

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH HÀ GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 07/2020/DS-PT  
Ngày 04 - 5 -2020  
*V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất*

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Hoàng Thị Vân.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Mạnh Cường

Bà V Thị Thu Hà.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thanh Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Giang tham gia phiên tòa:**  
Ông An Viết Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 5 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 01/2020/TLPT-DS ngày 17 tháng 01 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 12 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 08/2020/QĐ-PT ngày 23 tháng 3 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Kim Thị Q

Địa chỉ: Tổ 2, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Giang. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Thanh T7.

Địa chỉ: Tổ 2, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Giang. (Giấy ủy quyền lập ngày 01/10/2018 tại UBND phường N, thành phố H, tỉnh Hà Giang). Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Đặng Quốc V, bà Nguyễn Thị Kim T.

Địa chỉ: Tổ 2, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Giang.

(Ông V ủy quyền cho vợ là bà Nguyễn Thị Kim T, văn bản ủy quyền ngày 24/9/2018 tại UBND phường N, thành phố H, tỉnh Hà Giang). Bà T có mặt, ông V vắng mặt.

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

- Anh Phạm Trung K;

Địa chỉ: Tổ 2, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Giang. (Hiện anh K đang chấp hành án tại Đội 27, phân trại 2, trại giam C, cục C10, xã H1, huyện Y, tỉnh Yên Bái). Vắng mặt.

- Anh Phạm Hùng C1;

Trú tại: Tổ 2, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Giang. Có mặt.

- Bà Nguyễn Thị V1;

Địa chỉ: Số nhà 45, đường T1, tổ 11, phường T2, thành phố H, tỉnh Hà Giang. Có mặt.

- Phòng Công chứng A tỉnh Hà Giang;

Địa chỉ: Đường T3, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Giang;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mã Trọng H2

Địa chỉ: Tổ 01, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Giang. Vắng mặt (Có Đơn xin xét xử vắng mặt).

- Ông Phạm T4;

Địa chỉ: Tổ 2, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Giang; Vắng mặt.

- Bà Bùi Thị T5;

Địa chỉ: Tổ 2, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Giang; Vắng mặt (Có Đơn xin xét xử vắng mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Anh Lê Ngọc T6, chị Phùng Thị H3.

Địa chỉ: Số nhà 17, đường S, tổ 2, phường Q1, thành phố H, tỉnh Hà Giang. Anh T6 có mặt, chị H3 vắng mặt (chị H3 ủy quyền cho anh T6 tham gia tố tụng).

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Kim Thị Q.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo Đơn khởi kiện và các Bản tự khai, biên bản hòa giải, nguyên đơn bà Kim Thị Q và người đại diện theo ủy quyền của bà Q, bà Phạm Thị Thanh T7 trình bày: Ngày 14/9/2012, vợ chồng ông Phạm Xuân H4, bà Kim Thị Q và vợ chồng ông Đặng Quốc V, bà Nguyễn Thị Kim T lập Hợp đồng số: 325/SCC với nội dung vợ chồng bà Q chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất số 71, 71<sup>a</sup> nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O734034 mang tên hộ ông Phạm Xuân H4 với diện tích 461,1m<sup>2</sup> được Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Hà Giang cấp ngày 28/6/2000 tại tổ 2, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Giang cho vợ chồng ông V với giá ghi trong hợp đồng là: 100.000.000đ, nhưng thực tế bà Phạm Thị Thanh T7 (là cháu ruột ông H4) nhận hộ vợ chồng bà Q số tiền 250.000.000đ.

Bà Q cho rằng hợp đồng chuyển nhượng trên là hợp đồng giả tạo, được lập nhằm để che đậy cho hợp đồng vay tiền của vợ chồng bà Q với vợ chồng

ông V. Khoản tiền 250.000.000đ là tiền vợ chồng bà vay của vợ chồng V T, hàng tháng vợ chồng bà phải trả lãi cho khoản tiền này. Khi vợ chồng bà Q vay tiền, vợ chồng V T yêu cầu phải lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất làm đảm bảo thì mới cho vợ chồng bà Q vay tiền với thỏa thuận miệng là trong 2 tháng vợ chồng bà Q không trả được lãi thì vợ chồng ông V có quyền làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Vợ chồng bà Q vẫn trả lãi hàng tháng cho khoản nợ trên nhưng vợ chồng ông V tự ý làm thủ tục chuyển nhượng sang tên vợ chồng ông V vào thời điểm nào thì vợ chồng bà Q không biết. Khi vợ chồng bà Q chuẩn bị được tiền để trả cho vợ chồng ông V, bà T7 gọi vợ chồng ông V ra Phòng Công chứng A tỉnh Hà Giang để hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên nhưng vợ chồng ông V không ra. Năm 2014, ông H4 chết.

