

Bản án số: **46/2025/DS-PT**

Ngày: 18-02-2025

*“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 Hồ Văn Phụng.

Các Thẩm phán: 1. Ông Nguyễn Hoàng Thành.

2. Ông Trần Nam Trung.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Thanh Huy – 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.

Trong các ngày 10 và ngày 18 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 105/2024/TLPT-DS ngày 12/6/2024 về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2024/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 29/2025/QĐ-PT ngày 17/01/2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Diệp Thị H (theo tên khai sinh là: Diệp Hồng), sinh năm: 1967; Địa chỉ: Số F H, khu phố A, phường H, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

2. *Bị đơn:* Bà Ngô Bội U, sinh năm 1980; Địa chỉ: số E, Đ, Khóm C, Phường F, TP S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

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

3.1. Ông Thạch K, sinh năm 1963; Địa chỉ: Số C, đường I, khu đô thị E, Khóm D, Phường D, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

3.2. Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1961; Địa chỉ: 1 Đường D, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; Địa chỉ liên lạc: Số B đường H, Phường F, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh P: Bà Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm: 2000; Nơi thường trú: số I, đường P, phường A, quận N, TP . (có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.3. Ủy ban nhân dân Phường D1, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Do ông Lê Hùng D là người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân phường D1; Địa chỉ: Số C L, Phường D, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:* Bà Ngô Bội U là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

** Theo đơn khởi kiện ngày 13/7/2022 và lời trình bày của nguyên đơn bà Diệp H, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị G tại phiên tòa:*

Vào khoảng tháng 05 năm 2019, khi bà H – là người phải thi hành án trong một vụ án dân sự, Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng xác minh tài sản bà H thì bà H biết được bà là đứng tên người sử dụng đối thửa đất số 436, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại khu tái định cư E, khóm D, phường D, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Bà Diệp H liên hệ đến Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh S trích lục toàn bộ hồ sơ liên quan đến thửa đất thì biết được Nhà nước bồi thường hỗ trợ và tái định cư theo Quyết định số 494/QĐND-CTUBTX ngày 14/9/2000 của Ủy ban nhân dân thị xã S và Quyết định số 875/QĐND-CTUBTP ngày 30/11/2007 của Ủy ban nhân dân thành phố S với diện tích đất là 100m², đối với hộ bà Diệp Thị H nhưng ông Thạch K là người ký thay cho hộ bà H vào Biên bản về việc bàn giao đất ở Khu tái định cư E.

Đến ngày 06/5/2010, phần đất diện tích 100m², thuộc thửa đất số 436, tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại khu tái định cư E, Khóm D, Phường D, thành phố S được Ủy ban Nhân dân thành phố S cấp Giấy chứng nhận số BB 640134, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00158 cho bà Diệp Thị H, ông Nguyễn Thanh P.

Đến ngày 28/5/2010, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa bên chuyển nhượng bà Diệp Thị H, ông Nguyễn Thanh P và bên nhận chuyển nhượng bà Ngô Bội U, được chứng thực tại Ủy ban nhân dân Phường D1, thị xã S, đã được chỉnh lý chuyển nhượng cho bà Ngô Bội U vào tháng 6/2010.

Ngày 10/6/2019, bà Diệp H gửi đơn tố giác tội phạm đến Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh S tố cáo hành vi ông Thạch K. Ngày 24/6/2022, Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh S thông báo không khởi tố vụ án hình sự.

Việc ông Thạch K ký thay chủ hộ: Diệp Thị H thì bà H không ủy quyền cho ông K. Mặt khác, các chữ ký trong hồ sơ, có một số chữ ký là của bà H và một số chữ ký là không phải của bà H (dựa theo các thông báo kết luận Giám định). Các chữ ký, chữ viết do bà H viết ra trong hồ sơ (nếu có) là do khoảng năm 2006, một cán bộ tên K1, địa chính phường D, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng

có đến nhà gặp bà H và yêu cầu bà ký một số hồ sơ giấy tờ (ông K1 đi cùng 02 cán bộ của ban quản lý dự án, không nhớ rõ tên), bà H không được đọc hay xem qua các hồ sơ đã ký, ông K1 thông tin ký hồ sơ liên quan đến phần đất bị thu hồi, vì ông K1 là cán bộ địa chính phường nên bà H rất tin tưởng và ký theo sự hướng dẫn. Đồng thời, vào ngày hôm đó, ông K1 cũng thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (cũ) của bà H – Bản gốc mà không lập biên bản giao nhận gì.

Vào thời điểm khởi kiện bà Diệp Thị H có ghi người bị kiện là ông Thạch K, ngày 15/01/2024 bà H qua đối chất, nộp đơn đề nghị xác định lại tư cách tố tụng của ông Thạch K, đề ngày 14/01/2024, qua điều tra nhận thấy ông Thạch K không có trách nhiệm gì với nguyên đơn, đề nghị Tòa án đưa ông Thạch K ra khỏi tư cách là bị đơn.

