

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 42/2023/DS-PT

Ngày: 19-7-2023

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 NINH THUẬN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Diệu

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Anh Trang

Ông Hàng Lâm Viên

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Hải Thu - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên tòa:
Bà Huỳnh Thị Hồng Yến - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 23/2023/TLPT ngày 26 tháng 5 năm 2023 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 11/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 43/2023/QĐ-PT ngày 04 tháng 7 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 29/2023/QĐ-PT ngày 12 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Lữ Thị B, sinh năm 1965 (Có mặt);

Địa chỉ: Thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

2. *Bị đơn:* Ông Trần Ngọc T, sinh năm 1964 (Có mặt);

Địa chỉ: Thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Hồ Văn C, sinh năm 1962 (Có mặt);

Địa chỉ: Thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

3.2. Bà Dương Thị H, sinh năm 1970 (Vắng mặt);

3.3. Ông Trần Ngọc B1, sinh năm 1974 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

3.4. Bà Trần Thị Kim L, sinh năm 1983 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố A, thị trấn P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

3.5. Bà Trần Thị Thùy D, sinh năm 1989 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố A, phường P, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

Đại diện hợp pháp của ông B1, bà L, bà D, bà H: Bà Trần Thị Ngọc T1, sinh năm 1990 theo các văn bản ủy quyền ngày 01/11 và ngày 03/11 năm 2022 (Có mặt).

Địa chỉ: Thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

3.6. Bà Trần Thị Tuyết N, sinh năm 1978 (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

4. Người kháng cáo: Ông Trần Ngọc T là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 26/11/2020, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Lữ Thị B trình bày:

Năm 2001, vợ chồng bà Lữ Thị B, ông Hồ Văn C có nhận chuyển nhượng 500m² đất thuộc số 242, tờ bản đồ số 11 (năm 1998), nay là thửa số 361, tờ bản đồ số 10 xã T của vợ chồng ông Trần Ngọc T, bà Dương Thị H. Việc chuyển nhượng giữa vợ chồng bà và vợ chồng ông T, bà H có làm giấy tờ viết tay với tiêu đề “*Giấy sang nhượng ruộng đất*”, nội dung: Ông T, bà H chuyển nhượng cho vợ chồng bà 500m² đất với giá 2.500.000 đồng; hai bên đã ký vào giấy tờ chuyển nhượng, có chữ ký xác nhận của ông Trần Ngọc H1 (cha của ông T) và xác nhận của Trưởng ban quản lý Hợp tác xã Tân Sơn vào ngày 15/5/2001.

Nguồn gốc của 500m² đất mà vợ chồng ông T chuyển nhượng cho vợ chồng bà là do ông H1 – cha của ông T cho vợ chồng ông T. Khi ông T chuyển nhượng 500m² đất cho vợ chồng bà thì có thông báo cho vợ chồng bà biết phần diện tích 500m² này ông chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) và ông H1 tặng cho ông T chỉ nói miệng, không làm giấy tờ gì.

Khi giao đất, vợ chồng bà cùng vợ chồng ông T, ông H1 không đo đạc cụ thể mà hai bên chỉ đến thực địa xác định ranh giới phần đất chuyển nhượng và giao đất. Phần đất vợ chồng bà nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông T là đất trống, ranh giới đất chuyển nhượng cho vợ chồng bà và các phần đất liền kề bằng bờ ruộng. Ngay sau khi trả đủ tiền và được vợ chồng ông T bàn giao đất, vợ chồng bà đã tiến hành đổ đất nâng nền từ đất trồng lúa sang đất trồng màu và trồng cây, dựng nhà tạm, làm chuồng trại, đến năm 2015 thì xây nhà kiên cố và sinh sống tại căn nhà này cho đến nay. Ranh giới đất từ khi nhận chuyển nhượng đến nay không thay đổi. Từ lúc vợ chồng bà sử dụng và xây dựng nhà trên đất, vợ chồng ông T cũng như các ông/bà Trần Ngọc B1, Trần Thị Kim L, Trần Thị Thùy D, Trần Thị Tuyết N là con của ông H1 không ai có ý kiến gì.

