

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 70/2021/DS-PT

Ngày: 03/3/2021

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 ĐỒNG THÁP**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thanh

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Ngọc Vạng

Ông Nguyễn Tấn Tạng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lâm Hồng Diễm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp:** Bà Phạm Thị Thanh Hương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào các ngày 30/9/2020 và ngày 03/3/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 289/2020/TLPT-DS ngày 07 tháng 07 năm 2020 về “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 18 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 539/2020/QĐ-PT ngày 29 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Huỳnh Thị Tuyết N, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Khóm 5, phường An T, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp; (Có mặt)

2. *Bị đơn:* Bà Trương Thị Kim Đi, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Khóm Cả G, phường An T, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ là ông Ngô Văn K (D), sinh năm: 1971; Địa chỉ: Khóm Cả G, phường An T, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp; (Có mặt)

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

3.1. Ông Ngô Văn K (D), sinh năm 1971; (Có mặt)

3.2. Anh Ngô Gia C, sinh năm 1994. (Vắng mặt)

3.3. Chị Ngô Thị Kim Yê, sinh năm 1997; (Vắng mặt)

3.4. Chị Ngô Thị Kim O, sinh năm 2006; (Chị O có người đại diện hợp pháp là bà Trương Thị Kim Đi, mẹ ruột) (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khóm Cả G, phường An T, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

3.5. Ông Nguyễn Văn S (P), sinh năm 1960; (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm Bình H, phường An T, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đ và ông K:* Luật sư Trần Hà Xuân P, là thành viên Công ty Luật TNHH MTV T, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp. (Có mặt)

Địa chỉ: phường Mỹ P, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

4. *Người kháng cáo:* Bà Trương Thị Kim Đ là bị đơn và ông Ngô Văn K là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Nguyên đơn bà Huỳnh Thị Tuyết N trình bày:* Vào năm 2016, bà N chuyển nhượng phần đất diện tích 77,8m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 77,9m<sup>2</sup>) thuộc thửa số 240, tờ bản đồ số 05, của bà Lê Thị H, tọa lạc tại khóm Cả G, phường An T, thị xã H (nay là thành phố H), tỉnh Đồng Tháp. Ngày 30/9/2016 bà N được UBND thị xã H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 17/10/2016, bà N xây nền móng diện tích đất này để xây dựng nhà ở. Bà N thuê bà Trương Thị Kim Đ bơm cát vào nền nhà. Trong thời gian bơm cát, bà N và bà Đ thống nhất thỏa thuận bà N chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho bà Đ với giá là 113.000.000đ (trong đó giá trị đất là 65.000.000đ và giá trị xây nền móng là 48.000.000đ), việc thỏa thuận chỉ bằng lời nói, không có giấy tờ. Hai bên thống nhất thỏa thuận 06 tháng sau khi bà Đ xây nhà xong, bà Đ sẽ thanh toán đủ số tiền này cho bà N. Nhưng, sau 06 tháng sau khi bà Đ xây nhà xong thì bà Đ không trả tiền mà yêu cầu gia hạn thêm 06 tháng nữa, bà N thống nhất theo yêu cầu của bà Đ. Đến hạn 06 tháng bà Đ vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả số tiền trên. Bà N có gặp bà Đ nhiều lần để yêu cầu trả nhưng bà Đ hứa hẹn mà không trả. Đến ngày 25/3/2019, thì bà Đ có viết cam kết là hẹn đến tháng 9/2019 sẽ trả đủ số tiền này, nếu không trả thì bà N sẽ lấy lại diện tích đất này.

Tuy nhiên, đến nay bà Đ vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho bà N. Nay bà N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà N và bà Đ, buộc bà Đ và gia đình phải di dời căn nhà mà bà Đ xây dựng để trả lại đất cho bà N. Trường hợp bà Đ không di dời nhà được thì bà N đồng ý nhận căn nhà này và trả tiền giá trị căn nhà lại cho bà Đ theo giá của Hội đồng định giá. Đối với giá trị quyền sử dụng đất bà và bà Đ thống nhất giá trị quyền sử dụng đất phần diện tích đất tranh chấp là bằng với giá mà hai bên đã thống nhất lúc chuyển nhượng là 65.000.000đ, không yêu cầu Tòa án định giá lại.

