

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA H NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 85/2022/DS-PT

Ngày: 29 - 7 - 2022

V/v tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất
và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA H NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hương

Các Thẩm phán:

Ông Trương Thanh Dũng

Ông Lê Thanh Hùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hồng Đào, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nhỏ - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 66/2022/TLPT-DS ngày 25 tháng 5 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2022/DS-ST ngày 25 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 54/2022/QĐ-PT ngày 29 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Chị A, sinh năm 1986

Địa chỉ: Ấp M, thị trấn N, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông A1, sinh năm 1964, (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Q, thị trấn R, huyện R, tỉnh Bạc Liêu

2. *Bị đơn:* Anh B, sinh năm 1986, (có mặt).

Địa chỉ: Ấp S, xã T, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

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

3.1. Bà C, sinh năm 1960, (có mặt).

Địa chỉ: Ấp S, xã T, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

3.2. A hàng D

Địa chỉ: Số 02, Láng Hạ, Phường Thành Công, Quận Ba Đình, Thành Phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông D1, Tổng Giám đốc. *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông D2, Giám đốc A hàng D, Chi nhánh huyện P, tỉnh Bạc Liêu. *Người đại diện theo ủy quyền của ông Hưng:* Ông D3, Trưởng Phòng Khách hàng- Kinh doanh A hàng D, Chi nhánh huyện P, tỉnh Bạc Liêu, (có đơn xin vắng mặt).

3.3. Chi nhánh Văn Phòng Đăng ký Đất đai huyện P, tỉnh Bạc Liêu

Địa chỉ: Ấp M, thị trấn N, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông P1, Giám đốc Chi nhánh, (vắng mặt).

3.4. Ông E, sinh năm 1965, (vắng mặt).

3.5. Bà G, sinh năm 1970, (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp S, xã T, huyện P, tỉnh Bạc Liêu

3.6. Ông H, sinh năm 1973, (vắng mặt).

3.7. Bà I, sinh năm 1973, (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp S, xã T, huyện P, tỉnh Bạc Liêu

4. *Người kháng cáo:* Anh B, là bị đơn

5. *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 10/5/2021 và tại các lời khai nguyên đơn chị A và người đại diện theo ủy quyền của chị A trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp đo đạc thực tế phần 1 diện tích 7.853,6m² là của anh B. Do trước đây anh B có giao kết chuyển nhượng cho chị A 02 phần đất (không phải là phần đất tranh chấp) với giá 970.000.000 đồng, chị A đã đưa cho anh B 970.000.000 đồng. Tuy nhiên, trên thực tế anh B không có hai phần đất này và chị yêu cầu xử lý hành vi của anh B tại Công an thị trấn N, huyện P. Tại trụ sở Công an thị trấn N anh B có giao trả cho chị A 500.000.000 đồng, còn lại 470.000.000 đồng chị A và anh B thỏa thuận anh B chuyển nhượng cho chị A phần đất đang tranh chấp phần 1 với giá 520.000.000 đồng, chị A đưa thêm 50.000.000 đồng, thì mới ký hợp đồng chuyển nhượng và do muốn mọi chuyện xong xuôi nên chị đã đưa cho anh B số tiền 50.000.000 đồng. Hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng đúng quy định pháp luật và đã chuyển quyền cho chị A đứng tên. Sau khi chuyển nhượng chị A không nhận đất mà cho anh B thuê lại canh tác với giá 10.000.000 đồng/năm, có làm giấy tay thuê đất do anh B giữ, nhưng anh B đã xé bỏ. Từ khi thuê đất đến nay anh B thanh toán được 8.000.000 đồng tiền thuê đất. Hiện chị A đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn tại A hàng D, Chi nhánh huyện P, tỉnh Bạc Liêu để vay số tiền 250.000.000 đồng, chưa thanh toán. Chị A yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa chị và anh B; buộc anh B trả lại phần đất theo đo đạc thực tế 7.853,6m² và buộc anh B thanh toán 22.000.000 đồng tiền thuê đất còn nợ; rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần đất thừa thứ hai diện tích đất 220,6m².

