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

Bản án số: 216/2025/DS-PT
Ngày 21-4-2025
V/v tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANHNƯỚC 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 Rẻn

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Ngọt

Ông Nguyễn Chí Đức

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Tấn Vũ - 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 21 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 56/2025/TLPT-DS ngày 03/3/2025 về "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2025/DS-ST ngày 13/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 962/2025/QĐ-PT ngày 13/3/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Võ Thị Ngọc D (*đã chết*)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng bà Võ Thị Ngọc D:

1.1. Bà Phạm Thị Ngọc H, sinh năm 1966

Địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long

1.2. Bà Phạm Thị Ngọc N, sinh năm 1970

Địa chỉ: Khu phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre

1.3. Ông Phạm Hữu N1, sinh năm 1975

Địa chỉ: Ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre.

1.4. Bà Phạm Thị Ngọc Y, sinh năm 1968

Địa chỉ: Đường P, Phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Minh V - Đoàn Luật sư tỉnh B.

2.Bị đơn: Ông Võ Hoàng N2, sinh năm 1977

Địa chỉ: Ấp S, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Hoàng N2: Bà Nguyễn Thanh L, sinh năm 1977 và bà Cao Thị Hoàng H1, sinh năm 1994

Cùng địa chỉ liên hệ: Số C, P, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Trần Văn T, sinh năm 1970

3.2. Bà Huỳnh Thị Ý, sinh năm 1970

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3.3. Ông Võ Văn N3, sinh năm 1947

3.4. Bà Nguyễn Thị N4, sinh năm 1941

Cùng địa chỉ: Ấp S, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre.

(Ông T, bà Ý, ông N3, bà N4 có yêu cầu giải quyết vắng mặt, những đương sự khác có mặt).

4. Người kháng cáo: Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc H, bà Phạm Thị Ngọc N, bà Phạm Thị Ngọc Y, ông Phạm Hữu N1; bị đơn ông Võ Hoàng N2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Ngọc D và trong quá trình tố tụng những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn trình bày:

Ngày 06/4/2017, bà Võ Thị Ngọc D và ông Võ Hoàng N2 có thỏa thuận hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, theo đó "*Bà Võ Thị Ngọc D cho anh Võ Hoàng N2 thuê phần đất diện tích khoảng 1.924,1m^2 thuộc thửa đất 247, tờ bản đồ số 11, tọa lạc ấp S, xã S, huyện C*".

Phần đất này bà D được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ CH 02188 ngày 24/01/2013. Khi cho thuê hai bên lập hợp đồng giấy tay, thời hạn thuê là 02 năm từ ngày 06/4/2017 đến ngày 06/4/2019, giá thuê đất là 1,5 chỉ vàng 24k/01 năm, trong thời gian 02 năm tức bằng 03 chỉ vàng 24k. Tuy nhiên, trong hai năm ông N2 chỉ trả cho bà 2,5 chỉ vàng 24k và còn nợ lại 0,5 chỉ vàng 24k cho đến nay. Đến ngày 06/4/2019, hết hạn thuê đất nhưng ông N2 không giao trả lại đất cho bà D như hợp đồng ban đầu.

Khoảng tháng 5/2019, ông N2 hỏi bà D mua phần đất nêu trên, bà D đồng ý bán với giá 250.000.000 đồng. Việc thỏa thuận mua bán đất giữa bà D với ông N2 do hai bên thỏa thuận bằng lời nói không làm hợp đồng hay giấy tờ. Đồng thời, cũng không có lập hợp đồng chuyển nhượng đất theo đúng trình tự theo quy định của pháp luật.

Sau khi thỏa thuận xong, ông N2 có nhiều lần giao tiền cho bà D tổng cộng là 100.000.000 đồng. Ông N2 tiếp tục sử dụng phần đất nêu trên, đồng thời ông N2 giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà D, số tiền còn lại ông N2 hẹn cuối năm 2019 sẽ trả đủ nhưng đến nay ông N2 không thực hiện nên bà D không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N2.

