

Bản án số: 87/2023 /DS-PT
Ngày: 26-7- 2023
*Về Việc tranh chấp QSD đất,
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 THUẬN

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm:

+ *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đặng Văn Cường

+ *Các thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Quân, bà Vũ Thị Thanh Hòa

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Cao Thị Mai, Thẩm tra V1ên
Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện V1ện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Bà
Nguyễn Thị Thị Thùy Dương, Kiểm sát V1ên.

Trong ngày 26 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình
Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số
19/2023/TLPT-DS ngày 16 tháng 02 năm 2023, về “*Tranh chấp quyền sử dụng
đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST, ngày 04 tháng 01 năm 2023
của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 109/2023/QĐ- PT, ngày 12 tháng 7
năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Ngô K, sinh 1956; Bà Lê Thị H, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Số 93 đường số 3, thôn 5, xã Đức Tín, huyện Đ, Bình Thuận.

2. Bị đơn: Bà Hoàng Thị Kim P, sinh năm 1985

Địa chỉ: Đường số 13, tổ 5, thôn 3, xã Tân Hà, huyện Đ, Bình Thuận.

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

+Bà Trịnh Thị Thúy Đ, sinh năm 1980 và ông Phạm Đức V, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Thôn 3, xã Tân Hà, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

+ Ông Ngô Lê V1, sinh 1983; bà Ngô Thị Trà M, sinh năm 1985; bà Ngô Lê
Đô N, sinh năm 1987; bà Ngô Lê Đô N1, sinh năm 1990.

Địa chỉ: Số 93 đường số 3, thôn 5, xã Đức Tín, huyện Đ, Bình Thuận.

Người kháng cáo: Bà Hoàng Thị Kim P

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 21/12/2021 và đơn khởi kiện ngày 27/01/2022 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn trình bày: Năm 1996 ông bà khai hoang 72.910m² đất tại khu vực Suối Kè, xã Tân Hà, để thực hiện theo Chương trình 327 của Chính phủ về V1ệc trồng cao su. Đến năm 2000 hộ ông, bà được Nhà nước cấp quyền sử dụng 04 thửa đất như sau: Thửa số 03 diện tích 7.780m², thửa 04 diện tích 13.520m², thửa 05 diện tích 15.840m² và thửa 08 diện tích 35.700m², đều thuộc tờ bản đồ 35, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 807302. Hộ ông gồm: ông K, bà H và 04 người con Ngô Lê Vy, Ngô Lê Trà M, Ngô Lê Đô N, Ngô Lê Đô N1. Tuy nhiên các con của ông, bà đi học chứ không tham gia sản xuất trên đất trồng cao su. Khi Nhà nước mở con đường Suối Kè đi ngang qua đất của ông thì vợ chồng bà Trịnh Thị Thúy Đ, ông Phạm Đức V có xin ông, bà dựng 01 cái chòi để ở vào năm nào không nhớ. Vợ chồng bà Đ ở được 4- 5 năm thì hỏi mua đất của ông, bà. Hai bên chỉ nói miệng với nhau là chiều ngang giáp đường 12m và dài 20m, không đo đạc cụ thể, giá 5.000.000 đồng. Khi mua bán hai bên chỉ V1ết giấy tờ tay, chưa làm thủ tục chuyển nhượng, ông, bà đã nhận đủ tiền. Vợ chồng bà Đ làm nhà ở khoảng 10 năm thì bán lại cho bà P. Trong quá trình vợ chồng bà Đ ở thì có mở rộng thêm chiều ngang và chiều dài trên đất của ông, bà chứ không phải đất của ông Hùng. Vì đất ông, bà đã được phục hóa và sản xuất, còn đất ông Hùng chưa được khai phá. Khi bà Đ bán đất này lại cho bà P thì diện tích là 16m x 25m. Vượt diện tích ông bán cho bà Đ từ: 12m x 20m lên 16m x 25m. N1y ông, bà yêu cầu vợ chồng bà Đ, bà P phải trả lại diện tích vượt quá là 160m² phần đất trống chưa xây nhà. Ông, bà đồng ý chuyển nhượng cho bà Đ diện tích đã bán là 240 m².

Chứng cứ do nguyên đơn đưa ra là hồ sơ hòa giải của UBND xã Tân Hà, bản phô tô có chứng thực Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 807302.