- *Bị đơn bà Trương Thị Kim Đ trình bày:* Bà Đ thống nhất với nội dung hợp đồng chuyển nhượng đất nền nhà tranh chấp như lời bà N trình bày. Nay bà Đ không thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của bà N về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Vì hai bên đã thống nhất chuyển nhượng diện tích đất này và bà Đ cũng đã xây dựng nhà kiên cố để gia đình bà Đ ở. Bà Đ thừa nhận tờ xác nhận ngày 25/3/2019 là do con bà Đ là anh C viết nội dung và bà Đ ký tên. Do tới cuối tháng 9/2019 không thấy bà N đến nhà đòi tiền nên bà Đ không trả. Nay bà Đ yêu cầu bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đ. Bà Đ thống nhất trả 113.000.000đ cho bà N như thỏa thuận. Đối với giá trị quyền sử dụng đất, bà Đ thống nhất giá trị đất tranh chấp là bằng với giá mà hai bên đã thống nhất lúc chuyển nhượng là 65.000.000đ, không yêu cầu Tòa án định giá lại. Hiện nay bà không còn nợ tiền mua vật liệu xây dựng của ông S, như lời ông S trình bày.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn K (D) trình bày:* Ông K thống nhất với lời trình bày của vợ là bà Trương Thị Kim Đ. Ông K không thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà N, vì việc mua bán, chuyển nhượng giữa các bên không làm hợp đồng hay giấy tờ gì, nên việc bà N đi khởi kiện là không đúng, bà N không có chứng cứ hay chứng từ gì, khi nào bà N có hợp đồng hay giấy tờ thể hiện chuyển nhượng phần đất này thì bà N mới có quyền đi kiện vợ chồng ông. Ông yêu cầu bà N phải làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông trước. Sau đó, vợ chồng ông sẽ trả tiền cho bà N.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Ngô Gia C, chị Ngô Thị Kim Y:* Vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án nên không có ý kiến.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S (P) trình bày:* Căn nhà trên diện tích đất mà hai bên đang tranh chấp là do ông bán vật liệu xây dựng cho các bên xây dựng, trước là do bà N mua của ông và đã thanh toán đủ tiền cho ông, sau đó bà N chuyển nhượng diện tích đất này cho bà Đ và bà Đ tiếp tục mua vật liệu xây dựng của ông và còn thiếu lại khoảng 60.000.000đ. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết luôn hợp đồng mua bán giữa ông bà và Đ trong cùng vụ án này.

Tại bản án sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 18/5/2020 của Tòa án nhân dân thành phố H đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Tuyết N.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Tuyết N và bà Trương Thị Kim Đ đối với diện tích đất 77,9m<sup>2</sup> (trong phạm vi các mốc M2, M3, M4, M5 và M2), thuộc thửa 240, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại khóm Cả G, phường An T, thị xã H (nay là thành phố H), tỉnh Đồng Tháp, hiện do bà Huỳnh Thị Tuyết N đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là giao dịch dân sự vô hiệu.

Bà Huỳnh Thị Tuyết N được quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp nêu trên và sở hữu căn nhà trên diện tích đất tranh chấp này.

Bà Huỳnh Thị Tuyết N có nghĩa vụ trả cho bà Trương Thị Kim Đ giá trị căn nhà trên diện tích đất tranh chấp này là 128.700.000đ (Một trăm hai mươi tám triệu bảy trăm ngàn đồng).

Buộc bà Trương Thị Kim Đ, ông Ngô Văn K (D), anh Ngô Gia C, chị Ngô Thị Kim Y và chị Ngô Thị Kim O có nghĩa vụ di dời các tài sản của mình trong căn nhà để trả lại diện tích đất tranh chấp và giao căn nhà trên diện tích đất tranh chấp nêu trên cho bà Huỳnh Thị Tuyết N được quyền sử dụng và sở hữu.

