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

Bản án số: 69/2023/DS-PT
Ngày: 31 -3-2023
V/v: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sở hữu về tài sản*".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH Đ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đức

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Tâm

Ông Đặng Ngọc Bình

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Khánh Thành - Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Đ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đ: Bà Võ Thị Kim Anh- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 31 tháng 3 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 18/2023/TLPT- DS ngày 19 tháng 02 năm 2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sở hữu về tài sản"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 105/2022/DS-ST ngày 28/12/2022 của Toà án nhân dân huyện H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 53/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 3 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên toà phúc thẩm số: 49/2023/QĐ-PT ngày 22/3/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Vũ Văn H, sinh năm 1972 và bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1976. Cư trú tại: Thôn P, xã Đ, huyện H, tỉnh Đ.

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: ông Dương Đình N, sinh năm 1974. Trú tại: số 671, khu phố T, thị trấn V, huyện H, tỉnh Đ. Văn bản uỷ quyền ngày 13/02/2023. Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Hoàng, sinh năm 1956. Trú tại: Thôn P, xã Đ, huyện H, tỉnh Đ. Vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Tô Thị T, sinh năm 1968. Trú tại: Thôn 3, xã Đ, huyện H, tỉnh Đ. Có mặt.

3.2. Ông Phan Hữu T, sinh năm 1972 và bà Trần Thị Thúy V, sinh năm 1986. Trú tại: Thôn Đa Nung B, xã Đ, H, Đ. Ông T có mặt, bà V vắng mặt.

3.3. Chị Lê Thị Diễm, sinh năm 1985; trú tại: Tổ 8, thôn P, xã Đ, huyện H, tỉnh Đ. Vắng mặt.

3.4. Chị Lê Thị Mỹ D, sinh năm 1988; trú tại: Thôn T, xã S, huyện H, tỉnh Đ. Vắng mặt.

3.5. Anh Lê Ngọc L, sinh năm 1991; trú tại: Thôn T xã L, R, Đ. Vắng mặt.

3.6. Anh Lê Ngọc Lân, sinh năm 1995; trú tại: thôn P, xã Đ, huyện H, tỉnh Đ. Vắng mặt.

3.7. Ông Nguyễn Thanh Phương, sinh năm 1969 và bà Trần Thị Thu Nguyên, sinh năm 1980; cùng trú tại: Thôn 3, xã Đ, huyện H, tỉnh Đ. Vắng mặt.

3.8. Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu An. Địa chỉ: số 19 đường Hùng Vương, thị trấn Đinh Văn, huyện H, Đ. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Mậu An – Trưởng văn phòng. Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bà Tô Thị T – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Dương Đình Nam trình bày:

Ngày 22/11/2007 vợ chồng ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Thị N có lập giấy viết tay về việc sang nhượng đất thổ cư, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Đ. Theo đó ông H, bà N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông Lê Ngọc Mai (chết), bà Nguyễn Thị Hoàng diện tích đất có chiều rộng 4,2m, chiều dài 30m, trong đó có 25m^2 đất thổ cư, đất tọa lạc tại thôn P, xã Đ, huyện H, tỉnh Đ, số tiền chuyển nhượng là 50.000.000 đồng, vợ chồng ông H, bà N đã giao đủ số tiền trên cho ông Mai, bà Hoàng. Đến ngày 21/02/2009 hai bên tiếp tục lập giấy viết tay về việc sang nhượng đất thổ cư, theo đó ông Mai, bà Hoàng tiếp tục chuyển nhượng thêm cho ông H, bà N 1m đất chiều rộng, chiều dài 30m. Tổng diện tích đất ông H, bà N nhận chuyển nhượng của ông Mai, bà Hoàng là 156m^2, chiều rộng giáp đường quốc lộ 27 là 5,2m, chiều dài là 30m. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông H, bà N đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4 trên đất và sử dụng ổn định cho đến nay không có tranh chấp với ai. Năm 2012 ông H, bà N biết ông Mai, bà Hoàng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 283m^2 thuộc thửa 152, tờ bản đồ 20, tọa lạc tại thôn P, xã Đ, huyện H, Đthì ông H, bà N đã nhiều lần yêu cầu ông Mai, bà Hoàng tách thửa để làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật nhưng khi liên hệ với Ủy ban nhân dân xã Đ thì được biết diện tích đất 283m^2 của thửa 152

