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

Bản án số: 08/2023/DS - PT
Ngày 15 tháng 02 năm 2023
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nghĩa
Các Thẩm phán: Bà Từ Thị Hải Dương
Ông Dương Viết Hải

Ghi biên bản phiên tòa: Ông Hoàng Anh Việt – Thư ký, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Sáng - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 41/2022/TLPT- DS ngày 08 tháng 7 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS – ST ngày 18 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1987/2022/QĐ – PT ngày 26 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Trương Văn Kh**,** sinh năm 1978

Địa chỉ: Tổ dân phố A, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; có mặt

Đại diện theo ủy quyền của ông Kh: Ông Vũ Xuân H

Địa chỉ: Số B, đường T, phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Đặng Thị Ch, sinh năm 1954

Địa chỉ: Tổ dân phố A, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; có mặt

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*:

+ Chị Phạm Thị Ngọc Ph, sinh năm 1977

Địa chỉ: Tổ dân phố A, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; vắng mặt

Đại diện theo ủy quyền của bà Ph: Ông Nguyễn Tiến Th, sinh năm 1979

Địa chỉ: Tổ dân phố C, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

+ Chị Nguyễn Thị Q, sinh năm 1977

Địa chỉ: Tổ 48/B, khu phố N, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; có mặt.

+ Chị Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1979

Địa chỉ: Số 17, ngõ 24, đường Đ, phường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

+ Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1983

Địa chỉ: Tổ dân phố A, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

+ Anh Nguyễn Văn N, sinh năm 1985

Địa chỉ: Tổ dân phố A, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

+ Anh Nguyễn Thế C, sinh năm 1989

Địa chỉ: Khu phố A, phường Tr, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; có mặt

+ Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Thăng L – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ (theo Văn bản ủy quyền số 2613/QĐ-UBND ngày 18/5/2021); ông L có đơn xét xử vắng mặt.

- *Người làm chứng*: Ông Nguyễn Duy T, sinh năm 1975

Địa chỉ: Số nhà A, ngõ B đường T, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; vắng mặt.

Người kháng cáo: + Anh Trương Văn Kh**,** sinh năm 1978

Địa chỉ: Tổ dân phố A, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; có mặt

+ Chị Phạm Thị Ngọc Ph, sinh năm 1977

Địa chỉ: Tổ dân phố A, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung Bản án sơ thẩm số 16/2022/DS – ST ngày 18 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau: Năm 2003, ông Trần Văn Kh (viết tắt là nguyên đơn) và bà Đặng Thị Ch (viết tắt là bị đơn) ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 586m^2 đất (trong đó 50m^2 đất ở và 536m^2 đất vườn), với tứ cận Phía Đông giáp ranh giới nhà ông Đ, phía Bắc giáp nhà ông L và ông Q, phía Tây giáp ranh giới nhà anh T, phía Nam giáp ranh giới là hàng mít; tại thửa đất số 03, tờ bản đồ 139 phường B, thành phố Đ, trong 1985,3m^2 đất bị đơn được Uỷ ban nhân dân (viết tắt UBND) thị xã Đ (nay là thành phố Đ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) ngày 20/5/2002. Việc chuyển nhượng có xác nhận của Ban

cán sự tiểu khu A (nay là tổ dân phố A) phường B và UBND phường B, thành phố Đ xác nhận ngày 19/4/2004. Giá chuyển nhượng hai bên thoả thuận là 17.000.000 đồng, hai bên đã giao nhận đầy đủ số tiền nói trên có sự chứng kiến của ông Nguyễn Duy T. Sau khi nhận chuyển nhượng diện tích đất nói trên nguyên đơn xây dựng 01 ngôi nhà cấp 4, diện tích 100m^2 và sử dụng ổn định, gia đình bị đơn không có ý kiến gì. Tuy nhiên, khi nguyên đơn đề cập đến việc cung cấp GCNQSDĐ để làm thủ tục tách thửa thì bị đơn không hợp tác. Thấy quyền và lợi ích của mình bị xâm phạm nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn được UBND phường B chứng thực ngày 19/4/2004 có hiệu lực thi hành. Đồng thời buộc bị đơn phải có trách nhiệm giao đúng diện tích đất như thoả thuận trong hợp đồng và các loại giấy tờ liên quan để thực hiện các nghĩa vụ theo hợp đồng mà hai bên đã ký kết.

