

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 27/2021/DS-PT

Ngày: 03-3-2021

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Hoàng Khải

Các Thẩm phán: Ông Hồ Văn Luông

Ông Nguyễn Đình Tiên

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Hùng Vĩ – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Ông Nguyễn Đồng Khởi - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Từ ngày 26 tháng 02 năm 2021 đến ngày 03 tháng 3 năm 2021, tại Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 98/2020/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2020/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 204/2020/QĐ-PT ngày 01 tháng 12 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 12/2021/QĐ-PT ngày 27 tháng 01 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông H; địa chỉ ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông L là Luật sư của Công ty Luật TNHH MTV T tại Vĩnh Long thuộc đoàn Luật sư tỉnh Vĩnh Long.

Bị đơn: Bà D; địa chỉ ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh M; địa chỉ ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang (theo giấy ủy quyền ngày 31/12/2020).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Anh M; địa chỉ ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang.
- Ông P; địa chỉ ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang.
- Anh Phạm T; địa chỉ ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang.
- Chị Phạm TH; địa chỉ ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang.
- Chị Phạm TH1; địa chỉ ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang.
- Chị Phạm C; địa chỉ ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông P, anh Phạm T, chị Phạm TH, chị Phạm TH1, chị Phạm C: Anh M; địa chỉ ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang (theo giấy ủy quyền lập ngày 31/12/2020).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai của nguyên đơn ông H trình bày: Vào năm 1997 ông có làm hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay với bà D với diện tích đất chiều dài 56 tầm với một cái bờ và cái mương xuôi và một cái mương ngang với giá là 05 chỉ vàng 24k. Với mục đích là sử dụng đường đi và đường nước từ đất của ông sỏ thẳng xuống sông. Từ khi mua đất ông đi nhờ đường nước của bà D vì lúc đó phía sau hè nhà bà D có một đường nước lớn nên bà D nói là đi đường nước sau hè nhà bà D, thời điểm đó ông chưa có tiền để làm đường nước xuống sông nên tạm thời đi đường nước sau hè nhà bà D, nhưng tháng 2 năm 2019 thì bà D lấp mương không cho đi đường nước. Ông yêu cầu bà D phải tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho ông theo diện tích đo đạc thực tế.

Tại đơn phản tố ngày 13/02/2020 và các lời khai của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh M trình bày: Năm 1997 ông H có thương lượng với bà D lổi đi để đi ra đất của ông H. Bà D đồng ý để ông H đi trên một bờ dọc cách mặt đường 30m và sang một bờ ngang với giá 05 chỉ vàng 24k, đã giao nhận vàng xong. Thỏa thuận viết giấy tay. Hợp đồng được lập một bản do ông H giữ. Hợp đồng không ghi số mét ngang bao nhiêu dài bao nhiêu. Việc chuyển nhượng không có sự đồng ý của chồng và con bà D. Bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa các bên, công nhận đất tranh chấp cho bị đơn theo đo đạc thực tế. Đối với số vàng nếu nguyên đơn cung cấp được chứng cứ thì sẽ xem xét theo quy định.

Tại bản án sơ thẩm số: 10/2020/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang đã tuyên xử như sau:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 1997 giữa ông H với bà D có hiệu lực.

Công nhận phần đất có diện tích 586,8m² thuộc thửa 530 được ghi chú tại phần I, II, III theo mảnh trích đo địa chính ngày 17/01/2020 của Công ty TNHH TVTK XD Hiện Đại chi nhánh Hậu Giang thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông H. Buộc bà D phải di dời tài sản là 03 cây bưởi giống để giao trả cho ông H phần đất mà ông H được công nhận.

Công nhận cho ông H ½ diện tích đất tranh chấp 73,2m² (tức công nhận 36,6m²) THộc thửa 529 được ghi chú tại phần IV theo mảnh trích đo địa chính ngày 17/01/2020 của Công ty TNHH TVTK XD Hiện Đại chi nhánh Hậu Giang. Cụ thể từ điểm B kéo qua điểm A có số đo chiều ngang 1,5m làm trụ ranh, từ điểm C kéo qua điểm D có số đo chiều ngang 1,5m làm trụ ranh, chiều dài hai bên 25,8m. Bà D phải di dời tài sản trên đất để giao trả cho ông H phần đất mà ông H được công nhận.