Bị đơn có yêu cầu phản tố bà Hoàng Thị Kim P trình bày: Vào năm 2018 cha bà là ông Hoàng Văn Năm có nhận chuyển nhượng lại của vợ chồng bà Đ mảnh đất ở thôn 3, xã Tân Hà (đất bà Đ mua của ông vợ chồng ông K), diện tích

16m x 25m, giáp đường Suối Kè, một bên giáp suối, giá 120.000.000 đồng. Sau đó ông Năm cho bà làm nhà ở. Việc ông K, bà H bán đất cho vợ chồng bà Đ, thì bà không biết. Bà chỉ biết bà Đ bán cho cha bà bao nhiêu thì bà sử dụng bấy nhiêu, chứ bà không lấn chiếm đất của ai. Sau khi bà được ông Năm cho đất, bà xây nhà K cố cùng công trình phụ để ở, ngoài ra gia đình bà không còn nơi ở nào khác. Nay bà yêu cầu vợ chồng ông K phải chuyển nhượng cho bà diện tích đất 456m² mà bà đang ở, tại Suối Kè.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị Thúy Đ trình bày: Vào năm 1998 vợ chồng bà vì hoàn cảnh khó khăn, không có chỗ ở, nên vào Suối Kè làm đại 01 cái chòi nhỏ, che tạm bằng tấm bạc nhựa, trên mảnh đất mà vợ chồng bà không biết của ai để ở. Đến 2 – 3 ngày sau, ông K vào hỏi tại sao ở trên đất của ông K. Lúc đó bà mới xin ở nhờ; ông K đồng ý và chỉ cho vợ chồng bà ở một nơi khác trên đất của ông K, giáp với con đường be là ranh giới giữa đất ông K và ông Hùng (Nay là bà Đoàn). Vợ chồng bà che vài tấm tôn để làm chòi ở. Trong quá trình ở, bà phải phụ làm cho gia đình ông K nhiều việc, như: trồng cây cao su, bón phân, nấu ăn cho người làm của ông K trong nhiều năm. Đến năm 2000, thì vợ chồng bà hỏi mua đất này, vợ chồng ông K đồng ý bán cho vợ chồng bà diện tích 12m chiều ngang giáp đường và chiều dài là 20m, giá 5.000.000 đồng (hơn 01 cây vàng), khi mua bán bà H có Vết giấy tay, không cho vợ chồng bà ký, không kêu ai làm chứng, giấy này bà đã giao cho ông Hoàng Văn Năm. Mảnh đất bà mua của ông K, bà H phía trong (phía Đông) giáp với con đường be là ranh giới giữa đất ông K và ông Hùng. Giữa ông K và ông Hùng có tranh chấp con đường be này. Sau đó có sự kiện là cao su của ông K bị chặt 270 cây trong một đêm. Sau sự kiện đó ông K và ông Hùng không còn tranh chấp đường be này nữa. Bà H nói với vợ chồng bà muốn làm gì thì làm đi (ý muốn nói là vợ chồng bà Đ sử dụng đường be tùy ý). Sau đó vợ chồng bà đổ đất, đổ đá lên đường be trong nhiều năm thì chiều ngang mảnh đất thành 16m. Phía sau đất bà cũng là đường be mọc lên 01 đám sậy, gia đình ông K không sử dụng, bỏ hoang nên vợ chồng bà phá đám sậy nên chiều dài lô đất thành 25m. Trong quá trình ở trên đất này, vợ chồng bà có yêu cầu vợ chồng ông K làm thủ tục chuyển nhượng diện tích 16m x 25m cho vợ chồng bà, nhưng vợ chồng ông K không chịu làm. Đến năm 2018 vợ chồng bà bán lại đất này

cho cha của bà Hoàng Thị Kim P, giá 120.000.000 đồng, khi bán không V1ết giấy tờ, chỉ giao cho cha bà P giấy bà H V1ết bán đất cho bà. V1ệc ông K, bà H yêu cầu bà P trả lại đất là vô lý, vì đất đã bán cho bà. Còn phần đất nói rộng ra so với lúc mua là do vợ chồng bà tự khai phá (lấp đường be, phá đám sậy), chứ bà không hề lấn chiếm đất của ông K, bà H.