Năm 2008, vợ chồng bà được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 450, tờ bản đồ số 11 xã T, có vị trí nằm liền kề với thửa đất 242 bà nhận chuyển nhượng của ông T. Hai thửa đất số 450 và 242 hiện nay được xác định trên bản đồ địa chính là thửa đất số 361, tờ bản đồ số 10. Lý do 02 thửa 450 và 242 trở thành thửa 361 là vì sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông T, bà đã phá ranh rào của thửa 450 và thửa 242 nhập thành 01 thửa nên tại thời điểm đo đạc lập bản đồ địa chính năm 2013, đã xác định thành một thửa mới là 361 như hiện nay.

Tại buổi đo đạc và định giá, bà cùng ông T đã xác định phần diện tích đất mà ông T chuyển nhượng cho bà được giới hạn bởi các điểm AGFEH có diện tích 640m² theo kết quả đo đạc ngày 20/12/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận chi nhánh P. Bà xác định phần diện tích bà tranh chấp với ông T là thửa đất số 803 (tách từ thửa 361) tờ bản đồ số 10 xã T được xác định bởi các điểm AGFEH có diện tích 640m².

Nay, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/5/2001 giữa vợ chồng bà và ông Trần Ngọc T, bà Dương Thị H; công nhận cho bà và ông C được quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 803 tờ bản đồ số 10 xã T, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận, có diện tích

640m² được xác định bởi các điểm AGFEH theo trích lục bản đồ địa chính của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận chi nhánh P; Đối với phần diện tích tăng 140m² so với hợp đồng chuyển nhượng, vợ chồng bà đồng ý hỗ trợ cho vợ chồng ông T từ 20.000.000 đồng đến 40.000.000 đồng.

Về chi phí tố tụng: Đối với chi phí định giá, đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ là 3.184.000 đồng, bà đồng ý chịu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà B trình bày bổ sung: Bà xác định ông T đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa 242 cho bà, vì vậy khi chuyển nhượng giữa hai bên đã không đo đạc mà chỉ xác định ranh giới với các thửa đất liền kề của thửa 242 và tại phiên tòa bà vẫn giữ nguyên ý kiến đồng ý tự nguyện hỗ trợ ông T 40.000.000đ.

Tại biên bản lấy lời khai, bản tự khai và tại phiên tòa, bị đơn là ông Trần Ngọc T trình bày:

Ông Trần Ngọc H1 là cha ông. Năm nào ông không nhớ, hộ ông H1 được hợp tác xã giao khoán thửa đất số 140, tờ bản đồ số 299, diện tích 2.641m² và được Ủy ban nhân dân (UBND) thị xã P (nay là thành phố P) cấp GCNQSDĐ số 01936 năm 1995. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận, hộ gia đình ông H1 gồm có: Ông Trần Ngọc H1 (chết 17/12/2006), vợ là bà Nguyễn Thị N1 (chết ngày 10/02/2012) và các con là ông Trần Ngọc T, ông Trần Ngọc B1, bà Trần Thị Tuyết N, bà Trần Thị Kim L, bà Trần Thị Thùy D. Trong quá trình sử dụng thửa 140, hộ ông H1 đã tách thửa đất này thành 02 thửa đất mới là thửa 242a, diện tích 1.852m² và thửa 242, diện tích 640m².

Khoảng năm 2001, ông H1 tặng cho vợ chồng ông 500m² thuộc thửa 242, tờ bản đồ số 11 xã T, việc tặng cho giữa ông H1 với vợ chồng ông chỉ nói miệng, không làm giấy tờ gì. Sau khi tặng cho, vợ chồng ông đã canh tác trên đất và làm ranh rào ổn định xung quanh toàn bộ thửa 242, tuy nhiên đến nay ông vẫn chưa đăng ký làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất này.

Ngày 13/5/2001, vợ chồng ông ký giấy sang nhượng ruộng đất (thửa 242) cho vợ chồng bà Lữ Thị B, ông Hồ Văn C với nội dung: Vợ chồng ông chuyển nhượng khoảng 500m² thuộc thửa đất số 242, tờ bản đồ số 11 xã T cho vợ chồng bà B trong vòng 20 năm, giá chuyển nhượng 2.500.000 đồng. Giấy sang nhượng này do ông Hồ Văn C viết, có chữ ký xác nhận của ông Trần Văn H2 và xác nhận của Trưởng ban quản lý Hợp tác xã Tân Sơn vào ngày 15/5/2001.