Bị đơn trình bày: Năm 1993, gia đình bị đơn được UBND xã Ngh, thị xã Đ cấp đất làm nhà ở, từ đó gia đình bị đơn sử dụng ổn định, không tranh chấp. Năm 1989, chồng bị đơn chết. Năm 2002, bị đơn được UBND thị xã Đ (nay là thành phố Đ) cấp GCNQSDĐ với diện tích 1985.3m^2. Đây là tài sản chung của gia đình bị đơn. Năm 2003 do không hiểu biết pháp luật nên bi đơn đã tự ý chuyển nhượng 586m^2 đất cho nguyên đơn khi chưa được sự đồng ý của các con của bị đơn nên giữa bị đơn và nguyên đơn chưa thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Một thời gian dài bị đơn mới nói cho các con biết sự việc trên, các con bị đơn không đồng ý và đề nghị bị đơn liên hệ với nguyên đơn để trả lại tiền và chịu mọi phí tổn nhưng không liên hệ được. Riêng con gái đầu là Nguyễn Thị Q, bị đơn không thông báo và cũng không cho các con thông báo việc đã chuyển nhượng đất cho nguyên đơn. Bị đơn có ý định cùng các con thống nhất thoả thuận nếu nguyên đơn đồng ý chỉ sử dụng phần nữa khu đất phía sau (diện tích hai bên đã thống nhất khi chuyển nhượng) để sử dụng và làm nhà ở thì bị đơn đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng diện tích này, nếu nguyên đơn không đồng ý thì gia đình bị đơn trả lại tiền và chấp nhận chịu mọi phí tổn. Sau khi trao đổi lại thì bị đơn đồng ý với điều kiện trên và tiến hành làm nhà ở khu đất phía sau như đã thoả thuận. Bị đơn có ký một lần vào tờ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đấtcòn đơn xin chuyển nhượng là do nguyên đơn tự viết và việc đi xin xác nhận của tiểu khu và UBND phường B bị đơn hoàn toàn không biết. Năm 2019 gia đình bị đơn xây hàng rào theo ranh giới đã thoả thuận thì gia đình nguyên đơn cản trở không cho thi công gây thiệt hại về kinh tế và an ninh cho gia đình bị đơn. Nay nguyên đơn khởi kiện bị đơn nhất trí

chuyển nhượng phần nữa khu đất phía sau như đã thoả thuận trước đây thì bị đơn sẽ phối hợp tiến hành thủ tục để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Trường hợp nguyên đơn không đồng ý thì bị đơn sẽ trả lại số tiền mà nguyên đơn đã đưa và chịu các khoản chi phí khác liên quan đến việc mua bán chuyển nhượng đất không đúng quy định pháp luật của bị đơn.

Chị Nguyễn Thị Ph, anh Nguyễn Văn H, anh Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Thế C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án trình bày: Các anh, chị là con đẻ của bị đơn, việc nguyên đơn và bị đơn thực hiện chuyển nhượng quyền sử đất các anh chị không được biết. Sau khi ông Kh làm nhà thì các anh, chị mới biết sự việc, nên các anh chị không đồng ý việc chuyển nhượng này, mặt khác GCNQSĐ cấp cho bị đơn ghi hộ bà Đặng Thị Ch, nghĩa là các anh, chị đều có quyền lợi trong đó. Nay nguyên đơn khởi kiện bị đơn về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các anh chị đều thống nhất đề nghị Toà án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu vì không có sự đồng ý của các anh chị là thành viên đồng sở hữu tài sản. Mặc dù các anh chị không đồng ý việc chuyển nhượng trên, nhưng do nguyên đơn đã sinh sống làm nhà trên đó nên các anh, chị và bị đơn đồng ý giao cho nguyên đơn 297m^2, trong đó có 50m^2 đất ở (chiều dài 30 mét, chiều rộng 9,90 mét).

