

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 120/2022/DS-PT

Ngày: 30/6/2022

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất và yêu  
cầu bồi thường thiệt hại”.

**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:* Bà Hồ Thị Thanh Thúy

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 30 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: 108/2022/TLPT-DS ngày 19 tháng 5 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2022/DS-ST ngày 25 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 121/2022/QĐPT-DS ngày 02 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Ông Hồ Văn H, sinh năm 1949;

Địa chỉ: Số nhà 308/25, ấp K1, xã L, huyện T1, tỉnh Bến Tre.

***- Bị đơn:***

1. Ông Phạm Văn K, sinh năm 1947;

2. Bà Bùi Thị T, sinh năm 1949;

Cùng địa chỉ: Số nhà 233/24, ấp K1, xã L, huyện T1, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là: Ông Sử Văn N, sinh năm 1954; địa chỉ: Ấp A, xã L1, huyện T1, tỉnh Bến Tre.*

*- Người kháng cáo: Ông Hồ Văn H là nguyên đơn.*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Hồ Văn H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên trình bày:*

Khoảng năm 1995, ông H có chuyển nhượng cho ông K, bà T phần đất diện tích 3.000m<sup>2</sup> với giá 08 chỉ vàng 24k và 3.000.000 đồng. Ông H có làm giấy tay nhưng chỉ có ông H ký tên, ông K và bà T không có ký tên vào giấy tay chuyển nhượng (trong giấy tay chuyển nhượng không ghi số thửa, số tờ bản đồ do thời điểm đó ông H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Trong ngày làm giấy tay, ông K, bà T giao đủ số vàng và tiền nêu trên cho ông và tiến hành đo đạc phần đất cũng như xác định ranh, tứ cận (đo bằng thủ công). Ông K và bà T canh tác phần đất chuyển nhượng của ông H từ đó đến nay. Đến năm 1998, ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1387, tờ bản đồ số 1, diện tích 3550m<sup>2</sup> (đúng hiện trạng phần đất ông H chuyển nhượng cho ông K và bà T năm 1995). Đến ngày 04/5/2020, ông H làm thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa mới là thửa 193, tờ bản đồ số 6, diện tích 3284,2m<sup>2</sup>. Ông H có yêu cầu ông K và bà T làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 3.000m<sup>2</sup> như giấy chuyển nhượng năm 1995 nhưng ông K và bà T không đồng ý. Ngoài thửa đất ông H chuyển nhượng cho ông K và bà T thì ông H không còn phần đất nào khác giáp ranh thửa 193, tờ bản đồ số 6.

Nay ông H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông K và bà T trả lại cho ông H phần đất diện tích 284,2m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 193, tờ bản đồ số 6, tọa lạc xã L, huyện T1, tỉnh Bến Tre.

Ngày 25/4/2021, ông Hồ Văn H có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu ông K và bà T trả lại cho ông H phần đất theo đo đạc thực tế 288,5m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 193, tờ bản đồ số 6. Theo đo đạc thực tế phần đất ông H chuyển nhượng cho ông K và bà T có diện tích 2.995,7m<sup>2</sup> (thiếu 4,3m<sup>2</sup>) thì ông H đồng ý hoàn giá trị đất cho ông K và bà T theo giá hội đồng định giá là 4,3m<sup>2</sup> x 800.000 đồng/m<sup>2</sup> = 3.440.000 đồng.

Đối với cây trồng trên đất tranh chấp, ông H đồng ý hoàn giá trị cho ông K và bà T theo giá hội đồng định giá là 08 cây sầu riêng x 1.550.000 đồng/cây = 12.400.000 đồng. Ngoài ra, ông H đồng ý hỗ trợ chi phí di dời 1.300 cây sầu riêng con theo giá hội đồng định giá xác định là 1.300 cây x 2.000 đồng/cây = 2.600.000 đồng, yêu cầu ông K và bà T bồi hoàn cho ông số tiền canh tác trên

đất tranh chấp là  $288.5m^2 \times 100.000 \text{ đồng}/100m^2/\text{năm} \times 25 \text{ năm} = 72.125.000$  đồng. Cơ sở ông H yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại như trên là tính theo giá cho thuê đất hàng năm.

Đối với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản ngày 12/01/2021 nguyên đơn đồng ý, không yêu cầu đo đạc định giá lại. Đối với kết quả giám định nguyên đơn đồng ý, không yêu cầu giám định lại.

*Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Phạm Văn K và bà Bùi Thị T cùng người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Sử Văn N trình bày:*

Ngày 16/6/1995, ông K, bà T có lập giấy tay “Tờ chuyển quyền sử dụng đất” bên chuyển nhượng là ông Hồ Văn H và bà Trịnh Thị T3 (vợ ông H), bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Văn K, năm sinh (bỏ trống); Bùi Thị T, năm sinh (bỏ trống) nhưng đều có ghi giấy chứng minh nhân dân của ông K và bà T. Giấy tay có nội dung “Anh Hồ Văn H giao cho anh Phạm Văn K số đất có diện tích như sau...bỏ trống”, chỉ có phía ông H ký tên, phía ông K, bà T không ký tên. Đến ngày 09/12/1995, phía ông K làm lại mẫu theo quy định là “Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất” đã điền đầy đủ thông tin và được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực ngày 09/12/1995.

Sau khi nhà nước đo đạc đất đai lần đầu tại xã L vào năm 1995 thì “Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất” của các bên mới được Phòng địa chính huyện T1 có ý kiến phê duyệt đủ điều kiện chuyển quyền sử dụng đất diện tích  $3176m^2$ , loại đất: 2L, chưa có sổ thửa, tờ bản đồ số 1, tọa lạc xã L ngày 14/02/1998. Ngày 20/7/1998, ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1387, tờ bản đồ số 1 (thửa đất ông H chuyển nhượng cho ông K, bà T) nhưng ông H không làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K, bà T mà thế chấp để vay vốn tại ngân hàng Agribank T1. Đến tháng 12/2019, ngân hàng Agribank có chủ trương xóa lãi, chỉ thu hồi vốn, phía bị đơn đưa tiền cho ông H trả ngân hàng để nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đầu tháng 02/2020, bà Trịnh Thị T3 (vợ ông H) đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1387, tờ bản đồ số 1 (chưa cấp đổi) cho phía bị đơn làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đã nộp hồ sơ tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T1). Sau đó, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T1 mời bị đơn đến lập biên bản thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H và cung cấp thông tin giấy chứng nhận này đã bị hủy theo quyết định số 343 ngày 04/5/2020 của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bến Tre với lý do: mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (cũng như cung cấp tài liệu về việc mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H).

Nay phía bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H vì các lý do như sau:

Ông H và bà T3 đã chuyển nhượng trọn thửa đất diện tích 3.000m<sup>2</sup> cho bị đơn (hiện nay là thửa 193, tờ bản đồ số 6 nêu trên), ông H không còn phần đất nào khác giáp ranh thửa 193 nêu trên;

Giáp ranh tứ cận thửa 193, tờ bản đồ số 6, phía bị đơn sử dụng ổn định từ năm 1995 đến nay, việc chênh lệch diện tích từ năm 1995 đến nay là do cơ quan chuyên môn. Do đó, phía bị đơn yêu cầu Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 14/6/2021, Tòa án thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn nội dung như sau:

- Không đồng ý liên đới trả lại cho ông H phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 288,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 193, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp K1, xã L, huyện T1, tỉnh Bến Tre hiện do ông Hồ Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Không đồng ý liên đới bồi thường cho ông H số tiền là 75.000.000 đồng do ông bà đã canh tác phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 288,5m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 193, tờ bản đồ số 6 trong thời gian 25 năm.

- Ông K, bà T yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Văn H với ông Phạm Văn K và bà Bùi Thị T được lập bằng văn bản “Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất” đối với phần đất có diện tích 3.284,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa 193, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại xã L, T1, Bến Tre.

Đối với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản ngày 12/01/2021 bị đơn đồng ý, không yêu cầu đo đạc, định giá lại. Đối với kết quả giám định bị đơn đồng ý, không yêu cầu giám định lại.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2022/DS-ST ngày 25 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T1 đã quyết định như sau:*

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn H đối với ông Phạm Văn K và bà Bùi Thị T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại”.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn H về việc yêu cầu ông Phạm Văn K và bà Bùi Thị T liên đới trả cho ông H phần đất có diện tích là 284,2m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 193, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã L, T1, Bến Tre nhưng buộc bị đơn trả giá trị đất.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H về việc yêu cầu ông Phạm Văn K và bà Bùi Thị T liên đới bồi thường thiệt hại cho ông H số tiền 72.000.000 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn K và bà Bùi Thị T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy tay bán đất ruộng” và “Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất” lập năm

