

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 29/2021/DS-PT

Ngày: 25 - 03 - 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 SÓC TRĂNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hùng Nuôi.

Các Thẩm phán: 1/. Ông Nguyễn Văn Toàn.

2/. Ông Nguyễn Văn Dũ.

- Thư ký phiên tòa: Ông Châu Trần Nhật Nguyên – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng: Ông Sơn Cuol - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 03 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 127/2019/TLPT-DS ngày 04 tháng 09 năm 2019, về việc “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 11 tháng 06 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 10/2021/QĐ-PT ngày 17 tháng 02 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 35/2021/QĐ-PT ngày 08 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Châu Thị Ngọc Y (tên khác Ngọc A), sinh năm 1953; Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

* *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:* Luật sư Trần Thanh P – Văn phòng Luật sư Trần Thanh P, thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ; Địa chỉ: đường T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (Đăng ký số 98 ngày 03/10/2019). (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Trương A, sinh năm 1932; Địa chỉ: đường N, khóm M, phường C, thành phố C, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt)

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

1. Ông Chiêm Kiêm L, sinh năm 1950; Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

2. Bà Trương Kiến H, sinh năm 1965; Địa chỉ: Hẻm H, đường N, khóm M, phường C, thành phố C, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt)

3. Ông Trương Kiến B, sinh năm 1968; (vắng mặt)

4. Ông Trương Kiến T, sinh năm 1971; (vắng mặt)

5. Ông Trương Kiến T, sinh năm 1976; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: đường N, khóm M, phường C, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

6. Bà Trương Thị H, sinh năm 1973; Địa chỉ: ấp G, xã H, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. (vắng mặt)

7. Bà Trương Kiến M, sinh năm 1979; Địa chỉ: Ấp T, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

8. Ông Lư Văn K, sinh năm 1948; (vắng mặt)

9. Bà Lư Bích Đ, sinh năm 1955; (vắng mặt)

10. Bà Lư Bích T, sinh năm 1957; (vắng mặt)

11. Ông Lư Văn N, sinh năm 1959; (vắng mặt)

12. Bà Lư Bích Bạch, sinh năm 1965; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: khu H, ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

13. Bà Lư Bích T, sinh năm 1963; Địa chỉ: Số 49, khu III, ấp Phú Bình B, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

(Ông K, bà Đ, bà T, ông N và bà B ủy quyền cho bà T đại diện, theo các Giấy ủy quyền cùng ngày 21/10/2019).

14. Ông Lư Văn K, sinh năm 1962; Địa chỉ: Tổ 10, khu vực Bình Thường A, phường Long Xuyên, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Bà Châu Thị Ngọc Y là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

1- Nguyên đơn bà Châu Thị Ngọc Y trình bày: Vào ngày 16/10/2012, bà Y nhận chuyển nhượng phần đất và căn nhà ngói cũ của ông Trương A, theo giấy chứng nhận diện tích 102m², nhưng khi cán bộ địa chính xuống đo thì số đất thực tế chỉ có 86m², thuộc thửa đất số 209, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 0614.QĐĐ ngày 01/09/1997 của UBND huyện Mỹ Tú (nay C) cấp cho hộ ông Trương A, với số tiền 190.000.000đồng (Một trăm chín mươi triệu đồng). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân (UBND) xã P chứng thực, ông

Trương A đã giao đất chuyển nhượng được 52m², còn lại diện tích 34 m² đất phía sau ông Trương A chưa giao.

Nay bà Y yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trương A phải giao thêm diện tích 34m² đất còn lại theo hợp đồng đã ký.

2- Tại biên bản hòa giải ngày 09/11/2015, tờ tường trình ngày 08/04/2016, bị đơn ông Trương A trình bày: Ông thừa nhận phần nhà và đất của ông là từ mé lộ trước tới bức tường phía sau, còn cấp bằng khoán bao nhiêu mét vuông thì ông không biết. Khi ông chuyển nhượng nhà và đất cho bà Y, thì ông có nói là: “Chỉ bán tới bức tường phía sau, còn từ bức tường ra phía sau là của người khác. Nếu bà Y muốn mua thì thỏa thuận mua với anh em của cô Lư Bích T, vì ông thấy cô Tuyết đang ở phần đất phía sau”.

