

- Ông Bùi Văn Ph tranh luận: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối phần đường nước, đường đi cho ông vì ông đã nhận chuyển nhượng phần đất 1.676m² (phần đường nước, đường đi) trước khi bà H nhận chuyển nhượng đất của ông Đ nhưng sau này mới làm giấy tay ghi ngày 01/6/2013.

- Bà Dương Thùy V là người đại diện bà Lê Thị H tranh luận: Tài liệu chứng cứ đã thể hiện đầy đủ trong hồ sơ nên không tranh luận gì thêm.

- Ông Bùi Văn Ch tranh luận: Vào năm 2012 mà diện tích tổng cộng 04 thửa đất mặt tiền thì không thể có giá 40 triệu/công.

- Ông Lê Văn H tranh luận: Bà C hứa hẹn sau 10 ngày sẽ mang giấy đất đủ diện tích ra Văn phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng cho bà H, nhưng C thất hứa nên bà H mới khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh LA phát biểu:

- Về pháp luật tố tụng: Cấp phúc thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa ra xét xử. Tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo tố tụng. Các bên đương sự thực hiện đầy đủ quyền nghĩa vụ của mình. Kháng cáo hợp lệ đủ điều kiện để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Về nội dung kháng cáo:

+ Đối với kháng cáo của ông Lê Văn Diễm, bà Nguyễn Thị Chúc, ông Bùi Văn Phần và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh LA, thấy rằng: Đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn Ph, bà Phạm Thị C1 với ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị C là “Hợp đồng mua bán đường đi và đường nước” lập ngày 01/6/2013; hợp đồng chỉ là bản viết tay không có công chứng hoặc chứng thực là chưa đảm bảo đúng quy định pháp luật về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, theo hướng dẫn tại Đ b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì yêu cầu khởi kiện của ông Ph về việc yêu cầu ông Đ, bà C làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.676m² là có cơ sở xem xét, bởi: thực tế ông Ph đã nhận đất sử dụng, đã tạo đường nước và đường đi, ngoài đường nước và đường đi này ra ông Ph không còn đường thoát nước nào khác để sử dụng phục vụ sản xuất. Căn cứ Mạnh trích đo địa chính, phần đất ông Ph nhận chuyển nhượng có diện

tích 1.676m^2 , gồm các thửa: 513 (ONT) khu B, K1, K có tổng diện tích 493m^2 ; thửa 548 (LUC) khu E, H có tổng diện tích 990m^2 ; thửa 589 khu G diện tích 193m^2 , cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Ph với ông Đ, bà C đối với diện tích 1.676m^2 theo hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Về giao dịch giữa bà H với ông Đ, bà C thể hiện ở “Hợp đồng đặt cọc” ngày 02/5/2013 được công chứng tại Văn phòng công chứng ThTh, giữa hai bên chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hiện tại bà H không quản lý sử dụng đất và cũng chưa đầu tư gì trên các thửa đất tranh chấp. Bà H yêu cầu ông Đ, bà C tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng các thửa đất 555, 548, 589, 513; trường hợp Tòa án không chấp nhận, việc tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bà H yêu cầu ông Đ, bà C trả tiền lại theo chứng thư thẩm định giá. Bên ông Đ, bà C yêu cầu hủy hợp đồng nhưng nếu Tòa án giải quyết giao đất cho bà H thì yêu cầu để lại phần đất thổ cho gia đình ông Đ ở; phần đất thửa 555 trên đó có mồ mã ông Đ không đồng ý giao mà yêu cầu được nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét giao dịch chuyển nhượng giữa bà H với ông Đ, bà C tuy chưa ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng thực tế việc chuyển nhượng là có thật, được phát sinh từ việc ông Đ, bà C chuyển nhượng đất cho bà S (bằng giấy tay). Sau đó ông Đ môi giới, giới thiệu bà S chuyển nhượng lại cho bà H. Về số tiền đã giao nhận, được sự đồng ý của bên ông Đ, bà C, bà H cũng đã giao cho bà S số tiền 210.000.000 đồng và trả Ngân hàng số tiền 301.625.000 đồng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về ký hợp đồng đặt cọc. Xét quyền lợi ngay tình của bà H thì yêu cầu khởi kiện của bà H về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng là có cơ sở xem xét. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H về việc yêu cầu ông Đ, bà C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 513, 555, 548, 589 (chỉ trừ phần nhà của ông Đ, bà C diện tích $181,46\text{m}^2$) là chưa hợp tình, hợp lý, bởi: Như phân tích ở phần trên, yêu cầu khởi kiện của ông Ph về việc làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.676m^2 là có cơ sở chấp nhận nên khi xem xét yêu cầu của bà H cần tách phần đất 1.676m^2 ông Đ, bà C đã giao cho ông Ph và ông Ph đang sử dụng làm đường nước và đường đi để công nhận hợp đồng cho ông Ph. Ngoài ra, đối với thửa đất lúa số 555 trên đó có các ngôi mộ của người thân bên ông Đ, bà C, xét về tình lý và đạo đức xã hội cần để lại thửa 555 cho gia đình ông Đ và bà C quản lý sử dụng.

