

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**
Bản án số: 136/2022/DS-PT
Ngày 12-9-2022
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Vĩnh Khương.

Các Thẩm phán: Ông Phan Lê Vũ Huy Hoàng.

Ông Nguyễn Hoàng Thành.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trầm Thị Phương Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thanh Quyên - Kiểm sát viên.

Ngày 12-9-2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 112/2022/TLPT-DS ngày 25-7-2022 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2022/DS-ST ngày 17-5-2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 145/2022/QĐ-PT ngày 04-8-2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Hồ Thị B. Địa chỉ: Số BH, ấp MT, xã TM, huyện CT, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị Th. Địa chỉ: Số BH, ấp MT, xã TM, huyện CT, tỉnh Sóc Trăng (theo văn bản ủy quyền ngày 13-8-2018 - có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Huỳnh A, là luật sư của Văn phòng Luật sư Huỳnh A thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Sóc Trăng. Địa chỉ: Số BH NTT, Khóm M, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị H. Địa chỉ: Số BM, ấp MT, xã TM, huyện CT, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Văn Ph. Địa chỉ: Ấp MT, xã TM, huyện CT, tỉnh Sóc Trăng (theo văn bản ủy quyền ngày 22-8-2022 - có mặt).

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Ngân hàng N - Chi nhánh huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Địa chỉ: Số MNM, ấp TQ A, thị trấn CT, huyện CT, tỉnh Sóc Trăng (ông Lê Bình D là người đại diện ủy quyền theo văn bản ủy quyền số 2965/QĐ-NHNo-PC ngày 27-12-2019 của Ngân hàng N- vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Lê Thị H, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện ngày 11-6-2018 và trình bày của nguyên đơn:

Vào ngày 11-4-2006, bà Hồ Thị B chuyển nhượng của bà Lê Thị H phần đất có diện tích 2,5 công (tầm 03m) với giá 32,5 chỉ vàng 24k; đến ngày 15-12-2011, bà B chuyển nhượng thêm 01 công đất (tầm 03m) với giá 13 chỉ vàng 24k và cổ 01 công đất với giá 05 chỉ vàng 24k. Đất thuộc thửa số 476, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp MT, xã TM, huyện MT (nay là huyện CT), tỉnh Sóc Trăng. Đến ngày 28-8-2012, bà B chuyển nhượng tiếp 01 công đất đã cổ của bà H với giá 13 chỉ vàng 24k, nhưng lúc cổ bà H đã nhận 05 chỉ, nên bà B đưa thêm 08 chỉ vàng 24k là đủ.

Trước sau, bà Hồ Thị B nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị H diện tích 4,5 công đất (tầm 03m) với giá 58,5 chỉ vàng 24k, thuộc thửa đất số 476, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp MT, xã TM, huyện MT (nay là huyện CT), tỉnh Sóc Trăng. Bà B đã giao đủ vàng cho bà H và bà H cũng đã đo đạc, giao đất cho bà B sử dụng, cải tạo từ đất lúa sang đất vườn, trồng cây ăn trái. Khi bà B có nhu cầu sang tên phần đất này thì bà H không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B để làm thủ tục.

Bà Hồ Thị B đề nghị Tòa án bác yêu cầu phản tố của bà Lê Thị H và yêu cầu công nhận phần đất đã chuyển nhượng của bà H có diện tích 5.854,3m² thuộc thửa đất số 476, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp MT, xã TM, huyện CT, tỉnh Sóc Trăng thuộc quyền sử dụng của bà B.

Theo đơn phản tố ngày 02-6-2016 và trình bày của bị đơn:

Bà Lê Thị H thừa nhận đã chuyển nhượng 4,5 công đất (tầm 3m) cho bà Hồ Thị B trong ba lần với giá tổng cộng là 58,5 chỉ vàng 24K, đất thuộc thửa đất số 476, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp MT, xã TM, huyện CT, tỉnh Sóc Trăng. Mỗi lần chuyển nhượng hai bên đều có làm “Giấy sang đất” viết tay, bà H đã nhận đủ vàng và bà B đã nhận đất để canh tác.