Nay bà Q yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 325/SCC ngày 14/9/2012 giữa vợ chồng bà Kim Thị Q với vợ chồng ông Đặng Quốc V là Hợp đồng vô hiệu vì những lý do sau:

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là giả tạo để che giấu cho việc vay khoản tiền 250.000.000đ giữa vợ chồng bà Q với vợ chồng ông V;
2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0734034 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Giang cấp cho hộ ông Phạm Xuân H4, nhưng khi ký hợp đồng chuyển nhượng số 325/SCC ngày 14/9/2012 chỉ có ông H4, bà Q ký tên vào hợp đồng, thiếu các thành viên trong hộ đồng ý ký tên;
3. Năm 2013, Ủy ban nhân dân phường N hỗ trợ 10.000.000đ cho gia đình ông H4 bà Q để xóa nhà tạm trên mảnh đất của vợ chồng bà Q đã lập hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông V (thể hiện phường N vẫn công nhận diện tích đất trên của ông H4, bà Q);
4. Vì thực chất đây là hợp đồng vay tiền nên đến nay gia đình ông H4, bà Q vẫn chưa bàn giao đất cho vợ chồng ông V.

Trong quá trình giải quyết vụ án: Ngày 18/02/2019, bà T7 có nộp cho Tòa án 01 bản phô tô có nội dung: “Ngày 16/3/2013 chị T7 trả lãi = 15.000.000đ (Mười lăm triệu) trả gốc = 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) ký tên Đặng Quốc V” và cho rằng đó là một trong các lần trả tiền cho khoản vay 250.000.000đ.

Tại các bản tự khai, biên bản hòa giải, bị đơn bà Nguyễn Thị Kim T trình bày: Năm 2012 bà Phạm Thị Thanh T7 có đến đặt vấn đề với vợ chồng ông V vay tiền cho con ông Phạm Xuân H4 là Phạm Hùng C1 để C1 góp vốn làm ăn với bà T7 bằng tài sản bảo đảm là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng bà Q nhưng vợ chồng ông V không đồng ý cho vay. Khi đó vợ chồng ông V nói là nếu vợ chồng bà Q bán đất thì vợ chồng ông bà sẽ mua. Bà T7 sau khi về bàn bạc với vợ chồng bà Q thì đến nhà vợ chồng ông V nói là đồng ý bán số đất trên của vợ chồng bà Q cho vợ chồng ông V. Sau đó nhà bà Q mời công chứng viên đến nhà bà Q và gọi vợ chồng ông V lên cùng nhau lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 325/SCC ngày 14/9/2012 với nội dung vợ chồng bà Q bán cho vợ chồng ông V toàn bộ diện tích đất 461,1m<sup>2</sup> trong Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số O 734034 do UBND tỉnh Hà Giang cấp cho hộ ông H4 ngày 28/6/2000, giá trị đất thể hiện trong hợp đồng là 100.000.000đ nhưng thực tế vợ chồng ông V phải trả cho vợ chồng bà Q là 250.000.000đ (do bà T7 đến nhận thay, có giấy viết tay thể hiện rõ việc trả tiền cho hợp đồng mua bán đất). Khi mua bán đất thì hai bên có thỏa thuận miệng là nếu vợ chồng bà Q chuẩn bị được tiền thì vợ chồng ông V sẽ bán lại số đất trên cho nhà bà Q. Nhưng sau đó trong khoảng thời gian dài nhà bà Q không có ý kiến gì về việc lấy lại số đất trên của vợ chồng ông V, ngày 12/3/2013 bà T mới làm thủ tục biến động sang tên vợ chồng ông bà.

Năm 2014, khi thấy nhà bà Q phá dỡ nhà cũ để xây dựng nhà mới, vợ chồng ông V có làm Đơn đến UBND phường N để giải quyết. Sau khi UBND phường N hòa giải không thành công, ông bà đã khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố H để đòi đất. Khi đó bà T có mời Phòng Địa chính thành phố H đến để đo thực trạng đất nhưng nhà bà Q xây dựng chỉ có hành lang, hè nằm trên đất mà vợ chồng ông bà đã mua của nhà bà Q, bà T đã đến Tòa án xin rút Đơn khởi kiện yêu cầu đòi đất. Do cần tiền nên ngày 13/02/2017 vợ chồng ông V đã bán diện tích đất trên cho bà Nguyễn Thị V1, trú tại: tổ 11, phường T2, thành phố H, tỉnh Hà Giang. Bà V1 cũng đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Hà Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này.

