

Bản án số: 129/2017/DS-PT

Ngày: 08-8-2017

V/v tranh chấp HĐCN quyền sử dụng
đất và kiện đòi quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhiên

Các Thẩm phán: Ông Võ Kế Nghiệp

Ông Lê Lâm Sơn

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Quý – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:
Ông Trịnh Văn Dương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04 và 08 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 71/2017/TLPT-DS ngày 03 tháng 7 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiện đòi quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2017/DS-ST ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 152/2017/QĐ-PT ngày 17 ngày 7 tháng 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1953 (có mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã F, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

- Bị đơn: 1. Anh Bùi Hồng V, sinh năm 1979 (có mặt)

2. Chị Lê Thị Hồng M1, sinh năm 1983 (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp B, xã F, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Huỳnh Văn P, sinh năm 1976 (con bà C) (vắng mặt)

2. Anh Huỳnh Văn T, sinh năm 1980 (con bà C) (vắng mặt)

3. Anh Huỳnh Văn H, sinh năm 1986 (con bà C) (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của anh P, anh T, anh H: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1953 (được ủy quyền theo các văn bản ủy quyền cùng đề ngày 07/04/2014)

4. Chị Huỳnh Thị N, sinh năm 1983 (con bà C) (vắng mặt)

Người giám hộ cho chị N: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1953

Cùng địa chỉ: ấp B, xã F, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

5. Bà Trần Thị L1 (Trần Ngọc L2), sinh năm 1954 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã F, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

6. Anh Nguyễn Việt M2, sinh năm 1960 (có mặt, vắng mặt khi tuyên án)

Địa chỉ: ấp B, xã F, huyện G, Kiên Giang.

7. Ngân hàng Thương mại cổ phần K

Địa chỉ: đường Q, phường Z, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Ngân hàng Thương mại cổ phần K chi nhánh R - Phòng giao dịch số 03.

Địa chỉ: Khu O, thị trấn G, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện theo pháp luật: **Ông Phạm Khắc A** - Chức vụ: Tổng giám đốc

Đại diện theo ủy quyền: **Ông Trần Văn S1** - Chức vụ: Giám đốc Phòng giao dịch số 03 (vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Anh Bùi Hồng V và chị Lê Thị Hồng M1 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* **Nguyên đơn bà Nguyễn Thị C trình bày:** Vợ chồng bà có tạo lập được một diện tích đất khoảng 547m², tờ bản đồ số 21 thửa 487 đất thổ vườn tọa lạc tại ấp B, xã F, huyện G, tỉnh Kiên Giang; đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chồng bà là ông Huỳnh Văn S2 (hi sinh trong kháng chiến); vợ chồng bà có 4 người con là Huỳnh Văn T, Huỳnh Văn H, Huỳnh Văn P, Huỳnh Thị N (hiện tại Huỳnh Thị N bị chất độc da cam hiện nay bị bệnh không biết gì có giấy xác nhận của bệnh viện, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự). Vào năm 2008 bà có phạm tội và phải chấp hành hình phạt tù, khi đó con của bà là Huỳnh Văn H và Huỳnh Văn P ở nhà có chuyển nhượng cho vợ chồng anh Bùi Hồng V và chị Lê Thị Hồng M1 diện tích đất 117m² thuộc thửa đất số 487 nêu trên với giá là 7.000.000đồng. Anh V, chị M1 trả tiền làm 03 lần: tháng 11/2008 trả 4.000.000đồng, cuối năm 2008 trả 2.200.000đồng, ngày 05/3/2009 trả 800.000đồng. Việc chuyển nhượng được lập bằng giấy tay vào ngày 03/3/2009, hiện nay do anh V giữ giấy.