1995 giữa ông Hồ Văn H đối với ông Phạm Văn K và bà Bùi Thị T phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 3.284,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa 193, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại xã L, T1, Bến Tre do ông Hồ Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy tay bán đất ruộng” và “Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất” giữa ông Hồ Văn H với ông Phạm Văn K và bà Bùi Thị T đối với phần đất có diện tích 3.284,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa 193, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại xã L, T1, Bến Tre do ông Hồ Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Phạm Văn K và bà Bùi Thị T được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích là 3.284,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa 193, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại xã L, T1, Bến Tre.

Đất có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp đường bê tông;
- Phía Tây giáp thửa 175;
- Phía Nam giáp thửa 203;
- Phía Bắc giáp thửa 521 và thửa 523.

(Có họa đồ thửa đất kèm theo)

Buộc ông Phạm Văn K và bà Bùi Thị T có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Hồ Văn H số tiền là 227.360.000 đồng (hai trăm hai mươi bảy triệu ba trăm sáu mươi nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ chịu tiền lãi chậm thi hành án, quyền kháng cáo bản án, quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/3/2022 nguyên đơn ông Hồ Văn H kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2022/DS-ST ngày 25 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T1, tỉnh Bến Tre yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông K, bà T phải giao trả lại cho ông phần đất diện tích 284,2m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 193, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã L, T1, Bến Tre, ông không đồng ý nhận giá trị đất như bản án sơ thẩm đã tuyên; ngoài ra ông yêu cầu ông K, bà T bồi thường thiệt hại với số tiền 72.125.000 đồng vì đã canh tác đất của ông từ năm 1995.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Các 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 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] Thửa đất số 193, tờ bản đồ số 7, có diện tích 3.284,2m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã L, huyện T1, tỉnh Bến Tre được các đương sự thống nhất trình bày là của ông Hồ Văn H. Nguyên đơn cho rằng có chuyển nhượng cho bị đơn phần đất diện tích 3.000m<sup>2</sup>, thuộc thửa 193 và yêu cầu bị đơn giao trả lại diện tích còn lại. Trong khi phía bị đơn cho rằng được nhận chuyển nhượng trọn thửa 193 nên không đồng ý giao trả lại diện tích 288,5m<sup>2</sup> theo yêu cầu của nguyên đơn.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định căn cứ văn bản với tiêu đề “Giấy tay bán đất ruộng” lập năm 1995 và “Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất” (có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã L ngày 09/12/1995) thể hiện diện tích ông H chuyển nhượng cho ông K, bà T là 3.000m<sup>2</sup>, thuộc thửa 193 và Biên bản hòa giải ngày 27/02/2020 tại trụ sở ấp K1, xã L thì hai bên đương sự đồng ý thương lượng là *“Khi nào địa chính đến đo đạc lại nếu có dư thì hai bên thương lượng giá để mua phần dư nếu giá hợp lý thì bên Bùi Thị T mua lại...”* theo đó, xác định hợp đồng chuyển nhượng đã được hai bên thực hiện hoàn thành, đủ điều kiện công nhận hợp đồng theo hướng dẫn tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 Mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông K, bà T công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa ông H với ông K, bà T đối với diện tích 3000m<sup>2</sup>, thuộc thửa 193, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại xã L, huyện T1, tỉnh Bến Tre, các đương sự không kháng cáo, cơ quan có thẩm quyền không kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2] Đối với phần đất tranh chấp diện tích 288,5m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 193, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã L, huyện T1, tỉnh Bến Tre, Tòa án cấp sơ thẩm xác định thuộc quyền sử dụng đất của ông Hồ Văn H, các bên đương sự không kháng cáo, cơ quan có thẩm quyền không kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên, ông Hồ Văn H kháng cáo yêu cầu được nhận phần đất này không nhận giá trị đất vì có nhu cầu về nơi ở. Xét thấy, diện tích 288,5m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 193, theo quy định tại Quyết định số: 41/2019/QĐ-UBND ngày 04/10/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre thì phần đất tranh chấp có diện

tích thấp hơn diện tích tối thiểu (500 m<sup>2</sup>) để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông H cũng không còn phần đất nào kể bên phần đất tranh chấp để hợp thửa và cũng như theo xác minh của Tòa án thì hiện ông H cũng đang quản lý, sử dụng, có nhà ở phần đất khác nên yêu cầu của ông H về việc nhận sử dụng phần đất tranh chấp là không phù hợp quy định pháp luật và chính sách quản lý đất đai nên không có cơ sở để xem xét.