Nay bà Q yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng nhà bà Q và vợ chồng ông bà, bà không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà Q.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Phạm Trung K, Phạm Hùng C1 có ý kiến: Diện tích đất đang có tranh chấp là của bố mẹ anh K, anh C1. Khi giao dịch vay tiền, mua bán đất giữa bố mẹ hai anh (Ông H4, bà Q) với vợ chồng ông V bà T hai anh không được chứng kiến, không biết bố mẹ các anh đã làm như thế nào. Quan điểm của anh K, C1 về diện tích đất trên là của hộ gia đình ông H4, bà Q trong đó có cả hai anh là thành viên trong hộ gia đình. Nay anh K, anh C1 đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bố mẹ hai anh và vợ chồng ông V, bà T vì không có sự nhất trí của hai anh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng A tỉnh Hà Giang có ý kiến: Công chứng viên của Phòng Công chứng A tỉnh Hà Giang đã thụ lý và thực hiện công chứng hợp đồng số 325/SCC ngày 14/9/2012 là đúng trình tự, bảo đảm các quy định của pháp luật tại thời điểm công chứng vì: Ông H4, bà Q cam đoan trong hợp đồng là tài sản là quyền sử dụng đất thuộc toàn quyền sử dụng của ông, bà, không liên quan gì đến bất cứ đồng sử dụng nào khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V1 có ý kiến: Trước khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông V, T, bà V1 đã đến nhà bà Q thông báo cho bà Q biết nếu bà Q không mua lại mảnh đất thì bà V1 sẽ mua mảnh đất trên, bà Q không có ý kiến gì. Do vậy, bà V1 mua mảnh đất trên, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà V1. Bà V1 đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng anh T6, chị H3. Bà V1 đề nghị Tòa án buộc bà Q phải trả mảnh đất trên cho anh T6 chị H3.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập anh T6, chị H3 trình bày: Ngày 11/3/2017, vợ chồng anh T6 có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 428/SCC nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị V1 với tổng diện tích là 461,1m<sup>2</sup> đất nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 393846 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Hà Giang cấp ngày 14/2/2017 cho bà Nguyễn Thị V1 tại thửa đất số 228, 87 tờ bản đồ số 42 vị trí thửa đất tại tổ 2, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Giang. Mục đích sử dụng 176m<sup>2</sup> đất ở đô thị và 285,1m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác. Vợ chồng anh T6 làm thủ tục chuyển Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên vợ chồng anh chị. Tại thời điểm mua đất của bà V1, vợ chồng anh T6 chỉ biết thửa đất trên bà V1 đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không biết nguồn gốc trước kia của thửa đất như thế nào. Khi bà V1 giao đất cho vợ chồng anh chị tại thực địa, gia đình bà Q ở đó nói lại thì vợ chồng anh T6 mới biết nguồn gốc thửa đất trên trước kia là của vợ chồng bà Q, bà Q bán cho vợ chồng ông Đặng Quốc V, vợ chồng ông V bán lại cho bà V1, bà V1 bán lại cho vợ chồng anh T6. Khi bà V1 giao đất cho vợ chồng anh chị, bà Q biết việc này và không có ý kiến gì. Khi vợ chồng anh T6 đưa người đến để chuẩn bị xây tường rào và xác định bậc lên xuống của ngôi nhà bà Q đang ở nằm trên đất của anh T6, anh T6 yêu cầu bà Q phá dỡ bậc lên xuống của nhà bà để trả lại đất cho anh để xây tường rào, bà Q phản đối, chửi bới, thả chó dữ để đuổi anh T6 ra khỏi thửa đất trên và bà Q đã rào toàn bộ khu đất không cho anh T6 vào trong.

Nay anh T6, chị H3 đề nghị Tòa án buộc bà Q phải trả lại toàn bộ diện tích đất 461,1m<sup>2</sup> nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 394000 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Hà Giang cấp ngày 16/3/2017 cho vợ chồng anh chị.

**Tại Bản án số 13/2019/DS-ST ngày 12/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố H quyết định:**

Áp dụng khoản 3, 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, 697 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 254, điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự 2015; khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật đất đai năm 2003; khoản 5 Điều 166 Luật đất đai 2013; khoản 4, 6 Điều 26 của Nghị quyết 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Kim Thị Q đối với ông Đặng Quốc V, bà Nguyễn Thị Kim T về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 325/SCC ngày 14/9/2012 tại Phòng Công chứng A tỉnh Hà Giang giữa vợ chồng ông Phạm Xuân H4, bà Kim Thị Q và vợ chồng ông Đặng Quốc V, bà Nguyễn Thị Kim T

