

Bản án số: 116/2020/DS-PT

Ngày: 28-5-2020

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Út

Các Thẩm phán:

Bà Bùi Thị Phương Loan

Ông Nguyễn Thành Lập

- Thư ký phiên tòa: Bà Tạ Trà My – Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Dẽ- Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 5 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 110/2020/TLPT- DS ngày 13 tháng 3 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2020/DS-ST ngày 07 tháng 02 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 106/2020/QĐ-PT ngày 28 tháng 4 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Cao Kim H, sinh năm 1993 (Có mặt).

Cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh C ..

- Bị đơn: Bà Hồ Kim D1, sinh năm 1960 (Có mặt).

Cư trú tại: Ấp P, xã T, huyện C, tỉnh C ..

- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Trần Bình Trị - Văn phòng Luật sư Ánh Sáng (Có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Trạm Ra đa 23/e294/f367 – Bộ tư lệnh phòng không – Không quân – Sư đoàn 367 (Trạm Ra đa 23).

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh C ..

- *Người đại diện hợp pháp*: Đại úy Lê Tiến – Trám trưởng trạm Ra đa23/e294/f367 – Bộ tư lệnh phòng không – Không quân – Sư đoàn 367 (Văng mặt)

2. Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước.

Địa chỉ: Khóm 2, thị t, huyện C, tỉnh C ..

- *Người đại diện hợp pháp (theo ủy quyền)*: Ông Nguyễn Duy Hưng – Phó trưởng phòng TN&MT huyện Cái Nước (Văng mặt).

3. Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Cà M.

- *Người đại diện hợp pháp*: Ông Lâm Văn Lạc – Chức vụ: Tổ trưởng GPMB 3 – Phòng Bồi thường và giải phóng mặt bằng thuộc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Cà Mau (Có mặt).

Địa chỉ: Số 67, đường 1/5, khóm 7, phường 5, thành phố C, tỉnh C ..

4. Ông Lý Tấn D2, sinh năm 1976 (Có mặt).

5. Bà Võ Thị L, sinh năm 1977 (Có mặt).

Cùng cư trú tại: Ấp P, xã T, huyện C, tỉnh C ..

- *Người kháng cáo*: Bà Hồ Kim D1 – Là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo bà Cao Kim H trình bày*:

Vào ngày 20 tháng 5 năm 2016 bà Hồ Kim D1 có chuyển nhượng cho bà 01 phần đất trồng lúa có diện tích là 11.830 m², đất thuộc thửa số 288, tờ bản đồ số 05, phần đất này nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) do ông Ngô Văn Út (đã chết vào ngày 11 tháng 12 năm 2014) là chồng của bà Hồ Kim D1 để lại thừa kế cho bà D1, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh C .. Hai bên thỏa thuận giá 01 công đất tầm lớn là 01 cây vàng 24k. Tổng cộng phần đất có giá là 9,1 cây vàng 24k, quá trình thực hiện hợp đồng bà H đã giao cho bà Hồ Kim D1 7,8 cây vàng 24k, còn lại 1,3 cây vàng 24k bà chưa thanh toán cho bà D1 vì bà D1 không thực hiện việc chuyển tên quyền sử dụng đất cho bà theo thỏa thuận mà cứ hẹn hết lần này đến lần khác. Nay bà yêu cầu bà D1 phải thực hiện hợp đồng và chuyển tên GCNQSDĐ cho bà, bà sẽ thanh toán hết số vàng còn lại cho bà Hồ Kim D1.