Nay bà Diệp Thị H yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2010 do Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường D1, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng chứng thực: Phần đất diện tích 100m², thuộc thửa đất số 436, tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại khu tái định cư E, Khóm D, Phường D, thành phố S theo Giấy chứng nhận số BB 640134, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00158 do Ủy ban Nhân dân thành phố S, ngày 06/5/2010 vô hiệu. Giải quyết hậu quả pháp lý giao dịch dân sự vô hiệu.

Buộc bà Ngô Bội U trả lại Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 436, tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại khu tái định cư E, Khóm D, Phường D, thành phố S và Giao Giấy chứng nhận số BB 640134, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00158 do Ủy ban Nhân dân thành phố S, ngày 06/5/2010 cho bà Diệp Thị H liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

Kèm theo đơn khởi kiện, nguyên đơn giao nộp: 01 Sổ hộ khẩu tên chủ hộ Diệp Ngọc Đ (bản sao chứng thực); 01 Căn cước công dân tên Diệp H (bản sao có chứng thực); 01 hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất (bản photô); Bản photô Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, thửa đất số 436, tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại khu tái định cư E, Khóm D, Phường D, thành phố S; Bản photô văn bản 254/CV-VPĐK ngày 10/7/2019 về việc cung cấp dữ liệu đất đai; Bản photô hồ sơ địa chính liên quan thửa đất số 436, tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại khu tái định cư E, Khóm D, Phường D, thành phố S; Bản sao Thông báo kết luận giám định số 519/TB-VPCQCSĐT ngày 24-5-2022; Thông báo 692/TB-VPCQCSĐT ngày 24-6-2022; Thông báo 694/TB-VPCQCSĐT ngày 24-6-2022; Thông báo kết luận giám định số 507/TB-VPCQCSĐT ngày 24-5-2022; Thông báo kết luận giám định số 144/TB-VPCQCSĐT ngày 16-4-2020. Đơn cung cấp thông tin địa chỉ ông Nguyễn Thanh P; Tờ tường trình của bà Diệp Thị H ngày 26/4/2023; Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 59/2013/QĐST- HNGĐ ngày 11/7/2013; Hồ sơ ủy quyền bà Diệp H cho bà Nguyễn Thị G; Hồ sơ giới thiệu người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Diệp H; Hồ sơ cấp trích lục đối với thửa đất 436; Đơn đề nghị xác định lại tư

cách tổ tụng của bà Diệp H; Bản tự khai ngày 27 tháng 02 năm 2024 của bà Nguyễn Thị G.

* *Bị đơn bà Ngô Bội U trình bày:* Bà không đồng ý bà Diệp Thị H yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2010 tại Ủy ban nhân dân Phường D1, do vào thời điểm ký kết hợp đồng bà Diệp Thị H và ông Nguyễn Thanh P đã ký kết hợp pháp và thu giữ giấy tờ nhân thân như chứng minh nhân dân của bà H, ông P, cũng như của bà để chứng minh nhân thân, thể hiện các bên đều tự nguyện. Về giá nhận chuyển nhượng thửa đất số 436, tờ bản đồ số 2, diện tích 100 m², 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng); Thời điểm đó bà U nhận chuyển nhượng quyền sử dụng cả 02 thửa (436;437) đều đưa tiền cho ông Thạch K, bà U đưa tiền cho ông Thạch K trực tiếp không có biên nhận, có người làm chứng là ông Lê Văn P1.

Bà U có nhu cầu mua đất, ông Thạch K là trưởng khóm D, Phường D thông tin có đất nền cần bán, tranh thủ mua sớm sẽ được sớm, thời điểm đó các thửa đất chưa được cấp giấy nên bà U đưa tiền trước ông Thạch K, 02 thửa đất là 160 triệu đồng, bà U đưa tiền cho ông Thạch K vào khoảng tháng 01 năm 2010. Sau đó, bà U mới được Ủy ban nhân dân phường D1 mời lên ký hợp đồng nhận chuyển nhượng 02 thửa đất. Đối với thửa đất 437 thì cũng từ hình thức trên, bà U cũng ký hợp đồng chuyển nhượng với bà Lâm Thị Hoa T, Công an tỉnh S có mời bà T làm việc thì bà T đều thừa nhận có ký chuyển nhượng thửa đất cho bà U, chỉ riêng đối với bà Diệp Thị H thì không thừa nhận ký hợp đồng với bà U, đã có thu thập mẫu chữ ký chữ viết để giám định và đã đúng là chữ ký chữ viết trong hợp đồng là của bà H, đối với ông Nguyễn Thanh P không có ý kiến, không có khiếu nại.

Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì cậu bà U là ông Lê Văn P1 và bà U có thắc mắc hỏi Ban quản lý dự án sao trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải đứng tên ông Thạch K, thì được trả lời miễn sao mua của ông Thạch K 02 nền thì đây là 2 nền ở đây sẽ làm thủ tục chuyển nhượng sang cho. Sau khoảng 1 tháng sau, bà U đến Ủy ban nhân dân phường D1 lấy hợp đồng chuyển nhượng và mang lên Tài nguyên môi trường chuyển thủ tục sang tên cho bà Ngô Bội U đứng tên; còn đối với tiền bà U đã đưa ông Thạch K, Ban quản lý dự án làm gì với chủ đất thì bà U không biết.

Khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng trường hợp hợp đồng vô hiệu hoặc hủy hợp đồng thì bà Ngô Bội U cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 436 là hợp pháp, nên được Tòa án giải thích hậu quả của hợp đồng trong trường hợp vô hiệu hoặc bị hủy hợp đồng vẫn không yêu cầu giải quyết hậu quả, sẽ yêu cầu xem xét quyền và lợi ích hợp pháp của bà trong một vụ án khác.

Bị đơn bà Ngô Bội U đã giao nộp các tài liệu, chứng cứ: Văn bản ý kiến của bà Ngô Bội U, ngày 25/10/2022; Bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

* *Đối với ông Thạch K trình bày:* Yêu cầu khởi kiện của bà Diệp Thị H chủ yếu đối với bà Ngô Bội U, ông không có ý kiến. Ông không nhận giúp bà Diệp H làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gì đối với thửa đất

436 mà bà Diệp H khởi kiện. Ông Thạch K đã ký vào biên bản về việc bàn giao đất khu tái định cư 5A cho bà Diệp Thị H ngày 28/5/2009 nhưng do Ban quản lý dự án đưa và ông Thạch K không có xem là cấp cho hộ bà Diệp Thị H, ông cũng có ký nhằm cho thừa bà Lâm Thị Hoa T- sau này bán quyết định cấp tái định cư cho ông Lê Văn P1 cậu của bà Ngô Bội U, sự việc này Công an tỉnh S đã xác định ông không liên quan đến vụ việc này ông không có chiếm đoạt tài sản của ai. Theo ông Thạch K biết, trình tự Ban quản lý dự án tự cấp cho người nào thì người đó tự liên hệ nộp tiền trước bạ- người nào đứng tên thì liên hệ người đó. Khoảng vào năm 2007 chủ trương Nhà nước thực hiện dự án tái định cư khu đô thị E, thủ tục pháp lý do ông Trần Chí N1 – người của ban quản lý dự án khu đô thị E, ông Trần Xuân K1 là cán bộ địa chính Phường 4 thời điểm đó thực hiện, về các thủ tục thì ông Thạch K cho rằng bà H đều biết và đã thực hiện đúng chủ trương vào thời điểm đó.

** Đối với ông Nguyễn Thanh P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Hồng N trình bày: Tại Bản tự khai và xin xét xử vắng mặt ngày 15/01/2024 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo.*

- Tòa án thu thập tài liệu, chứng cứ: Hồ sơ kết quả thẩm định, định giá; Biên bản lấy lời khai bà Ngô Bội U, Tờ tường trình ông Lê Văn P1; Biên bản đối chất giữa bà Diệp Thị H – ông Thạch K; Kết luận giám định chữ ký, chữ viết: số 69 ngày 15/4/2020 của Phòng K2 Công an tỉnh S; Kết luận giám định số 2013/KL-KTHS ngày 17/5/2022 của Phân viện KHHS tại Thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định không khởi tố vụ án hình sự; Văn bản số 521/VPĐK-ĐK ngày 25/9/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai Sở tài nguyên và môi trường tỉnh S.

Tại bản kết luận giám định số 69/PC09-GĐ ngày 15/4/2020 của Phòng K2 Công an tỉnh S kết luận:

Chữ ký mực màu xanh đen dưới mục Bên A mang tên Diệp Thị H trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được chứng thực tại D1, thành phố S, ngày 28/5/2010 cần giám định (ký hiệu A) so với chữ ký của Diệp Thị H trong các mẫu so sánh giám định (ký hiệu M1, M2, M3 và M4) không đủ cơ sở kết luận.

Chữ ký mực màu xanh đen dưới mục Bên A mang tên Nguyễn Thanh P trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được chứng thực tại D1, thành phố S, ngày 28/5/2010 cần giám định (ký hiệu A) so với chữ ký của Diệp Thị H trong các mẫu so sánh giám định (ký hiệu M3 và M5) không phải do cùng một người ký ra.

Tại bản kết luận số 2013/KL-KTHS ngày 17/5/2022 của Phân viện K3 – Bộ C1 tại TP . kết luận:

Chữ ký đứng tên Diệp Thị H trên các tài liệu cần giám định ký hiệu từ A1 đến A5, A9, A10 so với chữ ký đứng tên Diệp Thị H trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M4 là chữ ký của cùng một người.

Chữ ký đứng tên Diệp Thị H trên các tài liệu cần giám định ký hiệu từ A6, A7 so với chữ ký “mục người nộp tiền” trên các tài liệu ký hiệu A8 so với chữ ký đứng tên Diệp Thị H trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M4 là chữ ký của cùng một người.

Chữ viết họ tên “Diệp Thị H” trên các tài liệu cần giám định ký hiệu từ A1, A3 so với chữ viết “Diệp Thị Hồng” trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M4 là chữ viết của cùng một người.

