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

Bản án số: 174/2024/DS-PT
Ngày 04-3-2024
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 Phan Thanh Tòng

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Ngọt

Bà Nguyễn Thị Rẻn

- 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 Nguyễn Thị Thanh Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 501/2023/TLPT-DS ngày 20/11/2023 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 111/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4549/2023/QĐ-PT ngày 25/12/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị M, sinh năm 1960

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

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Ông Lê Châu T, sinh năm 1952

Địa chỉ: Số nhà C, Nguyễn Văn T1, khu phố M, Phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Ông Huỳnh Minh T2, sinh năm 1979

Địa chỉ: Số nhà C, ấp H, xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Lê Thị H, sinh năm 1964

2.2. Chị Đặng Thị T3, sinh năm 1988

2.3. Anh Nguyễn Ngọc Thanh H1, sinh năm 1994

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

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị H, chị Đặng Thị T3: Anh Trần Chí T4, sinh năm 1981

Địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Ngọc Thanh H1: Chị Đặng Thị T3, sinh năm 1988

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

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Kim H2, sinh năm 1958

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

3.2. Anh Phan Hữu T5, sinh năm 1977

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

4. Người làm chứng (do nguyên đơn mời): Ông Võ Văn Ú, sinh năm 1968

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

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Lê Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị M và trong quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 2011, bà M có nhận chuyển nhượng một phần đất của em ruột là bà Lê Thị H với số tiền 200.000.000 đồng, thuộc một phần thửa 168, tờ bản đồ số 11, diện tích 1550m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, do bà Lê Thị H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hai bên có làm 01 giấy tay hợp đồng chuyển nhượng đất đề ngày 12/4/2011. Theo thoả thuận, bà M giao trước 150.000.000 đồng, còn lại 50.000.000 đồng. Ban đầu hai bên thỏa thuận miệng số tiền 50.000.000 đồng còn lại bà H phụ bà M nuôi và lo hậu sự cho mẹ nên bà H nhận 150.000.000 đồng là đủ số tiền chuyển nhượng. Tuy nhiên, bà H không đồng ý thì xem như bà M tự bỏ tiền ra lo cho mẹ. Do đó, theo giấy chuyển nhượng đất thì bà M còn nợ bà H 50.000.000 đồng, khi nào bà H hoàn tất thủ tục thì bà M sẽ giao đủ 50.000.000 đồng.

Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ngân hàng vào thời điểm giao dịch nên đến năm 2016 khi trả nợ và xoá thế chấp xong, bà H đổi sang sổ mới theo số liệu chính quy, chuyển nhượng và tách một phần đất cho anh Phan Phi H3 đồng thời giao sổ cho bà M giữ. Phần đất tranh chấp do bà M trực tiếp quản lý, sử dụng từ năm 2011 đến nay. Hiện trạng khi giao đất phía trước có 02 nền nhà cũ, phía sau là đất giồng, sau khi giao cho bà M quản lý sử dụng thì bà có xây một ngôi nhà tường kiên cố, phần đất trống còn lại bà trồng cây lâu năm (cây nhãn) và sử dụng ổn định. Bà M nhiều lần yêu cầu bà H cùng 02 con là chị T3 và anh H1 (bà H đã ly hôn) hoàn tất thủ tục sang tên qua cho bà nhưng mẹ con bà H không

đồng ý.

Do đó, bà M khởi kiện yêu cầu bà Lê Thị H và các con là chị Đặng Thị T3, anh Nguyễn Ngọc Thanh H1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất thuộc thửa 615, tờ bản đồ số 11, có diện tích 1.491,2m^2 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre để bà hoàn tất thủ tục sang tên. Đồng thời, bà sẽ trả 50.000.000 đồng còn lại cho bà Lê Thị H và các con. Đây là tiền bà tự nguyện hoàn trả lại cho bị đơn, không phải trả tiếp tiền còn lại tính theo giá chênh lệch hiện nay. Trường hợp nếu có tính theo giá chênh lệch thì đề nghị xem xét đến công sức đóng góp, cải tạo đất của bà để phần đất tranh chấp mới có giá trị theo định giá là 1.500.000 đồng/m^2.

