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

Bản án số: 237/2023/DS-PT
Ngày: 05/6/2023
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 Lê Minh Đạt

Các Thẩm phán: Ông Bùi Quang Sơn

Ông Nguyễn Thế Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Yến Mai – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Bà Nguyễn Thị Xa Riêng - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án đã thụ lý số: 11/2023/TLPT-DS ngày 05 tháng 01 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 84/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 810/2023/QĐ-PT ngày 24 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Lê Văn T, sinh năm 1968;

1.2. Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1971;

1.3. Ông Nguyễn Vũ T, sinh năm 1978;

1.4. Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1981;

Cùng địa chỉ: ấp T, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

- *Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1964. Địa chỉ: ấp Hòa 2, xã H, huyện L, tỉnh Bến Tre. *(có yêu cầu xét xử vắng mặt)*

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1971; *(có mặt)*

2.2. Bà Trần Thị Bé D, sinh năm 1975; *(có mặt)*

Cùng địa chỉ: ấp T, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Kim T, sinh năm 1974. Địa chỉ: số 8/14 đường 18A, Phường H, Quận T, Thành Phố Hồ Chí Minh. *(có yêu cầu xét xử vắng mặt)*

* ***Người kháng cáo*:** Ông Nguyễn Thanh T, bà Trần Thị B D - bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 25/10/2021, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 06/9/2022 của các nguyên đơn ông Lê Văn T, ông Nguyễn Thanh T, ông Nguyễn Vũ T, ông Nguyễn Quốc T và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn ông Nguyễn Văn N trình bày*:

Phần đất tranh chấp là của mẹ ruột của bà Huỳnh Thị B cho riêng bà B, bà B chết năm 2011 (bà B là mẹ ruột của các nguyên đơn). Bà B có chồng là Lê Văn H, ông H hy sinh năm 1968 và có một người con là ông Lê Văn T. Sau khi ông Hà chết, bà B sống chung với ông Nguyễn Văn C (vợ chồng không chính thức do ông Cứng đã có vợ, từ năm 1990 bà B không còn chung sống với ông C nữa và hiện ông C cũng đã chết), khi bà B và ông C chung sống sinh ra được 04 người con chung là Nguyễn Thanh T, Nguyễn Vũ T, Nguyễn Kim T và Nguyễn Quốc T. Bà B được mẹ ruột cho thửa đất 1009 và 1010, tờ 1, tổng diện tích 6.780m^2. Năm 2005, bà B có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh T diện tích 76m^2 (ngang 9,5m, dài 8m) thuộc một phần thửa 1010, tờ 1, đất tọa lạc tại ấp T, xã A, phần đất này ông Nguyễn Thanh T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/02/2006 (thửa 2450). Đến năm 2009, bà B tiếp tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh T phần đất có chiều dài (sâu) 07m tính từ trụ sạn chót của lần trước, chiều ngang 9,5m, có lập giấy tay nhận tiền có bà B và ông T ký tên. Giá đất chuyển nhượng là 5.000.000 đồng, phía ông T đã trả đủ tiền và trực tiếp canh tác đất từ năm 2009 cho đến nay. Phần đất bà B bán năm 2009 chưa làm thủ tục sang tên cho ông T. Đến năm 2017, các nguyên đơn họp gia đình để phân chia di sản thừa kế của bà B thì mới phát hiện ông T đã xây cất nhà vượt diện tích mà bà B đã chuyển nhượng trước đây (chiều dài (sâu) 07m tính từ trụ sạn chót của lần trước, chiều ngang 9,5m), do khi các bên chuyển nhượng không có đo đạc cụ thể. Nay hiện trạng phần đất lấn chiếm ông T và bà D đã xây cất nhà ở kiên cố không thể tháo dỡ hay di dời được nên các nguyên đơn chỉ yêu cầu các bị đơn là ông Nguyễn Thanh T và bà Trần Thị Bé D phải trả bằng giá trị đối với phần đất đã lấn chiếm thêm khoảng 100m^2 nhưng qua đo đạc thực tế thì diện tích ông T và bà D lấn chiếm là 137,9m^2. Nay các nguyên đơn đồng ý để nguyên hiện trạng nhà cho bị đơn nhưng bị đơn phải trả lại giá trị đất

