

Bản án số: 71/2023/DS-PT

Ngày 30/3/2023

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 KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Lâm Sơn

Các Thẩm phán:

Ông Trần Bá Kha

Bà Trần Thị Chơn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Hà – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Bà Mai Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 75/2022/TLPT-DS ngày 28 tháng 6 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2022/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân TP. PhQ, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 38/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Cao Thị Th, sinh năm 1967 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 2, ấp Th H, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Th: Ông Võ Quang Th, sinh năm 1974 (có mặt).

Địa chỉ: Số 245 đường 30/4, phường DĐ, thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang.

Bị đơn: Ông Phù Hùng Q, sinh năm 1965. (Chết)

Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp BG, xã CD, thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Q:

1/ Chị Phù Thị Mỹ K, sinh năm 1988 (Vắng mặt).

2/ Anh Phù Xí H, sinh năm 1990 (Vắng mặt).

3/ Anh Phù Xí B, sinh năm 1992 (Vắng mặt).

4/ Anh Phù Xí A, sinh năm 2001 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp BG, xã CD, thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà L, chị K, anh H, anh B và anh A: Ông Hà Công N, sinh năm 1985 (có mặt).

Thường trú: Tổ dân phố 2, phường P, quận N, thủ đô H.

Địa chỉ: Tổ 3, khu phố 4, phường ATh, thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thị Kim D, sinh năm 1969 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp BG, xã CD, thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang.

2/ Bà Trần Thị Ph, sinh năm 1976 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp BT, xã CD, thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang.

3/ Bà Trương Thị Nh, sinh năm 1977. (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp BG, xã CD, thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang.

4/ Ông Mai Hữu K, sinh năm 1970. (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 6, Ấp BT, xã CD, thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang.

5/ Ông Phan Văn Tr, sinh năm 1968 (Có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 5, Ấp BG, xã CD, thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà D và bà Ph: Ông Phan Văn Tr, sinh năm 1968. (Có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 5, Ấp BG, xã CD, thành phố PQ, Kiên Giang.

Người kháng cáo: Ông Hà Công N - Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn, những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Phù Hùng Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Cao Thị Th - ông Võ Quang Th trình bày: Ngày 04/10/2017, vợ chồng ông Phù Hùng Q và bà Nguyễn Thị L ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Theo đó vợ chồng ông Q chuyển nhượng cho bà Cao Thị Th 5.989m² đất với giá tiền 5.989.000.000 đồng. bà Th đã giao tiền cho bà L 02 đợt với tổng số tiền 5.989.000.000 đồng, trong đó đợt 1 là 3.000.000.000 đồng, đợt 2 là 2.989.000.000 đồng.

Nguồn gốc đất này do ông Q được thừa kế của cha mẹ ruột. Tại thời điểm chuyển nhượng thì vợ chồng ông Q, bà L chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Đến ngày 05/12/2019, ông Q, bà L được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CL 852387, diện tích đất 21.081,7m², thửa đất số 38, tờ bản đồ số 27, trong đó có 5.989m² mà vợ chồng ông Q đã chuyển nhượng cho bà Th ngày 04/10/2017.

Sau khi giao tiền thì vợ chồng bà L có chỉ mốc ranh đất cho bà Th nhưng chưa có yêu cầu đo đạc cụ thể. Sau khi vợ chồng bà L được cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì vợ chồng bà L đã làm hợp đồng uỷ quyền cho bà Trương Thị Nh toàn bộ diện tích theo giấy chứng nhận mà không thực hiện thủ tục tách thửa cho bà Th. Đồng thời, hiện nay diện tích đất, hình thể, vị trí bà L giao cho bà Th không đúng thoả thuận hợp đồng.

Ngày 26/3/2020, Toà án thụ lý yêu cầu khởi kiện của bà Th, nội dung bà Th yêu cầu Toà án buộc vợ chồng ông Phù Hùng Q, bà Nguyễn Thị L phải hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Th theo hợp đồng ngày

04/10/2017 với diện tích 5989m², một phần thửa đất số 37, tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại Ấp BG, xã CD, huyện PhQ, tỉnh Kiên Giang.

