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

Bản án số: 22/2021/DS-PT
Ngày: 24- 02 - 2021
"V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp đất đai"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG

- ***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Bích Hạnh
Các Thẩm phán: Ông Võ Hoàng Khải
Ông Nguyễn Đình Tiến

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Huỳnh Thị Mỹ Duyên – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang:*** Bà Nguyễn Thị Phương Lan - Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 24 tháng 02 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 156/2020/TLPT- DS, ngày 08 tháng 12 năm 2020, về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp đất đai".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 73/2020/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 05/2021/QĐ-PT ngày 11 tháng 01 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 13/2021/QĐ-PT ngày 28 tháng 01 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị T
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Phú Đ
Cùng địa chỉ: Ấp 01, xã V2, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Phương C
Địa chỉ: Ấp 12, xã V1, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Trần Văn Đ1 - Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Trần Đ1, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Hậu Giang.

Địa chỉ: Số 79, đường H, khu vực 4, phường 5, thành phố V3, tỉnh Hậu

Giang.

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

1/ Ông Nguyễn Văn N

Địa chỉ: Ấp M, xã H2, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

2/ Chị Nguyễn Thị Cẩm T

3/ Anh Nguyễn Quốc L

4/ Chị Nguyễn Thị Cẩm H1

Cùng địa chỉ: Ấp 12, xã V1, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

5/ Ông Phạm Văn H2

Địa chỉ: Ấp 09, xã V1, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

6/ Bà Nguyễn Thị P

Địa chỉ: Ấp 05, thị trấn N, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

- *Người kháng cáo*: Bà Nguyễn Thị Phương C, bà Nguyễn Thị P.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Trong đơn khởi kiện ngày 02/5/2018 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị T (do anh Nguyễn Phú Đ đại diện) trình bày: Vào ngày 26/8/1999 âm lịch, bà có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Phương L1 (mẹ ruột bà Phương C) phần đất có diện tích 09 công 260m (công tầm lớn), tại thửa số 793, tờ bản đồ số 02, ấp 9, xã V1, huyện V, tỉnh Hậu Giang với giá chuyển nhượng là 92 chỉ vàng 24K, việc chuyển nhượng có làm "Tờ sang đất ruộng" đề ngày "26/8/99"; đến tháng 10/1999, bà L1 đo đất bằng thước dây nilon giao 09 công 260m tầm lớn đất ruộng cho bà, bà giao cho bà L1 92 chỉ vàng 24K, do bà L1 trực tiếp nhận số vàng này, đến ngày 21/6/2005 được Ủy ban nhân dân xã V1 xác nhận. Sau khi giao vàng và nhận đất, thì bà T liên tục canh tác cho đến năm 2018 mà không có ai tranh chấp. Đến ngày 21/02/2014 bà Trần Thị Phương L1 chết. Sau đó các thành viên trong gia đình bà L1 thỏa thuận giao phần đất 14.600m^2, tại thửa số 793, tờ bản đồ số 02, ấp 9, xã V1, huyện V, tỉnh Hậu Giang cho bà C quản lý sử dụng, bà C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) phần đất này, trong đó có phần diện tích đất mà bà L1 đã chuyển nhượng cho bà. Do đó, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Phương C tách thửa, chuyển nhượng đất cho bà T với diện tích 09 công 260m (tầm lớn), tại thửa số 793, tờ bản đồ số 02, ấp 9, xã V1, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị Phương C (có yêu cầu phản tố) trình bày: Tại văn bản ngày 31/8/2018, về nguồn gốc diện tích 14.600m^2 tại thửa số 793, tờ bản đồ số 02, ấp 9, xã V1, huyện V, tỉnh Hậu Giang hiện nay do bà đứng tên trên GCNQSDĐ có nguồn gốc của mẹ bà (bà