Những người có quyền lợi, liên quan gồm ông Ngô Lê V1, bà Ngô Thị Trà M, bà Ngô Lê Đô N1 và bà Ngô Lê Đô N là các con của ông Ngô K, bà Lê Thị H trình bày: Năm 1996 hộ ông Ngô K được Nhà nước giao đất để trồng cao su, đến năm 2000 hộ ông K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 807302, gồm các thửa đất 03 diện tích 7.780m²; thửa 04 diện tích 13.520m²; thửa 05 diện tích 15.840m² và thửa 08 diện tích 35.700m², thuộc tờ bản đồ 35, tại thôn 3, xã Tân Hà. Sau đó khoảng 2- 3 năm sau bà H, ông K có bán cho bà Trịnh Thị Thúy Đ, ông Phạm Đức V diện tích 12m x 20m để làm nhà ở. Sau này vợ chồng bà Đ bán lại đất này cho bà Hoàng Thị Kim P. N1y bà P sử dụng diện tích đất vượt quá diện tích ban đầu do bà H, ông K bán cho vợ chồng bà Đ. Do đó, bà P chỉ được sử dụng diện tích là 12m x 20m, phần diện tích còn lại thì trả lại cho hộ ông K.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST, ngày 04 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã quyết định:

Áp dụng: Khoản 3, 9 Điều 26, Đ a khoản 1 Điều 35, Đ a, c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 165, Điều 200, Đ b khoản 2 Điều 227, Điều 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 1 Điều 12, Đ d khoản 1 Điều 99, Điều 166, 167, 169, 188, khoản 1, Đ b khoản 2 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 129, khoản 2 Điều 131, Điều 357, 468 và Đ b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14.

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

1. Buộc ông Ngô K, bà Lê Thị H, ông Ngô Lê V1, bà Ngô Thị Trà M, bà Ngô Lê Đô N, bà Ngô Lê Đô N1 phải thực hiện V1ệc chuyển nhượng 456m² đất tại thửa đất số 05, tờ bản đồ số 35, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P

807302, mang tên hộ ông Ngô K, tại thôn 3, xã Tân Hà, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận; theo hình M₁₇M₁₈M₁₉M₃₇M₃₆, trong Mảnh trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp. Hệ tọa độ VN- 2000- khu vực Bình Thuận, thôn 3, tờ bản đồ số 58(224 392-3) cho bà Hoàng Thị Kim P đứng tên quyền sử dụng (có Mảnh trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp kèm theo).

Hộ ông K có trách nhiệm đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 807302, mang tên hộ ông Ngô K, để cùng với bà Hoàng Thị Kim P làm thủ tục tách thửa và thực hiện V1ệc chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Buộc bà Trịnh Thị Thúy Đ, ông Phạm Đức V và bà Hoàng Thị Kim P phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Ngô K, bà Lê Thị H, ông Ngô Lê V1, bà Ngô Thị Trà M, bà Ngô Lê Đô N, bà Ngô Lê Đô N1 số tiền 64.800.000 đồng (sáu mươi bốn triệu tám trăm ngàn đồng), giá trị của 216m² đất. Cụ thể: Bà Đ và ông V trả số tiền 32.400.000 đồng; bà P trả số tiền 32.400.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Ngô K, bà Lê Thị H, ông Ngô Lê V1, bà Ngô Thị Trà M, bà Ngô Lê Đô N, bà Ngô Lê Đô N1 cho đến khi thi hành xong án, bà Đ, ông V và bà P còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Ngô K và bà Lê Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí do ông K, bà H đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009130 ngày 14/2/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ. Ông K, bà H đã nộp đủ án phí. Bà Hoàng Thị Kim P phải chịu 300.000 đồng án phí về tranh chấp quyền sử dụng đất và 1.620.000 đồng án phí về nghĩa vụ tài sản. Bà Trịnh Thị Thúy Đ và ông Phạm Đức V phải chịu 1.620.000 đồng án phí về nghĩa vụ tài sản.

4. Về chi phí định giá, đo đạc: Nguyên đơn, bị đơn mỗi bên phải chịu 50% chi phí định giá và chi phí đo đạc. Cụ thể bà Hoàng Thị Kim P phải nộp lại

