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

Bản án số: 174/2018/DS-PT
Ngày:29/10/2018.
V/v "T/c hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tranh chấp QSD đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN NHÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Võ Minh Triều**

Các Thẩm phán: Ông **Võ Văn Lịnh**

Bà **Trần Thị Trâm Anh**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Ngọc Diệp**, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang: Bà **Phạm Thị Viên** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 07/08/2018 và ngày 29/10/2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 62/2018/TLPT-DS ngày 02 tháng 5 năm 2018 về việc ***"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tranh chấp QSD đất"***

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2018/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa ra vụ án xét xử số: 106/2018/QĐ-PT, ngày 19/6/ 2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 66/2018/QĐ-PT, ngày 12/7/2018 và Thông báo mở lại phiên tòa số 146/2018/TB, ngày 27/9/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Trần Thị Mỹ D**, sinh năm 1970 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 19 Hùng Vương, khu phố 1, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư **Phạm Anh V** – Văn phòng Luật sư Phạm Anh V thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Kiên Giang.(Có mặt).

Bị đơn: Bà **Trương Thị X**, sinh năm 1949(Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Đ, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Xiêm: Ông **Ngô Văn Đ**, sinh năm 1989 (Có mặt).

Địa chỉ: V, V, Hậu Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/. Bà **Vũ Thị Q**, sinh năm 1982(Vắng mặt).

Địa chỉ:Ấp B, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Quỳnh: Ông **Phan Viết L**, sinh năm 1976(Có mặt)..

Địa chỉ: P502A-E12 T, T, Hà Nội.

2/. Bà **Lê Thị Thùy H**, sinh năm 1979.(Vắng mặt).

3/. Ông **Lê Long L 1**, sinh năm 1981.(Vắng mặt).

4/. Ông **Lê Phúc Q 1 (Q 1),** sinh năm 1985.(Vắng mặt).

5/. Ông **Lê Phúc Q 2**, sinh năm 1988.(Vắng mặt).

6/. Bà **Lê Thị Hồng Y**, sinh năm 1987.(Vắng mặt).

7/. Bà **Trương Thị Đ**, sinh năm 1951.(Vắng mặt).

8/. Ông **Danh Th**, sinh năm 1948.(Vắng mặt).

Cùng địa chỉ:Ấp B, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Trương Thị X và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Q kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ D trình bày: Ngày 31/3/2008, tôi và bà Trương Thị X ký kết hợp đồng mua bán đất. Theo đó bà Trương Thị X bán cho tôi 5.000m^2 đất nông nghiệp thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ số 19, tại tổ 1, ấp Đ, xã B, huyện P với giá tiền là 100.000.000đồng/1.000m^2 x 5.000m^2 = 500.000.000đồng được thanh toán như sau:

Lần 1: Sau khi hai bên ký hợp đồng thì bên B (Trần Thị Mỹ D) đặt cọc cho bên A (Trương Thị X) 100.000.000đồng;

Lần 2: Sau 07 ngày kể từ ngày đặt cọc, bên B (Trần Thị Mỹ D) đưa thêm cho bên A (Trương Thị X) 150.000.000đồng;

Lần 3: Số tiền 250.000.000đồng còn lại thì bên B (Trần Thị Mỹ D) sẽ thanh toán dứt điểm cho bên A (Trương Thị X) khi bên A (Trương Thị X) hoàn tất sổ đỏ mang tên bên B (Trần Thị Mỹ D).

Vì thửa đất của bà X có tổng diện tích là 6.000m^2 nênsau khi ký hợp đồng thì cùng ngày 31/3/2008, bà X tiếp tục chuyển nhượng cho tôi thêm 1.000m^2. Vì vậy, tôi với bà X đã ký thêm 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 6.000m^2 cũng thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ số 19, tại tổ 1, ấp Đ, xã B, huyện P với giá tiền là 600.000.000đồng. Phương thức thanh toán như sau:

Lần 1: Sau khi hai bên ký hợp đồng thì bên B (Trần Thị Mỹ D) đặt cọc cho bên A (Trương Thị X) 100.000.000đồng;

Lần 2: Sau 07 ngày kể từ ngày đặt cọc, bên B (Trần Thị Mỹ D) đưa thêm cho bên A (Trương Thị X) 200.000.000đồng;

Lần 3: Số tiền 300.000.000đồng còn lại thì bên B (Trần Thị Mỹ D) sẽ thanh toán dứt điểm cho bên A (Trương Thị X) khi bên A (Trương Thị X) hoàn tất sổ đỏ mang tên bên B (Trần Thị Mỹ D).

Do đất của bà X chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên 02 hợp đồng ký giữa tôi với bà X không có công chứng hay chứng thực. Sau đó nhằm đảm bảo quyền lợi của bên mua nên ngày 16/3/2011, tôi và bà Trương Thị X cùng đến Phòng Công chứng số 2 tỉnh Kiên Giang làm hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng QSDĐ. Theo đó bà X đồng ý chuyển nhượng cho tôi 6.000m^2 đất với giá tiền là 600.000.000đồng. Tôi đặt cọc trước cho bà X 400.000.000đồng (Trong đó có 350.000.000đồng có biên nhận gồm 100.000.000đồng ngày 31/3/2008, 150.000.000đồng ngày 07/4/2008, 50.000.000đồng ngày 16/5/2008, 50.000.000đồng ngày 17/5/2008 và 50.000.000đồng ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc không có biên nhận).