không đủ điều kiện để tách thửa. Sau đó ông H, bà N phát hiện ông Mai, bà Hoàng đã làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 283m^2 thuộc thửa 152, tờ bản đồ 20, tọa lạc tại thôn P, xã Đ, huyện H, Đcho bà Tô Thị T. Trước đó ông Mai, bà Hoàng còn chuyển nhượng một phần thửa 152 cho vợ chồng ông Phương, năm 2019 ông Phương chuyển nhượng lại cho ông Phan Hữu T, diện tích còn lại mới chuyển nhượng cho bà T. Hiện nay trên diện tích đất 283m^2 thửa 152, tờ bản đồ số 20 thực tế có 03 chủ đang sử dụng là vợ chồng ông T, vợ chồng ông H, bà N và bà Tô Thị T. Ông H, bà N đã nhiều lần thương lượng với bà T và ông T để làm thủ tục đứng tên đồng sử dụng nhưng bà T, ông T không đồng ý và đưa ra nhiều điều kiện gây khó khăn cho ông H, bà N. Vì vậy, ông H, bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Lê Ngọc Mai, bà Nguyễn Thị Hoàng với bà Tô Thị T; hủy cập nhật trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 802529 ngày 28/6/2012 về việc đứng tên người sử dụng đất là bà Tô Thị T; yêu cầu duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy viết tay đã giao kết ngày 22/11/2007 và ngày 21/02/2009 giữa ông Mai, bà Hoàng với vợ chồng ông H, bà N đối với diện tích đất thuộc một phần thửa 152 nêu trên.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Hoàng trình bày: Bà và ông Lê Ngọc Mai là vợ chồng, ông Mai đã chết ngày 03/9/2012. Bà và ông Mai có 04 người con gồm: Lê Thị Diễm, Lê Thị Mỹ Dung, Lê Ngọc Linh và Lê Ngọc Lân. Cha ông Mai là cụ Lê Trúc, mẹ ông Mai là cụ Nguyễn Thị Chiêm, cụ Trúc và cụ Chiêm chết năm nào thì bà Hoàng không nhớ nhưng chết trước ông Mai đã lâu. Ông Mai không có con nuôi, không có con riêng, không nhận ai làm bố mẹ nuôi. Ngoài bà và 04 người con nói trên thì hiện nay ông Mai không còn ai thuộc hàng thừa kế thứ nhất theo quy định của pháp luật. Khi ông Mai còn sống thì bà và ông Mai có tài sản chung là diện tích đất 283m^2, thuộc thửa 152, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại thôn P, xã Đ, huyện H, diện tích đất trên có chiều rộng theo mặt đường nhựa khoảng 20m, chiều dài có chỗ hơn 30m, có chỗ chỉ khoảng hơn 20m mét. Khi ông Mai còn sống thì ông bà có bán lô đất trên cho 03 người, cụ thể: Vào năm 2006, ông bà có bán cho ông Nguyễn Thanh Phương một phần diện tích đất trên có chiều rộng theo mặt đường là 6m x dài hết đất hơn 30m, giá chuyển nhượng là 13.000.000đ/m Nng, thành tiền là 78.000.000đ, khi bán thì hai bên chỉ viết giấy tay với nhau, ông bà đã giao đất cho ông Phương quản lý, sử dụng và đã nhận đủ số tiền bán đất nêu trên. Vào ngày 22/11/2007, ông bà có bán cho ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Thị N một một phần diện tích đất trên có chiều rộng theo mặt đường là 4,2m x dài hết đất 30m, giá chuyển nhượng là 28.000.000đ/m Nng, tứ cận lô đất: Phía Đông giáp Quốc lộ 27; phía Tây giáp mương thủy lợi; phía Nam giáp đất ông Phương; phía Bắc giáp phần còn lại của thửa 152 của ông bà, trong đó có 25m^2 đất thổ cư, thành tiền là 117.600.000đ, khi bán thì hai bên chỉ viết giấy tay với nhau. Đến ngày 21/02/2019, ông bà tiếp tục bán cho ông H, bà N thêm 01m Nng x chiều dài là 30m thuộc một phần đất nêu trên giáp với phần đất 4,2m Nng nói trên với giá là 28.000.000đ, khi bán đất hai bên có viết giấy tay với nhau và có ký xác nhận. Tổng cộng ông bà bán cho ông H, bà

N diện tích đất có chiều rộng giáp đường Quốc lộ 27 là 5,2m, dài khoảng 30m, ông bà đã giao đất cho ông H, bà N sử dụng và đã nhận đủ số tiền bán đất nêu trên. Khoảng tháng 5/2012, do ông Mai bị bệnh nặng cần tiền chữa bệnh nên ông bà tiếp tục bán phần đất còn lại của thửa 152 có chiều rộng khoảng 09m cho bà Tô Thị T, vị trí giáp phần đất đã bán cho ông H, bà N, với giá là 300.000.000đ, khi đó ông Mai bệnh nặng bà không đủ bình tĩnh nên cũng không nhớ là hai bên có viết giấy tay hay không. Việc chuyển nhượng được thực hiện tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Mậu An, bà đưa sổ đỏ cho bà T cầm để làm thủ tục công chứng. Khi làm hợp đồng chuyển nhượng, ông bà có thỏa thuận với bà T là giao sổ này cho bà T giữ rồi bà T có trách nhiệm tách sổ ra cho ông Phương và ông H, bà N thì bà T đồng ý, việc thỏa thuận này ông bà chỉ nói miệng với bà T chứ hai bên không làm thành văn bản, khi thỏa thuận cũng không có ai chứng kiến việc thỏa thuận này. Khi ký hợp đồng thì do vợ chồng bà tin tưởng bà T nên cũng không đọc lại nội dụng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T. Đến khoảng năm 2018, khi ông Phương bán lại đất cho ông T thì bà mới biết được việc bà T cầm sổ đỏ mà không chịu tách phần đất ông bà đã bán trước đó cho ông H, bà N và ông Phương.