Trong quá trình tố tụng, các bị đơn bà Lê Thị H, chị Đặng Thị T3, anh Nguyễn Ngọc Thanh H1 trình bày:

Qua yêu cầu khởi kiện của bà M về việc buộc các bị đơn phải tiếp tục hoàn tất thủ tục sang tên cho bà tại thửa 615, tờ bản đồ số 11, có diện tích là 1.491,2m^2 và trả đủ 50.000.000 đồng còn lại thì bị đơn không đồng ý.

Bị đơn chỉ đồng ý sang tên cho bà M với điều kiện: Bà M phải trả tiền chuyển nhượng tính theo giá thị trường hiện nay với giá 100.000.000 đồng/1 mét ngang, dài khoảng 40m trở lên, đo ra bao nhiêu mét thì tính tiền bấy nhiêu. Hoặc phần bà M đã cất nhà ở thì đồng ý chuyển nhượng cho bà M với giá 200.000.000 đồng, còn lại đất trống phải trả lại cho bị đơn.

Mặc dù, trong giấy tay mua bán đất ngày 12/4/2011 có ghi "đưa cọc trước số tiền là 150.000.000 đồng, còn lại là 50.000.000 đồng chẵn", chữ ký trong giấy tay mua bán đất đúng là của các bị đơn nhưng thực tế gia đình bị đơn chưa nhận được tiền. Do là chị em ruột thịt với nhau nên bà M xin nợ lại 02 năm sau mới trả nhưng chỉ thoả thuận miệng với nhau và cho đến nay vẫn chưa trả. Đây là lý do cho đến nay vẫn chưa hoàn tất thủ tục sang tên cho bà M. Đất đã giao cho bà M quản lý sử dụng từ năm 2011, sổ đỏ do bà M cất giữ. Hiện trạng đất bà H chuyển nhượng cho bà M là đất giồng và phía trước có nền nhà sẵn, hiện giờ bà M cất nhà tường kiên cố và trồng cây lâu năm.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim H2 trình bày:

Giữa bà với bà Lê Thị M có sự thỏa thuận bà M sẽ cho bà ở đến khi bà chết với điều kiện "bà Kim H2 đưa cho bà M 07 chỉ vàng 24K, khi nào bà Kim H2 chết thì bà M sẽ trả lại cho bà Kim H2 07 chỉ vàng 24K (trả cho người thân của bà Kim H2) để lo hậu sự và bà Kim H2 và người thân của bà Kim H2 phải trả lại đất cho bà M". Qua đo đạc thực tế bà đang ở trên phần đất có kí hiệu 615-4, tờ bản đồ số 11 có diện tích 81,4m^2. Nếu trường hợp bà Lê Thị H được phần đất này, số vàng 07 chỉ vàng 24K do bà M là người nhận của bà, không phải bà Lê Thị H nhận, nên bà M cũng sẽ là người chịu trách nhiệm hoàn trả lại 07 chỉ vàng 24K cho người thân của bà.

Vì vậy, nếu Tòa án giải quyết ai được quyền sử dụng tại phần đất này thì vẫn thực hiện đúng theo nội dung thỏa thuận nêu trên với bà. Các bên thống nhất tự

thoả thuận bên ngoài, không có yêu cầu giải quyết trong cùng vụ án này.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phan Hữu T5 trình bày:

Anh thống nhất với kết quả đo đạc tại thửa 615, tờ bản đồ số 11, xã T và xác định đường ranh giữa thửa 586, tờ bản đồ số 11 của anh với phần đất tranh chấp tại thửa 615, tờ bản đồ số 11 là đường ranh theo hiện trạng thực tế sử dụng đã các bên đã chỉ ranh khi đo đạc.

