

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 98/2020/DS-PT

Ngày: 21/8/2020

V/v Tranh chấp HĐ chuyển nhượng

Quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Trí Dũng

Các Thẩm phán: Bà Bùi Thị Cẩm Thúy

Bà Huỳnh Thị Bích Vân

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Văn Khải - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Lâm Thành Them - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21 tháng 8 năm 2020 tại trụ sở, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 119/2020/TLPT-DS ngày 21 Tháng 5 năm 2020, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2020/DS-ST ngày 12 tháng 02 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 124/2020/QĐ-PT ngày 01 tháng 6 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Hoài B

Địa chỉ: đường B, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Võ Út E

Địa chỉ: N, phường A (nay là T), quận N, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn U, bà Phạm Thị N

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Đặng Thị Huỳnh Cẩm Q

Địa chỉ: đường V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Huỳnh Phước C – Công ty Luật D, Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ (Xin vắng mặt).

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

Bà Bùi Thị Ngọc L

Địa chỉ: T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Út E

Địa chỉ: N, phường A (nay là T), quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Ông Nguyễn Việt H:

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ.

Ông Võ Thái H

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ.

Ngân hàng N.

Địa chỉ: L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Châu Bé T

Đại chỉ: Ấp N, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ.

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn U, bà Phạm Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 13-10-2017, ông Bùi Hoài B có nhận chuyển nhượng phần đất của ông Nguyễn Văn U và bà Phạm Thị N, phần đất ngang 11,5m, dài 13,2m; loại đất CLN; do ông U đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) số H00218; tại thửa số 556, tờ bản đồ 12; đất tọa lạc tổ 7, ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ; với giá thỏa thuận là 165.000.000đ, hợp đồng được công chứng ngày 13-10-2017. Hai bên có cầm cọc, giao đất xong và bên ông B đã thanh toán xong tiền cho bị đơn. Sau khi nhận đất, ông B đã xây dựng nhà hết phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng. Sau đó, giữa ông B với ông U có thỏa thuận để cho ông B được sử dụng lối đi ra lộ ngang 4m, dài 30m nên có làm phụ lục hợp đồng ngày 04-5-2018; đồng thời, ông U có ký tên trên giấy chứng nhận QSDĐ có vẽ hiện trạng lối đi và được chứng thực ngày 30-5-2018; theo đó ông B có đưa thêm cho ông U 2.000.000đ nữa. Như vậy, thực tế ông B đưa cho ông U tổng cộng là 167.000.000đ.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn nguyên đơn không đồng ý với lý do như sau: Việc chuyển nhượng giữa nguyên đơn với bị đơn hoàn toàn tự nguyện, có công chứng đúng quy định, nguyên đơn đã trả đủ tiền, nguyên đơn đã nhận đất cất nhà và

bị đơn không có phản đối gì. Đại diện bị đơn cho rằng hai bên chuyển nhượng vi phạm diện tích tối thiểu tách thửa là không đúng, vì quyết định số 05/2017 của Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố Cần Thơ có hiệu lực ngày 16-10-2017 là sau thời điểm chứng thực nên thỏa thuận không trái pháp luật. Nguyên đơn chưa đăng ký với cơ quan có thẩm quyền được là do khi có quyết định 05/2017 của UBND thành phố Cần Thơ nên Bộ phận một cửa của UBND huyện Phong Điền không chịu nhận hồ sơ và yêu cầu chờ xin ý kiến nên không có biên nhận hồ sơ của Bộ phận một cửa.

Nay nguyên đơn yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với bị đơn theo diện tích đất đo đạc thực tế là 150,5m². Về phần đường đi ngang 4m, dài 30m, nguyên đơn đã thỏa thuận với bị đơn và đã rút lại yêu cầu này.

Bị đơn trình bày:

Theo nguyên đơn trình bày giữa hai bên có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng. Tuy nhiên, bị đơn không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn. Bị đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết buộc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 13-10-2017 giữa bị đơn với ông Bùi Hoài B, bị đơn sẽ trả lại cho ông B số tiền 165 triệu đồng và bị đơn đồng ý trả lại giá trị căn nhà theo giá của Hội đồng định giá đã định, yêu cầu nguyên đơn trả đất lại cho bị đơn.

Bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng với lý do sau: Do bị đơn không am hiểu pháp luật nên thỏa thuận trái pháp luật về việc diện tích không đủ để tách thửa, vì tại thời điểm chuyển nhượng Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực và có quy định về diện tích tối thiểu để tách thửa; còn Quyết định số 49/2009 ngày 07-9-2009 của UBND thành phố Cần Thơ hết hiệu lực ngày 15-12-2014 và theo quyết định số 19/2014 ngày 21-11-2014 không có quy định đất nông nghiệp diện tích tối thiểu là bao nhiêu; theo quyết định 05/2017 ngày 02-10-2017 thì quy định diện tích tối thiểu như theo hợp đồng là không cho tách thửa nên bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng.