Bà Lê Thị H phản tố yêu cầu Tòa án hủy ba Giấy sang nhượng đất được bà B và bà H lập vào các ngày 11-4-2006, ngày 15-12-2011, ngày 28-8-2012 và buộc bà B trả lại cho bà H diện tích đất 4,5 công (tầm 3m) nêu trên, bà H đồng ý trả cho bà B 58,5 chỉ vàng 24k và giá trị cây ăn trái, hoa màu trên đất theo giá trị trường.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2022/DS-ST ngày 17-5-2022 (đã được sửa chữa, bổ sung), Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định (tóm tắt):

Không chấp nhận đơn phản tố của bị đơn bà Lê Thị H về việc yêu cầu Tòa án Hủy các giấy sang nhượng đất giữa bà Hồ Thị B và bà Lê Thị H, ngày 11/4/2006; ngày 15/12/2011; ngày 28/8/2012; với diện tích 5.854,3m², giá 58,5 chỉ vàng 24k, tại thửa đất số: 476, tờ bản đồ số: 02, tọa lạc tại ấp MT, xã TM, huyện CT, tỉnh Sóc Trăng; buộc bà Hồ Thị B trả lại diện tích đất 5.854,3m², tại thửa đất số: 476, tờ bản đồ số: 02, tọa lạc tại ấp MT, xã TM, huyện CT, tỉnh Sóc Trăng; bà Lê Thị H đồng ý trả 58,5 chỉ vàng 24k và đồng ý trả giá trị cây ăn trái, hoa màu trên đất theo giá trị trường cho bà B.

Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Hồ Thị B về việc yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất: 5.854,3m², thửa đất số: 476, tờ bản đồ số: 02, tọa lạc tại ấp MT, xã TM, huyện CT, tỉnh Sóc Trăng; thuộc quyền sử dụng đất của bà Hồ Thị B.

Công nhận cho nguyên đơn bà Hồ Thị B có quyền quản lý và sử dụng phần đất và các cây trồng trên đất, đất có diện tích: 5.854,3m² thuộc thửa 476, tờ bản đồ số 02 tọa lạc ấp MT, xã TM, huyện CT, tỉnh Sóc Trăng có số đo tứ cận:

- Phía Đông giáp đất hộ ông Hồ Văn C, Hồ Thị B có số đo: 106 m;
- Phía Tây giáp phần đất bà Huỳnh Thị Th có số đo: 105,5 m;
- Phía Nam giáp phần đất ông Nguyễn Văn T có số đo: 59,2 m;
- Phía Bắc giáp đất phần đất bà Lê Thị H có số đo: 51,6 m;
- Diện tích: 5854,3m², loại đất 2l.

Trên đất có các cây trồng:

- Cam Sành: 1653 cây loại A
- Tràm: 18 cây loại A; 38 cây loại B; 65 cây loại C
- Bạch đàn: 02 cây loại B
- Tre: 3m²

Nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00222 QDSD/, do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Tú (nay là huyện Châu Thành), tỉnh Sóc Trăng cấp cho Hộ bà Ngô Thị B (Bà Ngô Thị B để thừa kế cho Lê Thị H ngày 01/9/2005).”

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 31-5-2022, bị đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên nội dung đơn phản tố và không rút lại đơn kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, bị đơn đều thừa nhận đã ba lần chuyển nhượng đất cho nguyên đơn với diện tích tổng cộng là 4,5 công (tầm 3m) và đã nhận của nguyên đơn 58,5 chỉ vàng 24K. Khi chuyển nhượng và nhận vàng đều có lập Giấy sang đất viết tay, nguyên đơn đã giao đủ vàng cho bị đơn và bị đơn cũng đã đo đạc, giao đất cho nguyên đơn cải tạo từ đất lúa sang đất vườn, trồng cây ăn trái và sử dụng ổn định cho đến nay. Bị đơn kháng cáo cho rằng không có việc chuyển nhượng, mà chỉ cầm cố đất cho nguyên đơn với số tiền 37.000.000 đồng, nhưng bị đơn không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh. Từ đó, vị luật sư đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

+ Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm về nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự để giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của bà Lê Thị H là phù hợp với quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên kháng cáo hợp lệ và được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Ông Lê Bình D là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Nđã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vụ án vắng mặt đương sự này.

[3] Về nội dung vụ việc, tại đơn yêu cầu phản tố ngày 02-6-2020, trong quá trình giải quyết cho đến khi kết thúc phiên tòa sơ thẩm, phía bà Lê Thị H

đều thừa nhận đã ba lần chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Hồ Thị B với tổng diện tích là 4,5 công đất (tầm 3m) thuộc thửa đất số 476, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp MT, xã TM, huyện CT, tỉnh Sóc Trăng; tổng giá trị chuyển nhượng là 58,5 chỉ vàng 24K. Cụ thể vào ngày 11-4-2006 chuyển nhượng 2,5 công với giá 32,5 chỉ vàng 24K; ngày 15-12-2011 chuyển nhượng 01 công với giá 13 chỉ vàng 24K và ngày 28-8-2012 chuyển nhượng 01 công với giá 13 chỉ vàng 24K. Mỗi lần giao dịch đều có lập “Giấy sang đất” được hai bên cùng ký tên. Bà H cũng thừa nhận cả ba lần chuyển nhượng đều đã thực hiện xong, bà B đã nhận đất để canh tác và bà H đã nhận đủ số vàng của từng lần giao dịch.

