

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 110/2022/DS-PT

Ngày: 21/6/2022

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 BẾN TRE**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

*Các Thẩm phán:* Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Ông Phạm Kim Cua

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Lê Thị Sương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:*** Bà Trần Thị Kim Ngân - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 205/2021/TLPT-DS ngày 23 tháng 12 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 70/2021/DS – ST ngày 16 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 14/2022/QĐPT-DS ngày 08 tháng 02 năm 2022, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Bà Võ Thị T, sinh năm 1960;

Cư trú tại: Ấp M, xã L, huyện Đ, tỉnh Bến Tre.

***Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là:*** Bà Nguyễn Thị Diễm C, sinh năm 1983, cư trú tại: Số nhà 167D3, ấp A, xã A1, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

***- Bị đơn:*** Ông Phạm Văn Q, sinh năm 1961;

Cư trú tại: Ấp H 1, xã L, huyện Đ, tỉnh Bến Tre.

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

1. Ông Phan Văn V, sinh năm 1944;

Cư trú tại: Ấp M, xã L, huyện Đ, tỉnh Bến Tre.

2. Chị Phan Thị Kim B, sinh năm 1978;

Cư trú tại: Ấp Tân An, xã Thạnh Phước, huyện Đ, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn V là: Chị Phan Thị Kim B (theo văn bản ủy quyền ngày 22/6/2020).*

3. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1962;

*Bà Nguyễn Thị P có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.*

Cư trú tại: Ấp H 1, xã L, huyện Đ, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo: Bà Võ Thị T là nguyên đơn.*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 24/02/2021 cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Võ Thị T trình bày:*

Ngày 28/3/2007, bà có nhận chuyển nhượng toàn bộ đất của ông Phạm Văn Q đang quản lý, sử dụng tọa lạc tại ấp M, xã L, huyện Đ với giá bao nhiêu bà không nhớ vì đã lâu. Ông Q nói đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do thỏa thuận chuyển nhượng hết đất nên khi đó ông Q có giao cho bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà sang tên úp sổ, bà nhận đất quản lý, sử dụng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/4/2007. Tuy nhiên, phần đất của ông Q trước kia sử dụng nguyên thửa, đến khi Nhà nước làm kênh cắt ngang chia ra thành hai phần gồm thửa 473, 474, tờ bản đồ số 1. Khi ông Q đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà thực hiện sang tên thì chỉ có giấy chứng nhận thửa 474 nên bà lập hợp đồng sang tên thửa 474. Cả bà và ông Q đều không biết thửa 473 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến khi Nhà nước làm đường liên ấp thì bà mới biết thửa 473 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q nên khi đó cũng chưa được sang tên cho bà.

Trong quá trình bà canh tác thửa 473 từ năm 2007 đến năm 2019 thì không có tranh chấp gì. Đến năm 2019, thì bà Phan Thị Kim B (là con gái của ông Phan Văn V) cùng ông Q đến nhà nói với bà đất này ông V đã mua của ông Q và kêu bà giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để sang tên cho ông V nhưng bà không đồng ý, vẫn tiếp tục quản lý đất, bà không cho bà B vào canh tác đất nên đất lau sậy mọc um tùm. Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông Phạm Văn Q phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và làm thủ tục chuyển quyền đối với thửa đất số 473, tờ bản đồ số 1 tọa lạc tại ấp Ấp M, xã L, huyện Đ, tỉnh Bến Tre mà bà đã nhận chuyển nhượng của ông Q vào năm 2007 theo diện tích đo đạc thực tế. Tại phiên Tòa sơ thẩm, bà yêu cầu ông Q phải hoàn trả lại cho bà toàn bộ chi phí tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án nhưng nay bà yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

*Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Phạm Văn Q trình bày:*

Năm 2007, ông Q có chuyển nhượng cho bà Võ Thị T hết đất thuộc thửa 474, tờ bản đồ số 1, diện tích 5.762 m<sup>2</sup>, loại đất ruộng, tọa lạc tại ấp M, xã L, huyện Đ, tỉnh Bến Tre. Giá bao nhiêu lâu quá ông không nhớ, tại thời điểm ông chuyển nhượng thửa 474 cho bà T, đất chuyển nhượng đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T đi làm các thủ tục chuyển nhượng và hai bên đã hoàn tất thủ tục chuyển quyền. Thửa 474, tờ bản đồ số 1 bà T đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trực tiếp canh tác, sử dụng. Ông đã hoàn thành hợp đồng chuyển nhượng đất nên không còn liên quan gì với bà T. Riêng thửa 473, tờ bản đồ số 1, diện tích 993 m<sup>2</sup> (phần đất đang tranh chấp) ông không có chuyển nhượng cho bà T mà ông chuyển nhượng cho ông Phan Văn V vào năm 2002 có làm giấy tay sang nhượng đất, với giá là 08 chỉ vàng 24K, đã giao nhận đủ vàng. Thửa đất này ông chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mà chỉ mới đứng tên trong sổ mục kê đăng ký tại Ủy ban nhân dân xã L cho đến nay. Ông không có chuyển nhượng thửa đất tranh chấp cho bà T nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Kim B đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Văn V trình bày:*

Bà là con gái của ông Phan Văn V. Thửa đất 473, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp M, xã L, huyện Đ, tỉnh Bến Tre được ông V nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phạm Văn Q và bà Nguyễn Thị P vào năm 2002 với giá là 08 chỉ vàng 24K, loại đất lúa và đất lâm, hai bên đã giao nhận đủ tiền, có làm giấy tay sang nhượng đất và đất này do gia đình bà quản lý, sử dụng. Thời điểm vợ chồng ông Q chuyển nhượng đất cho ông V, đất chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay. Do đất canh tác không hiệu quả nên gia đình bà không có trồng cây gì trên đất, đến khi gia đình bà vào đất canh tác và bà đi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở Ủy ban nhân dân xã L, địa chính xã xác minh, tiến hành làm các thủ tục chuyển nhượng đối với thửa đất

số 473, tờ bản đồ số 1 thì bà T tranh chấp. Bà T trước giờ không có canh tác, sử dụng thửa đất này, do bà T ngăn cản không cho gia đình bà vào canh tác nên đất tranh chấp để trống, cỏ và lau sậy mọc um tùm, không có cây trồng, nhà cửa trên đất. Nay bà T khởi kiện ông Q, Tòa án xem xét giải quyết theo quy định còn ông V không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong cùng vụ án này. Việc mua chuyển nhượng đất với thửa đất số 473, tờ bản đồ số 1 giữa ông V với vợ chồng ông Q chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng sẽ giải quyết sau này.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt đề ngày 29/10/2021 nên không có lời khai.*

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 70/2021/DS – ST ngày 16 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã quyết định như sau:*

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị T đối với bị đơn ông Phạm Văn Q về việc yêu cầu ông Q phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và làm thủ tục chuyển quyền đối với thửa đất số 473, tờ bản đồ số 1 (Số liệu đo đạc chính quy thuộc thửa 319 và một phần thửa đất số 332, tờ bản đồ số 4) tọa lạc tại ấp M, xã L, huyện Đ, tỉnh Bến Tre.

(Kèm theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 25/12/2020 và ngày 06/7/2021).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo bản án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22/11/2021 nguyên đơn bà Võ Thị T kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số: 70/2021/DS – ST ngày 16 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bến Tre, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Hai bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng; về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Phần đất tranh chấp được các đương sự thống nhất lấy theo ranh hồ sơ địa chính giải quyết, diện tích qua đo đạc thực tế là 1074.3 m<sup>2</sup>, thuộc thửa 473, tờ bản đồ số 1 (Số liệu đo đạc chính quy thuộc thửa 319 và một phần thửa đất số 332, tờ bản đồ số 4), tọa lạc tại ấp M, xã L, huyện Đ, tỉnh Bến Tre thể hiện ở các điểm A, A', C', D, E, F, H, I, A được biểu thị ở các thửa 319 diện tích 285 m<sup>2</sup>, 319-1 diện tích 117.9 m<sup>2</sup>, 319-2 diện tích 0.2 m<sup>2</sup>, 332 diện tích 671.2 m<sup>2</sup>. Nguồn gốc phần đất này được xác định là của gia đình ông Phạm Văn Q để lại cho ông, hiện do ông Q đứng tên trong sổ mục kê.