1.400.000 đồng chi phí định giá và 2.310.500 đồng chi phí đo đạc để hoàn lại cho ông K và bà H.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/01/2023, bà Hoàng Thị Kim P kháng cáo cho rằng bản án sơ thẩm là trái pháp luật, đã không làm sáng tỏ những tình tiết khách quan của vụ án, nên đề nghị hủy án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà Hoàng Thị Kim P vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận phát biểu ý kiến về vụ án và đề nghị hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Hoàng Thị Kim P, sửa Bản án sơ thẩm. sửa lại cách tuyên: Công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 240m² đất tại thôn 3, xã Tân Hà, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận giữa ông Ngô K, bà Lê Thị H với bà Trịnh Thị Thúy Đ, ông Phạm Đức V và giữa bà Trịnh Thị Thúy Đ, ông Phạm Đức V với ông Hoàng Văn Năm do bà Hoàng Thị Kim P đứng tên. Buộc bà Trịnh Thị Thúy Đ, ông Phạm Đức V phải trả giá trị 216m² đất bằng 64.800.000 đồng (sáu mươi bốn triệu tám trăm ngàn đồng) cho hộ ông Ngô K. Về án phí đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe các bên tranh luận và lời phát biểu của Kiểm sát Viện, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét kháng cáo của bà Hoàng Thị Kim P, hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Mặc dù hiện N1y các đương sự chưa thống nhất vị trí diện tích đất mà nguyên đơn chuyển nhượng cho bà Đ và ông V là 12m x 20m = 240m². Nhưng các bên đều thống nhất có một phần diện tích bị đơn đang sử dụng theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đ thì hiện N1y bà P đang quản lý, sử dụng 456m² đất; trong đó có diện tích 240 m² mà nguyên đơn đã chuyển nhượng cho bà Đ và ông V.

[2] Như vậy, diện tích đất bà P sử dụng vượt quá diện tích nguyên đơn chuyển nhượng là 216m². Phần đất tranh chấp thuộc thửa đất 05, tờ bản đồ 35 do UBND huyện Đ cấp cho hộ ông Ngô K vào năm 2000, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất P 807302, tại thôn 3, xã Tân Hà, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

[3] Nguyên đơn cho rằng phần diện tích vượt quá diện tích đã chuyển nhượng là do bà Đ, ông V trong quá trình sử dụng lấn chiếm của nguyên đơn nên yêu cầu trả lại phần diện tích này. Còn bà Đ cho rằng phần đất dôi /dư ra là do vợ chồng bà đã dùng đất, đá san lấp, cải tạo con đường be giáp với đất của ông Hùng trong nhiều năm; đồng thời khai phá đám cây sậy phía sau để có được diện tích như hiện N1y, chứ bà không lấn chiếm đất của ông K, bà H.

[4] Căn cứ Mảnh trích đo hiện trạng đất tranh chấp thì thửa đất số 05 của hộ ông K giáp với đất ông Hùng (N1y là đất của bà Hoàng Thị Đoàn) không có con đường be như bà Đ khai. Đồng thời phía sau lô đất do bà P đang sử dụng là đất của hộ ông K đã được Nhà nước cấp quyền sử dụng. Vì vậy, phần đất 216m² dôi/dư ra xác định là đất thuộc quyền sử dụng của hộ ông K. Sau đó bà Đ, ông V chuyển nhượng cho ông Hoàng Văn Năm (cha của bà P) là không đúng quy định.

[5] Do hiện N1y bà P là người quản lý, sử dụng và xây dựng nhà cửa, vật kiến trúc và cây trồng trên đất, nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K bằng V1ệc trả lại giá trị bằng tiền diện tích đất tranh chấp, là có căn cứ.

[6] Trong vụ án này, phía nguyên đơn thừa nhận có bán đất cho bà Đ, ông V và bà Đ, ông V đã bán cho phía bị đơn và các bên đã thực hiện xong phần quyền và nghĩa vụ của mình, nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn để công nhận các hợp đồng chuyển nhượng là có căn cứ;

[7] Tuy nhiên, khi quyết định Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên buộc các bên thực hiện hợp đồng là không khả thi. Do đó hội đồng xét xử điều chỉnh lại cách tuyên công nhận các hợp đồng chuyển nhượng giữa ông K, bà H với bà Đ ông V cũng như V1ệc chuyển nhượng đất giữa bà Đ ông V với ông Hoàng Văn Năm do bà P đứng tên và công nhận toàn bộ quyền sử dụng đất tranh chấp cho bị đơn.

[8] Ngoài ra, xét thấy:

[8.1] Trong vụ án này theo lời khai của các đương sự thì ông Hoàng Văn Năm là cha của bà P mua đất của bà Đ ông V. Do đất mua của các đương sự chưa được sang tên trước bạ, nên về nguyên tắc Tòa án phải đưa tất cả những người đã nhận chuyển nhượng đất vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[8.2] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định: *“Vì cha của bà P khi nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng bà Đ không biết được đây là diện tích thuộc quyền sử dụng của hộ ông K. Việc bồi thường giá trị 216m² đất, cần xem xét để buộc vợ chồng bà Đ và bà P phải bồi thường cho hộ ông K, mà không buộc cha của bà P bồi thường. Vì cha bà P mua đất và cho bà P sử dụng, nên bà P phải có trách nhiệm bồi thường. Do đó không cần thiết phải đưa cha bà P vào tham gia tố tụng”* để không đưa ông Hoàng Văn Năm vào tham gia tố tụng là sai lầm trong Việc áp dụng pháp luật, VI phạm thủ tục tố tụng.