lấn chiếm là 137,9m^2 x 2.100.000 đồng/m^2=289.590.000 đồng. Các nguyên đơn thống nhất kết quả đo đạc, thẩm định và định giá, không có ý kiến hay khiếu nại. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì các nguyên đơn đồng ý làm thủ tục để các bị đơn được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất mà nguyên đơn đã chuyển nhượng năm 2009 cũng như toàn bộ diện tích như hiện trạng nhà hiện nay gồm các thửa 134 a, c, d, e, f và cả 134g. Phần đất này là của bà B được cho riêng, khi bà B chết thì hàng thừa kế thứ nhất của bà B chỉ có các con bà B gồm: Lê Văn T, Nguyễn Thanh T, Nguyễn Vũ T, Nguyễn Kim T và Nguyễn Quốc T. Chồng, cha mẹ của bà B đều đã chết. Bà B không có cha mẹ nuôi cũng không có con nuôi. Do cả hai lần chuyển nhượng năm 2005 và 2009 đều không có đo đạc nên các nguyên đơn không thể biết được việc bị đơn xây nhà trên đất lấn sang phần đất của các nguyên đơn. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn thì các nguyên đơn đồng ý tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng để ông T và bà D được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mà bà B đã chuyển nhượng cho nguyên đơn vào năm 2009 và toàn bộ diện tích đất mà nay là hiện trạng nhà của ông T và bà D bao gồm một phần thửa 134 a, thửa 134c, d, e, f, g, phần thửa 134g các bên không có tranh chấp. Các nguyên đơn thống nhất thửa 419a, thửa 71a, b, c, các bên không tranh chấp vì đất do Ủy ban quản lý.

** Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Thanh T trình bày:*

Vào năm 1997, ông có nhận chuyển nhượng phần đất là nền nhà có cả căn nhà trên đất của ông Phạm Công T và vợ là Trần Thị P, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông cũng không biết nguồn gốc đất từ đâu mà bà P có được. Khi mua nhà và đất diện tích khoảng 36m^2 do không có đo đạc nên không thể biết được diện tích cụ thể, khi mua có giấy tay là tờ sang nhượng nền nhà và có bà B ký giáp ranh đất, từ khi sang nhượng đến nay vợ chồng ông canh tác và quản lí phần đất này không ai tranh chấp. Năm 2005, ông có mua thêm một phần đất của bà B, vị trí là phía sau và bên hong nhà cũ (nhà ông mua của bà P) có chiều dài khoảng 24m tính từ mặt lộ vô, chiều ngang giáp rạch, khi mua cũng không có đo đạc cụ thể đến khi Nhà nước cấp giấy chứng nhận thì ông chỉ được cấp 75m^2, nguyên nhân vì sao thì ông không biết, ông cũng không có ý kiến hay khiếu nại gì, bản thân là công dân luôn chấp hành pháp luật nên Nhà nước cấp bao nhiêu ông nhận bấy nhiêu. Năm 2009, ông tiếp tục mua đất của bà B để cất nhà tính từ trụ sạn chót của phần đất được mua lần đầu (đã được cấp giấy) vô 07m, ngang đến rạch, không ghi diện tích, giá bán là 5.000.000 đồng, sau khi mua đất thì ông cất nhà như hiện trạng hiện nay, nhà trước được xây dựng đầu năm 2010 nằm trên thửa 134a và 134b, nhà sau và