[4] Trong quá trình quản lý, sử dụng đất liền kề, giữa bà H và bà B đã từng tranh chấp về ranh đất, được Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm tại Bản án số 30/2015/DS-ST ngày 17-9-2015 và Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm tại Bản án số 44/2016/DS-PT ngày 17-3-2016, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tại đoạn 1 trang 6 của bản án phúc thẩm nhận định “Vào các năm 2006 và năm 2011 thì giữa nguyên đơn Hoa và phía gia đình bị đơn Buời có chuyển nhượng với nhau phần đất ruộng có diện tích 4,5 công tầm lớn (tương đương diện tích 5.832m²), việc chuyển nhượng chưa làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm chuyển nhượng đất các bên cũng đã xác định ranh giới rõ ràng. Phía nguyên đơn Hoa cũng đã thừa nhận sau khi nhận chuyển nhượng thì gia đình bị đơn Buời đã sử dụng đúng vị trí phần đất đã nhận chuyển nhượng của phía nguyên đơn (thể hiện bút lục số 236)”.

[5] Theo quy định tại điểm b, khoản 1, khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì các tình tiết, sự kiện nêu trên là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh. Nhưng sau khi xử sơ thẩm, bà Lê Thị H kháng cáo cho rằng không chuyển nhượng diện tích 4,5 công đất tranh chấp cho bà B, mà bà H chỉ cầm cố với giá 37.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận khi nào bà H có tiền thì chuộc lại. Từ trước đến nay, bà H chỉ nhận từ bà B số tiền 37.000.000 đồng chứ không có nhận bất kỳ số vàng nào và bà B đã nhiều lần yêu cầu bà H chuộc phần đất này nhưng khi bà H có đủ tiền và đề nghị chuộc lại đất thì bà B không đồng ý. Hội đồng xét xử nhận thấy lời trình bày của bà H trước sau không thống nhất, có sự mâu thuẫn với nhau và ngoài lời trình bày này thì bà H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh. Ngược lại, bà B đã chứng minh việc chuyển nhượng đất của bà H theo ba “Giấy sang đất” viết tay được lập vào các ngày 11-4-2006, ngày 15-12-2011, ngày 28-8-2012 và “Tờ cam kết” ghi ngày 11-5-2012 trong đó bà H thừa nhận đã chuyển nhượng diện tích đất 4,5 công (tầm 3m) cho bà B và cam kết khi tất toán nợ vay của Ngân hàng sẽ làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà B. Đồng thời, theo Hợp đồng tín dụng số 9161126/HĐTD ngày 28-11-2016 thì việc Ngân hàng N - Chi nhánh huyện C, tỉnh Sóc Trăng giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00222 do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 11-01-1997 cho Hộ bà Ngô Thị B (để thừa kế cho Lê Thị H ngày 01-9-2005) là hoạt động

cho vay theo chính sách tín dụng phục vụ phát triển nông nghiệp, nông thôn theo quy định tại khoản 3 Điều 9 Nghị định số 55/2015/NĐ-CP ngày 09-6-2015 của Chính phủ. Việc bà H giao bản chính Giấy chứng nhận này cho Ngân hàng không phải là thế chấp tài sản để đảm bảo nợ vay và tại văn bản ngày 11-8-2022, Chi nhánh Ngân hàng cũng xác định bà H đã trả hết nợ và nhận lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 04-01-2022. Nhưng đến nay bà H vẫn không thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đối với diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà B theo cam kết.

[6] Như vậy, có đủ căn cứ xác định bà Lê Thị H đã ba lần chuyển nhượng cho bà Hồ Thị B với diện tích đất tổng cộng là 4,5 công (tầm 3m), theo kết quả đo đạc thực tế có diện tích 5.854,3m², là một phần của thửa đất số 476, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp MT, xã TM, huyện CT, tỉnh Sóc Trăng. Việc chuyển nhượng được hai bên tự nguyện thực hiện, mục đích và nội dung không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; bà H đã nhận đủ vàng và giao đất cho bà B. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng có vi phạm điều kiện về hình thức, nhưng sau khi nhận đất, bà B đã cải tạo từ đất trồng lúa để lên liếp, trồng cây ăn trái nhưng gia đình bà H không phản đối và các bên cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý theo các quy định về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà B đối với diện tích đất nêu trên có đủ điều kiện để được công nhận theo quy định tại Điều 122, Điều 697 Bộ luật Dân sự 2005; khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai 2003 và hướng dẫn tại điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

[7] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy bị đơn kháng cáo cho rằng chỉ cầm cố đối với diện tích đất 5.854,3m² thuộc thửa đất số 476, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp MT, xã TM, huyện CT, tỉnh Sóc Trăng và yêu cầu hủy các giấy sang đất lập ngày 11-4-2006; ngày 15-12-2011 và ngày 28-8-2012 là không có cơ sở để chấp nhận.