Đến tháng 7/2019, ông N2 cho ông Trần Văn T và bà Huỳnh Thị Ý thuê lại, từ tháng 7 năm 2019 cho đến nay ông T và bà Ý trực tiếp quản lý sử dụng đất để trồng cây giống.

Do ông N2 đã vi phạm hợp đồng mà hai bên đã thỏa thuận nên bà D cũng như những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà D (chết ngày 09/10/2023) có yêu cầu cụ thể như sau:

1. Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị Ngọc D với ông Võ Hoàng N2 đối với phần đất có diện tích 1.924m^2 thuộc thửa 247, tờ bản đồ số 11, tọa lạc ấp S, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre (đã chấm dứt ngày 06/4/2019). Các con bà Võ Thị Ngọc D không yêu cần ông Võ Hoàng N2 trả lại 0,5 chỉ vàng 24k thuê đất còn nợ.

2. Hủy hợp đồng (thỏa thuận) chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Hoàng N2 với bà Võ Thị Ngọc D đối với phần đất trên ngày 13/5/2019.

Buộc ông Võ Hoàng N2 và ông Võ Văn N3 trả lại cho bà Võ Thị Ngọc D phần đất có diện tích1.924m^2 thuộc thửa 247, tờ bản đồ số 11, tọa lạc ấp S, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Buộc ông Võ Hoàng N2 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02188 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 24/01/2013 cho bà Võ Thị Ngọc D.

Các con bà Võ Thị Ngọc D sẽ có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Võ Hoàng N2 số tiền 100.000.000 đồng.

Trường hợp ông N2 muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên của bà thì các con bà Võ Thị Ngọc D cũng đồng ý chuyển nhượng cho ông N2 với giá do Hội đồng định giá đã tiến hành là 800.000 đồng/m^2, đối với giá toàn bộ thửa đất là 250.000.000 đồng như trước đây hai bên đã thỏa thuận thì các con bà D không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng với giá đất này.

Các con bà Võ Thị Ngọc D thống nhất về việc thu thập chứng cứ của Tòa án, đối với chi phí tố tụng thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo đơn phản tố của bị đơn ông Võ Hoàng N2 và trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ngày 06/4/2017, ông N2 có thỏa thuận xác lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với bà Võ Thị Ngọc D phần đất diện tích 1.924,1m^2 thuộc thửa đất 247, tờ bản đồ số 11, tọa lạc ấp S, xã S, huyện C. Phần đất này bà D được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá thuê đất 1,5 chỉ vàng 24k/01 năm. Trong thời gian thuê đất bà D kêu bán phần đất nêu trên với giá 250.000.000 đồng.

Đến giữa năm 2018, thời hạn hợp đồng thuê đất vẫn còn hiệu lực nhưng bà D muốn lấy trước tiền bán đất để đi trị bệnh và tiêu xài. Ngày 13/5/2019, bà D và ông N2 ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất bằng giấy tay không có công chứng chứng thực. Sau khi thỏa thuận xong ông N2 có giao cho bà D số tiền 100.000.000 đồng và ông N2 tiếp tục sử dụng phần đất nêu trên, ông N2 giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà D, số tiền còn lại sẽ trả đủ khi làm thủ tục sang tên.

Khoảng tháng 5/2021, do dịch bệnh bùng phát, thực hiện giãn cách xã hội nên không thực hiện ký kết hợp đồng được. Đến tháng 11/2021, bà D kêu người con gái thứ hai tên D1 qua nói với cha mẹ ông N2 bán đất giá 300.000.000 đồng, vì trong điều khoản hợp đồng ngày 13/5/2019 còn có điều khoản không tăng giá bất kỳ lý do gì, để mọi việc xong xuôi ông N2 nói tăng thêm 30.000.000 đồng nhưng phía bà D không đồng ý.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông N2 không đồng ý.

Ông N2 phản tố yêu cầu bà D tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 247, tờ bản đồ số 11, có diện tích 1.924,1m^2 tọa lạc ấp S, xã S, huyện C cho ông N2 ngày 13/5/2019 được lập giữa bà D với ông N2.