Khi ông và bà Y ký Hợp đồng chuyển nhượng, thì ông cũng không rõ diện tích chuyển nhượng là bao nhiêu mét vuông, giá thỏa thuận là 40 chỉ vàng 24k và 10.000.000đồng (Mười triệu đồng) tiền mặt và có làm giấy giao nhận 40 chỉ vàng 24k và 10.000.000đồng, chứ ông không có nhận 190.000.000đồng như bà Y trình bày.

Nay bà Y không đồng ý chuyển nhượng nhà và đất nữa thì trả nhà và đất lại cho ông, ông chuyển nhượng cho người khác, trả lại 40 chỉ vàng 24k, 10.000.000đồng và đồng ý trả tiền lãi theo quy định của pháp luật.

3- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên ông Chiêm Kiêm L trình bày: Ông thống nhất theo lời trình bày của bà Y, theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/10/2012, giữa bà Y với ông Trương A thì diện tích đất 86m², với số tiền 190.000.000đồng (Một trăm chín mươi triệu đồng), đất thuộc thửa số 209, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0614.QSDĐ ngày 01/09/1997 của UBND huyện M cấp cho hộ ông Trương A. Bà Y đã giao đủ tiền cho ông Trương A, còn ông Trương A mới giao cho bà Y 52m²(trên đất có căn nhà), còn lại 34m² đất phía sau ông Trương A chưa giao.

Nay ông cũng yêu cầu ông Trương A giao thêm 34m² đất phía sau còn lại cho bà Y.

4- Bà Lư Bích T trình bày: Phần đất phía sau nhà của ông Trương A mà bà Y yêu cầu ông Trương A giao thêm 34m² cho đủ 86m² đất là của ông Lư P và bà Lư H (cha mẹ bà T) nhận chuyển nhượng của ông Trần Kỳ S, hai bên làm giấy tay ngày 12/7/1984 có UBND xã P thị thực. Ngày 7/10/2012, bà Y cùng gia đình bà T thỏa thuận chuyển nhượng phần đất này cho bà Y giá 125.000.000đồng, nhưng bà Y không thực hiện giao tiền, gia đình bà T không giao phần đất nêu trên cho bà Y.

* Sự việc được Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 11 tháng 06 năm 2019, đã quyết định:

- Áp dụng: Khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; Điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 2, 3 Điều 228 Điều 147; Khoản 1 Điều 273; Khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự ;

- Áp dụng: Các Điều 697; Điều 698; Điều 699; Điều 700; Điều 701, Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Áp dụng: Khoản 1 Điều 203 Luật đất đai.

- Áp dụng: Khoản 3 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu của bà Châu Thị Ngọc Y khởi kiện ông Trương A về việc " Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Không chấp nhận yêu cầu của bà Châu Thị Ngọc Y về việc buộc ông Trương A giao thêm 34m² thuộc thửa đất số 209, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện Mỹ Tú (nay là huyện C), tỉnh Sóc Trăng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng và thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự theo luật định.

* Ngày 19/6/2019, nguyên đơn bà Châu Thị Ngọc Y có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Châu Thị Ngọc Y, buộc bị đơn Trương A phải giao thêm 34m² đất tại thửa 209, tờ bản đồ 12, đất tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cho đủ 86m² theo đúng Hợp đồng chuyển nhượng đã ký ngày 16/10/2012.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Châu Thị Ngọc Y không rút lại đơn khởi kiện và giữ nguyên nội dung kháng cáo.

* Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cho rằng: Tại thời điểm chuyển nhượng ông A xác nhận toàn bộ diện tích đất có xây dựng nhà và đất phía sau (đất tranh chấp) là của ông A, nên Cán bộ địa chính xuống đo đạc thực tế là 86m² và Hợp đồng chuyển nhượng được chứng thực theo quy định, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông A và ông Lư P được cấp cùng thời điểm thể hiện diện tích đất tranh chấp trong quyền sử dụng của ông A, không phải của ông Phước, giấy tay chuyển nhượng đất giữa ông Lư P, bà Lư H (cha mẹ bà T) với ông Trần Kỳ Sơn ngày 12/7/1984 không thể hiện diện tích đất tranh chấp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên 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 chấp nhận kháng cáo, áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu và đề nghị của Luật sư, Kiểm sát viên, những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[I] Về tố tụng:

[1] Về chủ thể, nội dung, hình thức đơn kháng cáo và thời hạn kháng cáo của nguyên đơn Châu Thị Ngọc Y là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, kháng cáo hợp lệ và đúng theo luật định, nên vụ án được xét xử lại theo trình tự phúc thẩm.

[2] Theo quy định tại đoạn 1 khoản 1 Điều 68 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 “*Đương sự trong vụ án dân sự là cơ quan, tổ chức, cá nhân bao gồm nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*”, đương sự là cơ quan, tổ chức phải còn tồn tại và đương sự là cá nhân phải còn sống tại thời điểm khởi kiện và thụ lý vụ án. Tuy nhiên, tại thời điểm khởi kiện và thụ lý vụ án các ông bà Trần Thị P (chết ngày 17/9/1982), Trương H (chết năm 2013), Trương Thị N (chết năm 2013), Trương Kiến T (chết năm 2008), Lư P (chết ngày 04/4/2003) và Lư H (chết ngày 29/8/2008) đều đã chết và tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Trương A thì bà P (vợ ông A) đã chết, nhưng cấp sơ thẩm xác định những người này là đương sự trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong là không đúng pháp luật.

[3] Mặt khác, theo quy định tại khoản 1 Điều 74 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 “*Trường hợp đương sự là cá nhân đang tham gia tố tụng chết mà quyền, nghĩa vụ về tài sản của họ được thừa kế thì người thừa kế tham gia tố tụng*”, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của đương sự là người thừa kế theo pháp luật và thuộc hàng thừa kế thứ nhất theo quy định tại Điều 651 Bộ luật Dân sự năm 2015, quyền lợi của họ không đối lập với đương sự đã chết và phải còn sống tại thời điểm đưa vào tham gia tố tụng. Tòa án cấp sơ thẩm đưa người thừa kế của bà Trần Thị P có Trương H (chết năm 2013), Trương Thị Nga (chết năm 2013), Trương Kiến T (chết năm 2008) đều đã chết tham gia tố tụng là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà P và lại tiếp tục đưa người thừa kế của Trương H, Trương Thị N, Trương Kiến T, cũng như người thừa kế của Lư P (chết ngày 04/4/2003) và Lư H (chết ngày 29/8/2008) tham gia tố tụng người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là không đúng theo quy định, cấp phúc thẩm điều chỉnh lại cho đúng theo luật định và nêu cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn Trương A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Kiến H, ông Trương Kiến B, ông Trương Kiến T, bà Trương Thị H, ông Trương Kiến T, bà Trương Kiến M và ông Lư Văn K đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa phúc thẩm nhưng vắng mặt không lý do và không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan; việc vắng mặt không ảnh hưởng đến việc xét xử và người khác vắng mặt có người đại

diện. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án.

[III] Về nội dung:

[1] Nguyên đơn Châu Thị Ngọc Y và bị đơn Trương A thừa nhận có xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chứng thực số 190, quyền số 01/2012 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 16/10/2012 (sau đây viết tắt Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/10/2012 – BL 10) và Tờ giao nhận tiền ngày 25/10/2012 (BL 12). Theo hợp đồng bị đơn A chuyển nhượng cho nguyên đơn Yên diện tích 86m² (loại đất ONT), thửa đất số 209, tờ bản đồ số 12, tọa lạc ấp P (nay Phú Bình B), xã P, huyện Mỹ Tú (nay Châu Thành), tỉnh Sóc Trăng với giá 190.000.000đồng, nhưng trên thực tế giá chuyển nhượng bằng 40 chỉ vàng 24Kara và 10.000.000đồng, nguyên đơn đã trả đủ tiền vàng chuyển nhượng cho bị đơn.