Trần Thị Phương L1, đã chết ngày 21/02/2014) để lại cho bà. Khi mẹ bà còn sống có chuyển nhượng phần đất 9.260m^2 cho bà Nguyễn Thị T, lúc chuyển nhượng đất do bà L1 trực tiếp quản lý sử dụng nên việc giao đất và giao nhận vàng do bà L1 thực hiện, việc chuyển nhượng giữa hai bên chỉ viết giấy tay, thời điểm chuyển nhượng là mùa nước nên việc đo đạc không thực hiện được. Bà C thừa nhận chữ ký của bà trong "Tờ sang đất ruộng" bà xác nhận là đúng chữ ký của bà, ngoài ra còn có chữ ký của anh N (chồng cũ của bà); sau khi bà L1 chết, đến năm 2018 gia đình thỏa thuận phân chia tài sản giao cho bà phần đất này và bà đã được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất này. Bà đồng ý giao đủ diện tích đất mà bà L1 đã chuyển nhượng cho bà T là 9.260m^2, việc nguyên đơn yêu cầu giao 09 công 260m tầm lớn thì bị đơn không đồng ý. Đến ngày 30/01/2019, bà C có đơn phản tố cho rằng thời điểm chuyển nhượng cho bà T, bà L1 với bà T có thỏa thuận sẽ chuộc lại đất nên các bên không tách thửa. Do các bên chỉ lập giấy tay mà không tuân thủ về hình thức của hợp đồng nên bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐCNQSDĐ) giữa bà Trần Thị Phương L1 với bà Nguyễn Thị T; đến ngày 19/11/2019 bị đơn tiếp tục có đơn phản tố bổ sung, yêu cầu hủy giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà L1 với bà T vì các bên chỉ lập giấy tay, vi phạm về hình thức hợp đồng, trong diện tích chuyển nhượng cho bà T có một phần diện tích cố của bà Nguyễn Thị P nên bà C yêu cầu bà T trả lại tiền sử dụng đất đã cố của bà P là 5.000.000đ/năm x 20 năm = 100.000.000đồng.

Tại văn bản ngày 15/5/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn N (không có yêu cầu độc lập) trình bày: Giữa anh với bà C kết hôn năm 1990, anh là con rể bà Trần Thị Phương L1, đến năm 2006 thì anh bà ly hôn. Anh xác định, ngày 26/8/1999 bà T có nhận CNQSDĐ của bà L1 và anh có ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng, bởi vì lúc chuyển nhượng đất anh còn sống chung với bà C; trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/8/1999 có anh, bà L1, bà C cùng ký tên vào "Tờ sang đất ruộng"; đồng thời, anh cũng là người đo đạc, cặm ranh đất cho bà T, những người giáp ranh đều chứng kiến và ký tên. Bà T canh tác liên tục từ năm 1999 cho đến nay. Anh không chứng kiến việc giao nhận vàng, nhưng được biết việc giao nhận vàng là bà C với bà L1 nhận do bà T giao. Diện tích chuyển nhượng là hơn 09 công tầm 03 mét (tầm lớn), giá chuyển nhượng là 92 chỉ vàng 24K. Anh thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại văn bản ngày 14/4/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Cẩm T (con bà C với anh N, không có yêu cầu độc lập) trình bày: Theo biên bản thỏa thuận phân chia tài sản cho bà C toàn bộ quyền sử dụng các thửa 656, 684, 793 và 690, tờ bản đồ số 02, theo GCNQSDĐ đất số H364899, số vào sổ cấp

giấy: 000999-QSDĐ, nên bà không còn quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến các thửa đất này.

Tại văn bản ngày 26/4/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Cẩm H1 (con bà C với anh N, không có yêu cầu độc lập) trình bày: Theo biên bản thỏa thuận phân chia tài sản cho bà C toàn bộ quyền sử dụng các thửa 656, 684, 793 và 690, tờ bản đồ số 02, theo GCNQSDĐ số H364899, số vào sổ: 000999-QSDĐ, nên bà không còn quyền lợi và nghĩa vụ liên quan các thửa đất này.