Trường hợp bà D yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 13/5/2019 giữa bà D và ông N2 thì ông N2 cũng đồng ý nhưng ông N2 yêu cầu bà D phải giao trả giá trị đất cho ông N2 theo giá Hội đồng đã tiến hành định giá 800.000 đồng/m^2.

Bị đơn thống nhất về việc thu thập chứng cứ của Tòa án, đối với chi phí tố tụng thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T, bà Huỳnh Thị Ý trình bày:

Ngày 29/3/2019, ông Võ Hoàng N2 có thỏa thuận cho vợ chồng ông bà thuê khoảng 5.000m^2 (Trong đó có thửa đất 247, tờ bản đồ số 11, tọa lạc ấp S, xã S, huyện C có nguồn gốc của bà Võ Thị Ngọc D và thửa còn lại là của ông Võ Văn N3 - cha ông Võ Hoàng N2), thời hạn thuê là 05 năm, số tiền thuê đất là 170.000.000 đồng, vợ chồng ông bà trực tiếp canh tác từ ngày 29/3/2019 cho đến nay.

Hiện nay thời hạn thuê đất đã hết hạn, vợ chồng ông bà đã trả lại đất cho ông N2 và ông N3. Hiện trên đất không còn bất cứ tài sản hay quyền lợi gì của vợ chồng ông bà.

Do điều kiện công việc làm ăn nên vợ chồng ông bà không thể đến Tòa án giải quyết vụ việc được vì vậy vợ chồng ông bà có đề nghị Tòa án không cần phải giao chứng cứ trong vụ án; mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử vụ án vắng mặt vợ chồng ông bà cho đến khi kết thúc vụ án. Hoặc là nếu Tòa án thấy không cần thiết đề nghị không đưa vợ chồng ông bà tham gia tố tụng trong vụ án.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn N3, bà Nguyễn Thị N4 cùng trình bày:

Ông N3 là cha ruột của ông Võ Hoàng N2, là em ruột bà Võ Thị Ngọc D, ông N3 cho rằng vợ chồng ông bà không có thuê hay nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà D nên ông bà không có liên quan đến tranh chấp này. Lý do ông ký tên vào hợp đồng cho ông T thuê 5.000m^2 đất vì trong đó của ông bà cho thuê có 3.000m^2. Đến thời điểm hiện tại thì hợp đồng đã kết thúc và vợ chồng ông T cũng không còn tài sản gì trên đất đã thuê. Ông bà xác định không có quyền lợi, nghĩa vụ gì trong vụ việc tranh chấp này nên ông bà xin giải quyết vắng mặt.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2025/DS-ST ngày 13/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách đã áp dụng Điều 26, Điều 35 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165 và khoản 1, khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 117, 119, 122, 129, 131, 468, 501, 502 và 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 167, 188 và 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 27 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Ngọc D và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng bà D gồm Phạm Thị Ngọc H, Phạm Thị Ngọc Y, Phạm Thị Ngọc N và Phạm Hữu N1.

Hủy hợp đồng thuê đất lập ngày 06/4/2017 giữa bà Võ Thị Ngọc D với ông Võ Hoàng N2.

Ghi nhận các con bà Võ Thị Ngọc D không yêu cầu ông Võ Hoàng N2 trả lại 0,5 chỉ vàng 24k thuê đất còn nợ.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/5/2019 giữa bà Võ Thị Ngọc D với ông Võ Hoàng N2 vô hiệu.

Buộc ông Võ Hoàng N2 trả lại cho Phạm Thị Ngọc H, Phạm Thị Ngọc Y, Phạm Thị Ngọc N, Phạm Hữu N1 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ CH02188 ngày 24/01/2013 đứng tên Võ Thị Ngọc D.

Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng bà Võ Thị Ngọc D gồm Phạm Thị Ngọc H, Phạm Thị Ngọc Y, Phạm Thị Ngọc N, Phạm Hữu N1 phải có nghĩa vụ trả cho ông Võ Hoàng N2 số tiền 357.856.000đ (Ba trăm năm mươi bảy triệu tám trăm năm mươi sáu nghìn đồng).