Bà Trương Thị Kim Đ, ông Ngô Văn K (D), anh Ngô Gia C, chị Ngô Thị Kim Y và chị Ngô Thị Kim O được quyền lưu cư trong căn nhà này 06

(sáu) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Diện tích đất có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp với thửa đất số 241, tờ bản đồ số 05 dài 19,06m;
- Hướng Tây giáp với thửa đất số 312, tờ bản đồ số 05 và nhà của bà Nguyễn Thị S dài 19,87m;
- Hướng Nam giáp với đường đal nội bộ khu dân cư cụm số 04, tuyến dân cư Tân Thành – Lò Gạch dài 4,08m
- Hướng Bắc giáp với thửa đất số 312, tờ bản đồ số 05 của bà Nguyễn Thị S dài 4,0m.

Kèm theo là Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/12/2019 và Sơ đồ đo đạc ngày 31/12/2019 của Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Đồng Tháp.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

- Về án phí: Bà Trương Thị Kim Đ phải chịu 300.000đ.

Bà Huỳnh Thị Tuyết N phải chịu 6.435.000đ. Tiền án phí được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí mà bà N đã nộp là 300.000đ, theo biên lai thu số 0007381 ngày 10/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H, bà N phải nộp thêm là 6.135.000đ.

- Về chi phí tố tụng: Bà Trương Thị Kim Đ phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá là 3.032.000đ để hoàn trả lại cho bà Huỳnh Thị Tuyết N (Do bà N đã tạm ứng và đã chi xong).

Ngày 21/5/2020, bà Trương Thị Kim Đ và ông Ngô Văn K có đơn kháng cáo yêu cầu sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng, công nhận phần đất diện tích 80m<sup>2</sup>, ngang 4m x dài 20m cho ông K, bà Đ. Trường hợp không thực hiện hợp đồng thì trả phần giá trị nhà cho ông bà 300.000.000 đồng và 43.000.000 đồng tiền ông bà đã trả mua nền nhà.

- Tại phiên tòa phúc thẩm.

+ *Nguyên đơn bà Huỳnh Thị Tuyết N trình bày:* Yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

+ *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trương Thị Kim Đ là ông Ngô Văn K đồng thời ông K cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm, yêu cầu bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng, công nhận phần đất diện tích 80m<sup>2</sup>, ngang 4m x dài 20m cho ông Kiêm, bà Đ. Trường hợp không thực hiện hợp đồng thì trả phần giá trị nhà cho ông bà 300.000.000 đồng và 43.000.000 đồng tiền ông bà đã trả mua nền nhà.

+ *Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Trương Thị Kim Đ và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn K trình bày:* Hai bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giá chuyển nhượng là 156.000.000 đồng, trả 43.000.000 đồng còn nợ 113.000.000 đồng. Không phải giá hai bên chuyển nhượng 113.000.000 đồng như nguyên đơn trình bày, đồng thời hai bên đã thực hiện một phần hợp đồng chuyển nhượng. Ngoài ra, ông K có mua một phần đất phía sau, tiếp giáp phần đất mua của bà N. Nếu không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì gia đình

bà Đ sẽ không có lỗi đi vào phần đất này và gia đình ông K, bà Đ cũng không có nơi ở nào khác. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Tỉnh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm.

Về nội dung: Kháng cáo của ông K, bà Đ là không có căn cứ để chấp nhận. Bởi vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã vi phạm về hình thức và nội dung của hợp đồng. Theo nội dung của hợp đồng hai bên thống nhất chuyển nhượng giá là 113.000.000 đồng nhưng bà Đ, ông K chưa trả tiền cho nguyên đơn. Nên nguyên đơn chưa thực hiện làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Đ, ông K. Do hợp đồng vi phạm về nội dung và hình thức, nên bà N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là có căn cứ.