Đến năm 2010 bà chấp hành hình phạt xong trở về thì biết được con bà tự ý chuyển nhượng diện tích đất trên cho anh V, chị M1 nên bà có đến xin chuộc lại thì được vợ chồng anh V đồng ý cho chuộc lại với giá là 10.000.000đồng, bà nói với anh V là hiện bà chỉ có 7.000.000đồng, cho bà thêm một thời gian nữa bà sẽ trả đủ tiền cho vợ chồng anh V. Đến tháng 5/2013 bà đem số tiền là 10.000.000đồng đến chuộc lại đất, nhưng anh V, chị M1 đổi ý và nói là con bà Huỳnh Văn H đã làm giấy cầm cố đất có thời hạn là 02 năm là hết hạn, nay không cho chuộc lại nữa.

Việc chuyển nhượng giữa con bà và vợ chồng anh V, chị M1 trong thời gian bà không có ở nhà và không có ý kiến của bà.

Trong quá trình bà kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà phát hiện Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện G, Kiên Giang đã cấp nhầm thửa đất 487 nêu trên vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị L1.

Nay bà yêu cầu:

- Bà Trần Thị L1 làm thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận và giao trả lại diện tích đất ngang 17m x chiều dài 32m, diện tích khoảng 547m² thuộc thửa đất số 487 tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại ấp B, xã F, huyện G, tỉnh Kiên Giang cho bà, bà C cho rằng bà không biết chính xác diện tích của bà là bao nhiêu chỉ khoảng chừng 547m², nay bà yêu cầu theo đo đạc thực tế của Tòa án.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 03/3/2009 giữa vợ chồng anh V, chị M1 với anh Huỳnh Văn H, Huỳnh Văn P. Buộc anh V và chị Hồng M1 giao trả diện tích đất 117m² (theo đo đạc thực tế là 161,2m²) thuộc thửa đất số 487 tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp B, xã F, huyện G, tỉnh Kiên Giang cho bà. Bà đồng ý trả lại 7.000.000đồng cho vợ chồng anh V, chị M.

*** Bị đơn anh Bùi Hồng V, chị Lê Thị Hồng M1 trình bày:** Vào năm 2009 vợ chồng anh, chị có nhận chuyển nhượng phần đất của bà C (do con của bà C là anh Huỳnh Văn H và anh Huỳnh Văn P đứng ra chuyển nhượng) diện tích là 117m² với giá là 7.000.000đồng, khi đó bà C đang chấp hành án phạt tù, anh Huỳnh Văn P có làm giấy C kết với chính quyền địa phương là nếu sau này có tranh chấp gì phần diện tích đất này thì sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm, nên vợ chồng anh chị mới đồng ý nhận chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng này hai bên có làm giấy tay vào ngày 03/3/2009, hai bên cùng ký tên và có xác nhận của chính quyền địa phương. Khi bà C bị xét xử ở Tòa án tỉnh Kiên Giang thì bà C có nói với anh chị là lo cho bà đi rồi bà để lại cho căn nhà ở khu dân cư hoặc là phần diện tích đất 117m².

Khi bà C trở về địa phương có đến yêu cầu anh chị đưa thêm 5.000.000đồng để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh chị nhưng anh chị không có tiền nên không đồng ý. Hai tháng sau bà C có yêu cầu được chuộc lại phần diện tích đất trên với giá là 7.000.000đồng, nhưng anh chị chỉ đồng ý cho chuộc lại với giá là 10.000.000đồng. Bà C nói bà chỉ có 7.000.000đồng anh chị không lấy thì thôi, để bà đi mượn bàn khoán cầm rồi đưa tiền cho vợ chồng anh chị thêm nhưng không thấy đâu. Một thời gian sau, khi anh chị đang làm đất thì bà C nói đây là phần đất của bà C, anh chị không có quyền sử dụng.

Phần đất mà anh chị cất nhà bếp là phần đất anh chị sử dụng từ trước cho đến nay và khi chuyển nhượng thì giữa anh chị và anh P có tiến hành đo ngang, dài

rồi tính nhảm chừng diện tích 117m², chỉ hai bên thỏa thuận diện tích đất chuyển nhượng và giá chứ không có ai khác trực tiếp chứng kiến, sau khi thỏa thuận xong thì nhờ kế cận giáp ranh là ông Hùng và lãnh đạo ấp ký xác nhận.

