TÒA ÁN NH DÂN **TỈNH T N**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 175/2020/DS-PT
Ngày 04 - 9 - 2020
Về việc "TrA chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

NH DA
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NH DÂN TỈNH T N

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Vân

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Son;
Ông Trần Quốc Vũ

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Mến - Thư ký Tòa án nH dân tỉnh T N.

- Đại diện Viện kiểm sát nH dân tỉnh T N tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bé Thi- Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nH dân tỉnh T N xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 154/2020/TLPT-DS ngày 28 tháng 7 năm 2020 về *"TrA chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Do bản án số 15/2020/DS-ST ngày 18-6-2020 của Tòa án nH dân thị xã Hòa T, tỉnh T N bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:199/2020/QĐPT-DS ngày 03 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Phạm Kim Y (D), sinh năm 1968; Nơi cư trú: Số nhà 103/27 (số mới 06), Tổ 27, ấp Trường A, xã Trường T, thị xã Hòa T, tỉnh T N; có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Đặng H A (H), sinh năm 1971; Nơi cư trú: Số nhà 102/11^{B}, ấp Trường A, xã Trường T, thị xã Hòa T, tỉnh T N; có mặt.

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

3.1 Ông PhA Kim S, sinh năm 1962; có mặt.

3.2 Bà Lê Ngọc H, sinh năm 1974; có đơn đề nghị xử vắng mặt.

Cùng cư trú: Số nhà 102/12 (số mới 07), Tổ 27, ấp Trường A, xã Trường T, thị xã Hòa T, tỉnh T N.

4. *Người kháng cáo:* Bà Phạm Kim Y nguyên đơn.

5. Kháng nghị: Viện kiểm sát nH dân tỉnh T N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Bà Phạm Kim Y trình bày:

Vào khoảng năm 2010 bà Y có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cụ Lê Thị A là mẹ ruột của ông Đặng H A diện tích đất tọa lạc tại ấp Trường A, xã Trường T, huyện Hòa T (nay thị xã Hòa T), tỉnh T N cụ thể như sau: Lúc đầu thỏa thuận cụ A bán cho bà Y ngAg 05m, dài hết đất khoảng 32m để bà Y cất nhà ở, giá 6.000.000 đồng/ 1m ngAg = 30.000.000 đồng, khoảng vài ngày sau cụ A thỏa thuận bán cho bà Y thêm ngAg 06m nữa cũng với giá 6.000.000 đồng/ 1m ngAg = 36.000.000 đồng, tổng cộng cụ A bán cho bà Y ngAg 11m đất với giá 66.000.000 đồng (sáu mươi sáu triệu đồng), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cụ Lê Thị A đứng tên.Tại thời điểm hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất thì cụ A đAg thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng để vay tiền. Sau khi thỏa thuận xong, bà Y có đưa trước cho cụ A 15.000.000 đồng để cụ A trả nợ cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện Hòa T (nay thị xã Hòa T) lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra làm thủ tục tách sổ sAg tên diện tích đất bán cho bà Y. Vài ngày sau bà có đưa thêm cho cụ A 17.000.000 đồng, như vậy tổng cộng bà đã trả cho cụ A 32.000.000 đồng (ba mươi hai triệu đồng), còn lại 34.000.000 đồng thỏa thuận khi nào làm thủ tục chuyển nhượng sAg tên xong trả đủ. Bà Y giao tiền cho cụ A không làm giấy giao nhận và cũng không ai chứng kiến.

