

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 178/2022/DS-PT

Ngày: 30 – 8 - 2022

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất  
và bồi thường hoa lợi ”

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đặng Văn Lộc

*Các Thẩm phán:*

Bà Nguyễn Thị Tư

Bà Phạm Thị Hồng Hà

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Thành Luân – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:**  
Bà Đoàn Thị Kim Tuyền – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 89/2022/TLPT-DS ngày 06 tháng 4 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và bồi thường hoa lợi”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2022/DS-ST, ngày 15 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 217/ 2022/QĐ-PT ngày 15/8/2022, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà **Võ Thị C1**, sinh năm 1943. Địa chỉ: ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có:* Luật sư **Phạm Văn H** - Văn phòng luật sư Phạm Văn H, thuộc đoàn Luật sư tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

**- Bị đơn:** Bà **Nguyễn Thị Đ**, sinh năm 1936. Địa chỉ: phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có: bà **Lê Thị T**, sinh năm 1967.  
Địa chỉ: ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).*

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

1/ Bà **Lê Thị T**, sinh năm 1967 (có mặt).

2/ Ông **Nguyễn Văn C2**, sinh năm 1960 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

*- Người kháng cáo: Bà **Võ Thị C1** là nguyên đơn.*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện ngày 04/11/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 21/5/2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Võ Thị C1 trình bày:*

Ngày 04/8/2016 bà C1 có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Đ phần đất diện tích 4.743,6m<sup>2</sup> thuộc thửa số 297, tờ bản đồ số 20, đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long. Bà C1 đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng cho bà Đ. Việc chuyển nhượng đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Vũng Liêm xác nhận ngày 22/8/2016 ở mặt 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 03/02/2017 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Vũng Liêm thu hồi giấy chứng nhận do tách thửa.

Ngày 09/02/2017 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long đã tách thửa đất 297 diện tích 4.743,6m<sup>2</sup> thành 02 thửa đất là thửa 299 diện tích 255,4m<sup>2</sup> đất ở và thửa 297 còn lại là 4.488,2m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, 02 thửa đất mới đã được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 09/02/2017.

Khi bà Đ chuyển nhượng đất cho bà C1 thì có nói trong phần chuyển nhượng có 01 phần bờ dừa ngang khoảng 2,6m dài 97,77m diện tích 254,202m<sup>2</sup>, trên đất có 07 cây dừa chưa cho trái và 15 cây dừa đang cho trái. Từ khi chuyển nhượng cho đến nay bà C1 chưa sử dụng phần đất tranh chấp. Phần bờ dừa này do ông C2 và bà T sử dụng và hái dừa bán. Bà C1 có hỏi thì bà T, ông C2 nói là thu hoạch giùm bà Đ.

Phần đất bà C1 đang sử dụng có chiều ngang phía trước giáp thửa số 167 là 45,92m, chiều ngang phía sau giáp thửa 154, 153 là 48,92m, chiều dài giáp thửa 298 là 97,77m, chiều dài giáp thửa 146,147,148,149 là 99,19m. Phần đất diện tích đang sử dụng là 4.488,2m<sup>2</sup> còn thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

Nay bà C1 khởi kiện yêu cầu bà Đ, bà T và ông C2 phải trả lại cho bà phần bờ dừa diện tích theo đo đạc thực tế  $283,4m^2$ , thuộc tách thửa 166 + 298, đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long. Đồng thời, bà C1 yêu cầu bà Đ phải bồi thường hoa lợi từ việc thu hoạch dừa là 40 tháng (từ ngày 01/08/2016 đến ngày 01/12/2019) mỗi tháng thu hoạch là 12 trái/cây, giá là 6.000đ/trái thành tiền là 40 tháng x 12 trái/cây x 15 cây x 6.000đ/trái = 43.200.000đ. Ngoài ra, bà C1 không còn ý kiến hay yêu cầu nào khác.

