

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 41/2020/DS-PT
Ngày 19 - 02 - 2020
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: Ông Phạm Kim Cúa
Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Ngọt
Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Triệu Anh Thư - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Minh Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 02 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 07/2020/TLPT-DS ngày 03 tháng 01 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 139/2019/DS-ST ngày 28 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 05/2020/QĐPT-DS ngày 13 tháng 01 năm 2020 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Lê Thị M, sinh năm 1951 (có mặt);

Nơi cư trú: ấp P, xã Đ, huyện L, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị M: Anh Vũ Cường V, sinh năm 1992; nơi cư trú: E2/36B, đường T, thị trấn T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Ngọc M, sinh năm 1954 (có mặt);

Nơi cư trú: ấp L, xã Đ, huyện L, tỉnh Bến Tre.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà Vũ Thị T, sinh năm 1958;

Nơi cư trú: ấp L, xã Đ, huyện L, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị T: ông Nguyễn Ngọc M.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn bà Lê Thị M, bị đơn ông Nguyễn Ngọc M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị M là ông Vũ Cường V trình bày:

Vào ngày 14/10/2015, giữa bà Lê Thị M và ông Nguyễn Ngọc M có thỏa thuận: Bà M đồng ý chuyển nhượng cho ông M phần đất có diện tích 1104m² thuộc thửa 306, tờ bản đồ số 11, xã Đ, huyện L với giá 300.000 đồng/m². Theo thỏa thuận, ông M phải thanh toán trước cho Bà M số tiền 184.800.000 đồng, tương đương 616m², số tiền còn lại là 146.400.000 đồng ông M phải thanh toán cho Bà M trong vòng 34 tháng kể từ ngày 14/10/2015 và trong thời gian này Bà M có quyền chuộc lại toàn bộ diện tích đất đã chuyển nhượng. Vào khoảng tháng 4/2017, Bà M có nhu cầu chuộc lại đất nên đến gặp ông M để yêu cầu chuộc lại đất nhưng ông M không đồng ý. Vì vậy Bà M làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân (UBND) xã Đ giải quyết nhưng ông M không đến. Việc Bà M yêu cầu chuộc lại đất là còn trong thời hạn 34 tháng theo như thỏa thuận nhưng ông M lại không thực hiện là vi phạm thỏa thuận ký ngày 14/10/2015. Do đó, nay Bà M yêu cầu ông M phải trả lại cho bà toàn bộ diện tích đất đã giao cho ông M, bà sẽ trả lại cho ông M số tiền 184.800.000 đồng và đồng ý chuyển nhượng cho ông M phần lối đi có vị trí giáp với phần đất ông Nguyễn Văn N với chiều ngang của lối đi là 1,8m.

Nguyên đơn đồng ý với kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, không yêu cầu định giá lại.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và phiên tòa sơ thẩm, bị đơn đồng thời cũng là người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị T là ông Nguyễn Ngọc M trình bày:

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị M vì theo thỏa thuận ngày 14/10/2015 ông đã trả cho Bà M 184.800.000 đồng, tương đương diện tích 616m². Phần tiền còn lại 146.400.000 đồng ông không có vi phạm về thời hạn trả vì theo thỏa thuận trong thời hạn 34 tháng kể từ ngày 14/10/2015, tức thời hạn cuối cùng là ngày 14/8/2018 nhưng ngày 25/11/2017 Bà M đã kiện ông ra UBND xã Đ và đến 15/01/2018 khởi kiện ra Tòa án. Vào ngày 10/8/2018 ông có điện thoại thông báo việc sẽ trả hoàn tất số tiền còn lại nhưng Bà M không đồng ý nhận tiền.

Đối với thỏa thuận cho Bà M chuộc lại đất trong thời hạn 34 tháng là vì thời điểm đó gia đình ông không có lối đi, ông đã khởi kiện ra Tòa án và trong 05 năm mà vụ án vẫn chưa giải quyết xong, gia đình ông không có lối đi nên ông phải chấp nhận thỏa thuận này để Bà M chuyển nhượng đất cho ông, cho gia đình ông có lối đi. Trước đó, ông đã rút đơn khởi kiện về tranh chấp lối đi với ông Võ Văn Nh để Bà M tiến hành làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối

với thửa đất số 306 mà Bà M mua của ông Nhan. Sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nay Bà M lại thay đổi yêu cầu lấy lại đất là không hợp lý, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông. Bởi vì từ khi được Bà M giao đất ông đã quản lý sử dụng ổn định, tạo lối đi thuận tiện ra đường công cộng. Lối đi mà Bà M dự kiến chuyển nhượng cho ông khi lấy lại đất là không hợp lý vì lối đi này có nhiều khúc ngoặt và ảnh hưởng đến đường thoát nước của các hộ lân cận. Do đó ông yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng, ông sẽ trả hoàn tất cho Bà M số tiền còn lại là 146.400.000 đồng.