Chữ viết họ tên “Diệp Thị H” trên các tài liệu cần giám định ký hiệu từ A9 so với chữ viết “Diệp Thị Hồng” trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M4 là không phải chữ viết của cùng một người.

Tại biên bản thẩm định của Tòa án, ngày 03/3/2023 xác định:

Quyền sử dụng đất tranh chấp thửa số 436, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại Khóm D, Phường D, thành phố S: Diện tích 100m², mục đích: Đất ở đô thị, có số đo tứ cận:

Hướng Đông: Giáp thửa đất số 435, có số đo 25m; Hướng Tây: Giáp thửa đất số 437, có số đo 25m; Hướng Nam: Giáp thửa đất số 515, có số đo 4m; Hướng Bắc: Giáp đường 9A, có số đo 4m.

Vào thời điểm thẩm định hiện trạng quyền sử dụng đất, không có tài sản trên đất (đất trống)

Theo chứng thư thẩm định giá tài sản của Công ty cổ phần Đ1 xác định: Quyền sử dụng đất ở tại đô thị Thửa đất số 486, tờ bản đồ số 02, tọa lạc đường 9A, KĐT 5A, Khóm D, Phường D, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, diện tích 100 m², giá 15.791.840 (đồng/m²) = 1.579.184.000 đồng.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2024/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định: Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35, Điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g Khoản 1 Điều 40; Khoản 2 Điều 92, Khoản 1 Điều 95, Điều 157, Điều 162, Điều 165, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 1 Điều 122, Điều 129, Điều 137; Khoản 5 Điều 698 Bộ luật Dân sự 2005; điểm c Khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 106 Luật đất đai năm 2003; khoản 2 Điều 26; điểm b Khoản 3 Điều 27 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Diệp H:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2010 đối với phần đất diện tích 100m², thuộc thửa đất số 436, tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại khu tái định cư E, Khóm D, Phường D, thành phố S, bên chuyển nhượng: bà Diệp Thị H, ông Nguyễn Thanh P, bên nhận chuyển nhượng: Bà Ngô Bội U được Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường D1, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng chứng thực, vô hiệu.

Bà Diệp H, ông Nguyễn Thanh P có toàn quyền là người sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất: diện tích 100m², thuộc thửa đất số 436, tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại khu tái định cư E, Khóm D, Phường D, thành phố S

Buộc bà Ngô Bội U phải giao trả cho bà Diệp H, ông Nguyễn Thanh P: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 640134, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00158 do Ủy ban Nhân dân thành phố S, ngày 06/5/2010, đã chỉnh lý đã chuyển nhượng hết cho bà Ngô Bội U.

Bà Diệp H, ông Nguyễn Thanh P liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định đo đạc, định giá tài sản và thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự theo luật định.

* Ngày 11/4/2024, bị đơn là bà Ngô Bội U có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng: 1. Không tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2010 đối với phần diện tích 100m², thuộc thửa đất số 436, tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại khu tái định cư E, Khóm D, phường D, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; 2. Không buộc tôi phải giao trả Nguyên đơn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 640134, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00158 do Ủy ban Nhân dân thành phố S cấp ngày 06/5/2010, đã chỉnh lý chuyển nhượng hết cho Ngô Bội U.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là bà Diệp Thị H (Diệp H) không rút đơn khởi kiện; bị đơn là bà Ngô Bội U không rút đơn kháng cáo; các đương sự không có thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

* 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 áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Ngô Bội U.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của bị đơn bà Ngô Bội U là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, nên kháng cáo hợp lệ và đúng theo luật định.

[2] Tại phiên tòa hôm nay, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh P vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền có đơn xin xét xử vắng mặt và Ủy ban nhân dân Phường D1 có đơn xin xét xử vắng mặt; việc vắng mặt của những người này cũng không ảnh hưởng đến việc xét xử. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm

2015, tiến hành xét xử vụ án.

[3] Đối với ông Thạch K, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm xác định ông Thạch K cần tham gia tố tụng để làm sáng tỏ một số tình tiết vụ án, nên thay đổi địa vị tố tụng của ông Thạch K thành người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chính xác và đúng theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[4] Nguyên đơn bà Diệp Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: 1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2010 do Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường D1, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng chứng thực: Phần đất diện tích 100m², thuộc thửa đất số 436, tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại khu tái định cư E, Khóm D, Phường D, thành phố S theo Giấy chứng nhận số BB 640134, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00158 do Ủy ban Nhân dân thành phố S, ngày 06/5/2010 vô hiệu; 2. Buộc bà Ngô Bội U trả lại quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 436, tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại khu tái định cư E, Khóm D, Phường D, thành phố S và giao Giấy chứng nhận số BB 640134, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00158 do Ủy ban Nhân dân thành phố S, ngày 06/5/2010 cho bà Diệp Thị H liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