- *Theo Bà Hồ Kim D1 trình bày*:

Bà thống nhất với lời trình bày của bà Cao Kim H về thời gian hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng đất và số vàng bà đã nhận của bà H là 7,8 cây vàng 24k. Tuy nhiên, bà không thực hiện việc chuyển tên quyền sử dụng đất cho bà H là vì khi sang nhượng bà H có hứa cho bà chuộc lại đất và sau khi làm hợp đồng thì bà đã giao đất cho bà H canh tác cho đến nay. Nay bà yêu cầu bà H cho bà và các con bà được chuộc lại đất vì khi bán đất cho bà H hoàn cảnh gia đình bà rất khó khăn và nợ nần rất nhiều, hơn nữa nhà lại đông con nên bà mới buộc lòng bán đất trả nợ, nay các con bà đi làm ăn và có tiền chuộc lại đất. Nên bà yêu cầu bà H cho bà và các con được chuộc lại đất và bà sẽ hoàn trả lại cho bà H 7,8 cây vàng 24k.

Đối với việc bà H có chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông D2 bà không biết, sau khi bán đất cho bà H thì bà thấy vợ chồng ông D2 có canh tác trên phần đất này thì bà có hỏi bà H và được bà H trả lời là cho vợ chồng ông D2 thuê chứ không có bán. Việc mua bán đất giữa bà H và vợ chồng ông D2 bà không có ý kiến, bà chỉ yêu cầu bà H cho bà được chuộc lại toàn bộ diện tích đất, còn chuyện mua bán giữa vợ chồng ông D2 và bà H thì họ tự tính toán với nhau bà không ý kiến.

- Ông Lý Tấn D2 trình bày:

Vào ngày 14 tháng 4 năm 2016 âm lịch nhằm ngày 20 tháng 5 năm 2016 dương lịch bà Cao Kim H có làm giấy sang nhượng lại cho vợ chồng ông 01 phần đất có diện tích là 03 công tầm lớn, nguồn gốc đất là của bà Cao Kim H mua lại của bà Hồ Kim D1 là vợ ông Ngô Văn Út. (Ông Ngô Văn Út chết để lại đất và bà Hồ Kim D1 là người được hưởng thừa kế theo quy định của pháp luật). Khi sang nhượng hai bên có thỏa thuận giá 01 công là 01 cây vàng 24k, vợ chồng ông đã thanh toán cho bà Cao Kim H được 26 chỉ vàng 24k, còn lại 04 chỉ vàng 24k thì hai bên thỏa thuận với nhau khi nào bà D1 làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất cho bà H thì vợ chồng ông sẽ thanh toán đủ cho bà H. Phần đất này bà H đã giao cho vợ chồng ông trực tiếp canh tác, sử dụng từ khi chuyển nhượng cho đến nay, trên phần đất không có công trình kiến trúc hay cây trồng lâu năm nào khác.

Bà Võ Thị L thống nhất lời trình bày của ông D2 không có ý kiến gì khác. Tại phiên tòa bà L xác định vào ngày bà D1 bán đất cho bà H thì bà H có kêu bà chia lại phần đất mà hiện tại vợ chồng bà đang canh tác với giá 01 công tầm lớn là 01 cây vàng 24k và vợ chồng bà thống nhất mua 03 công tầm lớn vì phần đất này nối liền với phần đất của vợ chồng bà. Lý do bà H kêu vợ chồng bà chia lại phần đất này là do bà H nói lại là bà D1 không cắt đất ra để bán mà bà D1 bán hết đất cho bà H, tại thời điểm đó bà H không đủ vàng để trả cho bà D1. Nên bà H mới kêu vợ chồng bà chia lại 03 công đất để lấy vàng trả cho bà D1. Nay trước yêu cầu của bà D1 vợ chồng bà không đồng ý vì đất đã bán cho người khác, đã giao đất và đã nhận vàng rồi nhưng không chuyển tên cho người mua theo hợp đồng đã ký.