Nay vợ chồng ông H, bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa ông bà với bà Tô Thị T; Hủy cập nhật trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 802529 ngày 28/6/2012 về việc đứng tên người sử dụng đất bà Tô Thị T; Buộc bà Hoàng phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã giao kết ngày 22/11/2007 và ngày 21/02/2009 với vợ chồng ông H, bà N đối với diện tích đất thuộc một phần thửa số 152, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại thôn P, xã Đ, huyện H, tỉnh Đthì bà đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H, bà N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Nguyễn Thanh Phương, bà Trần Thị Thu Nguyên trình bày: Vào năm 2006, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Mai, bà Hoàng diện tích đất có chiều rộng là 6m x dài hết đất khoảng 35m. Việc chuyển nhượng chỉ viết giấy tay với nhau, không làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông bà trực tiếp canh tác sử dụng từ năm 2006 đến năm 2019 thì ông bà chuyển nhượng lại cho vợ chồng Phan Hữu T, bà Trần Thị Thúy V toàn bộ diện tích đất trên, ông T bà V đã trả hết số tiền trên cho ông bà và ông bà đã giao đất cho ông T, bà V sử dụng. Việc chuyển nhượng đất cho ông T bà V các bên cũng chỉ viết giấy tay với nhau vì ông bà chưa làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong thời gian từ năm 2006 đến năm 2019 ông bà nhiều lần liên hệ với bà Hoàng để yêu cầu tách sổ và làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định nhưng bà Hoàng nói giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp Ngân hàng để vay tiền nên không làm được thủ tục tách và chuyển nhượng.

Nay ông H, bà N khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào năm 2012 giữa vợ chồng ông Lê Ngọc Mai, bà Nguyễn Thị Hoàng với bà Tô Thị T; hủy cập nhật trang 4 giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 802529 cập nhật ngày 03/8/2012 thì ông bà không có ý kiến gì vì ông bà đã chuyển nhượng lại diện tích đất nêu trên cho ông T, bà V, đã nhận tiền và giao đất đầy đủ, hiện ông bà không còn liên quan gì đến diện tích đất trên nên ông bà không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Hữu T, bà Trần Thị Thúy V trình bày: Ngày 21/4/2019 vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Thanh Phương, bà Trần Thị Thu Nguyên đất có kích thước cụ thể: Phía đông giáp mặt đường quốc lộ 27 rộng 6 mét, chiều dài là 35 mét, phía nam giáp đất của ông bà, phía Bắc giáp đất của ông H bà N. Tổng số tiền hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là 350.000.000 đồng, ông bà đã trả hết số tiền trên cho ông Phương, bà Nguyên và đã nhận đất, trực tiếp quản lý sử dụng từ năm 2019 cho đến nay không tranh chấp với ai. Khi vợ ông bà nhận chuyển nhượng thì ông Phương, bà Nguyên cũng trao đổi là trước đây vào năm 2006 ông Phương, bà Nguyên nhận chuyển nhượng của ông Mai, bà Hoàng và không tách thửa được. Nay ông H, bà N khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai, bà Hoàng với bà T; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà T thì ông bà đồng ý, còn việc ông H bà N yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã giao kết ngày 22/11/2007 và ngày 21/02/2009 giữa ông Mai, bà Hoàng với ông H, bà N thì không liên quan đến ông bà nên ông T không có ý kiến gì. Đồng thời ngày 06/10/2022 ông T, bà V có nộp đơn yêu cầu độc lập: Yêu cầu duy trì giấy sang nhượng đất ở ngày 29/8/2006 giữa ông Mai, bà Hoàng với ông Phương, bà Nguyên, duy trì giấy sang nhượng đất ở ngày 21/4/2019 giữa vợ chồng ông Phương, bà Nguyên với ông T, bà V. Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất theo họa đồ đo đạc là 110m^2 thuộc một phần thửa 152 tờ bản đồ 20 xã Đ. Nếu diện tích 283m^2 không thể tách thành 03 thửa theo họa đồ thì ông bà yêu cầu được đứng tên sử dụng chung với ông H, bà N và bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị T trình bày: Năm 2012 khi bà nhận chuyển nhượng đất thì ông Mai bà Hoàng có nói với bà phải có trách nhiệm tách phần đất của ông Phương, bà Nguyên *(nay do ông T, bà V sử dụng)* và phần đất của ông H, bà N ra cho hai gia đình này thì bà cũng đồng ý. Nhưng khi đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Mai, bà Hoàng đưa cho bà xem có diện tích là 660m^2, trong đó có 400m^2 đất thổ cư nên sau khi việc chuyển nhượng được thực hiện xong, bà nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thấy diện tích là 283m^2 thì bà nghĩ rằng đã tách thửa 152 diện tích 660m^2 thành 03 thửa rồi nên diện tích còn lại 283m^2 là của bà. Đến nay bà cũng đã biết cả 03 diện tích đất của 03 gia đình đều nằm trong thửa 152, có tổng diện tích là 283m^2, bà cũng đồng ý đi tách thửa để cả 03 nhà được cấp quyền sử dụng chung nhưng quá trình đi đổi sổ thì bà N lại không đồng ý nên bà mới nói bà N khởi kiện để Tòa án giải quyết. Bà yêu cầu cơ quan nhà nước công nhận cho bà 283m^2 đất thổ cư vì khi bà nhận chuyển nhượng là nhận 283m^2. Thực tế 03 gia đình không có tranh chấp gì về diện tích và ranh giới, hiện nay 03 gia đình đang vướng mắc về thủ tục giấy tờ, khi bà nhận chuyển nhượng đất của ông Mai, bà