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Lê Ngọc T6, chị Phùng Thị H3: Buộc bà Kim Thị Q phải trả lại cho anh Lê Ngọc T6, chị Phùng Thị H3 tổng

diện tích 409,3m<sup>2</sup> đất và tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc, cây cối hoa màu trên diện tích đất (409,3m<sup>2</sup>) nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CG 394000 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Hà Giang cấp ngày 16/3/2017 cho ông Lê Ngọc T6 bà Phùng Thị H3, có vị trí: Phía Đông giáp đất bà Bùi Thị T5, ông Phạm T4; Phía Tây giáp đất bà Kim Thị Q; Phía Nam giáp đất bà Kim Thị Q, ông Phạm T4; Phía Bắc giáp đường đi ra đường Lê Hoàn. Các điểm cụ thể: G1-T3: 2,31 mét; T3-T4: 4,83 mét; T4-T5: 2,57 mét; T5-T6: 2,76 mét; T6-T7: 3 mét; T7-T8: 1 mét; T8-T9: 2,54 mét; T9-T10: 2,93 mét; T10-T11: 1,28 mét; T11-T12: 4,95 mét; T12-T13: 5,49 mét; T13-T14: 3,28 mét; T14-T15: 3,25 mét; T15- 15.1: 7,17 mét; 15.1- G12: 19,96 mét; G12-NQ4: 4,43 mét; NQ4-NQ3: 2,15 mét; NQ3,NQ2: 6,98 mét; NQ2-NQ1: 1,18 mét; NQ1-G8: 3,93 mét; G8-G9: 4,43 mét; G9-G1: 4,77 mét. (Tại mảnh trích đo địa chính số 50-2019 ngày 19/9/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố H, tỉnh Hà Giang kèm theo).

Buộc bà Kim Thị Q phải trả giá trị đất diện tích 11,9 m<sup>2</sup> có các điểm cụ thể: NQ1-NQ2:1,18 mét; NQ2-NQ3: 6,98 mét; NQ3-NQ4: 2,15 mét; NQ4-NQ5: 6,25 mét; NQ5-NQ1: 0,76 mét (các cạnh nằm trong mảnh trích đo địa chính số 50-2019 ngày 19/9/2019 kèm theo) cho anh Lê Ngọc T6, chị Phùng Thị H3 số tiền: 29.750.000đ (Hai chín triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng chẵn).

Kể từ ngày có Đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

### 3. Về chi phí tố tụng:

3.1. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định, định giá tài sản: Bà Kim Thị Q phải chịu chi phí đo đạc là: 6.195.466đ (Sáu triệu một trăm chín lăm nghìn bốn trăm sáu sáu đồng) (đã tự thanh toán xong); Chi phí xem xét, thẩm định: 1.000.000đ (Một triệu đồng), định giá: 1.000.000đ (Một triệu đồng), (đã nộp xong).

Anh Lê Ngọc T6 tự nguyện chịu 1.000.000đ chi phí xem xét thẩm định (đã thanh toán xong).

3.2. Về án phí: Bà Kim Thị Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), án phí yêu cầu độc lập là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 1.487.000đ (Một triệu bốn trăm tám bảy nghìn đồng chẵn), được khấu trừ số tiền 300.000đ ( Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp, biên lai số: 00715 ngày 12/3/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố H. Bà Q phải nộp bổ sung 1.787.000đ (Một triệu bảy trăm tám bảy nghìn đồng chẵn) tiền án phí còn thiếu.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, điều kiện thi hành án và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/12/2019, nguyên đơn bà Kim Thị Q có đơn kháng cáo không nhất trí quyết định Bản án sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 12/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố H, bà Q kháng cáo các nội