Buộc ông Võ Hoàng N2, ông Võ Văn N3 giao trả lại thửa đất số 247, tờ bản đồ số 11, diện tích 1924,1m^2, tọa lạc ấp S, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre cho các con bà Võ Thị Ngọc D.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Võ Hoàng N2 về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/5/2019.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm thi

hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 20/01/2025, bị đơn ông Võ Hoàng N2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 24/01/2025, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn gồm bà Phạm Thị Ngọc H, bà Phạm Thị Ngọc N, bà Phạm Thị Ngọc Y, ông Phạm Hữu N1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn thay đổi nội dung kháng cáo, nguyên đơn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D với ông N2 nhưng với giá 300.000.000 đồng, ông N2 đã trả 100.000.000 triệu đồng, còn phải tiếp tục trả cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà D 200.000.000 đồng. Về án phí, chi phí tố tụng mỗi bên chịu một nửa.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông N2 đồng ý tiếp tục trả cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà D 200.000.000 đồng để được đứng tên quyền sử dụng phần đất đã nhận chuyển nhượng từ bà D. Về án phí, chi phí tố tụng mỗi bên chịu một nửa.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, nguyên đơn đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận được với nhau về việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, sửa Bản án sơ thẩm số: 08/2025/DS-ST ngày 13/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn gồm bà Phạm Thị Ngọc H, bà Phạm Thị Ngọc N, bà Phạm Thị Ngọc Y, ông Phạm Hữu N1; bị đơn ông Võ Hoàng N2; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 1.924,1m^2, thuộc thửa 247, tờ bản đồ số 11, tọa lạc xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre. Phần đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn bà Võ Thị Ngọc D, tuy nhiên bị đơn ông Võ Hoàng N2 là người đang quản lý, sử dụng đất.

Nguyên đơn bà D cho rằng ông N2 vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên nên khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng, bà

đồng ý trả lại số tiền đã nhận. Trong khi đó, ông N2 cho rằng ông không vi phạm hợp đồng nên có yêu cầu phản tố công nhận hiệu lực của hợp đồng.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà D và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông N2 đã thống nhất thỏa thuận như sau: Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn đồng ý tiếp tục chuyển nhượng phần đất tranh chấp có diện tích 1.924,1m^2, thuộc thửa 247, tờ bản đồ số 11, tọa lạc xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre do bà Võ Thị Ngọc D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Hoàng N2 với giá 300.000.000 đồng. Ông N2 đã trả cho bà D 100.000.000 đồng nên ông N2 tiếp tục trả cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà D gồm bà H, bà N, ông N1, bà Y số tiền 200.000.000 đồng. Về án phí, chi phí tố tụng các bên thống nhất mỗi bên chịu một nửa. Xét thấy, sự thỏa thuận của các bên là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự khác, phù hợp theo quy định tại Điều 300 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

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

[4] Về chi phí tố tụng: Tổng cộng 5.631.000 đồng mỗi bên chịu ½ số tiền này là 2.815.500 đồng. Trong đó, nguyên đơn đã tạm ứng 4.531.000 đồng, bị đơn tạm ứng 1.100.000 đồng. Do đó, buộc ông Võ Hoàng N2 có nghĩa vụ trả cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn số tiền 1.715.500 đồng.

[5] Về án phí:

[5.1] Án phí sơ thẩm:

Án phí sơ thẩm không có giá ngạch là 600.000 đồng. Án phí có giá ngạch là 10.000.000 đồng. Tổng cộng án phí sơ thẩm là 10.600.000 đồng mỗi bên chịu ½ số tiền này là 5.300.000 đồng.

Bà Võ Thị Ngọc D là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Buộc ông Võ Hoàng N2 phải chịu 5.300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008399 ngày 22/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre. Ông Võ Hoàng N2 phải có nghĩa vụ nộp tiếp số tiền 5.000.000đ (Năm triệu đồng).