Đồng thời, quy định trách nhiệm của hai bên như sau: Nếu bên B (Trần Thị Mỹ D) không tiếp tục nhận chuyển nhượng QSDĐ thì sẽ mất số tiền đã đặt cọc, nếu bên A (Trương Thị X) không thực hiện việc chuyển nhượng QSDĐ thì phải bồi thường gấp 05 lần số tiền đã đặt cọc.

Ngày 01/11/2013, tôi với bà X đến UBND thị trấn D, huyện P lập tờ thỏa thuận. Theo nội dung tờ thỏa thuận thì hai bên thực hiện theo hợp đồng đặt cọc tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Kiên Giang ngày 16/3/2011 và tôi đã giao thêm cho bà X 200.000.000đồng còn lại. Do đó tổng số tiền bà X đã nhận là 600.000.000đồng để chuyển nhượng cho tôi 6.000m^2 đất.

Sau đó, vì bà X cho rằng không có ký tên trong Tờ thỏa thuận ngày 01/11/2013, không thực việc chuyển nhượng QSDĐ cho tôi nên tôi đã làm đơn yêu cầu Ban nhân dân ấp Đ giải quyết. Ngày 22/01/2016, tại buổi hòa giải bà X cho rằng chỉ nhận của tôi số tiền 450.000.000đồng nên chỉ đồng ý chuyển nhượng cho tôi diện tích đất 4.500m^2, đối với 1.500m^2 đất còn lại bà X yêu cầu tôi phải mua theo giá thị trường hiện nay, đồng thời yêu cầu tôi cho thêm 50.000.000đồng/1.000m^2 đất nhưng tôi không đồng ý vì toàn bộ 6.000m^2 đất tôi đã chuyển nhượng từ năm 2008, tôi cũng đã giao đủ tiền cho bà X, bà X đã giao đất cho tôi, tôi dùng kẽm gai để gào xung quanh thửa đất và trồng cây như dừa, xoài.

Nay bà Vũ Thị Q vào cắt rào kẽm gai, đốn hạ một số cây trồng để cất nhà trên phần đất tôi đã nhận chuyển nhượng của bà X là xâm phạm đến quyền lợi của tôi.

Vì vậy, tôi khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân huyện P giải quyết:

1/ Buộc bà Trương Thị X phải thực hiện đúng theo thỏa thuận hai Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 31/3/2008, Hợp đồng đặt cọc ngày 16/3/2011 và tờ thỏa thuận ngày 01/11/2013 là giao đủ và thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho tôi 6.000m^2 đất thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ số 19 tại tổ 1, ấp Đ, xã B, huyện P.

2/ Buộc bà Vũ Thị Q di dời nhà trả lại đất cho tôi.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Vũ Thị Q thì tôi yêu cầu Tòa án bác toàn bộ vì thời điểm tôi và bà X mua bán đất thì bà Q và ông Lê Long L 1 vẫn chưa ly hôn, việc mua bán này bà Q biết rõ nhưng không có ý kiến hay tranh chấp gì.

Còn bà Trương Thị Đ có mua bán đất với bà X hay không thì tôi không biết, bà Đ không có liên quan gì trong việc mua bán đất giữa tôi với bà X nên việc bà X và bà Đ cho rằng trong tổng diện tích 6.000m^2 đất đã chuyển nhượng cho tôi có 3.000m^2 của bà Đ mà trước đây mua của ông Lê Châu Ph và bà X là hoàn toàn không đúng. Việc thỏa thuận mua bán đất chỉ có tôi với bà X và tiền tôi cũng giao trực tiếp cho bà X, không liên quan gì đến bà Đ.

Bị đơn bà Trương Thị X trình bày: Năm 2007, bà Trương Thị Đ có phần đất 3.000m^2 giáp ranh với phần đất 2.000m^2 của tôi nên chúng tôi ký hợp đồng bán đất cho bà D với giá tiền 100.000.000đồng/1.000m^2 x 5.000m^2 = 500.000.000đồng. Ngay sau khi ký hợp đồng bà D đưa cho tôi và bà Đ 100.000.000đồng. Sau đó bà D đưa thêm 150.000.000đồng, cùng lúc này tôi bán thêm cho bà D 1.000m^2 cũng với giá 100.000.000đồng/1.000m^2 nên làm hợp đồng mới với thỏa thuận tôi bán cho bà D 6.000m^2 = 600.000.000đồng. Cả 02 hợp đồng này chỉ có tôi và bà D ký tên, không có bà

Đ ký. Phần đất này chưa được cấp giấy CNQSDĐ. Sau khi ký các hợp đồng thì bà D đã giao tiền cho tôi nhiều lần tổng cộng là 450.000.000 đồng.

Như vậy, tổng diện tích đất mà tôi ký chuyển nhượng cho bà D trong 02 hợp đồng là 6.000m^2 , trong đó phần đất của bà Đ là 3.000m^2, phần của tôi là 3.000m^2 tại ấp Đ, xã B, huyện P thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ số 19.

Còn Hợp đồng đặt cọc có công chứng ngày 16/3/2011 và Tờ thỏa thuận ngày 01/11/2013 thì tôi không biết, tôi không có ký tên hay lăn tay vào 02 văn bản này.