- Đại diện theo ủy quyền của UBND huyện Cái Nước, ông Nguyễn Duy Hưng trình bày:

Việc tranh chấp giữa các đương sự UBND huyện không có ý kiến. Phần đất các bên đang tranh chấp đã được cấp GNQSDĐ cho ông Ngô Văn Út, hiện tại đã được chỉnh lý biến động chuyển thừa kế cho bà Hồ Kim D1 vào ngày 25 tháng 9 năm 2017. Việc tranh chấp giữa các đương sự thì UBND huyện đề nghị Tòa án thu thập chứng cứ và giải quyết theo quy định của pháp luật, nếu Tòa án tuyên phần đất tranh chấp thuộc về bên nào thì UBND huyện sẽ kết hợp với Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Cà M tiến hành chi trả tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ diện tích nằm trong Dự án đầu tư xây dựng trận địa Ra đa 23/e294 theo quy định.

Đại diện theo ủy quyền của Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Cà M ông Huỳnh Nhân Luân trình bày:

Vào thời điểm trung tâm đo đạc thì Trung tâm đã biết có việc tranh chấp giữa bà Cao Kim H và bà Hồ Kim D1. Theo quy định thì Trung tâm đã lập phương án bồi thường, hỗ trợ đối với phần diện tích đang tranh chấp giữa bà H và bà D1 nằm trong Dự án đầu tư xây dựng trạm địa Ra đa 23/e294 và phương án bồi thường đã được UBND huyện Cái Nước phê duyệt tại Quyết định số 326/QĐ – UBND ngày 29 tháng 01 năm 2019 và Quyết định số 1864/QĐ – UBND ngày 21 tháng 5 năm 2019 với tổng số tiền là 166.351.060 đồng. Hiện tại phần đất tranh chấp chưa được giải quyết dứt điểm nên toàn bộ số tiền hỗ trợ tạm thời chưa chi trả cho người được thụ hưởng, sau khi có kết quả giải quyết tranh chấp cuối cùng của Cơ quan có thẩm quyền thì Trung tâm sẽ phối hợp với các cơ quan có liên quan thực hiện thủ tục chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ đúng theo quy định.

Tại thông báo không số ngày 16 tháng 9 năm 2019 Đại úy Lê Tiến - Trùm trưởng trạm Ra đa 23/e294/f367 – Bộ tư lệnh phòng không – Không quân – Sư đoàn 367 (Trạm Ra đa 23) xin vắng mặt tại tất cả phiên triệu tập giải quyết của Tòa án với lý do đơn vị trực chiến đầu và không có ý kiến gì thêm đối với tranh chấp của các đương sự.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2020/DS-ST ngày 07 tháng 02 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước tuyên xử:

1. Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20 tháng 5 năm 2016 giữa Bà Cao Kim H với bà Hồ Kim D1. Phần đất thuộc thửa số 288, tờ bản đồ số 05 nằm trong GCNQSDĐ do bà Hồ Kim D1 đứng tên ngày 25 tháng 9 năm 2017, số vào sổ cấp GCNQSDĐ số 35124/QSDĐ.

Bà Cao Kim H có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã nhận chuyển nhượng từ bà Hồ Kim D1 có diện tích theo đo đạc thực tế là 11.802,4m² (Bao gồm thửa đất bị thu hồi phục vụ xây dựng trạm Ra đa 23/e294/f367 – Bộ tư lệnh phòng không – Không quân – Sư đoàn 367 có diện tích là 2.109,1 m²).

Trên thực tế bà Cao Kim H còn lại phần đất có diện tích là 9.696,3 m² (Trong đó có 3.888 m² đất đã chuyển nhượng cho ông Lý Tấn D2 và bà Võ Thị L), đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh C ..