Hoàng thì bà cũng đã biết bà chỉ nhận chuyển nhượng phần đất còn lại theo như kết quả đo đạc mà Tòa án đã công bố. Khi bà trả tiền cho ông Mai, bà Hoàng thì bà cũng chỉ trả phần diện tích đất bà nhận chuyển nhượng chứ không phải trả tiền của phần đất ông H, bà N đã mua của ông Mai, bà Hoàng và cũng không trả tiền phần đất mà ông Mai, bà Hoàng đã bán cho ông Phương, bà Nguyên. Vì vậy, nếu trường hợp Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần ông H, bà N và ông T, bà V đang sử dụng thì bà T cũng không yêu cầu giải quyết về hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Diễm, chị Lê Thị Mỹ Dung, anh Lê Ngọc Linh và anh Lê Ngọc Lân (là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Lê Ngọc Mai) cùng có đơn trình bày ý kiến và đề nghị giải quyết vắng mặt cụ thể như sau: Các anh chị là con đẻ của bà Nguyễn Thị Hoàng và ông Lê Ngọc Mai *(đã chết ngày 03/9/2012).* Cha mẹ các anh chị có 04 người con là: Lê Thị Diễm, Lê Thị Mỹ Dung, Lê Ngọc Linh và Lê Ngọc Lân. Ông nội của các anh chị là cụ Lê Trúc, bà Nội là cụ Nguyễn Thị Chiêm, cả cụ Trúc và cụ Chiêm chết đã lâu, chết năm nào các anh chị không rõ nhưng chết trước ông Mai. Ngoài mẹ và 04 anh chị em thì không còn ai thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Mai. Ông Mai, bà Hoàng là chủ sử dụng thửa 152, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại thôn P, xã Đ, huyện H; ông Mai, bà Hoàng trực tiếp thực hiện các giao dịch liên quan đến diện tích đất trên, các anh chị không liên quan gì đến giao dịch của cha mẹ. Do đó, nay vợ chồng ông H, bà N yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Lê Ngọc Mai, bà Nguyễn Thị Hoàng với bà Tô Thị T; Hủy cập nhật trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 802529 ngày 28/6/2012 về việc đứng tên người sử dụng đất bà Tô Thị T; Buộc bà Nguyễn Thị Hoàng phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã giao kết ngày 22/11/2007 và ngày 21/02/2009 với vợ chồng ông H, bà N đối với diện tích đất thuộc một phần thửa số 152, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại thôn P, xã Đ, huyện H, tỉnh Đthì các anh chị không có ý kiến và không có yêu cầu gì trong vụ án.

Tại văn bản trình bày ý kiến của Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu An do ông Nguyễn Mậu An là trưởng Văn phòng trình bày: Ngày 03/7/2012 ông Lê Ngọc Mai cùng vợ là bà Nguyễn Thị Hoàng và bà Tô Thị T có đến Văn phòng công chứng H *(nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu An)* yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng, người yêu cầu công chứng xuất trình các giấy tờ tùy thân như chứng minh nhân dân, giấy tờ về tài sản, xuất trình giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK802529 đứng tên ông Lê Ngọc Mai, bà Nguyễn Thị Hoàng. Sau khi kiểm tra toàn bộ hồ sơ nhận thấy ông Lê Ngọc Mai cùng vợ là bà Nguyễn Thị Hoàng và bà Tô Thị T là người có năng lực hành vi dân sự đầy đủ theo quy định của pháp luật. Việc yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật, kiểm tra về quyền tài sản của ông Lê Ngọc Mai cùng vợ là Nguyễn Thị Hoàng là quyền sử dụng đất BK802529 được Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 28/6/2012. Nguồn gốc sử dụng đất: Công nhận quyền sử dụng