Nay anh chị không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà C. Anh chị có yêu cầu phản tố là yêu cầu phía bà C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 03/03/2009 giữa anh chị với con của bà C là anh Huỳnh Văn H và anh Huỳnh Văn P.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- **Bà Trần Thị L1 trình bày:** Do phía cán bộ địa chính trước đây đã cấp nhầm thửa 487, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.550m² đất tọa lạc tại ấp B, xã F, huyện G, Kiên Giang vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà, nay bà thừa nhận việc cấp nhầm trên và yêu cầu phía cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giải quyết cấp lại cho đúng, bà không có yêu cầu gì khác. Bà L1 khẳng định bà sử dụng hai tên: trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi là “Trần Thị L1”; còn giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu ghi “Trần Ngọc L2” đều là tên của bà.

- **Anh Huỳnh Văn P, anh Huỳnh Văn T, anh Huỳnh Văn H trình bày:** Vào năm 2009 anh Huỳnh Văn H và Huỳnh Văn P có chuyển nhượng cho vợ chồng anh V, chị M1 diện tích đất là 117m² nằm trong thửa 487, nêu trên, đất thuộc quyền sử dụng của mẹ các anh là bà C (giấy chứng nhận đứng tên bà Trần Thị L1) với giá là 7.000.000đồng. Anh H xác định khi chuyển nhượng chỉ có anh và chị M1 thỏa thuận với nhau không có mặt anh V và bà C ở nhà. Nay mẹ của các anh trở về biết được sự việc trên nên không đồng ý chuyển nhượng và yêu cầu chuộc lại phần diện tích đất 117m² giá 7.000.000đồng. Các anh em đồng ý quyền cho bà C toàn quyền quyết định.

- **Ông Nguyễn Việt M2 trình bày:** Phần diện tích đất mà vợ chồng anh V sử dụng và cất nhà ở (bên sụng) là của cha mẹ để lại hiện nay, anh V là em út trong gia đình đang thờ cúng cha mẹ nên phần đất hiện nay anh V đang cất nhà ở thì anh đồng ý tách quyền sử dụng đất cho anh V tiếp tục sử dụng, không có yêu cầu và ý kiến gì thêm.

- **Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần K là ông Trần Văn S1 trình bày:** Ngân hàng có ký hợp đồng tín dụng số VD 1921 ngày 27/07/2012 do bà Trần Thị L1 (Trần Ngọc L2) đứng vay với số tiền 50.000.000đồng, tài sản đảm bảo nợ vay là 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0830240 có tổng diện tích 9.905m² đất gồm các thửa 482, 484, 487 tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc ấp B, xã F, huyện G, Kiên Giang. Trong quá trình giải quyết vụ kiện thì đến ngày 23/09/2014 thì bà Trần Thị L1 đã tắt toán hết số tiền vay trên cho Ngân hàng. Nên nay phía Ngân hàng không có yêu cầu gì đối với bà Trần Thị L1 (Trần Ngọc L2).

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2017/DS-ST ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện G đã quyết định:

- Công nhận diện tích đất theo đo đạc thực tế là 777,86m² thửa số 487, tờ bản đồ 21 (cấp nhằm vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị L1 (Trần Ngọc L2) đất tọa lạc ấp B, xã F, huyện G, Kiên Giang là thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị C (Án sơ thẩm có tuyên chiều dài và tứ cận của các cạnh theo sơ đồ bản vẽ).

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/03/2009 giữa anh Huỳnh Văn H, Huỳnh Văn P và vợ chồng anh Bùi Hồng V, chị Lê Thị Hồng M1, diện tích 117m² thửa số 487, tờ bản đồ 21 đất tọa lạc ấp B, xã F, huyện G, Kiên Giang là vô hiệu. Buộc anh V, chị M1 phải giao trả lại diện tích theo đo thực tế 161,2m² đất tọa lạc ấp B, xã F, huyện G, Kiên Giang cho bà C sử dụng (Án sơ thẩm có tuyên chiều dài và tứ cận của các cạnh theo sơ đồ bản vẽ).

