TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 58 /2018/DS-PT
Ngày: 24 - 04 - 2018
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 SÓC TRĂNG

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Ông **Nguyễn Văn Dũ**
Các thẩm phán: Ông **Mai Thiện Kế**
Ông **Nguyễn Khánh Hùng**

***Thư ký phiên toà*:** Bà **Nguyễn Thị Trung An** – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông **Trần Văn Nghiệp**- Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 04 năm 2018 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 79/2017/TLPT-DS ngày 24 tháng 07 năm 2017, về việc"*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*"

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2017/DS-ST ngày 16/6/2017 của Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 35/2018/QĐ-PT ngày 19 tháng 03 năm 2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 45/2018/QĐ-PT ngày 11/04/2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Đặng Thị D,** sinh năm 1973. Địa chỉ: số 43 ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt)

2. Bị đơn: Bà **Lê Thị P,** sinh năm 1970. Địa chỉ: số 81 ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt)

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Phượng: Bà **Mai Hồng L** , sinh năm 1993. Địa chỉ: Ấp b, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (Có măt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Luật sư **Trương Hoài P.** Địa chỉ: 36/7 Đi, phường m, quận b, thành phố H. (Có mặt).

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

3.1 Ông **Quách Văn U,** sinh năm 1973. Địa chỉ: số 43 ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt)

3.2 Bà **Lâm Phượng H,** sinh năm 1990. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lâm Phượng Hằng: Bà **Lê Thị P,** theo văn bản ủy quyền đề ngày 03/4/2017. (Có mặt)

Cùng địa chỉ: số 81 ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Lê Thị P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 03/10/2016 , tại biên bản hỏa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Đặng Thị D trình bày như sau:***

Vào ngày 09/9/2005 vợ chồng bà có sang một phần đất ruộng thửa số 102, thuộc tờ bản đồ số 07, tọa lạc ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, diện tích thỏa thuận là 4,5 công tầm cấy tương đương với 5.900m^2, với giá 41.650.000 đồng của vợ chồng ông Lâm Văn C và bà Lê Thị P; sau khi làm giấy thì bà đã giao đủ tiền cho vợ chồng bà P và có địa phương xác nhận. Từ lúc sang thì vợ chồng bà canh tác phần đất trên cho đến nay, phần đất tranh chấp bà P đứng tên giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất hiện bà P đang giữ.

Bà có qua yêu cầu vợ chồng bà P tách QSDĐ nhiều lần nhưng bà P nói đã thế chấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ngân hàng không có lấy về tách được và hứa với bà khi nào lấy về thì tách QSDĐ cho bà. Đầu năm 2016, bà có qua yêu cầu tách QSDĐ thì bà P đổ lỗi cho người chồng quá cố, bà cho rằng không biết gì về việc sang bán. Bà đã làm đơn yêu cầu hòa giải ở xã nhưng không thành. Giấy sang đất nông nghiệp đề ngày 09/9/2005 là do vợ chồng bà P ký tên, giao tiền thì bà cũng giao cho bà P chứ bà P trình bày bà P bệnh là không đúng. Khi bà giao tiền thì có xuống đo đất trong lúc đó thì có sự chứng kiến của ông Lê Trung T và ông Trần Văn H cùng địa chỉ: Ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng xuống đo đất dùm diện tích 4,5 công tầm cấy bà sang của vợ chồng bà P.

Nay bà yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ký kết ngày 09/9/2005 giữa vợ chồng bà với bà Lê Thị P. Phần đất còn lại sau khi đào kênh sườn có diện tích 5.557,9m^2 (theo diện tích đo đạc thực tế của tòa án), thửa số 102, tờ bản đồ số 07, tọa lạc ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