Tại phiên tòa sơ thẩm bà C1 có yêu cầu bà Đ, bà T và ông C2 bồi thường hoa lợi từ việc thu hoạch dừa trong vòng 67 tháng với số tiền là 72.360.000đ.

*Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị Đ do bà Lê Thị T làm đại diện trình bày:*

Trước đây bà Đ có phần đất diện tích gần  $5.000m^2$  tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long. Đến khi đo đạc VLAP thì bà tách thành 02 thửa đất là thửa 297 diện tích  $4.743,6m^2$  đất trồng cây lâu năm và thửa đất số 298 diện tích  $222,1m^2$  đất trồng cây lâu năm, cả 02 thửa cùng thuộc tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long. Thửa đất số 297 thì bà Đ đã chuyển nhượng toàn bộ cho bà C1, bà Đ đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và giao đủ đất cho bà C1 sử dụng. Thửa đất số 298 thì bà Đ không có chuyển nhượng cho bà C1 mà bà Đ để lại làm lối đi ra ruộng.

Nay với yêu cầu khởi kiện của bà C1 thì bà Đ không đồng ý vì bà Đ đã giao đủ diện tích đất cho bà C1 là  $4.743,6m^2$ . Đồng thời, liếp dừa mà bà C1 đang tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế  $283,4m^2$  tách thửa 166 + 298 là nằm trong thửa 298 của bà Đ và thửa 166 của ông C2 và bà Thủy nên bà không đồng ý bồi thường tiền thu hoạch dừa là 43.200.000đ theo như bà C1 yêu cầu.

Phần đất tranh chấp diện tích  $283,4m^2$  tách thửa 166 + 298 thì bà Đ và bà T, ông C2 không xác định được diện tích cụ thể của từng thửa là bao nhiêu  $m^2$ . Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì phần đất này để bà Đ với bà T, ông C2 tự thỏa thuận xác định ranh đất không yêu cầu Tòa án giải quyết.

*Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T trình bày:*

Phần đất đang tranh chấp diện tích  $283,4m^2$  có một phần là của thửa đất số 390, diện tích chung là  $3.740m^2$ , loại đất cây ăn quả, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp A1 (nay là ấp A), xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long do bà Nguyễn Thị R (mẹ ruột của bà T) đứng tên quyền sử dụng đất. Bà R chết năm 2020 và chồng bà R là ông Lê Văn L chết năm 1967. Bà R và ông L chết không có để lại di chúc và

có 01 người con duy nhất là bà Nguyễn Thị T. Sau khi bà Đặt chết thì bà T cùng với chồng là ông C2 đã sử dụng toàn bộ các phần đất bà Đặt để lại trong đó có phần đất thửa 390, khi đo đạc VLAP thì bà T cùng với chồng là ông C2 đã đăng ký kê khai thửa đất 390 thành 02 thửa đất mới là thửa 165 và thửa 166 nhưng đến nay bà T và ông C2 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay với yêu cầu khởi kiện của bà C1 thì bà T không đồng ý vì bà T không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà C1 và cũng không có lần chiếm đất của bà C1 để sử dụng.

Diện tích tranh chấp theo đo đạc thực tế là  $283,4m^2$  thuộc chiết thửa 166 + 298 thì bà Đ và bà T, ông C2 không xác định được mỗi tách thửa là bao nhiêu  $m^2$ . Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì phần đất này để bà Đ với bà T, ông C2 tự thỏa thuận xác định ranh đất không yêu cầu Tòa án giải quyết.

*Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn C2 trình bày:*

Ông C2 thống nhất theo lời trình bày của bà T. Phần đất ông C2 và bà T sử dụng tại thửa 165 + 166 có nguồn gốc là thửa 390 của cụ Nguyễn Thị Đặt (mẹ ruột bà T).

Nay với yêu cầu khởi kiện của bà C1 thì ông C2 không đồng ý vì ông C2 không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà C1 và cũng không có lần chiếm đất của bà C1 để sử dụng.

