

Bản án số: 157/2018/DS-PT

Ngày: 05-11-2018

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thúy Cầu

Các thẩm phán: Ông Lê Phước Thanh

Ông Phạm Việt Cường

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Phương Liên, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:* Bà Bùi Thị Dung, Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 175/2018/TLPT-DS ngày 25 tháng 7 năm 2018 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 175A/2018/QĐ-PT ngày 24 tháng 10 năm 2018, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:*

- Bà Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1977.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Kim T: Ông Huỳnh Minh L. Có mặt.

- Ông Phan Chánh L1, sinh năm 1972.

Cùng địa chỉ: Tổ 12, phường L, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Có mặt.

* **Bị đơn:** Bà Ngô Thị C; địa chỉ: Tổ 12, phường L, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Có mặt.

* **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

- Ông Đặng Tấn H, sinh năm 1959; địa chỉ: thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Tấn H: Bà Ngô Thị C, sinh năm 1964 (theo văn bản ủy quyền ngày 20-4-2018). Có mặt.

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi; Địa chỉ trụ sở: thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Minh H, chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Lê Văn H - Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh thành phố Q (theo văn bản ủy quyền số 68/QĐ-STNMT ngày 23-01-2018).

Địa chỉ: thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các bản trình bày và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T, ông Phan Chánh L1 trình bày:

Vào ngày 01-12-2016, vợ chồng ông, bà có mua của vợ chồng bà Ngô Thị C, ông Đặng Tấn H 01 thửa đất và nhà trọ tại tổ 12, phường L, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Diện tích thửa đất được hai bên thỏa thuận mua bán là 80 m², với chiều ngang 4 m, chiều dài 20 m, với giá 620.000.000 đồng, có giới cận phía Bắc giáp với đất ông Đ, phía Đông giáp vách nhà trọ bà C, phía Nam giáp với đất bà C, phía Tây giáp đường M. Khi hai bên thỏa thuận mua bán đất thì không đo đạc cụ thể nhưng thỏa thuận trên giấy viết tay với diện tích 80 m². Nhưng khi tách thửa, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh thành phố Q chỉ đồng ý tách 70 m², còn 10 m² chừa ra để quy hoạch mở đường M, vợ chồng ông, bà thống nhất, không có ý kiến gì.

Sau khi vợ chồng bà C làm thủ tục tách thửa và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong, hai bên thống nhất lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản) ngày 03-01-2017. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì vợ chồng bà C đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông, bà toàn bộ thửa đất số 2840, tờ bản đồ số 21, diện tích 70 m², tại phường L, thành phố Q. Tuy nhiên, theo đo đạc của Ủy ban nhân dân phường L, thành phố

Q thì diện tích đất mà vợ chồng bà C đã giao cho ông bà là 66,76 m² (theo đo đạc thực tế ngày 07/9/2017 là 65,7 m²), còn thiếu 4,3 m² so với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do đó, ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng bà Ngô Thị C, ông Đặng Tấn H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, cụ thể là phải tiếp tục giao cho vợ chồng ông, bà diện tích đất còn thiếu là 4,3 m² (cạnh Đông Bắc 1,1 m; cạnh Đông Nam 1,1 m; chiều ngang là 4 m); đồng thời yêu cầu vợ chồng bà C, ông Hữu phải tháo dỡ tài sản có trên đất đang tranh chấp.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Ngô Thị C và là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Tấn H trình bày:

Khi chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Kim T, ông Phan Chánh L1 thì vợ chồng bà chỉ chuyển nhượng diện tích đất có giới cận phía Bắc giáp đất ông Đ; phía Đông giáp vách nhà trọ của bà C, phía Nam giáp nhà, đất của bà C; phía Tây giáp đường M. Khi mua bán không đo đạc diện tích cụ thể, chỉ thỏa thuận bán diện tích đất có chiều ngang 4 m, chiều dài tính từ mặt đường M đến vách phòng trọ của vợ chồng bà. Trong Giấy nhận tiền có ghi nội dung đồng ý bán diện tích đất 80 m² (chiều ngang 4 m, chiều dài 20 m) là do bà tin tưởng nên không đọc mà ký vào giấy nhận tiền. Hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản) vào ngày 03/01/2017, trong hợp đồng này chỉ ghi bán diện tích đất 70 m² cho vợ chồng bà T, ông L1, không có nhà là không đúng, vì khi vợ chồng bà bán đất cho vợ chồng bà T, ông L1 thì trên đất có nhà. Do đó, vợ chồng bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà T, ông L1. Bà yêu cầu Tòa án xem xét, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi đã cấp cho bà ngày 27/12/2016 vì khi làm thủ tục tách thửa để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cán bộ địa chính không đo đạc thực tế diện tích tách thửa dẫn đến cấp giấy chứng nhận cho bà thiếu diện tích; cụ thể là diện tích đất 10 m² phía trước nhà, đất của bà cơ quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi không cấp cho bà theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 27/12/2016 là không đúng pháp luật.