[2] Nguyên đơn bà Võ Thị T cho rằng ngày 28/3/2007, bà có nhận chuyển nhượng toàn bộ đất của ông Phạm Văn Q đang quản lý, sử dụng thuộc thửa 473, 474, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp M, xã L nhưng chỉ được sang tên đối với thửa 474, tờ bản đồ số 1, còn thửa 473 chưa sang tên làm thủ tục nên yêu cầu ông Q tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho bà thửa đất 473. Phía bị đơn ông Phạm Văn Q chỉ thừa nhận có chuyển nhượng cho bà T thửa đất 474, tờ bản đồ số 1 mà không có chuyển nhượng thửa đất 473 vì phần đất này ông đã chuyển nhượng cho ông V vào năm 2002. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn V và bà Phan Thị Kim B thống nhất lời trình bày của ông Q và khẳng định ông V đã nhận chuyển nhượng phần đất tranh chấp từ ông Q năm 2002.

[3] Các bên đương sự thống nhất trình bày năm 2007 ông Q có chuyển nhượng cho bà T phần đất, khi chuyển nhượng ông Q có chỉ ranh đất cho bà T biết để quản lý, sử dụng. Do việc chuyển nhượng hết thửa nên ông Q có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà T thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo bản tự khai ghi ý kiến ngày 18/6/2021 (bút lục 94, 95) là lời khai ban đầu mang tính khách quan của ông Phạm Văn Q về nguồn gốc đất có nội dung *“Trước đây tôi có hai thửa đất liền kề nhau: Thửa 473, tờ bản đồ số 1 là đất nhà của tôi. Thửa 477 tôi mua của bà Lê Thị Y năm 1996, hai thửa đất này nằm liền kề nhau chưa có vét kênh. Vào năm 1997 vét kênh đi qua hai thửa đất này của tôi. Một số nằm bên này kênh, một số nằm bên kia kênh”... Hiện nay bà T lấy toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa trả lại cho tôi...Tôi yêu cầu bà Võ Thị T giao lại sổ đỏ cho tôi để tôi phối hợp với bà Kim B lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà tôi đã bán cho ông V năm 2002”*. Do ông Q là người trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp trước đây, căn cứ lời trình bày của ông xác định thửa đất nguyên thủy trước kia của ông chỉ gồm một thửa, đồng thời khi ông nhận chuyển nhượng đất của bà Y cũng nhận chuyển nhượng nguyên thửa. Khi làm kênh thì

mới tách ra làm hai gồm: thửa 474 tách ra thành 474 và 473, cũng như thửa 476 cũng tách ra làm hai thửa 476, 477; việc tách thửa này thì ông Q hoàn toàn không biết. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Q trình bày khi đó ông không biết thửa đất 473, tờ bản đồ số 1 trong sổ mục kê bị ghi nhầm tên là Nguyễn Thanh Q nên chưa được xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối chiếu lại lời trình bày của ông Q tại Biên bản lấy lời khai ngày 22/6/2020 có nội dung “*Tôi không nhớ đất bán cho ông V đã có sổ đỏ hay chưa, chỉ nhớ là ông đã đưa hết cho bà T 02 sổ đỏ, bà T lấy hết*” và việc “*yêu cầu bà Võ Thị T giao lại sổ đỏ cho tôi để tôi phối hợp với bà Kim B lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà tôi đã bán cho ông V năm 2002*” thì có căn cứ xác định năm 1995 khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Q vẫn không biết thửa đất của ông đã bị chia ra làm hai thửa 473 và 474 và cho rằng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ thửa đất ông đang quản lý, sử dụng (473 và 474); điều này cũng phù hợp với lời trình bày của bà Võ Thị T là khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất, ông Q có chỉ ranh phần đất tranh chấp cho bà biết và xác nhận đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà sang tên hết sổ, cả bà và ông Q đều không biết việc thửa 473 do sai sót trong quá trình ghi chú của cán bộ xã ghi nhầm tên Nguyễn Thanh Q mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ông Q đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà sang tên hết sổ từ năm 2007 đến nay ông Q cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì. Như vậy, thể hiện ý chí của ông Q về việc có chuyển nhượng hết đất cho bà T và khi bà T quản lý, sử dụng đất, ngăn cản không cho ai khác canh tác đất ông Q cũng không có ý kiến gì. Mặc dù sau này, ông Q thay đổi lời trình bày là thửa 473 khi đó ông biết chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ mới đăng ký trong sổ mục kê nên không thể nào chuyển nhượng úp sổ cho bà T được nhưng không nêu được lý do cho việc thay đổi lời trình bày.