[2] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và các bên đương sự thừa nhận thì đất tranh chấp theo đo đạc thực tế diện tích 36,09m² nằm trong diện tích 102m² (loại đất T), thửa đất số 209, tờ bản đồ số 12, tọa lạc ấp Phú Bình B, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 229519 (số vào sổ 0614.QSDD) ngày 01/9/1997 của UBND huyện Mỹ Tú (nay Châu Thành) cấp cho hộ Trương A (BL 14) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này đã bị thu hồi theo Quyết định số 07/QĐKN-UBND ngày 27/1/2015 của Chủ tịch UBND huyện C, tỉnh Sóc Trăng (BL 38) để cấp lại cho ông Trương A theo diện tích thực tế, nhưng đến nay vẫn chưa cấp lại cho bị đơn A.

[3] Tuy nhiên, theo nguyên đơn thì trên thực tế nhận chuyển nhượng của bị đơn là căn nhà ngói cũ (đã sập không còn giá trị) gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích 86m², nhưng bị đơn giao cho nguyên đơn căn nhà ngói cũ gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích 52m², còn lại diện tích 34m² đất phía sau nhà bị đơn chưa giao (diện tích đất tranh chấp), nên khởi kiện yêu cầu bị đơn phải giao thêm diện tích 34m² đất còn lại theo hợp đồng đã ký.

[4] Ngược lại, bị đơn thừa nhận phần nhà và đất chuyển nhượng là từ mé lộ trước tới bức tường nhà phía sau, khi chuyển nhượng bị đơn có nói cho nguyên đơn biết chuyển nhượng phần đất tới bức tường nhà phía sau, còn phần đất từ bức tường ra phía sau (đất tranh chấp) là của người khác, nếu nguyên đơn muốn chuyển nhượng thì thỏa thuận chuyển nhượng với anh em của bà Lư Bích T và khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/10/2012 thì bị đơn cũng không xem rõ nội dung diện tích chuyển nhượng là bao nhiêu, nên bị đơn không đồng ý giao thêm diện tích đất 34m² theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Lư Bích T thì diện đất tranh chấp 34m² theo nguyên đơn khởi kiện yêu cầu là của cụ Lư P và cụ Lư H (cha mẹ bà T) nhận chuyển nhượng của ông Trần Kỳ Sơn và bà Trương Thị Lèn Xiêm, theo Tờ ủy quyền ngày 12/7/1984 có UBND xã P thị thực (BL 118), sau khi các cụ chết (cụ Phước chết ngày 04/4/2003 và cụ Hương chết ngày 29/8/2008) thì anh em bà T quản lý, sử dụng.

[6] Xét thấy, theo bị đơn trình bày khi chuyển nhượng bị đơn có nói cho nguyên đơn biết diện tích đất từ bức tường ra phía sau (diện tích đất tranh chấp) là của người khác, nguyên đơn muốn chuyển nhượng thì thỏa thuận với anh em của bà Lư Bích T và khi ký hợp đồng bị đơn không xem diện tích chuyển nhượng là bao nhiêu, nhưng không được nguyên đơn thừa nhận và bị đơn cũng không đưa ra được chứng cứ để chứng minh, nên theo bị đơn trình bày là không có cơ sở. Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/10/2012, tuy diện tích đất chuyển nhượng không nêu tứ cận nhưng theo Tờ giao nhận tiền ngày 25/10/2012 có nêu tứ cận diện tích đất chuyển nhượng (giáp mặt lộ, Huỳnh Mộc H, Lư Văn K và Lý Huỳnh B) và so với tứ cận được ghi nhận, mô tả trong Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/4/2016 (giáp lộ nhựa, Huỳnh Thị Mộc H, Lư H và Lý Huỳnh B - BL 62) là hoàn toàn giống nhau, nên có căn cứ xác định trong diện tích đất chuyển nhượng 86m² (đo đạc thực tế 92,52m²) là bị đơn có chuyển nhượng cho nguyên đơn cả phần diện tích đất tranh chấp 34m² (đo đạc thực tế 36,09m²).

