TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH P

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - A phúc

Bản án số:15/2023/DS-PT
Ngày 22 tháng 02 năm 2023
"V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH P

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Điêu Thị Bích Lượt.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Anh Tuấn;

Ông Hoàng Tiến Dũng.

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Hồng Quân - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh P.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh P: Ông Trần Xuân Hùng **-** Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh P xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 86/2022/TLPT-DS ngày 11/11/2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh P bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 87/2022/QĐXX-PT ngày 15/12/2022 và quyết định hoãn phiên tòa giữa các đương sự:

***Nguyên đơn*:** Ông Hoàng Chí H, sinh năm 1962;

TT: Khu Trung Tâm, xã L, huyện Y, tỉnh P.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ông H: Ông Bùi Việt Avà bà Dương Thị H - Công ty luật quốc tế B- Đoàn luật sư thành phố H

Địa chỉ: Tầng 3, số 22 phố H, phường Q, quận Đ, thành phố H

Bị đơn: Ông Hà Văn A, sinh năm 1967 và bà Hoàng Thị M, sinh năm 1968. Đều TT: Khu Trung Tâm, xã L, huyện Y, tỉnh P.

Ông A ủy quyền cho ông: Hà Văn B – sinh năm 1965

TT: Khu Phú Thịnh, xã L, huyện Y, tỉnh P.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà M: Ông Lê Văn C – Luật sư trợ giúp pháp lý - Trung tâm trợ giúp pháp lý tỉnh P.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Bà Hà Thị T, sinh năm 1963; TT: Khu Trung Tâm, xã L, huyện Y, tỉnh P.

Bà T ủy quyền cho ông: Ông Hoàng Chí H, sinh năm 1962;

TT: Khu Trung Tâm, xã L, huyện Y, tỉnh P

Người kháng cáo: Bà Hoàng Thị M bị đơn.

(Ông H, bà M, ông B có mặt, những người tham gia tố tụng khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, những lời trình bày tiếp theo tại Tòa án và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn trình bày:

Năm 2013, vợ chồng ông có trao đổi thống nhất với vợ chồng ông A, bà M về việc ông A bà M chuyển nhượng cho vợ ồng ông quyền sử ; thửa đất số 25-2, tờ bản đồ số 77 (Nay là thửa số 267, tờ bản đồ số 58), diện tích 115m, có địa chỉ tại Khu Trung Tâm, xã L, huyện Y, tỉnh P theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số AM 252947 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Y cấp ngày 13/3/2008, mang tên người sử dụng đất là Hà Văn A và bà Hoàng Thị M và trên đất có tài sản là nhà xây, giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 350.000.000đ (Ba trăm năm mươi triệu đồng). Khi mua bán do vợ chồng ông A, bà M là chỗ anh em họ hàng với nhau và tại thời điểm đó, GCNQSDĐ đang được ông A, bà M thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn chi nhánh Y, phòng giao dịch xã L nên hai bên chỉ thỏa thuận miệng với nhau, không lập thành văn bản vì không có GCNQSDĐ để làm thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Vợ chồng ông đã thanh toán đủ số tiền 350.000.000đồng cho vợ chồng ông A, bà M và ông A, bà M đã bàn giao toàn bộ diện tích đất nêu trên cùng 01 nhà xây trên đất cho gia đình ông. Sau khi nhận đất + nhà, gia đình ông đã phá bỏ gần như toàn bộ nhà cũ (chỉ giữ lại 01 bức tường) và xây dựng nhà mới trên đất như hiện nay. Đồng thời gia đình ông là người trực tiếp quản lý, sử dụng và kinh doanh trên diện tích đất + nhà do ông bà làm từ năm 2013 mà không có tranh chấp gì với ai. Đến năm 2016 ông A, bà M trả hết nợ cho Ngân hàng và đã làm thủ tục xóa thế chấp để lấy GCNQSDĐ về bàn giao lại cho gia đình ông, đồng thời các bên có lập văn tự chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay nhưng do thời gian đã lâu nên ông đã làm thất lạc giấy này nên không có để giao nộp cho Tòa án. Hiện nay, gia đình ông vẫn đang quản lý bản gốc GCNQSDĐ từ năm 2016 đến nay, rất nhiều lần, có năm hai ba lần ông yêu cầu ông A, bà M làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông tại cơ quan có thẩm quyền nhưng bà M liên tục tìm nhiều lý do khác nhau để trì hoãn việc làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông. Năm 2019 ông A, bà M xảy ra mâu thuẫn gia đình và đề nghị Tòa án giải quyết ly hôn, bà M lại đem diện tích đất đã bán cho ông bà để chia nhau là không đúng và ông không nhất trí, trong quá trình ông A bà M giải quyết ly hôn, ông A, bà M đã nhiều lần thỏa thuận với nhau về việc giải quyết tài sản chung và ông A, bà M có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông bà (Vì khi đó ông là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án ly hôn giữa ông A và bà M) nhưng sau đó ông A, bà M lại không thống nhất được với nhau và lần gần đây nhất là vào khoảng cuối năm 2020 đầu năm 2021 ông A, bà M cùng ông bà đến UBND xã L để đề nghị UBND xã cho thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất trên theo mẫu nhưng sau đó bà M lại không hợp tác để làm thủ tục chuyển nhương diện tích đất trên cho ông bà. Nay, ông đề nghị Tòa án buộc ông A, bà M phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất nêu trên cho vợ chồng ông.

