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

Bản án số: 27/2023/DS-PT
Ngày: 29 -3 - 2023
"V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất "

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thành Trung
Các Thẩm phán: Ông Tống Văn Viên
Ông Đặng Văn Hùng

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Bé Thảo, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Ngọc Hân - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 3 năm 2023 tại điểm cầu Trung tâm Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh và điểm cầu thành phần Tòa án nhân dân thị xã D, Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử phúc thẩm công khai trực tuyến vụ án thụ lý số: 157/2022/TLPT-DS ngày 08 tháng 11 năm 2022 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất". Công chức Tòa án hỗ trợ tại điểm cầu thành phần là ông Nguyễn Vĩnh Lâm – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST, ngày 03 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã D bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 44/2023/QĐPT- DS ngày 16 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Phạm Thị Đ, sinh năm 1960 (Có mặt)

Địa chỉ: ấp C, xã H, huyện D, tỉnh T.

Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Tấn Lộc – Văn phòng Luật sư Hai Ngoan- thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Trà Vinh (Có mặt)

- *Bị đơn*:

1/Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1945 (Có mặt)

2/ Bà Nguyễn Hồng N, sinh năm 1980 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp Ô, xã D, thị xã D, tỉnh T

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

1/ Anh Cao Văn T, sinh năm 1981 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Mù U, xã Dân Thành, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

2/ Ông Ngô Văn T1 sinh năm 1974 (Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: ấp C, xã H, huyện D, tỉnh T.

3/ Ông Trần Văn R sinh năm 1960 (Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: ấp G, xã D, thị xã D, tỉnh T.

3/ Bà Lê Thị Th (chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Th:

1/ Ông Lê Thanh T2 sinh năm 1953 (Vắng mặt)

Địa chỉ: A Nguyễn Đáng, khóm R, phường P, thành phố T, tỉnh T

2/ Bà Lê Thị B sinh năm 1955 (Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm P, phường Q, thị xã D, tỉnh T.

3/ Ông Lê Văn N1 sinh năm 1957 (Vắng mặt)

Địa chỉ: số 207 đường Âu Cơ, phường 5, quận 11, thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Ông Lê Hồng T3 sinh năm 1959 (Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Đ, xã L, thị xã D, tỉnh T.

5/ Bà Lê Thị Bh B1 sinh năm 1965 (Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: số A Nguyễn Đáng, khóm R, phường P, thành phố T, tỉnh T

6/. Bà Lê Lệ T4 sinh năm 1967 (Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm P, phường Q, thị xã D, tỉnh T.

7/. Hội đồng và tổ chuyên viên giúp việc bồi Th và Tái định cư công trình nâng cấp, mở rộng đường Hương lộ 81 huyện D (nay là thị xã D) - Ủy ban nhân dân thị xã D: do Ông Nguyễn Trọng Nhân, Chức vụ: Chủ tịch đại điện (Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt)

8/. Sở giao thông vận tải tỉnh Trà Vinh.

Trụ sở: số 151, Nguyễn Đáng, khóm 1, phường 7, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

Do ông Dương Văn Ni – Giám đốc đại diện (Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt)

- *Người kháng cáo*: Bà Phạm Thị Đ là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày*: vào năm 2007, bà Phạm Thị Đ có chuyển nhượng thửa đất số 28 diện tích 209,7 m^2, tọa lạc tại ấp G, xã D, huyện D, tỉnh T (Nay là ấp G, xã D, thị xã D, tỉnh T) trên phần đất này có căn nhà cấp 4 cho ông Nguyễn Văn G với giá 230.000.000 đồng, ông G đã trả số tiền 145.000.000 đ, còn lại 85.000.000 đ ông G chưa trả, bà gặp nhiều lần yêu cầu ông G trả số tiền còn lại 85.000.000 đồng nhưng ông G không trả. Ông G cho con là Nguyễn Hồng N sử dụng nhà đất này. Nay bà Đ khởi

kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn G và chị Nguyễn Hồng N phải giao trả nhà và diện tích đất 209,7m^2, thửa đất số 28, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp G, xã D, thị xã D, tỉnh T cho bà Đ. Bà Đ đồng ý trả lại cho ông Nguyễn Văn G số tiền là 145.000.000 đồng .