[8.3] Tuy nhiên, nếu hủy án sơ thẩm để đưa ông Hoàng Văn Năm vào tham gia tố tụng cũng chỉ bảo đảm phần thủ tục tố tụng, không làm thay đổi bản chất vụ án, nên yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[8.4] Trong phần nhận định của Bản án sơ thẩm có nêu *“Việc chuyển nhượng đất giữa ông K, bà H với bà Đ ông V cũng như Việc chuyển nhượng đất giữa bà Đ ông V với ông Hoàng Văn Năm (cha của bà P) đều trái quy định của pháp luật, nên vô hiệu. Vì không lập thủ tục chuyển nhượng theo quy định và đất chưa được sang tên lại chuyển nhượng. Tuy nhiên không nhất thiết phải hủy các giao dịch này, để khôi phục lại tình trạng ban đầu”...*

Nhưng sau đó Tòa án cấp sơ thẩm lại công nhận hợp đồng bằng Việc cho các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Nhận định nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm là chưa chuẩn xác và mâu thuẫn; bởi Tòa án chỉ có quyền công nhận hay không công nhận hợp đồng, còn hủy hay không hủy hợp đồng là quyền của đương sự; nếu đã vô hiệu thì không phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, nên không thể công nhận và cho thực hiện. Yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm cũng cần rút kinh nghiệm.

Từ những nhận định trên, nên yêu cầu kháng cáo của bà Hoàng Thị Kim P không có căn cứ để hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận. Bản án sơ thẩm vì vậy được giữ nguyên.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Hoàng Thị Kim P, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST, ngày 04 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

Áp dụng: Khoản 1 Điều 12, Đ d khoản 1 Điều 99, Điều 166, 167, 169, 188, khoản 1, Đ b khoản 2 Điều 203 Luật Đất đai; Điều 129, khoản 2 Điều 131, Điều 357, 468 và Đ b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bà Trịnh Thị Thúy Đ, ông Phạm Đức V và bà Hoàng Thị Kim P phải liên đới trả cho ông Ngô K, bà Lê Thị H, ông Ngô Lê V1, bà Ngô Thị Trà M, bà Ngô Lê Đô N, bà Ngô Lê Đô N1 64.800.000 đồng (sáu mươi bốn triệu tám trăm ngàn đồng) tiền trị giá quyền sử dụng 216m² đất; trong đó bà Trịnh Thị Thúy Đ và ông Phạm Đức V trả 32.400.000 đồng; bà Hoàng Thị Kim P trả 32.400.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn:

- Công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô K, bà Lê Thị H với bà Trịnh Thị Thúy Đ, ông Phạm Đức V diện tích 240 m² và giữa bà Trịnh Thị Thúy Đ, ông Phạm Đức V với ông Hoàng Văn Năm do bà Hoàng Thị Kim P đứng tên diện tích 456 m² đất tại thôn 3, xã Tân Hà, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

- Bà Hoàng Thị Kim P được quyền sử dụng 456 m² đất tại thửa đất số 05, tờ bản đồ số 35, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 807302, đứng tên hộ ông Ngô K, theo Mạnh trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Đ ký ngày 12/8/2022 kèm theo.

- Buộc ông Ngô K, bà Lê Thị H và các thành V1ên trong hộ có trách nhiệm đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 807302, mang tên hộ ông Ngô K, để cùng với bà Hoàng Thị Kim P làm thủ tục tách thửa và thực hiện V1ệc chuyển quyền sử dụng đất tại thôn 3, xã Tân Hà, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận theo quy định

của pháp luật.

Bà Hoàng Thị Kim P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0014785, ngày 06/02/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ. Bà Hoàng Thị Kim P đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 26-7-2023.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp bản án 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- TAND huyện Đ;
- Những người tham gia tố tụng (theo địa chỉ);
- Cổng thông tin điện tử TABT;
- Tổ HCTP –TABT;
- Lưu hồ sơ.

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

Đặng Văn Cường