Đối với phần đường đi, theo phụ lục hợp đồng ngày 04-5-2018, bị đơn không thừa nhận chữ ký của bị đơn trong hợp đồng; tuy nhiên, do hợp đồng không có công chứng nên không có giá trị; vì vậy, bị đơn không yêu cầu giám định chữ ký; Hơn nữa, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất công chứng ngày 30-5-2018, nguyên đơn tự vẽ phần đường đi vào nên bị đơn cũng không đồng ý; do đó, bị đơn xác định không có thỏa thuận chuyển nhượng đường đi ngang 4m, dài 30m; bị đơn chỉ nhận 165 triệu đồng tiền chuyển nhượng nên yêu cầu hủy hợp đồng, yêu cầu nguyên đơn trả lại đất, bị đơn chỉ trả lại 165 triệu đồng và bị đơn trả lại giá trị nhà cho nguyên đơn số tiền 230.947.000đ. Yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và bác yêu cầu của nguyên đơn.

Theo giấy chứng nhận QSDĐ thể hiện nguồn gốc đất có được do nhận chuyển nhượng nhưng thực tế nguồn gốc đất của ông U có được do tặng cho. Đối với việc thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng, bị đơn đã tắt toán cho Ngân hàng xong và đã được xóa thế chấp ngày 23-12-2019.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Đại diện ủy quyền của bà Bùi Thị Ngọc L là ông Võ Út E trình bày: Thông nhất như đại diện ủy quyền cho ông Bùi Hoài B.

Đại diện ủy quyền của Ngân hàng N, ông Châu Bé T trình bày: Ông Nguyễn Văn U và bà Phạm Thị N có ký hợp đồng vay tiền của Ngân hàng N vào ngày 06-12-2018, vay số tiền 400 triệu đồng, thời hạn vay 10 tháng và có thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số H00218; tại thửa số 556, tờ bản đồ 12; đất tọa lạc tổ 7, ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ. Hiện tại, bị đơn đang thực hiện đúng theo nghĩa vụ nên Ngân hàng không có yêu cầu gì trong vụ kiện này.

Ông Nguyễn Việt H trình bày: Vào năm 2018, ông có hợp đồng thuê nhà của ông Bùi Hoài B để sản xuất kinh doanh nhôm kính. Trong vụ kiện này ông không có yêu cầu gì. Đồng thời, ông yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt ông.

Theo bản trích đo địa chính số 64/TTKTTNMT ngày 25-10-2019 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thuộc Sở tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ thể hiện vị trí tranh chấp tại thửa 556¹, diện tích 150,5m².

Theo biên bản định giá tài sản ngày 21-8-2019 thể hiện: Giá đất CLN theo giá nhà nước là 140.000đ/m², theo giá thị trường là 3.000.000đ/m² và giá trị nhà là 230.947.000đ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2020/DS-ST ngày 12/02/2020 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền tuyên xử như sau:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13 tháng 10 năm 2017 giữa ông Nguyễn Văn U và bà Phạm Thị N với ông Bùi Hoài B, tại một phần thửa 556, tờ bản đồ số 12; tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00218 cấp ngày 04-10-2006 do ông Nguyễn Văn U đứng tên. Vị trí chuyển nhượng theo bản trích đo địa chính tại thửa 556¹; diện tích 150,5m²; loại đất trồng cây lâu năm; cụ thể tứ cận như sau:

- + Cạnh hướng Bắc giáp bà Bùi Thư Anh và ông Nguyễn Văn U là 13,2m;
- + Cạnh hướng Nam giáp ông Nguyễn Văn U là 13,2m;
- + Cạnh hướng Đông giáp ông Nguyễn Văn U là 11,4m;
- + Cạnh hướng Tây giáp ông Võ Thái H là 11,4m.

(Kèm theo bản trích đo địa chính số 64/TTKTTNMT ngày 25-10-2019 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thuộc Sở tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ).

Sau khi bản án có hiệu lực, ông Bùi Hoài B có quyền và nghĩa vụ chủ động đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và

đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án và theo pháp luật.

2/ Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do rút yêu cầu giải quyết phần đường đi ngang 04m, dài 30m. Trả lại cho nguyên đơn một phụ lục hợp đồng ngày 04-5-2018 (bản gốc) và giấy chứng nhận QSDĐ số H00218, chứng thực ngày 30-5-2018 có chữ ký và viết tên ông Nguyễn Văn U (bản chính). Nguyên đơn có quyền khởi kiện lại yêu cầu này theo quy định pháp luật.