Tại phiên tòa, Ông H bổ sung yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông A, bà M vào năm 2013 và công nhận quyền sử dụng thửa đất số 25-2, tờ bản đồ số 77 (Nay là thửa số 267, tờ bản đồ số 58), diện tích 115 mẻ đã được UBND huyện Y cấp GCNQSDĐ số AM 252947 ngày 13/3/2008 mang tên Hà Văn A,

Hoàng Thị M thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông và vợ chồng ông có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông Hoàng Chí H trình bày: Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Chí H, bà Hà Thị T với ông Hà Văn A, bà Hoàng Thị M vào năm 2013 là có thật, điều này được chứng M bằng các lời khai của nguyên đơn là ông Hoàng Chí H, bị đơn là ông Hà Văn A, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Hà Thị T và những người làm chứng là các ông, bà Nguyễn Thị Loan, Nguyễn Kim Phượng, Nguyễn Thị Kim Thúy, Hà Đức Thắng, Nguyễn Đức Văn. Xét giao dịch này không được công chứng, chứng thực tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền là vi phạm về mặt hình thức được quy định tại Điều 127 Luật đất đai năm 2003 và Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005. Tuy nhiên, Theo quy định tại điểm b3, 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 (TANDTC) hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình thì đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được lập thành văn bản và không được công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, 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 Tòa án công nhận hợp đồng. Trong vụ án này, sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông A, bà M thì Ông H, bà T đã xây nhà kiên cố và xây dựng các công trình trên diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, việc làm này của ông bà Hùng T không bị ông A, bà M 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 đại. Do đó, theo hướng dẫn của Tòa án nhân dân tối cao thì trường hợp này Tòa án cần công nhận hợp đồng. Các Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Hoàng Chí H đề nghị Hội đồng xét xử công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A, bà M và Ông H, bà T vào năm 2013. Công nhận Ông H và bà T được quyền sử dụng thửa đất đã nhận chuyển nhượng của ông A, bà M và đề nghị Hội đồng xét xử tuyên cho Ông H, bà T có quyền đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông H, bà T theo bản án của Tòa án.

Bị đơn ông Hà Văn A trình bày: Năm 2013, vợ chồng ông có chuyển nhượng cho ông Hoàng Chí H và bà Hà Thị T thửa đất số 25 - 2 tờ bản đồ số 77 (Nay là thửa số 267, tờ bản đồ số 58), diện tích 115 m2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM252947, do UBND huyện Y cấp ngày 13/3/2008 có địa chỉ tại Khu Trung Tâm, xã L, huyện Y, tỉnh P và tài sản trên đất là ngôi nhà xây. Tại thời điểm chuyển nhượng, GCNQSD diện tích đất trên đang được vợ chồng ông thế chấp tại Ngân hàng nên các bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền; Vợ chồng ông đã nhận đầy đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 350.000.000 đồng. Vợ chồng ông đã giao đất và nhà ở trên đất cho Ông H, bà T quản lý, sử dụng từ năm 2013. Đến năm 2016 ông và bà M trả tiền cho Ngân hàng nên được Ngân hàng xóa thế chấp và trả lại GCNQSDĐ cho ông và bà M, sau đó vợ

chồng ông giao GCNQSDĐ cho Ông H, bà T. Vợ chồng ông và vợ chồng Ông H đã viết tay với nhau giấy chuyển nhượng diện tích đất + nhà nói trên. Nay Ông H khởi kiện, ông nhất trí làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho vợ chồng ông Hoàng Chí H, bà Hà Thị T.