[5] Bị đơn bà Ngô Bội U không đồng ý theo yêu cầu của bà Diệp Thị H về việc yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2010 tại Ủy ban nhân dân Phường D1, do vào thời điểm ký kết hợp đồng bà Diệp Thị H và ông Nguyễn Thanh P đã ký kết hợp pháp và thu giữ giấy tờ nhân thân như chứng minh nhân dân của bà H, ông P, cũng như của bà để chứng minh nhân thân, thể hiện các bên đều tự nguyện. Về giá nhận chuyển nhượng thửa đất số 436, tờ bản đồ số 2, diện tích 100 m², 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng); Thời điểm đó bà U nhận chuyển nhượng quyền sử dụng cả 02 thửa (436;437) đều đưa tiền cho ông Thạch K, bà U đưa tiền cho ông Thạch K trực tiếp không có biên nhận, có người làm chứng là ông Lê Văn P1.

[6] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

[6.1] Ông Thạch K cho rằng bà Diệp H khởi kiện chủ yếu đối với bà Ngô Bội U, ông không có ý kiến.

[6.2] Ông Nguyễn Thanh P do bà Nguyễn Thị Hồng N đại diện theo ủy quyền đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo.

[7] Lời khai người làm chứng:

[7.1] Tại biên bản lấy khai ngày 30/7/2024 và tại phiên tòa phúc thẩm, người làm chứng ông Lê Văn P1 khai, năm 2009 thì ông có đứng ra mua của ông Thạch K 02 nền nhà tái định cư tại Khu E, khóm D, phường D dùm cho cháu U, chiều ngang mỗi nền là 4 mét, dài 25 mét; giá 80.000.000đồng/1 nền nhà và ông đã giao tiền khi hai bên chuyển nhượng nền nhà với nhau, lúc đó có làm biên nhận giao nhận tiền, khi làm giấy xong thì không còn giữ nữa. Khi hai bên chuyển nhượng thì không có trực tiếp đến xem nền, nhưng ông K chỉ giao

cho ông bằng bản sao Quyết định thu hồi đất và cấp tái định cư của ông K cho ông (02 nền trong số 9 nền theo quyết định) và hiện nay quyết định này ông không có giữ.

Đến tháng 9/2009 thì Ban quản lý dự án thông báo giao nền tái định cư, nên ông và ông K trực tiếp ra nhận nền tái định cư. Tại khu tái định cư thì Ban quản lý giao cho ông K 9 nền thì ông K giao lại cho ông 02 nền và hiện nay có 01 nền cháu U đang tranh chấp với bà H.

Đến tháng 3 năm 2010, ông K kêu ông lên Ban quản lý dự án nhận 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trong đó có 01 giấy đứng tên bà Diệp Thị H và ông Nguyễn Thanh P, còn 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng đứng tên người khác chứ không phải đứng tên ông K thì có 03 người trong Ban quản lý dự án và 01 người ở Ủy ban nhân dân thị xã S ông không nhớ họ tên người nói “ Ông chuyển nhượng của ông K 02 nền thì đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này và cung cấp họ tên, địa chỉ người mua thì họ sẽ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chuyển tên cho người chuyển nhượng.

Khoảng 07 ngày sau, Ông đến Ủy ban nhân dân Phường D1 thì nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì trong đó có 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bên chuyển nhượng là bà H và bên nhận chuyển nhượng là cháu U thì có chữ ký của bà H, ông P, bà U và chứng thực của Ủy Ban nhân dân Phường D1 đã ký sẵn và đóng dấu ngày 28/5/2010 giao cho ông cùng các loại giấy tờ khác như 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (01 đứng tên của vợ chồng bà H, 01 của người khác), đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (02 đơn), hồ sơ kỹ thuật thửa đất (02 tờ). Tất cả giấy tờ này do Ủy ban nhân dân Phường D1 làm sẵn có ký tên đóng dấu giao cho ông.

Sau khi nhận được các giấy tờ trên thì ông cầm giấy đến Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố S để sang tên hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cháu U thì trong đó có 01 Giấy của bà H đang tranh chấp và 07 ngày sau, ông có đến Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố S đóng thuế trước bạ và quyền sử dụng đất khoảng 02 triệu ngoài, đứng tên U. Các khoảng khác thì ông không biết ai đóng tiền.

Ông khẳng định bà H không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất trực tiếp cho cháu U, mà ông là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông K dùm cho cháu U 02 nền nhà và trả đủ tiền cho ông K mỗi nền là 80.000.000 đồng.

[7.2] Tại biên bản xác minh ngày 11/02/2025, người làm chứng ông Nguyễn Văn N2 khai, ông không có thân nhân hay mâu thuẫn gì với các đương sự trong vụ án. Trước đây ông có tham gia đại diện cho người dân có đất bị thu hồi ở Khu E, đối với việc chuyển nhượng đất giữa các đương sự trong vụ án này thì ông không biết. Tuy nhiên, khi ông coi chữ viết trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2010 thì ông có viết dòng chữ Diệp Thị H, nhưng ai kêu ông viết dùm thì ông không có nhớ, lúc viết thì không có bà H và bà U. Ngoài ra ông không biết gì thêm.