[3] Đối với việc ông H yêu cầu ông K và bà T bồi thường thiệt hại do canh tác trên phần đất tranh chấp từ năm 1995 đến nay với số tiền là 72.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn thừa nhận ông K và bà T đã quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp ổn định từ năm 1995; phía ông H biết nhưng không ngăn cản hay tranh chấp. Điều này cũng phù hợp lời trình bày của các hộ giáp ranh thửa 193, tờ bản đồ số 6 tại các Biên bản xác minh của Tòa án ngày 11/6/2021 (BL 120, 122, 123). Ông H yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại số tiền 72.000.000 đồng nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh cho sự thiệt hại nên không có cơ sở xem xét. Từ những nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên được chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Tổng cộng là 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng). Ông Hồ Văn H phải chịu số tiền 3.500.000 đồng (ba triệu năm trăm nghìn đồng); ông Phạm Văn K và bà Bùi Thị T phải liên đới chịu số tiền 3.500.000 đồng (ba triệu năm trăm nghìn đồng). Do ông H đã nộp tạm ứng xong, nên ông K và bà T có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Hồ Văn H số tiền 3.500.000 đồng (ba triệu năm trăm nghìn đồng).

[5] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại Điều 12 và Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội. Ông H, ông K, bà T là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại Điều 12 và Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội. Ông H là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Hồ Văn H;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2022/DS-ST ngày 25 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T1, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ các Điều 131, 357, 468, 500, 501, 502, 584 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 167, 188 và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Quyết định số: 41/2019/QĐ-UBND ngày 04/10/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre; 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 một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn H về việc yêu cầu ông Phạm Văn K và bà Bùi Thị T phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Hồ Văn H phần đất có diện tích là 284,2m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 193, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã L, T1, Bến Tre (nhưng buộc ông Phạm Văn K và bà Bùi Thị T trả giá trị đất).

Buộc ông Phạm Văn K và bà Bùi Thị T có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Hồ Văn H số tiền là 227.360.000 đồng (hai trăm hai mươi bảy triệu ba trăm sáu mươi nghìn đồng).

*Kể từ ngày bản án 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 phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.*

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn H về việc yêu cầu ông Phạm Văn K và bà Bùi Thị T liên đới bồi thường thiệt hại số tiền 72.000.000 đồng (bảy mươi hai triệu đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn K và bà Bùi Thị T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy tay bán đất ruộng” và “Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất” lập năm 1995 giữa ông Hồ Văn H với ông Phạm Văn K và bà Bùi Thị T đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 3.000m<sup>2</sup>, thuộc thửa 193, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại xã L, T1, Bến Tre do ông Hồ Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Phạm Văn K và bà Bùi Thị T được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 3.284,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa 193, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại xã L, huyện T1, tỉnh Bến Tre.

Phần đất có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp đường bê tông và thửa 523;
- Phía Tây giáp thửa 175;



- Phía Nam giáp thửa 203;
- Phía Bắc giáp thửa 521;
- (Có họa đồ 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 có thẩm quyền thực hiện các thủ tục và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự phù hợp với nội dung bản án đã quyết định.

3. Về chi phí tố tụng: Tổng cộng là 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng). Ông Hồ Văn H phải chịu số tiền 3.500.000 đồng (ba triệu năm trăm nghìn đồng); ông Phạm Văn K và bà Bùi Thị T phải liên đới chịu số tiền 3.500.000 đồng (ba triệu năm trăm nghìn đồng). Do ông H đã nộp tạm ứng xong, nên ông Phạm Văn K và bà Bùi Thị T phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Hồ Văn H số tiền 3.500.000 đồng (ba triệu năm trăm nghìn đồng).

#### 4. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Hồ Văn H, ông Phạm Văn K và bà Bùi Thị T được miễn nộp án phí.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hồ Văn H được miễn nộp án phí.

*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 T1;
- Chi cục THADS huyện T1;
- 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**