Ngày 14/7/2021, bà Th yêu cầu khởi kiện bổ sung. Yêu cầu Toà án hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay giữa bà Th với ông Q, bà L ký ngày 04/10/2017. Buộc bà L và những người thừa kế của ông Phù Hùng Q phải bồi thường hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Th theo định giá số tiền 30.795.438.000 đồng.

Không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Lý do, thứ nhất bên bà L giao đất không đúng thời hạn quy định. Thứ hai hình thái của phần đất không đúng. Thứ ba diện tích đất không đủ. Thứ tư ranh đất mà bà L giao có tranh chấp với người khác.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị L và người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Q - ông Hà Công N trình bày: Thừa nhận ngày 04/10/2017, vợ chồng ông Q, bà L có ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với nội dung chuyển nhượng cho bà Th diện tích đất 5.989m² là một phần thửa đất số 37, tờ bản đồ số 27 với giá tiền 5.989.000.000 đồng. Số tiền này vợ chồng bà L đã nhận của bà Th nhưng do ngày 29/5/2009 phần đất này vợ chồng bà L đã bán cho bà Nguyễn Thị Kim D và bà Trần Thị Ph diện tích 5.255m². Khi bà D, bà Ph chuyển nhượng lại cho bà Th đã yêu cầu vợ chồng bà L ký tên hợp đồng với bà Th. Cùng lúc vợ chồng bà L có chuyển nhượng cho bà Th 704m² nên hợp đồng chuyển nhượng 5.989m². Sau khi nhận tiền bà L đã giao lại cho ông Phan Văn Tr (chồng bà D) 4.500.000.000 đồng. Số tiền còn lại thì vợ chồng bà L giữ vì ông Tr đã thống nhất khi bán được cho bà Th và bà L đồng ý ký hợp đồng với bà Th thì cho lại vợ chồng bà L 100.000.000 đồng/1.000m².

Nguồn gốc đất này do ông Q được cha mẹ tặng cho năm 1988. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, đến ngày 05/12/2019 ông Q, bà L được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CL 852387, diện tích đất 21.081,7m², thửa đất số 38, tờ bản đồ số 27.

Sau khi giao tiền vợ chồng bà L có chỉ đất cho bà Th biết mà chưa giao đất. Ngoài ra, vợ chồng bà L còn chuyển nhượng QSDĐ cho bà Trương Thị Nh và hiện nay vợ chồng bà L đã ủy quyền cho bà Nh để liên hệ cơ quan nhà nước thực hiện thủ tục tách thửa phần đất của bà Nh và phần đất của bà Th nhưng do nhà nước tạm ngưng nên cho đến nay vẫn chưa tách giấy được.

Với yêu cầu khởi kiện của bà Th thì bà L và những người thừa kế của ông Q không đồng ý vì yêu cầu bồi thường của bà Th không có cơ sở. bà L vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng và sẽ giao đủ đất theo hợp đồng chuyển nhượng và tách thửa cho bà Th. Trường hợp bà Th muốn hủy hợp đồng thì mẹ con bà L đồng ý và sẽ trả lại toàn bộ số tiền đã nhận của bà Th trong hợp đồng, không đồng ý bồi thường theo yêu cầu của bà Th.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 12/7/2021 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Nh trình bày: Năm 2017, tôi có nhận chuyển nhượng của bà Ph diện tích ngang 40m x dài hết đất với giá 1.360.000.000đồng/1.000m² (đất này

bà Ph chuyển nhượng của vợ chồng ông Q, bà L). Sau đó, tôi thỏa thuận mua thêm phần đất của bà L (trừ 1.000m² bà L đang ở và phần đất còn lại bà L đã bán cho ai thì tôi không biết). Tôi đã thanh toán cho bà L 8.000.000.000 đồng tiền chuyển nhượng và bà L đã ủy quyền cho tôi để đi làm sổ đỏ và tách thửa phần đất tôi mua. Đồng thời, tách luôn phần đất nhà bà L đã bán cho người khác nhưng đến nay vẫn chưa tách được và giấy chứng nhận QSDĐ đất bản gốc số CL 852387, thửa số 38, tờ bản đồ số 27, diện tích 21.081,7m² tọa lạc Ấp BG, xã CD của ông Q, bà L do UBND huyện PhQ cấp ngày 05/12/2019 do tôi đang giữ. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của bà Th thì tôi đồng ý tách thửa cho bà Th theo đo đạc thực tế của Tòa án hiện nay.