Công nhận cho bà D ½ diện tích đất tranh chấp 73,2m² (tức công nhận 36,6m²) THộc thửa 529 được ghi chú tại phần IV theo mảnh trích đo địa chính ngày 17/01/2020 của Công ty TNHH TVTK XD Hiện Đại chi nhánh Hậu Giang. Cụ thể từ điểm A kéo qua điểm B có số đo chiều ngang 1,5m làm trụ ranh, từ điểm D kéo qua điểm C có số đo chiều ngang 1,5m làm trụ ranh, chiều dài hai bên 25,8m.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí; chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản; quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 30 tháng 06 năm 2020 anh M là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà D kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Hủy bản án sơ thẩm và hủy hợp đồng mua bán vì là hợp đồng giả không hợp pháp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của bị đơn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, yêu cầu hủy tờ sang nhượng ngày 22/2/1997 và yêu cầu hủy án sơ thẩm và cho rằng tờ sang nhượng là bản phô tô không có giá trị pháp lý, diện tích trang tờ sang nhượng không rõ ràng, chồng của bị đơn ông P không ký tên; cấp sơ thẩm căn cứ tờ sang nhượng và lời trình bày của nguyên đơn để chấp nhận yêu cầu, bị đơn không đồng ý và đề nghị hủy. Tại tòa bị đơn chỉ chấp nhận chuyển nhượng một bờ dọc 01 mét và bờ ngang 02 mét các phần diện tích khác không thừa nhận sang.

Nguyên đơn giữa nguyên yêu cầu khởi kiện và khẳng định tờ sang nhượng do Hội đồng xét xử đưa xem (Bút lục số 59) là bản gốc con số trong tờ sang nhượng là do lem. Nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng chuyển nhượng là có thật và bị đơn cũng đã nhận vàng và giao đất nên đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm và tự nguyện hỗ trợ bị đơn 5.000.000^d.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng; quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Tại phiên phúc thẩm các đương sự đều thống nhất áp dụng mảnh trích đo địa chính số 01-2021, ngày 15/01/2021 và mảnh trích đo địa chính số 01A-2021, ngày 18/02/2021 của Công ty TNHH đo đạc tài nguyên và môi trường Sông Hậu làm căn cứ giải quyết vụ án; đại diện Viện kiểm sát cũng đề nghị áp dụng mảnh trích đo địa chính nêu trên để giải quyết. Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét mặc dù tờ sang nhượng là bản phô tô số liệu không rõ nhưng trong quá trình giải quyết bị đơn thừa nhận có chuyển nhượng nhưng cho rằng chuyển nhượng chỉ có bờ dọc 01 mét và bờ ngang 02 mét mà không thừa nhận phần khác và cũng thừa nhận đã nhận đủ 05 chỉ vàng; Mặc dù bị đơn thừa nhận diện tích ít hơn nhưng phần đất mương và bờ tại các vị trí đã thể hiện trong mảnh trích đo địa chính số 01-2021, ngày 15/01/2021 và mảnh trích đo địa chính số 01A-2021, ngày 18/02/2021 của Công ty TNHH đo đạc tài nguyên và môi trường Sông Hậu, bị đơn thừa nhận có giao cho nguyên đơn sử dụng nhưng cho rằng cho sử dụng nhờ là không hợp lý vì nhu cầu chuyển nhượng của nguyên đơn là sử dụng làm lối đi và làm đường cấp nước cho phần đất phía sau. Do đó phần nào đã giao thì đề nghị Hội đồng xét xử công nhận. Đối với phần đất có chiều ngang 1,2 mét; dài từ lộ đến mương và bờ được thể hiện tại vị trí 1a theo mảnh trích đo địa chính số 01A-2021, ngày 18/02/2021 của Công ty TNHH đo đạc tài nguyên và môi trường Sông Hậu mà bị đơn chưa giao cho nguyên đơn, nhưng để đảm bảo quyền lợi của nguyên đơn trong việc sử dụng lối đi và đường cấp nước, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận phần đất này cho nguyên đơn nhưng phải buộc nguyên đơn trả giá trị lại cho bị đơn. Đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ngày 30 tháng 06 năm 2020 anh M là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà D kháng cáo; đơn kháng cáo của anh M còn trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ, đúng theo quy định của pháp luật.