- Buộc anh V, chị M1 phải tháo dỡ (nhà bếp) nằm trên diện tích đất của bà C và trả lại diện tích 37,2m² (nằm trong diện tích 161,2m²) cho bà C (Án sơ thẩm có tuyên chiều dài và tứ cận của các cạnh theo sơ đồ bản vẽ).

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh V, chị M1.

- Ghi nhận bà Nguyễn Thị C hoàn trả lại cho anh V, chị M1 7.000.000đồng.

- Buộc bà Nguyễn Thị C hoàn trả lại giá trị cây trồng cho anh V, chị M1 2.255.000đồng.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Nguyễn Thị C có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0830240 thửa số 487 tờ bản đồ số 21 diện tích 1.550m² đất tọa lạc tại ấp B, xã F, huyện G, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 19/5/1995 đứng tên bà Trần Thị L1 (Trần Ngọc L2) tách và cấp lại cho bà Nguyễn Thị C (diện tích theo đo đạc thực tế là 777,86m²).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí đo vẽ, định giá và báo quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 18/4/2017 bị đơn anh Bùi Hồng V và chị Lê Thị Hồng M1 có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết:

- Giữ nguyên hiện trạng căn nhà bếp cho gia đình anh chị sử dụng, anh chị đồng ý mua lại phần đất này theo giá thỏa thuận; nếu buộc anh chị phải dỡ nhà bếp trả lại đất thì yêu cầu bà C phải bồi thường T hại cho anh chị.

- Tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 03/3/2009 giữa anh chị với anh Huỳnh Văn H, anh Huỳnh Văn P. Nếu buộc phải trả lại đất thì anh chị yêu cầu bồi thường theo giá trị hiện nay và bồi hoàn tiền cây trồng trên đất.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người

tham gia tố tụng trong vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án tại phiên tòa phúc thẩm đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng cấp sơ thẩm không thực hiện thủ tục thông báo và mở phiên họp kiểm tra giao nộp tiếp cận và công khai chứng cứ là vi phạm quy định pháp luật, tuy nhiên việc vi phạm này không ảnh hưởng nội dung vụ án nên cần rút kinh nghiệm chung khi giải quyết các vụ án khác. Về hướng giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng giữ nguyên hiện trạng nhà bếp vợ chồng anh V đã xây dựng trên phần đất của bà C, đồng thời vợ chồng anh V phải trả lại cho bà C số tiền 1.860.000 đồng theo kết quả định giá; sửa các cạnh trong bản án sơ thẩm đúng với sơ đồ diện tích đất tranh chấp; yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện G điều chỉnh, tách thửa 487, tờ bản đồ 21 từ bà L1 sang bà C đứng tên khi bà C có yêu cầu.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Cấp sơ thẩm không thực hiện thủ tục thông báo và mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ theo quy định tại các Điều 208, 209, 210 và 211 Bộ luật tố tụng dân sự là vi phạm; đồng thời cấp sơ thẩm xác định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần K chi nhánh Kiên Giang – phòng giao dịch số 03 huyện G là chưa chính xác vì phòng giao dịch số 03 không có tư cách pháp nhân và Ngân hàng không có chi nhánh Kiên Giang (ở đây là chi nhánh Rạch Giá); cấp sơ thẩm phải xác định là Ngân hàng thương mại cổ phần K mới đúng. Do những vi phạm nêu trên không ảnh hưởng đến nội dung vụ án, nên Hội đồng xét xử rút kinh nghiệm chung đối với cấp sơ thẩm khi giải quyết các vụ án khác.