3/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13 tháng 10 năm 2017 giữa ông Nguyễn Văn U và bà Phạm Thị N với ông Bùi Hoài B, tại một phần thửa 556, tờ bản đồ số 12; tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00218 cấp ngày 04-10-2006 do ông Nguyễn Văn U đứng tên, yêu cầu trả lại đất, bị đơn trả lại tiền chuyển nhượng và trả lại giá trị nhà cho nguyên đơn.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định tại chỗ, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 24/02/2020 bị đơn ông Nguyễn Văn U và bà Phạm Thị N có đơn kháng cáo đề ngày 21/02/2020 yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự còn lại vẫn giữ nguyên yêu cầu như đã trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu ý kiến như sau:

- Về thủ tục tố tụng: Đương sự và Tòa án các cấp thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự;

- Về nội dung giải quyết vụ án: Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng các bên ký kết đã được công chứng, chứng thực. Bị đơn đã giao đất và nhận đủ tiền, nguyên đơn đã xây nhà trên đất và sử dụng đến nay. Bị đơn cho rằng theo quy định tại Quyết định số 05/2017/QĐ-UBND ngày 02/10/2017 thì diện tích chuyển nhượng ghi nhận trong hợp đồng không đủ để tách thửa nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, thời điểm các bên giao kết hợp đồng trước khi Quyết định số 05 nêu trên có hiệu lực, hơn nữa tại khoản 1 Điều 29 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 có quy định thửa đất đang sử dụng được hình thành từ trước ngày văn bản quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về diện tích tối thiểu được tách thửa có hiệu lực thì hành mà diện tích thửa đất nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nhưng có đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thì người đang sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền ở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất nên nguyên đơn thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao dịch các bên không trái quy định pháp luật.

Hơn nữa, thời điểm ký kết hợp đồng đất đã có giấy, không có tranh chấp hoặc bị kê biên; các bên giao kết đều có năng lực pháp luật dân sự; không bị ép buộc; mục đích và nội dung không vi phạm điều cấm của luật; hợp đồng đã được công chứng chứng thực và các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ. Do đó cấp sơ thẩm chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

Tuy nhiên cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch là chưa phù hợp bởi lẽ bị đơn không phải thực hiện hiện nghĩa vụ về tài sản hay bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn.

Với những phân tích trên, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông U, bà N, áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa án sơ thẩm.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu các bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã ký kết, bị đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng. Cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết theo quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ, đúng pháp luật.

[1] Xét kháng cáo của bị đơn Hội đồng xét xử nhận thấy;

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã được lập thành văn bản và công chứng chứng thực vào ngày 13/10/2017, theo đó bị đơn đồng ý chuyển nhượng cho nguyên đơn phần đất diện tích 150m² (đo đạc thực tế 150,5m²) loại đất trồng cây lâu năm trong tổng diện tích 965m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng số H00218 thửa đất 556, tờ bản đồ số 12 được Ủy ban nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/10/2006, các bên đã thực hiện thanh toán tiền và giao đất, đồng thời chưa đầy một tháng sau đó, nguyên đơn đã xây dựng nhà trên đất. Do đó cấp sơ thẩm đã áp dụng quy định tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn có căn cứ.

Ngay từ đầu, việc lập hợp đồng để chuyển nhượng phần đất nêu trên là sự tự nguyện của các bên, nguyên đơn đã thanh toán đủ tiền, xây nhà, sử dụng đất trong thời gian dài và phía bị đơn cũng không phản đối, cũng như không có tranh chấp gì đối với hợp đồng chuyển nhượng này nên không có lý do để hủy hợp đồng chuyển nhượng mà các bên đã ký kết. Bị đơn nại ra vấn đề diện tích theo hợp đồng chuyển nhượng là 150m² nhưng bản án sơ thẩm lại tuyên công nhận 150,5m² là không đúng quy định. Xét thấy bị đơn nại ra vấn đề này là không có cơ sở bởi lẽ; hợp đồng ghi nhận diện tích 150m² và các bên đã tiến hành bàn giao đất trên thực địa, có sự chênh

lệch tăng thêm $0,5m^2$ đó là diện tích thực tế của phần đất khi đo đạc. Điều này đã được các bên thống nhất tại biên bản thẩm định ngày 21/8/2019 chứ không phải cộng thêm vào từ phần đất khác.

Hơn nữa, về phía bị đơn sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho nguyên đơn nhưng lại sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có phần đất đã chuyển nhượng cho nguyên đơn thế chấp vay vốn tại Ngân hàng N là không đúng và xét thấy là đã có lợi cho bị đơn. Tuy nhiên, hiện tại bị đơn đã tắt nợ, tài sản bảo đảm đã được giải chấp nên việc tiếp tục công nhận hợp đồng chuyển nhượng cũng không ảnh hưởng gì đến quyền lợi của ngân hàng.