Tại văn bản ngày 06/5/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Quốc L (con bà C với anh N, không có yêu cầu độc lập) trình bày: Anh là con của bà C, là cháu ngoại của bà Trần Thị Phương L1. Việc bà L1 chuyển nhượng đất cho bà T thì anh không biết. Anh đã ký vào văn bản phân chia tài sản cho bà C, nên không còn liên quan đến đất đai của bà L1 và bà C. Anh không có ý kiến hay yêu cầu gì nên yêu cầu được giải quyết vắng mặt.

Tại văn bản ngày 12/11/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P (không có yêu cầu độc lập) trình bày: Bà là vợ anh Võ Văn Lợi, anh Lợi chết năm 2016. Anh Lợi được Ủy ban nhân dân huyện Long Mỹ (cũ) cấp GCNQSDĐ tạm thời, đến nay vẫn chưa được cấp GCNQSDĐ chính thức vì không có thời gian đi làm, phần đất này giáp ranh với đất của bà Nguyễn Thị Phương C đang tranh chấp với bà T và anh Đ. Trước đây, vợ chồng bà canh tác đến năm 1996, thì cố cho bà Phương C một phần diện tích, việc cố không thỏa thuận thời hạn chuộc, do bà chưa có khả năng chuộc nên bà C tiếp tục sử dụng cho đến nay. Trong vụ án này, bà không có bất cứ yêu cầu gì, khi nào có khả năng chuộc sẽ thỏa thuận với bà C, nếu có tranh chấp bà khởi kiện bằng một vụ án khác.

Tại văn bản ngày 05/8/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Văn H2 (không có yêu cầu độc lập) trình bày: Vào ngày 01/12/2017, anh có ký tên chứng thực trong văn bản phân chia tài sản thừa kế, văn bản này do bà Nguyễn Thị Phương C và các con bà C đem lại Ủy ban nhân dân xã để chứng thực, người soạn thảo văn bản phân chia thừa kế thì anh không biết. Tại thời điểm chứng thực, anh không biết phần đất này có một phần diện tích đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T; việc khai nhận di sản thừa kế và phân chia di sản thừa kế Ủy ban nhân dân xã có thông báo, niêm yết theo quy định. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại văn bản ngày 05/8/2019, người làm chứng anh Nguyễn Văn Khoa trình bày: Anh không có bà con, họ hàng gì với bà L1 và bà T. Vào ngày 26/8/1999, bà Trần Thị Phương L1 có làm tờ sang đất ruộng cho bà Nguyễn Thị T, với diện tích là 09 công tầm lớn (1.300m^2/công) lẻ 260m, là khoảng hơn 11 công tầm nhỏ, giá

sang đất đúng với tờ sang đất là 09 cây 02 vàng 24K, việc sang bán có đo thực tế; ai viết giấy sang đất anh không biết, sau đó người bán đất và người sang đất nhờ anh ký xác nhận giáp ranh.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2020/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Phương C về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 26/8/1999, giữa bà Nguyễn Thị T với bà Trần Thị Phương L1, bà Nguyễn Thị Phương C và anh Nguyễn Văn N có hiệu lực pháp luật.

- Buộc bà Nguyễn Thị Phương C (người thừa kế của bà Trần Thị Phương L1) và anh Nguyễn Văn N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị T theo diện tích chuyển nhượng tại thửa 793, tờ bản đồ số 02, ấp 09, xã V1, huyện V, tỉnh Hậu Giang thuộc vị trí số (1), diện tích là 9.275,8m^2, theo sơ đồ thửa đất số: 11/TTKTTN&MT ngày 05/3/2019 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang.