Việc chuyển nhượng diện tích đất trên giữa cụ A và bà Y chỉ thỏa thuận miệng, không làm giấy tờ gì, cụ A có nói trong diện tích đất bán cho bà ngAg 11m sẽ tách sổ cho bà 90m^2 đất thổ cư, còn lại là đất vườn. Sau khi thỏa thuận và giao tiền, bà Y có yêu cầu Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Hòa T (nay thị xã Hòa T), tỉnh T N đo đạc diện tích đất mà cụ A đã thỏa thuận bán cho bà. Việc đo đạc tiến hành vào ngày 28/3/2011 có sự chứng kiến và đồng ý của cụ A, lập T 03 bản vẽ: 01 bản thể hiện diện tích ngAg 05m, 01 bản thể hiện diện tích ngAg 06m và 01 bản vẽ tổng diện tích ngAg 11m, dài 31m trong đó có 90m^2 đất thổ cư. Sau đó hai bên đến Phòng công chứng làm thủ tục tách sổ sAg tên, do lúc đó chồng của cụ A đã chết nên cán bộ công chứng yêu cầu khi làm thủ tục chuyển nhượng đất phA có đầy đủ chữ ký của cụ A và tất cả các người con của cụ A, do các người con của cụ A ở nhiều nơi khác nhau không chịu về làm thủ tục chuyển nhượng cho bà nên việc làm thủ tục chuyển nhượng kéo dài đến nay. Sau khi thỏa thuận mua đất và đưa tiền cho cụ A 32.000.000 đồng thì bà Y đã xây nhà ở trên đất từ năm 2010 đến nay.

Năm 2013, cụ A có làm đơn khởi kiện bà Y tại Tòa án nH dân huyện Hòa T (nay thị xã Hòa T), chỉ đồng ý tách sổ cho bà ngAg 05m, còn diện tích ngAg 06m cụ A cho rằng chỉ mới nhận tiền cọc của bà 2.000.000 đồng nên yêu cầu hủy hợp đồng, nếu bà muốn mua thì phA trả cho cụ A với giá 10.000.000 đồng/ 1m ngAg x 06m = 60.000.000 đồng. Sau đó bà Y với cụ A thỏa thuận nếu cụ A làm thủ tục tách sổ cho bà ngAg 11m, dài hết đất trong đó có 90m^2 thổ cư thì bà sẽ giao cho cụ A thêm 16.000.000 đồng nữa + tiền đất

còn lại 34.000.000 đồng = 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng), cụ A đồng ý nên rút đơn khởi kiện, Tòa án đình chỉ giA quyết vụ án.

Sau khi cụ A rút đơn xong hai bên vẫn không tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng được nên kéo dài đến nay. Hiện nay cụ A đã chết, ông Đặng H A đứng tên hưởng thừa kế diện tích đất của cụ A, nên bà Y yêu cầu ông A làm thủ tục tách sổ sAg tên cho bà diện tích đất ngAg 11m, dài hết đất mà khi còn sống cụ A đã thỏa thuận bán cho bà và bà đã xây nhà ở, nếu hòa giA T thì khi nào ông A làm thủ tục tách sổ sAg tên cho bà diện tích ngAg 11m, dài hết đất xong, bà sẽ đưa cho ông A số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng); nếu hòa giA không T mà Tòa án phA mở phiên tòa xét xử thì bà chỉ trả cho ông A số tiền đất còn lại là 34.000.000 đồng (ba mươi bốn triệu đồng).

Việc ông A chuyển nhượng diện tích đất bà đAg sử dụng cho vợ chồng ông PhA Kim S, bà Lê Ngọc H bà Y hoàn toàn không biết, nên giữa ông S, bà H với ông A tự giA quyết với nhau vì đất bà đAg ở, đAg có trA chấp mà hai bên tự chuyển nhượng là hoàn toàn sai trái.

