

Bản án số: **151/2023/DS-PT**

Ngày 28-8-2023

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 BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Viết Hùng

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Nga

Bà Lê Hồng Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Nga - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21/8 và ngày 28 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 111/2023/TLPT-DS ngày 07 tháng 7 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 133/2023/QĐXXPT-DS ngày 04 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:** Bà Trần Thị Th, sinh năm 1974; Địa chỉ: Tổ 7, khu phố T, phường H, thị xã C, tỉnh Bình Phước.

***Bị đơn:** Bà Đỗ Thị N, sinh năm 1982; Địa chỉ: Khu phố 3, phường H, thị xã C, tỉnh Bình Phước.

***Người làm chứng:**

1. Ông Trần Thiên Ph, sinh năm 1995; Trú tại: Khu phố T, phường H, thị xã C, tỉnh Bình Phước.

2. Ông Nguyễn Thanh M, sinh năm 1980; Trú tại: Khu phố 3, phường H, thị xã C, tỉnh Bình Phước.

*** Người kháng cáo:** Bị đơn bà Đỗ Thị N

*** Người kháng nghị:** Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Trần Thị Th trình bày:

Ngày 27/12/2021 bà N cùng với chồng là ông Nguyễn Thanh M có đến nhà bà Th để làm hợp đồng bán (chuyển nhượng) cho bà Th một thửa đất rộng 10m x 45m = 450m², địa chỉ đất tại đường ĐH05, ấp 5, xã M, huyện C (nay là

khu phố 5, phường M, thị xã C), tỉnh Bình Phước, diện tích đất bà N chuyển nhượng cho bà Th nằm trong thửa đất số 188, tờ bản đồ số 21, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số BM 341398, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ số CS 05582, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 24/9/2018 cho bà Đỗ Thị N; giá chuyển nhượng là 2.600.000.000 đồng vì bà N nói đang cần tiền giải quyết việc gia đình nên bà Th đã thanh toán cho bà N toàn bộ số tiền trên vào ngày 27/12/2021. Bà Th cho rằng diện tích đất bà Th thoả thuận nhận chuyển nhượng của bà N tại Hợp đồng đặt cọc ngày 27/12/2021 có chiều ngang 10 mét mặt tiền đường ĐH05, chiều dài 45 mét, diện tích 450m², đã trừ hành lang lộ giới (HLLG), đất hình chữ nhật, vuông góc. Trong đó có 100m² đất thổ cư (đất ở), bà N chịu trách nhiệm làm thủ tục tách thửa, nộp hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ cho bà Th, thời hạn là hai tháng nhưng khi tách thửa thì bà N tách thửa không đúng diện tích và hình thể của phần diện tích đất bà N và bà Th đã thoả thuận và bà N cũng không thực hiện đúng thời hạn xin cấp GCNQSDĐ cho bà Th. Bà Th thừa nhận ngày 19/02/2022 bà Th và bà N có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng vì tin tưởng bà N nên bà Th không đọc lại hợp đồng, không biết được diện tích đất bà N tách thửa không đúng, sau khi có GCNQSDĐ thì bà N và chồng là ông M đến nhà bà Th giao GCNQSDĐ của thửa đất số 285 cho bà Th thì bà Th mới phát hiện diện tích bị thiếu, bà Th không đồng ý thì được bà N, ông M hứa điều chỉnh đủ diện tích là 450m² (có văn bản giải trình ghi âm và file ghi âm kèm theo) nhưng bà N không thực hiện. Nay bà Th vì tình nghĩa vẫn chấp nhận sử dụng đối với phần đất tại GCNQSDĐ của thửa đất số 285, không yêu cầu Toà án giải quyết huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/02/2022, bà Th khởi kiện yêu cầu Toà án buộc bà N phải hoàn trả cho bà Th số tiền tương ứng với diện tích đất bà N tách thửa chuyển nhượng thiếu là 25m² như nói trên, giá trị được tính theo giá trị bà Th đã thanh toán cho bà N tại thời điểm ngày 27/12/2021, cụ thể là: (2.600.000.000 đồng: 450m²) x 25m² = 144.000.000 đồng, bà Th không yêu cầu bà N trả lãi.