[5.2] Án phí phúc thẩm: Do các bên thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa phúc thẩm nên người kháng cáo là bà H, bà N, ông N1, bà Y, ông N2 mỗi người phải chịu án phí theo quy định tại khoản 5 Điều 29 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Sửa Bản án sơ thẩm số: 08/2025/DS-ST ngày 13/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng Điều 26, Điều 35 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165 và khoản 1, khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 117, 119, 122, 129, 131, 468, 501, 502 và 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 167, 188 và 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 27 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 nguyên đơn bà Võ Thị Ngọc D (có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng bà D gồm Phạm Thị Ngọc H, Phạm Thị Ngọc Y, Phạm Thị Ngọc N và Phạm Hữu N1).

Hủy hợp đồng thuê đất lập ngày 06/4/2017 giữa bà Võ Thị Ngọc D với ông Võ Hoàng N2.

Ghi nhận các con bà Võ Thị Ngọc D không yêu cầu ông Võ Hoàng N2 trả lại 0,5 chỉ vàng 24k thuê đất còn nợ.

[2] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Ngọc D (có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng bà D gồm Phạm Thị Ngọc H, Phạm Thị Ngọc Y, Phạm Thị Ngọc N và Phạm Hữu N1), chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Võ Hoàng N2, ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

[2.1] Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn gồm bà Phạm Thị Ngọc H, bà Phạm Thị Ngọc Y, bà Phạm Thị Ngọc N, ông Phạm Hữu N1 đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất ngày 13/5/2019 được ký kết giữa bà Võ Thị Ngọc D với ông Võ Hoàng N2 đối với phần đất có diện tích 1.924,1m^2, thuộc thửa 247, tờ bản đồ số 11, tọa lạc xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre do bà Võ Thị Ngọc D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Hoàng N2 với giá 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng).

[2.2] Ông Võ Hoàng N2 có nghĩa vụ tiếp tục trả cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Võ Thị Ngọc D gồm bà Phạm Thị Ngọc H, bà Phạm Thị Ngọc Y, bà Phạm Thị Ngọc N, ông Phạm Hữu N1 số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ông Võ Hoàng N2 được quyền liên hệ với cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai có thẩm quyền để đăng ký biến động, đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 247, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.924,1m^2, tọa lạc ấp S, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre từ bà Võ Thị Ngọc D sang cho ông Võ Hoàng N2.

(*Có kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất kèm theo*).

[3] Về chi phí tố tụng: Tổng cộng 5.631.000đ (Năm triệu sáu trăm ba mươi mốt nghìn đồng) mỗi bên chịu ½ số tiền này là 2.815.500đ (Hai triệu tám trăm mười lăm nghìn năm trăm đồng). Trong đó, nguyên đơn đã tạm ứng 4.531.000đ (Bốn triệu năm trăm ba mươi mốt nghìn đồng), bị đơn tạm ứng 1.100.000đ (Một triệu một trăm nghìn đồng). Do đó, buộc ông Võ Hoàng N2 có nghĩa vụ trả cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Võ Thị Ngọc D gồm bà Phạm Thị Ngọc H, bà Phạm Thị Ngọc Y, bà Phạm Thị Ngọc N, ông Phạm Hữu N1 số tiền 1.715.500đ (Một triệu bảy trăm mười lăm nghìn năm trăm đồng).

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí sơ thẩm:

Bà Võ Thị Ngọc D được miễn.

Buộc ông Võ Hoàng N2 phải chịu 5.300.000đ (Năm triệu ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008399 ngày 22/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre. Ông Võ Hoàng N2 phải có nghĩa vụ nộp tiếp số tiền 5.000.000đ (Năm triệu đồng).

[4.2] Án phí phúc thẩm:

Buộc ông Võ Hoàng N2 phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0008880 ngày 05 tháng 02 năm 2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

Buộc bà Phạm Thị Ngọc H, bà Phạm Thị Ngọc N, ông Phạm Hữu N1, bà Phạm Thị Ngọc Y mỗi người phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu vào số tiền tạm ứng án phí mỗi người đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0008875, 0008876, 0008877, 0008878 cùng ngày 03 tháng 02 năm 2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Lách, 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 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 của 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:
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Chợ Lách;
- Chi cục THADS huyện Chợ Lách;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Rẻn