Bị đơn bà Hoàng Thị M trình bày: Bà không được bán đất cho Ông H, bà không được nhận tiền của Ông H, không cho Ông H sử dụng đất và xây nhà trên đất và cũng không giao GCNQSDĐ cho Ông H. Quá trình giải quyết bà M trình bày, đối với tài sản chung của bà M và ông A trong vụ án ly hôn, bà M mong muốn được chia những tài sản sau:

+ Bà M được sử dụng 02 thửa đất ruộng số 39, tờ bản đồ số 78 diện tích 257,8 m, thửa đất số 41, tờ bản đồ số 78 diện tích 342,2m, địa chỉ: Khu Phú Thịnh, xã L, huyện Y, P theo Giấy CNQSDĐ số BY 222867, UBND huyện Y cấp ngày 26/1/2014;

+ Bà M xin sử dụng toàn bộ thửa đất số 371, tờ bản đồ số 47, diện tích 333,7m2 theo Giấy CNQSDĐ số BY 339474 UBND huyện Y cấp ngày 31/12/2014; địa chỉ: Khu Sơn Tình, xã L, huyện Y, tỉnh P;

+ Bà M xin sử dụng toàn bộ diện tích đất 471m2 bà M và ông A mua của ông Hà Đức Gia và bà Đinh Thị Bình là một phần thửa đất số 45, tờ bản đồ số 66, diện tích 6454,1m2 địa chỉ: Khu Phú Thịnh, xã L, Y, tỉnh P;

+ Bà M xin sử dụng 2 diện tích đất thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 66, diện tích 13.977,3 m2 là đất trồng rừng theo Giấy CNQSDĐ số BY 070290 UBND huyện Y cấp ngày 31/12/2014; địa chỉ: Khu Phú Thịnh, xã L, huyện Y, tỉnh P.

Nếu ông A chấp nhận yêu cầu của bà M về việc giải quyết các thửa đất trên thì bà M sẽ cùng ông A làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 25-2, tờ bản đồ số 77 (nay là thửa 267 tờ bản đồ số 58), diện tích 115m, Giấy CNQSDĐ số AM 252947, UBND huyện Y cấp ngày 13/3/2008; địa chỉ: Khu Trung Tâm, xã L, huyện Y, tỉnh P cho ông Hoàng Chí H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị T do Ông H đại diện trình bày: Đề nghị Tòa án buộc ông A bà M phải làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông bà.

Quá trình giải quyết vụ án, ngoài các tài liệu, chứng cứ do các bên dương sự cung cấp, Tòa án đã tiến hành xác M, thu thập chứng cứ bằng các biện pháp ghi lời khai của những người làm chứng; xác M đối với chính quyền địa phương; xem xét, thẩm định tại chỗ; định giá tài sản:

+ Những người làm chứng là các ông, bà Nguyễn Thị Loan, Nguyễn Kim Phượng, Nguyễn Thị Phương Thúy có mặt đều trình bày, anh Hà Đức Thắng vắng mặt đã trình bày đều có nội dung nghe được, biết được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A, bà M và Ông H bà T là có thật; nhìn thấy gia đình Ông H, bà T đã quản lý đất, sử dụng đất, phá bỏ nhà cũ của ông A, bà M và xây nhà mới trên diện tích đất đó và sử dụng từ năm 2013 đến nay mà không có sự tranh chấp với ai;

+ Người làm chúng ông Nguyễn Đức Văn có mặt đã trình bày ngoài việc ông biết Ông H, bà T sử dụng đất từ 2013 đến nay thì khoảng tháng 4/2013 ông đến nhà Ông H, bà T để vay tiền của Ông H nên ông Văn còn nhìn thấy Ông H, bà T, ông A, bà M ở tại nhà Ông H, ông Văn nghe tiếng Ông H, bà T ông A, bà M trao đổi với

nhau về việc ông A, bà M chuyển nhượng diện tích đất trên cho Ông H, bà T với giá 350.000.000₫ và cũng nhìn thấy bà M đếm được số tiền 300.000.000₫ thì ông Văn đứng dậy ra về, khi ra về ông Văn vẫn thấy bà M đang đếm nốt số tiền còn lại