[8] Xét kháng cáo của bà Ngô Bội U, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng: 1. Không tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2010 đối với phần diện tích 100m², thuộc thửa đất số 436, tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại khu tái định cư E, Khóm D, phường D, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; 2. Không buộc tôi phải giao trả nguyên đơn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 640134, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00158 do Ủy ban Nhân dân thành phố S cấp ngày 06/5/2010, đã chính lý chuyển nhượng hết cho Ngô Bội U. Theo án sơ thẩm và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thì nhận thấy:

[8.1] Tại Quyết định số **494/QĐNĐ** - CTUBTX ngày 14/9/2006 của ủy ban nhân dân thị xã S về việc thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với hộ bà: Diệp Thị H để thực hiện dự án Phát triển đô thị và tái định cư Khu E - M, phường D, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Quyết định:

“Điều 1. Thu hồi đất đối với hộ: Diệp Thị H, hiện cư ngụ tại: A M, thị xã S để thực hiện dự án Phát triển đô thị và tái định cư Khu E, phường D, thị xã S, tỉnh Sóc Trăng.

Diện tích đất thu hồi, bồi thường thiệt hại và hỗ trợ tái định cư được thực hiện theo Hồ sơ kỹ thuật thửa đất và Bảng chi tiết kèm theo quyết định này.

Điều 2. Phòng Tài nguyên - Môi trường thị xã S, có trách nhiệm phối hợp Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên - Môi trường tỉnh S, Ban Q định cư Khu E- M, phường D, thị xã S, tỉnh Sóc Trăng đo đạc thu hồi diện tích đất nêu trên; đồng thời thu hồi Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với hộ bị thu hồi hết diện tích đất và chính lý biên động diện tích đất đối với hộ bị thu hồi một phần diện tích đất.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND, Trưởng Phòng T, UBND phường D1, Hội đồng bồi thường hỗ trợ và tái định cư khu 5A - M, thị xã S và hộ có tên tại Điều 1 căn cứ quyết định thi hành kể từ ngày ký”.

[8.2] Tại bảng chi tiết thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với hộ: Diệp Thị H (ban hành kèm theo quyết định số 494/QĐNĐ.CTUBTX, ngày 14/9/2006 của Chủ tịch UBND thị xã S, tỉnh Sóc Trăng).

“I. Hộ sử dụng và khu đất:

1. Tên hộ sử dụng: Diệp Thị H;

2. Khu đất: Tờ bản đồ 31, Thửa số 272, diện tích: 50m², loại đất: Ln

II. Diện tích đất bị thu hồi và thiệt hại:

1. Đất bị thu hồi: Tổng diện tích bị thu hồi: 50m²

- Đất cây lâu năm: 50m²

2. Thiệt hại: 0

III. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

1. Bồi thường:

- Đất là 4.000.000đ,

2. Hỗ trợ: 0 đ.

Cộng (1+2): 4.000.000 đ
Bằng chữ: Bốn triệu đồng.

3. Tái định cư : 5m²
- Cấp nền hỗ trợ 10%: 5m²

IV. Nghĩa vụ tài chính:

- Tiền cấp nền: 700.000 đồng (Bảy trăm ngàn đồng).

V. Tổng hợp tiền chi trả và cấp nền:

1. Tổng số tiền chi trả (III - IV): **3.300.000 đ;**

Bằng chữ: Ba triệu, ba trăm ngàn đồng.

2. Diện tích cấp nền thổ cư: 5m². Bằng chữ: năm mét vuông.

(Nếu hộ có nhu cầu mua thêm cho đủ diện tích một nền, thì nộp đơn đăng ký để được xem xét giao đất theo giá quy định của UBND tỉnh).

[8.3] Tại Quyết định số: **875/QĐNĐ-CTUBTP**, ngày 30/11/2007 của Ủy ban nhân dân thành phố S về việc cấp tái định cư bổ sung đối với hộ: Diệp Thị H để thực hiện dự án Phát triển đô thị và tái định cư Khu E - M, phường D, thị xã S, tỉnh Sóc Trăng. QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Cấp thêm đất tái định cư đối với hộ: Diệp Thị H, hiện cư ngụ tại A M, Phường D, thành phố S để thực hiện dự án Phát triển đô thị và tái định cư khu E M, phường D, thị xã S, tỉnh Sóc Trăng, cụ thể như sau:

- Theo Quyết định số 494/QĐNĐ- CTUBTX diện tích đất tái định cư được cấp hỗ trợ là 5m² (năm mét vuông), tương ứng với số tiền phải nộp là 700.000 đồng (bảy trăm ngàn đồng);

- Nay diện tích đất tái định cư được cấp bổ sung hỗ trợ là 95m² (chín mươi lăm mét vuông), tương ứng với số tiền phải nộp là 51.300.000 đồng (năm mươi một triệu, ba trăm ngàn đồng).