cống nước xây cuối năm 2010 trên thửa 134c và 134d, sau khi mua đất thì ông đã cất nhà, lúc này bà B cũng còn sống nhưng không có ý kiến gì, các con bà B cũng ở xung quanh xóm nhưng cũng không phản đối hay ý kiến gì khác. Ông mua đất bao nhiêu thì cất nhà bấy nhiêu, nay ông không đồng ý trả giá trị đất theo yêu cầu các nguyên đơn vì ông không có lấn chiếm, việc chênh lệch diện tích là do các lần mua không có đo đạc chứ ông không có lấn chiếm đất. Tại đơn khởi kiện độc lập, ông và bà D yêu cầu Tòa án giải quyết để vợ chồng ông được đứng tên đối với phần đất mua năm 2009 khoảng 70m^2. Nay ông yêu cầu các nguyên đơn phải làm thủ tục để ông và bà D được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng ông đã sử dụng là nhà ở như hiện nay gồm một phần thửa 134a; thửa c, d, e, f và cả 134g (thửa này ông mua của bà Phí nhưng không biết vì sao đất của bà B đứng tên, hiện nay bà Phí và các nguyên đơn không tranh chấp thửa đất này). Đất này ông mua của bà B không có liên quan đến người khác, chồng bà B chết đã lâu. Ông thống nhất kết quả đo đạc, thẩm định và định giá, không có ý kiến hay khiếu nại. Như vậy, theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất thì ông xây nhà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm một phần thửa 134a; thửa c, d, e (thửa 134e mặc dù không có công trình trên đất nhưng ông và bà D vẫn là người quản lí, sử dụng từ năm 2005 và 2009 đến nay), và cả 134g, f (phần này ông mua của bà Phí năm 1997). Ông thống nhất thửa 419a, thửa 71a, b, c, các bên không tranh chấp vì đất do Ủy ban quản lý.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 84/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre, tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Lê Văn T, Nguyễn Thanh T, Nguyễn Vũ T và Nguyễn Quốc T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Buộc ông Nguyễn Thanh T và bà Trần Thị Bé D có nghĩa vụ liên đới hoàn trả giá trị đất cho các nguyên đơn số tiền 199.080.000 đồng.

Ông Nguyễn Thanh T và bà Trần Thị Bé D được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa 134c, 134d và thửa 134e1. Đất hiện do ông T và bà D đang quản lý canh tác.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án), hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Nguyễn Thanh T và bà Trần Thị Bé D về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/7/2009 (hình thức là giấy tay nhận tiền) được xác lập bởi bà Huỳnh Thị B có hiệu lực pháp luật.

Buộc các nguyên đơn Lê Văn T, Nguyễn Thanh T, Nguyễn Vũ T và Nguyễn Quốc T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Kim T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất tại các vị trí 134a2, 134a3, 134e2, 3, 4 thuộc một phần thửa 134, tờ bản đồ số 6, tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre cho bà Trần Thị B D, ông Nguyễn Thanh T.

Công nhận cho ông Nguyễn Thanh T và bà Trần Thị Bé D được quyền sử dụng đối với phần đất thuộc thửa 134f và 134g.

(Có Họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

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

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự theo quyết định của bản án khi đương sự có yêu cầu.

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

Ngày 17/10/2022, bị đơn ông Nguyễn Thanh T và bà Trần Thị Bé D có đơn kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

** Bị đơn ông Nguyễn Thanh T, bà Trần Thị Bé D trình bày:*

Ông T, bà D xin thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm do Họa đồ hiện trạng sử dụng đất không chính xác, không đúng thực tế sử dụng đất và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B cung cấp sau khi Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án.

** Bị đơn bà Trần Thị Bé D trình bày:*

Thống nhất với lời trình bày của ông T.

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

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng tại phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc các nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất tại các vị trí 134a2, 134a3, 134e2, 3, 4 thuộc một phần thửa 134 nhưng vị trí 3, 4 chưa thể hiện trên Họa đồ hiện trạng

sử dụng đất ngày 13/10/2022; Họa đồ hiện trạng sử dụng đất là căn cứ để xác định yêu cầu của đương sự và để Tòa án tuyên án nhưng được thu thập sau khi Tòa án tuyên án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, xét kháng cáo của ông Nguyễn Thanh T, bà Trần Thị Bé D và đề nghị của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc phía bị đơn phải hoàn trả giá trị phần đất có diện tích 137,9m^2 (gồm một phần thửa 134a và các thửa 134c, d, e, f) do nguyên đơn cho rằng phần diện tích đất này bị đơn đã sử dụng vượt quá diện tích đất mà bà Huỳnh Thị B (là mẹ của các nguyên đơn) đã chuyển nhượng cho bị đơn. Bị đơn ông T, bà D không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng toàn bộ phần đất này bị đơn đã nhận chuyển nhượng của bà Huỳnh Thị B.