Tại Bản án sơ thẩm số 139/2019/DS-ST ngày 28 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện L quyết định:

Căn cứ các Điều 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; Căn cứ các Điều 129, 254, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ các Điều 147, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 12 của Nghị quyết 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 bà Lê Thị M đối với ông Nguyễn Ngọc M về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Cụ thể:

- Hủy một phần thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị M với ông Nguyễn Ngọc M tại biên bản về việc hòa giải tranh chấp lối đi ngày 14/10/2015.

- Buộc ông Nguyễn Ngọc M và bà Vũ Thị T phải có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị M phần đất có diện tích 527,2m² thuộc thửa 306, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã Đ, huyện L, tỉnh Bến Tre. Bao gồm thửa 306 tách 1 có diện tích 88,4m², thửa 306 tách 2 có diện tích 399,2m² và thửa 306 tách 8 có diện tích 39,6m². (Có họa đồ kèm theo)

- Buộc ông Nguyễn Ngọc M và bà Vũ Thị T phải có nghĩa vụ nhổ bứng, di dời các cây trồng và tháo dỡ, di dời các tài sản ra khỏi phần đất có diện tích 487,6m² (thửa 306 tách 1 và 306 tách 2) gồm đường bê tông, hàng rào lưới B40 trụ đá, nhãn loại 3: 05 cây, nhãn mới trồng: 14 cây, tắc loại 2: 03 cây để trả lại quyền sử dụng phần đất này cho bà M. Ghi nhận ông M đồng ý để lại cho Bà M 18 (mười tám) bụi chuối và 05 (năm) bụi thơm.

- Ông Nguyễn Ngọc M và bà Vũ Thị T được trọn quyền sử dụng phần đất có diện tích 615,1m² thuộc thửa 306, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã Đ, huyện L, tỉnh Bến Tre. Bao gồm thửa 306 tách 3 có diện tích 521,8m², thửa 306 tách 4 có diện tích 58.1m², thửa 306 tách 5 có diện tích 31.1m², thửa 306 tách 6 có diện tích 1.4m² và thửa 306 tách 7 có diện tích 2,7m². (Có họa đồ kèm theo).

2. Ông Nguyễn Ngọc M và bà Vũ Thị T được quyền sử dụng phần đất có diện tích 39,6m² thuộc thửa 306 (tách 8), tờ bản đồ số 11, xã Đ, huyện L, tỉnh Bến Tre để làm lối đi ra đường công cộng.

Vị trí lối đi có tứ cận như sau:

- Bắc giáp thửa 266 (điểm từ số 10 đến 11 dài 22,23m);
- Nam giáp thửa 307 (điểm từ số 12 đến 13 dài 21,97m);
- Đông giáp đường số 14 (điểm từ số 11 đến 12 dài 1,8m);
- Tây giáp thửa 306 (điểm từ số 10 đến 13 dài 1,8m).

(Có họa đồ kèm theo).

Tuyên bố hạn chế quyền sử dụng đất đối với bà Lê Thị M đối với phần lối đi mà ông Nguyễn Ngọc M và bà Vũ Thị T được quyền sử dụng chiều cao 03m.

Ông Nguyễn Ngọc M và bà Vũ Thị T được quyền sử dụng hạn chế quyền sử dụng đất của bà Lê Thị M đối với phần lối đi mà ông M, bà T được sử dụng và tuân thủ các điều kiện đảm bảo trong quá trình sử dụng đất của các bên mà pháp luật quy định.

Ông Nguyễn Ngọc M và bà Vũ Thị T phải có trách nhiệm liên đới trả cho bà Lê Thị M giá trị phần lối đi nêu trên với số tiền là 19.800.000đ (Mười chín triệu tám trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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.