Phần đất tranh chấp diện tích  $283,4m^2$  thuộc tách thửa 166 + 298 thì bà Đ và bà T, ông C2 không xác định được mỗi tách thửa là bao nhiêu  $m^2$ . Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì phần đất này để bà Đ với bà T, ông C2 tự thỏa thuận xác định ranh đất không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 16/2020/DS-ST ngày 15/02/2022 của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm đã xử;

Căn Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 224, Điều 500 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 2 của Luật người cao tuổi, khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 244, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 3, Điều 12, Điều 14, khoản 2 Điều 26, Điều 27 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

*Tuyên xử:*

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị C1.

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Võ Thị C1 về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị T và ông Phạm Văn C2 phải trả lại phần đất có diện tích 283,4m<sup>2</sup>, thuộc tách thửa 166 + 298 loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Võ Thị C1 về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Đ phải bồi thường hoa lợi từ việc thu hoạch dừa trong 40 tháng là 43.200.000đ (bốn mươi ba triệu hai trăm nghìn đồng).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí khảo sát, đo đạc và định giá tài sản, về án phí sơ thẩm và về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

*Ngày 01/3/2022 bà Võ Thị C1 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét giải quyết:* Sửa bản án sơ thẩm số 16/2022/DSST ngày 15/02/2022 của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm.

Buộc bà Nguyễn Thị Đ, bà Lê Thị T, ông Phạm Văn C2 phải trả lại bà Võ Thị C1 có diện tích 283,4m<sup>2</sup> thuộc tách thửa 166 + 298 loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

Buộc bà Nguyễn Thị Đ phải bồi thường hoa lợi từ việc thu hoạch dừa trái trong 67 tháng là 72.360.000đ cho bà Võ Thị C1.

Buộc bà Nguyễn Thị Đ, bà Lê Thị T, ông Phạm Văn C2 phải chịu nộp tiền chi phí khảo sát, đo đạc, định giá tài sản là 6.000.000đ.

*Tại phiên tòa phúc thẩm*

- Bà Võ Thị C1 và bà Nguyễn Thị Đ có bà Lê Thị T làm đại diện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như sau: Bà Võ Thị C1 yêu cầu bà Nguyễn Thị Đ trả bà C1 20,4m<sup>2</sup> đất thuộc tách thửa 297, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 09/8/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long. Bà Lê Thị T đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Đ đồng ý trả bà Võ Thị C1 phần đất diện tích 20,4m<sup>2</sup> theo yêu cầu của bà C1. Ngoài ra các đương sự không yêu cầu giải quyết gì khác..

Về án phí: bà Võ Thị C1 và bà Nguyễn Thị Đ có bà Lê Thị T làm đại diện thỏa thuận mỗi người nộp án phí theo quy định của pháp luật.

Về chi phí đo đạc, định giá tại cấp sơ thẩm: Bà Võ Thị C1 tự nguyện nộp 6.000.000đ và đã nộp xong.

Về chi phí đo đạc tại cấp phúc thẩm: Tổng chi phí là 6.936.000đ. Bà Võ Thị C1 tự nguyện nộp 6.000.000đ. Bà Nguyễn Thị Đ có bà Lê Thị T làm đại diện tự nguyện nộp 936.000đ. Bà Lê Thị T đại diện cho bà Nguyễn Thị Đ trả bà Võ Thị C1 936.000đ tại phiên tòa.

- Ông Phạm Văn C2 không có yêu cầu gì trong vụ án.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Võ Thị C1 phát biểu ý kiến: Tại phiên tòa các đương sự đã thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

- *Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Về án phí đương sự phải nộp theo quy định của pháp luật. Xét bà Nguyễn Thị Đ và bà Võ Thị C1 là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án ngày 15/02/2022. Ngày 01/3/2022 bà Võ Thị C1 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Xét đơn kháng cáo của bà C1 còn trong hạn luật định, bà C1 là người cao tuổi nên được miễn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Do đó kháng cáo hợp lệ, Tòa án thụ lý giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định.