- Tạm giao một phần diện tích đất tại thửa số 797, tờ bản đồ số 02, tại ấp 09, xã V1, huyện V, tỉnh Hậu Giang thuộc vị trí số (2), diện tích là 2.664,3m^2, cho bà Nguyễn Thị T quản lý, sử dụng.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố ngày 30/01/2019 của bà Nguyễn Thị Phương C đối với bà Nguyễn Thị T về yêu cầu "*Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" ngày 26/8/1999 giữa bà Nguyễn Thị T với bà Trần Thị Phương L1, bà Nguyễn Thị Phương C và anh Nguyễn Văn N. Không chấp nhận yêu cầu phản tố bổ sung ngày 19/11/2019, của bà Nguyễn Thị Phương C đối với bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu bà T trả lại tiền sử dụng đất đã cố đất là 5.000.000đ/năm x 20 năm = 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, định giá tài sản, các quyền, nghĩa vụ về việc thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/7/2020, bà Nguyễn Thị P có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, bà P không đồng ý giao một phần diện tích đất tại thửa số 797, tờ bản đồ số 02, tại ấp 09, xã V1, huyện V, tỉnh Hậu Giang thuộc vị trí số (2), diện tích là 2.664,3m^2, cho bà Nguyễn Thị T quản lý, sử dụng, đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T.

Ngày 06/7/2020, bà Nguyễn Thị Phương C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T và

chấp nhận yêu cầu phản tố, yêu cầu phản tố bổ sung của bà và buộc bà T phải giao lại phần đất tranh chấp cho bà C quản lý, sử dụng.

Tại phiên tòa, bị đơn rút một phần yêu cầu kháng cáo liên quan đến yêu cầu bà T bồi thường 100 triệu đồng tiền sử dụng đất vượt quá phần đất chuyển nhượng trong hợp đồng, chấp nhận giao cho bà T diện tích 9.275,8m^2 theo lược đồ đo vẽ là đã đủ diện tích ghi trong hợp đồng chuyển nhượng, ngoài ra phần còn lại bà T đang sử dụng thừa phải giao trả lại cho bà vì phần đất này bà cố của bà P.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn cho rằng bà L1 (mẹ của bà C) có chuyển nhượng cho bà T diện tích 9 công 260m là công tầm nhỏ và đồng ý giao lại 9.275,8m^2 cho bà T là đã đủ trong hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T và bà L1 lập năm 1999, chứng cứ phía nguyên đơn đưa ra chưa đủ căn cứ chấp nhận bởi lẽ hợp đồng không thể hiện 9 công 260m là công tầm lớn hay tầm nhỏ. Mặt khác, lời khai của ông Khoa có mâu thuẫn với lời khai của nguyên đơn vì ông Khoa cho rằng bà L1 chuyển nhượng cho bà T là 11 công, đối với lời khai của ông N là chồng cũ của bà T cũng không khách quan vì trước khi bà T kiện bà C thì giữa bà T và ông N có tranh chấp về tài sản.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên bà Nguyễn Thị P giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không đồng ý với bản án sơ thẩm tạm giao phần đất diện tích 2.664,3m^2 tại thửa 797 cho bà T sử dụng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu quan điểm từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Tòa án đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Phương C tách thửa, chuyển nhượng đất cho bà T với diện tích 09 công 260m (tầm lớn), tại thửa số 793, tờ bản đồ số 02, ấp 9, xã V1, huyện V, tỉnh Hậu Giang; bị đơn bà Nguyễn Thị Phương C có đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐCNQSDĐ) giữa bà Trần Thị Phương L1 với bà Nguyễn Thị T; yêu cầu bà T trả lại tiền sử dụng đất đã cố của bà P là 5.000.000đ/năm x 20 năm = 100.000.000đồng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là quan hệ pháp luật "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất". Căn cứ theo quy định tại Điều 26; Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, Điều 228, khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự tiếp tục xét xử vụ án vắng mặt đối với ông N.

[3] Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị Phương C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị P có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem là hợp lệ.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Phương C Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4.1] Tại phiên tòa các đương sự đều thống nhất vào ngày 26/8/1999 âm lịch, bà T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Phương L1 (mẹ ruột bà Phương C) phần đất có diện tích 09 công 260m, tại thửa số 793, tờ bản đồ số 02, ấp 9, xã V1, huyện V, tỉnh Hậu Giang với giá chuyển nhượng là 92 chỉ vàng 24K, việc chuyển nhượng có làm "Tờ sang đất ruộng" đề ngày "26/8/99", bà L1 đã nhận đủ số vàng này. Theo kết quả đo đạc thực tế tại Mãnh trích đo địa chính thì phần đất tại thửa 793 có diện tích là 9.275,8m^2, ngoài ra còn phần đất tại thửa 797 có diện tích 2.664,3m^2 mà bà T cho rằng bà L1 đã chuyển nhượng cho bà theo "Tờ sang đất ruộng" đề ngày "26/8/99".