Chị Nguyễn Thị Q trình bày: Chị là con gái đầu của bị đơn, chị đi làm tại thành phố B, tỉnh Đồng Nai, vì điều kiện nên chị không về nhà thường xuyên. Việc bị đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn vào năm 2003, chị hoàn toàn không biết; bị đơn tự ý chuyển nhượng đất mà không thông báo cho chị cũng như các con trong gia đình. Khi nguyên đơn làm nhà tại thửa đất nhận chuyển nhượng từ bị đơn thì chị mới biết. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đất cấp cho hộ gia đình bà Đặng Thị Ch, do đó tài sản trên là tài sản chung của gia đình chị, tức là anh chị em chị cũng có một phần quyền lợi trong đó. Nguyên nhân dẫn đến việc tranh chấp là do bị đơn không hiểu biết pháp luật nên đã chuyển nhượng tài sản chung của gia đình khi chưa được sự đồng ý của chị và các thành viên trong gia đình là vi phạm pháp luật. Do vợ chồng nguyên đơn đã sinh sống làm nhà trên đất nên chị và các thành viên trong gia đình đã thống nhất giao cho nguyên đơn 297m^2 như những người có quyền lợi liên quan đã trình bày.

Ông Nguyễn Tiến Th đại diện theo uỷ quyền của bà Phạm Thị Ngọc Ph trình bày*:* Bà Ph nhất trí trình bày của nguyên đơn và đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Tại Công văn số 2127/UBND-TNMT ngày 04/8/2021 của UBND thành phố Đ trình bày: Quyết định số 279/QĐ-UB ngày 11/4/2002 của UBND thị xã Đ về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho các hộ gia đình, cá nhân thuộc phường B, thị xã Đ thì thửa đất số 03, tờ bản đồ số 139 phường B, thành phố Đ của bà Đặng Thị Ch có nguồn gốc là đất ở trước năm 1980. Căn cứ Quyết định 279/QĐ-UB ngày 11/4/2002 và Giấy chứng nhận do UBND thị xã Đ cấp cho hộ bà Đặng Thị Ch ngày 11/4/2002 thì tại thời điểm này cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Đặng Thị Ch là người sử dụng đất (một phần hoặc toàn bộ thửa đất nói trên) được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đ căn cứ hiện trạng sử dụng đất; tài liệu chứng cứ do các bên cung cấp liên quan đến nguồn gốc, quá trình sử dụng thửa đất nói trên để xem xét giải quyết vụ án theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS – ST ngày 18 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình đã quyết định: Căn cứ Điều 175 của Bộ luật dân sự năm 2015; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 400, 691, Điều 705, 706, 707, 708,709, 710, 711, 712, 713 Bộ luật dân sự 1995; các Điều 73 Luật đất đai 1993, điểm b, khoản 1, Điều 127 Luật đất đai 2003, Điều 188 Luật đất đai 2013; Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*: Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Văn Kh và bà Đặng Thị Ch với diện 297m^2 trong đó có 50m^2 đất ở.

Giao cho ông Trương Văn Kh được quyền quản lý, sử dụng diện tích 297m^2 đất trong đó có 50m^2 đất ở, thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ 139, phường B, thành phố Đ, với tứ cận cụ thể như sau: Phía Tây Bắc giáp đường giao thông bê tông dài 30 mét; phía Đông Bắc giáp thửa đất 18 (theo GCN của ông H, bà H1) dài 9,90 mét; phía Đông Nam giáp phần còn lại của thửa đất (nhà bà Ch) dài 30 mét; phía Tây Nam giáp phần đất tuyên hủy trong hợp đồng chuyển nhượng dài 9.90 mét (Kèm theo sơ đồ thửa đất).