[2] Phần đất anh Huỳnh Văn H, anh Huỳnh Văn P (là con của bà C) chuyển nhượng cho anh Bùi Hồng V có diện tích đất 117m² (nằm trong tổng diện tích đất 1.550m²) thuộc thửa 487, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp B, xã F, huyện G. Trong quá trình tranh chấp, bà C phát hiện phần đất nêu trên đã được cấp nhầm vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị L1 (Trần Ngọc L2). Tại bản tự khai ngày 26/5/2014 (bút lục 59) bà L1 cũng thừa nhận thửa đất nêu trên là thuộc quyền sử dụng của bà C, nhưng do trước đây khi bà đi kê khai đăng ký quyền sử dụng đất thì cán bộ địa chính lại cấp nhầm phần đất trên cho bà, nay bà đồng ý tách thửa đất này cho bà C đứng tên người sử dụng đất. Mặt khác, tại công văn số 343/UBND-TNMT ngày 14/10/2014 của Ủy ban nhân dân huyện G cũng đã xác định: Vào khoảng năm 1992 – 1993 khi Đoàn đo đạc Vĩnh Long xuống đo đạc, đăng ký thì

quy nhằm chủ thửa đất 487 nêu trên cho bà L1 đứng tên trong sơ đồ địa chính, đến năm 1995 khi có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đại trà thì bà L1 đứng ra kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, cấp sơ thẩm công nhận diện tích đất nêu trên (theo đo đạc thực tế là 777,86m²) thuộc thửa số 487, tờ bản đồ 21, tọa lạc tại ấp B, xã F, huyện G thuộc quyền sử dụng của bà C là có cơ sở và đúng quy định pháp luật.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Tờ sang nhượng đất) ngày 03/3/2009 được xác lập giữa anh Huỳnh Văn H, anh Huỳnh Văn P (là con của bà C) với anh Bùi Hồng V, nhận thấy qua lời khai của bà C, vợ chồng anh V, anh P và anh H thì khi lập hợp đồng chuyển nhượng hai bên không tiến hành đo đạc cụ thể vị trí đất, hợp đồng chưa được công chứng chứng thực theo quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; nội dung của hợp đồng không thể hiện đặc điểm thửa đất, phương thức thanh toán; đồng thời tài sản mà hai bên giao dịch là của bà C và thời điểm chuyển nhượng bà C đang chấp hành án phạt tù, không có sự đồng ý và chữ ký của bà C trong hợp đồng chuyển nhượng. Hơn nữa, tại thời điểm chuyển nhượng thì bà C chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (do thửa đất này đã được cấp nhằm cho bà Trần Ngọc L2). Do vi phạm quy định về hình thức và nội dung nên cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/3/2009 được xác lập giữa anh P, anh H với anh V vô hiệu và buộc anh V, chị M1 phải giao trả lại cho bà C diện tích đất 117m² (theo đo đạc thực tế 161,2m²) đồng thời bà C hoàn trả lại cho anh V, chị M1 số tiền chuyển nhượng 7.000.000 đồng và giá trị cây trồng 2.255.000 đồng là đúng quy định tại các Điều 127, 134 và 137 Bộ luật dân sự năm 2005. Đồng thời, tại Biên bản làm việc ngày 10/02/2017 (bút lục 157), vợ chồng anh V không yêu cầu bồi thường thiệt hại chênh lệch theo giá trị thị trường nên cấp sơ thẩm không giải quyết là phù hợp quy định pháp luật.

[4] Tuy nhiên, cấp sơ thẩm buộc vợ chồng anh V phải tháo dỡ phần nhà bếp để trả lại diện tích 37,2m² nằm trong tổng diện tích 117m² nêu trên cho bà C là chưa hợp lý. Bởi lẽ, theo Chứng thư định giá số 125/CT-ĐGBĐS/KGRE ngày 18/8/2014 của Công ty cổ phần Bất động sản Kiên Giang thì giá trị quyền sử dụng đất 37,2m² là 1.860.000 đồng, giá trị công trình xây dựng là 12.674.435 đồng và có kết cấu là nền lót gạch tàu, cột gỗ, vách lá, đòn tay gỗ, mái tôn sóng tròn, cửa gỗ, nên nếu phải di dời thì giá trị sử dụng sẽ không còn. Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm, bà C đồng ý giao phần đất này cho vợ chồng anh V sử dụng, đồng thời yêu cầu vợ chồng anh V phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất theo kết quả định giá của Công ty cổ phần Bất động sản Kiên Giang; vợ chồng anh V cũng kháng cáo yêu cầu được giữ nguyên hiện trạng căn nhà bếp. Do đó, cần chấp nhận một phần