đất như giao đất có tiền sử dụng đất. Giấy chứng nhận không sửa chữa, nội dung rõ ràng các thông tin trong giấy chứng nhận phù hợp với chứng minh nhận dân của người sử dụng đất. Như vậy, ông Lê Ngọc Mai, bà Nguyễn Thị Hoàng được toàn quyền sử dụng, định đoạt tài sản nêu trên theo quy định của pháp luật. Kiểm tra thông tin trên hệ thống của sở tư pháp không có biện pháp áp dụng khẩn cấp tạm thời của các cơ quan tố tụng, không có văn bản hạn chế chuyển dịch của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu An tiến hành kiểm tra các giấy tờ về nhân thân, quyền tài sản phù hợp với quy định của pháp luật nên tiến hành soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi dự thảo văn bản xong để các bên đọc lại nội dung xem đã đúng ý chí của các bên giao kết chưa, công chứng viên đã giải thích rõ quyền và nghĩa vụ hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng, các bên đã hiểu thống nhất đồng ý ký vào từng trang của hợp đồng chuyển nhượng, riêng trang cuối cùng đã ký, điểm chỉ và ghi rõ họ tên, công chứng viên đã kiểm tra lần cuối cùng ký tên đóng dấu và phát hành. Về trình tự thủ tục công chứng Văn phòng công chứng H *(nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu An)* đã thực hiện đầy đủ các trình tự, thủ tục công chứng theo quy định tại Điều 35 Luật công chứng năm 2006. Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Ngọc Mai cùng vợ là bà Nguyễn Thị Hoàng với bên nhận chuyển nhượng là bà Tô Thị T là đúng quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu An đề nghị giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Lê Ngọc Mai cùng vợ là bà Nguyễn Thị Hoàng với bà Tô Thị T theo hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 1961, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 03/7/2012. Đề nghị Tòa án nghiên cứu giải quyết theo quy định.

Tòa án tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2022/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Thị N về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sở hữu tài sản*" với bà Nguyễn Thị Hoàng.

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Ngọc Mai, bà Nguyễn Thị Hoàng và bà Tô Thị T, được công chứng tại phòng công chứng H *(nay là văn phòng công chứng Nguyễn Mậu An)* ngày 03/7/2012, số công chứng 1961, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD đối với diện tích 80m^2 thuộc một phần thửa 152, tờ bản đồ 20, thôn P, xã Đ, huyện H, tỉnh Đ.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết tại Giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 22/11/2007 và Giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 21/02/2009 giữa ông Lê Ngọc Mai, bà Nguyễn Thị Hoàng với ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Thị N đối với diện tích 80m^2 thuộc một phần thửa 152, tờ bản đồ 20, xã Đ, huyện H, tỉnh Đ.

Công nhận diện tích đất 80m^2 thuộc một phần thửa 152, tờ bản đồ 20, xã Đ, huyện H, tỉnh Đthuộc quyền sử dụng của ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Thị N.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục chỉnh lý biến động tại trang 4 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 802529.

2. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H căn cứ vào Bản án của Tòa án để giải quyết, chỉnh lý biến động đã đăng ký tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 802529 do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Đcấp cho ông Lê Ngọc Mai, bà Nguyễn Thị Hoàng vào ngày 28/6/2012 đối với thửa đất 152, tờ bản đồ 20, xã Đ, huyện H, có diện tích 283m^2 đất ở tại nông thôn chuyển nhượng cho bà Tô Thị T ngày 03/7/2012.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/01/2023, bà Tô Thị T kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Lê Ngọc Mai, bà Nguyễn Thị Hoàng với bà Tô Thị T đối với diện tích 283m^2 thuộc thửa 152, tờ bản đồ số 20, toạ lạc tại thôn P, xã Đ, huyện H, tỉnh Đtheo hợp đồng công chứng số 1961, quyển số 02 TP/CC-SCC-HĐGD ngày 03/7/2012 tại Văn phòng công chứng H *(nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu An).*