Ông Đặng H A trình bày:

Ông là con ruột của cụ Lê Thị A. Việc cụ A thỏa thuận bán đất và nhận tiền của bà Y ông hoàn toàn không biết. Sau này ông có nghe cụ A nói chỉ bán cho bà Y ngAg 05m không phA bán 11m như bà Y trình bày. Cụ A có nhờ ông chở cụ A đi đến Phòng công chứng để tách sổ phần 05m ngAg này, các A chị em khác của ông không đồng ý bán đất nên không chịu về ký tên, mẹ ông chỉ đồng ý chuyển nhượng cho bà Y 05m ngAg với giá 30.000.000 đồng và đã nhận đủ tiền. Đối với 06m ngAg bán sau ông có nghe mẹ ông nói bà Y chỉ mới đặt tiền cọc 2.000.000 đồng (hai triệu đồng), nhưng do bà Y đã sử dụng hết 11m ngAg nên cụ A kiện ra Tòa yêu cầu hủy việc thỏa thuận chuyển nhượng 06m ngAg đất với bà Y, mẹ ông sẽ trả lại cho bà Y tiền cọc 2.000.000 đồng.

Nguồn gốc phần đất này cha mẹ ông mua lại của người khác từ sau giA phóng 30-4-1975, do mẹ ông đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.092m^2 (400m^2 đất thổ cư + 692m^2 đất vườn) thửa đất số 472, tờ bản đồ số 3, được cấp ngày 26/3/1998, đất trống, không có nhà, cụ A ở chung nhà của vợ chồng ông gần phần đất này. Khi còn sống cụ A có chuyển nhượng cho bà Đào ngAg 10m, dài hết đất và đã tách sổ sAg tên xong. Cha của ông tên Đặng Văn Cất, sinh năm 1931, chết hơn 10 năm nay (không nhớ chính xác thời giA), cụ A chết ngày 13/01/2018, không ai để lại di chúc. Sau khi cụ A chết các A chị của ông tự thỏa thuận giao hết phần đất còn lại do mẹ ông đứng tên cho ông đứng tên quyền sử dụng. Ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 14/5/2019. Sau khi ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông chuyển nhượng diện tích đất này cho vợ chồng ông PhA Kim S, bà Lê Ngọc H, lúc đó bà Y đAg sử dụng diện tích ngAg 11m nên phần đất bà Y đAg sử dụng giữa ông với vợ chồng ông S, bà H chưa thỏa thuận bán nên ông chưa nhận tiền. Do quy định của pháp luật không tách riêng phần đất ngAg 11m mà bà Y đAg sử dụng được mà phA sAg tên toàn bộ diện

tích đất trong sổ do ông đứng tên, nên hiện nay ông S, bà H đAg đứng tên toàn bộ diện tích đất này, trong đó có diện tích ngAg 11m bà Y đAg sử dụng.

Đối với số tiền bà Y trình bày đã trả cho mẹ ông 32.000.000 đồng chỉ tương đương với diện tích ngAg 5,4m x 31m, nên ông yêu cầu bà Y phA giao lại cho ông sử dụng diện tích đất ngAg 5,6m x 31m; nếu bà Y muốn sử dụng diện tích ngAg 5,6m này thì phA trả lại cho ông giá trị đất bằng tiền theo biên bản Hội đồng định giá là 80.000.000 đồng/ 01 mét ngAg = 448.000.000 đồng (bốn trăm bốn mươi tám triệu đồng).

Ông PhA Kim S và bà Lê Ngọc H trình bày:

Khoảng tháng 5 năm 2019 ông bà có nhận chuyển nhượng diện tích đất của ông Đặng H A với giá thỏa thuận 60.000.000 đồng/ 01 mét ngAg (tính theo hướng T cùng hướng với nhà bà Y), dài hết đất. Do theo quy định về đất đai không tách sổ được nên sAg toàn bộ diện tích đất ông A đứng tên qua cho ông bà đứng tên, nhưng diện tích ngAg 11m bà Y đAg sử dụng ông bà chưa trả tiền, chỉ thỏa thuận là nếu ông A tách sổ lấy lại sử dụng hay thỏa thuận bán cho bà Y thì ông bà sẽ tách sổ ra cho ông A hay tách sổ cho bà Y, vì hiện nay theo quy định mới đã cho tách sổ. Ông bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/6/2019, thửa đất số 10, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.146m^2, trong đó đất ở tại nông thôn 90m^2, đất vườn 1.056m^2, bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay ông bà đAg giữ, không thế chấp cho ai.