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn anh B trình bày: Trước đây anh B có nợ chị A 970.000.000 đồng, nhưng chị A kiện ra Công an và đã xử lý xong, anh đã trả đủ cho chị A 970.000.000 đồng, tại Công thị trấn N có Chi cục Quản lý Thị trường huyện P hiểu biết. Diện tích đất tranh chấp 7.853,6m², trước đây là của cha mẹ tặng cho lại anh, làm đúng thủ tục tặng cho và đã chuyển quyền sử dụng cho anh đứng tên ngày 19/10/2016. Do cha anh bị bệnh nên anh có nhờ chị A đứng vay tiền A hàng D số tiền 50.000.000 đồng. Do đó, anh và chị A làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này trên giấy tờ, để cho chị A đứng tên

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng giả chị A đứng tên ngày 22/11/2017, thì chị A đi vay A hàng và có đưa lại cho anh 50.000.000 đồng, còn thực tế chị A vay bao nhiêu thì anh không biết. Năm 2020 anh mới biết chị A vay 250.000.000 đồng. Sau khi nhận vay 50.000.000 đồng anh có đến trả cho A hàng số tiền gốc và lãi được 03 lần, mỗi lần 8.000.000 đồng nhưng anh không có giữ E lại thu tiền. Thực tế anh vẫn là người trực tiếp quản lý sử dụng phần đất này, việc chị A cho rằng anh xé bỏ giấy thuê và trả tiền thuê cho chị A được 8.000.000 đồng là không có. Phần đất tranh chấp trên, từ tháng 3/2016 gia đình anh đã cầm cố cho vợ chồng ông E và bà G và hiện nay đất do vợ chồng ông H và bà I canh tác, do thuê lại từ ông E và bà C. Nay chị A yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa chị A với anh B; buộc anh B trả lại phần đất này theo đo đạc thực tế; buộc anh B trả 22.000.000 đồng tiền thuê đất còn nợ anh B không đồng ý.

Ngày 22/11/2021 anh B có yêu cầu phản tố, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và chị A; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị A đứng tên Số 885030 (điều chỉnh trang 3) đối với diện tích 7.853,6m² thửa 1923 tờ bản đồ số 05; anh B đồng ý trả chị A 50.000.000 đồng tiền chị A vay A hàng đưa cho anh và lãi suất phát sinh trên số tiền 50.000.000 đồng này, nếu có theo lãi suất mà chị A vay A hàng.

Chị A không đồng ý với yêu cầu phản tố của anh B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông E và bà G trình bày: Ngày 21/3/2016 tại nhà ông, chị ruột ông là bà C và con là B thỏa thuận cầm cố cho ông bà tổng cộng 14 công đất tằm cây với giá 500.000.000 đồng, thời hạn cố là 05 năm, có làm giấy tay là “Giấy nhượng đất”, do anh B ký tên hiện ông E giữ. Khi cầm cố phần đất này chưa tặng cho anh B. Bà C mẹ anh B là người trực tiếp nhận tiền 500.000.000 đồng. Phần đất tranh chấp giữa chị A và anh B có liên quan đến quyền sử dụng đất mà vợ chồng ông E và bà C cầm cố, yêu cầu được tiếp tục giao dịch này, khi nào có tiền thì chuộc lại đất. Trường hợp Tòa án giải quyết liên quan đến giao dịch cầm cố thì yêu cầu bà C trả tiền đủ. Tuy nhiên, nếu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho anh B thì yêu cầu anh B phải trả lại tiền. Đối với việc cho thuê đất với ông H và bà I, do vợ chồng ông bà cho ông H và bà I thuê canh tác, thì tiền thuê đất sẽ tự thỏa thuận với nhau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn H và bà I trình bày: Cách đây khoảng 04 - 05 năm vợ chồng ông bà có nhận thuê quyền sử dụng đất từ ông E, với giá 2.500.000 đồng/công tằm cây, cuối năm trả đủ tiền, khi thuê đất không làm giấy tờ. Lý do nhận thuê đất từ ông E, là do biết ông E nhận cố đất từ anh B. Nay ông bà có ý kiến tiếp tục canh tác phần đất, khi nào cơ quan có thẩm quyền giải quyết thì vợ chồng ông bà chấp hành trả lại; còn tiền thuê đất tự thỏa thuận giải quyết với ông E.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà C trình bày: Bà là mẹ ruột của anh B. Ngày 21/3/2016, tại nhà ông E, bà với anh B giao kết phía bà sẽ cầm cố quyền sử dụng đất diện tích khoảng 14 công tằm cây (bao gồm cả phần đất đang tranh chấp) cho vợ chồng ông E với số tiền là 500.000.000 đồng. Việc này ông E

