

Bản án số: 73/2022/DS-PT.

Ngày: 7/4/2023.

*“Tr/c HĐ chuyển nhượng QSD đất
&đòi quyền sử dụng đất”*

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Hoàng Thị Thu Hương;**

Các Thẩm phán: Ông **Vũ Thế Mạnh;**

Bà **Ngô Thị Minh Trang;**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Lương Thế Vinh** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang: Bà **Trần Thị Lành**

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 31 tháng 3 và ngày 7 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 243/2022/TLPT-DS ngày 21 tháng 12 năm 2022 về *“Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi quyền sử dụng đất”*.

Do Bản án sơ thẩm số: 64/2022/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 32/2023/QĐPT-DS ngày 03 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị **Hồ Thị D**, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Ấp N, xã Đ, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang - *Có mặt.*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư **Nguyễn D** – thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Kiên Giang – *Có mặt;*

- Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị U**, sinh năm 1966 – *Có mặt;*

Địa chỉ: Ấp N, xã Đ, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh **Phạm Minh Đ**, sinh năm 1984 – *vắng mặt;*

Địa chỉ: Ấp N, xã Đ, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

2. Anh **Đỗ Văn Đ**, sinh năm 1979 – *vẫn mặt*;

3. Bà **Lê Thị A**, sinh năm 1954.

4. Chị **Hồ Thị M**, sinh năm 1972.

5. Chị **Hồ Thị C**, sinh năm 1988.

6. Chị **Hồ Thị H**, sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ: Ấp N, xã Đ, huyện An Minh, Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị Hồ Thị H: Ông Trần K - Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Kiên Giang – Có mặt;

7. Chị **Hồ Thị C**, sinh năm 1982; địa chỉ: khu vực T, phường T, quận Ô Môn, TP. Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà A, chị M, chị C, chị C, chị H : Chị **Hồ Thị D** sinh năm 1973;

Địa chỉ: Ấp N, xã Đ, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang - *Có mặt*.

Người kháng cáo: Chị Hồ Thị D;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn chị Hồ Thị D trình bày:***

Năm 2006, cha mẹ chị là ông Hồ Văn H (ông H chết tháng 1/2020) và bà Lê Thị A có cho chị phần đất để cất nhà ở. Năm 2013, vì cuộc sống khó khăn nên gia đình chị đi làm thuê ở Đồng Nai, nhà để lại cho cha mẹ trông coi giùm. Đầu năm 2020, chị D về thì thấy nhà chị không còn mà có nhà bà U; chị D có hỏi bà A thì bà A nói cho bà U ở nhờ. Tháng 03/2020, khi chị D về lần nữa thì thấy bà U mở rộng trồng trọt và nói cha mẹ chị D đã bán phần đất này. Thấy vậy chị D lấy trụ đá cặm không cho bà U lấn thêm nữa.

Nay chị yêu cầu như sau: Hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông H và bà U; buộc bà U phải di dời nhà giao trả diện tích đất đo đạc thực tế như đo vẽ. Trường hợp ông H có chuyển nhượng đất cho bà U giá 10 chỉ vàng thì chị D sẽ trả lại cho bà U 10 chỉ vàng và hỗ trợ 25.000.000 đồng để bà U tự di dời nhà. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà U.

**** Bị đơn bà Nguyễn Thị U trình bày:***

Trước đây gia đình bà U không có đất cất nhà ở nên phải đi ở đậu đất người khác. Năm 2014, nghe ông H, bà A bán đất nên bà U lại hỏi mua. Ông H, bà A bán cho bà phần đất ngang mặt tiền 14 mét, hậu 06 mét, dài tính từ lộ vô là 42 mét, lúc này kênh đã lở tới lộ, sau này bà U bồi đắp ra. Khi mua thì đất thấp,

cây tạp mọc, có căn nhà của chị D đã mục, hư hỏng. Lúc đó bà U có hỏi ông H nhà ai, ông H nói nhà của Diện, bên chồng không có chỗ ở nên cho mượn cất nhà ở tạm. Bà U có kêu ông H bán đất thì liên lạc với chị D. Bà A móc điện thoại ra điện cho chị D. Ông H có nói “Tao thiếu nợ, nếu đưa 01 cây vàng trả nợ thì không bán đất, còn không có thì bán đất này trả nợ”. Chị D trả lời “Đất của ông thì ông bán làm gì làm, chứ vàng đâu mà đưa trả nợ”. Rồi sau đó, ông H dỡ nhà, đem đồ chị D về nhà của ông H, làm hợp đồng bán đất cho bà U.