**** Tại biên bản hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn bà Lê Thị P trình bày:***

Việc sang bán đất như thế nào thì bà không biết, chồng bà ông Lâm Văn C chết năm 2015, trước khi chết thì chồng bà có nói với bà là có sang đất cho vợ chồng ông U 4.500m^2 thửa đất tranh chấp nêu trên, kêu bà tách QSDĐ cho vợ chồng ông U; chồng bà nói lúc bà bị bệnh thì có đứng ra sang bán đất với giá 41.650.000 đồng để lấy tiền trị bệnh cho bà, chữ ký trong giấy sang đất nông nghiệp đề ngày 09/9/2005 không phải là chữ ký của bà (bà không yêu cầu giám định chữ ký), chữ ký của chồng bà trên giấy sang đất nông nghiệp là đúng, nhưng chồng bà nói chỉ có sang 4.500m^2 đất cho vợ chồng ông U. Bà và chồng bà có chung 01 đứa con tên Lâm Phượng H. Phần đất tranh chấp vợ chồng ông U sử dụng cũng lâu rồi nhưng không nhớ thời điểm nào cho đến nay, việc sang bán bà không biết gì hết, mấy chục năm rồi bà không có ra ruộng, chỉ có chồng bà thì rành về ruộng đất, còn bà chỉ lo buôn bán. Phần đất tranh chấp hiện bà đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ, bà đang giữ không có thế chấp Ngân hàng gì hết.

Nay bà chỉ đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích 4.500m^2, thửa số 102, tờ bản đồ số 07, tọa lạc ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng và tách phần đất này cho vợ chồng ông Út, bà D theo nguyện vọng của chồng bà.

**** Tại biên bản hòa giải và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Quách Văn U trình bày:***

Ông thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của vợ ông tên Đặng Thị D.

**** Tại đơn đề nghị xét xử vắng mặt và văn bản ủy quyền, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lâm Phượng H trình bày:***

Chị thống nhất với lời trình bày của mẹ chị là bà Lê Thị P.

Sự việc được Tòa án nhân dân thị xã N thụ lý, giải quyết. Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2017/DS-ST ngày 16/6/2017 của Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 227, khoản 2 Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 1 Điều 167, Điều 179 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12, ngày 27/02/209 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

*** Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị D. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/9/2005 giữa vợ chồng bà Đặng Thị D, ông Quách Văn U với bà Lê Thị P, ông Lâm Văn C, diện tích theo đo đạc thực tế là 5.557,9m^2, thửa số 102, tờ bản đồ số 07, tọa lạc ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, do bà P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất có số đo tứ cạnh như sau:

- *Phần đất thứ nhất (Ký hiệu 1):*

Hướng đông giáp với bà Lê Thị P, có số đo 44,47 + 17,93m = 62,4m.

Hướng tây giáp với ông Trần Văn H, có số đo 40,37m + 17,93m = 58,3m.

Hướng nam giáp với đất ông Trần Văn B, có số đo 26,1m.

Hướng bắc giáp với bờ kênh sườn 2m, có số đo 25,3m.

- *Phần đất thứ hai (Ký hiệu 2):*

Hướng đông giáp với bà Lê Thị P, có số đo 126m + 91,8m = 217,8m.

Hướng tây giáp với ông Trần Văn H, có số đo 123,5m + đoạn gấp khúc 14,8m + 91m = 229,3m.

Hướng nam giáp với bờ kênh sườn 2m, có số đo 25m.

Hướng bắc giáp với ông Lê Trung D, có số đo 10,6m.

(Đính kèm 02 phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 14/10/2016).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, quyền nghĩa vụ của đương sự tại giai đoạn thi hành án và thông báo quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 27/6/2017, bị đơn bà Lê Thị P có kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm 20/2017/DS-ST ngày 16/6/2017 của Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, Do bà Lê Thị P không đồng ý với bản án sơ thẩm về việc tách bằng khoán cho bà D là 5.557,9m^2. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng tách bằng khoán cho bà D là 4.500m^2 theo lời chồng của bà là ông Lâm Văn C đã nói lại trước khi qua đời.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng nhận xét trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân theo pháp luật tố tụng; các đương sự chấp hành tốt quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự, áp dụng Điều 300; khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2017/DS-ST ngày 16/6/2017 của Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

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 vào kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định:

* Về thủ tục tố tụng:

[1] Tại phiên tòa hôm nay các đương sự chấp hành tốt theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