Về số tiền bên bà H phải tiếp tục thanh toán cho bên ông Đ, bà C: Bản án xác định bà H đã giao cho ông Đ, bà C số tiền 715.175.000 đồng/tổng giá trị chuyển nhượng 04 thửa đất là 800.000.000 đồng. Tính theo tỷ lệ thì số tiền bà H đã thanh toán tương ứng 89,4% giá trị hợp đồng, còn lại chưa thanh toán là 10,6% giá trị hợp đồng. Theo Chứng thư thẩm định giá ngày 19/9/2020 của Công ty cổ phần thông tin thẩm định giá Miền Nam thì tổng giá trị các thửa đất hiện nay là 3.133.332.000 đồng. Nếu công nhận hợp đồng như bản án sơ thẩm đã tuyên thì bên bà H, ông H2 phải tiếp tục trả cho ông Đ, bà C số tiền tương đương 10,6% giá trị hợp đồng chưa thanh toán là 332.133.192 đồng. Nhưng bản án chỉ

buộc bà H và ông H2 liên đới hoàn trả cho ông Đ, bà C số tiền nhận chuyển nhượng còn lại là 39.562.000 đồng là không chính xác, từ đó dẫn đến tuyên về trách nhiệm phải chịu án phí cũng không đúng quy định.

Ngoài ra, tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/6/2020 thể hiện “Trên phần đất tranh chấp có 06 ngôi mộ xây dựng bằng bê tông, cốt thép, dán gạch men; xung quanh các ngôi mộ ông Đ đã đắp lên thành gò cao có chiều ngang 17,5m, dài 18,5m”... Như vậy theo biên bản thẩm định thì 03 ngôi mộ mới phát sinh thêm ở vị trí nào của thửa đất đang tranh chấp chưa được thể hiện bổ sung trên mảnh trích đo địa chính. Tuy bản án có nhận định “... diện tích đất mồ mã ông Đ đã chôn cất ông bà hiện nay là 6 ngôi mộ (có chiều ngang 17m, chiều dài 18,5m) bà H đồng ý giữ nguyên hiện trạng” nhưng vị trí các ngôi mộ chưa được thể hiện trên mảnh trích đo địa chính là không rõ ràng, sẽ ảnh hưởng đến công tác thi hành án cũng như quyền lợi của bên gia đình ông Đ.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh LA, chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Văn Phấn. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lê Văn Diễm, bà Nguyễn Thị Chúc; đề nghị căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1. Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị C và ông Bùi Văn Phấn kháng cáo hợp lệ; đồng thời Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh LA kháng nghị trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Bà Phạm Thị Kim S, ông Nguyễn Xuân Q, ông Lê Văn H, ông Bùi Văn Ch, bà Phạm Thị C1, ông Lê Minh Về có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án cấp phúc thẩm vẫn xét xử.

[1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Th đại diện cho ông Đ trình bày thêm nội dung kháng cáo là yêu cầu bà Lê Thị H trả lại 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Đ đứng tên; đồng thời yêu cầu hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời mà Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng là vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 815174, AD 815175, AD 815177, AD 815178 do UBND huyện ThTh cấp cho ông Lê Văn Đ vào ngày 23/01/2006 đối với phần thuộc các thửa 555, 548, 589, 513, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp 3, xã LT, huyện ThTh, tỉnh LA, có tổng diện tích là 20.000m².

Theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính khu đất do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 23/7/2014, được Chi nhánh Văn phòng đất đai tại huyện ThTh phê duyệt ngày 17/10/2014 có tổng diện tích là 18.275m² gồm các khu A diện tích 1.806m² thuộc thửa 513, khu B diện tích 234m² thuộc thửa 513, khu C diện tích 3.682m² thuộc thửa 555, khu D diện tích 3.768m² thuộc thửa 548,

khu E diện tích 636m² thuộc thửa 548, khu F diện tích 7.343m² thuộc thửa 589, khu G diện tích 193m² thuộc thửa 589, khu H diện tích 354m² thuộc thửa 548, khu K1 diện tích 88m² thuộc thửa 513, khu K diện tích 171m² thuộc thửa 513.

[2.2] Theo “Giấy hợp đồng sang nhượng đất” ngày 26/10/2012 (phần dưới ghi ngày 20/9/2012) thể hiện ông Đ, bà C chuyển nhượng 4 thửa trên cho bà Phạm Thị Kim S với giá 680.000.000 đồng, bà S đã trả cho ông Đ 400.000.000 đồng (300.000.000 đồng triệu trả cho ngân hàng thay cho ông Đ để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, 100.000.000 đồng bà S giao tiền mặt), còn lại 280.000.000 đồng hẹn đến cuối tháng 3/2013 dương lịch sẽ giao đủ. Do chưa trả hết tiền nên bà S nhận trả tiền lãi theo ngân hàng cho ông Đ, bà C. Việc chuyển nhượng này hai bên chỉ làm giấy tay, chưa lập thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Đến ngày 09/02/2013 và ngày 27/02/2013 ông Đ có mượn của bà S 40.000.000 đồng. Như vậy, số tiền bà S còn phải thanh toán tiếp cho ông Đ, bà C là 240.000.000 đồng. Bà S có nhờ ông Đ thế chấp 4 thửa đất trên để vay dùm cho bà S 300.000.000 đồng. Sau đó bà S rao bán 4 thửa đất đã mua của ông Đ, bà C thì chính ông Đ làm môi giới cho bà S bán 4 thửa đất trên cho bà Lê Thị H. Do đất ông Đ vẫn còn đứng tên giấy đỏ nên ngày 28/02/2013 ông Đ, bà S, bà H ký giấy sang nhượng đất tay ba chuyển nhượng 4 thửa đất trên cho bà H, khi ký giấy sang nhượng đất này bà S có nhận của bà H 210.000.000 đồng (trong đó 100.000.000 đồng là tiền bà S trả cho ông Đ; 30.000.000 đồng là tiền của ông Đ mượn bà S và 80.000.000 đồng tiền lời bà S được nhận). Do tại thời Đ này quyền sử dụng đất ông Đ đã thế chấp ngân hàng để vay tiền nên ngày 24/4/2013 bà C cùng với bà H và ông Lê Văn H (em bà H) đến Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh LA và bà H có trả cho ngân hàng số tiền vay là 301.625.000 đồng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về. Cùng ngày 24/4/2013, bà C và bà H đến Văn phòng Công chứng ThTh ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng 4 thửa đất trên cho bà H.

Từ những chứng cứ trên thể hiện ý chí của ông Đ, bà C là tiếp tục chuyển nhượng 4 thửa đất trên cho bà H theo giấy sang nhượng đất được ký ngày 28/2/2013 giữa ba bên là ông Đ, bà S, bà H. Thực tế bà H đã thực hiện gần đủ nghĩa vụ giao tiền, bà H đã giao được 511.625.000 đồng. Ông Đ thừa nhận đã giao đất cho bà S (ông T chồng bà S là người nhận đất theo giấy nhận đất ngày 06/5/2013 - bút lục 136, 144) và bà S đã giao đất cho bà H. Do đó có căn cứ xác định ông Đ, bà C đã chuyển nhượng 4 thửa trên cho bà H và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã được thực hiện trên thực tế, nhưng sau đó ông Đ lấy lại đất sử dụng cho đến nay. Vì vậy, bên ông Đ là người có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nay chưa thực hiện được.