có viết tờ “Giấy nhượng đất” ngày 21/3/2016, đại diện bên cầm cố đất do anh B ký tên và giao giấy cho ông E giữ. Khi cầm cố quyền sử dụng đất, chưa tặng cho đất anh B. Do sau đó, chồng bà bị bệnh đi lại khó khăn nên thực hiện các giao dịch thế chấp vay vốn gặp khó khăn, nên làm thủ tục tặng cho anh B để thuận tiện thực hiện các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng đất giữa chị A và anh B là giả mạo, vì khi đó chồng bà bị bệnh nên anh B nhờ chị A vay tiền 50.000.000 đồng để trị bệnh chứ không chuyển nhượng đất này cho chị A.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan A hàng D trình bày: Qua kiểm tra đối chiếu hồ sơ vay vốn ngày 26/7/2019 chị A có khoản vay tại A hàng với số tiền gốc là 250.000.000 đồng, hiện dư nợ gốc còn 240.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh. Sau khi xem xét hồ sơ, các tài liệu liên quan đối với khoản vay và điều kiện tình hình thực tế A hàng không khởi kiện yêu cầu độc lập đối với chị A và đề nghị Tòa án xem xét giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật trên cơ sở đảm bảo quyền và lợi ích chính đáng của các bên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai trình bày: Anh B sinh năm 1986 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành CD 885030, số vào sổ CS 01545 cấp ngày 20/9/2016 (cập nhật chỉnh lý tại trang 3 của giấy chứng nhận ngày 20/9/2016) tại thửa 1923, tờ bản đồ số 05 được thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định tại Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Điều 99 của Luật Đất đai 2013. Chị A sinh năm 1986 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành CD 885030, số vào sổ CS 01545 cấp ngày 20/9/2016 (cập nhật chỉnh lý tại trang 3 của giấy chứng nhận ngày 22/11/2017) tại thửa 1923, tờ bản đồ số 05 được thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định tại Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Điều 99 của Luật Đất đai 2013. Việc anh B yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị A thì Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, không có ý kiến gì về việc hủy hay không hủy giấy này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số:13/2022/DS-ST ngày 25 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị A đối với phần diện tích đất 220,6m².
2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị A đối với yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và yêu cầu anh B có nghĩa vụ trả cho chị A số tiền thuê đất còn nợ là 22.000.000 đồng.
3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị A đối với việc yêu cầu anh B có nghĩa vụ trả cho chị A phần đất diện tích qua đo đạc thực tế là 7.853,6m².
4. Hủy một phần giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà C, anh B với ông E, bà C đối với phần đất diện tích qua đo đạc là 7.853,6m².
5. Hủy một phần giao dịch thuê quyền sử dụng đất giữa ông E, bà C với ông H, bà I đối với phần đất diện tích qua đo đạc là 7.853,6m².

Buộc ông H, bà I, ông E, bà C và anh B cùng có trách nhiệm thu hoạch lúa để giao trả cho chị A phần đất diện tích qua đo đạc là 7.853,6m² thuộc thửa 1923, tờ bản đồ số 05 (thửa đất số 1). Phần đất tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện P, tỉnh Bạc Liêu có định vị như sau:

- Hướng Đông giáp thửa số 2 có cạnh dài 68,5m.
- Hướng Tây giáp phần đất ông U, cạnh dài 65,2m.
- Hướng Nam giáp phần đất anh B và ông V, cạnh dài 125,5m.
- Hướng Bắc giáp phần đất anh B và ông X, cạnh dài 116,4m.

Buộc anh B, bà C cùng có nghĩa vụ hoàn trả cho ông E và bà C số tiền cổ đất là 218.160.000 đồng.

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đã chi hết 4.000.000 đồng, chị A và anh B mỗi người chịu ½. Do chị A đã nộp 4.000.000 đồng, nên buộc anh B phải trả cho chị A 2.000.000 đồng (hai triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc anh B phải nộp án phí không có giá ngạch số tiền 300.000 đồng, anh B đã dự nộp 300.000 đồng, tại E lai thu số 0005974 ngày 22/11/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bạc Liêu chuyển thu án phí. Buộc chị A phải nộp án phí không có giá ngạch số tiền 300.000 đồng và án phí có giá ngạch số tiền 1.100.000 đồng. Chị A đã dự nộp 300.000 đồng tại E lai thu số 0005824 ngày 26/5/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bạc Liêu chuyển thu án phí, chị A phải nộp thêm số tiền 1.100.000 đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên lãi suất chậm thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án trong giai đoạn thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/3/2022, bị đơn anh B kháng cáo không đồng ý án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xử hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và chị A, anh B trả lại tiền 50.000.000 đồng, do anh đã trả cho chị A 950.000.000 đồng có E nhận.

