TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: **04**/2020/DS-PT
Ngày: 07/01/2010
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

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hồ Thị Thanh Thúy
Cùng các Thẩm phán: Ông Phạm Kim Của
Ông Bùi Thế Xương

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Võ Thị Cẩm Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Ngân – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 01 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 364/2019/TLPT-DS ngày 11/12/2019 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 57/2019/DS-ST ngày 26/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 316/2019/QĐ-PT ngày 17/12/2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn Ch, sinh năm 1963
Bà Lê Thị E, sinh năm 1962;
Cùng địa chỉ: ấp PT, xã PM, huyện MCB, tỉnh Bến Tre.

- *Bị đơn:* Anh Mai Quốc H, sinh năm 1975;
Địa chỉ: ấp PT, xã PM, huyện MCB, tỉnh Bến Tre.
Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh Huỳnh Minh T, sinh năm 1979, địa chỉ: ấp 3, xã HP, huyện GT, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo*: Anh Mai Quốc H
(Ông Ch, bà E và anh T có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm;

Theo đơn khởi kiện đề ngày 15/8/2018 của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Ch, bà Lê Thị E và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm; đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Nguyện trình bày như sau:

Nguyên vào năm 2012, vợ chồng ông Nguyễn Văn Ch và bà Lê Thị E có gặp gỡ anh Mai Quốc H là người cùng ấp, hai bên thương lượng thống nhất với nhau về việc chuyển nhượng đất như sau: Anh Mai Quốc H đã đồng ý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Ch và bà Lê Thị E phân nửa diện tích đất của anh H đã nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Hữu Lộc. Theo bản đồ 299 phần đất thuộc thửa đất số 522, tờ bản đồ số 6, diện tích 300m^2, loại đất ở tại nông thôn và thửa đất số 979, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.907m^2, loại đất trồng cây lâu năm, tổng diện tích hai thửa đất là 2.207m^2 (theo hồ sơ đo đạc chính quy thuộc thửa đất số 108, tờ bản đồ số 9), cùng tọa lạc ấp PT, xã PM, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre. Phần đất hiện đã được UBND huyện Mỏ Cày Bắc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Mai Quốc H vào ngày 25/6/2012. Phần đất này anh H đã được quản lý sử dụng từ trước ngày 07/6/2012 nhưng do chưa có đủ tiền thanh toán cho anh Lộc nên lúc này anh Lộc vẫn chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh H. Như vậy, diện tích đất chuyển nhượng được Cha đôi là 2.207m^2 : 2 = 1.103,5m^2, đây là diện tích đất mà anh Mai Quốc H phải chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Ch và bà Lê Thị E theo như thỏa thuận trong "Giấy cam kết" ngày 07/6/2012. Giá tiền hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất là 80.000.000 đồng cho phân nửa diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Mai Quốc H. Trước đó ông E và bà Ch đã giao cho anh H số tiền là 90.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng đất, bao gồm 80.000.000 đồng giá trị của hợp đồng và 10.000.000 đồng Ch phí làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vào ngày 07/6/2012, anh H cũng đã giao cho ông Ch, bà E quản lý, sử dụng liên tục và ông Ch, bà E đã trồng cây, làm hàng rào bao quanh đất, làm hệ thống ống nước để tưới. Hiện trạng đất khi nhận chuyển nhượng là đất trống, trên đất chỉ có 03 cây dừa và 07 cây măng cụt đã có sẵn do anh Đỗ Hữu Lộc trồng. Sau khi mua đất xong cũng vào năm 2012, ông Ch và bà E đã đầu tư trồng cây ăn trái (cam, bưởi, tắc) trên toàn bộ diện tích đất anh H đã nhận chuyển nhượng của anh Lộc, cho đến nay ông Ch và bà E vẫn đang quản lý, sử dụng đất và thu hoa lợi trên đất. Qua sáu năm nay, ông Ch và bà E đã nhiều lần nhắc nhở anh H tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng anh H cố tình né tránh không chịu thực hiện đúng như thỏa thuận. Giữa ông Ch và bà E cùng với anh H không có mối quan hệ cha mẹ với con nuôi như đại diện theo uỷ quyền bị đơn trình bày. Vì vậy, nay ông Nguyễn