[2.3] Xét kháng cáo như trên của ông Đ, bà C thấy rằng, theo thỏa thuận ghi trong hợp đồng ngày 26/10/2012 thì thời Đ bà S phải thanh toán số tiền 280.000.000 đồng còn lại là vào cuối tháng 3/2013. Đến ngày 09/2/2013 và ngày 27/2/2013 ông Đ có mượn của bà S 40.000.000 đồng. Như vậy số tiền còn lại bà S phải thanh toán tiếp cho ông Đ là 240.000.000 đồng. Tuy nhiên, chưa đến hạn thanh toán thì vào ngày 28/02/2013 bà S và ông Đ đã thống nhất chuyển nhượng

lại 20.000m² đất cho bà Lê Thị H. Bà S, ông Đ thống nhất cân trừ số tiền mà bà S đã đưa ông Đ gồm 100.000.000 đồng tiền đặt cọc, 30.000.000 đồng tiền mượn, tiền lời 4.000.000 đồng/1000m² nên bà H trả cho bà S 210.000.000 đồng và các bên ký tên vào giấy sang nhượng đất lập ngày 28/02/2013, ông Đ là người ký tên ở mục người nhượng đất được thể hiện tại bút lục số 457, 458. Quá trình giải quyết vụ án ông Đ thừa nhận đã giao đất cho bà S sử dụng và việc bà S bán đất lại cho bà H là do ông Đ giới thiệu. Do đó, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đ, bà C, bà S với bà H là có thật và bà H đã giao cho bà S 210.000.000 đồng và ông H là em bà H đã trả tiền vay cho ông Đ tại Ngân hàng số tiền 301.625.000 đồng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về. Mặc dù các bên thừa nhận đây là khoản tiền ông Đ vay từ bà S nhưng trước đó bà S cũng đã nợ Ngân hàng thay cho ông Đ số tiền 300.000.000 đồng. Vì vậy, kháng cáo của ông Đ, bà C là không có cơ sở chấp nhận như đại diện Viện kiểm sát nhận định ở trên.

[2.4] Đối với yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Văn Ph: Căn cứ vào “Giấy hợp đồng sang nhượng đất” ngày 26/10/2012 (phân dưới ghi ngày 20/9/2012) giữa bà S và ông Đ lập, giấy nhượng đất giữa bà S và bà H có ông Đ ký tên ghi ngày 28/02/2013 nội dung bà S có nhượng lại số đất của ông Đ diện tích hai mẫu có đường nước thẳng xuống cho bà H và hợp đồng mua bán đường đi và đường nước bằng giấy tay giữa ông Đ và ông Ph lập ngày 01/6/2013. Điều này chứng tỏ thời Đ ông Ph mua phần đất đường đi và đường nước thuộc một phần thửa 513, 548, 555, 589 của ông Đ là sau khi ông Đ chuyển nhượng các thửa đất trên cho bà S bà H. Ông Ph cho rằng nhận chuyển nhượng khoảng 1.676m² bằng giấy tay trước khi ông Đ chuyển nhượng cho bà S vào tháng 10/2012 là không có tài liệu nào chứng minh nên không được chấp nhận. Do các thửa đất số 513, 548, 555, 589 đã chuyển nhượng cho bà H nên hợp đồng chuyển nhượng cho ông Ph bị vô hiệu. Ông Ph yêu cầu ông Đ, bà C tiếp tục thực hiện hợp đồng một phần thửa là không có căn cứ để chấp nhận. Do ông Đ, bà C đã chuyển nhượng các thửa đất cho bà S, bà H nhưng lại tiếp tục chuyển nhượng cho ông Ph nên xác định ông Đ, bà C là người có lỗi nên dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Đ, bà C, ông Ph bị vô hiệu. Hai bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự. Đồng thời, theo Chứng thư thẩm định giá, giá đất thổ là 668.000 đồng/m²; giá đất lúa 100.000 đồng/m². Bên ông Ph và ông Đ, bà C thống nhất là tại thời Đ ông Ph nhận chuyển nhượng đất của ông Đ, bà C là 300.000.000 đồng/1.676m² đến thời Đ này vẫn cao hơn giá chứng thư thẩm định giá nên buộc ông Đ bà C phải hoàn trả cho ông Ph 300.000.000 đồng đã đảm bảo quyền lợi cho ông Ph.