[7] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/10/2012 về hình thức được lập thành văn bản, chứng thực theo quy định và nội dung giao kết hoàn toàn tự nguyện, bên chuyển nhượng là bị đơn A thừa nhận có cùng các con đồng ý và ký hợp đồng, theo hợp đồng và Tờ giao nhận tiền ngày 25/10/2012 thì thể hiện bị đơn A cùng các con là Trương H, Trương Kiến B, Trương Kiến T, Trương Kiến H và Trương Kiến T ký, đồng ý việc chuyển nhượng, cũng như sau khi phát sinh tranh chấp những người con khác của bị đơn A là Trương Kiến Huệ và Trương Kiến M cũng không phản đối việc chuyển nhượng, bên chuyển nhượng đủ điều kiện chuyển nhượng và đã giao tài sản chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền vàng chuyển nhượng và nhận tài sản chuyển nhượng sử dụng ổn định, nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/10/2012 có giá trị pháp lý và các bên phải thực hiện.

[8] Tuy nhiên, tại Thông báo số 140/TB.UBND ngày 05/12/2014 của UBND xã P (BL 23), Chủ tịch UBND xã P thông báo “*hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 190, ngày 16 tháng 10 năm 2012...*” là không đúng thẩm quyền và trái với quy định của pháp luật. Đề nghị UBND xã P thu hồi, hủy bỏ Thông báo số 140/TB.UBND ngày 05/12/2014 của UBND xã P theo đúng quy định của pháp luật.

[9] Theo các bên thừa nhận và trên thực tế theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/10/2012 bị đơn đã chuyển nhượng cho nguyên đơn căn nhà ngói cũ gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích 86m² (loại đất ONT), thửa đất số 209, tờ bản đồ số 12, tọa lạc ấp Phú Bình B, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng với giá 40 chỉ vàng 24Kara và 10.000.000đồng là sự việc có thật, nguyên đơn đã trả đủ tiền vàng chuyển nhượng cho bị đơn và bị đơn đã giao cho nguyên đơn căn nhà ngói cũ gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích 52m², nên theo nguyên đơn khởi kiện cho rằng bị đơn chưa giao đủ diện tích đất chuyển nhượng và còn thiếu, yêu cầu thực hiện hợp đồng giao tiếp diện tích còn lại 34m² là có căn cứ.

[10] Tuy nhiên, phần đất tranh chấp 34m² mà nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn giao, tại thời điểm xác lập hợp đồng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bị

đơn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 229519 (số vào sổ 0614.QSDĐ) ngày 01/9/1997 cấp cho hộ Trương A, nhưng do bà Lư Bích T khiếu nại và trong quá trình giải quyết khiếu nại giữa theo bị đơn và bà Lư Bích T xác nhận phần đất tranh chấp 34m² thuộc quyền sử dụng của gia đình bà T, không phải của bị đơn A. Từ đó, Chủ tịch UBND huyện C ban hành Quyết định số 07/QĐKN-UBND ngày 27/1/2015 (BL 38) “*Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 229519 ngày 01/9/1997 của UBND huyện Mỹ Tú cấp cho hộ Trương A...và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trương A theo diện tích thực tế.*”, quyết định này không bị khiếu nại và có hiệu lực thi hành, nhưng đến nay vẫn chưa cấp lại cho bị đơn A, đối với diện tích đất tranh chấp cũng chưa được giải quyết thuộc quyền sử dụng của ai, nên về mặt pháp lý đất tranh chấp 34m² vẫn chưa xác định thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ai.

[11] Mặt khác, theo Tờ chuyển nhượng đất thổ cư ngày 07/10/2012 (BL 21) và theo người làm chứng Chung Văn N xác nhận thì ngày 07/10/2012 nguyên đơn có thỏa thuận nhận chuyển nhượng phần đất tranh chấp từ anh em ông Lư Văn K với giá 125.000.000đồng, nhưng đến ngày 21/11/2012 các bên đồng ý hủy bỏ và không thực hiện, nên nguyên đơn biết đất tranh chấp không thuộc quyền sử dụng của bị đơn mà thuộc quyền sử dụng của anh em ông Lư Văn K và bà Lư Bích T.