Với yêu cầu khởi kiện của bà D thì tôi có ý kiến như sau: Tôi đã nhận của bà D 450.000.000đồng tương đương với 4.500m^2 đất nên tôi đồng ý giao cho bà D4.500m^2 nhưng tôi yêu cầu bà D cho thêm tôi 50.000.000đồng/1.000m^2. Phần đất 1.500m^2 còn lại là của bà Trương Thị Đ, nếu bà Đ đồng ý bán cho bà D thì tôi không có ý kiến.

Với yêu cầu của bà Vũ Thị Q thì tôi không đồng ý vì trước khi tôi bán đất cho bà D tôi đã cho bà Q v à Lê Long L 1 (con ruột tôi) ở nhờ trên phần đất này. Tại thời điểm tôi bán đất cho bà D thì bà Q và Lê Long L 1 vẫn chưa ly hôn, việc mua bán giữa tôi với bà D có Q và L 1 biết rõ và bà Q chỉ tranh chấp với tôi sau khi tôi bán đất cho bà D. Nay bà Q yêu cầu Tòa án công nhận cho bà 4.000m^2 đất trong tổng diện tích 6.000m^2 mà tôi đã ký hợp đồng bán cho bà D là không có căn cứ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Q trình bày: Nguồn gốc diện tích đất 4.000m^2 tôi đang tranh chấp là do năm 2002 tôi cùng ông Lê Long L 1 tự khai khẩn, trồng mít, xoài, tràm bông vàng, cất nhà ở. Phần đất này do cha ruột của ông L 1 tên Lê Châu Ph (đã chết) đứng tên trên sơ đồ 15 nhưng khi đất này nằm trong dự án của công ty Thế Kỷ Xanh thì tôi là người đứng tên trên phương án bồi thường. Năm 2008, tôi và ông Lê Long L 1 ly hôn thì ông L 1 đã để lại phần đất này cho tôi quản lý, sử dụng nhưng sau đó do ông L 1 không thực hiện đúng văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung nên tôi yêu cầu UBND xã B giải quyết.

Năm 2009, UBND xã hòa giải đưa ra hướng giải quyết là chia đôi 4.000m^2 đất này cho tôi và bà X mỗi người được ½ diện tích nhưng tôi không đồng ý. Do không đồng ý nên tôi làm đơn yêu cầu UBND huyện P giải quyết. Ngày 03/5/2013 Ủy ban huyện ra quyết định số 2422 công nhận phần đất này cho tôi nhưng đến ngày 12/8/2013, Ủy ban huyện ra quyết định số 3945 thu hồi quyết định số 2422.

Sau khi làm văn bản thỏa thuận phân chia tài sản với ông L 1 năm 2008 thì tôi đã sửa chữa lại sườn nhà bị cháy để ở. Năm 2013, tôi cùng 02 con đến D sinh sống thì căn nhà này bị tháo dỡ. Tháng 10/2015, tôi cất lại căn nhà tạm ngang 4,5m x dài 10,5m trên

nền nhà cũ để mẹ con ở, khoảng 01 tháng sau bà D yêu cầu tôi dỡ nhà vì cho rằng đất này là của bà đã nhận chuyển nhượng của bà X.

Như vậy, đất này là của tôi và ông Lê Long L 1 khai khẩn, sau đó ông L 1 thống nhất để lại cho tôi theo văn bản thỏa thuận phân chia tài sản ngày 28/8/2008 nhưng ngày 31/3/2008, bà X tự ý lấy phần đất này chuyển nhượng cho bà D nên tôi không đồng ý với yêu cầu của bà D. Tôi yêu cầu Tòa án công nhận 4.000m^2 đất tọa lạc tại tổ 1 ấp Đ, xã B, huyện P cho tôi. Ngoài ra, không có ý kiến gì khác.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Đ và ông Danh Th vắng mặt nhưng tại biên bản lấy lời khai ngày 22/12/2016 và biên bản hòa giải ngày 25/5/2017 có ý kiến:*** Năm 2005, bà Trương Thị X, ông Lê Châu Ph chuyển nhượng cho tôi 3.000m^2 đất với giá tiền là 70.000.000đồng/1.000m^2 x 3.000m^2 = 210.000.000đồng, có làm giấy tay cả hai bên bán và mua đều ký tên và có ông Ngô Văn T là trưởng ấp Đ ký tên chứng kiến.

Năm 2008, tôi bán lại cho bà D 3.000m^2 đất này, phần đất còn lại của bà X giáp ranh với phần đất đã bán cho tôi nên khi tôi bán đất cho bà D thì bà X cũng bán theo 2.000m^2. Trong hợp đồng này tôi và bà X ký tên bên bán, còn bà D ký tên bên mua với diện tích là 5.000m^2 = 500.000.000đồng. Sau khi ký hợp đồng bà D trực tiếp đưa cho tôi 150.000.000 đồng, đưa cho bà X 100.000.000 đồng. Sau đó bà X bán thêm cho bà D 1.000m^2 nên lập hợp đồng mới nhưng khi lập hợp đồng bán 6.000m^2 đất thì tôi không ký vào hợp đồng.