[2] Về nội dung: Xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm bà Võ Thị C1 và bà Nguyễn Thị Đ có bà Lê Thị T làm đại diện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như sau:

[2.1] Bà Võ Thị C1 yêu cầu bà Nguyễn Thị Đ trả bà Võ Thị C1 20,4m<sup>2</sup> đất thuộc tách thửa 297, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 09/8/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long. Bà Lê Thị T đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Đ đồng ý trả bà Võ Thị C1 20,4m<sup>2</sup> đất theo yêu cầu của bà C1.

[2.2] Về chi phí đo đạc, định giá tại cấp sơ thẩm: Bà Võ Thị C1 tự nguyện nộp 6.000.000đ và đã nộp xong.

[2.3] Về chi phí đo đạc tại cấp phúc thẩm: Tổng chi phí là 6.936.000đ. Bà Võ Thị C1 tự nguyện nộp 6.000.000đ. Bà Nguyễn Thị Đ có bà Lê Thị T làm đại diện tự nguyện nộp 936.000đ.

Bà Võ Thị C1 đã nộp 10.000.000đ tiền tạm ứng chi phí đo đạc, số tiền này được trừ vào tiền chi phí đo đạc, còn lại 3.064.000đ hoàn trả cho bà Võ Thị C1 và đã hoàn trả xong. Bà Nguyễn Thị Đ phải nộp 936.000đ hoàn trả cho bà Võ Thị C1. Tại phiên tòa phúc thẩm bà Lê Thị T đại diện cho bà Nguyễn Thị Đ đã giao trả bà Võ Thị C1 936.000đ chi phí đo đạc xong.

[2.4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Đ nộp 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Xét bà Nguyễn Thị Đ là người cao tuổi nên miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà Đ.

Xét thấy sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Nên Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị C1 phải nộp 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm. Do bà Võ Thị C1 là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí phúc thẩm.

*Bởi các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 300 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

#### **1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:**

1.1. Bà Nguyễn Thị Đ có trách nhiệm giao trả bà Võ Thị C1 phần đất diện tích 20,4m<sup>2</sup> thuộc tách thửa 297, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long (theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 09/8/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long gồm các mốc 15, 16, B, 15).

1.2. Về chi phí đo đạc, định giá tại cấp sơ thẩm: Bà Võ Thị C1 tự nguyện nộp 6.000.000đ và đã nộp xong.

1.3. Về chi phí đo đạc tại cấp phúc thẩm: Tổng chi phí là 6.936.000đ. Bà Võ Thị C1 tự nguyện nộp 6.000.000đ. Bà Nguyễn Thị Đ có bà Lê Thị T làm đại diện tự nguyện nộp 936.000đ.

Bà Võ Thị C1 đã nộp 10.000.000đ tiền tạm ứng chi phí đo đạc, số tiền này được trừ vào tiền chi phí đo đạc, còn lại 3.064.000đ hoàn trả cho bà Võ Thị C1 và đã hoàn trả xong. Bà Nguyễn Thị Đ phải nộp 936.000đ hoàn trả cho bà Võ Thị C1. Tại phiên tòa phúc thẩm bà Lê Thị T đại diện cho bà Nguyễn Thị Đ đã giao trả bà Võ Thị C1 936.000đ chi phí đo đạc xong.

1.4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị Đ.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị C1 phải nộp 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm. Do bà Võ Thị C1 là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí phúc thẩm.

3. 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 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, 7b 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.

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

**Nơi nhận:**

- TANDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND huyện Vũng Liêm;
- Chi cục THADS huyện Vũng Liêm;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh Vĩnh Long;
- Lưu tổ HCTP; hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**ĐẶNG VĂN LỘC**