[1.2] Ông H khởi kiện yêu cầu bà D thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và giao đất còn bị đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng, và yêu cầu nguyên đơn trả lại đất cho bị đơn, nên Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang đã thụ lý vụ án và xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn khởi kiện cho rằng, năm 1997 ông có làm tờ sang nhượng bằng giấy tay với bà D với diện tích đất chiều dài 56 tầm chiều ngang bờ dọc 02 mét và một cái mương 01 mét và một bờ ngang đầu giáp bờ

dọc 02 mét, đầu còn lại 2.8 mét với giá là 05 chỉ vàng 24k. Với mục đích là sử dụng đường đi và đường nước từ đất của ông sỏ thẳng xuống sông. Từ khi mua đất bà D giao bờ và và mương như thỏa thuận nhưng phần sỏ dọc xuống sông (phần đất thổ cư) bà D không giao thẳng mà cho ông đi nhờ phần bên hè bà D bọc dòng sau nhà bà D vì bà D có sảng đường nước. tháng 2 năm 2019 thì bà D lấp mương không cho đi đường nước. Ông yêu cầu bà D phải tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất đã sang nhượng. Bị đơn thì cho rằng, năm 1997 bà D có cho ông H đi nhờ trên một bờ dọc cách mặt đường 30m và chuyển nhượng cho ông H một bờ ngang 01 mét với giá 05 chỉ vàng 24k, đã giao nhận vàng xong. Có viết giấy tay không ghi kích thước, lập một bản do ông H giữ. Việc chuyển nhượng không có sự đồng ý của con bà D và ông P chồng bà D. Bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng.

[3] Nhận định của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và đại diện ủy quyền của bị đơn đều yêu cầu căn cứ mảnh trích đo địa chính số 01-2021, ngày 15/01/2021 và mảnh trích đo địa chính số 01A-2021, ngày 18/02/2021 của Công ty TNHH đo đạc tài nguyên và môi trường Sông Hậu để giải quyết. Xét mảnh trích đo địa chính số 01-2021, ngày 15/01/2021 và mảnh trích đo địa chính số 01A-2021, thì phần đất ranh chấp giữa các bên thể hiện các vị trí sau: Vị trí số 1, đất thổ cư, thuộc thửa 529, diện tích 66m² (Trong đó có phần 1a); vị trí số 2, hiện trạng mương, thuộc thửa 530, diện tích 197,4m²; vị trí số 3, hiện trạng bờ, thuộc thửa 530, diện tích 164,2m². vị trí số 4, hiện trạng bờ, THộc thửa 530, diện tích 222,7m² (Trong đó có phần diện tích 4a); vị trí số 5, hiện trạng mương, thuộc thửa 530, diện tích 31,9m². Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn đồng ý giao bờ dọc kích thước chiều 01 mét và giao bờ ngang kích thước chiều ngang 02 mét; đôi chiều với lược đồ bị đơn đồng ý giao toàn bộ tại vị trí số 3 và một phần bờ ngang phần vị trí 4a; như vậy, đối với các phần tại vị trí 3 và vị trí 4a Hội đồng xét xử không xem xét kháng cáo của bị đơn.