Văn Ch và bà Lê Thị E khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc anh H phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ch và bà E đối với phần đất có diện tích 1.047,3m^2 (trong đó có 150m^2 đất ONT; 897,3m2 đất CLN), thuộc một phần thửa đất số 108, tờ bản đồ số 9 (theo bản đồ 299 là thửa 522, 979, tờ bản đồ số 6), tọa lạc ấp PT, xã PM, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre. Ông Ch và bà E yêu cầu anh H phải hoàn trả lại cho ông Ch và bà E số tiền 10.000.000 đồng do giao chênh lệch với tiền giao đất. Trong trường hợp Toà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố giao dịch vô hiệu thì ông yêu cầu anh H phải giao trả cho ông Ch và bà E số tiền 90.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại của hợp đồng do chênh lệch giá trị đất tại thời điểm giao kết hợp đồng và giá tại thời điểm định giá. Đồng thời, yêu cầu anh H phải bồi thường tổng giá trị cây trồng, hàng rào, hệ thống đường ống nước trên toàn bộ thửa đất số 108, tờ bản đồ số 9, toạ lạc ấp PT, xã PM, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre, giá theo Hội đồng định giá.

Tại các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là anh Huỳnh Minh T trình bày như sau: Anh Mai Quốc H thừa nhận vào ngày 07/6/2012, anh có viết "Giấy cam kết" với ông Nguyễn Văn Ch và bà Lê Thị E rằng anh H sẽ chuyển nhượng cho ông Ch và bà E phân nửa diện tích đất anh H đã nhận chuyển nhượng của anh Đỗ Hữu Lộc, nhưng chỉ viết để làm tin chứ anh H không có chuyển nhượng đất cho ông Ch và bà E như nội dung "Giấy cam kết" thể hiện. Do anh H là con nuôi của ông Ch và bà E nên không viết theo ý của ông Ch và bà E sẽ làm mất tình cảm gia đình và anh H phải viết "Giấy cam kết" ghi nội dung bán phân nửa diện tích đất cho ông Ch và bà E thì ông Ch và bà E mới cho anh H mượn tiền. Nên thực chất của "Giấy cam kết" là giấy mượn tiền, anh H mượn của ông Ch và bà E số tiền 90.000.000 đồng. "Giấy cam kết" này anh H viết do ông Ch và bà E đọc, có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn Sơn. Phần đất anh H nhận chuyển nhượng của anh Đỗ Hữu Lộc theo bản đồ 299 thuộc thửa đất số 522, tờ bản đồ số 6, diện tích 300m^2, loại đất ở tại nông thôn và thửa đất số 979, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.907 m2, loại đất trồng cây lâu năm, tổng diện tích hai thửa đất là 2.207m^2), cùng tọa lạc ấp PT, xã PM, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre. Phần đất hiện đã được UBND huyện Mỏ Cày Bắc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Mai Quốc H vào ngày 25/6/2012. Anh H nhận đất và canh tác, quản lý, sử dụng đất từ ngày 25/6/2012 cho đến năm 2017. Do vào năm 2017, cha của anh H bị bệnh nên anh H phải về nhà cha mẹ ruột chăm sóc cho cha, cũng vào thời điểm này ông Ch và bà E đến canh tác, quản lý, sử dụng đất, có hái cam, tắc nhưng số tiền không lớn và vì tình cảm gia đình nên anh H không có báo với chính quyền địa phương. Nay anh Mai Quốc H không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Ch và bà Lê Thị E. Anh yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng thoả thuận theo "Giấy cam kết" đề ngày 07/6/2012 là vô hiệu. Anh H đồng ý hoàn trả cho ông Ch và bà E số tiền