Tại bản trình bày ngày 26/2/2018, ông Lê Văn H - người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường Quảng Ngãi trình bày:

Nguyên thửa đất số 2237, tờ bản đồ số 21, diện tích 427,8 m², phường L, được Ủy ban nhân dân thành phố Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ngô Thị C ngày 11-7-2011. Ngày 02-12-2016, bà Ngô Thị C nộp hồ sơ đề

ngộ tách thửa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại bộ phận tiếp nhận và giao trả kết quả hồ sơ một cửa thuộc Ủy ban nhân dân thành phố Q.

Ngày 09-12-2016, nhân viên Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Q lập biên bản đo đạc tách thửa đất số 2237, tờ bản đồ số 21, diện tích 427,8 m² thành hai thửa: Thửa đất số 2840, diện tích 70 m² (58,4 m² ODT và 11,6 m² BHK) và thửa đất số 2841, diện tích 357,8 m² (68,6 m² ODT và 289,2 m² BHK). Biên bản được bà Ngô Thị C ký xác nhận ngày 09/12/2016.

Ngày 10/12/2016, Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh thành phố Q thẩm định hồ sơ đủ điều kiện tách thửa theo quy định tại điểm i, khoản 1 Điều 99 Luật đất đai năm 2013; Điều 75, khoản 3, Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ và Quyết định số 54/2015/QĐ-UBND ngày 10/12/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi; đồng thời có phiếu trình số 7445/PTr-CNTPQN ngày 10-12-2016 về việc tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Ngô Thị C. Ngày 27-12-2016, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ngô Thị C tại thửa đất số 2840, diện tích 70 m² (58,4 m² ODT và 11,6 m² BHK) và thửa đất số 2841, diện tích 357,8 m² (68,6 m² ODT và 289,2 m² BHK).

Ngày 03-01-2017, bà Ngô Thị C và ông Đặng Tấn H lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phan Chánh L1, bà Nguyễn Thị Kim T thửa đất số 2840, tờ bản đồ số 21, diện tích 70 m² phường L; Hợp đồng được phòng công chứng số 01 chứng thực ngày 03-01-2017. Ngày 03-01-2017, bà Nguyễn Thị Kim T nộp hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại bộ phận tiếp nhận và giao trả kết quả hồ sơ một cửa thuộc Ủy ban nhân dân thành phố Q. Ngày 09-01-2017, Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Q thẩm định hồ sơ đủ điều kiện đăng ký biến động quyền sử dụng đất từ bà Ngô Thị C, ông Đặng Tấn H cho ông Phan Chánh L1, bà Nguyễn Thị Kim T theo quy định tại điểm c, khoản 1 Điều 99, khoản 2 Điều 106, khoản 1 Điều 167, khoản 1 Điều 168 Luật đất đai 2013; Điều 79, khoản 3 Điều 87 Nghị định số 43/2014/TT-BTNMT ngày 15-5-2014 của Chính phủ; Khoản 1 Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19-5-2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Ngày 20-01-2017, Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh thành phố Q chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất cho ông Phan Chánh L1, bà Nguyễn Thị Kim T thửa đất 2840, tờ bản đồ số 21, diện tích 70 m² phường L, thành phố Q. Như vậy, việc Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh thành phố Q thực hiện thủ tục về đất đai cho bà Ngô Thị C là đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 22-6-2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 34, 37, 147, 157, 158, 227, 228, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 158, 501, 502, 503, 688 Bộ luật dân sự năm 2015, Các Điều 99, 106, 167, 168 Luật đất đai năm 2013; các Điều 75, 79, 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ; khoản 1 Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19-5-2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Kim T, ông Phan Chánh L1 về việc yêu cầu vợ chồng bà Ngô Thị C, ông Đặng Tấn H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03-01-2017. Cụ thể: Giao cho vợ chồng ông, bà diện tích đất còn thiếu là 4,3 m² (cạnh Đông Bắc 1,1 m; cạnh Đông Nam 1,1 m; chiều ngang là 4 m) thuộc thửa đất số 2840, tờ bản đồ số 21, phường L, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi; đồng thời yêu cầu vợ chồng bà C, ông Hữu phải tháo dỡ tài sản có trên đất đang tranh chấp.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn bà Ngô Thị C về việc yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 420880, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 04445 do Sở Tài nguyên và Môi trường Quảng Ngãi cấp cho bà Ngô Thị C ngày 27-12-2016 đối với thửa đất số 2840, tờ bản đồ số 21, diện tích 70 m² phường L, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh thành phố Q đã chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất cho ông Phan Chánh L1, bà Nguyễn Thị Kim T tại trang IV của giấy chứng nhận vào ngày 20-01-2017).