Đối với bà Đ, ông K cho rằng đã trả 43.000.000 đồng tiền mua đất nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu của mình là trả tiền mua đất. Bà N cũng không thừa nhận là nhận tiền bán đất.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đ, ông K. Tuy nhiên do đã định giá lại nên đề nghị Hội đồng xét xử tuyên theo giá mới mà Hội đồng định giá đã định giá.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Xét kháng cáo của bà Đ, ông K, kháng cáo có đơn kháng cáo yêu cầu sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với bà Đ, ông K đối với diện tích đất 77,9m<sup>2</sup>, thuộc thửa 240, tờ bản đồ số 5. Trường hợp không thực hiện hợp đồng thì trả tiền giá trị nhà cho ông K, bà Đ 300.000.000 đồng và trả lại 43.000.000 đồng tiền ông, bà đã trả tiền mua nền nhà của bà N.

[2] Xét thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và bà Đ vào năm 2016 chỉ bằng lời nói, không lập thành văn bản. Nhưng được hai bên đương sự thừa nhận là đúng.

Đến ngày 25/3/2019, bà Đ có lập “tờ xác nhận” nội dung hẹn là đến hết tháng 9/2019 sẽ trả đủ số tiền chuyển nhượng cho bà N là 113.000.000 đồng. Đến nay giữa các bên đương sự cũng chưa lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và hiện nay bà N vẫn là người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.1] Bà Đ, ông K cũng thừa nhận tại “tờ xác nhận” đề ngày 25/3/2019, bà Đ có cam kết đến tháng 9/2019 sẽ trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 113.000.000đ cho bà N, đến nay bà Đ vẫn chưa thực hiện. Tuy nhiên, bà Đ

cho rằng do không thấy bà N đến đòi tiền nên bà Đ không trả.

Hội đồng xét xử xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và bà Đ đối với diện tích 77,9m<sup>2</sup>, thuộc thửa 240, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại khóm Cả G, phường An T, thị xã H (nay là thành phố H) tỉnh Đồng Tháp đã vi phạm về hình thức và nội dung của hợp đồng là từ khi chuyển nhượng đến hết thời gian bà Đ cam kết trả tiền cho bà N nhưng bà Đ không trả tiền chuyển nhượng đất cho bà N nên bà N chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đ. Vì vậy, bà N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Đ là có căn cứ để chấp nhận.

Đối với bà Đ đã xây dựng nhà cấp 4 kiên cố, bà N cũng thống nhất nhận căn nhà này và trả giá tiền trị nhà lại cho bà Đ. Nên bản án sơ thẩm buộc bà N trả tiền giá trị nhà cho bà Đ, bà Đ và gia đình có nghĩa vụ di dời các tài sản trong nhà để giao nhà cho bà N sở hữu là có căn cứ.

[2.2] Xét kháng cáo của bà Đ, ông K yêu cầu nếu không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì yêu cầu bà N trả tiền giá trị nhà là 300.000.000 đồng và trả lại tiền mua nền nhà 43.000.000 đồng. Xét thấy, kháng cáo của bà Đ và ông K là không có cơ sở để chấp nhận. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm ngày 30/9/2020, ông K, bà Đ yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp, căn cứ Biên bản định giá ngày 11/12/2020 và kết luận định giá ngày 21/12/2020 của Hội đồng định giá xác định giá trị nhà của bà Đ, ông K là: 188.264.532 đồng, cao hơn giá trị nhà mà Hội đồng định giá cấp sơ thẩm đã xác định, nên sửa một phần bản án sơ thẩm về giá trị nhà. Vì vậy, bà N có nghĩa vụ trả tiền giá trị nhà cho ông K, bà Đ là 188.264.532 đồng.

Đối với 43.000.000 đồng bà Đ, ông K cho rằng là trả tiền mua nền nhà cho bà N. Xét lời trình bày của bà Đ, ông K là không có căn cứ để chấp nhận. Bởi vì, ông K cho rằng chuyển nhượng đất giá 156.000.000 đồng đã trả 43.000.000 đồng, nhưng lời trình bày của ông K không được bà N thừa nhận, bà N xác định hai bên chuyển nhượng đất giá 113.000.000 đồng, việc này được hai bên đương sự thừa nhận tại Tòa án cấp sơ thẩm cũng phù hợp với tờ xác nhận ngày 25/3/2019 là bà Đ cam kết sẽ trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N là 113.000.000 đồng. Điều này cho thấy, từ khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đến nay, bà Đ chưa trả tiền cho bà N.