Ngày 08/4/2022, Viện kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu kháng nghị đề nghị hủy bản án sơ thẩm, do có căn cứ hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh B và chị A và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa anh B giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; Viện kiểm sát giữ nguyên kháng nghị.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến: Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Xét kháng cáo của anh B, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh B với chị A là giả tạo nên vô hiệu và tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chị A thế chấp vay tiền, nợ gốc 250.000.000 đồng, mới thanh toán 10.000.000 đồng, nếu điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sẽ ảnh hưởng đến tài sản thế chấp, nên cần hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy Bản án dân sự sơ thẩm

số:13/2022/DS-ST ngày 25 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến tranh luận của các đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, A hàng D có đơn xin xét xử vắng mặt; Chi nhánh Văn Phòng Đăng ký Đất đai huyện P, tỉnh Bạc Liêu, ông E, bà G, ông H, bà I, đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai, nhưng vắng mặt, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

Đơn kháng cáo của anh B, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu trong thời hạn luật định là hợp lệ được chấp nhận.

[2] Về nội dung: Diện tích đất tranh chấp qua đo đạc thực tế, E bản ngày 23/6/2021 và Mảnh trích đo địa chính số 96-2021, đất tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện P, tỉnh Bạc Liêu có hai thửa vị trí như sau:

* Thửa thứ nhất diện tích là 7.853,6m²

- Hướng Đông giáp thửa số 2 cạnh dài 68,5m.
- Hướng Tây giáp phần đất ông U cạnh dài 65,2m.
- Hướng Nam giáp phần đất anh B và ông V, cạnh dài 125,5m.
- Hướng Bắc giáp phần đất anh B và ông X, cạnh dài 116,4m.

Diện tích đất tranh chấp nêu trên cơ quan chuyên môn xác định là thuộc thửa 1923, tờ bản đồ số 05, chị A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành CĐ 885030, số vào sổ CS 01545 cấp ngày 20/9/2016 (cập nhật chỉnh lý tại trang 3 của giấy chứng nhận ngày 22/11/2017).

* Thửa thứ hai diện tích là 220,6m²

- Hướng Đông giáp phần đất anh B cạnh dài 69,6m.
- Hướng Tây giáp phần đất thửa thứ nhất cạnh dài 68,9m.
- Hướng Nam giáp phần đất ông V cạnh dài 5,5m.
- Hướng Bắc giáp phần đất anh B cạnh dài 1,1m.

Diện tích đất tranh chấp nêu trên cơ quan chuyên môn xác định là thuộc thửa 1922, tờ bản đồ số 05, chưa có tên Sổ Mục kê và chưa cấp quyền sử dụng cho ai đứng tên. Theo bản đồ lập năm 1993 thì tại thửa 206, tờ bản đồ số 04 bà Tăng Thị Lạc đứng tên sổ Mục kê.

Hiện trạng cả hai thửa đất đang canh tác trồng lúa, do ông H và bà I quản lý sử dụng.

Nguồn gốc đất tranh chấp thửa thứ nhất diện tích là 7.853,6m² của anh B và anh B được cha mẹ tặng cho đất.

Chị A cho rằng, do trước đây anh B có nợ chị A 970.000.000 đồng, nhưng chị A kiện ra Công an và đã xử lý nhưng anh B mới thanh toán trả 500.000.000 đồng, còn nợ 470.000.000 đồng và chị giao thêm 50.000.000 đồng là anh B chuyển nhượng đất bằng 520.000.000 đồng. Anh B không thừa nhận mà xác định không

chuyển nhượng đất mà nhờ chị A vay tiền hộ 50.000.000 đồng, nên làm thủ tục chuyển nhượng cho chị A đứng tên quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của chị A xác định, anh B có nợ chị A 950.000.000 đồng, khi chị A kiện ra Công an và để không xử lý anh B, chị A làm E nhận đã nhận đủ tiền, nhưng anh B thanh toán trả dần nhiều lần là 500.000.000 đồng, vẫn còn nợ 450.000.000 đồng và chị A giao thêm 50.000.000 đồng chuyển nhượng đất.

Hội đồng xét xử xét thấy, diện tích đất tranh chấp phần thứ nhất 7.853,6m² thủ tục chuyển nhượng đã hoàn thành và hợp pháp theo quy định của pháp luật. Cơ quan chuyên môn đã cấp quyền sử dụng tại thửa 1923, tờ bản đồ số 05 cho chị A đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành CĐ 885030, số vào sổ CS 01545 cấp ngày 20/9/2016 (cập nhật chỉnh lý tại trang 3 của giấy chứng nhận ngày 22/11/2017), là việc chuyển nhượng đã hoàn thành đúng theo quy định của pháp luật. Chị A lại không thừa nhận đứng tên để vay tiền hộ cho anh B.