Điều 2. Phòng T kết hợp với Ban Q và tái định cư khu E- M, phường D, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng giao cấp đất tái định cư theo trình tự thủ tục quy định; Ban Q và tái định cư khu E- Mạc Đĩnh C có trách nhiệm thu và nộp số tiền trên vào ngân sách theo quy định hiện hành của nhà nước.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND, Trưởng Phòng T, UBND phường D1, Hội đồng bồi thường hỗ trợ và tái định cư khu E- M, thành phố S và hộ có tên tại Điều 1 căn cứ quyết định thi hành kể từ ngày ký”.

[8.4] Tại tòa bà H thừa nhận không có nhận các văn bản như: Quyết định số **494/QĐNĐ- CTUBTX** ngày 14/9/2006 của Ủy ban nhân dân thị xã S về việc thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với hộ bà Diệp Thị H; bảng chi tiết thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với hộ: Diệp Thị H (ban hành kèm theo quyết định số 494/QĐNĐ.CTUBTX, ngày 14/9/2006 của Chủ tịch UBND thị xã S, tỉnh Sóc Trăng); Quyết định số: **875/QĐNĐ-CTUBTP**, ngày 30/11/2007 của Ủy ban nhân dân thành phố S về việc cấp đất tái định cư bổ sung đối với hộ bà: Diệp Thị H; Biên bản bàn giao đất ở Khu tái định cư Khu 5A ngày 28/5/2009 cho ông (bà) Diệp Thị H; Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất của Chi cục thuế thành phố S ngày 19/3/2010; Đơn đề nghị cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác liên quan với đất ngày 29/12/2009; Tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất ngày 29/12/2009 và bà H cũng không có nộp các khoản tiền như thuế trước bạ nhà đất là 260.000 đồng ngày 16/4/2010; Tiền cấp thêm cho đủ 01 nền đất tái định cư Khu 5A là 51.300.000đ ngày 29/9/2008, tiền cấp nền thuộc dự án tái định cư Khu 5A là 700.000 đồng ngày 20/11/2007 và các loại giấy tờ khác có liên quan đến việc cấp nền đất tái định cư cho bà H.

[8.6] Tại công văn số 2739/UBND-HC ngày 25/11/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng trả lời cho Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng tại công văn số 907/2024/CV.TA ngày 19/11/2024 và có ý kiến như sau:

“1. Về cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh việc Ủy ban nhân dân thành phố S có giao cho bà H các Quyết định 494/QĐNĐ-CTUBTX ngày 14 tháng 9 năm 2006 của Ủy ban nhân dân thành phố S về việc thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với hộ: Diệp Thị H; bảng chi tiết thu hồi lô đất và bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với hộ: Diệp Thị H (ban hành kèm theo Quyết định số 494/QĐNĐ-CTUBTX, ngày 14 tháng 9 năm 2006 của Chủ tịch UBND thị xã S, tỉnh Sóc Trăng); Quyết định số: 875/QĐNĐ-CTUBTX, ngày 30 tháng 11 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố S về việc cấp đất tái định cư bổ sung đối với hộ: Diệp Thị H; Biên bản bàn giao đất ở Khu tái định cư Khu 5A ngày 28 tháng 5 năm 2009 cho bà Diệp Thị H (Diệp H):

Đối với dự án Phát triển đô thị và tái định cư Khu E, Phường D, thành phố S được triển khai và tổ chức thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng vào thời điểm năm 2006 do Ban Q xây dựng các công trình thuộc Sở Xây dựng tỉnh S tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nên hiện nay Ủy ban nhân dân thành phố không có tài liệu, chứng cứ liên quan đến cung cấp theo yêu cầu của Tòa.

2. Về cung cấp thông tin liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 640134 (số vào sổ cấp CH 00158) đối với phần diện tích 100 m² thuộc thửa số 436, tờ bản đồ số 02, toa lạc tại Khu tái định cư E, Khóm D, Phường D, thành phố S cho hộ Diệp Thị H ngày 06/5/2010 được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Chính phủ quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà theo Quyết định số 875/QĐNĐ-CTUBTX ngày 30 tháng 11 năm 2007 của Ủy ban ở và tài sản khác gắn liền với đất; về đối tượng được cấp Giấy chứng nhận là đúng nhân dân thị xã Sóc Trăng.

3. Về thông tin liên quan đến thửa đất.

Bà Diệp Thị H được bố trí tái định cư phần đất thuộc lô số 104, tờ bản đồ số 02, diện tích 100m² theo Quyết định số 875/QĐNĐ-CTUBTX ngày 30 tháng 11 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thị xã S (kèm theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất) là thửa đất số 436, tờ bản đồ số 02 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BB 640134 (số vào sổ cấp CH 00158) do Ủy ban nhân dân thành phố S cấp cho hộ bà H ngày 06 tháng 5 năm 2010.

4. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Diệp Thị H ngày 06 tháng 5 năm 2010 là đúng đối tượng, đúng trình tự, thủ tục như đã nêu tại mục 2 nói trên”.