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

Ngày 11/11/2019, nguyên đơn bà Lê Thị M kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng: Hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và ông M phần đất có diện tích 1104m² thửa 306, tờ bản đồ số 11, tọa lạc ấp Sơn Lâm, xã Đ, huyện L; buộc ông M trả lại toàn bộ diện tích đất; buộc ông M tháo dỡ công trình kiến trúc, cây trồng trên đất; bà đồng ý chuyển nhượng cho ông M lối đi ra đường công cộng số 14, thửa 306 tách 4 có diện tích 58,1m², thửa 306 tách 5 diện tích 31,2m², thửa 306 tách 6 diện tích 1,4m², thửa 306 tách 7 diện tích 2,7m², thửa 306 tách 8 diện tích 39,6m² theo họa đồ.

Cùng ngày 11/11/2019, bị đơn ông Nguyễn Ngọc M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị T kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm với lý do: bản án sơ thẩm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của ông vì không hề có cuộc hòa giải nào tổ chức vào ngày 14/10/2015.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan xin rút toàn bộ nội dung kháng

cáo vì cho rằng bản án sơ thẩm xử là hợp lý; nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không tự thỏa thuận giải quyết được vụ án.

Quan điểm của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa sơ thẩm căn cứ thỏa thuận và số tiền bị đơn đã trả để công nhận phần đất cho bị đơn là phù hợp. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, tuyên xử theo hướng không chấp nhận kháng cáo nguyên đơn, đình chỉ xét xử phúc thẩm kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 139/2019/DS - ST ngày 28 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả các bên đương sự tranh tụng. Xét kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan; xét đề nghị của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Nguyễn Ngọc M đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị T rút toàn bộ kháng cáo, xét thấy việc rút kháng cáo của ông M, bà T là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông M, bà T.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn:

Nguyên đơn bà Lê Thị M yêu cầu hủy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông M tại biên bản hòa giải ngày 14/10/2015 của UBND xã Đ, huyện L, tỉnh Bến Tre; yêu cầu ông M trả lại cho bà toàn bộ phần đất có diện tích 1104m² thuộc thửa 306, tờ bản đồ số 11, xã Đ, huyện L; bà đồng ý trả lại cho ông M số tiền chuyển nhượng đã nhận là 184.800.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Ngọc M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị T yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Hội đồng xét xử thấy rằng:

Biên bản hòa giải về tranh chấp lối đi ngày 14/10/2015 của UBND xã Đ, huyện L, tỉnh Bến Tre có nội dung: bà Lê Thị M đồng ý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc M phần đất có diện tích 1104m² thuộc thửa 306, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp Sơn Lâm, xã Đ, huyện L (có nguồn gốc do Bà M nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn Nh. Với hai thỏa thuận, cụ thể:

- Thỏa thuận thứ nhất: Giá chuyển nhượng là 300.000 đồng /m², thành tiền là 331.200.000 đồng. Ông M thanh toán trước cho Bà M 184.800.000 đồng, tương đương 616m² (phần diện tích này có lối đi ra đường công cộng là đường số 14, còn

gọi là lộ bờ kinh L). Hết thời hạn 34 tháng kể từ ngày lập biên bản, ông M phải trả cho Bà M số tiền còn lại là 146.400.000 đồng, tương đương 488m² đất còn lại, đồng thời Bà M cung cấp các giấy tờ liên quan tạo điều kiện cho ông M hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Nếu sau 34 tháng ông M không thanh toán số tiền còn lại thì Bà M được quyền lấy lại toàn bộ diện tích đất 1104m² và trả lại số tiền 184.800.000 đồng cho ông M mà không phải trả thêm bất cứ khoản chi phí nào cho ông M.

- Thỏa thuận thứ hai: Trong thời gian 34 tháng kể từ ngày lập biên bản Bà M được quyền chuộc lại phần đất đã chuyển nhượng cho ông M với giá không thay đổi nhưng Bà M phải trả thêm cho ông M phần lãi suất là 1%/tháng trên số tiền mà ông M đã trả cho bà M, ngoài ra không còn trả thêm khoản nào khác dù có phát sinh trong quá trình ông M sử dụng đất. Nếu Bà M chuộc lại đất cũng phải chuyển nhượng cho ông M một lối đi từ nhà ông M ra đường công cộng số 14 (lộ bờ kinh L) giáp với đất ông Nguyễn Văn N và bà Mai Thị T, có quy cách và giá như sau: Đoạn giáp từ đường công cộng số 14 vào, ngang 1,8m, dài 22m = 39,6m² có giá là 1.000.000 đồng/m². Đoạn còn lại đến giáp đất ông M có giá 350.000 đồng/m².