Xét về tiền chuyển nhượng 520.000.000 đồng, chị A cho rằng thanh toán 50.000.000 đồng còn lại là trừ nợ do anh B nợ, nhưng có căn cứ xác định anh B không còn nợ tiền, được chị A viết E nhận đã nhận trả đủ 950.000.000 đồng, tại Công thị trấn N huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giá trị 520.000.000 đồng, mới thanh toán 50.000.000 đồng và chị A phải thanh toán số tiền còn thiếu theo hợp đồng chuyển nhượng là 470.000.000 đồng, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của anh B và một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu, sửa án sơ thẩm phần này; không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh B hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chị A đứng tên Số 885030 (điều chỉnh trang 3) đối với diện tích 7.853,6m² thửa 1923 tờ bản đồ số 05 .

Ngoài ra, sửa phần án phí có giá ngạch, buộc chị A phải nộp án phí có giá ngạch số tiền không được chấp nhận 22.000.000 đồng và số tiền phải thanh toán 470.000.000 đồng là 492.000.000 đồng, là 20.000.000 đồng + 3.680.000 đồng (4% của 92.000.000 đồng) = 23.680.000 đồng.

[3] Các phần khác của bản án sơ thẩm giữ nguyên.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm, anh B không phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận một phần kháng cáo và chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu, sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 13/2022/DS-ST ngày 25/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 157, Điều 158, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 119, Điều 122,

Điều 123 Bộ luật Dân sự; Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị A đối với phần diện tích đất 220,6m².

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị A đối với yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và yêu cầu anh B có nghĩa vụ trả cho chị A số tiền thuê đất còn nợ là 22.000.000 đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị A đối với việc yêu cầu anh B có nghĩa vụ trả cho chị A phần đất diện tích qua đo đạc thực tế là 7.853,6m².

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh B hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chị A đứng tên Số 885030 (điều chỉnh trang 3) đối với diện tích 7.853,6m² thửa 1923 tờ bản đồ số 05.

5. Hủy một phần giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà C, anh B với ông E, bà C đối với phần đất diện tích qua đo đạc là 7.853,6m².

6. Hủy một phần giao dịch thuê quyền sử dụng đất giữa ông E, bà C với ông H, bà I đối với phần đất diện tích qua đo đạc là 7.853,6m².

Buộc ông H, bà I, ông E, bà C và anh B cùng có trách nhiệm thu hoạch lúa để giao trả cho chị A phần đất diện tích qua đo đạc là 7.853,6m² thuộc thửa 1923, tờ bản đồ số 05 (thửa đất số 1). Phần đất tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện P, tỉnh Bạc Liêu có định vị như sau:

- Hướng Đông giáp thửa số 2 (đất anh B) cạnh dài 68,5m.
- Hướng Tây giáp phần đất ông U, cạnh dài 65,2m.
- Hướng Nam giáp phần đất anh B và ông V, cạnh dài 125,5m.
- Hướng Bắc giáp phần đất anh B và ông X, cạnh dài 116,4m.

7. Buộc anh B, bà C cùng có nghĩa vụ hoàn trả cho ông E, bà C số tiền cổ đất là 218.160.000 đồng, (hai trăm mười tám triệu một trăm sáu mươi nghìn đồng).

8. Buộc chị A có nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu cho anh B số tiền là 470.000.000 đồng, (bốn trăm bảy mươi triệu đồng).

9. Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đã chi hết 4.000.000 đồng, chị A và anh B mỗi người chịu ½. Do chị A đã nộp 4.000.000 đồng, nên buộc anh B phải trả cho chị A 2.000.000 đồng (hai triệu đồng).

10. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

11. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc anh B phải nộp án phí không có giá ngạch số tiền 300.000 đồng, anh B đã dự nộp 300.000 đồng tại Biên lai thu số 0005974 ngày 22/11/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bạc Liêu nên chuyển thu án phí.

Buộc chị A phải nộp án phí không có giá ngạch số tiền 300.000 đồng và án phí có giá ngạch tổng cộng số tiền 23.680.000 đồng. Chị A đã dự nộp 300.000 đồng tại Biên lai thu số 0005824 ngày 26/5/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bạc Liêu, còn phải nộp thêm số tiền 23.680.000 đồng, (hai mươi ba triệu, sáu trăm tám mươi nghìn đồng).

Án phí dân sự phúc thẩm anh B không phải chịu theo quy định của pháp luật, anh B đã dự nộp 300.000 đồng tại Biên lai thu số 0006230 ngày 29/3/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại.

Trường hợp bản án được thi hành án 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, 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:

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND huyện P;
- CCTHADS huyện P;
- Đường sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

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

Nguyễn Thị Thu Hương