Tại phiên tòa hôm nay,

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị T vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Dương Đình Nam không đồng ý với kháng cáo của bà T, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đphát biểu: Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự cũng đã chấp hành đầy đủ giấy báo của Tòa án, thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình tại phiên tòa phúc thẩm. Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Toà án đã triệu tập người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị Thúy V; chị Lê Thị Diễm, chị Lê Thị Mỹ Dung, anh Lê Ngọc Linh, anh Lê Ngọc Lân, ông Nguyễn Thanh Phương và bà Trần Thị Thu Nguyên, Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu An hợp lệ nhưng vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 để tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp: Xuất phát từ việc nguyên đơn ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Thị N khởi kiện yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Lê Ngọc Mai, bà Nguyễn Thị Hoàng với bà Tô Thị T; Hủy cập nhật trang IV giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số BK 802529 ngày 28/6/2012 về việc đứng tên người sử dụng đất là bà Tô Thị T; Yêu cầu duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy viết tay ngày 22/11/2007 và ngày 21/02/2009 giữa ông Mai, bà Hoàng với vợ chồng ông H, bà N và công nhận diện tích đất 80m^2 thuộc một phần thửa 152, tờ bản đồ 20, xã Đ, huyện H, tỉnh Đthuộc quyền sử dụng của ông H, bà N. Còn người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị T không không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sở hữu về tài sản*" là có căn cứ.

[2] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị T thấy rằng:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất 152, tờ bản đồ 20, tại xã Đ, huyện H là của ông Lê Ngọc Mai được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 447270 ngày 19/4/1995, trong đó có diện tích 600m^2 thuộc thửa 152, tờ bản đồ 317d. Ngày 19/4/2012 bà Nguyễn Thị Hoàng có đơn đề nghị cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với lý do: Xin cấp đổi theo bản đồ số hóa. Tại biên bản xác minh ngày 19/4/2012 Ủy ban nhân dân xã Đ có nội dung: *"Thửa đất của ông Mai, bà Hoàng tại thực địa có chiều rộng 19m, chiều sâu 44m ... theo quy định mới hành lang lộ giới còn lại 20m. Vậy hộ ông Lê Ngọc Mai đang sử dụng thửa 152, tờ bản đồ 317d (20) thì diện tích đủ điều kiện cấp lại là 283m^2"*. Đến ngày 28/6/2012 ông Lê Ngọc Mai, bà Nguyễn Thị Hoàng được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 802529 với diện tích 283m^2 thuộc thửa 152, tờ bản đồ 20 xã Đ, huyện H. Ngày 03/7/2012 ông Mai, bà Hoàng mới làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 283m^2 cho bà Tô Thị T.

[2.2] Xét quá trình sử dụng đất trên thực tế thì vào năm 2006, ông Mai, bà Hoàng đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh Phương, bà Trần Thị Thu Nguyên một phần diện tích của thửa 152 có chiều rộng theo mặt đường Quốc lộ 27 là 6m x dài hết đất hơn 30m. Đến năm 2019 thì ông Phương, bà Nguyên chuyển nhượng lại cho vợ chồng Phan Hữu T, bà Trần Thị Thúy V diện tích đất trên. Vào ngày 22/11/2007, ông Mai bà Hoàng có chuyển nhượng cho ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Thị N một một phần diện tích đất như đã nêu ở trên. Toàn bộ việc chuyển nhượng này các bên chỉ viết giấy tay với nhau, không làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định nhưng bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền và ông Mai, bà Hoàng đã giao đất cho bên nhận chuyển nhượng sử dụng ổn định. Năm 2012 ông Mai, bà Hoàng chuyển nhượng phần đất còn lại của thửa 152 có chiều rộng theo mặt đường khoảng 09m cho bà Tô Thị T thì mới làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định nhưng lại làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ thửa 152, tức là chuyển nhượng luôn cả phần đất đã chuyển nhượng cho ông H, bà N và phần đất đã chuyển nhượng cho ông Phương, bà Nguyên trước đó.

[2.3] Căn cứ vào giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 22/11/2007 với nội dung: Ông Mai, bà Hoàng sang nhượng lại cho ông H, bà N diện tích đất có chiều rộng là 4,2m; chiều dài 30m với số tiền 50.000.00 đồng và giấy sang

nhượng đất thổ cư ngày 21/02/2009 (âm lịch) với nội dung: Ông Mai, bà Hoàng sang nhượng thêm cho ông H, bà N diện diện tích đất có chiều rộng 01 mét, chiều dài 30 mét; tổng cộng ông Mai, bà Hoàng sang nhượng cho ông H, bà N diện tích đất có chiều rộng 5,2m. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông Mai, bà Hoàng đã giao đất cho ông H, bà N sử dụng và đã nhận đủ toàn bộ tiền chuyển nhượng. Ông H, bà N đã xây 01 căn nhà cấp 4 trên đất và ở ổn định cho đến nay; sau khi nhận chuyển nhượng thì ông H, bà N cũng đã yêu cầu ông Mai, bà Hoàng tách thửa và làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định cho ông H bà N nhưng được Ủy ban xã Đ trả lời diện tích đất ông H bà N nhận chuyển nhượng của ông Mai, bà Hoàng không đủ điều kiện để tách thửa. Quá trình làm việc tại Tòa án thì bà Hoàng thừa nhận việc chuyển nhượng đất cho ông H bà N 02 lần với chiều rộng là 5,2m như đã nêu ở trên, từ khi nhận chuyển nhượng thì ông H, bà N sử dụng ổn định, không có tranh chấp với ai, bà Hoàng cũng đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H, bà N theo Giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 22/11/2007 và Giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 21/02/2009. Do đó, có căn cứ để khẳng định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H, bà N với vợ chồng bà Hoàng, ông Mai là có xảy ra trên thực tế.