Tại biên bản lấy lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ph, bà Nguyễn Thị Kim D, ông Phan Văn Tr, ông Mai Hữu K trình bày:

Khoảng năm 2014, vợ chồng bà Ph, ông K và vợ chồng bà D, ông Tr có nhận chuyển nhượng QSD đất của vợ chồng ông Q, bà L diện tích 5.255m², với giá tiền 170.000.000 đồng/1.000m² = 893.350.000 đồng. Các bên đã giao nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 893.350.000 đồng nhưng vợ chồng bà L, ông Q chưa bàn giao đất. Sau đó do thấy gia đình bà L, ông Q phức tạp, các anh em trong gia đình bà L, ông Q tranh chấp đất đai nên vợ chồng bà Ph, ông K và vợ chồng bà D, ông Tr thương lượng trả lại QSD đất cho ông Q, bà L và bà L đã trả lại tiền chuyển nhượng là 4.500.000.000 đồng (giá thỏa thuận trả lại đất là 900.000.000 đồng/1.000m²). Sau này bà L, ông Q chuyển nhượng cho người khác thì vợ chồng bà Ph, ông K và vợ chồng bà D, ông Tr không biết và cũng không còn liên quan gì đến việc chuyển nhượng đất với vợ chồng ông Q, bà L đối với diện tích đất bà Th đang tranh chấp hiện nay.

Nay bà Th khởi kiện tranh chấp với bà L, ông Q thì vợ chồng bà Ph, ông K và vợ chồng bà D, ông Tr không có ý kiến và không có yêu cầu gì trong vụ án. Yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2022/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân TP. PhQ, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

[1]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Cao Thị Th về việc yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 04/10/2017 và yêu cầu buộc bà L, những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Q bồi thường thiệt hại hợp đồng theo kết quả định giá là 30.795.438.000 đồng.

[2]. Ghi nhận sự tự nguyện của bà L và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Q gồm chị Phù Thị Mỹ K, anh Phù Xí H, Anh Phù Xí B, Anh Phù Xí A về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 04/10/2017 với bà Cao Thị Th.

bà L và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Q có nghĩa vụ giao diện tích đất 4.547,1m² theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 314-2020 ngày 21/12/2020 của Chi nhánh VPĐK đất đai huyện PhQ (Bút lục 82) cho bà Th quản lý, sử dụng có hình 11-4-38-11, tứ cạnh như sau:

- Cạnh 11-4 = 135,34m giáp đất bà Phù Hồng Mùi;
- Cạnh 4-3 = 4.43m giáp đất còn lại của Bà Nguyễn Thị L;
- Cạnh 3-8 = 137.66m giáp đất bà L, ông Q đã chuyển nhượng cho Bà

Trương Thị Nh;

- Cạnh 8-10-11 = 34,67m + 9,69m + 18,85m = 63.21m giáp đường.

Và có nghĩa vụ phối hợp với Bà Trương Thị Nh thực hiện thủ tục tách thửa, sang tên QSD đất diện tích 4.547,1m² cho bà Th khi có đủ điều kiện tách thửa, sang tên QSD đất theo quy định của pháp luật.

bà L và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Q gồm chị Phù Thị Mỹ K, anh Phù Xí H, anh Phù Xí B, anh Phù Xí A phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Th giá trị phần diện tích đất còn thiếu theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 04/10/2017 là 6.932.958.600 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và báo quyền kháng cáo theo hạn luật định.