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

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 111/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại đã áp dụng khoản 1, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 129, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 92, khoản 4 Điều 91, khoản 1 Điều 147, các Điều 157, 158, 165, 166 Bộ luật Tố tụng Dân sự; 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 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; điểm b khoản 3 Điều 27, điểm đ khoản 1 Điều 12 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 Lê Thị M đối với bà Lê Thị H, chị Đặng Thị T3, anh Nguyễn Ngọc Thanh H1 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

2. Công nhận giấy tay "Hợp đồng mua bán đất đề ngày 12/4/2011" giữa bà Lê Thị M đối với bà Lê Thị H, chị Đặng Thị T3, anh Nguyễn Ngọc Thanh H1 có hiệu lực pháp luật.

3. Buộc bà Lê Thị H, chị Đặng Thị T3, anh Nguyễn Ngọc Thanh H1 phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị M đối với phần đất có diện tích 1.491,2m^2 thuộc thửa 615, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre, thể hiện theo các điểm A, B, C, D, C', E, F, B', G, H, I, J, K, L, M, A (trước đây thuộc một phần thửa 168, tờ bản đồ số 11 tọa lạc xã T, do bà Lê Thị H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 28/9/2011).

(Kèm theo Họa đồ hiện trạng sử dụng đất tại thửa 615, tờ bản đồ số 11 xã T ngày 31/01/2023).

4. Ghi nhận sự việc thực tế phần đất tranh chấp có diện tích 1.491,2m^2 thuộc thửa 615, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre đang do bà Lê Thị M quản lý, sử dụng.

5. Ghi nhận sự việc chủ đất giáp ranh liền kề là anh Phan Hữu T5 thống nhất với nguyên đơn, bị đơn về đường ranh với phần đất tranh chấp tại thửa 615, tờ bản

đồ số 11, xã T là đường ranh theo hiện trạng thực tế sử dụng đã chỉ ranh lúc đo đạc được thể hiện theo các điểm A, B, C, D, C', E, F, B', G, H, I, J, K, L, M, A.

6. Các bên đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

7. Ghi nhận sự việc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 979315 cấp cho bà Lê Thị H tại thửa 168, tờ bản đồ số 11 tọa lạc xã T, theo số vào sổ cấp giấy: CH00373 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre cấp ngày 28/9/2011, hiện đang do bà Lê Thị M cất giữ. Vì vậy, bà Lê Thị M có nghĩa vụ giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà đối với phần đất có diện tích và tứ cận nêu trên theo quy định của pháp luật.

8. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị M đối với phần đất có diện tích và tứ cận nêu trên và chỉnh lý biến động theo quy định đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 979315 cấp cho bà Lê Thị H tại thửa 168, tờ bản đồ số 11 (nay qua đo đạc thực tế thuộc thửa 615, tờ bản đồ số 11), tọa lạc xã T, theo số vào sổ cấp giấy: CH00373 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre cấp ngày 28/9/2011, khi bà Lê Thị M có yêu cầu.

9. Buộc bà Lê Thị M có nghĩa vụ trả tiếp cho bà Lê Thị H, chị Đặng Thị T3, anh Nguyễn Ngọc Thanh H1 số tiền 559.200.000đ (Năm trăm năm mươi chín triệu hai trăm nghìn đồng).

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 09/10/2023, nguyên đơn bà Lê Thị M kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, nội dung kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không buộc bà phải trả cho bị đơn số tiền 559.200.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, ông T2 và ông T trình bày: Giữa các bên có thỏa thuận về số tiền 50.000.000 đồng còn lại của hợp đồng chuyển nhượng được dùng vào việc chăm lo cho cụ N, việc này chị T3 đã thừa nhận tại biên bản đối chất của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại. Thực hiện thỏa thuận này, bà M đã chăm sóc cho cụ N và lo chi phí mai táng khi cụ chết điều này thể hiện tại các chứng từ do nguyên đơn cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm. Ngoài ra, trong quá trình sử dụng đất, bà M đã có công sức cải tạo, làm tăng giá trị đất, đồng thời diện tích đất của bà M đang sử dụng ít hơn so với diện tích đất ghi trên hợp đồng nhưng chưa được cấp sơ thẩm xem xét. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà M tự nguyện tiếp tục trả số tiền 50.000.000 đồng còn lại theo hợp đồng.