[4] Xét kháng cáo của bị đơn về việc yêu cầu hủy tờ sang nhượng mà nguyên đơn cung cấp: Hội đồng xét xử xét thấy tờ sang nhượng mà nguyên đơn cung cấp và cho là bản chính là không thật vì qua đối chiếu tờ sang nhượng là một bản photo mặt trước kẻ caro mặt sau tờ giấy là mặt trắng chơn và màu mực lè kích thước có nhiều dấu sửa, tờ sang nhượng lập bằng giấy tay nên vi phạm về hình thức; với những phân tích nêu trên có căn cứ cho rằng tờ sang nhượng do nguyên đơn cung cấp không có giá trị pháp lý nên yêu cầu hủy tờ sang nhượng là có căn cứ. Tuy nhiên, đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là có thật và bị đơn cũng đã thừa nhận có giao đất cho nguyên đơn sử dụng và đã nhận 05 chỉ vàng nhưng các bên tranh chấp nhau về diện tích chuyển nhượng; nguyên đơn cho rằng diện tích chuyển nhượng là toàn bộ các phần đang trang chấp tại vị trí đã được theo mảnh trích đo địa chính số 01-2021, ngày 15/01/2021 và mảnh trích đo địa chính số 01A-2021, ngày 18/02/2021 của Công ty TNHH đo đạc tài nguyên và môi trường Sông Hậu. Còn, bị đơn chỉ thừa nhận phần vị trí số 3 và vị trí 4a như nhận định tại phần [3] của bản án. Hội đồng xét xử xét thấy, cấp sơ thẩm nhận định việc chuyển nhượng của các bên đương sự là có thật và căn cứ vào tờ sang nhượng để công

nhận toàn bộ phần đất tranh chấp tại thửa 530 và một phần thửa 529 cho nguyên đơn là chưa đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật; bởi lẽ, như nhận định trên thì tờ sang nhượng do nguyên đơn cung cấp bị vô hiệu, nhưng giao dịch thỏa thuận chuyển nhượng giữa các bên mặt dù không tuân thủ các điều kiện của pháp luật vào thời điểm giao đất nhưng các bên đã thực hiện việc chuyển nhượng, bị đơn đã giao đất và nguyên đơn đã nhận vàng và trồng cây lâu năm; Căn cứ nghị quyết.02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao, thì giao dịch của các bên không bị vô hiệu, nên các phần có căn cứ giao đất sẽ được chấp nhận.

[4.1] Đối với phần đất tại vị trí số 1 cấp sơ thẩm đã công nhận $\frac{1}{2}$ cho nguyên đơn, nhưng qua xem xét thẩm định tại chỗ và lời trình bày của các đương sự thì phần vị trí số 1 bị đơn không có giao đất cho nguyên đơn mà cho nguyên đơn đi nhờ vào phần đất khác của bị đơn, cấp sơ thẩm công nhận cho nguyên đơn là không đảm bảo quy định của nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao; Tuy nhiên để đảm bảo quyền lợi đi và đường cấp nước nghĩ nên công nhận cho nguyên đơn được sử dụng một phần diện tích tranh chấp nhưng phải trả giá trị theo giá thị trường cho bị đơn và phải đảm bảo quyền lợi về tài sản cho phía bị đơn. Qua đo đạc thực tế thì phần số 1 nếu đo từ phần đất giáp ranh ông L đang sử dụng đo qua 1.5 mét sẽ vướng vào diện tích bồn nước của bị đơn. Nên Hội đồng xét xử sẽ điều chỉnh chỉ công nhận chiều ngang 1.2 mét tại vị trí 1a theo mảnh trích đo địa chính số 01A-2021, ngày 18/02/2021 của Công ty TNHH đo đạc tài nguyên và môi trường Sông Hậu, thì diện tích tại vị trí 1a có diện tích là 26,4m². Nguyên đơn được quyền sử dụng nhưng phải có nghĩa vụ trả giá trị theo giá thị trường như sau:

$$\text{Đất ở (ONT): } 300.000^{\text{d}}/\text{m}^2 \quad \times \quad 26,4\text{m}^2 \quad = \quad 7.920.000^{\text{d}}.$$

[4.2] Đối với phần đất tại vị trí số 2 (phần mương) bị đơn trình bày không chuyển nhượng nhưng cho rằng cho nguyên đơn sử dụng nhờ. Xét thấy nhu cầu chuyển nhượng đất của nguyên đơn là nhằm đảm bảo việc đi lại và cấp nước cho phần đất phía sau, việc thỏa thuận đã được trả bằng vàng và nguyên đơn đã nhận con mương này làm đường dẫn nước, nên có cơ sở là đất đã chuyển nhượng và bị đơn cũng đã giao đất, nên có căn cứ công nhận phần đất tại vị trí số 2 cho nguyên đơn là phù hợp

[4.3] Đối với phần vị trí số 4 nguyên đơn cho rằng bị đơn chuyển nhượng luôn phần này, nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng M cho việc chuyển nhượng, tờ sang nhượng đất không có giá trị pháp lý nên không thể xem là căn cứ giải quyết vụ án, bị đơn cũng không thừa nhận có chuyển nhượng và cũng không giao đất, căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và lược đồ của cấp sơ thẩm đã chứng M bị đơn chưa giao đất nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với phần đất tại vị trí số 04 sau khi trừ vị trí 4a đã công nhận cho nguyên đơn.