Bà U không đồng ý yêu cầu của chị D. Đồng thời, có yêu cầu phản tố, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/3/2014; công nhận cho bà phần đất đo đạc thực tế 347,1 m², tọa lạc tại ấp N, xã Đ, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

**** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 64/2022/DS-ST ngày 08/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:***

1- Chấp nhận một phần yêu cầu của chị Hồ Thị D đối với bà Nguyễn Thị U về việc yêu cầu trả phần đất có diện tích 30,8 m². Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị U trả cho chị Hồ Thị D phần đất có diện tích 30,8 m², tọa lạc tại ấp N, xã Đ, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang. (Phần đất được thể hiện thửa 2 vị trí 1-8-7-10-9-1).

Không chấp nhận một phần yêu cầu của chị Hồ Thị D đối với bà Nguyễn Thị U về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Văn H với bà Nguyễn Thị U và yêu cầu trả phần đất có diện tích 316,3 m², tọa lạc tại ấp N, xã Đ, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang. (Phần đất được thể hiện thửa 1 vị trí 1-2-3-4-5-6-7-8-1).

2- Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị U về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Văn H và bà Lê Thị A với bà Nguyễn Thị U và công nhận cho bà Nguyễn Thị U được sử dụng diện tích đất 316,3 m², tọa lạc tại ấp N, xã Đ, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang. (Phần đất được thể hiện thửa 1 vị trí 1-2-3-4-5-6-7-8-1).

(Phần đất nêu trên được thể hiện theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 65-2021, duyệt ngày 28/12/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện An Minh).

Chị Hồ Thị D đang đứng tên quyền sử dụng đất nên có quyền, nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với diện tích còn lại. Bà Nguyễn Thị U có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích được công nhận khi đủ điều kiện theo quy định của pháp luật. Trường hợp chị D không tự nguyện

điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi bà U có yêu cầu thì cơ quan có thẩm quyền cưỡng chế buộc chị D giao nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc thực hiện thủ tục hủy giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 612387 cấp cho chị Hồ Thị D ngày 23/11/2020.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và báo quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

*** Ngày 22/9/2022, chị Hồ Thị D kháng cáo với nội dung:**

Tòa cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Văn H và bà Lê Thị A với bà Nguyễn Thị U là không phù hợp pháp luật dân sự và luật đất đai.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá buộc chị phải chịu là không đúng.

Về phần án phí, khi Tòa công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà U nhưng bắt chị chịu phần án phí này là không đúng.

Do đó, chị kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân An Minh theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Chị Hồ Thị D đề nghị bà Nguyễn Thị U giao trả diện tích đất 316,3m² nằm trong tổng diện tích 2.221,7m² hiện chị Hồ Thị D đứng tên quyền sử dụng đất, tọa lạc tại ấp N, xã Đ, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

Chị D đồng ý giao cho bà U số tiền 150 triệu đồng tiền bồi thường hỗ trợ di dời tài sản, công trình xây dựng trên đất. Thời gian giao tiền vào ngày 7/5/2023.

Bà Nguyễn Thị U có nghĩa vụ di dời toàn bộ tài sản và công trình xây dựng trên đất để giao trả diện tích đất 316,3m² cho chị Hồ Thị D. Gia đình bà Nguyễn Thị U được quyền ở lại trên đất thời hạn 06 tháng kể từ ngày 7/5/2023.

- Trình bày của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Hồ Thị D: Thống nhất với ý kiến của chị Hồ Thị D.

- Trình bày của ông Trần K -Trợ giúp viên pháp lý là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Hồ Thị H: Thống nhất ý kiến của chị Hồ Thị D.

- Bà Nguyễn Thị U thống nhất với đề nghị của chị Hồ Thị D. Đồng ý nhận 150 triệu và di dời toàn bộ tài sản, công trình xây dựng trên đất để giao trả diện tích đất 316,3m² cho chị D. Đồng ý thời hạn ở lại trên đất (lưu cư) là 06 tháng kể từ ngày 07/5/2023.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

+ Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của các đương sự từ khi thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm đều chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về hướng giải quyết vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm, hai bên đương sự đã thống nhất về nội dung giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm căn cứ Điều 300 và Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự để sửa Bản án sơ thẩm số 64/2022/DS-ST ngày 08/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện An Minh, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc 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 vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Phạm Văn Đ đã được triệu tập hợp lệ lần 2 nhưng vắng mặt, ông Đỗ Văn Đ có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Về nội dung:

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thống nhất với nhau về nội dung giải quyết vụ án:

Bà Nguyễn Thị U đồng ý di dời toàn bộ tài sản, công trình xây dựng trên đất và giao trả diện tích đất 316,3m² nằm trong tổng diện tích 2.221,7m² hiện do chị Hồ Thị D đứng tên quyền sử dụng đất cho chị Hồ Thị D. Đất tọa lạc tại ấp N, xã Đ, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

Phần đất 316,3m² được thể hiện tại thửa 1 vị trí 1-2-3-4-5-6-7-8-1, theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 65-2021, duyệt ngày 28/12/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

Chị Hồ Thị D đồng ý giao cho bà Nguyễn Thị U số tiền 150 triệu đồng tiền bồi thường hỗ trợ di dời tài sản, công trình xây dựng trên đất. Thời gian giao tiền vào ngày 7/5/2023.

Bà Nguyễn Thị U và anh Phạm Minh Đ được quyền ở lại trên đất (lưu cư) thời hạn 06 tháng kể từ ngày 7/5/2023.

[3]. Về chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và án phí:

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.139.998 đồng và chi phí định giá tài sản 3.300.000 chi Hồ Thị D đã tự nguyện nộp xong.

- Về án phí:

+ Án phí sơ thẩm có giá ngạch là: $(150.000.000 \text{ đồng} \times 5\%) = 7.500.000$ đồng. Các đương sự thống nhất mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ tiền án phí.

Chị Hồ Thị D phải nộp 3.750.000 đồng. Được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0006252 ngày 25/2/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang, còn phải nộp thêm 3.450.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị U phải nộp 3.750.000 đồng, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0005404 ngày 02/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang, còn phải nộp thêm 3.450.000 đồng.

+ Án phí phúc thẩm: Chị Hồ Thị D phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 000915 ngày 22/09/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

Do các đương sự đã thống nhất được với nhau về hướng giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 300 và Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa Bản án sơ thẩm số 64/2022/DS-ST ngày 08/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308, của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
Áp dụng Điều 221, Điều 500 – Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 166, 167, 203 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ Điều 147, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 64/2022/DS-ST ngày 08/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

Công nhận sự thỏa thuận tại phiên tòa phúc thẩm giữa nguyên đơn Hồ Thị D với bị đơn Nguyễn Thị U các nội dung sau:

1. Chị Hồ Thị D đồng ý giao cho bà Nguyễn Thị U số tiền 150 (*Một trăm năm mươi triệu*) đồng, tiền bồi thường hỗ trợ di dời toàn bộ tài sản, công trình xây dựng trên đất. Thời gian giao tiền vào ngày 7/5/2023.

2. Bà Nguyễn Thị U đồng ý di dời toàn bộ tài sản, công trình xây dựng trên đất và giao trả cho chị Hồ Thị D diện tích đất 316,3m² nằm trong tổng diện tích 2.221,7m² cấp cho chị Hồ Thị D theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 612387 ngày 23/11/2020. Đất tọa lạc tại ấp N, xã Đ, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

Phần đất 316,3m² được thể hiện tại thửa 1 vị trí 1-2-3-4-5-6-7-8-1, theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 65-2021, duyệt ngày 28/12/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

3. Bà Nguyễn Thị U và anh Phạm Minh Đ được quyền ở lại trên đất (lưu cư) thời hạn 06 tháng kể từ ngày 7/5/2023.

Hết thời hạn nêu trên, nếu bên có nghĩa vụ không thực hiện nghĩa vụ của mình thì bên có quyền được quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang thi hành án.

- Về chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.139.998 đồng và chi phí định giá tài sản 3.300.000 chị Hồ Thị D đã tự nguyện nộp xong.

- Về án phí:

+ Án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Hồ Thị D phải nộp 3.750.000 đồng. Được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0006252 ngày 25/2/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang, Còn phải nộp thêm 3.450.000 (*Ba triệu bốn trăm năm mươi nghìn*) đồng.

Bà Nguyễn Thị U phải nộp 3.750.000 đồng, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0005404 ngày 02/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang, Còn phải nộp thêm 3.450.000 (*Ba triệu bốn trăm năm mươi nghìn*) đồng.

+ Án phí dân sự phúc thẩm: Chị Hồ Thị D phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000 (*Ba trăm*

ngàn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 000915 ngày 22/09/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung 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 Điều 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện An Minh;
- Chi cục THADS huyện An Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Hoàng Thị Thu Hương