Việc trA chấp đất giữa bà Y với ông A thì hai bên tự thương lượng giA quyết, nếu không thỏa thuận được thì sẽ do Tòa án xét xử. Sau khi giA quyết trA chấp, ông bà đồng ý tách sổ sAg tên theo thỏa thuận giữa bà Y với ông A hay theo quyết định, bản án của Tòa án. Ông S, bà H không trA chấp diện tích đất bà Y đAg sử dụng với ông A hay với bà Y.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2020/DS-ST ngày 18-6-2020 chủa Tòa án nH dân thị xã Hòa T, tỉnh T N.

Áp dụng các Điều 122, 124, 127, 134, 137, 689, 697 của Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 106, 136 của Luật đất đai năm 2003; các Điều 147, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy bA thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án tuyên xử.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Kim Y đối với ông Đặng H A.

1.1 Buộc ông PhA Kim S và bà Lê Ngọc H có nghĩa vụ làm thủ tục tách sổ sAg tên quyền sử dụng diện tích đất 167,4m^2 (trong đó có 45m^2 thổ cư và 122,4m^2 đất vườn) tọa lạc tại ấp Trường A, xã Trường T, thị xã Hòa T, tỉnh T N cho bà Phạm Kim Y, trong tổng diện tích đất 1.146m^2 đất theo thửa số 10, tờ bản đồ số 19 do ông S và bà H cùng đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 11/6/2019. Bà Y được quyền sử dụng diện tích đất 167,4m^2 có tứ cận:Đông giáp thửa đất số 09 dài 5,4m;T giáp đường 10m dài

5,4m; Nam giáp đất tách sổ sAg tên cho ông A dài 31m; Bắc giáp đất còn lại của thửa số 10 dài 31m.

Trên diện tích 167,4m^2 có căn nhà tường do bà Y xây dựng và đAg sử dụng; 02 căn nhà chồi để bán quán nước.

1.2 Buộc ông PhA Kim S và bà Lê Ngọc H có nghĩa vụ làm thủ tục tách sổ sAg tên quyền sử dụng diện tích đất 173,6m^2 đất vườn tọa lạc tại ấp Trường A, xã Trường T, thị xã Hòa T, tỉnh T N cho ông Đặng H A, trong tổng diện tích đất 1.146m^2 đất theo thửa số 10, tờ bản đồ số 19 do ông S và bà H cùng đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 11/6/2019. Ông A được quyền sử dụng diện tích đất 173,6m^2 có tứ cận: Đông giáp thửa đất số 09 dài 5,6m;T giáp đường 10m dài 5,6m; Nam giáp thửa đất số 140 dài 31m; Bắc giáp đất tách sổ sAg tên cho bà Y dài 31m.

(Theo Trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính số: 5851/TĐ-BĐĐC ngày 24/12/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T N - Chi nhánh Hòa T).

Về chi phí làm thủ tục tách sổ sAg tên quyền sử dụng đất cho bà Y, ông A, các bên tự chịu theo quy định của pháp luật.

1.3 Buộc bà Phạm Kim Y có nghĩa vụ di dời một nhà tạm sử dụng để bán nước uống, diện tích 84,5m^2 để trả đất trống lại cho ông A sử dụng.

1.4 Buộc ông Đặng H A có nghĩa vụ bồi thường nhà vệ sinh, cH móng hàng rào trên diện tích đất ông A nhận sử dụng và tiền di dời quán cho bà Y tổng số tiền là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng). Ông A được quyền sử dụng nhà vệ sinh diện tích 3,6m^2, cH móng hàng rào dài 31m dọc rA đất về hướng Nam giáp thửa 140 trên diện tích đất ông A nhận lại.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 02-7-2020, bà Y có đơn kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà. Bà yêu cầu Tòa phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu của bà. Buộc ông A, ông S, bà H cùng có nghĩa vụ làm thủ tục chuyển nhượng sAg tên cho bà 11m x 31m đất tọa lạc tại ấp trường A, xã Trường T, thị xã Hòa T, tỉnh T N, bà sẽ giao cho ông A số tiền 34.000.000 đồng.