[4] Căn cứ quá trình sử dụng đất thửa 473 thì thấy rằng thửa đất này ông Q không còn quản lý sử dụng, bà T trình bày đang quản lý, sử dụng đất. Căn cứ lời trình bày của bà B tại phiên tòa ngày 23/02/2022 thì phần đất tranh chấp không có ai canh tác và vào sử dụng đất được do bà T và bà có tranh chấp và bà T ngăn cản” nhưng khi đó bà B cũng không có ý kiến gì, không trình báo chính quyền địa phương để xử lý. Khi bà B liên hệ đo đạc địa chính làm thủ tục đăng ký thì đã bị bà T ngăn cản, đồng thời bà T có khiếu nại lên Ủy ban nhân dân xã L qua đó thể hiện do bà T cũng có quản lý đất trên thực tế, tranh chấp, ngăn cản nên ông V, bà B không có vào canh tác, quản lý sử dụng đất được.

[5] Trong quá trình tố tụng bà Phan Thị Kim B có giao nộp “giấy sang nhượng đất” ngày 28/4/2002 dương lịch và ngày 15/05/2002 âm lịch. Tại giấy

sang nhượng đất này thể hiện ông Phạm Văn Q và vợ là Nguyễn Thị P có sang nhượng cho ông V phần đất gồm 1.200m<sup>2</sup> đất lúa và 500m<sup>2</sup> đất lâm, tổng diện tích là 1.700m<sup>2</sup> với giá 08 chỉ vàng 24K, đưa trước 05 chỉ vàng, còn lại 03 chỉ vàng hai tháng sau giao đủ để đưa sổ đỏ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) sang tên. Ngày 15/5/2002, ông V đã giao xong sổ vàng còn lại, nhưng ông Q còn phần sổ đỏ đã thế chấp vay tiền nhà nước đến tháng 11/2002 mới giao sổ để tách sổ đất đã chuyển nhượng sang cho ông V.

Tuy nhiên, giấy sang nhượng đất ngày 28/4/2002 dương lịch và ngày 15/05/2002 âm lịch là giấy viết tay, không được công chứng, chứng thực theo quy định của Luật đất đai năm 1986, không thể hiện số tờ, số thửa đất, vị trí, hình thể thửa đất như thế nào, đồng thời thửa đất 473 khi đó được đăng ký trong sổ mục kê diện tích 993m<sup>2</sup>, loại đất hoang. Tại Tờ cam kết về việc bán đất ngày 16/6/2020 của ông T, con bà Lê Thị Y (do bà B giao nộp) có nêu “ nguyên vào năm 1996 mẹ ruột của tôi là Lê Thị Y... có đứng ra bán cho ông Phạm Văn Q... 1200m<sup>2</sup> đất ruộng và 500m<sup>2</sup> đất lâm sau này ông Q có bán lại cho ông V” như vậy lời trình bày của phía ông Q, bà B có sự mâu thuẫn với lời xác nhận của ông T tại Tờ cam kết mà chứng cứ này do bà B giao nộp. Bởi lẽ, theo như xác nhận này của ông T thì phần đất mà ông Q bán lại cho ông V là phần đất ông Q đã mua của bà Y, còn thửa 473 đang tranh chấp có nguồn gốc của gia đình ông Q. Trong vụ án này ông V và ông Q không có yêu cầu Tòa án xem xét đến việc chuyển nhượng đất năm 2002, nếu có tranh chấp hai bên yêu cầu giải quyết bằng một vụ kiện khác.