Phần đất có vị trí, tứ cận như sau:

- + Phía Đông giáp phần đất bà Lý Hồng Dạng cạnh M₂M₃ dài 51,10m;
 - + Phía Tây giáp phần đất bị thu hồi phục vụ xây dựng trạm Ra đa 23/e294/f367 – Bộ tư lệnh phòng không – Không quân – Sư đoàn 367 cạnh M₁M₄ dài 53,63m;
 - + Phía Nam giáp phần đất ông Trần Văn Hào cạnh M₃M₄ dài 202,36m;
 - + Phía Bắc giáp phần đất bà Cao Thị Hạnh cạnh M₁M₂ dài 180,18m;
- (Có sơ đồ đo đạc kèm theo)

2. Buộc bà Hồ Kim D1 phải hoàn trả lại cho bà Cao Kim H số tiền là 10.533.000 đồng.

Đối với số tiền nêu trên kể từ ngày bà Cao Kim H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Hồ Kim D1 không thi hành xong thì bà Hồ Kim D1 còn phải chịu lãi, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Buộc bà Cao Kim H phải trả cho bà Hồ Kim D1 1,3 cây vàng 24k (13 chỉ vàng 24k) còn lại theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20 tháng 5 năm 2016 giữa Bà Cao Kim H với bà Hồ Kim D1.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 18/02/2020, bà Hồ Kim D1 kháng cáo Bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời yêu cầu không công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D1 với bà H phần đất thuộc thửa 288, tờ bản đồ số 5, nằm trong Giấy CNQSDĐ do bà D1 đứng tên ngày 25/9/2017.

- *Tại phiên tòa phúc thẩm:* Bà Hồ Kim D1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- *Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Hồ Thị Diệp:* Đề nghị hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm do án sơ thẩm giải quyết đã vi phạm tố tụng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Về tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; tuyên xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Hồ Kim D1; giữ nguyên Bản 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 vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét kháng cáo của bà Hồ Kim D1. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về tố tụng: Tòa sơ thẩm đã thụ lý đúng thẩm quyền và giải quyết đúng quan hệ pháp luật tranh chấp theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp: Vào ngày 20 tháng 5 năm 2016 bà Hồ Kim D1 có chuyển nhượng cho bà Cao Kim H 01 phần đất trồng lúa có diện tích là 11.830m², tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh C. (đất thuộc thửa số 288, tờ bản đồ số 05, phần đất có nguồn gốc do ông Ngô Văn Út chết để lại cho bà Hồ Kim D1 nhận thừa kế). Hợp đồng chuyển nhượng ghi giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng, nhưng hai bên thống nhất thỏa thuận giá 01 công đất tầm lớn (1.296m²) là 01 lượng vàng 24k. Tổng cộng phần đất có giá chuyển nhượng là 9,1 lượng vàng 24k. Quá trình thực hiện hợp đồng bà H đã giao cho bà D1 7,8 lượng vàng 24k, đồng thời bà D1 cũng giao cho bà H toàn bộ phần đất để canh tác. Số vàng còn lại là 1,3 lượng vàng 24k bà H chưa thanh toán cho bà D1 là vì bà D1

không thực hiện thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất cho bà H theo thỏa thuận, mà cứ hẹn hết lần này đến lần khác. Nay, bà H yêu cầu bà D1 tiếp tục thực hiện hợp đồng, bà H đồng ý trả tiếp cho bà D1 1,3 lượng vàng 24k.

[2.1] Đối với bà D1 xác định có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H, và số vàng bà đã nhận của bà H là 7,8 cây vàng 24k. Tuy nhiên, bà không thực hiện việc chuyển tên quyền sử dụng đất cho bà H là vì khi sang nhượng bà H có hứa miệng cho bà chuộc lại đất. Nay bà yêu cầu bà H cho bà và các con bà được chuộc lại đất, vì khi bán đất cho bà H hoàn cảnh gia đình bà rất khó khăn và nợ nần rất nhiều, hơn nữa nhà lại đông con nên bà mới buộc lòng bán đất trả nợ, nay các con bà đi làm ăn và có tiền chuộc lại đất, bà D1 chấp nhận trả 7,8 lượng vàng 24k cho bà D1 để chuộc đất. Tuy nhiên, bà H không thừa nhận có hứa cho bà D1 chuộc lại đất.