* Về nội dung: Tại phiên Tòa phúc thẩm các đương sự đã tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

[2] Nguyên đơn bà Đặng Thị D đồng ý tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn bà Lê Thị P 32.500.000đ. Bị đơn bà Lê Thị P đồng ý công nhận toàn bộ phần đất vợ chồng bà đã chuyển nhượng cho vợ chồng nguyên đơn bà D và ông U vào năm 2005. Đồng thời bà Lê Thị P đồng ý cắt chuyển, sang tên cho bà D, ông U toàn bộ diện tích đất theo đo đạc thực tế là 5.557,9m^2 thuộc thửa số 102, tờ bản đồ số 07, tọa lạc ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng

[3] Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá nguyên đơn bà D và bị đơn bà P đồng ý mỗi người chịu 1.975.500 đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm bị đơn bà P đồng ý chịu toàn bộ.

[5] Xét thấy, sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội cho nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm theo quy định tại Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[6]Ý kiến của Vị đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Lê Thị P phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 300 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng khoản 5 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự như sau:

1/ Nguyên đơn bà Đặng Thị D đồng ý tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn bà Lê Thị P 32.500.000đ.

2/. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/9/2005 giữa vợ chồng bà Đặng Thị D, ông Quách Văn U với bà Lê Thị P, ông Lâm Văn C, diện tích theo đo đạc thực tế là 5.557,9m^2, thửa số 102, tờ bản đồ số

07, tọa lạc ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, do bà P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất có số đo tứ cạnh như sau:

- *Phần đất thứ nhất (Ký hiệu 1):*

Hướng đông giáp với bà Lê Thị P, có số đo 44,47 + 17,93m = 62,4m.

Hướng tây giáp với ông Trần Văn H, có số đo 40,37m + 17,93m = 58,3m.

Hướng nam giáp với đất ông Trần Văn B, có số đo 26,1m.

Hướng bắc giáp với bờ kênh sườn 2m, có số đo 25,3m.

- *Phần đất thứ hai (Ký hiệu 2):*

Hướng đông giáp với bà Lê Thị P, có số đo 126m + 91,8m = 217,8m.

Hướng tây giáp với ông Trần Văn H, có số đo 123,5m + đoạn gấp khúc 14,8m + 91m = 229,3m.

Hướng nam giáp với bờ kênh sườn 2m, có số đo 25m.

Hướng bắc giáp với ông Lê Trung D, có số đo 10,6m.

(Đính kèm 02 phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 14/10/2016).

3/. Bị đơn bà Lê Thị P có nghĩa vụ cắt, chuyển, sang tên cho nguyên đơn bà Đặng Thị D, ông Quách Văn U toàn bộ diện tích đất theo đo đạc thực tế nêu trên là 5.557,9m^2 thửa số 102, tờ bản đồ số 07, tọa lạc ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng

4/. Về án phí sơ thẩm: Bà Lê Thị P đồng ý chịu 200.000đ. Nguyên đơn bà Đặng Thị D được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000đ, theo biên lai thu số 0000659, ngày 03/10/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã N.

5/. Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá là 3.951.000đ, nguyên đơn bà D và bị đơn bà P đồng ý mỗi người chịu 1.975.500 đồng, bà D đã thực hiện xong. Bà P có nghĩa vụ thanh toán cho bà D số tiền 1.975.500 đồng do bà D đã tạm ứng trước 4.300.000 đồng. Hoàn trả cho nguyên đơn bà D số tiền còn lại là 349.000 đồng tại Tòa án nhân dân thị xã N.

6/. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo qui định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

7/. Án phí phúc thẩm dân sự: Bà Lê Thị P phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0004699 ngày 27/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã N. Án phí phúc thẩm bà Lê Thị P đã nộp xong.

Quyền và nghĩa vụ thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a và Điều 9 của 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.

Hiệu lực Bản án phúc thẩm: Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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

Đã ký

Nguyễn Văn Dũ

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND thị xã N;
- Chi cục THADS thị xã N;
- Các đương sự;
- Lưu: HS-TDS.