Ngày 29/4/2022 Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn, những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Phù Hùng Q: Ông Hà Công N kháng cáo bản án sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 15/4/2022 của Tòa án nhân dân TP. PhQ, tỉnh Kiên Giang, đề nghị cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa nội dung bản án sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 15/4/2022 của Tòa án nhân dân TP. PhQ theo hướng buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/10/2017 do các bên có đầy đủ điều kiện để thực hiện. Theo đó phía bị đơn bà Nguyễn Thị L và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Phù Hùng Q sẽ tiến hành bàn giao đầy đủ diện tích 5.895,4m² đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL852387 do UBND huyện PhQ cấp ngày 05/12/2019 thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại Ấp BG, xã CD, TP. PhQ, tỉnh Kiên Giang cho bà Cao Thị Th. Đồng thời tiến hành thủ tục tách thửa và ký kết hợp đồng chuyển nhượng có công chứng với bà Cao Thị Th theo đúng nội dung hợp đồng và quy định của pháp luật. Trường hợp Bà Cao Thị Th từ chối nhận bàn giao đất, từ chối tiếp tục thực hiện hợp đồng thì tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/10/2017 và giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng. Phía bị đơn bà Nguyễn Thị L và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Phù Hùng Q sẽ hoàn trả cho bà Cao Thị Th toàn bộ số tiền đã nhận 5.895.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- ***Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn:*** Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và tranh luận cho rằng: Chúng tôi không hề có ý định mua phần diện tích đất phía sau hậu của bà Th, nên khi giao dịch đã đến xem đất và xác định ranh giới, phía gia đình bà L đã chỉ đất cho bà Th làm hàng rào giáp ranh đất bà Phù Hồng H. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét tính minh bạch, việc đo đất của Tòa án thành phố PQ là có bà L và các con bà L chỉ đất, nay phía gia đình bà L kháng cáo giao cho phía

nguyên đơn phần đất phía sau cho đủ đất là không phù hợp, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn và giữ y bản án sơ thẩm

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà L và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Phù Hùng Q: Vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không đồng ý nội dung khởi kiện của nguyên đơn và tranh luận cho rằng: Tòa án cấp sơ thẩm xác minh, thu thập chứng cứ xem xét thẩm định tại chỗ có sai sót là không có mặt ông Phù Hùng Q, bà Nh và những người liên quan, từ đó ra bản án không chính xác về diện tích đất các bên chuyển nhượng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Trong hợp đồng hai bên có thỏa thuận sẽ bàn giao đất và tách thửa quyền sử dụng đất khi bên gia đình bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó, chúng tôi yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng vì đã nhận đủ tiền của bên bà Th và giao đủ đất cho bà Th theo thỏa thuận trong hợp đồng, đồng thời sẽ thực hiện tách thửa quyền sử dụng đất cho bà Th theo quy định của pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung kháng cáo của bà L, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng của ông Phù Hùng Q và sửa bản án sơ thẩm.

- Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung kháng cáo của bà L, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng của ông Phù Hùng Q và sửa bản 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 người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng của ông Phù Hùng Q, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Phía người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có đơn kháng cáo có đơn xin vắng mặt và vắng mặt lần thứ hai. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử vẫn xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét tại phiên tòa phúc thẩm phía Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Phù Hùng Q rút lại yêu cầu kháng cáo hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/10/2017 và giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng nên Hội đồng xét xử thống nhất đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu này.

[3] Xét kháng cáo còn lại của Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Phù Hùng Q yêu

cầu tiếp tục thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên xác lập ngày 04/10/2017, Hội đồng xét xử xét Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào nội dung thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th với vợ chồng ông Q, bà L và các quy định của pháp luật để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đối với diện tích 5.895,4m² thuộc một phần thửa đất số 37, tờ bản đồ số 27 do vợ chồng ông Q đứng tên quyền sử dụng đất 21.081,7m² là phù hợp với ý chí và nguyện vọng của các bên trong vụ kiện này, đồng thời cũng phù hợp với Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao. Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm xét xử về phía bà Th không kháng cáo xem như chấp nhận tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên, còn phía gia đình bà L kháng cáo cho rằng có đủ đất giao cho bà Th và cũng yêu cầu tiếp tục thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên xác lập ngày 04/10/2017. Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định do vợ chồng bà Th đã chuyển nhượng đất cho bà Nh sau này, nhưng không giao đủ đất cho bà Th trước, mà để bà Nh đo đạc đất lấn sang đất của bà Th và căn cứ vào biên bản thẩm định tại chỗ ngày 18/11/2020 và bản trích đo địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện PhQ ký duyệt ngày 21/12//2020 để công nhận phần đất các bên chuyển nhượng đo đạc thực tế còn lại diện tích 4.547,1m² và buộc bà L và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Phù Hùng Q phải thanh toán cho bà Th số tiền tương đương diện tích đất còn thiếu là 1.348,3m² theo giá thị trường, trong khi biên bản xem xét thẩm định tại chỗ này không có bà Nh và Ông Phù Hùng Q tham gia chứng kiến ký tên.