Với yêu cầu khởi kiện của bà D thì tôi có ý kiến như sau: vì đất tôi mua của bà X, ông Ph 3.000m^2 sau đó bán lại cho bà D, bà D chỉ trả tôi 150.000.000đồng nên tôi đồng ý giao cho bà D 1.500m^2, còn lại 1.500m^2 tôi yêu cầu được lấy lại.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Q tôi cũng không đồng ý vì bà X không có cho đất bà Q mà bà Q chỉ ở nhờ trên đất của tôi.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Long L 1 có đơn xin giải quyết vắng mặt nhưng tại biên bản lấy lời khai ngày 04/7/2016 đã trình bày:*** Năm 1993, cha mẹ tôi là ông Lê Châu Ph và bà Trương Thị X đến tổ 1, ấp Đ, xã B, huyện P khai khẩn đất diện tích khoảng 27.000m^2. Sau đó bán lại cho bà Trần Thị H 1 nhưng về thời gian và diện tích bao nhiêu thì tôi không nhớ. Phần đất còn lại thì năm 2008, mẹ tôi ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà D diện tích đất 6.000m^2 với giá tiền là 100.000.000đồng/1.000m^2 x 6.000m^2 = 600.000.000đồng. Hợp đồng này có mẹ tôi, tôi, em ruột tôi tên Lê Phúc Q 1 cùng ký tên bên bán. Sau khi mua đất thì bà D mua trụ xi

măng, kẽm gai còn gia đình tôi thì cắm trụ và kéo rào quanh diện tích đất cho bà D nhưng sau đó đã bị phá dỡ, còn ai phá dỡ thì tôi không biết.

Trước khi mẹ tôi bán đất cho bà D thì mẹ tôi có cho tôi và bà Q 1.000m^2. Sau đó tôi và bà Qđ ã bán lại cho bà Trần Thị H 1 lấy 20.000.000đồng để mua xe Suzuki. Bà Q không có phần đất nào nằm trong diện tích 6.000m^2 mà mẹ tôi bán cho bà D, còn bà Đ có đất chuyển nhượng cho bà D cùng lúc với mẹ tôi năm 2008 hay không thì tôi không rõ.

Mẹ tôi ký hợp đồng bán đất cho bà D ngày 31/3/2008 nhưng đến khoảng tháng 8/2008 tôi với bà Q mới ly hôn. Khi ly hôn tài sản chung của tôi với bà Q gồm có 01 chiếc xe Honda Suzuki và 01 căn nhà cất trên đất của mẹ tôi. Thỏa thuận tôi giao lại cho bà Q chiếc xe và căn nhà, không có diện tích đất nào vì tôi với bà Q không có đất mà chỉ ở tạm trên đất của cha mẹ tôi. Tôi thừa nhận có ký tên vào văn bản thỏa thuận phân chi tài sản ngày 28/8/2008 do bà Q lập nhưng thực tế tôi và bà Q không có tài sản chung là QSDĐ nên không thể phân chia cho bà Q.

Với yêu cầu khởi kiện của bà D thì tôi thống nhất với ý kiến của mẹ tôi. Còn yêu cầu của bà Q thì tôi không đồng ý vì giữa tôi và bà Q thời điểm còn là vợ chồng không có tài sản chung là QSDĐ, căn nhà bà Q đang ở là do cha, mẹ tôi cho mượn đất cất nhà ở.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Phúc Q 1 (Q 1) có đơn xin giải quyết vắng mặt nhưng tại biên bản lấy lời khai ngày 22/12/2016 đã khai:*** Nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp là do cha mẹ tôi khai khẩn, cho đến nay vẫn chưa được cấp giấy CNQSDĐ. Năm 2008, mẹ tôi (Trương Thị X) ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Trần Thị Mỹ D diện tích đất 6.000m^2 tại tổ 1 ấp Đ, xã B, huyện P với giá tiền là 100.000.000đồng/1.000m^2 x 6.000m^2 = 600.000.000đồng. Hợp đồng này có mẹ tôi, tôi, anh ruột tôi tên Lê Long L 1 cùng ký tên bên bán.

Khi đó trên đất có 01 căn nhà của vợ chồng ông L 1, bà Q do cha mẹ tôi cho ở nhờ và một số cây trồng như tràm bông vàng, ổi, mận, sơri và một số cây mít do cha mẹ tôi trồng. Sau khi về ở thì bà Q chỉ trồng 02 cây mít trước nhà hiện nay.

Sau khi bán đất thì gia đình tôi chưa giao đất cho bà D. Sau khi bà Q tranh chấp đất thì tôi và ông L 1 mới cắm trụ làm ranh giới cho bà D, sau đó thì trụ đá này đã bị bà Q và cha bà Q phá bỏ.

Khi mẹ tôi bán đất cho bà D thì bà Q biết rõ nhưng không có phản đối hay tranh chấp gì. Khi ông L 1, bà Q ly hôn thì tài sản chung chỉ có 01 căn nhà tạm cất trên đất của cha mẹ tôi, 01 chiếc ghe và 01 xe máy. Họ thỏa thuận ông L 1 sẽ lấy ghe còn bà Q lấy căn nhà và xe máy. Thực tế trước khi bán đất cho bà D thì cha mẹ tôi đã cho ông L 1, bà Q

2.000m^2 đất đã bán cho bà Trần Thị H, cha mẹ tôi không có cho ông L 1, bà Q diện tích đất nào khác.