dung: Ngày 14/9/2012 vợ chồng bà và vợ chồng T V lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 325 là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu cho hợp đồng vay tiền của vợ chồng bà Q và vợ chồng ông V đối với số tiền vay 250.000.000đ; Ngày 16/3/2013 bà Q có đưa cho chị Phạm Thị Thanh T7 là cháu ruột của ông H4 số tiền là 15 triệu trả vào lãi và 50 triệu trả gốc của món vay 250 triệu; Ngày 22/3/2013 gia đình bà đã gọi chị T ra Phòng Công chứng A, tỉnh Hà Giang để trả tiền và xóa thế chấp vay nợ nhưng chị T không đến; Bà Q cho rằng “Nếu là hợp đồng mua bán thật thì lý do tại sao UBND phường N hỗ trợ cho gia đình bà số tiền 10.000.000đ để xóa nhà tạm vào năm 2013 trên mảnh đất đó”; Ngoài ra, bà Q cho rằng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Phạm Hùng C1, Phạm Trung K là con ruột của bà Q và ông H4 không được ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 325 ngày 14/9/2012.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên kháng cáo của bà Kim Thị Q.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn xác nhận việc ông H4, bà Q đến Phòng Công chứng A ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 325 ngày 14/9/2012 là có thật, nội dung Hợp đồng thể hiện vợ chồng bà Q chuyển nhượng toàn bộ diện tích trong Giấy chứng nhận cùng toàn bộ tài sản trên đất cho vợ chồng ông V với số tiền đã nhận do chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 250.000.000đ. Tuy nhiên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông H4 là cấp cho hộ gia đình gồm 04 thành viên (Ông H4, bà Q, anh K, anh C1), nhưng khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng anh K và anh C1 không biết, không được ký vào Hợp đồng chuyển nhượng đã vi phạm Nghị định số 17/1999 ngày 29/3/1999; Về số tiền 250.000.000đ do chuyển nhượng đất vợ chồng bà Q không được nhận trực tiếp, mà nhận gián tiếp qua bà Phạm Thị Thanh T7 (Cháu gái ông H4); Bà Q, ông H4 ký Hợp đồng số 325 là lừa dối vợ chồng ông V với mục đích để vay tiền, việc ký hợp đồng có yếu tố gian dối; Bản thân chị T là người nhận chuyển nhượng đất xác nhận khi ký Hợp đồng chuyển nhượng không biết ông H4 đã đưa các giấy tờ gì cho Công chứng viên để công chứng hợp đồng. Người bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn cho rằng giao dịch được xác lập giữa vợ chồng bà Q và vợ chồng ông V không thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực, giao dịch bị coi là vô hiệu do giả tạo. Căn cứ các Điều 129, 137 Bộ luật dân sự năm 2005 đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 325 do vô hiệu, đồng thời tuyên các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông V và chị Nguyễn Thị V1, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị V1 và vợ chồng anh T6, chị H3 là Hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng vô hiệu.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Giang: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Về quan điểm giải quyết vụ án, kháng cáo của bà Kim Thị Q không có cơ sở xem xét. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Q, giữ nguyên bản án

sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 12/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố H. Về án phí đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Kim Thị Q trong thời hạn luật định. Vì vậy, kháng cáo của bà Kim Thị Q được Hội đồng xét xử chấp nhận để xem xét, giải quyết theo thẩm quyền.

[2] Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Phạm Trung K không có kháng cáo, hiện nay đang chấp hành án tại trại giam C, cục C10, xã H1, huyện Y, tỉnh Yên Bái. Xét thấy việc triệu tập, dẫn giải anh K đến tham dự phiên tòa gây tốn kém kinh phí của Nhà nước, việc xét xử vắng mặt anh K không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của anh K. Mặt khác do tình hình dịch Covid-19 có nhiều diễn biến phức tạp nên thực hiện Chỉ thị số 02/2020/CT-CA ngày 10/3/2020 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao về phòng chống dịch Covid-19 trong hệ thống Tòa án nhân dân, khi xét xử phải thực hiện tốt các biện pháp phòng chống dịch. Vì vậy, Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang không triệu tập anh K đến tham gia phiên tòa phúc thẩm.

[3] Về nội dung kháng cáo nguyên đơn bà Q cho rằng ngày 14/9/2012 vợ chồng bà và vợ chồng V T lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 325 là hợp đồng giả tạo, nhằm che giấu cho hợp đồng vay tiền giữa vợ chồng bà Q và vợ chồng ông V với số tiền 250.000.000đ. Ngày 16/3/2013 bà Q có đưa cho chị Phạm Thị Thanh T7 là cháu ruột của ông H4 số tiền là 15 triệu trả vào lãi, 50 triệu trả gốc của khoản vay 250.000.000đ nêu trên. Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Q cung cấp chứng cứ gồm: Giấy nhận tiền đề ngày 14/9/2012 và Giấy giao tiền đề ngày 16/3/2013 để chứng minh.

[4] Xét thấy tại Điều 1 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 325/SCC ngày 14/9/2012 thể hiện vợ chồng ông H4, bà Q chuyển nhượng cho vợ chồng ông V, bà T diện tích đất 461,1m<sup>2</sup> (Trong đó thửa 71 diện tích 176m<sup>2</sup>; Thửa 71a diện tích 258,1m<sup>2</sup>. Tờ bản đồ 47c), địa chỉ đất tại tổ 02, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Giang. Tại Giấy nhận tiền ngày 14/9/2012 nội dung ghi rõ “*Tên tôi là Phạm Xuân H4 trú tại tổ 2, phường N, thành phố H. Tôi đã chuyển nhượng cho anh chị T V mảnh đất tờ bản đồ số 47c, số thửa 71. Trị giá 250.000.000đ. Nay tại nhà anh chị T V, tôi đã nhận đủ số tiền trên*” và tại Giấy giao tiền đề ngày 16/3/2013 có nội dung “*Ngày 16/3/2013, chị T7 trả lãi 15.000.000đ; trả gốc 50.000.000đ. Ký tên: Đặng Quốc V*”, không ghi rõ trả lãi, trả gốc của khoản vay nào, do ai vay và vay khi nào. Các chứng cứ do nguyên đơn giao nộp nêu trên không có căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 325/SCC ngày 14/9/2012 là giả tạo.