Người đại theo ủy quyền của bị đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, anh T4 trình bày: Không có việc thỏa thuận 50.000.000 đồng

dùng vào việc chăm lo cho cụ N như nguyên đơn trình bày, thực tế việc chăm sóc cho cụ N là các chị em cùng nhau thực hiện, trong đó bà B là người đóng góp nhiều nhất. Diện tích đất tranh chấp các bên đều thống nhất khi do đạc diện tích chuyển nhượng, hiện trạng đất không có thay đổi nên việc bà M cho rằng thiếu đất và yêu cầu tính công sức là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị M, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 111/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại.

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 bà Lê Thị M; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 1.491,2m^2, thuộc thửa 615, tờ bản đồ số 11 (là diện tích được tạo thành bởi các điểm A, B, C, D, C', E, F, B', G, H, I, J, K, L, M, A), tọa lạc ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre. Phần đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị H, tuy nhiên gia đình bà M là người đang quản lý, sử dụng đất.

Nguyên đơn căn cứ hợp đồng mua bán đất ngày 12/4/2011 yêu cầu gia đình bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng, sang tên để nguyên đơn được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong khi đó, các bị đơn cho rằng không có nhận tiền chuyển nhượng đất của nguyên đơn nên không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

[2] Sau khi bản án sơ thẩm tuyên tiếp tục thực hiện hợp đồng, các bên đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị về hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đối với phần đất tranh chấp. Nguyên đơn kháng cáo không đồng ý trả cho bị đơn số tiền 559.200.000 đồng nên cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại nội dung này, các phần khác không bị kháng cáo, kháng nghị nên cấp phúc thẩm không xem xét lại.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn đối với số tiền 559.200.000 đồng:

Căn cứ hợp đồng mua bán đất ngày 12/4/2011, số tiền chuyển nhượng theo thỏa thuận là 200.000.000 đồng. Trong suốt quá trình tố tụng, bà M thừa nhận bà chỉ giao cho bà H số tiền 150.000.000 đồng. Số tiền 50.000.000 đồng còn lại, bà M cho rằng giữa bà với bà H có thỏa thuận bà H dùng số tiền này để chăm lo cho cụ N, nên bà H nhận 150.000.000 đồng là đã nhận đủ tiền. Do các bên chỉ thỏa thuận miệng nên bà H không đồng ý thì bà M xem như tự bỏ tiền ra lo cho cụ N. Trong

khi đó, bà H cho rằng cụ N chết thì bà M không làm tròn trách nhiệm như lời đã hứa, tiền lo đám tang và chi phí mồ mã là các chị em cùng đóng góp, không riêng cá nhân bà M, nên số tiền 50.000.000 đồng xem như bà M không có đưa ra.

Như vậy, các bên trình bày không thống nhất về việc sử dụng số tiền 50.000.000 đồng còn lại của hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất đối với số tiền 50.000.000 đồng còn lại của hợp đồng chuyển nhượng các bên không có thỏa thuận về thời hạn trả. Gia đình của bà H cũng không có bất kì khiếu nại, tranh chấp hay yêu cầu đối với bà M về số tiền 50.000.000 đồng này. Nguyên nhân phát sinh tranh chấp xuất phát từ việc bà M chưa được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên yêu cầu các bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, sang tên cho bà M, không phải do bà M không thực hiện nghĩa vụ trả tiền. Như vậy, hiện nay bà M muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng nên đồng ý trả tiếp số tiền 50.000.000 đồng còn thiếu là phù hợp với thỏa thuận giữa các bên. Cấp sơ thẩm buộc bà M phải trả số tiền chuyển nhượng với giá hiện tại cho bị đơn đối với phần diện tích tương ứng với số tiền 50.000.000 đồng là chưa phù hợp, bởi lẽ trong trường hợp này các bên không có thỏa thuận về thời điểm thanh toán, bà M không vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng.