Việc mua bán 6.000m^2 đất theo hợp đồng ngày 31/3/2008 là thỏa thuận giữa mẹ tôi với bà D, tôi không có ý kiến hay tranh chấp gì trong vụ án này, tôi hoàn toàn thống nhất với ý kiến của mẹ tôi.

Với yêu cầu của bà Q vì cha mẹ tôi chỉ cho bà Q cất nhà ở nhờ trên phần đất này, giữa cha mẹ tôi với bà Q không có bất cứ giấy tờ gì thể hiện việc tặng cho đất nên tôi không đồng ý với yêu cầu độc lập của bà Q. Đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 26/01/218 Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang quyết định:

***1**. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Mỹ D đối với bà Trương Thị X về việc buộc bà Trương Thị X phải thực hiện đúng theo thỏa thuận trong hai Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 31/3/2008, Hợp đồng đặt cọc ngày 16/3/2011 và tờ thỏa thuận ngày 01/11/2013.*

***2**. Buộc bà Trương Thị X, ông Lê Long L 1, ông Lê Phúc Q 1 (Q 1), ông Lê Phúc Q 2 và bà Lê Thị Hồng Y giao cho bà Trần Thị Mỹ D diện tích qua đo đạc thực tế là 4.140m^2, thửa đất số 7, tờ bản đồ số 19 tại tổ 1, ấp Đ, xã B, huyện P có hình ABCDIH, trong đó: diện tích đất hình ABIH = 1.264,5m^2, hình BCDI = 2.875.5m^2, độ dài các cạnh thể hiện theo bản trích đo vẽ số 184 ngày 12/9/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P (Bút lục: 111);*

***3**. Tạm giao cho bà Trần Thị Mỹ D diện tích đất 1.860m^2 thửa đất số 7, tờ bản đồ số 19 tại tổ 1, ấp Đ, xã B, huyện P có hình HIDEFG trong đó: diện tích đất hình HIFG = 735.5m^2, hình IDEF = 1.124,5m^2, độ dài các cạnh thể hiện theo bản trích đo vẽ số 184 ngày 12/9/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P (Bút lục: 111);*

Bà Trần Thị Mỹ D phải thực hiện tất cả nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với diện tích đất 1.860m^2 được tạm giao theo quy định tại Điều 170 Luật đất đai năm 2013.

***4.** Bác yêu cầu độc lập của bà Vũ Thị Q.*

***5**. Buộc bà Vũ Thị Q phải di dời căn nhà cất trên đất bà Trần Thị Mỹ D được giao.*

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí đo đạc và định giá tài sản và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/2/2018 bà Qkháng cáo; ngày 12/2/2018 bà Trương Thị X kháng cáo với nội dung:

Bị đơn bà Trương Thị X yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: Hủy toàn bộ toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 26/01/2018 của Tòa án nhân huyện P, tỉnh Kiên Giang vì Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đầy đủ các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xét xử không đúng quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

Bà Vũ Thị Q kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: Hủy hợp đồng mua bán ngày 31/3/2018; Hủy tờ thỏa thuận ngày 01/11/2013; Chuyển toàn bộ hồ sơ tranh chấp đất đai giữa bà và gia đình bà X đến các cơ quan chức năng huyện P, Sở Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan chức năng khác để giải quyết tranh chấp đất theo đúng trình tự, thủ tục của pháp luật về đất đai.

Ngày 22 tháng 02 năm 2018, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang kháng nghị với nội dung: Về tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Phòng công chứng vào tham gia tồ tụng để làm rõ nội dung bà X cho rằng bà không ký hay lăn tay vào hợp đồng đặt cọc là thiếu sót, vi phạm quy định tại khoản 4, Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đến điểm a, tiểu mục a.5 mục 2.3 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình để công nhận hợp đồng là chưa chính xác, thiếu khách quan, vi phạm nghiêm trọng trong việc đánh giá chứng cứ và áp dụng pháp luật. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số03/2018/DS-ST ngày 26/01/2018 của Tòa án nhân huyện P.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan yêu cầu độc lập vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh

Kiên Giang, về tố tụng rút kinh nghiệm Tòa án cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng. Về nội dung rút một kháng nghị, đề nghị giữ y án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về nội dung vụ án: Nguồn gốc diện tích đất chuyển nhượng đang tranh chấp là do bà X cùng chồng là Lê Châu Ph khai phá (ông Ph chết năm 2007), đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất, chỉ có sơ đồ địa chính. Ngày 31/3/2008 bà X ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà X diện tích 6.000m^2 thuộc thửa số 7, tờ bản đồ số 19, tổ 1, ấp Đ, xã B, huyện P, giá chuyển nhượng là 600.000 đồng. Bà D cho rằng đã giao tiền nhiều lần cho bà X đủ 600.000 đồng nên yêu cầu bà X giao đủ diện tích đất đã chuyển nhượng. Bà X thì chỉ thừa nhận đã nhận 450.000.000 đồng nên chỉ đồng ý giao cho bà D diện tích 4.500m^2, phần còn lại 1.500m^2 bà X bà đã chuyển nhượng cho bà Đ nên bà Đ cùng bà chuyển nhượng cho D, nay bà X không có ý kiến gì đối với phần đất còn lại, tùy bà Đ và bà D thỏa thuận, từ khi lập thỏa thuận chuyển nhượng cho đến nay chưa làm thủ tục theo quy định của pháp luật được là do bà Q tranh chấp nên không đăng ký QSD đất được. Bà Q thì yêu cầu Tòa án công nhận diện tích 4.000m^2 nằm trong diện tích đất bà X chuyển nhượng cho bà D là của bà. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D, không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Q. Vì vậy bà X và bà Q kháng cáo và Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang kháng nghị.