Ngày 20-7-2020 Viện kiểm sát nH dân tỉnh T N có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 10/QĐKNT-VKS-DS. Đề nghị Tòa án nH dân tỉnh T N căn cứ vào khoản 3, Điều 308; Điều 300 Bộ luật Tố tụng năm 2015 xét xử vụ án theo hướng hủy Bản án sơ thẩm số 15/2020/DS-ST ngày 18-6-2020 của Tòa án nH dân thị xã Hòa T, tỉnh T N.

Tại phiên phúc thẩm, các đương sự không cung cấp chứng cứ gì mới, không thỏa thuận được với nhau về việc giA quyết vụ án.

Bà Y trình bày: Bà đồng ý trả cho ông H A 100.000.000 đồng với điều kiện ông H A tách cho bà 11m x 31m.

Ông H A trình bày: Không đồng ý theo yêu cầu của bà Y.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nH dân tỉnh T N:

+ Về tố tụng: Hội đồng xét xử, thẩm phán và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng những quy định pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung:Từ những pH tích trên,Viện kiểm sát nH dân đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nH dân tỉnh T N. Hủy bản án sơ thẩm số 15/2020/DS-ST ngày 18-6-2020 của Tòa án nH dân thị xã Hòa T, tỉnh T N, tỉnh T N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, và căn cứ kết quả trA tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Lê Ngọc H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quA trong vụ án có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Căn cứ Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét kháng cáo của bà Y thì thấy rằng:

Vào năm 2010, cụ A chuyển nhượng cho bà Y phần đất tọa lạc tại ấp Trường A, xã Trường T, huyện Hòa T (nay thị xã Hòa T), tỉnh T N, 02 lần: lần thứ nhất diện tích 05m x 31m với giá 6.000.000 đồng/ 01m ngAg = 30.000.000 đồng; lần thứ hai diện tích 06m x 31m với giá 6.000.000 đồng/ 01m ngAg = 36.000.000 đồng. Bà Y trả cho cụ A được 2.000.000 đồng. Tổng cộng bà Y trả cho cụ A 02 lần được 32.000.000 đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ A với bà Y không lập T văn bản, không có công chứng, chứng thực là vi phạm về hình thức theo quy định tại Điều 689 của Bộ luật dân sự năm 2005. Tại thời điểm chuyển nhượng thì cụ A đAg thế chấp giấy chứng nhận quyền sử đất cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh T N - Chi nhánh Hòa T (nay thị xã Hòa T) để vay tiền; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cụ Lê Thị A vào ngày 26-3-1998, thời điểm đó cụ Đặng Văn Cất còn sống, nên quyền sử dụng đất này là tài sản chung của vợ chồng cụ Cất và cụ A, sau khi cụ Cất chết thì phần tài sản của cụ Cất chung với cụ A trong phần đất này chưa được xác định trở T di sản thừa kế cho những người được hưởng di sản thừa kế của cụ Cất, nếu cụ A muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho bà Y thì phA có sự đồng ý của những người con của cụ Cất thuộc hàng thừa kế thứ nhất, việc cụ A tự ý chuyển nhượng đất cho bà Y không có sự đồng ý của các con của cụ Cất và cụ A.Về nguyên tắc hợp đồng này vô hiệu. Tuy nhiên bàY nhận đất và xây 01 căn nhà tường cấp 4C: Móng bê tông, đá 4x6, nền gạch men, cột gạch, cửa sắt có gắn kiếng, tường xây gạch ống S pê, kèo + đòn tay gỗ xây dựng, trần tole lạnh, mái tole, diện tích ngAg 5,4m x dài 7,5m = 40,5m^2, trị giá: 47.652.000 đồng, khi bà Y xây nhà cụ A không ngăn cản và bà Y cũng không bị cơ quA nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng đối với phần diện tích 5,4m x31m này có hiệu lực, còn phần diện tích 5,6m x31m bị vô hiệu do vi phạm về hình

thức theo điểm b 3, tiểu mục 2.3, mục II của Nghị Quyết số 02/2004/ NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa ADTC.