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 420880, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 04445 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp cho bà Ngô Thị C ngày 27-12-2016 đối với thửa đất số 2840, tờ bản đồ số 21, diện tích 70 m² phường L, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh thành phố Q đã chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất cho ông Phan Chánh L1, bà Nguyễn Thị Kim T tại trang IV của giấy chứng nhận vào ngày 20-01-2017) để điều chỉnh theo đúng diện tích thực tế mà vợ chồng ông Phan Chánh L1, bà Nguyễn Thị Kim T đang quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phân án phí dân sự sơ thẩm,

chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 04-7-2018 bị đơn bà Ngô Thị C có kháng cáo hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 2840, diện tích 70 m², buộc ông Phan Chánh L1 và bà Nguyễn Thị Kim T trả lại diện tích 5,8 m² còn thừa trên thửa đất và bồi thường thiệt hại căn nhà cấp 4 cùng cây ăn quả có trên đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm giải quyết vụ án và kết luận:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn bà Ngô Thị C. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án; thẩm tra công khai tại phiên tòa; nghe ý kiến trình bày của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền, nghĩa vụ liên quan; quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao Đà Nẵng, các văn bản pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Quảng Ngãi vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp nguyên trước đây là của bà Ngô Thị C được cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11-7-2011, thuộc thửa số 2237, tờ bản đồ số 21, tổng diện tích là 427,8 m² (đã trừ diện tích hành lang an toàn giao thông) tọa lạc tại phường L, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Quá trình tố tụng và tại phiên tòa phúc thẩm, hai bên đương sự đều thừa nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đặng Tấn H và bà Ngô Thị C với vợ chồng ông Phan Chánh L1, bà Nguyễn Thị Kim T dựa trên giấy viết tay ngày 02-12-2016, có nội dung: “*Đồng ý bán: 80 m² (chiều ngang: 4,00 m; chiều dài 20 m), phía Bắc giáp ông D; phía Đông giáp bà C; phía Nam giáp bà C; phía Tây giáp đường M*”, trị giá 620.000.000 đồng. Trước khi viết giấy tay đặt cọc tiền, các đương sự không đo đạc thực tế nên không ghi rõ chiều dài, chiều rộng của thửa đất là bao nhiêu mét. Điều đó khẳng

định rằng các bên đương sự thống nhất sang nhượng cho nhau diện tích đất 80 m², trị giá 620.000.000 đồng. Đồng thời, phù hợp với lời khai của các bên đương sự khi cho rằng thời điểm tách thửa, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh thành phố Q đồng ý tách 70 m², còn 10 m² chừa ra để quy hoạch mở đường M. Cùng ngày 02-12-2016, bà Ngô Thị C nộp hồ sơ xin tách thửa và được Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Quảng Ngãi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tách thành 02 thửa: Thửa đất số 2840, diện tích 70 m²; thửa đất số 2841 diện tích 357,8 m² và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 27-12-2016. Ngày 03-01-2017, giữa vợ chồng bà C, ông Hữu và vợ chồng bà T, ông L1 tự nguyện lập hợp đồng sang nhượng toàn bộ thửa đất số 2840, diện tích 70 m² trị giá 100.000.000 đồng thuộc tờ bản đồ số 21, phường L. Sau đó, các đương sự không có ý kiến gì, đồng thời đã giao đất và nhận tiền chuyển nhượng đất đầy đủ. Mặt khác, các bên đã thỏa thuận thửa đất số 2840 “phía Bắc giáp ông Đ; phía Đông giáp bà C; phía Nam giáp bà C; phía Tây giáp đường M”. Vì vậy, ngày 07-9-2017, thửa đất số 2840 đo đạc thực tế có diện tích 65,7 m² đã trừ diện tích hành lang an toàn giao thông thì mặc nhiên các bên đương sự chuyển nhượng cho nhau số diện tích thực tế đã đo đạc mới đúng thỏa thuận.