[2] Xét kháng cáo của bà Trương Thị X thấy rằng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm bà X đều thừa nhận có chuyển nhượng cho bà D trong hai hợp đồng lập cùng ngày 31/3/2008 diện tích 6.000m^2 với giá 600.000.000đ tọa lạc tại thửa số 7, tờ bản đồ 19, ấp Đ, xã B, huyện P. Bà X cho rằng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng do đất chưa có giấy nên bà D chưa trả tiền đủ cho bà mà chỉ trả nhiều lần được số tiền 450.000.000đ nên bà chỉ đồng ý giao cho bà D diện tích đất 4.500m^2 nhưng yêu cầu bà D cho thêm 50.000.000đ/1.000m^2, phần còn lại diện tích 1.500m^2 bà D cho rằng là đất của bà Đ chuyển nhượng cho bà D cùng bà trong hợp đồng nên bà không có ý kiến tùy bà D và Đ thỏa thuận, tại cấp sơ thẩm bà Đ cho rằng bà Dc hỉ giao tiền cho bà 150.000.000 đồng nên bà chỉ giao cho bà D diện tích 1.500m^2, tuy nhiên, sau khi

xét xử sơ thẩm bà Đ không kháng cáo và tại phiên tòa phúc thẩm đại diện của bà X khẳng định bà Đ không có chuyển nhượng đất chung với bà X. Như vậy, căn cứ vào hai hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 31/3/2008, hợp đồng đặt cọc lập ngày 16/3/2011 tại Phòng công chứng Phú Quốc, tờ thỏa thuận lập ngày 01/11/2013 được Ủy ban thị trấn D chứng thực, cũng như các chứng cứ thu thập có trong hồ sơ vụ án, thể hiện bà X có chuyển nhượng diện tích 6.000m^2 đất cho bà D và đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng, bà D cũng đã thuê con bà X làm rào kẽm gai bao quanh diện tích đất chuyển nhượng, việc này con bà X cũng xác nhận. Việc bà X và bà D không tiến hành làm thủ tục theo quy định của pháp luật được là do khách quan vì phần đất chuyển nhượng bà Q đang tranh chấp nên bà X không kê khai đăng ký được nên không làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật cho bà D được. Mặc dù bà X không thừa nhận ký tên, lăn tay trên hợp đồng đặt cọc ngày 16/3/2011 và tờ thỏa ngày 01/11/2013 nhưng theo kết luận giám địnhsố 640/KL-KTHS, ngày 21/11/2017 của Phòng kỷ thuật hình sự Công an tỉnh Kiên Giang kết luận chử ký và dấu lăn tay đúng của bà X, bà X cũng không phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng đặt cọc hay tờ thỏa thuận. Vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ điểm b, tiểu mục b.3, mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình và Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005chấp nhận yêu cầu của bà D là có căn cứ.Tuy nhiên, khi công nhận hợp đồng chuyển nhượng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đến phần diện tích đất chuyển nhượng vi phạm. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án và Chi nhánh Văn phòng đăng ký QSD đất huyện P lập thì trong diện tích 6.000m^2 đất bà X chuyển nhượng cho bà D có 1.860m^2 đất nằm trong ranh rừng quốc gia kể từ lúc hai bên thỏa thuận chuyển nhượng nên việc bà D và bà X thỏa thuận chuyển nhượng đất rừng là trái quy định của pháp luật nên phần thỏa thuận diện tích đất này bị vô hiệu, trường hợp này vô hiệu do các bên vi phạm điều cấm của pháp luật nên không phát sinh quyền và nghĩa vụ kể từ thời điểm sát lập, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, diện tích đất bị vô hiệu 1.860m^2 x 100.000.000 đồng/1.000m^2 = 186.000.000đ, bà X có trách nhiệm hoàn trả cho bà D.

[3] Xét kháng cáo của bà Vũ Thị Q ủy quyền cho Phan Viết L nhận thấy: Bà Q cho rằng trong 6.000m^2 đất mà bà X chuyển nhượng cho bà D có 4.000m^2 là đất của bà, đây là phần đất do bà và ông Lê Long L 1 tự khai khẩn từ năm 2002. Ngày