Tại phiên tòa ông Ph cho rằng ngoài đường nước và đường đi này ra thì ông Ph không còn đường thoát nước nào khác. Đây là nhu cầu cần thiết để phục vụ sản xuất. Theo biên bản thẩm định ngày 10/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện ThTh thì đúng như lời trình bày của ông Ph. Tuy nhiên, bà Lê Thị H canh tác phần đất nêu trên cũng sử dụng đường nước, đường đi này nên ông Ph có quyền thương lượng với bà H để sử dụng phần đường nước, đường đi. Nếu công nhận đường nước, đường đi cho ông Ph thì ảnh hưởng đến quyền lợi chính đáng của bà

H vì ông Ph nhận chuyển nhượng không hợp pháp như phân tích trên. Trường hợp các bên không thương lượng được thì ông Ph có quyền khởi kiện thành vụ án khác để giải quyết theo quy định của pháp luật. Do đó, kháng nghị của Viện kiểm sát phân này là không cơ sở chấp nhận

[2.5] Tại “Giấy hợp đồng sang nhượng đất” ngày 26/10/2012 (phần dưới ghi ngày 20/9/2012) có nội dung “*tôi đứng tên Lê Văn Đ...có sang nhượng cho bà Phạm Thị Kim S...diện tích 20.000^H (hai chục ngàn mét vuông chẵn). Tổng số tiền là 680.000.000đ...*” và tại “Giấy nhượng đất” ngày 28/02/2013 có nội dung “*tôi đứng tên dưới đây là Phạm Thị Kim S....có nhượng lại số đất của ông Lê Văn Đ phần đất diện tích là hai mẫu có đường nước thẳng xuống nay tôi nhượng lại chị Lê Thị H...*”. Đồng thời, tại Hợp đồng đặt cọc ngày 02/5/2013 được Văn phòng Công chứng ThTh chứng nhận số 2694, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD thể hiện nội dung “*số tiền đặt cọc là 715.175.000 đồng trong số 800.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích là 20.000m² đất trong đó có 17646m² thuộc các thửa 555, 548, 589, 513, tờ bản đồ số 15,...*”. Bên cạnh đó, trong quá trình giải quyết vụ án, ông Đ cũng thừa nhận rằng đã chuyển nhượng 20.000m² đất cho bà S. Như vậy, có đủ căn cứ để khẳng định rằng các đương sự xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích cụ thể là 20.000m² với giá 680.000.000 đồng (chuyển cho bà Kim S) tức trung bình bằng 34.000 đồng/m² và 800.000.000 đồng (cho bà H) tức trung bình bằng 40.000 đồng/m². Tuy nhiên, theo Mảnh trích địa chính nêu trên thì phần đất buộc ông Đ, bà C giao cho bà H có diện tích $18.275\text{m}^2 - 181,46\text{m}^2 = 18.093,5\text{m}^2$ x 40.000 đồng/m² = 723.740.000 đồng. Bà H đã trả trước theo Hợp đồng đặt cọc nêu trên là 715.1175.000 đồng, tức chiếm 98,81% (715.1175.000 đồng/723.740.000 đồng). Vì vậy, cần buộc bà H tiếp tục trả cho ông Đ, bà C số tiền 1,19% x 3.133.332.000 đồng = 37.286.650 đồng, lẽ ra phải cải sửa án sơ thẩm cho chính phần này nhưng bà H không kháng cáo nên giữ nguyên. Từ đó, thấy rằng kháng nghị của Viện kiểm sát là chưa phù hợp nên không được chấp nhận.

[2.6] Do kháng cáo của ông Đ, bà C không được chấp nhận nên việc đề nghị xem xét hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời là không có căn cứ, đồng thời yêu cầu kháng cáo này vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu.

[3] Về án phí phúc thẩm: Ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị C và ông Bùi Văn Ph kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 12, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[4] Những nội dung khác của quyết định án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308, Điều 293 và Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị C và ông Bùi Văn Ph.

Không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh LA.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 65/2020/DS-ST ngày 24/8/2018 của Tòa án nhân huyện ThTh đã Điều 26 và Điều 35, 147, 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, 697, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự 2005; Các Điều 129, 463, 466, 468, 470, 500, 502 Bộ luật dân sự 2015; Điều 167, 168 Luật đất đai 2013; Các Điều 26, 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội Nước cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị H về việc yêu cầu ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 513, 555, 548, 589 có diện tích đo đạc thực tế là 18.093,5m² (trừ diện tích căn nhà 181,46m²) thuộc khu A, B, C, D, E, F, G, H, K1, K theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính khu đất do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đất đai tại huyện ThTh phê duyệt ngày 17/10/2014 có vị trí tiếp giáp: Đông giáp thửa 594; Tây giáp bờ kinh lộp cộp; Nam giáp thửa 547, 588; Bắc giáp thửa 504, 512, 549.