90.000.000 đồng, không đồng ý bồi thường thiệt hại của hợp đồng vì anh H không có chuyển nhượng đất cho ông Ch và bà E nên không xảy ra thiệt hại nào cho ông Ch và bà E. Trong trường hợp Toà chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Ch và bà Lê Thị E, anh Mai Quốc H yêu cầu ông Ch và bà E bồi thường giá trị cây trồng, hàng rào, hệ thống đường ống nước, khối lượng cát san lấp là 190m^3 trên phần đất ông Ch và bà E được nhận, giá theo Hội đồng định giá đã tiến hành định giá.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc đã đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án số 57/2019/DS-ST ngày 26/9/2019 Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre quyết định:

Căn cứ vào Điều 26, 35, 39, 85, 147, 157, 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, các Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 203 Luật đất đai, Điểm b.3, Tiểu mục 2.3, Mục 2, Phần II Nghị quyết 02/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ngày 10/8/2004 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Ch và bà Lê Thị E. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Ch và bà Lê Thị E với anh Mai Quốc H theo ”Giấy cam kết” đề ngày 07/6/2012. Anh Mai Quốc H phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Ch và bà Lê Thị E phần đất có diện tích 1.047,3m^2 (trong đó có 150m^2 đất ONT; 897,3m^2 đất CLN), thuộc một phần thửa số 108 (thửa 108A) , tờ bản đồ số 9 (theo bản đồ 299 là một phần thửa 522, 979, tờ bản đồ số 6), tọa lạc ấp PT, xã PM, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 742886 ngày 25/6/2012 do Ủy ban nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc cấp cho anh Mai Quốc H. Phần đất có tứ cận:

Phía Đông: giáp thửa 108B cạnh dài 57,28 m

Phía Tây: giáp thửa 102 cạnh dài 58,26 m

Phía Nam: giáp Kênh Tắc cạnh dài 10,42m+7,86m.

Phía Bắc: giáp thửa 95 cạnh dài 0,90m+4,20m; giáp thửa 100 cạnh dài 13,56m.

(Có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo)

Ông Nguyễn Văn Ch và bà Lê Thị E có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 742886 ngày 25/6/2012 do Ủy ban nhân dân

huyện Mỏ Cày Bắc cấp cho anh Mai Quốc H để cấp lại theo quy định của pháp luật.

2. Buộc ông Nguyễn Văn Ch và bà Lê Thị E phải có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho anh Mai Quốc H số tiền chênh lệch của giá trị hợp đồng với số tiền là 17.784.000 đồng.

Buộc ông Nguyễn Văn Ch và bà Lê Thị E phải có nghĩa vụ bồi thường cho anh Mai Quốc H Ch phí cát san lấp là 6.600.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 08/10/2019 anh Mai Quốc H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên Toà phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữa yêu cầu khởi kiện, bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn và giữ kháng cáo.

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng theo pháp luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra xE xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; xét kháng cáo của bị đơn và ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre, Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về thời hiệu khởi kiện: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cấp sơ thẩm xác định còn thời hiệu khởi kiện là phù hợp. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng đã hết thời hiệu và yêu cầu đình chỉ vụ án là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2] Ông Nguyễn Văn Ch và bà Lê Thị E yêu cầu Tòa án buộc anh Mai Quốc H phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Ch và bà Lê Thị E phần đất có diện tích 1.047,3m^2 thuộc một phần thửa số 108 (thửa 108A) , tờ bản đồ số 9, tọa lạc ấp PT, xã PM, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 742886 ngày 25/6/2012 do Ủy ban nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc cấp cho anh Mai Quốc H. Anh H không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn và yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng thoả thuận theo "Giấy cam kết" đề ngày 07/6/2012 là vô hiệu.