[5] Về nội dung nguyên đơn bà Q cho rằng ngày 22/3/2013 gia đình bà đã gọi chị T ra Phòng Công chứng A để trả tiền và xóa thế chấp vay nợ nhưng chị T không đến. Nguyên đơn cung cấp 01 thẻ nhớ ghi âm cuộc nói chuyện điện thoại giữa bà Phạm Thị Thanh T7 và bà Nguyễn Thị Kim T để chứng minh. Xét thấy, nguyên đơn không xuất trình được căn cứ xác định nguồn chứng cứ của 01 thẻ nhớ đã giao nộp trên, về nội dung bản ghi âm cuộc nói chuyện trong thẻ nhớ

không có nội dung chứng minh việc vợ chồng bà Q và vợ chồng T V ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 325/SCC ngày 14/9/2012 là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu cho hợp đồng vay tiền giữa vợ chồng bà Q và vợ chồng ông V.

[6] Về nội dung bà Q cho rằng “Nếu là hợp đồng mua bán thật, thì lý do tại sao UBND phường N hỗ trợ cho gia đình bà Q số tiền 10.000.000đ để xóa nhà tạm vào năm 2013 trên mảnh đất đó”. Tại Biên bản xác minh ngày 01/01/2019 (BL 234), UBND phường N xác định qua kiểm tra hồ sơ, sổ sách lưu trữ tại phường, hộ bà Kim Thị Q, ông Phạm Xuân H4 không có trong danh sách được hỗ trợ trong năm 2012 - 2013 về việc xóa nhà tạm theo nguồn kinh phí của phường N, thành phố H. Xét thấy, việc UBND phường N có hỗ trợ hoặc không hỗ trợ xóa nhà tạm cho hộ bà Q không có căn cứ chứng minh việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 325/SCC ngày 14/9/2012 là giả tạo.

[7] Về nội dung bà Q cho rằng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Phạm Hùng C1, Phạm Trung K là con ruột của bà Q và ông H4 không được ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 325/SCC ngày 14/9/2012. Xét thấy, trong Hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 13/9/1999; Thăm tra diện tích đất (BL 126 - 129) thể hiện họ tên chủ hộ sử dụng đất mang tên ông Phạm Xuân H4, vợ là bà Kim Thị Q, không có tên thành viên nào khác. Tại các biên bản lấy lời khai ngày 26/12/2019, ngày 24/01/2019 (BL 216; BL 219), anh K và anh C1 cùng xác nhận sống cùng bố mẹ từ khi sinh ra và không có công sức đóng góp gì vào khối tài sản chung của ông H4, bà Q. Do đó Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 325/SCC ngày 14/9/2012 không có chữ ký của anh K, anh C1 vẫn đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng.

[8] Xét giá trị pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 325/SCC lập ngày 14/9/2012 giữa bên chuyển nhượng ông H4, bà Q và bên nhận chuyển nhượng là ông V, bà T. Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án do đương sự giao nộp và do Tòa án thu thập được, thấy rằng khi các bên tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; nội dung giao dịch không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội và hoàn toàn tự nguyện, được lập thành văn bản, có công chứng tại Phòng Công chứng số 01 tỉnh Hà Giang. Ông H4, bà Q đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V, bà T và đã nhận số tiền 250.000.000đ theo thỏa thuận. Các bên đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng theo quy định của các Điều 122, 697, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật đất đai năm 2003. Ngày 12/3/2013 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Phạm Xuân H4 do UBND tỉnh Hà Giang cấp ngày 28/6/2000 đã được đăng ký biến động sang tên ông Đặng Quốc V, bà Nguyễn Thị Kim T thửa đất số 71, 71a, tờ Bản đồ 47c (Nay mang số thửa mới là 87, 228 tờ bản đồ số 42 VN2000), Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 325/SCC lập ngày 14/9/2012 có hiệu lực là có căn cứ.

[9] Ngày 13/12/2017, vợ chồng ông V, bà T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 214/SCC ngày 13/02/2017 cho bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị V1 (Trú tại: Tổ 11, phường T2, thành phố H, tỉnh Hà Giang) toàn bộ diện tích đất 461,1m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND tỉnh Hà Giang cấp ngày 28/6/2000. Bà Nguyễn Thị V1 được Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Hà Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 393846 ngày 14/02/2017 đối với toàn bộ diện tích đất 461,1m<sup>2</sup> (Thửa 87, 228 tờ bản đồ số 42).