[6] Qua những lời trình bày của ông Q thấy rằng năm 2007 ông Q chuyển nhượng cho bà T phần đất thửa 473, 474 việc chỉ ranh và để bà T vào quản lý sử dụng đất, ông Q không ngăn cản, cũng không có ý kiến gì về việc sử dụng đất của bà T, khi đó bà T cũng không biết phần đất tranh chấp đã được chuyển nhượng cho ai khác. Do đó, bà T khởi kiện yêu cầu ông Q, bà P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng để sang tên cho bà T phần đất tranh chấp là có căn cứ nên được chấp nhận.

Từ những nhận định trên, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 70/2021/DS – ST ngày 16 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bến Tre, đề nghị của Kiểm sát viên là không phù hợp nên không được chấp nhận.

[7] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí cung cấp thông tin, chi phí định giá tài sản tổng cộng là 5.097.000 đồng ông Q, bà P phải chịu. Do bà T đã nộp tạm ứng xong nên ông Q, bà P phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà T số tiền 5.097.000 đồng.

[8] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Do ông Q, bà P là người cao tuổi nên được miễn án phí.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại Điều 12, Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội; do kháng cáo được chấp nhận nên nguyên đơn bà Võ Thị T không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị T;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 70/2021/DS – ST ngày 16 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng các điều 194, Điều 221, Điều 223, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503, Điều 584, Điều 589 và điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; các điều 166, 202, 203 Luật đất đai năm 2013; 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị T về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phạm Văn Q, bà Nguyễn Thị P;

Buộc ông Phạm Văn Q, bà Nguyễn Thị P tiếp tục thực hiện các thủ tục để chuyển nhượng phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 1074.3m<sup>2</sup>, thuộc thửa 473, tờ bản đồ số 1 (Số liệu đo đạc chính quy thuộc thửa 319 và một phần thửa đất số 332, tờ bản đồ số 4), tọa lạc tại ấp M, xã L, huyện Đ, tỉnh Bến Tre cho bà Võ Thị T.

Bà Võ Thị T được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 1074.3m<sup>2</sup>, thuộc thửa 473, tờ bản đồ số 1 (số liệu đo đạc chính quy thuộc thửa 319 và một phần thửa đất số 332, tờ bản đồ số 4 được ký hiệu 319-1, 319-2, 319 và 332), tọa lạc tại ấp M, xã L, huyện Đ, tỉnh Bến Tre thể hiện ở các điểm A, A', C', D, E, F, H, I, A được biểu thị ở các thửa 319 diện tích 285m<sup>2</sup>, 319-1 diện tích 117.9m<sup>2</sup>, 319-2 diện tích 0.2m<sup>2</sup>, 332 diện tích 671.2m<sup>2</sup>.

(có hồ sơ đo đạc thửa đất kèm theo).



Đương sự được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền, thực hiện các thủ tục để được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án khi đương sự có yêu cầu.

Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí cung cấp thông tin, chi phí định giá tài sản tổng cộng là 5.097.000 đồng ông Phạm Văn Q, bà Nguyễn Thị P phải chịu. Do bà T đã nộp tạm ứng xong nên buộc ông Phạm Văn Q, bà Nguyễn Thị P phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Võ Thị T số tiền 5.097.000 đồng (năm triệu không trăm chín mươi bảy nghìn đồng).

*Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.*

Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Q, bà P là người cao tuổi nên được miễn nộp.
- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị T không phải chịu.

*Trường hợp bản án được thi hành theo 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV và THA;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thị Ngọc Hương**