[2.4] Quá trình giải quyết vụ án các đương sự thống nhất với diện tích ông H, bà N đang sử dụng là 80m^2 *(theo họa đồ đo đạc thửa đất theo hiện trạng ngày 29/11/2021)* và xác định vị trí, hiện trạng ông H, bà N đang sử dụng là ổn định kể từ thời điểm sang nhượng cho đến nay. Đồng thời, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị T cũng xác định năm 2012 bà nhận chuyển nhượng là nhận chuyển nhượng sau ông H, bà N và ông Phương bà Nguyên, bà nhận chuyển nhượng phần đất còn lại của thửa 152 chứ không nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa 152. Vì vậy, về diện tích hay ranh giới thì giữa 03 nhà từ trước đến nay đều không có tranh chấp gì. Bà T còn khẳng định khi bà nhận chuyển nhượng thì ông Mai, bà Hoàng có nói với bà phải có trách nhiệm tách phần đất mà ông Mai, bà Hoàng đã chuyển nhượng cho ông Phương, bà Nguyên *(nay do ông T, bà V sử dụng)* và ông H, bà N thì bà đồng ý.

[2.5] Từ những nhận định trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H, bà N là có căn cứ. Do đó cần hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông Lê Ngọc Mai, bà Nguyễn Thị Hoàng và bà Tô Thị T, được công chứng tại Văn phòng công chứng H (*nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu An)* ngày 03/7/2012, số công chứng 1961, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD đối với diện tích 80m^2 thuộc một phần thửa 152, tờ bản đồ 20, thôn P, xã Đ, huyện H, tỉnh Đ. Căn cứ điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết tại Giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 22/11/2007 và Giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 21/02/2009 giữa ông Mai, bà Hoàng với ông H, bà N và công nhận diện tích đất nêu trên thuộc quyền sử dụng của ông H, bà N như cấp sơ thẩm đã nhận định là phù hợp, đúng quy định pháp luật.

[3] Đối với yêu cầu độc lập của ông Phan Hữu T, bà Trần Thị Thúy V, Tòa án đã thông báo cho ông T, bà V nộp tạm ứng án phí nhưng ông T bà V không nộp tạm ứng án phí nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét yêu cầu này. Vì vậy, yêu cầu của ông T, bà V sẽ được giải quyết bằng một vụ án dân sự khác khi có đơn yêu cầu khởi kiện.

[4] Đối với những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Mai là chị Lê Thị Diễm, chị Lê Thị Mỹ Dung, anh Lê Ngọc Linh và anh Lê Ngọc Lân đều xác định diện tích đất thuộc thửa 152 tờ bản đồ số 20 xã Đ, huyện H là của cha mẹ các anh chị ông Mai, bà Hoàng. Ông Mai, bà Hoàng là người trực tiếp tham gia các giao dịch liên quan đến diện tích đất thuộc thửa 152, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại thôn P, xã Đ, huyện H, các anh chị không liên quan gì đến diện tích đất trên, không liên quan gì đến các giao dịch của cha mẹ, không có yêu cầu gì trong vụ án này nên không đặt ra để xem xét là phù hợp.

[5] Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì thấy rằng: Việc hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông Lê Ngọc Mai, bà Nguyễn Thị Hoàng và bà Tô Thị T, được công chứng tại phòng công chứng H *(nay là văn phòng công chứng Nguyễn Mậu An)* ngày 03/7/2012, số công chứng 1961, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD: Tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận". Trong vụ án này, năm 2012 thì ông Mai, bà Hoàng chuyển nhượng cho bà T phần đất còn lại của thửa 152, bà T cũng thừa nhận chỉ trả tiền cho ông Mai, bà Hoàng phần diện tích đất bà T nhận chuyển nhượng chứ bà T không trả tiền cho ông Mai, bà Hoàng toàn bộ diện tích đất của thửa 152. Vì vậy, việc hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 80m^2 thuộc một phần thửa 152 không gây thiệt hại đến quyền lợi của các đương sự và không có đương sự nào yêu cầu giải quyết hậu quả nên Hội đồng xét xử không đặt ra để xem xét giải quyết hậu quả của việc hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