Mặt khác, bà Y trả cho cụ A tại thời điểm chuyển nhượng năm 2010 số tiền 32.000.000 đồng chỉ tương đương với diện tích 5,4m x 31m. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Y đối với ông A là có căn cứ.

Bà Y kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình, nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Y.

[2] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nH dân tỉnh T N cho rằng cấp sơ thẩm giA quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự thì thấy rằng:

Bà Y khởi kiện yêu cầu ông H A chuyển quyền sử dụng đất cho bà Y theo thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với cụ A khi cụ A còn sống diện tích 11m x 31 m đất tọa lạc tại ấp Trường A, xã Trường T, huyện Hòa T (nay thị xã Hòa T), tỉnh T N. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ A với bà Y là vô hiệu do vi phạm về hình thức.

Căn cứ khoản 2 Điều 137 Bộ luật Dân sự, về giA quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu được quy định " Các bên khôi phục lại tình trạng bA đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do bà Y đã quản lý hết 11m x 31m nhưng hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Y với cụ A chỉ chấp nhận 5,4m x 31m nên cần buộc bà Y trả lại cho ông Đặng H A diện tích 5,6m x 31m là phù hợp với khoản 2 Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 và khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015. Trên thực tế thì ông Đặng H A ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 1.146m^2 cho ông S và bà H đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có diện tích 11m x 31 m cho ông S, bà H nhưng ông H A chưa nhận tiền. Ông S, bà H thừa nhận chưa trả tiền cho ông A và đồng ý trả lại cho ông H A 11m x 31 m. Bà Y xây nhà tường trên diện tích 5,4m x 31m nên bà Y tiếp tục sử dụng diện tích 5,4m x 31m.Trên diện tích 5,6 m x 31m đất bà Y có xây hàng rào và quán nên giao buộc bà Y giao trả đất cho ông H A diện tích đất này, ông H A có nghĩa vụ trả tiền giá trị hàng rào và quán cho bà Y là có cơ sở.

Do diện tích 11m x 31m đất ông S, bà H đAg đứng tên quyền sử dụng đất và ông, bà cũng đồng ý tự nguyện làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà Y và ông A, lẽ ra cấp sơ thẩm tuyên công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ A với bà Y xác định diện tích đất bà Y được quyền sử dụng; phần diện tích đất bà Y giao trả cho ông H A. Ghi nhận ông S, bà H tự nguyện làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng cho bà Y và ông H A nên cấp phúc thẩm điều chỉnh cách tuyên Bản án phần Quyết định cho phù hợp. Nên không có căn cứ chấp nhận kháng nghị của viện kiểm sát nH dân tỉnh T N.

[3] Từ những pH tích trên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà phạm Kim Y, không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nH dân tỉnh T N. Sửa Bản án sơ thẩm về cách tuyên.

[4] Án phí phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị Quyết số 326/ 2016 UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy bA thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án:

[5] Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị, Hội đồng xét xử không giA quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Do bà Phạm Kim Y kháng cáo không được chấp nhận nên bà Y phA chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Áp dụng các Điều 122, 124, 127, 134, 137, 689, 697 của Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 106, 136 của Luật đất đai năm 2003; các Điều 147, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy bA thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án:

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Phạm Kim Y.

2. Không chấp nhận kháng nghị của viện kiểm sát nH dân tỉnh T N.

3. Sửa Bản án sơ thẩm 15/2020/DS-ST ngày 18-6-2020 của Tòa án nH dân thị xã Hòa T, tỉnh T N.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Kim Y đối với ông Đặng H A.

Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Phạm Kim Y với cụ Lê Thị A. Bà Phạm Kim Y được quyền sử dụng diện tích đất 5,4m x 31m = 167,4m^2 (trong đó có 45m^2 thổ cư và 122,4m^2 đất vườn) đất tọa lạc tại ấp Trường A, xã Trường T, thị xã Hòa T (nay thị xã Hòa T), tỉnh T N cho bà Phạm Kim Y, trong tổng diện tích đất 1.146m^2 đất theo thửa số 10, tờ bản đồ số 19 do ông S và bà H cùng đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCN: CS10734 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh T N cấp ngày 11/6/2019 có tứ cận: Đông giáp thửa đất số 09 dài 5,4m;T giáp đường 10m dài 5,4m; Nam giáp đất tách sổ sAg tên cho ông A dài 31m; Bắc giáp đất còn lại của thửa số 10 dài 31m.

Trên diện tích 167,4m^2 có căn nhà tường do bà Y xây dựng và 02 căn nhà chồi để bán quán nước.

5. Buộc bà Phạm Kim Y giao trả cho ông Đặng H A được quyền sử dụng diện tích 5,6m x 31m = 173,6m^2 đất vườn tọa lạc tại ấp Trường A, xã Trường T, thị xã Hòa T, tỉnh T N, trong tổng diện tích đất 1.146m^2 đất theo thửa số 10, tờ bản đồ số 19 do ông S và bà H cùng đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 11/6/2019 có tứ cận:Đông giáp thửa đất số 09 dài 5,6m; T giáp đường 10m dài 5,6m; Nam giáp thửa đất số 140 dài 31m; Bắc giáp đất tách sổ sAg tên cho bà Y dài 31m.

(Theo Trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính số: 5851/TĐ-BĐĐC ngày 24/12/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T N - Chi nhánh Hòa T).

Ghi nhận ông PhA Kim S và bà Lê Ngọc H tự nguyện đến cơ quA có thẩm quyền tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Y diện tích 167,4m^2 và ông H A diện tích 173,6m^2

Về chi phí làm thủ tục tách sổ sAg tên quyền sử dụng đất cho bà Y, ông A, các bên tự chịu theo quy định của pháp luật.

6. Buộc bà Phạm Kim Y có nghĩa vụ di dời một nhà tạm sử dụng để bán nước uống, diện tích 84,5m^2 để trả đất trống lại cho ông A sử dụng.

7. Buộc ông Đặng H A có nghĩa vụ bồi thường nhà vệ sinh, cH móng hàng rào trên diện tích đất ông A nhận sử dụng và tiền di dời quán cho bà Y tổng số tiền là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng). Ông A được quyền sử dụng nhà vệ sinh diện tích 3,6m^2, cH móng hàng rào dài 31m dọc rA đất về hướng Nam giáp thửa 140 trên diện tích đất ông A nhận lại.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phA thi hành án còn phA chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phA thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

8. Về chi phí tố tụng: Bà Phạm Kim Y phA chịu tiền chi phí đo đạc, định giá, trích lục hồ sơ là 2.519.000 đồng, ghi nhận bà Y đã nộp và chi phí xong.

9. Về án phí:

9.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phạm Kim Y phA chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà Y đã nộp theo biên lai thu số 0013585 ngày 19 tháng 6 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hòa T, tỉnh T N, bà Y đã nộp xong án phí.

Ông Đặng H A phA chịu 800.000 đồng (tám trăm nghìn đồng).

9.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Kim Y phA chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà Y đã nộp theo biên lai thu số 0013585 ngày 19 tháng 6 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hòa T, tỉnh T N.

10. Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị, Hội đồng xét xử không giA quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

11. Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phA 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 theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh T N;
- TAD thị xã Hòa T;

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

- Chi cục THADS thị xã Hòa T;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
-Lưu hồ sơ vụ án.

Phạm Thị Hồng Vân