kháng cáo của vợ chồng anh V, giữ nguyên hiện trạng nhà bếp cho vợ chồng anh V sử dụng; đồng thời vợ chồng anh V phải trả lại số tiền 1.860.000 đồng cho bà C.

[5] Ngoài ra, trong phần quyết định của bản án sơ thẩm không tuyên lãi suất chậm trả trong thi hành án và tuyên một số cạnh không đúng với sơ đồ hiện trạng đất tranh chấp ngày 28/7/2014, cụ thể: Đối với diện tích $777,86m^2$ công nhận cho bà C sử dụng có cạnh $5,9 = 17,9m$ thì cấp sơ thẩm lại tuyên là cạnh $5,10 = 17,9$; đối với phần đất buộc anh V, chị M1 phải trả lại cho bà C có cạnh $5,10 = 13m$ thì cấp sơ thẩm lại tuyên là cạnh $4,10 = 10m$, cạnh 6-7 = 13m thì cấp sơ thẩm lại tuyên là cạnh 6-7 = 10m. Do đó, cần phải sửa các cạnh nêu trên đúng với sơ đồ hiện trạng đất tranh chấp ngày 28/7/2014 và tuyên thêm phần lãi suất chậm trả trong thi hành án.

[6] Đối với kháng cáo của anh V, chị M1 yêu cầu bà C phải bồi hoàn hoa lợi đã trồng trên đất, thì đã được cấp sơ thẩm giải quyết trong bản án là buộc bà C có hoàn trả cho anh V, chị M1 giá trị cây trồng 2.255.000 đồng nên cấp phúc thẩm không xem xét nữa.

Từ những cơ sở nhận định nêu trên, trong thảo luận và nghị án Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất: chấp nhận ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, chấp nhận một phần kháng cáo của vợ chồng anh V, chị M1, sửa bản án sơ thẩm theo hướng nhận định nêu trên.

Án phí phúc thẩm: Anh V, chị M1 không phải chịu án phí phúc thẩm, được hoàn trả tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Áp dụng Điều 127, 134, 137 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 100, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án và Điều 29 Nghị quyết 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: Chấp nhận một phần kháng cáo của anh Bùi Hồng V và chị Lê Thị Hồng M1. Sửa bản án sơ thẩm số: 12/2017/DS-ST ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện G.

1. Công nhận diện tích đất theo đo đạc thực tế là $740,66m^2$ thuộc thửa số 487, tờ bản đồ 21 (cấp nhầm vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần

Thị L1 (Trần Ngọc L2) đất tọa lạc ấp B, xã F, huyện G, tỉnh Kiên Giang là thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị C. Phần đất có vị trí cụ thể như sau:

- Cạnh 1,2 = 24,8m giáp Kênh thủy lợi;
- Cạnh 2,3 = 17,9m giáp lộ nông thôn;
- Cạnh 3,4 = 24,8m giáp đất anh Nguyễn Việt M2;
- Cạnh 4,1 = 17,9m giáp đất anh Đoàn Văn W.
- Cạnh 9,8 = 12,4m;
- Cạnh 8,11 = 14,9m giáp Kênh Xáng Cúc;
- Cạnh 11, 12 = 12,4m ;
- Cạnh 12,9 = 14,9m giáp lộ nông thôn.

(Kèm theo trích đo địa chính thửa đất số 2229/TĐ-ĐC ngày 28/7/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện G).