Từ những nhận định trên, cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa phù hợp, kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ nên được chấp nhận, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chỉ buộc nguyên đơn tiếp tục trả số tiền 50.000.000 đồng còn lại.

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

[5] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà Lê Thị M không phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị M;

Sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 111/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng khoản 1, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 129, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 92, khoản 4 Điều 91, khoản 1 Điều 147, các Điều 157, 158, 165, 166 Bộ luật Tố tụng Dân sự; 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 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; điểm b khoản 3 Điều 27, điểm đ khoản 1 Điều 12 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 Lê Thị M đối với bị đơn bà Lê Thị H, chị Đặng Thị T3, anh Nguyễn Ngọc Thanh H1 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Buộc bà Lê Thị H, chị Đặng Thị T3, anh Nguyễn Ngọc Thanh H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị M đối với phần đất có diện tích 1.491,2m^2 gồm các phần có kí hiệu 615-1, tờ bản đồ số 11 diện tích 591,4m^2, kí hiệu 615-2, tờ bản đồ số 11 diện tích 730,7m^2, kí hiệu 615-4, tờ bản đồ số 11 diện tích 81,4m^2 và kí hiệu 586-1, tờ bản đồ số 11 diện tích 87,7m^2 tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre theo giấy tay "Hợp đồng mua bán đất" đề ngày 12/4/2011.

Buộc bà Lê Thị M có nghĩa vụ trả cho cho bà Lê Thị H, chị Đặng Thị T3, anh Nguyễn Ngọc Thanh H1 số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).

Bà Lê Thị M được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 1.491,2m^2 gồm các phần có kí hiệu 615-1, tờ bản đồ số 11 diện tích 591,4m^2, kí hiệu 615-2, tờ bản đồ số 11 diện tích 730,7m^2, kí hiệu 615-4, tờ bản đồ số 11 diện tích 81,4m^2 và kí hiệu 586-1, tờ bản đồ số 11 diện tích 87,7m^2 tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre (có Họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 31/01/2023 kèm theo).

Các bên đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền căn cứ nội dung quyết định của bản án điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên đương sự khi có yêu cầu.

[2] 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[3] Ghi nhận chủ đất giáp ranh liền kề là anh Phan Hữu T5 thống nhất về đường ranh với phần đất tranh chấp tại thửa 615, tờ bản đồ số 11, xã T là đường ranh theo hiện trạng thực tế sử dụng đã chỉ ranh lúc đo đạc được thể hiện theo các điểm A, B, C, D, C', E, F, B', G, H, I, J, K, L, M, A.

[4] Ghi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 979315 cấp cho bà Lê Thị H tại thửa 168, tờ bản đồ số 11 tọa lạc xã T, theo số vào sổ cấp giấy: CH00373 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre cấp ngày 28/9/2011, hiện đang do bà Lê Thị M cất giữ. Vì vậy, bà Lê Thị M có nghĩa vụ giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà đối với phần đất có diện tích và tứ cận nêu trên theo quy định của pháp luật.

[5] Về chi phí tố tụng: Buộc bà Lê Thị H, chị Đặng Thị T3, anh Nguyễn Ngọc Thanh H1 phải chịu 10.171.000đ (Mười triệu một trăm bảy mươi mốt nghìn đồng). Do bà Lê Thị M đã nộp tạm ứng số tiền trên nên buộc bà Lê Thị H, chị Đặng Thị T3, anh Nguyễn Ngọc Thanh H1 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho bà Lê Thị M số tiền 10.171.000đ (Mười triệu một trăm bảy mươi mốt nghìn đồng).

[6] Về án phí:

[6.1] Án phí sơ thẩm:

Bà Lê Thị M được miễn.

Buộc bà Lê Thị H, chị Đặng Thị T3, anh Nguyễn Ngọc Thanh H1 có nghĩa vụ liên đới chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

[6.2] Án phí phúc thẩm: Bà Lê Thị M không phải chịu.

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 Bình Đại;
- Chi cục THADS huyện Bình Đại;
- 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

Phan Thanh Tòng