Quá trình thực hiện thỏa thuận, ông M đã trả cho Bà M số tiền 184.800.000 đồng và Bà M cũng đã giao cho ông M phần đất 1104m² để ông M quản lý sử dụng. Đến năm 2017 thì Bà M có yêu cầu chuộc lại đất nhưng ông M không đồng ý nên Bà M có làm đơn yêu cầu UBND xã Đ giải quyết. Ngày 02/01/2018 Bà M làm đơn khởi kiện đến Tòa án.

Xét thấy, giữa Bà M và ông M không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ có thỏa thuận giữa các bên có nội dung thể hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông M cho rằng văn bản thỏa thuận ngày 14/10/2015 không có giá trị pháp lý và không đúng sự thật khách quan là không có cơ sở, bởi lẽ: văn bản này đã được chính ông ký xác nhận và sau khi ký thỏa thuận ngày 14/10/2015 thì ngày 16/10/2015 ông M tiến hành giao cho Bà M số tiền chuyển nhượng đất là 184.800.000 đồng, còn Bà M thì giao đất cho ông quản lý sử dụng theo đúng như thỏa thuận mà hai bên đã ký kết. Quá trình thực hiện thỏa thuận giữa Bà M và ông M không có phát sinh tranh chấp. Do đó việc thỏa thuận được thể hiện qua biên bản hòa giải đề ngày 14/10/2015 có sự chứng kiến của Hội đồng hòa giải xã Đ, huyện L có xác nhận của bà M, ông M là có thật. Sự thỏa thuận của hai bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hay bị ép buộc phải thỏa thuận, nên việc thỏa thuận giữa Bà M và ông M là không trái quy định của pháp luật. Như vậy, việc Bà M chuyển nhượng cho ông M 1104m² đất tại thửa 306 tờ bản đồ số 11 là chuyển nhượng có điều kiện, là Bà M được quyền chuộc lại đất trong thời hạn 34 tháng tính từ ngày 14/10/2015, đồng thời khi chuộc lại đất Bà M phải chuyển nhượng cho ông M một phần diện tích đất ra lộ công cộng số 14.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Bà M cho rằng bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nh cũng có điều kiện, là cho ông Nh chuộc lại đất trong thời hạn 36 tháng, nội dung này chính ông M cũng thừa nhận, là Bà M có thỏa thuận cho ông Nh chuộc lại đất.

Do đó lẽ ra khi Bà M có yêu cầu chuộc lại đất (tháng 4/2017) thì các bên phải căn cứ vào sự thỏa thuận được ghi nhận tại biên bản ngày 14/10/2015 để thực hiện nhưng ông M, bà T không đồng ý cho Bà M chuộc lại đất là đã vi phạm thỏa thuận của các bên, nên ông M bà T là người có lỗi, lẽ ra cấp sơ thẩm phải chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị M hủy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận ngày 14/10/2015, để buộc ông Nguyễn Ngọc M, bà Vũ Thị T phải giao trả lại toàn bộ diện tích 1104m² đất cho bà M; buộc Bà M phải trả lại cho ông M, bà T số tiền ông M, bà T đã trả cho Bà M là 184.800.000 đồng và phân lãi suất là 1%/tháng trên số tiền trên; đồng thời Bà M phải giao cho ông M, bà T 01 phần đất để làm đường đi và buộc ông M, bà T trả lại giá trị quyền sử dụng đất mà ông bà được sử dụng làm lối đi cho Bà M mới đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên, nhưng cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị M là gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà M.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị M có phần phù hợp nên chấp nhận. Vì vậy cần sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Lê Thị M và ông Nguyễn Ngọc M phần đất có diện tích 1104m² thửa 306, tờ bản đồ số 11, tọa lạc ấp Sơn Lân, xã Đ, huyện L.

Buộc ông Nguyễn Ngọc M phải trả lại toàn bộ diện tích đất. Buộc bà Lê Thị M phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Ngọc M số tiền 184.800.000 đ và tiền lãi tính từ ngày 14/10/2015 đến ngày xét xử phúc thẩm là ngày 19/02/2020 (52 tháng 05 ngày) là 96.404.000đ (184.800.000 đ x 1.565 x 1%/30 ngày).