[3] Chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp là "Giấy cam kết" đề ngày 07/6/2012, chứng cứ này là bản chính, bị đơn là anh Mai Quốc H thừa nhận "Giấy

cam kết" do chính anh H viết. Như vậy, đây được xE là chứng cứ hợp pháp và có giá trị pháp lý. "Giấy cam kết" đề ngày 07/6/2012 có nội dung: "Tôi đã nhận tiền của ông Nguyễn Văn Ch, sinh năm 1963 địa chỉ ấp PT, xã PM, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre số tiền là 90.000.000 đồng để mua phần đất của anh Đỗ Hữu Lộc, ấp PT, xã PM, huyện Mỏ Cày Bắc. Nay tôi cam kết tôi bán lại cho ông Ch phân nửa phần đất mà tôi mua của anh Lộc cho ông Nguyễn Văn Ch là số tiền 80.000.000 đồng". Anh H cho rằng anh là con nuôi của ông Ch và bà E nên không viết theo ý của ông Ch và bà E sẽ làm mất tình cảm gia đình và anh phải viết "Giấy cam kết" ghi nội dung bán phân nửa diện tích đất cho ông Ch và bà E thì ông Ch và bà E mới cho anh H mượn tiền, thực chất của "Giấy cam kết" là giấy mượn tiền, anh mượn của ông Ch và bà E số tiền 90.000.000 đồng. Tuy nhiên, anh H không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình và phía ông Ch, bà E cũng không thừa nhận. Đồng thời, người làm chứng là ông Nguyễn Văn Sơn trình bày: ông có ký vào "Giấy cam kết" đề ngày 07/6/2012, ông H hứa khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì sẽ chuyển nhượng phân nửa diện tích đất còn lại cho vợ chồng ông Ch. Như vậy, lời trình bày của ông Ch, bà E là phù hợp với chứng cứ và cũng thống nhất với lời khai của người làm chứng. Như vậy, có cơ sở để khẳng định giữa vợ chồng ông Ch, bà E và anh H có sự thỏa thuận như trong nội dung của "Giấy cam kết".

[4] Xét quá trình sử dụng đất: Vợ chồng ông Ch trình bày ngày 07/6/2012, anh H cũng đã giao cho ông Ch, bà E quản lý, sử dụng liên tục và ông Ch, bà E đã trồng cây, làm hàng rào bao quanh đất, làm hệ thống ống nước để tưới. Hiện trạng đất khi nhận chuyển nhượng là đất trống, trên đất chỉ có 03 cây dừa và 07 cây măng cụt đã có sẵn do anh Đỗ Hữu Lộc trồng. Sau khi mua đất xong cũng vào năm 2012, ông Ch và bà E đã đầu tư trồng cây ăn trái (cam, bưởi, tắc) trên toàn bộ diện tích đất anh H đã nhận chuyển nhượng của anh Lộc, cho đến nay ông Ch và bà E vẫn đang quản lý, sử dụng đất và thu hoa lợi trên đất. Anh H cho rằng cha của anh H bị bệnh nên anh H phải về nhà cha mẹ ruột chăm sóc cho cha, cũng vào thời điểm này ông Ch và bà E đến canh tác, quản lý, sử dụng đất, có hái cam, tắc nhưng số tiền không lớn và vì tình cảm gia đình nên anh H không có báo với chính quyền địa phương. Tuy nhiên, lời trình bày của anh H là không phù hợp với thực tế. Theo xác minh của Tòa án cấp sơ thẩm thì người làm chứng là ông Bồ Văn Điêu và ông Trần Văn Đê trình bày phần đất được Cha thành hai phần, từ lúc ông Ch, bà E vào canh tác thì anh H không có ngăn cản gì. Như vậy, có căn cứ để xác định ½ phần đất do vợ chồng ông Ch quản lý, sử dụng từ năm 2012 đến nay, anh H là người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng anh H đã giao ½ thửa đất cho vợ chồng ông Ch canh tác.

[5] Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Ch và bà E đã rút yêu cầu khởi kiện về việc buộc anh H thanh toán số tiền 3.700.000 đồng nhưng cấp sơ thẩm

không đình chỉ là thiếu sót nên cấp phúc thẩm bổ sung cho phù hợp. Đối với số tiền chênh lệch giá trị hợp đồng là 17.784.000 đồng buộc nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn là không đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, do phía nguyên đơn không kháng cáo và Viện kiểm sát không kháng nghị nên cấp phúc thẩm không xE xét giải quyết. Cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm nội dung này.