[5] Xác định cây trồng trên phần đất tranh chấp: Đối chiếu mảnh trích đo địa chính của cấp sơ thẩm số 03 – 2020, ngày 17/01/2020 của Công ty TNHH TVTK XD Hiện Đại chi nhánh Hậu Giang (gọi lược đồ 03) với mảnh trích đo

địa chính của cấp phúc thẩm số 01-2021, ngày 15/01/2021 của Công ty TNHH đo đạc tài nguyên và môi trường Sông Hậu (gọi lược đồ 01) thì vị trí số IV của lược đồ 03 tương ứng với vị trí 1 của lược đồ 01; vị trí số III của lược đồ 03 tương ứng với vị trí 2, 3 của lược đồ 01 và vị trí số I của lược đồ 03 tương ứng với vị trí 4, 5 của lược đồ 01. Theo biên bản thẩm định ngày 07/01/2020 thì phần đất tại vị trí số II không có cây trồng; Cây trồng tại vị trí số I và số III của lược đồ 03 tương ứng với các vị trí 2, 3, 4, 5 của lược đồ 01 có 03 cây bưởi do bị đơn trồng, toàn bộ số cây còn lại do nguyên đơn trồng. Để đảm bảo điều kiện sử dụng cây trồng của các bên tránh thiệt hại khi di dời, Hội đồng xét xử xét thấy phần đất công nhận đương sự nào thì đương sự đó được quyền sử dụng và trả giá trị cho đương sự trồng cây theo biên bản định giá; các loại cây trồng không có giá trị ổn định cho người được sử dụng đất.

- Tại vị trí III là vị trí 2 và 3 của lược đồ 01 phần đất công nhận cho nguyên đơn có 03 cây bưởi giống do bị đơn trồng, nguyên đơn có nghĩa vụ trả giá trị cho bị đơn theo biên bản định giá như sau:

$$\text{Bưởi giống: } 30.000^{\text{d}}/\text{cây} \quad \times \quad 03 \text{ cây} \quad = \quad 90.000^{\text{d}}.$$

- Tại vị trí I là vị trí là vị trí 4 và 5 (trừ vị trí 4a) của lược đồ 01, phần 4 và 5 buộc nguyên đơn giao trả phần đất lại cho bị đơn, trên phần đất tại vị trí 4 và 5 có 03 cây mít loại A, 10 cây mít loại B, 01 cây xoài loại A, 01 cây dứa ta do nguyên đơn trồng, bị đơn có nghĩa vụ trả giá trị cho nguyên đơn theo biên bản định giá như sau:

$$\text{Mít loại A: } 350.000^{\text{d}}/\text{cây} \quad \times \quad 03 \text{ cây} \quad = \quad 1.050.000^{\text{d}}.$$

$$\text{Mít loại B: } 245.000^{\text{d}}/\text{cây} \quad \times \quad 10 \text{ cây} \quad = \quad 2.450.000^{\text{d}}.$$

$$\text{Xoài loại A:} \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad 01 \text{ cây} \quad = \quad 600.000^{\text{d}}.$$

$$\text{Dứa ta:} \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad 01 \text{ cây} \quad = \quad 120.000^{\text{d}}.$$

$$\text{Tổng cộng bị đơn trả giá trị cây trồng cho nguyên đơn là: } 4.220.000^{\text{d}}.$$

[6] Về án phí: Ông H sinh năm 1951 và bị đơn D sinh năm 1952 tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm, ông, bà đều là người cao tuổi. Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì nguyên đơn và bị đơn được miễn, cấp sơ thẩm buộc các đương sự phải chịu là chưa đúng, nên cấp phúc thẩm điều chỉnh lại cho phù hợp.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, sửa án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 99, Điều 100, Điều 167 của Luật đất đai 2013; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về qui định mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo anh M là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà D.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà D.