Sau khi ký Giấy sang nhượng ruộng đất, vợ chồng ông đã nhận đủ số tiền 2.500.000 đồng của vợ chồng bà B đưa và giao đất. Khi giao đất, ông cùng ông H2 chỉ ranh giới đất (là bờ ruộng) cho ông C mà không đo đạc cụ thể, tuy nhiên ông xác định ranh giới đất từ khi chuyển nhượng đến nay không thay đổi. Khi vợ chồng bà B nhận đất từ vợ chồng ông thì đất để trống, sau đó một thời gian, vợ chồng bà B sử dụng trồng cây, xây nhà từ đó đến nay và thực hiện nghĩa vụ đóng thuế đối với Nhà nước. Khi vợ chồng bà B xây dựng nhà cửa, chuồng heo trên đất, gia đình ông không ai có ý kiến gì.

Ông đồng ý với ý kiến của bà B về việc xác định diện tích đất tranh chấp theo các điểm AGFEH tại trích lục số 5042/VPĐKĐĐNT-CNPRTC ngày 20/12/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận chi nhánh P.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà B, ông có ý kiến như sau:

Ông không đồng ý với yêu cầu của bà B vì ông chỉ chuyển nhượng 500m² đất cho bà B trong vòng 20 năm.

Trường hợp bà B muốn lấy toàn bộ diện tích đất trên thì bà phải trả cho ông 200.000.000 đồng.

Nếu vợ chồng bà B không đồng ý trả 200.000.000 đồng thì ông yêu cầu vợ chồng bà B trả lại cho ông phần diện tích đất 140m² tăng thêm so với Giấy sang nhượng ruộng đất ngày 13/5/2001. Đối với phần diện tích 500m² theo Giấy sang nhượng ruộng đất ngày 13/5/2001 thì yêu cầu quy giá trị bằng tiền theo giá nhà nước để trả lại cho ông.

Về chi phí tố tụng, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T trình bày bổ sung thêm: Ông xác định tại thời điểm cha ông tặng cho vợ chồng ông thửa 242 thì thửa đất này đã có ranh giới riêng biệt với các thửa đất khác bằng bờ ruộng. Ông không xác định được diện tích 140m² đất tăng lên là ở vị trí nào của thửa 242, cũng như không xác định được 500m² đất ông chuyển nhượng cho bà B ở vị trí nào của thửa 242, tuy nhiên ông xác định ông chỉ chuyển nhượng cho bà B là 500m² thuộc thửa 242 nên hiện nay thửa đất này tăng lên 140m² đất thì phần diện tích tăng lên này là của ông.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn C trình bày:

Ông là chồng của bà B, ông đồng ý với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà B, ông không bổ sung gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị H và đại diện theo ủy quyền của bà Dương Thị H là bà Trần Thị Ngọc T1 trình bày:

Bà H là vợ ông T. Bà đồng ý với toàn bộ lời trình bày và ý kiến của ông T trong vụ kiện này, bà xác định vợ chồng bà chỉ chuyển nhượng cho bà B 500m² đất và thời gian chuyển nhượng là 20 năm.

Đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc B1, bà Trần Thị Kim L, bà Trần Thị Thùy D là bà Trần Thị Ngọc T1, Trần Thị Tuyết N trình bày:

Các ông bà là anh chị em của ông T và là con của ông H2.

Các ông bà đồng ý với toàn bộ lời khai của ông T về nhân thân cha mẹ, anh, chị, em ruột và về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp.

Đối với phần đất mà cha, mẹ các ông bà đã tặng cho vợ chồng ông T, nay bà Lữ Thị B khởi kiện ông T thì các ông bà không liên quan, cũng không tranh chấp gì đối với phần diện tích đất 640m² trên. Đề nghị căn cứ pháp luật để giải quyết.

Tại bản án sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 11/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố P đã quyết định như sau:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 116, 117, 118, 131, 133, 705, 706, 707, 711 của Bộ Luật dân sự năm 1995; Các Điều 3, 30, 31, khoản 3 Điều 73, khoản 1 Điều 75 của Luật Đất đai năm 1993; Điểm a khoản 2.3 mục II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điểm d khoản 1 điều 12 của 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Lữ Thị B.