[2] Đối với những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan như ông Võ Thái H và Nguyễn Việt H đã được tòa án triệu tập tham gia tố tụng nhưng các ông không có yêu cầu gì trong vụ án này và xin được vắng mặt nên cấp sơ thẩm không đặt ra xem xét là phù hợp. Kháng cáo của bị đơn yêu cầu hủy án sơ thẩm là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Đối với nội dung tuyên án của bản án sơ thẩm là còn thừa và không cần thiết, cụ thể: Theo bản trích đo địa chính số 64/TTKTTNMT ngày 25/10/2019 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ xác định không có hướng Đông, Tây, Nam, Bắc nhưng án sơ thẩm lại gắn vào cùng với việc kèm theo trích đo địa chính số 64 là không cần thiết.

Nguyên đơn khởi kiện phải kèm theo đơn những tài liệu, chứng cứ chứng minh quyền, lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm được quy định tại Điều 189 và Điều 91 về nghĩa vụ chứng minh được Bộ luật tố tụng dân sự quy định.

Nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu, cấp sơ thẩm đã đình chỉ là đúng, tuy nhiên quyết định trả lại phụ lục hợp đồng ngày 04/5/2018 (bản viết tay) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00218, chứng thực ngày 30/5/2018 (bản sao) cho nguyên đơn là không đúng vì đây là chứng cứ đã đóng số bút lục cần phải lưu trữ trong hồ sơ, nếu sau này nguyên đơn có yêu cầu khởi kiện và cần có chứng cứ này thì có thể đến Tòa án nơi lưu trữ để sao lục. Tại phiên Tòa hôm nay, nguyên đơn không yêu cầu nhận lại các giấy tờ trên và đại diện cho bị đơn thừa nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính do ông U đang giữ. Ngoài ra quyết định sơ thẩm còn tuyên nguyên đơn có quyền khởi kiện lại là không cần thiết bởi vì quyền này của đương sự đã được quy định tại khoản 1 Điều 218 Bộ luật tố tụng dân sự. Những vấn đề nêu trên đương sự không có yêu cầu nhưng án sơ thẩm lại quyết định vượt ngoài yêu cầu khởi kiện của đương sự được quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về án phí: Cấp sơ thẩm nhận định cho rằng phần tố của bị đơn thuộc trường hợp phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là chưa phù hợp bởi lẽ nội dung chính yêu cầu phần tố của bị đơn vẫn là yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thuộc trường hợp đòi lại giá trị quyền sử dụng đất nên không thể buộc bị đơn chịu án phí có giá ngạch.

Với những sai sót trên cấp phúc thẩm cần thiết phải sửa án sơ thẩm và cấp sơ thẩm nghiêm túc rút kinh nghiệm.

Căn cứ đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ là có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tuyên xử: Sửa bản án sơ thẩm.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn U và bà Phạm Thị N.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13 tháng 10 năm 2017 giữa ông Nguyễn Văn U và bà Phạm Thị N với ông Bùi Hoài B, tại một phần thửa 556, tờ bản đồ số 12; tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00218 cấp ngày 04/10/2006 do ông Nguyễn Văn U đứng tên. Vị trí chuyển nhượng theo bản trích đo địa chính tại thửa 556¹, diện tích 150,5m²; loại đất trồng cây lâu năm.

(Kèm theo bản trích đo địa chính số 64/TTKTTNMT ngày 25-10-2019 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thuộc Sở tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ).

Ông Bùi Hoài B có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án và theo pháp luật.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do rút yêu cầu giải quyết phần đường đi ngang 04m, dài 30m.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13 tháng 10 năm 2017 giữa ông Nguyễn Văn U và bà Phạm Thị N với ông Bùi Hoài B, tại một phần thửa 556, tờ bản đồ số 12; tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00218 cấp ngày 04-10-2006 do ông Nguyễn Văn U đứng tên.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: tổng chi phí là 5.000.000đ (Năm triệu đồng), Bị đơn phải chịu và bị đơn đã nộp 2.500.000đ. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí 2.500.000đ nên buộc ông Nguyễn Văn U và bà Phạm Thị N phải có trách nhiệm trả lại cho ông B số tiền 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm ngàn đồng).

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn U và bà Phạm Thị N phải chịu án phí 300.000 đồng nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo biên lai

số 001252 ngày 03/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ. Ông U và bà N đã nộp xong án phí sơ thẩm.

Ông Bùi Hoài B được nhận lại tiền tạm ứng án phí là 4.125.000đ (Bốn triệu một trăm hai mươi lăm ngàn đồng) theo biên lai số 005473 ngày 12/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn U, bà Phạm Thị N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 017336 ngày 24/02/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ. Ông U, bà N đã nộp xong án phí phúc thẩm.

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 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:

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND H.Phong Điền;
- Chi cục THADS. H.Phong Điền;
- Lưu (HS – 2b).

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

(Đã ký)

Trần Trí Dũng