[3] Xét thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Cao Kim H với bà Hồ Kim D1 vào ngày 20 tháng 5 năm 2016 dương lịch, với diện tích 11.830 m² (9,1 công đất ruộng tằm 3m) có nguồn gốc của bà Hồ Kim D1 hưởng thừa kế từ ông Ngô Văn Út là thực tế có xảy ra và được các bên thừa nhận. Từ khi nhận chuyển nhượng đất thì bà H quản lý, sử dụng ổn định cho đến khi phát sinh tranh chấp và trong quá trình quản lý sử dụng bà H đã chuyển nhượng lại cho ông Lý Tấn D2 và bà Võ Thị L 03 công, với giá 01 công bằng 01 lượng vàng 24k. Vợ chồng ông D2 đã thanh toán cho bà Cao Kim H được 26 chỉ vàng 24k, còn lại 04 chỉ vàng 24k, thì hai bên thỏa thuận với nhau khi nào bà D1 làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất cho bà H và bà H chuyển tên cho vợ chồng ông D2, thì vợ chồng ông D2 sẽ thanh toán đủ cho bà H.

[3.1] Từ cấp sơ thẩm, bà Hồ Kim D1 cho rằng khi đo đạc để làm thủ tục chuyển tên cho bà Cao Kim H thì bà phát hiện phần đất bà chuyển nhượng cho bà Cao Kim H bị ông Cao Văn Quân là cha của bà Cao Kim H lấn chiếm khoảng 830m², nên bà không làm thủ tục chuyển tên cho bà H được và ngay lúc đó bà H nói là không mua đất và cho bà chuộc lại đất, ngược lại bà Cao Kim H xác định bà nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất và giao vàng cho bà D1. Trên thực tế là bà D1 đã giao hết đất cho bà ngay ngày lập hợp đồng chuyển nhượng đất, thủ tục chuyển tên chỉ là thủ tục hành chính, khi làm hợp đồng có giao kèo khi làm xong GCNQSDĐ đứng tên bà H thì bà H mới giao đủ số vàng còn lại cho bà D1. Bà H cho rằng bà D1 không thực hiện việc chuyển tên quyền sử dụng đất cho bà H là có dụng ý khác (do giá trị đất biến động) và bà H cũng không có hứa cho bà D1 chuộc lại đất. Vấn đề này Bản án sơ thẩm đã làm rõ tại hồ sơ thể hiện tranh chấp giữa các bên đương sự phát sinh từ đầu năm 2019 (*khi các bên biết được Dự án đầu tư xây dựng trận địa Ra đa 23/e294 và được mời làm việc về vấn đề bồi thường, hỗ trợ đối với phần diện tích đang tranh chấp giữa bà H và bà D1 nằm trong Dự án đầu tư xây dựng trận địa Ra đa 23/e294*) và tại các phiên hòa giải tại địa phương thì phía bà Hồ Kim D1 mới đặt ra vấn đề được chuộc lại phần đất đã chuyển nhượng cho bà Cao Kim H (ngoài ra bà không có chứng cứ nào khác về việc bà H hứa cho bà được chuộc lại đất).

[4] Xét về nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20 tháng 5 năm 2016 giữa bà Cao Kim H và bà Hồ Kim D1, thì hợp đồng đã được thực hiện bằng việc bà D1 đã giao toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng cho bà H ngay thời điểm hai bên xác lập hợp đồng, bà H cũng đã đầu tư cải tạo trên đất, cất nhà giữ đất trên đất bằng cây gỗ địa phương, phía bà D1 không có ý kiến phản đối gì. Đồng thời, bà H cũng đã thanh toán cho bà D1 được 7,8 lượng vàng 24k, còn lại 1,3 lượng vàng 24k theo thỏa thuận tại hợp đồng thì lệ phí trước bạ chia đôi và khi nào làm xong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên mua thì bên mua phải trả đủ số tiền (vàng) như thỏa thuận và bên bán có trách nhiệm đo đạc giao đủ số đất như thỏa thuận. Về thời hạn thực hiện hợp đồng được hai bên xác định kể từ khi xác lập hợp đồng cho đến khi phía bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bị đơn sang nguyên đơn, nên đây là giao dịch đang được thực hiện.