1.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng ruộng đất) lập ngày 13/5/2001 giữa bà Lữ Thị B, ông Hồ Văn C với ông Trần Ngọc T, bà Dương Thị H.

Bà Lữ Thị B, ông Hồ Văn C được quyền sử dụng thửa đất số 803 (tách từ thửa 361) tờ bản đồ địa chính số 10 xã T, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận, có diện tích 640m² được tạo bởi các điểm (AGFEH) theo Trích lục bản đồ địa chính Hồ sơ trích lục số 5042/VPĐKĐĐNT-CNPRTC ngày 20/12/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận chi nhánh P.

Vị trí, ranh, mốc giới thửa đất được xác định theo các điểm (AGFEH) của Trích lục bản đồ địa chính Hồ sơ trích lục số 5042/VPĐKĐĐNT-CNPRTC ngày 20/12/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận chi nhánh P, đính kèm bản án. Bà Lữ Thị B, ông Hồ Văn C đang quản lý, sử dụng thửa đất.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Lữ Thị B, ông Hồ Văn C có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào các quy định của Luật đất đai và bản án của Tòa án; đăng ký và chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, phù hợp với kết quả giải quyết của bản án này.

1.2. Bà Lữ Thị B, ông Hồ Văn C có nghĩa vụ hỗ trợ cho ông Trần Ngọc T số tiền 40.000.000 (Bốn mươi triệu) đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về lãi suất, án phí, quyền, nghĩa vụ của các bên thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 26/4/2023, ông Trần Ngọc T kháng cáo một phần bản án số 04/2023/DS-ST ngày 11/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố P với nội dung: Ông T yêu cầu bà B trả lại cho ông 140m² đất của thửa 803, không đồng ý nhận 40.000.000 đồng tiền hỗ trợ.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 26/4/2023, ông T xác định nội dung kháng cáo là yêu cầu ông C, bà B phải trả cho ông 100.000.000 đồng giá trị 140m² đất.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến thời điểm xét xử tại phiên tòa hôm nay.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Ngọc T, áp dụng khoản 1 điều 308 BLTTDS giữ nguyên bản án sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 11/4/20213 của Toà án nhân dân thành phố P.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tại phiên tòa, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút hoặc thay đổi, bổ sung nội dung kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Đơn kháng cáo của bị đơn còn trong hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét, giải quyết.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp của vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của ông Trần Ngọc T yêu cầu bà Lữ Thị B, ông Hồ Văn C phải trả cho ông 100.000.000 đồng giá trị 140m² đất dư ra so với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/5/2001 giữa ông và vợ chồng bà B, nhận thấy:

[3.1] Trong quá trình giải quyết vụ kiện, ông T và những người con của ông H2 là các ông/bà Trần Ngọc B1, Trần Thị Tuyết N, Trần Thị Kim L, Trần Thị Thùy D đều thừa nhận phần diện tích đất của ông T chuyển nhượng cho bà B có nguồn gốc là của hộ ông H2 (cha các ông/bà) tặng cho ông T, các ông/bà đồng ý tiếp tục duy trì hợp đồng tặng cho giữa ông H2 với ông T đối với diện tích đất trên, ngoài ra các ông, bà cũng xác định không tranh chấp gì đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà B. Xét, đây là sự tự nguyện của các đương sự nên Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm chỉ xem xét, giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T và vợ chồng bà B là có cơ sở và đúng pháp luật.

[3.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T cho rằng ông chỉ chuyển nhượng cho bà B diện tích là 500m², còn phần diện tích đất 140m² dư ra là của ông, nhận thấy:

Trong quá trình giải quyết vụ kiện, các bên nguyên đơn, bị đơn đều xác nhận diện tích chuyển nhượng giữa ông T và bà B được ghi trong hợp đồng là 500m² thuộc thửa 242 và thừa nhận khi chuyển nhượng 500m² đất thuộc thửa đất

số 242 thì phần diện tích đất này đã có ranh giới với các thửa đất xung quanh bằng bờ ruộng, khi chuyển nhượng hai bên không đo đạc cụ thể mà chỉ ước lượng, ông T, ông H2 là người trực tiếp giao đất và chỉ ranh giới đất chuyển nhượng cho bà B, bà B đã sử dụng toàn bộ diện tích thửa 242 từ khi chuyển nhượng cho đến khi phát sinh tranh chấp. Căn cứ điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự thì đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh.