Sửa án sơ thẩm.

Tuyên xử:

Hủy tờ sang nhượng ngày 22/2/1997 do nguyên đơn ông H cung cấp.

Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với bà D có hiệu lực tại các vị trí 1a, vị trí 2, vị trí 3, vị trí 4a, theo mảnh trích đo địa chính số 01-2021, ngày 15/01/2021 và mảnh trích đo địa chính số 01A-2021, ngày 18/02/2021 của Công ty TNHH đo đạc tài nguyên và môi trường Sông Hậu.

Công nhận phần đất có diện tích 416,1m², trong đó: Tại vị trí 1a có diện tích 26,4m², THộc thửa 529; tại vị trí 2 có diện tích 197,4m², vị trí 3 có diện tích 164,2m² và vị trí 4a có diện tích 28,1m², THộc thửa 530. Theo mảnh trích đo địa chính số 01-2021, ngày 15/01/2021 và mảnh trích đo địa chính số 01A-2021, ngày 18/02/2021 của Công ty TNHH đo đạc tài nguyên và môi trường Sông Hậu, thuộc quyền sử dụng của ông H. Ông H được quyền sử dụng toàn bộ cây trồng trên phần đất đang được công nhận.

Buộc ông H giao trả lại cho bà D phần đất có diện tích 266,1m², trong đó: Tại vị trí số 1 là 39,6m², sau khi trừ phần đất tại vị trí 1a (vị trí 1 là 66m² – vị trí 1a là 26,4m² = 39,6m²), thuộc thửa 529; Tại vị trí số 4 là 194,6m², sau khi trừ phần đất tại vị trí 4a (vị trí 4 là 222,7m² – 4a là 28,1m² = 194,6m²) và phần đất tại vị trí 5 có diện tích 31,9 m², thuộc thửa 530. Bà D được quyền sử dụng toàn bộ cây trồng trên phần đất ông H trả lại.

Buộc ông H trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà D theo giá thị trường tại vị trí 1a là: 7.920.000^d (bảy triệu chín trăm hai mươi nghìn đồng) và trả giá trị cây trồng là 90.000^d (chín mươi nghìn đồng).

Buộc bà D trả giá trị cây trồng cho ông H 4.220.000^d (bốn triệu hai trăm hai mươi nghìn đồng).

Án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Ông H và bà D là người cao tuổi được miễn, nên không ai phải chịu.

Ông H được nhận lại 300.000^d (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí ông H đã nộp theo biên lai số 0001303 ngày 02/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Bà D được nhận lại 300.000^d (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí bà D đã nộp theo biên lai số 0001481 ngày 06/3/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Chi phí thẩm định, định giá tài sản, đo vẽ sơ đồ thửa đất và phí trích lục hồ sơ thẩm ông H đã nộp tạm ứng 4.000.000^d (bốn triệu đồng) vào ngày 19/12/2019, Tòa án đã hoàn trả lại cho ông H 700.000^d (bảy trăm nghìn đồng) vào ngày 02/6/2020, chi phí còn lại các bên phải chịu là 3.300.000^d (ba triệu ba trăm nghìn đồng). Ông H, bà D mỗi người phải chịu 1.650.000^d (một triệu sáu trăm năm chục nghìn đồng); ông H đã nộp xong. Bà D có nghĩa vụ nộp 1.650.000^d (một triệu sáu trăm năm chục nghìn đồng) để trả lại cho ông H.

Chi phí thẩm định, định giá tài sản, đo vẽ sơ đồ thửa đất và phí trích lục hồ sơ phúc thẩm là 5.000.000^d (năm triệu đồng). Ông H, bà D mỗi người phải chịu 2.500.000^d (hai triệu năm trăm nghìn đồng); các bên đương sự đã nộp xong.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 03 tháng 3 năm 2021.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND huyện. C;
- Chi cục THADS huyện. C;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án.

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

Võ Hoàng Khải