[3] Xét lời trình bày của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Đ, ông K, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đ, ông K, buộc bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét lời trình bày của Luật sư là không căn cứ để chấp nhận như Hội đồng xét xử đã phân tích trên.

[4] Xét bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ. Tuy nhiên do đã định giá lại nên sửa một phần bản án sơ thẩm về tiền giá trị nhà.

- Về chi phí định giá lại tài sản là 2.700.000 đồng bà Đ phải chịu (Bà Đ đã nộp và chi xong).

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa một phần bản án sơ thẩm, nên bà

Đ, ông K không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự;

Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 129, 131, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013;

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:**

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trương Thị Kim Đ và ông Ngô Văn K.

- Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 18/5/2020 của Tòa án nhân dân thành phố H.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Tuyết N.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Tuyết N và bà Trương Thị Kim Đ đối với diện tích đất 77,9m<sup>2</sup> (trong phạm vi các mốc M2, M3, M4, M5 và M2), thuộc thửa 240, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại khóm Cả G, phường An T, thị xã H (nay là thành phố H), tỉnh Đồng Tháp, hiện do bà Huỳnh Thị Tuyết N đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là giao dịch dân sự vô hiệu.

3. Bà Huỳnh Thị Tuyết N được quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp nêu trên và sở hữu căn nhà trên diện tích đất tranh chấp này.

Diện tích đất có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp với thửa đất số 241, tờ bản đồ số 05 dài 19,06m;
- Hướng Tây giáp với thửa đất số 312, tờ bản đồ số 05 và nhà của bà Nguyễn Thị S dài 19,87m;
- Hướng Nam giáp với đường đal nội bộ khu dân cư cụm số 04, tuyến dân cư Tân Thành – Lò Gạch dài 4,08m
- Hướng Bắc giáp với thửa đất số 312, tờ bản đồ số 05 của bà Nguyễn Thị S dài 4,0m.

Kèm theo là Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/12/2019 và Sơ đồ đo đạc ngày 31/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

4. Bà Huỳnh Thị Tuyết N có nghĩa vụ trả cho bà Trương Thị Kim Đ giá trị căn nhà trên diện tích đất tranh chấp này là 188.264.532đ (Một trăm tám mươi tám triệu, hai trăm sáu mươi bốn nghìn, năm trăm ba mươi hai 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 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Buộc bà Trương Thị Kim Đ, ông Ngô Văn K (D), anh Ngô Gia C, chị Ngô Thị Kim Y và chị Ngô Thị Kim O có nghĩa vụ di dời các tài sản của mình trong căn nhà để trả lại diện tích đất tranh chấp và giao căn nhà trên diện tích đất tranh chấp nêu trên cho bà Huỳnh Thị Tuyết N được quyền sử dụng và sở hữu.

6. Bà Trương Thị Kim Đ, ông Ngô Văn K (D), anh Ngô Gia C, chị Ngô Thị Kim Y và chị Ngô Thị Kim O được quyền lưu cư trong căn nhà này 06 (sáu) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trương Thị Kim Đ phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Huỳnh Thị Tuyết N phải chịu 6.435.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí mà bà N đã nộp là 300.000đ, theo biên lai thu số 0007381 ngày 10/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H, bà N phải nộp thêm là 6.135.000đ.

8. Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: Bà Trương Thị Kim Đ phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá là 3.032.000đ để hoàn trả lại cho bà Huỳnh Thị Tuyết N (Do bà N đã tạm ứng và đã chi xong).

Chi phí định giá lại tài sản là 2.700.000 đồng bà Đ, ông K phải chịu (Ông K, bà Đ đã nộp và đã chi xong).

9. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trương Thị Kim Đ và ông Ngô Văn K (D) không phải chịu 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm. Được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai thu số 0004746 ngày 22/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H.

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 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:**

- VKSND tỉnh ĐT;
- Phòng KTNV - THA TA Tỉnh;
- VP TA Tỉnh;
- Tòa án nhân dân TP. H;
- Chi Cục THA DS TP.H;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ VA (V).

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

**ĐẤ KÝ**

**Nguyễn Thị Thanh**