Tuy nhiên, ông T cho rằng hiện nay thửa 242 đo đạc thực tế là 640m², vì vậy phần diện tích 140m² dư ra là của ông, ý kiến này của ông T không được chấp nhận, bởi: Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông và vợ chồng bà B chỉ ghi chuyển nhượng là 500m² nhưng thực tế các bên đã tiến hành giao toàn bộ diện tích thửa 242 cho vợ chồng bà B sử dụng ngay sau khi bà B trả tiền cho vợ chồng ông T, ông T không xác định được vị trí 500m² đất chuyển nhượng cho vợ chồng bà B cũng như không xác định được vị trí 140m² đất của thửa 242, như vậy thực tế ý chí chủ quan của vợ chồng ông T là chuyển nhượng toàn bộ thửa 242 cho vợ chồng bà B. Điều này phù hợp với thực tế sử dụng đất của bà B, vì khi bà B đổ đất nâng nền toàn bộ thửa đất cũng như xây dựng các công trình kiến trúc trên đất thì ông T không có ý kiến gì.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà B tự nguyện trả lại cho ông T phần đất tăng lên là 140m², Hội đồng xét xử nhận thấy: Việc tự nguyện trả 140m² đất này của bà B không phù hợp với các quy định của pháp luật và trái với bản chất của hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và ông T, hơn nữa ông C chồng bà B không đồng ý với ý kiến này của bà B, vì vậy, không chấp nhận ý kiến này của bà B.

[3.3] Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, bà B, ông C vẫn giữ nguyên ý kiến đồng ý tự nguyện hỗ trợ ông T số tiền là 40.000.000 đồng như tại cấp sơ thẩm, vì vậy Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của bà B, ông C. Đối với số tiền 40.000.000 đồng bà B, ông C tự nguyện hỗ trợ ông T không phải chịu án phí, tuy nhiên cấp sơ thẩm đã buộc bà B phải chịu án phí đối với số tiền 40.000.000 đồng này là không đúng, vì vậy cần rút kinh nghiệm.

Từ những phân tích, đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông T. Chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận. Giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông Trần Ngọc T không được chấp nhận nên ông T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc

thẩm, tuy nhiên ông T thuộc hộ cận nghèo và có đơn xin miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bác toàn bộ kháng cáo của ông Trần Ngọc T.

Giữ nguyên các quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm 04/2023/DS-ST ngày 11/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

Căn cứ các điều 116, 117, 118, 131, 133, 705, 706, 707, 711 của Bộ Luật dân sự năm 1995; Các điều 3, 30, 31, khoản 3 Điều 73, khoản 1 Điều 75 của Luật Đất đai năm 1993; Điểm đ khoản 1 điều 12, điều 26, điều 29 của 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Lữ Thị B.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/5/2001 giữa bà Lữ Thị B, ông Hồ Văn C với ông Trần Ngọc T, bà Dương Thị H.

Bà Lữ Thị B, ông Hồ Văn C được quyền sử dụng thửa đất số 803 (tách từ thửa 361) tờ bản đồ địa chính số 10 xã T, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận, có diện tích 640m² được xác định bởi các điểm AGFEH theo Trích lục bản đồ địa chính số 5042/VPĐKĐĐNT-CNPRTC ngày 20/12/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận chi nhánh P.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào các quy định của Luật đất đai và bản án của Tòa án; đăng ký và chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật phù hợp với kết quả giải quyết của bản án này.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lữ Thị B, ông Hồ Văn C về việc hỗ trợ cho ông Trần Ngọc T số tiền 40.000.000 đồng (*Bốn mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

Bà Lữ Thị B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà B số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0023108 ngày 07/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

Ông Trần Ngọc T được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

Người được thi hành án và 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.

Án xử phúc thẩm công khai, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 19/7/2023).

(Kèm theo là trích lục bản đồ địa chính ngày 20/12/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận chi nhánh P)

Nơi nhận:

- Đương sự (8);
- VKSND tỉnh Ninh Thuận (1);
- TAND Tp. P (1);
- Chi cục THADS Tp. P (1);
- Phòng KTNV&THA (1);
- Lưu hồ sơ, án văn, HC-TP (3).

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

(Đã ký và đóng dấu)

Trần Thị Diệu