[10] Ngày 11/3/2017, bà Nguyễn Thị V1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 428/SCC ngày 11/3/2017 cho bên nhận chuyển nhượng vợ chồng anh Lê Ngọc T6, chị Phùng Thị H3 toàn bộ diện tích đất 461,1m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 393846 do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Hà Giang cấp ngày 14/02/2017. Anh Lê Ngọc T6, chị Phùng Thị H3 được Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Hà Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 394000 ngày 16/3/2017.

[11] Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh T6, chị H3 đề nghị buộc nguyên đơn bà Q phải trả toàn bộ diện tích đất 461,1m<sup>2</sup> nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 394000 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Hà Giang cấp cho vợ chồng anh ngày 16/3/2017 (Anh T6, chị H3 không có kháng cáo). Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 325/SCC lập ngày 14/9/2012 có hiệu lực (Đã nhận định tại đoạn [8]). Vợ chồng ông V tiếp tục chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho bà Nguyễn Thị V1 (nêu tại đoạn [9]); Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà V1 chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 461,1m<sup>2</sup> cho vợ chồng anh T6, chị H3 được phân tích nêu trên (Đoạn [10]). Giữa vợ chồng ông V, bà T và bà V1 không có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết. Diện tích đất anh T6, chị H3 yêu cầu giải quyết nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 394000 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Hà Giang cấp ngày 16/3/2017 cho vợ chồng anh T6 và chị H3. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/7/2019 xác định bà Q đang sử dụng 164,1m<sup>2</sup> đất ở đô thị + 245,2 m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác + 11,9 m<sup>2</sup> đất bà Q đã xây dựng nhà, tổng cộng diện tích đất bà Q sử dụng nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng anh T6 là 421,2 m<sup>2</sup>. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của anh T6, chị H3, buộc bà Kim Thị Q phải giao diện tích đất 164,1m<sup>2</sup> đất ở đô thị + 245,2 m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác = 409,3 m<sup>2</sup> cho vợ chồng anh T6, chị H3 theo quy định tại khoản 5 Điều 166 của Luật đất đai 2013 và bà Q phải tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc, cây cối hoa màu trên diện tích đất 409,3 m<sup>2</sup> nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng anh T6 là có căn cứ.

[12] Đối với diện tích 11,9 m<sup>2</sup> đất bà Q đã xây dựng nhà hiện nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng anh T6 (nằm trong 176 m<sup>2</sup> diện tích đất ở đô thị). Tại Biên bản làm việc ngày 02/10/2019 (BL 546), Phòng Quản lý đô thị thành phố H có ý kiến: *“Nếu phải tháo dỡ phần 11,9 m<sup>2</sup> ngôi nhà của bà Q bao gồm hiên, hè, lối vào nhà, cửa nhà, sẽ làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng và kết cấu của phần còn lại ngôi nhà”*. Tại phiên tòa sơ thẩm,

người đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày hiện nay bà Q không còn chỗ ở nào khác. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào hiện trạng ngôi nhà, nhu cầu về chỗ ở của bà Q, về giá trị 11,9 m<sup>2</sup> đất thấp hơn giá trị của ngôi nhà nhận định trường hợp giao lại cho bà Q 11,9m<sup>2</sup> đất bà Q đã làm nhà không làm ảnh hưởng đến hình thể, công năng sử dụng, giá trị sử dụng của toàn bộ thửa đất của vợ chồng anh T6 là phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Điều 254 của Bộ luật dân sự 2015, giữ nguyên hiện trạng ngôi nhà, buộc bà Q phải trả giá trị diện tích đất 11,9 m<sup>2</sup> cho vợ chồng anh T6 theo kết quả định giá tài sản ngày 26/02/2019 với số tiền 29.750.000đ là có căn cứ.

[13] Đối với phần diện tích đất nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng anh T6 hiện nay do ông Phạm T4 quản lý 26,5 m<sup>2</sup>, bà T5 quản lý 13,4m<sup>2</sup>. Tuy nhiên vợ chồng anh T6, chị H3 không yêu cầu giải quyết, do đó cấp sơ thẩm không xem xét là đúng quy định.

[14] Về ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm là không có căn cứ, do vậy không chấp nhận.

[15] Về quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Giang là có căn cứ cần được chấp nhận.

[16] Về chi phí tố tụng: Cấp sơ thẩm căn cứ vào khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định bà Kim Thị Q phải chịu chi phí đo đạc; chi phí xem xét thẩm định tại chỗ; chi phí định giá là có căn cứ. Việc người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập anh Lê Ngọc T6 tự nguyện chịu một phần chi phí xem xét thẩm định là tự nguyện phù hợp quy định của pháp luật.

[17] Về án phí dân sự sơ thẩm: Cấp sơ thẩm nhận định bà Q (Sinh năm 1956) thuộc đối tượng được miễn án phí theo quy, nhưng quá trình giải quyết vụ án bà Q không có đơn đề nghị được miễn án phí. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Q phải chịu án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4, 6 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội là có căn cứ, đúng quy định.