28/8/2008, bà và ông L 1 đã thỏa thuận phân chia tài sản chung, ông L 1 thống nhất để lại phần đất này cho bà toàn quyền quản lý, sử dụng. Nhưng tại biên bản ghi lời khai của bà Trần Thị H (Bút lục: 145), ông Phù Văn Kh (Bút lục: 146), ông Nguyễn H 1 (Bút lục: 170), biên bản hòa giải của UBND xã B (Bút lục 25), biên bản lấy lời khai của ông Lê Long L 1 (73-75) xác định được nguồn gốc 4.000m^2 đất mà bà Q tranh chấp với bà X là do bà X và ông Ph khai khẩn. Sau đó bà Q thay đổi lời khai tại các bút lục: 149, 150, 156, 157 thừa nhận về nguồn gốc đất do cha mẹ chồng khai khẩn nhưng cha mẹ chồng đã nói miệng cho bà và ông L 1 từ năm 2000. Tuy nhiên, bà X, ông L 1 thừa nhận chỉ cho vợ chồng bà cất nhà ở nhờ vì khi bà X chuyển nhượng đất cho bà Trần Thị H năm 2003 đã cho bà và ông L 1 1.000m^2 để chuyển nhượng cho bà H lấy số tiền 20.000.000đồng (Bút lục 54, 75, 121, 122). Mặt khác, người đứng tên trên sơ đồ thửa đất trước đó là ông Lê Châu Ph, sau khi ông Phú chết thì do bà X đứng tên, còn bà Q hoàn toàn không có chứng cứ nào chứng minh đất do bà và ông L 1 khai khẩn hay do bà X và ông Ph cho, khi nhà nước đo đạc thì bà Q cũng không tranh chấp việc ông Ph kê khai và đứng tên trên sơ đồ 15 (Bút lục 149).

Ngoài ra, bà Q còn căn cứ vào biên bản thỏa thuận phân chia tài sản ngày 28/8/2008 (Bút lục 45) và đơn xin sửa chữa nhà ở ngày 25/6/2008 (Bút lục 44) để yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho bà. Xét thấy, cả 02 văn bản này được lập sau thời điểm bà X chuyển nhượng QSDĐ cho bà D (sau ngày 31/3/2008) nên việc bà X chuyển nhượng QSDĐ cho bà D mà bà Q cho rằng không biết là không thỏa đáng. Hơn nữa, văn bản thỏa thuận phân chia tài sản giữa bà Q và ông L 1 lập ngày 28/8/2008 nhưng lại căn cứ vào Quyết định thuận tình ly hôn số 38/2008/QĐST-HNGĐ, ngày 05/9/2008 là không hợp lý, văn bản này không trung thực vì ngày 28/8/2008 chưa có Quyết định của Tòa án nên bà Q không thể biết được Tòa án sẽ ra Quyết định vào ngày 05/9/2008, hơn nửa ông L 1 cũng không thừa nhận vợ chồng có tài sản chung là quyền sử dụng đất. Còn việc chính quyền địa phương xác nhận vào đơn xin sửa nhà cho bà cũng chỉ xác nhận bà có căn nhà bị cháy và thống nhất cho bà được sửa chữa nhà chứ không phải xác nhận bà có đất, cho đến thời điểm năm 2008 - 2009 thì bà X vẫn là người chịu trách nhiệm nộp thuế nhà, đất cho nhà nước (Bút lục 176).Đối với Quyết định số 2422, ngày 03/5/2013 của Ủy ban nhân dân huyện P về việc giải quyết tranh chấp QSDĐ giữa bà Q với bà X đã bị thu hồi bởi Quyết định số 3945 ngày 12/8/2013của UBND huyện P nên đã chấm dứt việc thụ lý và giải quyết tại cơ quan hành chính Nhà nước.

Việc người đại diện của bà Q cho rằng sau khi ông Phú chết chưa khai mở thừa kế nên bà X không thể tự mình chuyển nhượng QSDĐ cho bà D nhưng trong vụ án này các con của bà X không tranh chấp thừa kế. Mặc khác, việc bà X chuyển nhượng QSDĐ cho bà D có sự đồng thuận của các con bà X thể hiện trong Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 31/3/2008 và các biên bản lấy lời khai của ông Lê Long L 1, Lê Phúc Q 1, Lê Phúc Q 2 và Lê Thị Hồng Y.

Đối với căn nhà do bà Q cất cùng một số cây trồng có trên phần đất bà Q tranh chấp do bà Q không chứng minh được cây trồng do bà trồng, còn căn nhà do bà cất trong thời gian đất đang tranh chấp, bà D có đơn yêu cầu ngăn chặn và có biên bản đình chỉ của chính quyền địa phương. Nay bà D không đồng ý hỗ trợ chi phí di dời cho bà Q nên buộc bà Q phải di dời đi nơi khác trả lại đất cho bà D.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Ql à có căn cứ, đúng pháp luật, bà Q kháng cáo yêu cầu hủy các thủ tục chuyển nhượng đất giữa bà D và bà X nhưng không có chứng cứ gì chứng minh là đất của bà nên không có cơ sở để xem xét.

[4] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhận thấy:

Về tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Phòng công chứng Phú Quốc vào tham gia tố tụng để làm rõ nội dung bà X cho rằng bà không ký hay lăn tay vào hợp đồng đặt cọc, là thiếu sót, vi phạm quy định tại khoản 4, Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, xét thấy mặc dù cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng công chứng tham gia tố tụng để làm rõ nhưng cấp sơ thẩm có cho giám định chữ ký của bà X và bà X cũng đồng ý kết luận giám định không ý kiến gì. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát, đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm nghiêm túc rút kinh nghiệm.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát rút toàn bộ kháng nghị về nội dung, vì cho rằng những vấn đề còn mâu thuẩn nêu trong kháng nghị đã được làm rõ tại phiên tòa phúc thẩm nên đề nghị giữ y như án sơ thẩm. Xét thấy việc rút kháng nghị của Viện kiểm sát về nội dung là có căn cứ như đã phân tích ở phần trên.

