

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 185/2019/DS-PT
Ngày 13-8-2019
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 DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng
Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Kim Anh
Bà Trần Thị Thanh Trúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và ngày 13 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 208/2019/TLPT-DS ngày 25/6/2019 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2019/DS-ST ngày 26/4/2019 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 214/2019/QĐPT-DS, ngày 10/7/2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Âu Kim L, sinh năm 1961; địa chỉ thường trú: Tổ 2, khu phố B, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1988; địa chỉ thường trú: 300/51/39/1, Phạm Ngọc T, tổ 52, khu 5, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên lạc: 467/9 Đại lộ B, khu 1, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 04/7/2019).

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị P, sinh năm 1965; địa chỉ thường trú: Tổ 2, khu phố B, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn Bé B, sinh năm 1981; địa chỉ: Tổ 2, khu phố K, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương (giấy ủy quyền ngày 21/6/2018).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đặng Kim Q, sinh năm 1984; địa chỉ thường trú: Tổ 2, khu phố B, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Đặng Thị Thanh T, sinh năm 1987; địa chỉ thường trú: Tổ 2, khu phố B, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

3. Bà Phan Thị Thùy Tr, sinh năm 1998; địa chỉ: Tổ 2, khu phố B, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

4. Ông Phan Phan Tài T, sinh năm 1954; địa chỉ: Tổ 2, khu phố B, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Thành: Ông Nguyễn Văn Bé B, sinh năm 1981; địa chỉ: Tổ 2, khu phố K, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương (giấy ủy quyền ngày 21/6/2018).

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Âu Kim L, bị đơn bà Lê Thị P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn trình bày:

Tháng 3/2003, bà Âu Kim L và chồng là ông Đặng Duy K (sinh năm 1956, chết năm 2014) có nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị P diện tích đất 64m² (ngang 04m x dài 16m) trong tổng diện tích 265m² thuộc một phần thửa đất số 80, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại khu phố B, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương với giá chuyển nhượng 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số W 255508, số vào sổ 02743 QSDĐ/TU do Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện (nay là thị xã) T cấp ngày 20/8/2003 cho bà Lê Thị P. Đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường đi; phía Tây giáp đất ông Lự; phía Nam giáp đất ông Toàn; phía Bắc giáp phần còn lại của thửa 80. Tuy nhiên tại thời điểm vợ chồng bà L nhận chuyển nhượng thì đất của bà P đang nợ thuế trước bạ nên không tiến hành tách thửa được nhưng bà P vẫn giao đất cho vợ chồng bà L, bà L đã thanh toán đầy đủ số tiền 40.000.000 đồng cho bà P và đã xây dựng nhà ở, sinh sống ổn định trên toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng.

Đến ngày 31/7/2016, bà L yêu cầu bà P làm giấy tay bán đất, trong quá trình đó thì phát hiện phần đất bà L sử dụng thực tế lớn hơn phần đất đã thỏa thuận chuyển nhượng ban đầu là 2,1m² nên bà P yêu cầu bà L nhận chuyển nhượng luôn phần đất này, bà L đồng ý và các bên thỏa thuận bà L giao thêm cho bà P số tiền 2.500.000 đồng để nhận chuyển nhượng 2,1m², như vậy, tổng diện tích đất mà bà L nhận chuyển nhượng của bà P là 66,1m².

Sau khi thanh toán đầy đủ số tiền, bà L yêu cầu bà P tiến hành các thủ tục tách thửa sang tên phần đất bà L đã nhận chuyển nhượng nêu trên nhưng bà P không thực hiện. Đến đầu năm 2018, bà P đồng ý làm thủ tục tách thửa đất để bà L đăng ký xin cấp GCNQSDĐ nhưng không tách thửa được vì diện tích đất không đủ điều kiện tách thửa theo quy định.

Bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 31/7/2016 giữa bà Âu Kim L với bà Lê Thị P.

+ Công nhận cho bà Âu Kim L được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất đo đạc thực tế là 64,8m² thuộc một phần thửa số 80, tờ bản đồ 25, tọa lạc tại khu phố B, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 255508, số vào sổ 02743 QSDĐ/TU do UBND huyện (nay là thị xã) T cấp ngày 20/8/2003 cho bà Lê Thị P. Đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường T 18; phía Tây giáp thửa 82; phía Nam giáp thửa 380; phía Bắc giáp phần còn lại của thửa 80.