- *Theo lời khai của ông Nguyễn Văn G là bị đơn trình bày:* ông thống nhất với lời khai bà Đ ông có nhận chuyển nhượng nhà đất của bà Đ đã trả được 145.000.000 đồng, còn 85.000.000 đồng, cả hai bên thỏa thuận khi bà Đ làm thủ tục sang tên hoàn chỉnh ông G đưa đủ số tiền này. Do bà Đ không làm thủ tục sang tên phần đất này cho ông nên ông G chưa trả đủ số tiền còn lại cho bà Đ. Sau khi mua nhà và đất ông cho con là Nguyễn Hồng N và Cao Văn T ở , trong quá trình sử dụng đã sửa chữa toàn bộ căn nhà này cũng như cơi mới thêm lấn sang phần đất của ông T1 và ông R. Nay ông G yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng này và ông G giao đất và nhà cho chị N và anh T tiếp tục sử dụng. Ông G tự nguyện đồng ý trả lại số tiền chênh lệch giá trị còn lại của 85.000.000 đồng bằng 150.350.000 đồng theo kết quả định giá ngày 12/11/2021 cho bà Đ.

- Chị Nguyễn Hồng N trình bày: thống nhất với lời trình bày của ông G. chị N cho rằng chị N và chồng là anh T đã sử dụng đất và nhà này liên tục từ năm 2007 đến nay, trong quá trình sử dụng, chị N cùng anh T đã sửa chữa toàn bộ căn nhà này cũng như cơi mới thêm lấn sang phần đất của ông R và ông T1. Nay chị N yêu cầu được tiếp tục sử dụng nhà và đất

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Anh Cao Văn T có đơn xin xét xử vắng mặt trình bày: Anh T là chồng của chị N, anh T thống nhất lời trình bày của ông G và chị N. Anh T yêu cầu được sử dụng phần đất trên đất có căn nhà cấp 4 mà bà Đ đang tranh chấp.

- Ông Ngô Văn T1 có đơn xin xét xử vắng mặt trình bày: Phần đất theo sơ đồ bản vẽ thửa 23, có diện tích 11, 5 m^2 thuộc tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại ấp G, xã D, thị xã D (Chữ A) theo sơ đồ khu đất mà Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cung cấp cho Tòa án là của ông T1 được nhà nước cấp quyền sử dụng đất. Nay ông T1 không tranh chấp phần đất này với ông G và chị Hồng Nhi.

- Ông Trần Văn R có đơn xin xét xử vắng mặt trình bày: Phần đất theo sơ đồ bản vẽ thửa 212, có diện tích 74,2m^2 thuộc tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại ấp Giồng Giếng, xã Dân Thành, thị xã D (Chữ B) theo sơ đồ khu đất mà Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cung cấp cho Tòa án là của ông R đươc nhà nước cấp quyền sử dụng đất. Nay ông R không tranh chấp phần đất này với ông G và chị Hồng Nhi.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị Th:

- Ông Lê Thanh T2 trình bày: Ông là con của bà Lê Thị Th ,bà Th chết có các con là Lê Thanh T2, bà Lê Thị B, bà Lê Thị Bạch B1, ông Lê Hoàng T3, bà Lê Thị Lệ T4 và ông Lê Văn N1, trong vụ án này ông không có yêu cầu gì. Ông T2 chỉ yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết vụ án giữa bà Đ với ông G và chị N theo quy định của pháp luật. Chuyện giữa anh em ông Anh T2 với bà Đ đối với căn nhà đang tranh chấp chỉ là chuyện trong gia đình, nếu sau này gia đình không giải quyết được thì mới khởi kiện ra Tòa án.

- Ông Lê Văn N1 trình bày: không yêu cầu gì đối với tranh chấp giữa bà Đ với ông G và chị N. Ông Ngàn cho rằng anh em của ông Ngàn gồm: ông Anh T2, bà B, bà Bạch B1, ông T3, bà Lệ T4 và ông N2 đối với vụ án này không có yêu cầu gì. Ông N2 chỉ yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết vụ án giữa bà Đ với ông G và chị N theo quy định của pháp luật. Chuyện giữa anh em ông N2 với bà Đ đối với căn nhà đang tranh chấp chỉ là chuyện trong gia đình, nếu sau này gia đình không giải quyết được thì mới khởi kiện ra Tòa án.

- Các bà Lê Thị B, Lê Thị Bh B1, Lê Lệ T4, ông Lê Hồng T3 có đơn xin xét xử vắng mặt trình bày: Thống nhất với trình bày của ông anh T2, yêu cầu Tòa án giải quyết việc tranh chấp giữa bà Đ với ông G và chị N theo quy định của pháp luật, ngoài ra các đương sự này không có yêu cầu gì khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 03/8/2022 của Tòa án nhân dân thị xã D đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Đ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 9 diện tích 196,9 m^2, đất tọa lạc ấp G, xã D, thị xã D, tỉnh T và yêu cầu buộc ông G và chị N phải giao trả phần đất thửa 28 trên đất có căn nhà cấp 4 cho bà Đ.