[3] Tại đơn kháng cáo, phía bà L và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Phù Hùng Q cung cấp thêm chứng cứ mới giấy xác nhận về việc bàn giao đất cho bà Nh ngày 06/01/2022 thể hiện bà Nh nhận chuyển nhượng đất vợ chồng bà L giao là 4.542,8m² kèm theo bản đo vẽ hiện trạng thửa đất ngày 06/01/2022 của Công ty tư vấn bất động sản và đo đạc Hải Dương (Theo bản trích đo địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện PhQ ký duyệt ngày 21/12//2020 thì diện tích đất bà Nh sử dụng là 5.890,7m²). Theo yêu cầu đo xem xét thẩm định tại chỗ lại của gia đình bà L, Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ lại ngày 25/8/2022 có mặt đầy đủ các bên đương sự và bà Trương Thị Nh kèm bản trích đo địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố PQ lập ngày 21/12/2022 thể hiện phần đất bà Nh đang sử dụng 4.542,6m², như vậy diện tích đất của vợ chồng ông Q, bà L chuyển nhượng cho bà Th nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 5.895,2m² (4.547m² + 1.348,2m²). Đây là tình tiết mới phát sinh tại giai đoạn phúc thẩm.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay qua công khai chứng cứ mới và giải thích của Tòa án, phía bên kháng cáo đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên và đồng ý giao đất, thực hiện tách thửa quyền sử dụng đất cho phía bà Th diện tích 5.895,2m² thửa đất số 37, tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại Ấp BG, xã CD, thành phố PQ, như vậy là đã đủ diện tích đất các bên chuyển nhượng theo thỏa thuận và việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định do bên vợ chồng bà L giao thiếu đất cho bà Th nên phải trả bằng giá trị là không cần thiết. Phía đại diện theo ủy quyền của bà Th không đồng ý nhận phần diện tích đất bên bà L giao với lý do không đúng vị trí đất, trong khi theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/8/2022 thể hiện phần diện tích đất này là chung một thửa đủ điều kiện tách thửa quyền sử dụng đất theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang, đồng thời căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên xác lập ngày 04/10/2017 (bút lục 14) cũng thể hiện các bên thỏa thuận chỉ chuyển nhượng diện tích đất 5.895,4m² nằm một phần trong thửa đất số 37, tờ bản đồ số 2, nên việc Người đại diện theo ủy quyền của bà Th yêu cầu lấy phần diện tích đất còn thiếu theo giá thị trường như bản án sơ thẩm tuyên là không phù hợp thỏa thuận giữa các bên và quy định của pháp luật.

Từ cơ sở nhận định nêu trên, trong thảo luận và nghị án Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận nội dung kháng cáo của Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Phù Hùng Q, không chấp nhận quan điểm tranh luận và đề nghị của Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, chấp nhận đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát về việc sửa bản án sơ thẩm.

Do bản án dân sự sơ thẩm bị sửa, nên áp dụng khoản 2 Điều 148, nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm của bà Th đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại 30.795.438.000 đồng không được Tòa án chấp nhận như sau:

112.000.000 đồng + (26.795.438.000 đồng x 0,1%) = 138.795.438 đồng, tính tròn 138.795.000 đồng.

Phía bà L và Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng của ông Q gồm chị Phù Thị Mỹ K, anh Phù Xí H, anh Phù Xí B, anh Phù Xí A không phải chịu nộp tiền án phí.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản phía bà Th phải chịu toàn bộ do yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm phía Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Ông Phù Hùng Q không phải chịu nộp 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà L và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị

đơn ông Phù Hùng Q yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/10/2017 và giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng.

Chấp nhận nội dung kháng cáo của Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà L và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Phù Hùng Q gồm chị Phù Thị Mỹ K, anh Phù Xí H, anh Phù Xí B, anh Phù Xí A yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 04/10/2017 giữa vợ chồng bà L, ông Q với bà Cao Thị Th.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2022/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân TP. PhQ, tỉnh Kiên Giang.