[6] Đối với yêu cầu của ông H, bà N yêu cầu hủy đăng ký biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BK802529 thì thấy rằng: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 802529 được Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 28/6/2012 cho ông Lê Ngọc Mai, bà Nguyễn Thị Hoàng, ngày 03/8/2012 đã được điều chỉnh tại trang 4 về việc chuyển nhượng toàn bộ diện tích 283m^2 ONT cho bà Tô Thị T sử dụng. Do hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Mai, bà Hoàng với bà T nên lẽ ra phải hủy phần đăng ký biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Tuy nhiên, theo hiện trạng sử dụng thì hiện nay trên thửa 152 có 03 gia đình đang sử dụng, cụ thể theo họa đồ ngày 29/11/2021 thì vợ chồng ông T, bà V đang quản lý sử dụng 110m^2; ông H, bà N đang quản lý, sử dụng 80m^2; bà T đang quản lý sử dụng 93m^2. Các bên không tranh chấp về ranh giới, không tranh chấp về diện tích, đều công nhận hiện trạng sử dụng là đúng với diện tích nhận chuyển nhượng.

Theo kết quả xác minh tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H thì tại vị trí thửa 152 diện tích thửa đất tối thiểu được tách thửa đối với nhà biệt lập phải là 250m^2 và có kích thước cạnh tiếp giáp đường là 10m nên thửa đất 152, tờ bản đồ 20, xã Đ không đủ điều kiện tách thành 03 thửa đất theo hiện trạng sử dụng nên cần điều chỉnh lại đăng ký biến động đã đăng ký cho bà Tô Thị T theo họa đồ đo đạc thửa đất theo hiện trạng sử dụng là phù hợp. Vì vậy, các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục chỉnh lý biến động tại trang 4 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 802529 do UBND huyện H cấp ngày 28/6/2012 cho ông Lê Ngọc Mai, bà Nguyễn Thị Hoàng là phù hợp với quy định pháp luật.

[7] Từ những phân tích trên, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị T, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[8] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản là 11.261.000đ. Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí này nên ông H, bà N phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá; ông H, bà N đã nộp và đã quyết toán xong.

[9] Về án phí:

Do giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm nên bà Tô Thị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ.

Do chấp nhận toàn yêu cầu khởi kiện của ông H, bà N nên bị đơn bà Nguyễn Thị Hoàng phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, hiện nay bà Hoàng đã trên 60 tuổi. Theo Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009 và điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án thì bà Nguyễn Thị Hoàng thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí. Do đó, cần miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị Hoàng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Tô Thị T, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2022/DS-ST ngày 28/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện H.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Thị N về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sở hữu tài sản*" với bà Nguyễn Thị Hoàng.

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Ngọc Mai, bà Nguyễn Thị Hoàng và bà Tô Thị T, được công chứng tại phòng công chứng H *(nay là văn phòng công chứng Nguyễn Mậu An)* ngày 03/7/2012, số công chứng 1961, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD đối với diện tích 80m^2 thuộc một phần thửa 152, tờ bản đồ 20, thôn P, xã Đ, huyện H, tỉnh Đ.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết tại Giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 22/11/2007 và Giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 21/02/2009 giữa ông Lê Ngọc Mai, bà Nguyễn Thị Hoàng với ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Thị N đối với diện tích 80m^2 thuộc một phần thửa 152, tờ bản đồ 20, xã Đ, huyện H, tỉnh Đ.

Công nhận diện tích đất 80m^2 thuộc một phần thửa 152, tờ bản đồ 20, xã Đ, huyện H, tỉnh Đthuộc quyền sử dụng của ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Thị N.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục chỉnh lý biến động tại trang 4 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 802529.

2. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H căn cứ vào Bản án của Tòa án để giải quyết, chỉnh lý biến động đã đăng ký tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 802529 do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Đcấp cho ông Lê Ngọc Mai, bà Nguyễn Thị Hoàng vào ngày 28/6/2012 đối với thửa đất 152, tờ bản đồ 20, xã Đ, huyện H, có diện tích 283m^2 đất ở tại nông thôn chuyển nhượng cho bà Tô Thị T ngày 03/7/2012;

(*Có trích lục họa đồ kèm theo*)

3. Về chi phí tố tụng: Ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Thị N phải chịu 11.261.000đồng, đã nộp và đã quyết toán xong.

4. Về án phí:

Buộc bà Tô Thị T phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000đ mà bà Tô Thị T đã tạm nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 00124449 ngày 16/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H. Bà T đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm và đã thi hành xong.

Hoàn trả cho ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Thị N số tiền 600.000đ tạm ứng án phí mà ông H, bà N đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2016/0015306 ngày 19/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị Hoàng.

Trường hợp bản án, quyết định 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đ;
- TAND huyện H;
- Chi cục THADS huyện H;
- Phòng KTNV&THA;
- Đương sự; (12)
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Đức

6

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đỗ Mạnh Hùng Lê Thị V **Nguyễn Thành Tâm**

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Bùi Hữu Nhân Huỳnh Châu Thạch Đỗ Mạnh Hùng