2. Công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện giữa bà Phạm Thị Đ với ông Nguyễn Văn G đối với thửa đất số 28 diện tích 209,7 m^2 tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp G, xã D, thị xã D, tỉnh T vào năm 2007.

3. Buộc ông Nguyễn Văn G phải thanh toán cho bà Phạm Thị Đ số tiền: 150.350.000 đồng

4. Công nhận cho chị Nguyễn Hồng N và anh Cao Văn T được quyền sử dụng phần đất thửa 28, tờ bản đồ số 9 diện tích 196,9 m^2, có tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp đường huyện 81 nhựa có chiều ngang 8m.

- Phía Nam giáp thửa 212 có chiều ngang 8,4m.

- Phía Đông gồm 04 đoạn như sau: Đoạn thứ 1 có chiều dài 20,7m, đoạn thứ hai chiều ngang 2,7m, Đoạn thứ 3 có chiều dài 5,3m; Đoạn thứ 4 có chiều ngang 1,7m;. Các đoạn này đều giáp thửa 29.

- Phía Tây gồm 02 đoạn; Đoạn thứ 1 dài 15,6m giáp thửa 23; Đoạn 2 dài 10,1m giáp thửa 212.

Có kèm theo sơ đồ khu đất.

Chị N và anh T được quyền sở hữu các tài sản gắn liền với thửa đất số 28 gồm: Mái che tole, khung tiền chế, cột thép trần láng xi măng có xây bó nền, diện; Nhà khung tiền chế, cột thép, mái tole, vách tole + tường lửng, sơn bê (0,9m), cửa khung nhôm kéo, nền láng xi măng, xây bó nền; Nhà ở dạng độc lập, móng khung cột bê tông cốt thép tường xây gạch, sơn bê, nền gạch men có trầm tấm nhựa, Nhà vệ sinh: Tường xây gạch, sân bê nền gạch men, mái tole có xí xỏm, hầm tự hoại, Mái che tole, cột thép, nền láng xi măng có bê tông lót có xây bó nền; Hàng rào lưới B40, cột bê tông cốt thép đúc sẵn, Hàng rào lưới B 40, cột bê tông cốt thép đúc sẵn, xây tường lửng (0,5m); Nhà khung cột bê tông cốt thép, tường xây gạch sơn bê, nền gạch men không trần; Nền láng xi măng; 01 cây nước có nền.

Chị N và anh T được quyền đến cơ quan có thẩm quyền để xin cấp quyền sử dụng đất đối phần đất nói trên.

5. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Đ từ việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng diện tích 209,7 m^2 thửa 28 còn lại 196,9 m^2 của thửa 28.

6. Giành cho các đương sự kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Lê Thị Th gồm: ông Lê Thanh T2, ông Lê Văn N1, bà Lê Thị B, bà Lê Thị Bh B1, bà Lê Lệ T4, ông Lê Hồng T3 một vụ kiện dân sự để yêu cầu bà Đ trả lại phần di sản mà bà Thg được hưởng từ ông T5 nếu có yêu cầu.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên tiền án phí, chi phí thẩm định và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03/8 /2022 bà Phạm Thị Đ kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa bà và ông Nguyễn Văn G. Buộc ông G, chị N, và anh T trả lại nhà và đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi cho hợp pháp cho bà Phạm Thị Đ: Nguồn gốc nhà đất là của bà Đ và ông Hồng Văn T5 tạo lập, ông T5 chết, bà Đ chuyển nhượng cho ông G hai bên chưa làm hoàn thành thủ tục. Ông G cho con tự cải tạo nhà trong thời gian tranh chấp. Hợp đồng mua bán chỉ làm giấy tay không được công chứng, chứng thực. Ông G thanh toán chưa được 2/3 Hợp đồng đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị Đ sửa bản án sơ thẩm theo hướng Hủy hợp đồng chuyển nhượng đất buộc ông G và chị N di dời phần sửa chữa làm thêm trả lại đất cho bà Đ. Cho bà Đ được nhận tiền bồi Th Nhà nước thu hồi đất mở rộng Hương lộ 81.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh về vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự của Thẩm phán Chủ tọa phiên toà, Hội đồng xét xử, Thư ký: Kể từ khi thụ lý đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án thấy rằng Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về trình tự thủ tục phiên tòa phúc thẩm. Việc chấp hành pháp luật tố tụng của đương sự và người tham gia tố tụng khác: Tại phiên Tòa hôm nay đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo đúng qui định của pháp luật.