Hủy phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Văn Kh và bà Đặng Thị Ch đối với diện tích đất còn lại là 289m^2.

Buộc bà Đặng Thị Ch trả lại một phần tiền chuyển nhượng cho anh Kh số tiền 11.271.000 đồng tương ứng với diện tích đất 289m^2.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên chịu chi phí tố tụng, án phí vụ kiện và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 25 và ngày 31 tháng 5 năm 2022 ông Trương Văn Kh và bà Phạm Thị Ngọc Ph làm đơn kháng cáo với nội dung: Không chấp nhận kết quả xét xử của bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận việc khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên đơn khởi kiện và đơn kháng cáo và để đề nghị xem xét diện tích đất tranh chấp theo chứng thư thẩm định giá do nguyên đơn cung cấp; người có quyền lợi liên quan Phạm Thị Ngọc Ph giữ nguyên đơn kháng cáo. Bị đơn không chấp nhận đơn kháng cáo và đơn khởi kiện của nguyên đơn. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm các đương sự và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm; buộc nguyên đơn và người có quyền lợi liên quan kháng cáo chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Sau khi xem xét nội dung kháng cáo, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; kết quả tranh luận, ý kiến của kiểm sát viên, nguyên đơn, bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 18 tháng 5 năm 2022 Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới xét xử và ban hành Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS – ST. Ngày 25 và 31 tháng 5 năm 2022 nguyên đơn Trương Văn Kh và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Thị Ngọc Ph làm đơn kháng cáo; Đơn kháng cáo của nguyên đơn và của bà Ph làm trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định tại Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn và của chị Ph để xét xử phúc thẩm.

[2] Năm 1993, vợ chồng bị đơn được UBND xã Ng cấp đất làm nhà ở, bị đơn sử dụng đất ổn định, không tranh chấp. Năm 1989, chồng bị đơn chết; ngày 20/5/2002, bị đơn được UBND thị xã Đ (nay là thành phố Đ) cấp GCNQSDĐ lần đầu số 798713, với diện tích 1.985,3m^2, tại thửa đất số 03, tờ bản đồ số 139

phường B, thành phố Đ. Năm 2003, bi đơn chuyển nhượng 586m^2 đất cho nguyên đơn hai bên thoả thuận giá trị chuyển nhượng 17.000.000 đồng nguyên đơn đã giao đủ tiền cho bị đơn, hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có xác nhận của Ban cán sự tiểu khu 1 phường B ngày 08/9/2003 và xác nhận của UBND phường B, thành phố Đ ngày 19/4/2004, nhưng hai bên chưa làm thủ tục tách thửa đất theo quy định (bút lục số 357 và 358).

[3] Kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi liên quan vụ án về yêu cầu chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn lập năm 2003 thấy: Như phân tích tại mục [2] thì vợ chồng bị đơn được UBND xã Ng, thị xã Đ cấp đất làm nhà ở từ năm 1993 nên đây là tài sản chung của vợ chồng bị đơn. Năm 1989 chồng bị đơn chết không để lại di chúc, năm 2003 bị đơn lập hợp đồng chuyển nhượng 586m^2 đất cho nguyên đơn nhưng không có ý kiến nhất trí của các đồng thừa kế khác của chồng bị đơn (Chị Q, chị Ph, anh H, anh N và anh C là các con của vợ chồng bị đơn) nên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn lập ngày 08/9/2003 bị vô hiệu.

[4] Sau khi ký kết hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất với bị đơn, nguyên đơn đã làm nhà ở ổn định trên một phần diện tích đất nhận chuyển nhượng từ bị đơn nhưng các con của bị đơn không ngăn cản; không bị các cơ quan có thẩm quyền xử lý vi phạm. Căn cứ tiết b.3 tiểu mục 2.3 Nghị quyết 02/2004/NQ – HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao, cần chấp nhận một phần của hợp đồng này.