[12] Do vậy, theo nguyên đơn yêu cầu bị đơn A tiếp tục thực hiện hợp đồng giao phần đất tranh chấp 34m² là không thể thực hiện được, nên cần buộc bị đơn giao trả cho nguyên đơn giá trị tiền vàng tương ứng với diện tích chưa giao và phải chịu lãi chậm thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại Điều 356 và 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[13] Từ những nhận định nêu trên, xét thấy kháng cáo của người kháng cáo bà Châu Thị Ngọc Y là có căn cứ, nên được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

[14] Buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn theo cách tính như sau: Phần đất bị đơn chưa giao theo hợp đồng là 34m², tương ứng 39,5% diện tích đất chuyển nhượng. Đó đó, số vàng phải trả lại tính trên giá trị hợp đồng là 15,8 chỉ vàng 24K (40 chỉ x 39,5%), quy tiền 87.690.000đồng (15,8 chỉ x 5.550.000đ/chỉ). Số tiền phải trả lại tính trên giá trị hợp đồng là 3.950.000đồng (10.000.000đ x 39,5%), tính lãi từ tháng 10/2012 đến ngày xét xử sơ thẩm là 6 năm 8 tháng với số tiền 2.633.000đồng (3.950.000đ x 10%/năm x 6 năm 8 tháng). Như vậy, bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số vàng là 15,8 chỉ vàng 24K quy tiền 87.690.000đồng và số tiền là 6.583.000đồng, tổng số tiền phải trả 94.273.000đồng.

[15] Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn Châu Thị Ngọc Y và Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng cáo của người kháng cáo, áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, nên được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

[12] Do kháng cáo được chấp nhận và bản án sơ thẩm bị sửa, nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm và bị đơn Trương A là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và hướng dẫn tại điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 29, khoản 1

Điều 48 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. Bị đơn A phải chịu chi phí tố tụng khác theo luật định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309, khoản 2 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 2 Điều 29 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:

1/. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Châu Thị Ngọc Y.

2/. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 11 tháng 06 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Châu Thị Ngọc Y về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn Trương A phải giao thêm diện tích 34m² đất còn lại theo hợp đồng đã ký.

2.1.1. Buộc bị đơn Trương A có nghĩa vụ giao thêm cho nguyên đơn Châu Thị Ngọc Y diện tích đất 34m² còn lại theo hợp đồng đã ký, nhưng không thực hiện giao được bằng hiện vật nên phải giao trị giá bằng tiền, với số tiền 94.273.000đồng.

2.1.2. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, nguyên đơn Châu Thị Ngọc Y có đơn yêu cầu thi hành án thì bị đơn Trương A phải thực hiện nghĩa vụ hoàn trả đủ số tiền nêu trên cho nguyên đơn Châu Thị Ngọc Y theo quy định của Luật Thi hành án dân sự. Nếu bị đơn Trương A không thực hiện thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2.2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn Trương A được miễn nộp; Hoàn trả cho nguyên đơn Châu Thị Ngọc Y tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 200.000đồng theo Biên lai thu số 008153 ngày 14/10/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

2.3. Chi phí định giá và đo đạc: Bị đơn Trương A phải chịu 1.000.000đồng, nhưng nguyên đơn Châu Thị Ngọc Y đã nộp tạm ứng trước 1.000.000đồng vào ngày 11/01/2016. Khi bị đơn A nộp số tiền 1.000.000đồng sẽ giao trả cho nguyên đơn Yến.

3/. Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo Châu Thị Ngọc Y không phải nộp.

5/. Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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, người phải Thi hành án 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND H.Châu Thành;
- Chi cục THADS H.Châu Thành;
- UBND xã P H.Châu Thành;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa DS.

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

(Đã ký)

Phạm Hùng Nuôi