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Tờ sang nhượng đất) lập ngày 03/03/2009 giữa anh Huỳnh Văn H, Huỳnh Văn P với anh Bùi Hồng V diện tích 117m² (theo đo đạc thực tế là 161,2m²) thửa số 487, tờ bản đồ 21 đất tọa lạc ấp B, xã F, huyện G, tỉnh Kiên Giang là vô hiệu.

- Buộc anh Bùi Hồng V, chị Lê Thị Hồng M1 phải trả lại diện tích đất theo đo thực tế là 124m² thửa số 487, tờ bản đồ 21 tọa lạc ấp B, xã F, huyện G, tỉnh Kiên Giang cho bà Nguyễn Thị C sử dụng. Phần đất có vị trí cụ thể như sau:

- Cạnh 11, 12 = 12,4m;
- Cạnh 11,7 = 10m giáp kênh Xáng Cúc;
- Cạnh 7,10 = 12,4m giáp phần đất còn lại của bà C;
- Cạnh 10,12 = 10m giáp lộ nông thôn.

(Kèm theo trích đo địa chính thửa đất số 2229/TĐ-ĐC ngày 28/7/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện G).

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị C hoàn trả lại cho vợ chồng anh V, chị M1 số tiền chuyển nhượng là 7.000.000đồng (Bảy triệu đồng).

- Giữ nguyên hiện trạng căn nhà bếp có diện tích 37,2m² thửa số 487, tờ bản đồ 21 tọa lạc ấp B, xã F, huyện G, tỉnh Kiên Giang cho anh V, chị M1 sử dụng. Phần đất có vị trí như sau:

- Cạnh 5,6 = 12,4m giáp đất anh Bùi Hồng V;
- Cạnh 6, 11 = 3m giáp kênh Xáng Cúc;
- Cạnh 11,12 = 12,4m giáp đất bà C;
- Cạnh 12, 5 = 3m giáp lộ nông thôn.

(Kèm theo trích đo địa chính thửa đất số 2229/TĐ-ĐC ngày 28/7/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện G).

Buộc vợ chồng anh Bùi Hồng V, chị Lê Thị Hồng M1 có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị C số tiền 1.860.000 đồng (Một triệu tám trăm sáu mươi nghìn đồng).

- Buộc bà Nguyễn Thị C hoàn trả lại giá trị cây trồng cho anh vợ chồng Bùi Hồng V, chị Lê Thị Hồng M1 2.255.000 đồng (Hai triệu hai trăm năm mươi lăm nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chậm trả số tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả khoản tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Bùi Hồng V, chị Lê Thị Hồng M1 về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/3/2009 giữa anh Huỳnh Văn P, Huỳnh Văn H với anh V, chị M1.

4. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Nguyễn Thị C; anh Bùi Hồng V và chị Lê Thị Hồng M1 có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh tách và cấp quyền sử dụng đối với diện tích đất được công nhận nêu trên nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0830240 cấp ngày 19/5/1995 đứng tên bà Trần Thị L1 (Trần Ngọc L2).

5. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị C số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) theo biên lai số 02486 ngày 21/5/2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G.

Vợ chồng anh Bùi Hồng V và chị Lê Thị Hồng M1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng; được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000 đồng theo biên lai số 0002480 ngày 09/9/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G.

- Án phí phúc thẩm: Anh V, chị M1 không phải chịu. Hoàn trả cho anh V, chị M1 tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), theo biên lai số 0002426 ngày 18/4/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G.

6. Về chi phí đo vẽ và chi phí thẩm định giá:

Buộc vợ chồng anh Bùi Hồng V và chị Lê Thị Hồng M1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị C chi phí đo vẽ là 342.000 đồng (ba trăm bốn mươi hai nghìn đồng) và chi phí thẩm định giá là 880.000 đồng (tám trăm tám mươi nghìn 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./.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện G;
- THA dân sự huyện G;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

(Đã ký tên, đóng dấu)

Nguyễn Thị Nhiên