[5] Việc nguyên đơn đề nghị xem xét giá thị trường đối với diện tích đất không chấp nhận theo hợp đồng vô hiệu thấy: Việc dẫn đến hợp đồng vô hiệu trong vụ án này có lỗi của nguyên đơn và bị đơn, theo quy định tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì các bên hoàn trả lại cho nhau nhưng gì đã nhận, bản án sơ thẩm buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn 11.271.000 đồng, tương ứng với diện tích đất 289m^2 là có căn cứ. Mặt khác, trong vụ án này bị đơn không chấp nhận chứng thư thẩm định giá do nguyên đơn yêu cầu, theo Hướng dẫn tại mục 4 phần III Công văn số 206/TANDTC – PC ngày 27/12/2022 của Toà án nhân dân tối cao thông báo kết quả giải đáp trực tuyến vướng mắc công tác xét xử thì yêu cầu này của nguyên đơn không được chấp nhận.

[6] Như phân tích tại các mục [3], [4] và [5] thì hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn lập ngày 08/9/2003 bị vô hiệu, nhưng nguyên đơn đã làm nhà và sử dụng một phần diện tích đất ổn định từ năm 2003 cho đến nay. Bản án sơ thẩm chấp nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn lập năm 2003 là có căn cứ, nên

Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên toàn bộ bản án sơ thẩm.

[7] Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo không được cấp phúc thẩm nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 272, Điều 273, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Toà án, xử:

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Trần Văn Kh và bà Phạm Thị Ngọc Ph đối với Bản án số 16/2022/DS – ST ngày 18 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*: Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Văn Kh và bà Đặng Thị Ch, với diện 297m^2 (trong đó 50m^2 đất ở và 247m^2 đất vườn).

3. Ông Trương Văn Kh được quyền quản lý, sử dụng 297m^2 (50m^2 đất ở và 247m^2 đất vườn), tại thửa đất số 03, tờ bản đồ 139, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; diện tích đất cụ thể như sau: Phía Tây Bắc giáp đường giao thông bê tông từ điểm 1 đến điểm 4 dài 30 mét; phía Đông Bắc giáp thửa đất 18 của ông H, bà H1 từ điểm 1 đến điểm 2 dài 9,90 mét; phía Đông Nam giáp thửa đất của bà Ch từ điểm 2 đến điểm 3 dài 30 mét; phía Tây Nam giáp giáp thửa đất của bà Ch từ điểm 3 đến điểm 4 dài 9.90 mét (Có sơ đồ thửa đất kèm theo bản án).

4. Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Văn Kh và bà Đặng Thị Ch lập ngày 08/9/2003 đối với diện tích 289m^2 đất.

5. Ông Trương Văn Kh và bà Đặng Thị Ch có nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký đất đai để đăng ký việc sử dụng đất theo quy định.

6. Buộc bà Đặng Thị Ch trả lại cho ông Trương Văn Kh 11.271.000 đồng (tương ứng với diện tích đất 289m^2).

7. Ông Trương Văn Kh phải chịu 3.000.000 đồng chi phí tố tụng (ông Kh đã nộp đủ); bà Đặng Thị Ch phải trả cho ông Trương Văn Kh 3.000.000 đồng chi phí tố tụng.

8. Ông Trương Văn Kh phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai số 0006277 ngày 11/02/2020 và Biên lai số 0001194 ngày 01/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình (ông Kh đã nộp đủ án phí). Bà Phạm Thị Ngọc Ph phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai số 0001200 ngày 03/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình (bà Ph đã nộp đủ án phí)

Tuyên bố: Khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên có nghĩa vụ thi hành án phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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, 7b 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 15/02/2023.

Nơi nhận:
- TANDCC tại Đà Nẵng;;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND thành phố Đồng Hới;
- CCTHADS thành phố Đồng Hới;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

.

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Nghĩa