Buộc ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị C có nghĩa vụ giao trả cho bà Lê Thị H các thửa đất số 513, 555, 548, 589, có diện tích đo đạc thực tế là 18.093,54m² (trừ diện tích căn nhà 181,46m²) thuộc khu A, B, C, D, E, F, G, H, K1, K theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính khu đất do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đất đai tại huyện ThTh phê duyệt ngày 17/10/2014 có vị trí tiếp giáp: Đông giáp thửa 594; Tây giáp bờ kinh lộp cộp; Nam giáp thửa 547, 588; Bắc giáp thửa 504, 512, 549. Buộc ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị C phải làm thủ tục chuyển quyền diện tích đất trên cho bà Lê Thị H.

Bà Lê Thị H có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục chuyển quyền từ ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị C sang bà Lê Thị H theo quy định của pháp luật về đất đai.

[2] Buộc bà Lê Thị H và ông Dương Văn H2 phải liên đới hoàn trả cho ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị C số tiền nhận chuyển quyền đất còn lại là 39.562.000 đồng

[3] Tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định số 12/2018 QĐ-BPKCTT ngày 26/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh LA nội dung cấm dịch chuyển quyền về tài sản đối với thửa 555, 548, 589, 513, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã LT, huyện ThTh, tỉnh LA.

[4] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị C đối với bà Phạm Thị Kim S về việc bà S mất tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng. Chấp nhận yêu cầu của ông Đ, bà C về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn Đ với bà Phạm Thị Kim S ngày 26/10/2012. Không chấp nhận yêu cầu của bà C, ông Đ về việc tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc giữa bà C, ông Đ và bà H.

[5] Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Kim S đối với ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị C về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp tiền đặt cọc.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị H đối với ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị C về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

[6] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn Ph về việc yêu cầu ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 1.676m² đất thuộc một phần thửa đất số 555, 513, 548, 589 cùng tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã LT, huyện ThTh, tỉnh LA. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất xác lập giữa ông Bùi Văn Ph với ông Lê Văn Đ ngày 20/9/2012 có diện tích đo đạc thực tế 1.676m² tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp 3, xã LT, huyện ThTh, tỉnh LA vô hiệu. Buộc ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị C phải liên đới hoàn trả cho ông Bùi Văn Ph số tiền 300.000.000 đồng.

[7] Về chi phí tố tụng:

[7.1] Tại cấp sơ thẩm: Đo đạc, thẩm định, chứng thư thẩm định: Ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị C phải chịu là 24.000.000 đồng. Ông Ph phải chịu 3.000.000 đồng (đã nộp xong). Ông Đ đã nộp xong 3.000.000 đồng. Ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị C phải liên đới trả cho bà Lê Thị H 21.000.000 đồng.

[7.2] Tại cấp phúc thẩm: Buộc ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị C phải chịu 1.900.000 đồng (đã nộp xong).

Từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị C phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 15.400.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí ông Đ nộp là 5.200.000 đồng theo biên lai thu số 00731 ngày 02/4/2014 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện ThTh, tỉnh LA. Ông Đ, bà C phải nộp thêm 10.200.000 đồng.

Ông Bùi Văn Ph phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông Ph nộp ngày 20/5/2020 theo biên lai thu số 0007116 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện ThTh sang án phí.

Bà Lê Thị H và ông Dương Văn H2 được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm do gia đình có công với cách mạng. Hoàn trả cho bà Lê Thị H tiền tạm ứng án phí 13.728.000 đồng biên lai thu số 01527 ngày 20/11/2013; 200.000 đồng biên lai thu số 00959 ngày 30/6/2014 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện ThTh, tỉnh LA.

Bà Phạm Thị Kim S phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Chuyển 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà S nộp ngày 24/8/2015 biên lai thu số 0002294 tại Chi cục Thi hành án huyện ThTh, tỉnh LA sang án phí. Hoàn trả cho bà Phạm Thị Kim S 7.300.000 đồng tiền tạm ứng án phí nộp ngày 22/11/2016 biên lai thu số 0001818 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện ThTh, tỉnh LA.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị C và ông Bùi Văn Ph mỗi người phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 900.000 đồng mà ông Đ, bà C, ông Ph đã tạm nộp theo biên lai thu số 0007341, số 0007340 cùng ngày 08/9/2020, số 0007336 ngày 07/9/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện ThTh, tỉnh LA.

[10] Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay sau khi tuyên án.

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, 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh LA;
- TAND cấp huyện;
- Chi cục THADS cấp huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Cảnh