[2] Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm xét xử, các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị đối với phần bản án sơ thẩm đã tuyên liên quan đến phần đất tại các vị trí 134a2, 134a3, 134e2, 134e3, 134e4 và 134f, 134g thuộc một phần thửa 134, tờ bản đồ số 6, tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét. Đối với các thửa 134c, 134d và 134e (phần tiếp giáp thửa 134c và 134d) có diện tích 94,8m^2 thì bị đơn ông T, bà D kháng cáo không đồng ý việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn phải hoàn trả giá trị cho các nguyên đơn vì ông, bà cho rằng phần đất này nằm trong diện tích đất mà ông, bà đã nhận chuyển nhượng của bà B.

[3] Xét thấy, vào năm 2005, bà Huỳnh Thị B chuyển nhượng ông Nguyễn Thanh T một phần đất thuộc thửa 1010, tờ bản đồ số 1, diện tích 76m^2. Ngày 16/02/2006, ông T được Ủy ban nhân dân huyện Mỏ Cày (nay là huyện B) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa mới là thửa 2450, tờ bản đồ số 01, diện tích 75m^2. Bị đơn cũng thừa nhận diện tích đất lần đầu ông nhận chuyển nhượng của bà B có chiều ngang 9,5m, vô 8m là phù hợp với Biên bản xác định ranh giới đất ngày 11/11/2005. Các chứng cứ này cũng phù hợp với Công văn số 207/CNVPĐKĐĐ ngày 28/9/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B xác định thửa 2450, tờ bản đồ số 01 mà ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2006 là thuộc một phần thửa 134, tờ 6 nằm ở vị trí 134a1 và 134b của Họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 13/10/2022.

[4] Ngày 22/7/2009 âm lịch, bà Huỳnh Thị B có lập "Giấy tay nhận tiền" tiếp tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh T phần đất không rõ diện tích, hai bên thỏa thuận phần đất có chiều vô 07m (tính từ trụ sạn chót) (tiếp liền kề với vị trí chuyển nhượng năm 2005), chiều ngang tới kênh. Bị đơn cũng thừa nhận qua hai lần chuyển nhượng đất của bà B thì chiều vô là 15m. Căn cứ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/4/2022, nguyên đơn xác định phần đất phía bị đơn sử dụng đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng tính theo chiều sâu là đến hết thửa 134a là phù hợp với với hiện trạng sử dụng đất là phần nhà mà bị đơn đã xây dựng đầu tiên sau khi nhận chuyển nhượng đất lần hai từ bà B.

[5] Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20/4/2022 thể hiện trên phần đất vị trí 134c, 134d và 134e (phần tiếp giáp thửa 134c và 134d) có nhà và 02 cống chứa nước được bị đơn xây dựng sau thời điểm xây nhà chính trên thửa 134a. Căn cứ họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 13/10/2022 thể hiện thửa 134 có tổng diện tích là 309m^2, trong khi đó hiện trạng thửa đất 2450, tờ bản đồ số 1 (vị trí 134a1, 134b) và phần diện tích đất ông T nhận chuyển nhượng lần 2 vào năm 2009 chỉ thuộc một phần thửa 134 nên nguyên đơn cho rằng phía bị đơn sử dụng đất không đúng thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Huỳnh Thị B là có cơ sở. Bị đơn cũng thừa nhận chiều dài nhà ông hiện nay nếu tính từ nhà trước ra sau là 25m. Phần hiện trạng nhà này vượt quá diện tích mà các bên chuyển nhượng nhưng do phần nhà xây kiên cố và cống nước nằm trên các thửa này không thể di dời hay tách rời khỏi phần nhà còn lại nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc các bị đơn có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho các nguyên đơn giá trị đối với phần đất chênh lệch so với diện tích đất các bên đã chuyển nhượng đối với diện tích 94,8m^2 với số tiền 199.080.000 đồng là phù hợp. Ông T, bà D kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh nên không được chấp nhận.