[18] Từ những phân tích nêu trên xét thấy kháng cáo của nguyên đơn bà Kim Thị Q không có căn cứ, vì vậy không được chấp nhận. Tuy nhiên xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm phát sinh tình tiết mới, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị miễn án phí cho bà Q. HĐXX xét thấy yêu cầu miễn án phí của người đại diện theo ủy quyền của bà Q với lý do bà Q là người cao tuổi là có căn cứ. Do đó sửa phần án phí của Bản án sơ thẩm, miễn nộp toàn bộ án phí cho bà Q theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 313 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Kim Thị Q.

Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 12 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hà Giang về phần án phí.

Áp dụng khoản 3, 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, 697 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 254, điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự 2015; khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật đất đai năm 2003; khoản 5 Điều 166 Luật đất đai 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Kim Thị Q đối với ông Đặng Quốc V, bà Nguyễn Thị Kim T về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 325/SCC ngày 14/9/2012 tại Phòng Công chứng A tỉnh Hà Giang giữa vợ chồng ông Phạm Xuân H4, bà Kim Thị Q và vợ chồng ông Đặng Quốc V, bà Nguyễn Thị Kim T có hiệu lực pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Lê Ngọc T6, chị Phùng Thị H3. Anh T6, chị H3 được quyền quản lý, sử dụng đối với tổng diện tích 409,3m<sup>2</sup> nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CG 394000 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Hà Giang cấp ngày 16/3/2017 cho anh Lê Ngọc T6 chị Phùng Thị H3, có vị trí: Phía Đông giáp đất bà Bùi Thị T5, ông Phạm T4; Phía Tây giáp đất bà Kim Thị Q; Phía Nam giáp đất bà Kim Thị Q, ông Phạm Trợ; Phía Bắc giáp đường đi ra đường Lê Hoàn. Các điểm cụ thể: G1-T3: 2,31 mét; T3-T4: 4,83 mét; T4-T5: 2,57 mét; T5-T6: 2,76 mét; T6-T7: 3 mét; T7-T8: 1 mét; T8-T9: 2,54 mét; T9-T10: 2,93 mét; T10-T11: 1,28 mét; T11-T12: 4,95 mét; T12-T13: 5,49 mét; T13-T14: 3,28 mét; T14-T15: 3,25 mét; T15- 15.1: 7,17 mét; 15.1- G12: 19,96 mét; G12-NQ4: 4,43 mét; NQ4-NQ3: 2,15 mét; NQ3,NQ2: 6,98 mét; NQ2-NQ1: 1,18 mét; NQ1-G8: 3,93 mét; G8-G9: 4,43 mét; G9-G1: 4,77 mét. (Tại mảnh trích đo địa chính số 50-2019 ngày 19/9/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố H, tỉnh Hà Giang kèm theo).

Buộc bà Q phải tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc, cây cối hoa màu trên diện tích đất (409,3m<sup>2</sup>) nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CG 394000 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Hà Giang cấp ngày 16/3/2017 cho anh Lê Ngọc T6 chị Phùng Thị H3 để giao lại đất cho anh Lê Ngọc T6, chị Phùng Thị H3 quản lý, sử dụng.

Buộc bà Kim Thị Q phải trả cho anh Lê Ngọc T6, chị Phùng Thị H3 số tiền 29.750.000đ (Hai chín triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng chẵn) là giá trị diện tích đất 11,9 m<sup>2</sup> (có các cạnh nằm trong mảnh trích đo địa chính số 50-2019 ngày 19/9/2019 kèm theo).

*Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.*

3. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định, định giá tài sản: Bà Kim Thị Q phải chịu chi phí đo đạc là 6.195.466đ (*Sáu triệu một trăm chín lăm nghìn bốn trăm sáu sáu đồng*), đã tự thanh toán xong + Chi phí xem xét, thẩm định 1.000.000đ (*Một triệu đồng*) + Chi phí định giá 1.000.000đ (*Một triệu đồng*) đã nộp xong.

Anh Lê Ngọc T6 tự nguyện chịu 1.000.000đ (*Một triệu đồng*) chi phí xem xét thẩm định (đã thanh toán xong).

4. Về án phí dân sự thẩm: Miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch cho bà Kim Thị Q.

Trả lại cho bà Kim Thị Q số tiền 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 00715 ngày 12/3/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố H.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm cho bà Kim Thị Q.

*Trường hợp bản án được thi hành theo quy định của 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 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:**

- TAND TP. Hà Giang;
- VKSND tỉnh Hà Giang;
- Chi cục THADS TP. Hà Giang;
- Cục THADS tỉnh Hà Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Hoàng Thị Vân**