

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Bản án số: 88/2024/DS-PT

Ngày 09-5-2024

V/v tranh chấp kiện đòi giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Thanh Thảo

Các thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Thư

Ông Trần Văn Nhum

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Thế Huy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:**
Ông Lê Văn Quang.

Trong các ngày 03 tháng 5 và ngày 09 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm, công khai vụ án Dân sự thụ lý số 38/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 3 năm 2024 về việc “*Tranh chấp kiện đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án số: 57/2023/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 78/2024/QĐXXPT-DS ngày 22 tháng 4 năm 2024; giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Mỹ, sinh năm 1958

Địa chỉ: Ấp Hiệp Tâm, xã Lộc Hiệp, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

- **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị Ngọc Thơ, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Ấp Hiệp Tâm, xã Lộc Hiệp, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1) Bà Lê Thị Lợi, sinh năm 1939 (đã chết)

Địa chỉ: Ấp Hiệp Tâm, xã Lộc Hiệp, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo pháp luật của bà Lợi: Bà Nguyễn Thị Ngọc Thơ, sinh năm 1980 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Hiệp Tâm, xã Lộc Hiệp, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

2) Ông Hoàng Minh Tân, sinh năm 1975 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Tân Hiệp, xã Tân Thành, huyện Bù Đốp, tỉnh Bình Phước.

3) Ông Hoàng Minh Thông, sinh năm 2000 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Hiệp Tâm, xã Lộc Hiệp, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

4) Bà Hoàng Anh Thy, sinh năm 2003 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Hiệp Tâm, xã Lộc Hiệp, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

5) Ông Lê Văn Tỷ, sinh năm 1955 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Hiệp Tâm, xã Lộc Hiệp, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

- *Người kháng cáo bị đơn*: bà Nguyễn Thị Ngọc Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ trình bày:

Giữa bà Mỹ và bà Nguyễn Thị Ngọc Thơ có thỏa thuận thi hành án đối với bản án số 04/2021/DSST ngày 01-02-2021 của Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh, quá trình thi hành án bản án trên giữa bà Mỹ và bà Thơ có thỏa thuận vợ chồng bà Thơ đồng ý chuyển nhượng cho bà Mỹ diện tích đất để cản trừ khoản nợ vợ chồng bà Thơ nợ vợ chồng bà Mỹ theo quyết định của bản án trên. Sau khi thống nhất thì các bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng. Các bên thỏa thuận bà Thơ sẽ hoàn tất các thủ tục để tách thửa cho bà Mỹ. Khi nào được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Thơ sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Mỹ. Tuy nhiên, từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Thơ không giao giấy CNQSDĐ cho bà Mỹ. Đến đầu tháng 01 năm 2023 bà Mỹ có liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đăng lý đất đai huyện Lộc Ninh thì được biết bà Thơ đã nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Mỹ.

Nay bà Mỹ yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc Thơ phải trả lại cho bà Mỹ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03162 cấp ngày 15 tháng 8 năm 2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho bà Nguyễn Thị Mỹ đối với thửa đất số 460, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.330,5m² tọa lạc tại ấp Hiệp Tâm, xã Lộc Hiệp, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước, ngoài ra bà Mỹ không yêu cầu gì khác.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Thơ thì bà Mỹ không chấp nhận toàn bộ vì khi các bên thỏa thuận chuyển nhượng đất để cản trừ nợ có thỏa thuận về việc gia đình bà Thơ sẽ phải chịu ½ chi phí liên quan đến chuyển nhượng, mua thổ cư, tách thửa,... Còn gia đình bà Mỹ sẽ phải chịu ½ chi phí liên quan đến chuyển nhượng, mua thổ cư, tách thửa,...

Tại phiên tòa, bà Mỹ đồng ý trả cho bà Thơ chi phí liên quan đến chuyển nhượng, mua thổ cư, tách thửa,... đối với thửa đất số 460, tờ bản đồ số 21 là 80.000.000đồng.