+ Về phía chính quyền địa phương là UBND xã L, huyện Y cũng xác nhận theo thông tin do UBND xã nắm bắt được thì diện tích đất hiện có tranh chấp thuộc quyền sử dụng của gia đình ông A, bà M nhưng đã chuyển nhượng cho gia đình Ông H, bà T từ năm 2013, từ đó các bên nhiều lần đến UBND xã đề nghị cho họ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng do ông A, bà M không thỏa thuận được việc chia tài sản nên ông A, bà M và Ông H, bà T lại không thực hiện được việc chuyển nhượng QSDĐ cho nhau. Mặc dù, chưa làm thủ tục nhưng thực tế gia đình Ông H, bà T là người trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất trên từ năm 2013 đến nay.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số:12/2022/DS-ST ngày 28/9/2022, Tòa án nhân dân (TAND) huyện Y đã quyết định:

Căn cứ các Điều 117, 118, 119, 129, 500,501,502, 503, 688; Đều 357 Bộ luật Dân sự 2015; - Căn cứ các Điều 106, 113 và 127 Luật Đất đai năm 2003; Điều 167, điều 179, điều 188; Khoản 3 điều 100 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm b3, 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;

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 156, điều 157, điều 164, điều 165; Khoản 1 Điều 244; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; - Căn cứ khoản 2, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

Xử: 1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu bổ sung đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Chí H về việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với đồng bị đơn ông Hà Văn A và bà Hoàng Thị M.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hà Văn A, bà Hoàng Thị M và ông Hoàng Chí H, bà Hà Thị T.

3. Công nhận ông Hoàng Chí H, bà Hà Thị T có quyền sử dụng 115 m2 đất tại thửa đất số 267, tờ bản đồ số 58, địa chỉ tại Khu Trung Tâm, xã L, huyện Y, tỉnh P, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 252947, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H01636 do UBND huyện Y cấp ngày 13/3/2008, tên người sử dụng đất là ông Hà Văn A và bà Hoàng Thị M; Đất được giới hạn bởi các điểm mốc từ 1,2,3,4,1. (Có sơ đồ kèm theo bản án).

4. Công nhận ông Hoàng Chí H, bà Hà Thị T có quyền sử hữu đối với các tài sản trên diện tích đất nêu trên là: 01 ngôi nhà xây cấp bốn mái tôn nay đang sử dụng kinh doanh, 01 phòng ngủ, 01 phòng bếp (Trong phòng ngủ và phòng bếp có 01 nhà vệ xinh) và 01 nhà xưởng.

5. Ông Hoàng Chí H, bà Hà Thị T có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

Ngoài ra bản án còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và các quyền khác theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/10/2022 bà Hoàng Thị M kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm đã quyết định công nhận cho Ông H, bà T được quyền sử dụng thửa đất số

267, tờ bản đồ sô 58, diện tích 115m2 tại khu Trung Tâm, L vì diện tích thửa đất này thuộc quyền sử dụng của bà và ông M chưa bán cho Ông H, bà T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Hoàng Thị M là bị đơn, ông Hoàng Chí H là nguyên đơn, Ông H đại diện theo ủy quyền của bà T, ông B đại diện theo ủy quyền của ông Hà Văn A là bị đơn thống nhất thỏa thuận nội dung sau:

1.Ông H, bà T hỗ trợ riêng cho bà Hoàng Thị M số tiền 60.000.000đồng (Xác nhận bà M đã nhận đủ).

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 267, tờ bản đồ số 58, diện tích 115m^2 tại khu Trung Tâm, L giữa ông Hà Văn A, bà Hoàng Thị M với ông Hoàng Chí H, bà Hà Thị T có hiệu lực pháp luật.

3. Ông Hoàng Chí H, bà Hà Thị T có toàn quyền sử dụng 115 m^2 đất tại thửa đất số 267, tờ bản đồ số 58, địa chỉ tại: Khu Trung Tâm, xã L, huyện Y, tỉnh P, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 252947, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H01636 do UBND huyện Y cấp ngày 13/3/2008, tên người sử dụng đất là ông Hà Văn A và bà Hoàng Thị M; Đất được giới hạn bởi các điểm mốc từ 1,2,3,4,1. (Có sơ đồ kèm theo bản án).