Quá trình giải quyết vụ án bà Đỗ Thị N trình bày:

Bà N thừa nhận bà N và bà Th có ký Hợp đồng đặt cọc ngày 27/12/2021 về việc chuyển nhượng phần đất có diện tích chiều ngang 10 mét mặt tiền đường ĐH05, chiều dài 45 mét, diện tích 450m², đã trừ HLLG. Trong đó có 100m² đất thổ cư (đất ở), giá chuyển nhượng là 2.600.000.000 đồng, bà N đã nhận đủ tiền do bà Th thanh toán vào ngày 27/12/2021. Theo thoả thuận với bà Th thì bà N chịu trách nhiệm làm thủ tục tách thửa, nộp hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ cho bà Th, diện tích đất này được tách thửa từ thửa đất số 188 là tài sản riêng của bà N.

Tại thời điểm bà N và bà Th thoả thuận các nội dung tại Hợp đồng đặt cọc ngày 27/12/2021 do chưa có sơ đồ tách thửa nên bà N đồng ý ký hợp đồng và không có ý kiến gì khi bà Th ghi diện tích đất chuyển nhượng là 450m² nhưng trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà N có chụp ảnh sơ đồ tách thửa cho bà Th xem trước (gửi qua Zalo), bà Th xem xong không có ý kiến gì và đồng ý theo sơ đồ. Sau đó bà Th và bà N ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi có GCNQSDĐ bà Th cho rằng bà N đã chuyển nhượng thiếu 25m² đất là không đúng, bởi bà N thoả thuận chuyển nhượng cho

bà Th mặt ngang đường 10m, dài 45m (mặt đường với chiều dài không vuông góc) chứ không phải chuyển nhượng 450m², bà Th cũng biết và đồng ý, nếu thoả thuận chuyển nhượng 450m² thì diện tích bà Th nhận hơn 450m² (bao gồm cả phần hạn chế sử dụng). Tại Hợp đồng đặt cọc ngày 27/12/2021 có thể hiện nội dung “*Bên A có trách nhiệm tách sổ sau khi xong sẽ ra công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng*”, bà Th đã tự ghi thêm “*thời hạn 2 tháng giao GCNQSDĐ đất tính từ ngày 27/12/2021*”, bà N cho rằng không thoả thuận với bà Th nội dung này, liên 2 Hợp đồng đặt cọc ngày 27/12/2021 (do bà N giao nộp) không có nội dung này. Phía dưới phần bà N ký tên, sau khi tất cả mọi người ký tên, xé liên 2 ra, bà N thấy thiếu thừa 5m đã thoả thuận giữa bà N và bà Th nên bà N có ghi thêm “*Để thêm 5m x 45m (đã trừ HLLG) 2 tháng trả tiền*”. Tại thời điểm bà Th nhận chuyển nhượng đất của bà N thì giá đất đang sốt, mọi người tập trung mua đi bán lại để kiếm lời; sau một thời gian giá đất hạ nhiệt thì bà Th mới đổ cho việc thiếu diện tích, yêu cầu bà N trả lại tiền, không chịu lấy đất. Ngày 21/6/2022 bà Th khởi kiện bà N tại Toà án nhân dân thị xã C nhưng quá trình giải quyết vụ án, bà Th gọi điện thoại cho bà N nói bà N thông cảm vì có khi bà Th nóng quá làm sai và nhờ bà N kiếm ai bán thửa đất này dùm bằng với giá bà Th mua của bà N, bà N đồng ý. Sau đó, bà Th rút yêu cầu khởi kiện và Toà án đã đình chỉ giải quyết vụ án; ngày 10/8/2022 bà Th gửi hình CCCD cho bà N để làm biên bản giao đất cho bà Th và dặn bà N khi nào cấm mốc thì báo cô đi theo. Việc bà Th cho rằng bà N chuyển nhượng thiếu đất cho bà Th là không đúng, đồng thời những lời trình bày của bà Th là gian dối, không đúng sự thật; bà Th sửa chữa giấy đặt cọc, làm sai lệch nội dung thoả thuận ban đầu để ngụy tạo chứng cứ nên bà N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Th.

Tại phiên toà sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Th có mặt và đề nghị được thay đổi yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn bà N, bà Th yêu cầu bà N trả cho bà Th số tiền 142.000.000 đồng tương ứng với diện tích đất bà N tách thửa, chuyển nhượng thiếu cho bà Th là 24.6m², giá trị do hội đồng định giá xác định tại Biên bản định giá ngày 29/3/2023. Xét thấy, tại đơn khởi kiện ngày 02/8/2022 bà Th yêu cầu bà N trả cho bà Th số tiền 144.000.000 đồng và được Toà án thụ lý giải quyết tại Thông báo về việc thụ lý vụ án số 86/2022/TB- TLVA ngày 05/10/2022, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của bà Th (giảm số tiền 2.000.000 đồng) do bà Th tự nguyện, không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tại Bản án số 15/2023/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Th.

Buộc bà Đỗ Thị N có nghĩa vụ phải hoàn trả cho bà Trần Thị Th số tiền 142.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi hai triệu đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán số tiền phải thi hành thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thi hành.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trần Thị Th không phải chịu án phí, hoàn trả lại cho bà Th số tiền 3.600.000 đồng (Ba triệu sáu trăm ngàn đồng) nộp tạm ứng án phí tại biên lai thu tiền số 0011946 ngày 05/10/2022 của Chi cục Thi hành án thị xã C, tỉnh Bình Phước.

- Bà Đỗ Thị N phải chịu án phí có giá ngạch với số tiền 7.100.000 đồng (Bảy triệu một trăm ngàn đồng).

Ngoài ra, Bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 30/5/2023 bị đơn bà Đỗ Thị N có đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm trên, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 02/6/2023 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã C có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐ-VKS-DS đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã C. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo;

Đại diện VKS vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐ-VKS-DS ngày 02/6/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã C.

Ý kiến của Kiểm sát viên Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Chấp nhận yêu cầu kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã C; chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn; Sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã C làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272 và 273 của BLTTDS năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.1] Xét quan hệ pháp luật tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để xác định đây là quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là chưa đúng theo quy định của pháp luật. Bởi lẽ, Theo nội dung đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Th yêu cầu bị đơn bà N trả cho bà Th số tiền tương ứng với diện tích đất bà N tách thửa, chuyển nhượng không đúng với

thoả thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 27/12/2021 ký giữa bà Th và bà N về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặt khác, các bên đương sự không tranh chấp đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/02/2022. Do đó không có căn cứ xác định đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị N và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã C, thấy rằng:

Căn cứ vào các tài liệu có tại hồ sơ và lời trình bày của các đương sự thể hiện: Giữa nguyên đơn bà Trần Thị Th và bị đơn bà Đỗ Thị N đã thống nhất về nội dung hợp đồng đặt cọc như sau: bà Trần Thị Th có đặt cọc cho bà Đỗ Thị N số tiền 2.600.000.000 đồng để đảm bảo cho việc chuyển nhượng phần đất rộng 10m x dài 45m = 450m², phần đất này nằm trong thửa đất số 188, tờ bản đồ số 21, thuộc GCNQSDĐ số BM 341398 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho bà Đỗ Thị N vào ngày 24/09/2018, đất tọa lạc tại ấp 5, xã M, huyện C (nay là khu phố 5, phường M, thị xã C), tỉnh Bình Phước.

Đến ngày 19/02/2022, bà Th và bà N tiến hành ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 285, tờ bản đồ số 21, diện tích 535.7m², tọa lạc tại ấp 5, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước (là thửa đất sau khi đo đạc, tách thửa từ thửa 188 theo yêu cầu đo đạc ngày 24/01/2022 của bà N để chuyển nhượng cho bà Th).