Theo đơn phản tố, đơn sửa đổi, bổ sung đơn phản tố và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Thơ trình bày:

Giữa bà Mỹ và bà Nguyễn Thị Ngọc Thơ có thỏa thuận thi hành án đối với bản án số 04/2021/DSST ngày 01-02-2021 của Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh, quá trình thi hành án bản án trên giữa bà Mỹ và bà Thơ có thỏa thuận vợ chồng bà Thơ đồng ý chuyển nhượng cho bà Mỹ diện tích đất để cần trừ khoản nợ vợ chồng bà Thơ nợ vợ chồng bà Mỹ theo quyết định của bản án trên. Sau khi thống nhất thì các bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng. Các bên thỏa thuận bà Thơ sẽ hoàn tất các thủ tục để tách thửa cho bà Mỹ. Sau khi hoàn thành việc tách thửa bà Thơ có yêu cầu bà Mỹ thanh toán tiền chi phí liên quan đến chuyển nhượng, mua thổ cư, tách thửa,...Tuy nhiên bà Mỹ không đồng ý trả cho bà Thơ các khoản chi phí trên.

Theo thỏa thuận thì khi bà Thơ thực hiện xong thủ tục và có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Mỹ phải thanh toán tiền chi phí cho bà Thơ. Trong hợp đồng chuyển nhượng các bên cũng đã thỏa thuận bà Mỹ phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Thơ toàn bộ chi phí phát sinh từ việc chuyển nhượng 01 phần thửa đất cho bà Mỹ. Tuy nhiên, sau khi có thông báo nộp thuế thì bà Mỹ không đồng ý đưa tiền cho bà Thơ để nộp thuế. Nay bà Thơ yêu cầu phản tố và yêu cầu bà Mỹ phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Thơ các khoản chi phí cụ thể như sau:

+ Chi phí có hóa đơn chứng từ:

- Chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất ở là 60.000.000 đồng
- Lệ phí trước bạ, chi phí đo đạc, phí tách thửa, công chứng là 10.000.000 đồng.
- Chi phí đi lại ăn uống và chi phí khác: 10.000.000 đồng.

Cụ thể:

- Chi phí đi lại (4 tháng) bình quân mỗi tháng đi lại 2 lần x 2 người x 500.000 đồng/1 lần đi = 4.000.000 đồng.
- Chi phí ăn uống 8 lần và đi lại: 800.000 đồng.
- Chi phí khác (bồi dưỡng nước) là: 2.000.000 đồng
- Tiền lãi chậm thanh toán 9 tháng: 9.126.000đồng (lãi suất 1,5%/tháng),
- Bồi thường danh dự tổn thất đi lại trong khi phải chăm sóc mẹ già bệnh nặng là: 5.000.000đồng

Tổng cộng các khoản là: 80.926.000 đồng.

Tuy nhiên, tại phiên hòa giải và phiên tòa bà Thơ chỉ yêu cầu bà Mỹ phải thanh toán cho bà Thơ số tiền 80.000.000đồng, bao gồm các khoản sau:

- Chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất ở là 60.000.000 đồng

- Lệ phí trước bạ 375.000 đồng.
- Thuế thu nhập cá nhân: 10.000.000 đồng.
- Tiền lãi chậm thanh toán: 9.625.000 đồng.

Đối với các khoản tiền khác theo đơn phản tố và đơn sửa đổi bổ sung đơn phản tố thì bà Thơ không yêu cầu.

Đối với việc trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Mỹ thì bà Thơ không đồng ý trả vì diện tích đất trên giấy chứng nhận cấp cho bà Mỹ không đúng với diện tích đất các bên đã căn trừ nợ, theo biên bản thỏa thuận tại thi hành án chỉ căn trừ cho bà Mỹ 5m chiều ngang mặt đường nhưng trong giấy chứng nhận là 6.16m. Vì vậy, bà Thơ chỉ đồng ý trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Mỹ khi đã điều chỉnh đúng diện tích đất bà Thơ đã căn trừ là 05m.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Tỷ trình bày:

Trước đây vợ chồng ông Tỷ có cho bà Thơ vay tiền để làm ăn, sau đó bà Thơ bị bế nợ không có tiền trả vợ chồng ông Tỷ nên vợ chồng ông Tỷ đã kiện bà Thơ ra Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh và được Tòa án giải quyết buộc bà Thơ và ông Tân phải có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Tỷ số tiền 2.362.184.000đồng. Khi thi hành án thì vợ chồng ông Tỷ có thỏa thuận với vợ chồng ông Tân, bà Thơ thì ông Tỷ có đề nghị nếu bà Thơ và ông Tân trả tiền mặt cho vợ chồng ông Tỷ thì ông Tỷ sẽ giảm 200.000.000đồng trong khoản nghĩa vụ mà bà Thơ và ông Tân phải trả cho chúng ông Tỷ. Số tiền còn lại là 2.162.184.000đồng bà Thơ và ông Tân phải trả cho vợ chồng ông Tỷ. Tuy nhiên, ông Tân và bà Thơ không đủ khả năng để trả số tiền 2.162.184.000đồng nên ông Tân và bà Thơ xin vợ chồng ông Tỷ lấy đất nhà kho để trả nợ. Sau đó bà Thơ và ông Tân nói sẽ chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Tỷ 01 phần diện tích đất trong thửa đất số 385, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại ấp Hiệp Tâm, xã Lộc Hiệp, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước để khấu trừ khoản nợ của bà Thơ và ông Tân thì vợ chồng ông Tỷ cũng đồng ý. Bà Thơ và ông Tân đồng ý nhận lại diện tích đất ngang 5,2m dài 100m, trên đất có 01 căn nhà xây để vợ chồng bà Thơ và ông Tân ở. Khi đó các bên đã thống nhất đo đạc diện tích đất bà Thơ nhận lại là từ mép nhà xây về phía bên phải thửa đất, phần diện tích đất còn lại từ mép tường nhà xây qua phía bên trái thửa đất bà Thơ và ông Tân sẽ chuyển nhượng cho vợ chồng ông Tỷ để khấu trừ nợ.

Nay bà Mỹ tranh chấp kiện đòi bà Thơ phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất bà Thơ đã chuyển nhượng cho bà Mỹ để căn trừ nợ thì ông Tỷ chỉ đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo yêu cầu của bà Mỹ là buộc bà Thơ phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất bà Thơ đã chuyển nhượng cho bà Mỹ, do ông Tỷ đã cam kết đây là tài sản riêng của bà Mỹ nên ông Tỷ không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Khi đó thỏa thuận để bà Thơ là người trực tiếp đi làm mọi thủ tục liên quan đến tách thửa, chuyển nhượng, ... mọi chi phí liên quan hết bao nhiêu thì chia đôi mỗi bên chịu 01 nửa.

Vì bận công việc nên ông Tỷ đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình

Tòa án giải quyết vụ án và ông Tỷ không có yêu cầu hay ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Minh Tân trình bày:

Đối với việc trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Mỹ thì ông Tân không đồng ý trả vì diện tích đất trên giấy chứng nhận cấp cho bà Mỹ không đúng với diện tích đất các bên đã căn trừ nợ, theo biên bản thỏa thuận tại thi hành án chỉ căn trừ cho bà Mỹ 5m chiều ngang mặt đường nhưng trong giấy chứng nhận là 6.16m. Vì vậy, bà Thơ chỉ đồng ý trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Mỹ khi đã điều chỉnh đúng diện tích đất bà Thơ đã căn trừ là 05m.

Đối với số tiền chi phí bà Thơ yêu cầu bà Mỹ trả là 80.000.000đồng thì ông Tân đồng ý với yêu cầu của bà Thơ và ông không có yêu cầu gì khác.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác không có ý kiến và yêu cầu gì và đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị Hạnh trình bày:

Bà Hạnh là vợ của bà Mỹ và bà Thơ, trước đây bà Hạnh được bà Thơ mời 2 vợ chồng bà Hạnh ra để chứng kiến việc bà Thơ và bà Mỹ thỏa thuận với nhau về khấu trừ tiền nợ của vợ chồng bà Thơ với vợ chồng bà Mỹ. Ngày đó là ngày nào bà Hạnh không nhớ cụ thể nhưng bà Hạnh nhớ ngày đó khoảng 7 giờ đến 8 giờ tối, vợ chồng bà Hạnh có đến nhà bà Lê Thị Lợi gặp vợ chồng bà Lợi, vợ chồng bà Thơ, vợ chồng bà Mỹ. Khi đó bà Mỹ nói với vợ chồng bà Thơ là nếu vợ chồng bà Thơ trả tiền mặt cho vợ chồng bà Mỹ hoặc nếu vợ chồng bà Thơ giao toàn bộ thửa đất của vợ chồng bà Thơ đang ở tọa lạc tại ấp Hiệp Tâm, xã Lộc Hiệp cho bà Mỹ để khấu trừ số tiền nợ 2.362.184.000đồng thì vợ chồng bà Mỹ sẽ giảm 200.000.000đồng cho bà Thơ. Tuy nhiên, bà Thơ nói bà tiền mặt thì bà Thơ không có còn nếu giao hết đất cho bà Mỹ để lấy 200.000.000đồng thì không đủ tiền để xây nhà. Vì vậy, vợ chồng bà Thơ đã đề nghị xin vợ chồng bà Mỹ lấy đất nhà kho để trả nợ. Sau đó bà Thơ và ông Tân nói sẽ chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà Mỹ 01 phần diện tích đất trong thửa đất số 385, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại ấp Hiệp Tâm, xã Lộc Hiệp, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước để khấu trừ khoản nợ của bà Thơ và ông Tân thì vợ chồng bà Mỹ cũng đồng ý. Bà Thơ và ông Tân đồng ý nhận lại diện tích đất ngang 5.2m dài 100m, trên đất có 01 căn nhà xây để vợ chồng bà Thơ và ông Tân ở. Khi đó các bên đã thống nhất đo đạc diện tích đất bà Thơ nhận lại là từ mép tường nhà xây về phía bên phải thửa đất, phần diện tích đất còn lại từ mép tường nhà xây qua phía bên trái thửa đất bà Thơ và ông Tân sẽ chuyển nhượng cho vợ chồng bà Mỹ để khấu trừ nợ, khi đó các bên thống nhất nhà kho hiện hữu trên đất thì gia đình bà Mỹ được nhận và sử dụng đúng hiện trạng, vì nếu tháo dỡ nhà kho ra thì sẽ ảnh hưởng đến toàn bộ kết cấu của nhà kho. Lúc đó bà Thơ và bà Mỹ thỏa thuận từ mép tường xây của căn nhà qua bên trái thửa đất thì bà Thơ nhận phần đất này còn từ mép tường xây của căn nhà qua bên phải thửa đất thì bà Mỹ được nhận phần đất này, tài sản trên thửa đất của ai thì người đó được sở hữu.

Khi thỏa thuận các bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không lập thành văn bản. Về chi phí tách thửa, chuyển nhượng, ... liên quan đến việc khấu trừ tiền nợ thì bà

Thơ và bà Mỹ đã thống nhất sau khi thực hiện xong việc tách thửa cho bà Mỹ thì mỗi bên chịu 1 nửa chi phí. Ngoài ra bà Hạnh không chứng kiến việc gì khác.

Tại Bản án sơ thẩm số 57/2023/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh quyết định.

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mỹ.

Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc Thơ phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Mỹ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS03162 cấp ngày 15 tháng 8 năm 2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho bà Nguyễn Thị Mỹ đối với thửa đất số 460, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.330,5m², đất tọa lạc tại ấp Hiệp Tâm, xã Lộc Hiệp, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

2/ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Ngọc Thơ

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của bà Nguyễn Thị Mỹ và bà Nguyễn Thị Ngọc Thơ. Bà Nguyễn Thị Mỹ có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc Thơ số tiền 80.000.000 đồng (Bao gồm các khoản tiền sau: Chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất ở là 60.000.000 đồng; Lệ phí trước bạ 375.000 đồng; Thuế thu nhập cá nhân: 10.000.000 đồng; Tiền lãi chậm thanh toán: 9.625.000 đồng).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Không đồng ý với Bản án sơ thẩm đã tuyên. Ngày 08/01/2024, bà Thơ kháng cáo Bản án sơ thẩm số 57/2023/DS-ST ngày 29/12/2023, đề nghị Tòa án cấp phúc chấp nhận kháng cáo, sửa án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn bà Thơ vẫn giữ nguyên kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án. Thẩm phán, Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đã tuân thủ đầy đủ và thực hiện đúng với quy định của pháp luật.

Xét đơn kháng cáo của bà Thơ:

Về hình thức: Đơn của bà Thơ đảm bảo về mặt hình thức và bà đã nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS năm 2015 giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 57/2023/DS-ST ngày 29/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa sơ thẩm đã tiến hành đúng trình tự thủ tục theo Bộ luật Tố tụng dân sự đã quy định.

Tại phiên tòa vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên ông Hoàng Minh Tân, anh Hoàng Minh Thông, chị Hoàng Anh Thy, ông Lê Văn Tỷ đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng và triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt có đơn yêu cầu vắng mặt, không có kháng cáo và có đầy đủ lời khai, tại phiên tòa nguyên đơn và bị đơn cũng không yêu cầu hoãn phiên tòa để triệu tập ông Tân, anh Thông, chị Thy, ông Tỷ, căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của bà Thơ thấy rằng:

Trước đây vợ chồng bà Mỹ, ông Tỷ có cho vợ chồng bà Thơ vay tiền để làm ăn, sau đó bà Thơ không có tiền trả vợ chồng ông Tỷ nên vợ chồng ông Tỷ đã kiện bà Thơ ra Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh và được Tòa án giải quyết buộc bà Thơ và ông Tân phải có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Tỷ số tiền 2.362.184.000 đồng (Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 01/02/2021). Khi thi hành án thì các bên thỏa thuận là ông Tân và bà Thơ không đủ khả năng để trả số tiền mặt là 2.162.184.000 đồng nên ông Tân và bà Thơ chuyển nhượng 01 phần diện tích đất cho vợ chồng ông Tỷ, là phần diện tích đất trong thửa đất số 385, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại ấp Hiệp Tâm, xã Lộc Hiệp, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

Ngày 15/4/2022, gia đình ông Tân, bà Thơ cùng bà Nguyễn Thị Mỹ đã đến Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Dụ để thực hiện ký hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất như các bên đã thỏa thuận.

Tại phiên tòa, các bên thống nhất có hợp gia đình thống nhất vợ chồng ông Tân, bà Thơ đồng ý nhận lại diện tích đất có căn nhà xây cấp 4 với chiều ngang thửa đất theo chiều ngang của căn nhà là 5,2m và chiều dài thửa đất là 100m, đồng thời ông Tân và bà Thơ đều khẳng định việc chuyển nhượng đất cho bà Mỹ để cản trừ nợ là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc. Việc tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Mỹ và vợ chồng bà Thơ là do bà Thơ chịu trách nhiệm trực tiếp đi làm. Vì vậy, sau khi ký hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất, bà Nguyễn Thị Thơ là người trực tiếp thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến việc sang nhượng phần đất nêu trên. Và đến ngày 15/8/2022 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước đã ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất bà Mỹ nhận chuyển nhượng từ gia đình bà Thơ. Giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ CS03162 cấp ngày 15 tháng 8 năm 2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho bà Nguyễn Thị Mỹ đối với thửa đất số 460, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.330,5m², đất tọa lạc tại ấp Hiệp Tâm, xã Lộc Hiệp, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước. Thửa còn lại sau khi tách là của vợ chồng bà Thơ thuộc thửa 461, tờ bản đồ 21 diện tích là 511,1 có chiều rộng là 5,2m và

chiều dài thửa đất là 100m. Vì vậy, kháng cáo của bà Thơ cho rằng nếu theo Giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ CS03162 cấp ngày 15 tháng 8 năm 2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho bà Nguyễn Thị Mỹ đối với thửa đất số 460, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.330,5m², đất có chiều ngang 6,16m là chông lấn lên ranh đất của bà là 01m, nếu thi hành án thì sẽ phá bỏ một bức tường nhà là không đúng với hồ sơ tách thửa và thực tế sử dụng nên không có căn cứ chấp nhận nên cần giữ nguyên quyết định của Bản án số 57/2023/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước

[3] Ý kiến của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên được ghi nhận.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bà Thơ không được chấp nhận nên phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
+ Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Thơ.

+ Giữ nguyên Bản án số 57/2023/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 105, Điều 117, khoản 2 Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015;

Áp dụng khoản 16 Điều 3 Luật đất đai 2013.

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý sử dụng án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mỹ.

Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc Thơ phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Mỹ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS03162 cấp ngày 15 tháng 8 năm 2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho bà Nguyễn Thị Mỹ đối với thửa đất số 460, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.330,5m², đất tọa lạc tại ấp Hiệp Tâm, xã Lộc Hiệp, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

2/ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Ngọc Thơ

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của bà Nguyễn Thị Mỹ và bà Nguyễn Thị Ngọc Thơ. Bà Nguyễn Thị Mỹ có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc Thơ số tiền 80.000.000 đồng (Bao gồm các khoản tiền sau: Chuyển mục đích sử dụng đất

nông nghiệp sang đất ở là 60.000.000 đồng; Lệ phí trước bạ 375.000 đồng; Thuế thu nhập cá nhân: 10.000.000 đồng; Tiền lãi chậm thanh toán: 9.625.000 đồng).

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Ngọc Thơ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí bà Thơ đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lộc Ninh. Sau khi khấu trừ Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lộc Ninh trả lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc Thơ số tiền 1.723.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0010485 ngày 22/5/2023.

Bà Nguyễn Thị Mỹ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Thơ phải phải chịu 300.000đồng, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đồng mà bà đã nộp, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006054 ngày 30/01/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và khi có đơn yêu cầu thi hành án, bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện Lộc Ninh;
- THADS huyện Lộc Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Bùi Thanh Thảo