[4.2] Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn cho rằng tổng diện tích bà L1 và bà C chuyển nhượng cho bà là 11.939m^2 gồm hai thửa 793 và 797 tức 9 công 260m tầm lớn (1.300m^2/công). Bị đơn chỉ thừa nhận chuyển nhượng thửa 793 đối với diện tích tại thửa 797 là đất thừa, mặc dù lời trình bày giữa các bên có mâu thuẫn đối với diện tích tại thửa 793, tuy nhiên qua đánh giá các chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự cho thấy tờ chuyển nhượng đất không ghi cụ thể diện tích chỉ ghi 9c 260m, thời điểm chuyển nhượng bà L1 đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do nhà nước cấp thửa 793 có diện tích 14.600m^2, theo quy định thì diện tích đất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp theo m^2. Do vậy, việc chuyển nhượng giữa các bên khi đã có giấy phải theo quy định của nhà nước, nguyên đơn không chứng minh được diện tích 1 công bằng 1.300m^2 nên không có cơ sở để xem xét. Mặt khác, tại đơn khởi kiện nguyên đơn chỉ yêu cầu công nhận hợp đồng, buộc bị đơn giao lại cho nguyên đơn thửa 793, nội dung khởi kiện đó phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lược đồ đo vẽ thực tế nguyên đơn đang sử dụng một phần diện tích thửa 793 do bà L1 giao có diện tích 9.275,8m^2 và phù hợp với tờ chuyển nhượng đất năm 1999.

Do đó, không có căn cứ cho rằng nguyên đơn nhận chuyển nhượng diện tích 11.940m^2 thửa 793 của bà L1, nguyên đơn đang sử dụng cả phần đất không thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng là thửa 797 nên buộc nguyên đơn phải trả lại.

Tuy nhiên, xét thấy phần đất dư ra cấp sơ thẩm chưa làm rõ nguồn gốc đất, thời hạn sử dụng đất có phải là phần đất ông Lợi (chồng bà P) được cấp giấy chứng nhận tạm thời không, cũng như chưa xem xét yêu cầu phản tố của bị đơn do bị đơn nộp phản tố sau ngày công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng tại phần quyết định của bản án sơ thẩm lại tuyên không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và tạm giao phần đất tại thửa 797 cho nguyên đơn sử dụng, khi nguyên đơn chỉ yêu cầu khởi kiện diện tích tại thửa 793 đồng thời cấp sơ thẩm còn tuyên đề nghị nguyên đơn liên hệ cơ quan có thẩm quyền để xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chưa có căn cứ.

Căn cứ Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự về quyền tự định đoạt của đương sự, Hội đồng xét xử cần thiết sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm tách phần diện tích 2.664m^2 tại thửa 797 ra giải quyết thành vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu, do vậy đối với kháng cáo của bị đơn buộc nguyên đơn giao trả số tiền 100 triệu đồng tiền sử dụng đất thừa và kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đối với phần đất tạm giao cho nguyên đơn chưa được xem xét giải quyết trong vụ án này, nên quyền và lợi ích hợp pháp chưa bị ảnh hưởng, các đương sự có quyền tranh chấp trong vụ án khác.

Từ những nhận định trên, xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Phương C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P đối với phần đất tại thửa 797 là có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận, chấp nhận ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn và ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa.

[4] Về án phí sơ thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị Phương C phải chịu.