Tuy nhiên, căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03-01-2017 giữa vợ chồng ông Đặng Tấn H và bà Ngô Thị C với vợ chồng ông Phan Chánh L1, bà Nguyễn Thị Kim T thì toàn bộ thửa đất số 2840, diện tích 70 m² trị giá 100.000.000 đồng (được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp cho bà Ngô Thị C), đã trừ diện tích hành lang an toàn giao thông 10 m² là không phù hợp với diện tích đo đạc thực tế là 65,7 m². Nhưng ngày 20-01-2017, Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh thành phố Q chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất cho ông Phan Chánh L1, bà Nguyễn Thị Kim T thửa đất 2840, tờ bản đồ số 21, diện tích 70 m² phường L, thành phố Q (tại Trang IV của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 20-01-2017) cho phù hợp diện tích đất các bên đã sang nhượng cho nhau. Như vậy, việc Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh thành phố Q thực hiện thủ tục về đất đai là đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Do vậy, lời trình bày của ông Phan Chánh L1, bà Nguyễn Thị Kim T cho rằng khi đo đạc thực tế ngày 07-9-2017 là 65,7 m², còn thiếu 4,3 m² so với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trình bày của ông Đặng Tấn H, bà Ngô Thị C đề nghị cấp phúc buộc ông Phan Chánh L1 và bà Nguyễn Thị Kim T trả lại diện tích 5,8 m² còn thừa trên thửa đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 2840, diện

tích 70 m² đất là không có căn cứ pháp luật. Do vậy, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của các đương sự là chính xác.

[2.2] Đối với kháng cáo của bị đơn bà Ngô Thị C về bồi thường thiệt hại căn nhà cấp 4 cùng cây ăn quả trị giá 60.000.000 đồng:

Trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên không có nội dung nào thỏa thuận có ngôi nhà gắn liền với đất, mà chỉ thể hiện có ngôi nhà trên diện tích 80 m² đất trong giấy viết tay nhưng các đương sự cũng đã thống nhất toàn bộ nhà, đất trị giá 620 triệu và bà C đã nhận tiền đủ như phân tích nêu trên. Hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện, các bên có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự, tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng. Mục đích, nội dung hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội và đã được công chứng hợp pháp. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hiệu lực pháp luật. Hơn nữa, bà Ngô Thị C cũng thừa nhận chuyển nhượng cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Kim T toàn bộ thửa đất số 2840 mà bà Ngô Thị C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27-12-2016. Do vậy, Bản án cấp sơ thẩm không chấp nhận đề nghị bồi thường thiệt hại căn nhà cấp 4 cùng cây ăn quả có trên đất của bà Ngô Thị C là đúng.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử thấy rằng không có cơ sở chấp nhận nội dung kháng cáo của bà Ngô Thị C. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí:

Đơn kháng cáo của bà Ngô Thị C không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo và đơn bổ sung kháng cáo của bà Ngô Thị C. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 22-6-2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

Áp dụng các Điều 158, 501, 502, 503, 688 Bộ luật dân sự năm 2013. Các điều 75, 79, 87 Nghị định số 48/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ; khoản 1 Điều 17 thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19-5-2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T, ông Phan Chánh L1 về việc yêu cầu vợ chồng bà Ngô Thị C, ông Đặng Tấn H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

ngày 03-01-2017. Cụ thể: Giao cho vợ chồng ông, bà diện tích đất còn thiếu là 4,3 m² (cạnh đông bắc 1,1 m; cạnh đông nam 1,1 m chiều ngang là 4 m) thuộc thửa đất số 28440, tờ bản đồ số 21, phường L, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi; đồng thời yêu cầu vợ chồng bà Ngô Thị C, ông Đặng Tấn H phải tháo dỡ tài sản có trên đất đang tranh chấp.

Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn bà Ngô Thị C về việc yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 420880, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 04445 do Sở TN và MT Quảng Ngãi cấp cho bà Ngô Thị C ngày 27-12-2016 đối với thửa đất số 2840, tờ bản đồ 21, diện tích 70 m² phường L, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh thành phố Q đã chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất cho ông Phan Chánh L1, bà Nguyễn Thị Kim T tại trang IV của giấy chứng nhận vào ngày 20/01/2017).

2. Về án phí:

Căn cứ khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; điểm c, khoản 1 Điều 24; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án.

Bà Ngô Thị C phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí hành chính phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền số 0003665 ngày 16-7-2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi. Bà Ngô Thị C đã nộp đủ án phí.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày 05-11-2018./.

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Lê Thúy Cầu