Sau đó, bà N tiến hành các thủ tục để tách thửa, sang tên cho bà Th đúng theo quy định của pháp luật. Đến ngày 09/5/2022 bà Thủy được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 285, tờ bản đồ số 21 với diện tích 535,7m² số vào sổ cấp GCN: CS 19200 ngày 09/5/2022. Bà N đã giao GCNQSDĐ cho bà Th.

Do đó, những tình tiết này thuộc trường hợp không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thủy về việc buộc bị đơn phải trả cho bà Th số tiền 142.000.000 đồng tương ứng với diện tích đất bà N tách thửa, chuyển nhượng thiếu là 24.6m². Thấy rằng: Tại đơn khởi kiện của bà Thủy yêu cầu bà N trả lại diện tích còn thiếu 25m² tính bằng tiền là 144.000.000 đồng và yêu cầu giải quyết theo hợp đồng ban đầu được lập ra ngày 27/12/2021 (tức hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 27/12/2021). Tuy nhiên, hợp đồng ngày 27/12/2021 (bút lục 05) là hợp đồng đặt cọc mua bán đất chứ không phải hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc thì bà N cam kết chuyển nhượng diện tích 10m ngang đường DH05 dài 45m, số tiền đặt cọc 2.600.000.000 đồng là để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thực tế, ngày 19/02/2022 hai bên đã thực hiện việc chuyển nhượng cho nhau bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng Chơn Thành số công chứng 002163, quyển số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD và trong quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự cũng không tranh chấp đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/02/2022.

Nguyên đơn bà Th cho rằng khi thoả thuận đặt cọc ngày 27/12/2021, hai bên thoả thuận bà Th nhận chuyển nhượng phần đất vuông góc với mặt đường

DH05, hình thể đất hình chữ nhật chứ không phải hình thể đất đi xéo, hình bình hành.

Bà N trình bày việc thửa đất có hình bình hành, xéo so với mặt đường, bà N đã thông báo cho bà Th qua tin nhắn Zalo, bà Th đã xem và không có ý kiến gì nên bà N đã tiến hành các thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng, tách thửa và sang tên cho bà Th theo đúng quy định.

Nhận thấy, tại Hợp đồng đặt cọc ngày 27/12/2021, các bên thoả thuận chuyển nhượng phần đất có kích thước 10m ngang x 45m dài.

Tuy nhiên, trong hồ sơ vụ án cũng không có chứng cứ nào thể hiện việc các bên có thoả thuận hình thể thửa đất là vuông góc với mặt đường hay đất đi xéo, hình bình hành. Vì vậy, việc bà Th trình bày rằng các bên thoả thuận chuyển nhượng phần đất vuông góc với mặt đường, hình chữ nhật là không có căn cứ.

Mặt khác, thửa đất số 188 có hình thể đi xéo và không vuông góc với mặt đường. Việc tách thửa và trích đo tính từ mép thửa đất số 188, lấy 10m ngang mặt đường, dài 45m, đuôi đất dài 10m là đúng theo thoả thuận đặt cọc giữa các bên và phù hợp với hiện trạng của thửa đất 188 khi chưa tách thửa.

Bên cạnh đó, tại Hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/02/2023 cũng thể hiện: Hai bên căn cứ vào biên bản về việc tách thửa đất và trích đo thửa đất đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Chơn Thành lập để chuyển nhượng thửa đất 285 (phần đất sau khi tách thửa), tờ bản đồ số 21, với diện tích 535.7m², có 110.2m² đất nằm trong hành lang lộ giới. Hợp đồng này được bà N, bà Th ký tên và đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng thị xã C. Như vậy, tại thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng, bà Th đã được cho xem biên bản tách thửa đất, biết được diện tích đất được chuyển nhượng và đồng ý ký tên vào hợp đồng. Khi lập hợp đồng chuyển nhượng các bên có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự, tự nguyện giao kết, không vi phạm điều cấm của pháp luật nên là hợp đồng có hiệu lực. Điều này phù hợp với lời trình bày của bà N về việc trước đó bà N đã cho bà Th xem biên bản tách thửa đất và bà Th không có ý kiến gì.