[6] Mặc dù Họa đồ hiện trạng sử dụng đất thửa số 134, 71, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp T, xã A, huyện B ngày 13/10/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B được kèm theo bản án sơ thẩm là sau thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án, tuy nhiên Họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 13/10/2022 so với Họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 06/6/2022 mà Tòa án công khai cho các đương sự thì tổng thể thửa đất và các phần đất đương sự tranh chấp đều không có sự thay đổi. Việc Họa đồ hiện trạng sử dụng đất được ban hành sau khi có bản án sơ thẩm nhằm đảm bảo việc thi hành bản án của Tòa án được rõ ràng và quyền lợi của các đương sự trong vụ án vẫn không bị ảnh hưởng nên Họa đồ này không thuộc trường hợp tài liệu, chứng cứ cần được công khai. Mặt khác, Họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 13/10/2022 sau khi được Tòa án đính kèm bản

án sơ thẩm thì đương sự cũng không có khiếu nại và khi kháng cáo thì bị đơn cũng căn cứ vào các vị trí đất thể hiện trong Họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 13/10/2022 để kháng cáo nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[8] Từ những nhận định trên, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T, bà D, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông T, bà D phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tuyên xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thanh T, bà Trần Thị Bé D.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số số 84/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre. Cụ thể:

Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 105, 106 Luật Đất đai năm 2003; Điều 166, 167 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 688, 689, 690, 691 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 500, 501, 502, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 các nguyên đơn Lê Văn T, Nguyễn Thanh T, Nguyễn Vũ T và Nguyễn Quốc T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Buộc ông Nguyễn Thanh T và bà Trần Thị Bé D có nghĩa vụ liên đới hoàn trả giá trị đất cho các nguyên đơn số tiền 199.080.000 đồng.

Ông Nguyễn Thanh T và bà Trần Thị Bé D được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 134c, 134d và thửa 134e1. Đất hiện do ông T và bà D đang quản lý canh tác.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án), hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản

tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Nguyễn Thanh T và bà Trần Thị Bé D về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/7/2009 (hình thức là giấy tay nhận tiền) được xác lập bởi bà Huỳnh Thị B có hiệu lực pháp luật.

Buộc các nguyên đơn Lê Văn T, Nguyễn Thanh T, Nguyễn Vũ T và Nguyễn Quốc T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Kim T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất tại các vị trí 134a2, 134a3, 134e2, 134e3, 134e4 thuộc một phần thửa 134, tờ bản đồ số 6, tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre cho bà Trần Thị Bé D, ông Nguyễn Thanh T.

3. Công nhận cho ông Nguyễn Thanh T và bà Trần Thị Bé D được quyền sử dụng đối với phần đất thuộc thửa 134f và 134g.

(Có Họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

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

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự theo quyết định của bản án khi đương sự có yêu cầu.

4. Về chi phí tố tụng: số tiền 3.729.000 đồng. Buộc các nguyên đơn phải liên đới chịu chi phí định giá với số tiền là 1.864.500 đồng và đã nộp xong. Buộc ông T và bà D phải liên đới chịu chi phí định giá với số tiền là 1.864.500 đồng nhưng do các nguyên đơn đã nộp xong nên buộc các bị đơn có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho các nguyên đơn.

5. Về án phí dân sự:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Trần Thị Bé D và ông Nguyễn Thanh T phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch với số tiền là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004973 ngày 25/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bến Tre nên không còn phải nộp thêm.

Buộc ông Lê Văn T, ông Nguyễn Thanh T, ông Nguyễn Vũ T và ông Nguyễn Quốc T phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch với số tiền là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002428 ngày 07/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bến Tre nên không còn phải nộp thêm.

Hoàn trả cho ông Lê Văn T, ông Nguyễn Thanh T, ông Nguyễn Vũ T và ông Nguyễn Quốc T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007731 ngày 07/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bến Tre.

Hoàn trả cho bà Trần Thị Bé D, ông Nguyễn Thanh T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007730 ngày 07/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bến Tre.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Trần Thị Bé D, ông Nguyễn Thanh T mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào biên lai tạm ứng án phí số 0000483, 0000484 ngày 17/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bến Tre.

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, 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 qui 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:
- VKSND tỉnh Bến Tre (1b);
- TAND huyện B (1b);
- Chi cục THADS huyện B (1b);
- Phòng KTNV và THA; VP (3b);
- Các đương sự (3b);
- Lưu hồ sơ (1b).

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

Lê Minh Đạt