Từ những nhận định nêu trên, Sau khi thảo luận và nghị án Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát; chấp nhận một phần kháng cáo của bà X; không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Q, sửa bản án sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 26/01/2018 của Tòa án nhân huyện P.

[5] Về chi phí: Chi phí bản vẽ là 1.346.000đồng, vì nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu nên X và bà Q mỗi người phải chịu ½ chi phí bản vẽ là 1.346.000đồng : 2 = 673.000đồng. Ngoài ra, bà X còn phải toàn bộ chi phí định

giá là 13.600.000đồng và chi phí giám định 3.450.000đồng. Bà D đã ứng trước nên bà Q phải trả lại cho bà D 673.000đồng, bà X phải trả lại cho bà D 673.000đồng + 13.600.000đồng + 3.450.000đồng = 17.723.000đồng.

[6] Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Bà Trần Thị Mỹ D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Bà Vũ Thị Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch; Đối với bà Trương Thị X thuộc trường hợp người cao tuổi nên Tòa án đã thông báo cho bà X làm đơnxin miễm, giảm án phí theo Thông báo số 225/TB-TA, ngày 12/10/2017 nhưng bà X không thực hiện nên không được miễn án phí theo Điều 12 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 nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định pháp luật.

Án phí phúc thẩm: Bà X kháng cáo được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí, bà X được hoàn trả tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Bà Q kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí phí phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự. Sửa Bản án sơ thẩm số 03/DS-ST, ngày 26/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Áp dụng Điều 26, 35, 147, 227, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 121, 122, 688, 689, 697, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; điểm b, tiểu mục b.3, mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; Điều 48 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; Khoản 2 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1.Chấp nhận một phầnyêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Mỹ D đối với bà Trương Thị X về việc buộc bà Trương Thị X phải thực hiện đúng theo thỏa thuận trong hai Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 31/3/2008, Hợp đồng đặt cọc ngày 16/3/2011 và tờ thỏa thuận ngày 01/11/2013.

2. Buộc bà Trương Thị X, ông Lê Long L 1, ông Lê Phúc Q 1 (Q 1), ông Lê Phúc Q 2 và bà Lê Thị Hồng Y giao cho bà Trần Thị Mỹ D diện tích qua đo đạc thực tế là 4.140m^2, thửa đất số 7, tờ bản đồ số 19 tại tổ 1, ấp Đ, xã B, huyện P do ông Lê Châu Ph đứng tên trên sơ đồ địa chính, diện tích đất có hình ABCDIH, trong đó: diện tích đất hình ABIH = 1.264,5m^2, hình BCDI = 2.875.5m^2, độ dài các cạnh thể hiện theo bản trích đo vẽ số 184 ngày 12/9/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P.

Buộc bà Trương Thị X, ông Lê Long L 1, ông Lê Phúc Q 1 (Q 1), ông Lê Phúc Q 2 và bà Lê Thị Hồng Y có trách nhiệm kê khai, đăng ký và làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho bà Trần Thị Mỹ D theo đúng quy định của pháp luật.

3.Buộc bà Trương Thị X, ông Lê Long L 1, ông Lê Phúc Q 1 (Q 1), ông Lê Phúc Q 2 và bà Lê Thị Hồng Y liên đới hoàn trả cho bà Trần Thị Mỹ D số tiền 186.000.000đ (Một trăm tám mươi sáu triệu đồng).

4.Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Vũ Thị Q.

5.Buộc bà Vũ Thị Q phải di dời căn nhà cất trên đất bà Trần Thị Mỹ D được giao.

6. Về các chi phí:

Chi phí bản vẽ: Bà Trương Thị X phải chịu 673.000đồng, bà Vũ Thị Q phải chịu 673.000đồng;

Chi phí định giá: Bà Trương Thị X phải chịu phí định giá là 13.600.000đồng;

Chi phí giám định: Bà Trương Thị X phải chi phí giám định 3.450.000đồng.

Toàn bộ các chi phí này bà Trần Thị Mỹ D đã ứng trước nên bà Vũ Thị Q phải trả lại cho bà D 673.000đồng (Sáu trăm bảy mươi ba nghìn đồng); bà X phải trả lại cho bà D 673.000đồng + 13.600.000đồng + 3.450.000đồng = 17.723.000đồng (Mười bảy triệu, bảy trăm hai mươi ba nghìn đồng).

7. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị Mỹ D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được hoàn trả 16.000.000đồng (Mười sáu triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008056, ngày 16/5/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Bà Vũ Thị Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 200.000đồng (Hai trăm nghìn đồng). Khấu trừ 200.000đồng tiền tạm ứng án phí bà Q đã nộp theo biên lai thu số 0008171, ngày 05/7/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Bà Trương Thị X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 200.000đồng (Hai trăm nghìn đồng).

Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà X không phải chịu án phí phúc thẩm nên được hoàn trả số tiền nộp tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000đ theo biên lai thu số 0002932, ngày 28/2/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Bà Vũ Thị Q phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000đ, nhưng được khấu trừ vàosố tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu số 0002941, ngày 05/3/2018của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Kiên Giang.

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 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 (ngày 29/10/2018)./.

Nơi nhận:
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện P;
- Chi cục THA dân sự huyện P;

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

- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Võ Minh Triều