Như vậy, việc bà Th cho rằng bà N tự đi tách thửa và làm thủ tục sang tên nên đến khi nhận GCNQSDĐ bà Th mới phát hiện bị thiếu 25m² là không có căn cứ. Việc thửa đất chuyển nhượng bị thiếu 25m² so với hợp đồng đặt cọc, bà Th đã biết và đồng ý ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà Th không có căn cứ để chấp nhận.

Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án không có chứng cứ nào thể hiện việc bà N và bà Thủy có thoả thuận hình thể thửa đất là vuông góc với mặt đường hay đất đi xéo, hình bình hành. Vì vậy, việc bà Th trình bày rằng các bên thoả thuận chuyển nhượng phần đất vuông góc với mặt đường, hình chữ nhật là không có căn cứ. Mặt khác, thửa đất số 188 có hình thể đi xéo và không vuông góc với mặt đường. Điều này bà Th hoàn toàn biết do vào ngày 06/01/2022, bà Th yêu cầu bà N chụp hai mặt Giấy CNQSDĐ thửa 188 và gửi qua tin nhắn Zalo cho bà Th, bà N đã thực hiện đúng như yêu cầu của bà Th (tin nhắn Zalo ngày 06/01/2022). Tại phiên toà, bà Th cũng thừa nhận phần đất chuyển nhượng được cắt 10m tính từ ranh đất thửa 188. Do đó, việc tách thửa và trích đo tính từ mép thửa đất số 188, lấy 10m ngang mặt đường, dài 45m, đuôi đất dài 10m là

đúng theo thoả thuận đặt cọc giữa các bên và phù hợp với hiện trạng của thửa đất 188 khi chưa tách thửa. Do đó yêu cầu khởi kiện của bà Thủy là không có căn cứ chấp nhận. Như vậy, HĐXX chấp nhận yêu cầu kháng nghị của Viện trưởng VKSND thị xã C và yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị N là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Từ những phân tích và nhận định trên, HĐXX xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ. Cần sửa bản án của Tòa án nhân dân thị xã C theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu theo quy định của pháp luật.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn được chấp nhận nên không phải chịu theo quy định của pháp luật.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của HĐXX nên được chấp nhận

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; 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.

Chấp nhận yêu cầu kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã C;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị N;

Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước về cách tuyên.

Căn cứ các Điều 167; 168 và 169 Luật đất đai năm 2013;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Th về việc yêu cầu bà Đỗ Thị N phải có nghĩa vụ phải hoàn trả cho bà Trần Thị Th số tiền 142.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi hai triệu đồng).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị Th không phải chịu 7.100.000 đồng (Bảy triệu một trăm ngàn đồng) được khấu trừ vào số tiền 3.600.000 đồng (Ba triệu sáu trăm ngàn đồng) nộp tạm ứng án phí tại biên lai thu tiền số 0011946 ngày 05/10/2022 của Chi cục Thi hành án thị xã C, tỉnh Bình Phước. Số tiền còn lại bà Thủy phải nộp là 3.500.000 đồng (ba triệu năm trăm ngàn đồng).

Bị đơn bà Đỗ Thị N không phải chịu.

3. Về chi phí đo đạc và định giá tài sản: Bà Trần Thị Th phải chịu số tiền 18.845.000 đồng (Mười tám triệu tám trăm bốn mươi lăm ngàn đồng). Bà Th đã thực hiện xong.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà N không phải nộp. Hoàn trả cho bà N số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012377, ngày 19 tháng 6 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C, tỉnh Bình Phước.

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 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:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND thị xã C;
- Chi cục THADS thị xã C;
- Những người tham gia tố tụng;
- Công thông tin điện tử Tòa án nhân dân tối cao;
- Lưu HS, TDS, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(Đã ký)

Nguyễn Viết Hùng