Áp dụng Điều 119, khoản 2 Điều 129, Điều 352, Điều 500 Bộ luật dân sự 2015; Điều 167 Luật đất đai 2013; Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; Điều 26, 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

[1]. Không chấp nhận yêu cầu thay đổi nội dung khởi kiện của bà Cao Thị Th về việc yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 04/10/2017 giữa vợ chồng ông Q, bà L với bà Th và yêu cầu buộc bà L, những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Q bồi thường thiệt hại hợp đồng số tiền theo kết quả định giá là 30.795.438.000 đồng.

[2]. Ghi nhận sự tự nguyện của bà L và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Q gồm chị Phù Thị Mỹ K, anh Phù Xí H, Anh Phù Xí B, anh Phù Xí A về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 04/10/2017 với Bà Cao Thị Th.

[3] Buộc Bà Nguyễn Thị L và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Q có nghĩa vụ giao diện tích đất 5.895,2m² thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại Ấp BG, xã CD, thành phố PQ theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 1533/2022 ngày 21/12/2022 của Chi nhánh VPĐK đất đai thành phố PQ cho bà Cao Thị Th quản lý, sử dụng có hình 11-4-3-12-22-21-8, tứ cạnh như sau:

- Cạnh 11-4 = 135,34m giáp đất bà Phù Hồng Mùi;
- Cạnh 4-3-12 = 4.43m giáp đất còn lại của Bà Nguyễn Thị L;
- Cạnh 12-22 = 41,51m giáp đất không tranh chấp của Bà Nguyễn Thị L;
- Cạnh 22-21 = 39,82m giáp đất bà L, ông Q đã chuyển nhượng cho bà Trương Thị Nh;

- Cạnh 21-8 = 112,18m giáp đất bà L, ông Q đã chuyển nhượng cho bà Trương Thị Nh;

- Cạnh 8-9-10-11 = 34,67m + 9,69m + 18,85m = 63.21m giáp đường.

[4] Buộc bà Nguyễn Thị L và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Q và bà Trương Thị Nh có nghĩa vụ cùng với bà Cao Thị Th thực hiện thủ tục tách thửa, sang tên QSD đất diện tích 5.895,2m² thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại Ấp BG, xã CD, thành phố PQ cho bà Th theo quy định của pháp

luật. bà Th có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan thi hành án hoặc cơ quan có thẩm quyền về đất đai để làm thủ tục tách thửa, sang tên quyền sử dụng đất theo diện tích và vị trí nêu trên theo quy định của pháp luật.

[5]. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 3.319.000 đồng bà Th phải chịu và đã nộp xong. Chi phí định giá tài sản là 38.000.000 đồng, bà Th phải chịu và đã nộp xong.

[6]. Về án phí dân sự:

- Án phí dân sự sơ thẩm: bà Th phải chịu án phí dân sự có giá ngạch do yêu cầu bồi thường thiệt hại không được chấp nhận là 138.795.000 đồng, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bà Th đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002580 ngày 06/3/2020 (do Trần Ngọc Diễm nộp thay) và số tiền 69.697.719 đồng theo biên lai thu số 0004197 ngày 15/11/2021 (do ông Võ Quang Th nộp thay) của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang, phía bà Th còn phải nộp tiếp số tiền 68.697.281 đồng.

Bà L và Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng của ông Q gồm chị Phù Thị Mỹ K, anh Phù Xí H, anh Phù Xí B, anh Phù Xí A không phải chịu nộp tiền án phí.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ông Phù Hùng Q gồm bà Nguyễn Thị L, chị Phù Thị Mỹ K, anh Phù Xí H, anh Phù Xí B, anh Phù Xí A không phải chịu nộp tiền án phí phúc thẩm mỗi người 300.000 đồng, hoàn trả số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho mỗi người 300.000 đồng gồm: Bà Nguyễn Thị L, chị Phù Thị Mỹ K, anh Phù Xí H, anh Phù Xí B, anh Phù Xí A (do anh Phạm Công Duy nộp thay) theo các biên lai thu số 0007465, 0007466, 0007467, 0007468, 0007469 cùng ngày 11/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố PQ, 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./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND TP. PhQ;
- CCTHADS TP. PhQ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Lê Lâm Sơn