[5] Về hình thức hợp đồng, xét thấy hợp đồng đã không thực hiện đúng hình thức, vì chưa có công chứng chứng thực, là chưa tuân thủ quy định tại khoản 2 Điều 129 và Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015. Tuy nhiên, do giao dịch trên phía bà H đã thực hiện giao cho phía bị đơn 7,8 cây vàng 24k (là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch), phía bà D1 cũng đã giao toàn bộ diện tích đất cho bà H sử dụng, trên đất bà H đã cải tạo, cất nhà giữ đất... nên cần công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20 tháng 5 năm 2016 giữa Bà Cao Kim H với bà Hồ Kim D1, đối với phần đất thuộc thửa số 288, tờ bản đồ số 05 nằm trong GCNQSDĐ do bà Hồ Kim D1 đứng tên ngày 25 tháng 9 năm 2017 cho bà H sử dụng. Bà Cao Kim H có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã nhận chuyển nhượng từ bà Hồ Kim D1 có diện tích theo đo đạc còn lại là 9.693,3m² (sau khi đã trừ diện tích 2.109,1 m² bị thu hồi xây dựng trạm Ra đa 23/e294/f367 – Bộ tư lệnh phòng không – Không quân – Sư đoàn 367). Vị trí diện tích 9.693,3m² (kèm theo bản vẽ) như sau:

+ Phía Đông giáp phần đất bà Lý Hồng Dạng cạnh M₂M₃ dài 51,10m;

+ Phía Tây giáp phần đất bị thu hồi phục vụ xây dựng trạm Ra đa 23/e294/f367 – Bộ tư lệnh phòng không – Không quân – Sư đoàn 367 cạnh M₁M₄ dài 53,63m;

+ Phía Nam giáp phần đất ông Trần Văn Hào cạnh M₃M₄ dài 202,36m;

+ Phía Bắc giáp phần đất bà Cao Thị Hạnh cạnh M₁M₂ dài 180,18m;

[6] Bản án sơ thẩm nhận định và quyết định bà H có nghĩa vụ đăng ký diện tích thực tế là 11.802,4m², nhưng chưa trừ diện tích thu hồi làm trạm Ra đa 2.109,1 m². Sau khi đối trừ diện tích đất bị thu hồi làm trạm Ra đa, thì bà H vẫn còn lại là diện tích 9.693,3m², vì vậy chỉ cần tuyên bà H được quyền đăng ký để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 9.693,3m² là đủ, từ đó cần điều chỉnh lại nội dung nhận định của bản án sơ thẩm. Bản án sơ thẩm cũng tuyên xử trong diện tích 9.693,3m² của bà H đăng ký, thì có diện tích của ông D2, bà L 3.888m². Tuy nhiên, do bản án sơ thẩm đã nhận định đối với giao dịch chuyển nhượng

quyền sử dụng đất giữa bà Cao Kim H và vợ chồng ông Lý Tấn D2 không có phát sinh tranh chấp, nên không đặt ra xem xét. Chính vì vậy, chỉ cần tuyên bà H được quyền đăng ký để được cấp quyền sử dụng đất 9.693,3m² là đủ. Trường hợp, bà H với ông D2, bà L không thỏa thuận được và phát sinh tranh chấp thì được quyền khởi kiện bằng vụ kiện dân sự khác.

Đối với diện tích đất bị thu hồi 2.109,1m² theo bản vẽ đo đạc, thì bà H có quyền liên hệ cơ quan chức năng để nhận tiền bồi hoàn theo quy định.

[7] Buộc bà Cao Kim H tiếp tục trả cho bà Hồ Kim D1 1,3 lượng vàng 24k còn lại theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20 tháng 5 năm 2016 giữa Bà Cao Kim H với bà Hồ Kim D1 là phù hợp.

[8] Do bà Hồ Kim D1 kháng cáo nhưng không có chứng cứ chứng minh được cho yêu cầu kháng cáo của bà, nên yêu cầu kháng cáo của bà D1 không được chấp nhận. Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà D1 đề nghị hủy án là không có căn cứ.

[9] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà Hồ Kim D1, giữ nguyên Bản án sơ thẩm là phù hợp.

[10] Về chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ: Án sơ thẩm tuyên xử bà Hồ Kim D1 phải chịu 10.533.000 đồng là phù hợp. Bà Cao Kim H đã nộp tạm ứng xong, nên cần buộc bà Hồ Kim D1 phải hoàn trả lại cho bà H số tiền là 10.533.000 đồng.

[11] Về án phí sơ thẩm và phúc thẩm, bà Hồ Kim D1 phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Hồ Kim D1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2020/DS-ST ngày 07 tháng 02 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20 tháng 5 năm 2016 giữa Bà Cao Kim H với bà Hồ Kim D1. Phần đất thuộc thửa số 288, tờ bản đồ số 05 nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Hồ Kim D1 đứng tên ngày 25 tháng 9 năm 2017, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 35124/QSDĐ.

2. Bà Cao Kim H có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã nhận chuyển nhượng từ bà Hồ Kim D1 có diện tích theo đo đạc thực tế là 9.693,3m² (sau khi đã trừ diện tích 2.109,1 m² bị thu hồi xây dựng trạm Ra đa 23/e294/f367 – Bộ tư lệnh phòng không – Không quân – Sư đoàn 367). Vị trí diện tích đất 9.693,3m² (Kèm theo Bản trích đo hiện trạng ngày 06/6/2019) như sau:

+ Phía Đông giáp phần đất bà Lý Hồng Dạng cạnh M₂M₃ dài 51,10m;

+ Phía Tây giáp phần đất bị thu hồi phục vụ xây dựng trạm Ra đa 23/e294/f367 – Bộ tư lệnh phòng không – Không quân – Sư đoàn 367 cạnh M₁M₄ dài 53,63m;

+ Phía Nam giáp phần đất ông Trần Văn Hào cạnh M₃M₄ dài 202,36m;

+ Phía Bắc giáp phần đất bà Cao Thị Hạnh cạnh M₁M₂ dài 180,18m;

3. Buộc bà Hồ Kim D1 phải hoàn trả lại cho bà Cao Kim H số tiền chi phí đo đạc là 10.533.000 đồng.

Kể từ ngày bà Cao Kim H có đơn yêu cầu thi hành án đối với số tiền trên, nếu bà Hồ Kim D1 chậm trả tiền thì bà Hồ Kim D1 còn phải chịu lãi trên khoản tiền phải thi hành, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

4. Buộc bà Cao Kim H phải trả cho bà Hồ Kim D1 1,3 cây vàng 24k (13 chỉ vàng 24k) còn lại theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20 tháng 5 năm 2016 giữa Bà Cao Kim H với bà Hồ Kim D1.

5. Về án phí:

- *Án phí dân sự sơ thẩm:*

+ Bà Hồ Kim D1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

+ Bà Cao Kim H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số vàng phải trả cho bà Hồ Kim D1 là 2.834.000 đồng. Ngày 01/3/2019 Bà Cao Kim H có dự nộp tạm ứng số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005175 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau được đối trừ và bà Cao Kim H phải nộp tiếp là 2.534.000 đồng.

- *Án phí phúc thẩm:* Bà Hồ Kim D1 phải chịu 300.000 đồng, ngày 18/02/2020 bà Hồ Kim D1 có dự nộp tạm ứng số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0005159 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau được chuyển thu đối trừ.

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, 7a, 7b 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:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Cái Nước;
- Chi cục THADS huyện Cái Nước;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Huỳnh Văn Út