[9] Từ những phân tích tại các tiểu mục [8.1] đến tiểu mục [8.6] mục [8], xét về điều kiện cấp nền tái định cư tại Khu 5A của bà H thì có căn cứ khẳng định rằng bà H không nộp các khoản tiền như thuế trước bạ nhà đất, tiền cấp thêm cho đủ một nền đất tái định cư Khu E, tiền cấp nền thuộc dự án tái định cư Khu 5A và các khoản chi phí khác, nên bà H không đủ điều kiện để được cấp đất tái định cư theo quy định tại đoạn 2 Điều 1 Quyết định số 494/QĐNĐ-CTUBTX ngày 14/9/2006 của Ủy ban nhân dân thị xã S về việc thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tại Điều 1 Quyết định số: 875/QĐNĐ-CTUBTX, ngày 30/11/2007 của Ủy ban nhân dân thành phố S việc cấp đất tái định cư bổ sung và phần cuối của bảng chi tiết thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với hộ: Diệp Thị H (ban hành kèm theo quyết định số 494/QĐNĐ-CTUBTX, ngày 14/9/2006 của Chủ tịch UBND thị xã S, tỉnh Sóc Trăng “*Nếu hộ có nhu cầu mua thêm cho đủ diện tích một nền, thì nộp đơn đăng ký để được xem xét giao đất theo giá quy định của UBND tỉnh*”. Do bà H không đủ điều kiện để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp nền nhà tái định cư theo các Quyết định nêu trên, nên bà H không đủ các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định tại các Điều 166 Luật đất đai năm 2013. Do đó, bà H không có quyền đòi lại tài sản là bất động sản theo quy định tại Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015, nên kháng cáo của bà U là có căn cứ chấp nhận.

[10] Từ những phân tích tại các mục [8] và mục [9] thì Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Diệp Thị H (D): 1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2010 đối với phần đất diện tích 100m², thuộc thửa đất số 436, tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại khu tái định cư E, Khóm D, Phường D, thành phố S, bên chuyển nhượng: bà Diệp Thị H, ông Nguyễn Thanh P, bên nhận chuyển nhượng: Bà Ngô Bội U được Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường D1, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng chứng thực, vô hiệu. Bà Diệp H, ông Nguyễn Thanh P có toàn quyền là người sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất: diện tích 100m², thuộc thửa đất số 436, tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại khu tái định cư E, Khóm D, Phường D, thành phố S; 2. Buộc bà Ngô Bội U phải giao trả cho bà Diệp H, ông Nguyễn Thanh P: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 640134, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00158 do Ủy ban Nhân dân thành phố S, ngày 06/5/2010, đã chỉnh lý đã chuyển nhượng hết cho bà Ngô Bội U. Bà Diệp H, ông Nguyễn Thanh P liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất là không có căn cứ, nên cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự nêu trên theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Diệp Thị H đối với bị đơn Ngô Bội U.

[11] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử quyết định chấp nhận kháng cáo của bị đơn Ngô Bội U và căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Sửa bản án sơ thẩm nêu trên.

[12] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng là không có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[13] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa, nên bà U không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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.

[14] Do án sơ thẩm bị sửa là không chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên nguyên đơn phải chịu án phí không có giá ngạch theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 1 Điều 26 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.

[15] Về chí phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận, nên phải chịu chí phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản theo quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn là bà Ngô Bội U. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng như sau:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35, Điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g Khoản 1 Điều 40; Khoản 2 Điều 92, Khoản 1 Điều 95, Điều 157, Điều 162, Điều 165, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 166 và Điều 203 Luật đất đai năm 2003.

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 1 và khoản 3 Điều 26, 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Diệp Thị H (D) về việc:

1.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2010 đối với phần đất diện tích 100m², thuộc thửa đất số 436, tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại khu tái định cư E, Khóm D, Phường D, thành phố S, bên chuyển nhượng: bà Diệp Thị H (D), ông Nguyễn Thanh P, bên nhận chuyển nhượng: Bà

Ngô Bội U được Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường D1, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng chứng thực, vô hiệu.

1.2. Buộc bà Ngô Bội U phải giao trả cho bà Diệp Thị H (Diệp H), ông Nguyễn Thanh P: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 640134, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00158 do Ủy ban Nhân dân thành phố S, ngày 06/5/2010, đã chỉnh lý đã chuyển nhượng hết cho bà Ngô Bội U.

2. Về chi phí tố tụng: Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 9.950.000 đồng: Bà Diệp Thị H (D) phải chịu, được khấu trừ vào số tiền nguyên đơn đã đóng tạm ứng chi phí tố tụng là 9.950.000 đồng (*Chín triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng*). Như vậy, nguyên đơn đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Diệp Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000683 (bà Diệp Thị Ngọc L đã nộp thay) ngày 06/9/2022 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy, bà H đã nộp xong.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Ngô Bội U không phải chịu. Hoàn trả cho bà U số tiền tạm ứng đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 001675 ngày 19/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án 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 thành phố Sóc Trăng;
- Chi cục THADS tp. Sóc Trăng;
- Lưu: HSVA - VP.

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

Hồ Văn Phụng