Việc cấp sơ thẩm buộc ông M tháo dỡ công trình kiến trúc, cây trồng trên đất là chưa phù hợp. Bởi lẽ, mặc dù theo thỏa thuận Bà M chỉ chịu tiền lãi trên số tiền ông M đã trả ngoài ra không phải trả thêm cho ông M khoản tiền nào khác. Tuy nhiên, các bên không có thỏa thuận là sau khi ông M, bà T sử dụng đất có trồng cây hoặc xây dựng công trình kiến trúc khác trên đất thì xử lý như thế nào, và thực tế sau khi được giao đất sử dụng, ông M bà T đã trồng cây, xây hàng rào, làm đường đal trên đất. Do đó, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông M, bà T cần buộc Bà M phải trả lại toàn bộ giá trị cây trồng, hàng rào, đường đal theo biên bản định giá tài sản cho ông M bà Tuấn. Đồng thời, buộc ông M bà T giữ nguyên hiện trạng của cây trồng, hàng rào, đường đal trừ phần đường đal có diện tích 9,7m² mà ông M bà T tiếp tục sử dụng để giao lại cho Bà M sử dụng là hợp lý.

Kết quả định giá tài sản trên phần đất tranh chấp là: 40.851.800 đ (Bốn mươi triệu tám trăm năm mươi một ngàn tám trăm đồng), cụ thể:

- + Tổng giá trị cây trồng: 26.410.000 đ
- + Giá trị hàng rào lưới B40: 6.025.500 đ
- + Giá trị của khung sắt vách lưới B40: 1.200.000 đ
- + Giá trị đường đal (sau khi trừ đi 9.7m² x 91.000đ): 7.216.300 đ

Đối với phần lối đi Bà M dự kiến chuyển nhượng cho ông M lối đi ra đường công cộng số 14 (lộ bờ kinh Lách) giáp với đất ông Nguyễn Văn N và bà Mai Thị T là không hợp lý, bởi lẽ lối đi này có nhiều gấp khúc ảnh hưởng đến nước thải sinh hoạt của nhiều hộ dân nên không thuận tiện. Mặt khác, sau khi được giao đất ông M đã làm đường đi như hiện trạng, Bà M không có ý kiến gì. Do đó, để đảm bảo sự thuận tiện cho gia đình ông M cũng như sự thuận tiện trong quản lý sử dụng đất của Bà M nên giao cho ông M bà T được sử dụng phần diện tích 92,5m² (thửa 306 tách 1 diện tích 88.4 m², thửa 306 tách 6 diện tích 1.4 m², thửa 306 tách 7 diện tích 2.7m²) làm đường đi là hợp lý; đồng thời do ông M bà T chỉ sử dụng hạn chế 92,5m² để làm đường đi nên chỉ buộc ông M bà T phải trả lại một phần giá trị quyền sử dụng đất là 200.000 đ/m² ; đối với diện tích 39,6 m² (thửa 306 tách 8) do ông M, bà T và Bà M sử dụng chung để làm lối đi nên chỉ buộc ông M, bà T trả ½ giá trị là 500.000 đ/m². Tổng cộng buộc ông M, bà T trả cho Bà M là 38.300.000 đồng.

[4] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre chưa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị M, ông Nguyễn Ngọc M và bà Vũ Thị T được miễn án phí. Hoàn lại cho bà Lê Thị M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0023973 ngày 10/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bến Tre.

[6] Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Ngọc M và bà Vũ Thị T phải có trách nhiệm liên đới trả cho bà Lê Thị M số tiền là 3.341.500đ (Ba triệu ba trăm bốn mươi một nghìn năm trăm đồng).

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị M, ông Nguyễn Ngọc M và bà Vũ Thị T được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị M.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 139/2019/DS - ST ngày 28 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bến Tre.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ các Điều 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; Căn cứ các Điều 117, 120, 129, 254, 357, 423, 428, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ các Điều 147, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 12 của Nghị quyết 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 bà Lê Thị M đối với ông Nguyễn Ngọc M về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Cụ thể:

Hủy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị M với ông Nguyễn Ngọc M phần đất có diện tích 1104m² thửa 306, tờ bản đồ số 11, tọa lạc ấp Sơn Lân, xã Đ, huyện L, tỉnh Bến Tre, tại biên bản về việc hòa giải tranh chấp lối đi ngày 14/10/2015.