[6] Từ những nhận định trên, HĐXX thấy rằng bản án sơ thẩm đã căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp. Anh H kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm là không có căn cứ. Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[7] Do kháng cáo không được chấp nhận nên anh Mai Quốc H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1, Điều 308, Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của anh Mai Quốc H, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 57/2019/DS-ST ngày 26/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Ch và bà Lê Thị E. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Ch và bà Lê Thị E với anh Mai Quốc H theo ”Giấy cam kết” đề ngày 07/6/2012. Anh Mai Quốc H phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Ch và bà Lê Thị E phần đất có diện tích 1.047,3m^2 (trong đó có 150m^2 đất ONT; 897,3m^2 đất CLN), thuộc một phần thửa số 108 (thửa 108A) , tờ bản đồ số 9 (theo bản đồ 299 là một phần thửa 522, 979, tờ bản đồ số 6), tọa lạc ấp PT, xã PM, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 742886 ngày 25/6/2012 do Ủy ban nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc cấp cho anh Mai Quốc H. Phần đất có tứ cận:

Phía Đông: giáp thửa 108B cạnh dài 57,28 m

Phía Tây: giáp thửa 102 cạnh dài 58,26 m

Phía Nam: giáp Kênh Tắc cạnh dài 10,42m+7,86m.

Phía Bắc: giáp thửa 95 cạnh dài 0,90m+4,20m; giáp thửa 100 cạnh dài 13,56m.

(Có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo)

Ông Nguyễn Văn Ch và bà Lê Thị E có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền căn cứ vào bản án của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp.

Ủy ban nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 742886 ngày 25/6/2012 do Ủy ban nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc cấp cho anh Mai Quốc H để cấp lại theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Ch và bà Lê Thị E về việc buộc anh Mai Quốc H thanh toán số tiền 3.700.000 đồng.

3. Buộc ông Nguyễn Văn Ch và bà Lê Thị E phải có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho anh Mai Quốc H số tiền chênh lệch của giá trị hợp đồng với số tiền là 17.784.000đ (Mười bảy triệu bảy trăm tám mươi bốn ngàn đồng).

Buộc ông Nguyễn Văn Ch và bà Lê Thị E phải có nghĩa vụ bồi thường cho anh Mai Quốc H Ch phí cát san lấp là 6.600.000đ (Sáu triệu sáu trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về Ch phí tố tụng khác: Anh Mai Quốc H phải có nghĩa vụ chịu Ch phí đo đạc, xE xét thẩm định, định giá, trích lục tổng cộng là 2.987.000 đồng. Anh Mai Quốc H đã nộp xong số tiền 400.000 đồng, ông Nguyễn Văn Ch và bà Lê Thị E đã tạm nộp xong số tiền 2.587.000 đồng nên buộc anh Mai Quốc H phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Ch và bà Lê Thị E số tiền 2.587.000 đồng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Mai Quốc H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

Ông Nguyễn Văn Ch và bà Lê Thị E phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 330.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0009565 ngày 16/8/2018 của Ch cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc nên ông Nguyễn Văn Ch và bà Lê Thị E phải liên đới nộp thêm 33.000 đồng.

6. Án phí dân sự phúc thẩm:

Anh Mai Quốc H phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005550, ngày 09/10/2019 của Ch cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc.

Trường hợp bản án, quyết định 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.

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

Nơi nhận:
- *Các đương sự;*
- *VKSND tỉnh Bến Tre;*
- *TAND huyện Mỏ Cày Bắc;*
- *Ch cục THADS huyện Mỏ Cày Bắc;*
- *Phòng GĐKT;*
- *Lưu.*

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

Hồ Thị Thanh Thúy

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

Các thẩm phán **Thẩm phán - chủ toạ phiên toà**

Nguyễn Thị Ngọc Hương **Phạm Kim Của** **Huỳnh Ngọc Dũng**