Về nội dung: yêu cầu kháng cáo của bà Đ không có cơ sở chấp nhận đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm. Về án phí: đề nghị Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Đ do bà Đ là người cao tuổi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện chứng cứ, ý kiến của các bên đương sự và kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất có bất động sản tại thị xã D, tỉnh Trà Vinh nên Tòa án nhân dân thị xã D thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền quy định tại khoản 3 Điều 26 và khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

Diện tích đất tranh chấp Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thị xã D) có thu hồi một phần để nâng cấp Hương lộ 81. Số tiền bồi Th các đương sự chưa nhận, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân thị xã D và chủ đầu tư là Sở giao thông vận tải tỉnh Trà Vinh tham gia tố tụng là thiếu sót. Tuy nhiên, thiếu sót này không ảnh hưởng nghiêm trọng việc giải quyết nội dung vụ án, Tòa án cấp phúc thẩm đã bổ sung, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị Đ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất và buộc ông Nguyễn Văn G, Nguyễn Thị N và Cao Văn T phải giao trả nhà và thửa đất số 28 diện tích 209,7 m^2, tờ bản đồ số 9, tọa lạc ấp G, xã D, thị xã D, tỉnh T.

Nguồn gốc nhà đất là do vợ chồng bà Phạm Thị Đ và ông Lê Hồng T5 tạo lập. Năm 2006 ông T5 chết, ông T5 và bà Đ không có con chung, Ông T5 không có con riêng. Hàng thừa kế thứ nhất của ông T5 là bà Đ và mẹ của ông T5 là bà Lê Thị Th. Năm 2007 bà Đ chuyển nhượng nhà đất cho ông G nhưng không có ý kiến của bà Th là ảnh hưởng quyền thừa kế của bà Th. Mặt khác hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Đ và ông G hai bên chỉ là giấy tay không có công chứng, chứng thực vi phạm Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005.

Nay bà Th đã chết các người thừa kế nghĩa vụ tố tụng bà Th không có yêu cầu tranh chấp trong vụ án.

[3] Sau khi nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn G cho con là Nguyễn Thị N và Cao Văn T ở, ông G đã sửa chữa lại toàn bộ nhà nhiều lần như: Làm mái che tole, khung tiền chế, cột thép trần láng xi măng có xây bó nền, diện; Nhà khung tiền chế, cột thép, mái tole, vách tole tường lửng, sơn bê, cửa khung nhôm kéo, nền láng xi măng, xây bó nền; Nhà ở dạng độc lập, móng khung cột bê tông cốt thép tường xây gạch, sơn bê, nền gạch men có trầm tấm nhựa; Nhà vệ sinh có hầm tự hoại; Làm Hàng rào lưới B40, cột bê tông cốt thép đúc sẵn, làm cây nước…. Trong quá trình ông G và con ông G sửa chữa nhà bà Đ không có ngăn cản, hay tranh chấp gì.

[4] Trong quá trình sử dụng nhà đất, gia đình ông G đã xây dựng cơi nới, mở rộng nhà trên đất và sử dụng đất liên tục từ khi chuyển nhượng năm 2007 cho đến nay. Bà Đ cho rằng ông G đã vi phạm hợp đồng không giao đủ tiền cho bà theo thỏa thuận. Ông G cho rằng không giao đủ tiền cho bà Đ là do bà Đ không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục chuyển nhượng đất. Bà Đ nại ra đất chưa có giấy tờ nhưng ông G đồng ý chuyển nhượng. Khi ông G làm thủ tục thì biết đất đã được cấp giấy chứng nhận do ông Nguyễn Hồng Tự đứng tên.

Theo quy định tại điển b.3 khoản 2.3 phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao: "*Hợp*

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm về công chứng, chứng thực nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố ... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Toà án công nhận hợp đồng".

Do đó Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Đ là có cơ sở.

[5] Giá chuyển nhượng nhà và đất bằng 230.000.000 đồng, ông G đã trả số tiền 145.000.000 đồng tương đương 63% giá trị, còn thiếu lại 37% . Giá đất thị trường hiện nay là 295.350.000 đồng ông Nguyễn Văn G phải trả tiếp cho bà Đ bằng 109.279.500 đồng (tương đương 37% giá trị). Tuy nhiên, ông Nguyễn Văn G đồng ý thanh toán cho bà Phạm Thị Đ bằng 150.350.000 đồng là có lợi cho bà Phạm Thị Đ. Bà Đ kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ nào. Do đó Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đ.