Buộc ông Nguyễn Ngọc M và bà Vũ Thị T phải có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị M toàn bộ phần đất diện tích 1104m² thửa 306, tờ bản đồ số 11, tọa lạc ấp Sơn Lân, xã Đ, huyện L, tỉnh Bến Tre

2. Buộc ông Nguyễn Ngọc M và bà Vũ Thị T phải giữ nguyên hiện trạng các cây trồng, tài sản trên phần đất tranh chấp thuộc thửa 306, tờ bản đồ số 11, tọa lạc ấp Sơn Lân, xã Đ, huyện L, tỉnh Bến Tre để giao lại cho bà Lê Thị M quản lý sử dụng.

Buộc bà Lê Thị M phải có nghĩa vụ trả lại giá trị tài sản cho ông Nguyễn Ngọc M trên phần đất tranh chấp thuộc thửa 306, tờ bản đồ số 11, tọa lạc ấp Sơn Lân, xã Đ, huyện L, tỉnh Bến Tre có giá trị là 40.851.800 đ (Bốn mươi triệu tám trăm năm mươi một ngàn tám trăm đồng).

3. Buộc bà Lê Thị M phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Ngọc M số tiền 184.800.000 đ và tiền lãi là 96.404.000đ. Tổng cộng là 281.204.000 đ (Hai trăm tám mươi một triệu hai trăm lẻ bốn ngàn đồng).

4. Ông Nguyễn Ngọc M và bà Vũ Thị T được quyền sử dụng phần đất có diện tích 39,6m² (thuộc thửa 306 tách 8) và diện tích 92,5m² (thửa 306 tách 1 diện tích 88.4 m², thửa 306 tách 6 diện tích 1.4 m², thửa 306 tách 7 diện tích 2.7m²), tờ bản đồ số 11, xã Đ, huyện L, tỉnh Bến Tre để làm lối đi ra đường công cộng số 14.

Vị trí lối đi có tứ cận như sau:

Đối với diện tích 39,6m²:

- Bắc giáp thửa 266 (điểm từ số 10 đến 11 dài 22,23m);
- Nam giáp thửa 307 (điểm từ số 12 đến 13 dài 21,97m);
- Đông giáp đường số 14 (điểm từ số 11 đến 12 dài 1,8m);
- Tây giáp thửa 306 (điểm từ số 10 đến 13 dài 1,8m).

Đối với diện tích 92,5m²:

- Bắc giáp thửa 306 (điểm từ số 2 đến 10 dài 40,93m);
- Nam giáp thửa 307 (điểm từ số 1 đến 13 dài 51,48m);
- Đông giáp thửa 306 (điểm từ số 10 đến 13 dài 1,8m);
- Tây giáp thửa 264 (điểm từ số 1 đến 2 dài 1,85m).

(Có họa đồ kèm theo).

Tuyên bố hạn chế quyền sử dụng đất đối với bà Lê Thị M đối với phần lối đi mà ông Nguyễn Ngọc M và bà Vũ Thị T được quyền sử dụng chiều cao 03m.

Ông Nguyễn Ngọc M và bà Vũ Thị T được quyền sử dụng hạn chế quyền sử dụng đất của bà Lê Thị M đối với phần lối đi mà ông M, bà T được sử dụng và

tuân thủ các điều kiện đảm bảo trong quá trình sử dụng đất của các bên mà pháp luật quy định.

Ông Nguyễn Ngọc M và bà Vũ Thị T phải có trách nhiệm liên đới trả cho bà Lê Thị M giá trị phần lỗi đi trên với số tiền là 38.300.000đ (Ba mươi tám triệu ba trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày bản án, 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị M, ông Nguyễn Ngọc M và bà Vũ Thị T được miễn án phí.

Hoàn lại cho bà Lê Thị M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0023973 ngày 10/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bến Tre.

6. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Ngọc M và bà Vũ Thị T phải có trách nhiệm liên đới trả cho bà Lê Thị M số tiền là 3.341.500đ (Ba triệu ba trăm bốn mươi một ngàn năm trăm đồng).

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị M, ông Nguyễn Ngọc M và bà Vũ Thị T được miễn án phí.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định 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 qui 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 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 L;
- Chi cục THADS huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Phạm Kim Cúa