Án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được nhận lại.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 130, Điều 705, Điều 706, Điều 707, Điều 711 của Bộ luật Dân sự năm 1995;

Điều 129, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Khoản 2 Điều 3, khoản 3 Điều 73 của Luật Đất đai năm 1993;

Điều 167, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Điểm b2 Mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Phương C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 73/2020/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Phương C về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 26/8/1999, giữa bà Nguyễn Thị T với bà Trần Thị Phương L1, bà Nguyễn Thị Phương C và ông Nguyễn Văn N có hiệu lực pháp luật.

2. Buộc chị Nguyễn Thị Phương C (người thừa kế của bà Trần Thị Phương L1) và ông Nguyễn Văn N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị T theo diện tích chuyển nhượng tại thửa 793, tờ bản đồ số 02, ấp 09, xã V1, huyện V, tỉnh Hậu Giang thuộc vị trí số (1), diện tích là 9.275,8m^2, có kích thước cụ thể:

Ngang giáp thửa 1291 của ông Nguyễn Văn Hùng là 49,48m + 0,93m = 50,41m (Đo từ trụ đá giáp ông Nguyễn Văn Khoa đo về hướng trụ đá phía giáp ông Nguyễn Văn Mọi là 49,48m; đo từ trụ đá giáp ông Nguyễn Văn Khoa đến trụ cây giáp ông Lê Quang Vĩnh là 0,93m).

Ngang sau giáp phần còn lại của thửa 793 = 51,70m (Đo từ trụ đá giáp thửa 794 của Lê Ngọc Nga đến trụ đá giáp thửa 792 của ông Nguyễn Văn Râu).

Dài giáp thửa 794, 1290 và 1299 (126,40m + 55,79m) tổng cộng là: 182,19m (Đo từ trụ đá giáp ông Nguyễn Văn Khoa đến trụ đá giáp Lê Ngọc Nga gồm 2 đoạn: đoạn 1 là 126,40m, đoạn 2 là 55,79m).

Dài cạnh còn lại giáp Nguyễn Văn Mọi, Bùi Văn Oanh và Nguyễn Văn Râu (35,46m + 94,14m + 68,01m) tổng cộng: 197,61m (Đo từ trụ đá giáp Nguyễn Thị P đến trụ đá phía trong giáp thửa 793 của chị Nguyễn Thị Phương C).

Diện tích là: 9.275,8m^2 (Vị trí số 1).

(Theo Sơ đồ thửa đất số: 11/TTKTTN&MT ngày 05/3/2019 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang và Sơ đồ thửa đất số 48/TTKTTN&MT ngày 22/6/2020 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang).

3. Tách phần đất có diện tích 2.664,3m^2 tại thửa 797 theo lược đồ thửa đất số 11/TTKTTN&MT ngày 05/3/2019 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang và Sơ đồ thửa đất số 48/TTKTTN&MT ngày 22/6/2020 của

Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang giải quyết thành vụ kiện khác khi đương sự có yêu cầu.

4. *Về án phí dân sự sơ thẩm*:

4.1. Bà Nguyễn Thị Phương C phải chịu 300.000đồng. Bà Nguyễn Thị T được nhận lại 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0018237 ngày 02/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Hậu Giang.

4.2. Bà Nguyễn Thị Phương C được nhận lại số tiền là 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng), tiền tạm ứng án phí phản tố đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0018448, ngày 12/02/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Hậu Giang.

5. *Về án phí dân sự phúc thẩm:*

5.1. Bà Nguyễn Thị Phương C được nhận lại 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng), tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà C đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001109, ngày 10/7/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Hậu Giang.

5.2. Bà Nguyễn Thị P được nhận lại 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng), tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà P đã nộp (do bà Nguyễn Thị Phương C nộp thay) theo biên lai thu tiền số 0001110, ngày 10/7/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Hậu Giang.

6. *Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản*: là 9.177.405đồng (Chín triệu một trăm bảy mươi bảy nghìn bốn trăm lẻ năm đồng). Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Phương C phải chịu, bà C phải trả lại số tiền này cho bà T, do bà T đã nộp tạm ứng trước.

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, 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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 có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 24/02/2021.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Võ Hoàng Khải – Nguyễn Đình Tiến **Trịnh Thị Bích Hạnh**