[8] Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ, nên được chấp nhận.

[9] Do diện tích đất 5.854,3m² đã chuyển nhượng là một phần của thửa đất số 476, tờ bản đồ số 02 có diện tích 9.375m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00222 do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 11-01-1997 cho Hộ bà Ngô Thị B (để thừa kế cho Lê Thị H ngày 01-9-2005), nhưng khi tuyên công nhận diện tích đất này cho nguyên đơn, án sơ thẩm chỉ xác định theo kích thước và tứ cận mà không đính kèm Sơ đồ đất theo kết quả đo đạc ngày 21-12-2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Châu

Thành, tỉnh Sóc Trăng. Cấp phúc thẩm điều chỉnh theo hướng bổ sung nội dung này để thuận lợi hơn cho việc thi hành án.

[10] Bà Lê Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm do án sơ thẩm được giữ nguyên, nhưng bà H là người cao tuổi và có yêu cầu miễn án phí nên Hội đồng xét xử cho bà H được miễn nộp khoản tiền này theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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. Do bà H được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên không xem xét xử lý khoản tiền này.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 296, khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự và điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Lê Thị H.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2022/DS-ST ngày 17-5-2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hồ Thị B về việc yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất: 5.854,3m², thửa đất số: 476, tờ bản đồ số: 02, tọa lạc tại ấp MT, xã TM, huyện CT, tỉnh Sóc Trăng thuộc quyền sử dụng đất của bà Hồ Thị B.

Công nhận cho nguyên đơn bà Hồ Thị B có quyền quản lý và sử dụng phần đất và các cây trồng trên đất, đất có diện tích: 5.854,3m² thuộc thửa 476, tờ bản đồ số 02 tọa lạc ấp MT, xã TM, huyện CT, tỉnh Sóc Trăng có số đo tứ cận:

- Phía Đông giáp đất hộ ông Hồ Văn C, Hồ Thị B có số đo: 106 m;
- Phía Tây giáp phần đất bà Huỳnh Thị Th có số đo: 105,5 m;
- Phía Nam giáp phần đất ông Nguyễn Văn T có số đo: 59,2 m;
- Phía Bắc giáp đất phần đất bà Lê Thị H có số đo: 51,6 m;
- Diện tích: 5854,3m², loại đất 2l.

Trên đất có các cây trồng:

- Cam Sành: 1653 cây loại A
- Tràm: 18 cây loại A; 38 cây loại B; 65 cây loại C
- Bạch đàn: 02 cây loại B
- Tre: 3m²

Nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00222 QDSĐ/, do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Tú (nay là huyện Châu Thành), tỉnh Sóc Trăng cấp cho Hộ bà Ngô Thị B (Bà Ngô Thị B để thừa kế cho Lê Thị H ngày 01-9-2005).

(Kèm theo Sơ đồ đất theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc ngày 21-12-2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng)

2.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Lê Thị H về việc yêu cầu Tòa án hủy các giấy sang nhượng đất giữa bà Hồ Thị B và bà Lê Thị H, ngày 11-4-2006; ngày 15-12-2011; ngày 28-8-2012; với diện tích 5.854,3m², giá 58,5 chỉ vàng 24k, tại thửa đất số: 476, tờ bản đồ số: 02, tọa lạc tại ấp MT, xã TM, huyện CT, tỉnh Sóc Trăng; buộc bà Hồ Thị B trả lại diện tích đất 5.854,3m², tại thửa đất số 476, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp MT, xã TM, huyện CT, tỉnh Sóc Trăng; bà Lê Thị H đồng ý trả 58,5 chỉ vàng 24k và đồng ý trả giá trị cây ăn trái, hoa màu trên đất theo giá trị trường cho bà B.

2.3. Đối với Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) - Chi nhánh huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; không có yêu cầu độc lập, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, nếu sau này có yêu cầu khởi kiện sẽ thụ lý thành vụ án khác.

2.4. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí khác:

Bà Lê Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, nhưng bà H là người cao tuổi, nên căn cứ Điểm đ, khoản 1, Điều 12, NQ 326/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 miễn toàn bộ án phí cho bà H.

Bà Hồ Thị B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho bà Hồ Thị B 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0001288 ngày 11-7-2018 của Chi cục Thi hành án huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.538.778 đồng: Bà Lê Thị H phải chịu, nhưng được trừ vào số tiền bà Hồ Thị B đã tạm ứng trước là 4.538.778 đồng nên bà Lê Thị H phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Hồ Thị B số tiền 4.538.778 đồng.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị H được miễn nộp 300.000 đồng.

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:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Vĩnh Khương