- Bị đơn trình bày:

Bị đơn thống nhất có việc ký kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn, việc chuyển nhượng chỉ lập bằng giấy tay và hiện nay theo quy định pháp luật thì diện tích đất mà bà L đang sử dụng không đủ diện tích tách thửa theo quy định nên không thể yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 31/7/2016 được. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện bị đơn đồng ý hoàn trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 42.500.000 đồng và bồi thường toàn bộ giá trị đất cùng các tài sản gắn liền với diện tích đất tranh chấp theo kết quả định giá cho bà L nếu Hội đồng xét xử tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 31/7/2016 giữa bà L với bà P là vô hiệu.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Kim Q, bà Đặng Thị Thanh T trình bày:

Bà Q và bà T là con của bà L, ông K, thống nhất ý kiến của nguyên đơn, không có ý kiến bổ sung, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Thùy Tr:

Bà Tr thống nhất ý kiến của bị đơn, không có ý kiến bổ sung, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Phan Tài T trình bày: Thống nhất ý kiến của bị đơn, không có ý kiến bổ sung.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2019/DS-ST ngày 26/4/2019 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 37, Điều 92, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 243, Điều 244, Điều 266, Điều 269, Điều 271, Điều 273 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự; các Điều 128, Điều 134, Điều 688, Điều 689 của Bộ luật dân sự 2005; Điều 106 của Luật Đất đai 2003; 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;

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Âu Kim L đối với bị đơn bà Lê Thị P về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau:

Tuyên bố giao dịch về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 01/7/2016 giữa bà Âu Kim L với bà Lê Thị P về việc chuyển nhượng diện tích đất theo đo đạc thực tế là 64,8m² thuộc một phần thửa số 80, tờ bản đồ 25, tọa lạc tại khu phố B, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương là giao dịch dân sự vô hiệu.

Xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu như sau:

Bà Âu Kim L có nghĩa vụ trả lại cho bà Lê Thị P diện tích đất theo đo đạc thực tế là 64,8m² (trong đó có 20,4m² hành lang an toàn đường bộ) thuộc một phần thửa số 80, tờ bản đồ 25, tọa lạc tại khu phố B, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Bà Lê Thị P phải hoàn trả cho bà Âu Kim L số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 42.500.000 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn bà Lê Thị P về việc bồi thường toàn bộ thiệt hại cho bà Âu Kim L và thanh toán giá trị tài sản cho bà L, cụ thể: Bồi thường thiệt hại 164.800.000 đồng, thanh toán giá trị nhà và tài sản trên đất 113.756.800 đồng. Tổng số tiền bà P phải trả cho bà L là 278.556.800 đồng (hai trăm bảy mươi tám triệu năm trăm năm mươi sáu nghìn tám trăm đồng).

Sau khi thanh toán xong cho bà L thì bà P được quyền sở hữu căn nhà và tài sản trên đất (mái che, cửa cổng).

Bà Âu Kim L được quyền lưu cư trong thời hạn 18 tháng kể từ ngày bà P thanh toán xong số tiền trên. Quá thời hạn lưu cư, bà L phải giao nhà trên đất và các tài sản trên đất cho bà P được quyền sở hữu.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 06/5/2019, nguyên đơn bà Âu Kim L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn; bị đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo

hướng hủy bỏ quyền lưu cư trong thời hạn 18 tháng của bà L, sau khi bà P thanh toán xong.

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

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Căn cứ Điều 8 Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 và công văn số 1354/UBND-KTN của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc tháo gỡ một số khó khăn vướng mắc trong việc tách thửa trên địa bàn tỉnh Bình Dương thì trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn, bị đơn đủ điều kiện để tách thửa. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Q, bà T, bà Tr có yêu cầu xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

Đương sự thống nhất kết quả đo đạc theo mảnh trích đo địa chính ngày 31/7/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T, không yêu cầu đo đạc lại nên Tòa án căn cứ kết quả đo đạc trên giải quyết vụ án.

Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn bà L yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp, ngày 31/7/2019, Hội đồng định giá tỉnh Bình Dương tiến hành định giá lại, giá đất ở 5.000.000 đồng/m²; giá đất nông nghiệp 4.000.000 đồng/m²; diện tích đất 64,8m² x 4.000.000 đồng/m² = 259.200.000 đồng; nhà cấp 4 xây dựng năm 2003, diện tích 51,7m² x giá 2.950.000 đồng/m² x 40% tỷ lệ sử dụng = 61.006.000 đồng; mái che xây dựng năm 2013, diện tích 13,1m² x giá 490.000 đồng/m² x 65% tỷ lệ sử dụng = 4.172.350 đồng; cổng sắt, hàng rào giá hỗ trợ di dời 101.000 đồng/m² x 6,15m² = 621.150 đồng; tổng cộng 324.999.500 đồng, các đương sự thống nhất kết quả định giá này, Tòa án căn cứ kết quả định giá trên để giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất có ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất với nhau, thống nhất ranh giới, tứ cận khi chuyển nhượng đất tranh chấp; nguyên đơn đã thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng đất và bị đơn đã bàn giao

đất cho nguyên đơn. Nguyên đơn đã quản lý, sử dụng từ năm 2003 đến nay và xây dựng nhà ở, các công trình phụ và cây trồng trên đất mà không bị xử lý vi phạm hành chính. Tuy nhiên, hai bên không thể làm thủ tục tách thửa vì cho rằng đất tranh chấp không đảm bảo điều kiện tách thửa. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/7/2016 giữa bà Mai, bà P; công nhận cho bà L được quyền sử dụng diện tích đất 64,8m² nêu trên. Bà P, ông Thành thống nhất về nội dung hợp đồng và xác định nếu hợp đồng là hợp pháp đồng ý yêu cầu của bà L.

Xét, giấy bán đất ngày 31/7/2016 giữa bà L và bà P thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 66,1m² (đo đạc thực tế 64,8m²) nằm trong tổng diện tích 265m², là một phần của thửa số 80, tờ bản đồ 25, tọa lạc tại khu phố B, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 255508, số vào sổ 02743 QSDĐ/TU do UBND huyện (nay là thị xã) T cấp ngày 20/8/2003 cho bà Lê Thị P. Mặt dù, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông bà L, bà P xác lập ghi ngày 31/7/2016, trong nội dung hợp đồng thể hiện: “Vào năm 2003, bà P có bán cho vợ chồng ông Đặng Duy K và bà Âu Kim L với diện tích ban đầu mua là ngang 4m x dài 16m = 64m² với tổng số tiền 40.000.000 đồng, nhưng hiện tại là ngang 4,1m x dài 16,1m = 66,1m²; bà L, bà P thỏa thuận còn lại 2,1m² đất dư, bà L phải trả cho bà P 2.500.000 đồng, tổng diện tích đất bà L toàn quyền sử dụng là 66,1m² đất vườn”. Do đó, có căn cứ xác định hợp đồng được hai bên giao kết trong năm 2003. Các đương sự xác định mặc dù có sự chênh lệch diện tích đất nhưng phần đất tranh chấp vẫn thuộc phần đất mà hai bên đã chuyển nhượng. Do đó, Tòa án có cơ sở xác định diện tích đất tranh chấp là 64,8m².

Tại biên bản xác minh ngày 09/8/2019 thể hiện: Thửa đất số 80, tờ bản đồ số 25 tranh chấp tiếp giáp đường T 18 có chiều rộng từ 04m đến 05m, theo quy hoạch phân khu đã được duyệt chiều rộng của đường là 13m, mỗi bên là 6,5m tính từ tim đường; quy hoạch thửa đất số 80 nêu trên là đất ở và đất giao thông nông thôn (phần đất giao thông nông thôn nằm trong phạm vi tính từ tim đường vào thửa đất là 6,5m). Căn cứ phần I mục 2, tiểu mục a của Công văn số 1354/UBND-KTN của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc tháo gỡ một số khó khăn vướng mắc trong việc tách thửa trên địa bàn tỉnh Bình Dương tại Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 hướng dẫn như sau: Điều kiện tách thửa theo quy định tại khoản 3 Điều 4 của Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 thì người sử dụng đất được phép tách thửa theo quy định tại khoản 3 Điều 4 của Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 nếu thửa đất tiếp giáp với đường do Nhà nước quản lý đã đảm bảo điều kiện đầu nối hạ tầng kỹ thuật theo một trong các quy hoạch xây dựng đã được duyệt (quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy hoạch nông thôn mới...). Đối chiếu đất tranh chấp có đủ các điều kiện trên. Như vậy, đất tranh chấp đảm bảo các điều kiện để tách thửa. Mặc dù, hợp đồng chỉ có bà L, bà P ký tên, hợp đồng chưa được công chứng, chứng thực theo quy định nhưng ông