[6] Tòa án cấp sơ thẩm quyết định công nhận cho chị Nguyễn Hồng N và anh Cao Văn T được quyền sử dụng phần đất thửa 28, tờ bản đồ số 9, diện tích 196,9 m^2, trong khi hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Đ và ông G chưa hoàn thành, ông G chưa có quyền định đoạt diện tích đất nêu trên và vượt quá yêu cầu khởi kiện của các đương sự. Tại phiên tòa phúc thẩm ông G cũng thống nhất sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng ông sẽ làm thủ tục tặng cho lại quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Hồng N. Hội đồng xét xử sửa phần này của bản án sơ thẩm.

[7] Năm 2016 Ủy ban nhân dân thị xã D có thu hồi thửa đất trên diện tích 19,8 m^2 để mở rộng Hương lộ 81 có lập bản kê bồi Th hỗ trợ cho ông Nguyễn Văn G bằng 33.514.800 đồng. Do đất đang tranh chấp nên Hội đồng bồi đã ra phiếu chi cho ông Nguyễn Văn G ký để quyết toán công trình số tiền này Hội đồng bồi Th gửi giữ tại kho bạc. Ý kiến của Sở giao thông là chủ đầu tư công trình Hội đồng bồi Th đang quản lý số tiền này sẽ thực hiện chi trả sau khi có phán quyết của Tòa án. Như nhận định trên, Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất được công nhận, trong phần tiền bồi Th 33.514.800 đồng có tiền bồi Th vật kiến trúc, hỗ trợ gia đình chính sách của ông G nên ông Nguyễn Văn G được nhận số tiền này từ Hội đồng bồi Th.

[8] Ý kiến của người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho nguyên đơn Hội đồng xét xử có căn nhắc xem xét nhưng không có cơ sở để chấp nhận. Ý kiến của Vị kiểm sát viên là có căn cứ chấp nhận.

[9] Các quyết định khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị tiếp tục có hiệu lực thi hành.

[10] Án phí dân sự phúc thẩm: bà Đ xin miễn án phí lý do là người cao tuổi, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/NQ-UBTVQH13 của Ủy ban Th vụ Quốc hội miễn án phí cho bà Đ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1, 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 170, 676, 688, 689, 697 Bộ luật dân sự năm 2005.

Căn cứ Nghị quyết 02/2004/NQHĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Th vụ Quốc hội về mức thu miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí về lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị Đ.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Đ.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/7/2007 giữa bà Phạm Thị Đ và ông Nguyễn Văn G.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn G có trách nhiệm trả cho bà Phạm Thị Đ 150.350.000đ *(Một trăm năm mươi triệu ba trăm năm mươi ngàn đồng)*.

4. Ông Nguyễn Văn G được quyền sử dụng đất thửa 28, tờ bản đồ số 9, diện tích 196,9 m^2 và tài sản nhà và công trình phụ gắn liền với đất tọa lạc tại ấp Giồng Giấng, xã Dân Thành, thị xã D, tỉnh Trà Vinh, có tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp đường huyện 81 nhựa có chiều ngang 8m.

- Phía Nam giáp thửa 212 có chiều ngang 8,4m.

- Phía Đông gồm 04 đoạn như sau: Đoạn thứ 1 có chiều dài 20,7m, đoạn thứ hai chiều ngang 2,7m, Đoạn thứ 3 có chiều dài 5,3m; Đoạn thứ 4 có chiều ngang 1,7m. Các đoạn này đều giáp thửa 29.

- Phía Tây gồm 02 đoạn: Đoạn thứ 1 dài 15,6m giáp thửa 23; Đoạn 2 dài 10,1m giáp thửa 212.

5. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Nguyễn Văn G được quyền làm hợp đồng tặng cho chị Nguyễn Hồng N theo quy định của pháp luật.

6. Ông Nguyễn Văn G được nhận số tiền bồi Th và hỗ trợ bằng 33.541.800đ (*Ba mươi ba triệu năm trăm bốn mươi mốt ngàn tám trăm đồng*) từ Hội đồng và tổ chuyên viên giúp việc bồi Th và Tái định cư công trình nâng cấp, mở rộng đường Hương lộ 81 huyện D (nay là thị xã D) - Ủy ban nhân dân thị xã D.

7. Các quyết định khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị tiếp tục có hiệu lực thi hành.

8. Kể từ ngày bà Phạm Thị Đ có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng ông Nguyễn Văn G còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

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

"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".

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND thị xã D;
- Chi cục THADS thị xã D;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: TDS, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký và đóng dấu)

Lê Thành Trung