4. Ông Hoàng Chí H, bà Hà Thị T có quyền sử hữu đối với các tài sản trên diện tích đất nêu trên là: 01 ngôi nhà xây cấp bốn mái tôn nay đang sử dụng kinh doanh, 01 phòng ngủ, 01 phòng bếp (Trong phòng ngủ và phòng bếp có 01 nhà vệ xinh) và 01 nhà xưởng.

5. Ông Hoàng Chí H, bà Hà Thị T có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án và có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ thuế, lệ phí đối với Nhà nước khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh P đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bà M. Sửa bản án sơ thẩm theo thỏa thuận của các đương sự.

(Chi tiết tại bài phát biểu của Kiểm sát viên lưu hồ sơ vụ án).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Kháng cáo của bà Hoàng Thị M là bị đơn trong hạn luật định, đơn hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Nội dung kháng cáo trong phạm vi xét xử của bản án sơ thẩm. Vì vậy, Hội đồng xét xử xem xét nội dung này theo quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung kháng cáo: Tại phiên tòa phúc thẩm bà Hoàng Thị M là bị đơn, ông Hoàng Chí H là nguyên đơn, Ông H đại diện theo ủy quyền của bà T, ông B đại diện theo ủy quyền của ông Hà Văn A là bị đơn thống nhất thỏa thuận các nội dung như đã trình bày trên.

Xét thấy sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, phù hợp với pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về án phí phúc thẩm: Bà M kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm.

Quan điểm của Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bà M. Sửa bản án sơ thẩm theo thỏa thuận của các đương sự là phù hợp với pháp luật nên chấp nhận,

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 117, 118, 119, 129, 500,501,502, 503, 688; Đều 357 Bộ luật dân sự 2015; Căn cứ các Điều 106, 113 và 127 Luật Đất đai năm 2003; Điều 167, điều 179, điều 188; Khoản 3 điều 100 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm b3, 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;

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 156, điều 157, điều 164, điều 165; Khoản 1 Điều 244; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Căn cứ khoản 2, Điều 26, khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

[1] . Không chấp nhận kháng cáo của bà Hoàng Thị M. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số:12/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh P. Công nhận sự thỏa thuận của bà Hoàng Thị M, ông Hà Văn A với ông Hoàng Chí H và bà Hà Thị T như sau như sau:

1. 1.Ông Hoàng Chí H và bà Hà Thị T hỗ trợ riêng cho bà Hoàng Thị M số tiền 60.000.000đồng (Xác nhận bà M đã nhận đủ).

1.2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 267, tờ bản đồ số 58, diện tích 115m^2 tại khu Trung Tâm, xã L giữa ông Hà Văn A, bà Hoàng Thị M với ông Hoàng Chí H, bà Hà Thị T có hiệu lực pháp luật.

1.3. Ông Hoàng Chí H, bà Hà Thị T có toàn quyền sử dụng 115 m^2 đất tại thửa đất số 267, tờ bản đồ số 58, địa chỉ tại Khu Trung Tâm, xã L, huyện Y, tỉnh P, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 252947, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H01636 do UBND huyện Y cấp ngày 13/3/2008, tên người sử dụng đất là ông Hà Văn A và bà Hoàng Thị M; Đất được giới hạn bởi các điểm mốc từ 1,2,3,4,1. (Có sơ đồ kèm theo bản án).

1.4. Ông Hoàng Chí H, bà Hà Thị T có quyền sử hữu đối với các tài sản trên diện tích đất nêu trên là: 01 ngôi nhà xây cấp bốn mái tôn nay đang sử dụng kinh doanh, 01 phòng ngủ, 01 phòng bếp (Trong phòng ngủ và phòng bếp có 01 nhà vệ sinh) và 01 nhà xưởng.

1.5. Ông Hoàng Chí H, bà Hà Thị T có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án và có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ thuế, lệ phí đối với Nhà nước khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2]. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hoàng Thị M phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm. Xác nhận bà M đã nộp số tiền 300.000đồng theo biên lai

thu tiền tạm ứng án phí số AA/2020/0008488 ngày 11/10/2022 của chi cục thi hành án dân sự huyện Y.

"Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,7, 7a và 9 luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự".

[3] Các quyết định khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Anh Tuấn **Hoàng Tiến Dũng** **Điêu Thị Bích Lượt**

Nơi nhận:
- VKSND T.P;
- Chi cục THADS H. Y
- TAND H. Y
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA

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

Điêu Thị Bích Lượt