Thành (chồng bà P) cũng đồng ý thực hiện hợp đồng và các bên đã thực hiện xong giao dịch, bà L đã nhận đất, đã xây dựng công trình, nhà ở trên đất, việc xây dựng không bị xử phạt vi phạm hành chính, bị đơn cũng không phản đối việc xây dựng của nguyên đơn. Bà L khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất cho bà L, bị đơn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Căn cứ điểm b.3, 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 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng, mà không yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu hay yêu cầu hủy hợp đồng, bị đơn xác định không có yêu cầu phản tố hay ý kiến gì về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L, bà P là vô hiệu, không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu cũng như không có yêu cầu hủy hợp đồng giữa các bên. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định diện tích các đương sự chuyển nhượng sau khi trừ hành lang bảo vệ đường bộ thì diện tích còn lại 44,4m² không đủ diện tích tách thửa quy định tại Quyết định số 08/2016/QĐ-UBND ngày 18/5/2016 của UBND tỉnh Bình Dương nên đây là giao dịch vi phạm điều cấm của pháp luật bị vô hiệu theo quy định tại Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2005 cho nên thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là thỏa thuận trái pháp luật, cần tuyên bố giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/7/2016 được xác lập giữa bà Âu Kim L với bà Lê Thị P là giao dịch dân sự vô hiệu, đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là đánh giá không đúng chứng cứ và giải quyết vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện của đương sự vi phạm Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 255508, số vào sổ 02743 QSDĐ/TU do UBND huyện (nay là thị xã) T cấp ngày 20/8/2003 cho bà Lê Thị P cần kiến nghị cơ quan có thẩm quyền về đất đai thu hồi để điều chỉnh cấp lại theo hiện trạng thực tế sử dụng.

Từ những phân tích trên, yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận, kháng cáo của bị đơn không có cơ sở chấp nhận.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá: Đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

Án phí dân sự sơ thẩm: Đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự,

- Căn cứ 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,

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Âu Kim L.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị P.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2019/DS-ST ngày 26/4/2019 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương, như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Âu Kim L đối với bị đơn bà Lê Thị P về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận “Giấy bán đất ngày 01/7/2016” giữa bà Âu Kim L với bà Lê Thị P đối với diện tích đất 64,8m² (đất vườn), thuộc một phần thửa số 80, tờ bản đồ 25, tọa lạc tại khu phố B, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương là giao dịch dân sự hợp pháp.

Bà Âu Kim L được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 64,8m² (đất vườn), thuộc một phần thửa số 80, tờ bản đồ 25, tọa lạc tại khu phố B, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Bà Âu Kim L có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về đất đai thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 255508, số vào sổ 02743 QSĐĐ/TU do UBND huyện (nay là thị xã) T cấp ngày 20/8/2003 cho bà Lê Thị P để điều chỉnh cấp lại theo quyết định của bản án này.

2.2. Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá, định giá lại tài sản: Sơ thẩm: 8.023.000 đồng + phúc thẩm: 1.750.000 đồng = 9.773.000 đồng (chín triệu bảy trăm bảy mươi ba nghìn đồng).

Bà Lê Thị P phải chịu số tiền 9.773.000 đồng (chín triệu bảy trăm bảy mươi ba nghìn đồng), bà Âu Kim L đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng, bà Lê Thị P phải hoàn trả cho bà Âu Kim L số tiền 9.773.000 đồng (chín triệu bảy trăm bảy mươi ba nghìn đồng).

2.3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị P phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Trả cho bà Âu Kim L 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014001 ngày 28/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho bà Âu Kim L, bà Lê Thị P mỗi người 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí 0036772 ngày 09/5/2019 và số 0036784 ngày 13/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương.

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 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 Dương;
- Chi cục THADS thị xã T;
- TAND thị xã T;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng