

Bản án số:35/2022/DS-PT

Ngày:04-3-2022

V/v: “*Tranh chấp HĐCN
quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

- ***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Vương Minh Tâm**

Các Thẩm phán: Ông **Phạm Trường Thọ**

Bà **Nguyễn Thị Kim Chi**

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà **Nguyễn Thị Thanh Trúc** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long:*** Bà **Bùi Thị Cẩm Linh** – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 04 tháng 3 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 04/2022/TLPT-DS, ngày 06 tháng 01 năm 2022 về việc: tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số:45/2021/DS-ST, ngày 30 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 11/2021/QĐ-PT, ngày 24 tháng 01 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **D. Th. Y**, sinh năm 1958. Có mặt.

Địa chỉ: Tổ 12, khóm Thành Nhân, thị trấn Tân Quới, Bình Tân, Vĩnh Long.

2. Bị đơn: Chị **L. Th. Kh. L**, sinh năm 1986. Vắng mặt.

Người đại diện theo giấy ủy quyền của bị đơn là ông **L. V. B**, sinh năm 1956 (theo văn bản ủy quyền ngày 16/11/2020). Có mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ 1, ấp Thành An, xã Thành Lợi, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long

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

3.1 Ông **L. V. B**, sinh năm 1956. Có mặt.

Địa chỉ: Tổ 1, ấp Thành An, xã Thành Lợi, huyện Bình Tân, Vĩnh Long.

3.2 Bà **Ng. Ng. Ng**, sinh năm 1964. Có mặt.

Địa chỉ: Tổ 12, khóm Thành Nhân, thị trấn Tân Quới, Bình Tân, Vĩnh Long.

3.3 Bà **Đ. Th. K. Ch**, sinh năm 1968. Vắng mặt.

Địa chỉ: Số 115/53, Cách Mạng Tháng 8, phường An Thới, Quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

3.4 Ông **T. Th. H**, sinh năm 1965. Vắng mặt.

Địa chỉ: Số 107/11, đường Trần Quang Diệu, phường An Thới, Quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

3.5 Bà **Ng. Th. X**, sinh năm 1960. Vắng mặt.

3.6 Ông **Ph. V. L**, sinh năm 1974. Vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ 1, ấp Thành An, xã Thành Lợi, huyện Bình Tân, Vĩnh Long.

3.7 Ông **Tr. Tr. Kh**, sinh năm 1956. Vắng mặt.

Địa chỉ: Số 188/106, đường Bế Văn Đàn, phường An Thới, Quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

4. Do có kháng cáo của bị đơn chị L. Th. Kh. L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 03/8/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông D. Th. Ytrình bày:

Vào năm 2009 ông có ý định mua đất để làm trụ sở hợp tác xã rau quả Thành Đông nên ông L. V. B có giới thiệu ông mua phần đất của con ông B là L. Th. Kh. L. Bà L thời điểm đó chưa có chồng và đang sống chung với vợ chồng ông B. Vào ngày 18/3/2009, bà L. Th. Kh. L có làm tờ giao kèo mua bán đất với nội dung là bà L. Th. Kh. L (bên A) và gia đình đồng ý bán cho ông D. Th. Y một phần đất do bà L đứng chủ quyền ngang 15m, dài 71m, diện tích bằng $1.065m^2$, tại thửa 357, đất tọa lạc tại ấp Thành An, xã Thành Đông, huyện Bình Minh, Vĩnh Long, phần đất Đông giáp bà Nguyễn Thị Dư, Tây giáp lộ Thành Đông, Nam giáp L. Th. Kh. L, Tây giáp L. Th. Kh. L, với số tiền 374.400.000 đồng, tiền cọc là 50.000.000 đồng. Bên phận bên A phải hoàn thành thủ tục cho bên B trong vòng 06 tháng trở lại kể từ ngày ký nhận cọc. Khi hoàn thành thủ tục thì bên B đưa thêm 200.000.000 đồng. Khi đã có giấy chủ quyền cho bên B thì bên B phải trả nốt số tiền còn lại là 124.400.000 đồng cho bên A. Tiền thuế trước bạ sẽ do bên B chịu. Nếu sau này một trong hai bên vi phạm hợp đồng thì bên A phải hoàn trả gấp bốn lần số tiền cọc (tiền cọc 50.000.000 đồng thì đền

200.000.000 đồng). Nếu bên B vi phạm thì mất tiền cọc. Tờ giao kèo này có chữ ký hai bên và người chứng kiến ký tên trong gia đình bà L là cha L. V. B, mẹ Ng. Th. X, bà nội H. Th. M.

Đến ngày 23/3/2009, do bà L có làm biên nhận chung với biên nhận ngày 18/3/2009 ghi chú phần II với nội dung là bà L đang cần tiền nên nhận thêm tiền của ông D. Th. Y sớm hợp đồng với số tiền là 200.000.000 đồng, bà L cam kết sẽ thực hiện đúng như cam kết ngày 18/3/2009. Bà L thỏa thuận bán cho ông thêm phần đất này và bà L có làm tờ giao kèo mua bán đất với nội dung là bà L và gia đình đồng ý bán cho ông D. Th. Y một phần đất do bà L đứng tên chủ quyền ngang 20m, dài 71m diện tích 1.420m² tại thửa 357 với sự đồng ý của bà nội H. Th. M, cha L. V. B, mẹ Ng. Th. X, với tổng số tiền là 539.400.000 đồng, tiền cọc là 250.000.000 đồng. Bên phận bên A phải hoàn thành thủ tục cho bên B trong vòng sáu tháng từ ngày ký nhận. Khi sang tên tách bộ cho bên B xong thì bên B phải trả đủ số tiền còn lại là 289.400.000 đồng, tiền thuế trước bạ do bên B chịu. Sau này nếu bên B vi phạm hợp đồng thì mất tiền cọc, nếu bên A vi phạm hợp đồng thì phải hoàn trả gấp đôi số tiền cọc cho bên B. Tờ giao kèo này có chữ ký của bà L và ông. Khi làm tờ giao kèo mua bán đất đưa tiền cọc này thì có sự chứng kiến và đồng ý của vợ chồng ông B.

Đến ngày 15/12/2009, bà L làm giấy biên nhận với nội dung là do bà nội bệnh nặng, gia đình gặp khó khăn nên nhận thêm của ông D. Th. Y 20.000.000 đồng. Vậy tổng số tiền cọc bà L nhận là 270.000.000 đồng. Bà L và gia đình cam kết đến ngày 15/3/2010 hoàn thành thủ tục giao quyền sử dụng đất cho ông Y, nếu vi phạm thì bà và gia đình phải hoàn trả cho ông Y một tỷ đồng. Tờ giao kèo này có hai bên ký tên và người chứng kiến là ông L. V. B, bà Ng. Th. X, có xác nhận của Trưởng ban nhân dân ấp là Trần Hữu Sáu. Ngày 23/01/2010 bà L làm biên nhận với nội dung là có mượn của ông D. Th. Y số tiền 30.000.000 đồng. Khi nào làm thủ tục tách bộ đất cho ông Y xong thì số tiền mượn này sẽ được trừ lại trong số tiền mua bán đất. Nếu như sự việc mua bán đất không thành thì số tiền mượn này phải trả lại cho ông Y trong vòng 2 tháng kể từ ngày nhận tiền. Tờ biên nhận này có hai bên ký tên và người chứng kiến là ông L. V. B, bà Ng. Th. X, có xác nhận của Trưởng ban nhân dân ấp là Trần Hữu Sáu.

Ngày 18/11/2010, bà L. Th. Kh. L gặp ông và thương lượng cho ông chiều ngang thêm 02 tấc để bù đường nước nên có làm hợp đồng mua bán đất và biên nhận với nội dung là bên bán là bên A bên mua là bên B. L. Th. Kh. L có nhận thêm số tiền của ông D. Th. Y là 200.000.000 đồng để ông L. V. B chuộc quyền sử dụng đất mà ông B đã thế chấp số thửa đất 357 diện tích 3.226,9m² tờ bản đồ số 4, phần đất tọa lạc ấp Thành An, xã Thành Đông. Với lý do vào ngày

23/3/2009 bà L có làm giấy tay tờ hợp đồng mua bán đất với ông D. Th. Y một miếng đất tại thửa 357, diện tích chiều ngang là 20m, dài 71m với số tiền là 539.400.000 đồng. Bà L đã đo đạc tách thửa thêm cho ông Y với chiều ngang là 2 tấc đất nữa, tổng cộng bà L sẽ tách cho ông Y với chiều ngang là 20,2m, chiều dài 71m và ông Y có hứa sẽ cho qua ở phía sau một đường nước giáp đất của bà Dư, nếu khi nào ông Y có mua đất của bà Dư thẳng xuống sông và lấp mương thì phải cho ông B đặt ống bọng. Nay bên bán có nhận thêm của bên mua 200.000.000 đồng và tiền đã nhận lúc trước là 300.000.000 đồng, tổng cộng là 500.000.000 đồng. Số còn lại là 39.400.000 đồng và nay bên bán đã giao cho bên mua giữ quyền sử dụng đất để tách thửa cho ông Y được quyền giữ 20,2m, còn lại 19,8m giao lại cho bên bán khi tách thửa xong. Trong vòng 07 ngày hai bên phải đi đến các cấp có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên. Lúc đó bên mua phải đưa đủ số tiền còn lại là 39.400.000 đồng và hai bên phải thực hiện theo những lời giao kết, nếu không thực hiện đúng thì hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật. Hợp đồng này có chữ ký của ông, bà L, cha mẹ bà L là ông L. V. B và bà Ng. Th. X. Việc giao nhận tiền là làm tại nhà ông.

Đến ngày 19/11/2011, ông với bà L và ông B có làm tờ thỏa thuận và giao nhận đất với nội dung là căn cứ vào hợp đồng mua bán đất giữa bà L. Th. Kh. L và ông D. Th. Y, thuộc thửa 357, tọa lạc ấp Thành An, xã Thành Đông, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long, nay bà L đồng ý giao cho ông D. Th. Y ngang 20m2, dài hết đất giáp với ông Ph. V. L, để ông Y tiến hành khởi công xây dựng, nếu như ông Y chưa xây dựng thì ông L. V. B mượn đất trồng trọt để đóng thuế cho nhà nước. Đến khi nào ông Y bơm cát và xây dựng làm hàng rào thì hai bên mua và bán phải có trách nhiệm đi đến các cấp cơ quan thẩm quyền để hướng dẫn làm thủ tục sang tên, lúc đó hai bên phải thực hiện những lời giao kết. Các giấy tờ có liên quan trong việc mua bán đất và thỏa thuận của ông Y và bà L trước ngày ký cam kết này vẫn còn giá trị, hai bên cùng thống nhất theo những lời giao kết. Nếu bên nào không thực hiện đúng thì hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật. Tờ thỏa thuận này có các bên ký tên và xác nhận của Phó ban nhân dân ấp là Trần Trường Giang.

Trước khi làm giấy mua bán đất với bà L thì ông có đến hỏi cán bộ địa chính xã Thành Đông thì được trả lời là phần đất này của bà L chuyển nhượng được. Do thời gian lâu quá nên ông không nhớ là lúc đó có ra Ủy ban nhân dân xã Thành Đông làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay không. Năm 2009 khi làm giấy giao kèo mua bán đất thì bà L có giao cho ông giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thửa đất bà L bán cho ông. Do thời gian đã lâu nhưng bên bà L không làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông như

đã cam kết và sau đó ông B giới thiệu ông Nguyễn Thanh Hùng là ông Hùng có biết việc làm giấy tờ đất với cơ quan nhà nước. Vì vậy, đến ngày 31/8/2011 ông với ông L. V. B và ông Nguyễn Thanh Hùng có làm biên nhận với nội dung là ông B và ông Hùng có nhận của ông D. Th. Y01 quyền sử dụng đất. Lý do để chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa L. V. B và D. Th. Y (thực tế là chuyển nhượng giữa ông với bà L nhưng giữa ông B với bà L là cha con một nhà). Thủ tục chuyển nhượng do Nguyễn Thanh Hùng chịu trách nhiệm hoàn thành. Sau đó, ông đã thuê máy Kober móc đất xung quanh phần đất ông mua để bơm cát, riêng phần giáp đất với ông Lâm có mương ranh là đường nước chung nên không móc sát đường nước được. Nhưng do bên phía bà L không đến cơ quan nhà nước để làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông nên ông chưa có bơm cát được.

Ngày 22/12/2011, tổ hành chính của Ủy ban nhân dân huyện Bình Tân có làm giấy hẹn số 75/PH-THC với nội dung là tổ hành chính có nhận hồ sơ yêu cầu giải quyết công việc của bà L. Th. Kh. L về việc tách thửa đất 357 và hẹn đến ngày 02/01/2012 đến Ủy ban nhân dân xã Thành Đông để liên hệ cán bộ đo đạc. Cán bộ đo đạc đã đến phần đất này đo đạc xong không có ai tranh chấp gì, ông là người đóng tiền đo đạc. Lý do sau này không làm thủ tục chuyển nhượng được là do bà L nói bị mất đất nên tranh chấp ranh đất ông Trần Văn Trạch. Do bên phía bà L không chịu tiếp tục làm hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông nên ông không nhờ ông Nguyễn Thanh Hùng nữa. Hiện nay bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất này ai đang giữ thì ông không biết. Từ đó cho đến nay bà L cứ hứa hẹn mà không chịu tách thửa để chuyển phần diện tích đã bán cho ông, để ông được hợp pháp đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã mua. Như vậy, ông đã giao cho bà L. Th. Kh. L tổng cộng số tiền mua đất là 500.000.000 đồng. Ông B nói là trước đây ông B có làm đơn thừa ranh đất với người ta nhưng ông kêu rút đơn để ông chịu phần ranh bị mất là không có. Phần đất L bán cho ông chiều ngang 20,2m là hai bên thỏa thuận bán phần giáp với ranh đất của ông Lâm, không có thỏa thuận phần bán giáp với ranh đất của ông Trạch.

Nay ông yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bình Tân giải quyết như sau:

- Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông và bà L về phần đất thuộc chiết thửa đất 357, tờ bản đồ số 4, diện tích chung là 3.226,9m², tọa lạc ấp Thành An, xã Thành Đông (nay Thành Lợi), huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.

- Buộc bà L. Th. Kh. L phải tách thửa sang tên quyền sử dụng đất cho

ông, có kích thước ngang 20,2m dài 71m, tổng diện tích là 1.434,2m² nằm trong thửa 357, tờ bản đồ số 4, diện tích chung là 3.226,9m² tọa lạc tại ấp Thành An, xã Thành Đông (nay Thành Lợi), huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long do bà L. Th. Kh. L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông đồng ý trả phần tiền còn lại là 39.400.000 đồng cho bà L ngay sau khi bà L thực hiện tách thửa sang tên cho ông.

- Ông L. V. B là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ông là cha của L. Th. Kh. L. L. Th. Kh. L có đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 357 tờ bản đồ số 4, diện tích 3.226,9m² tọa lạc ấp Thành An, xã Thành Đông, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long do Ủy ban nhân dân huyện Bình Minh cấp ngày 16/5/2006. Nguồn gốc phần đất này là của mẹ ông là bà H. Th. M và bà Mười sang tên cho L và là tài sản riêng của L, lúc này L chưa có chồng. Lý do bà Mười không cho ông vì lúc đó ông đang bị thiếu nợ. Trước năm 2009, phần đất do L đứng tên thì L có bán cho ông D. Th. Ychiết thửa là chiều ngang 10m, chiều dài hết đất (thửa đất do L đứng tên có chiều ngang khoảng 42m), giá tiền bao nhiêu thì lâu quá không nhớ, vì đến ngày 18/3/2009 có làm giấy giao kèo khác nên đã xé bỏ.

Vào ngày 18/3/2009, L. Th. Kh. L có làm tờ giao kèo mua bán đất với ông Y; đến ngày 23/3/2009, L có làm biên nhận chung với biên nhận ngày 18/3/2009 với ông Y; đến ngày 23/01/2010 L làm biên nhận với ông Y; ngày 18/11/2010 L có làm tờ hợp đồng mua bán đất và biên nhận với ông Y; đến ngày 19/11/2011, L có làm tờ thỏa thuận và giao nhận đất với ông Y. Các nội dung của hợp đồng này là đúng như ông Y đã trình bày. Giấy L đồng ý bồi thường một tỷ thì ông Y có hứa xé bỏ nhưng không nhìn thấy có xé hay không. Lý do là hợp đồng không thực hiện được không phải do L không đồng ý bán mà vì bị mất ranh đất.

Như vậy, tổng cộng số tiền L đã nhận của ông Y là 300.000.000 đồng và L đã giao cho ông Y bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất mà L đã bán cho ông Y. Do ranh đất thửa đất của L bán cho ông Y ở hai bên bị thiếu đất là do hai bên lấn ranh nên chưa làm thủ tục sang tên cho ông Y được. Vì vậy, ông Y gặp L và vợ chồng ông nói là vi phạm hợp đồng phải chịu phạt một tỷ đồng. Ông Y kêu làm giấy hợp đồng mua bán đất và biên nhận ngày 18/11/2010 với nội dung là L nhận thêm của ông Y là 200.000.000 đồng và nhận trước sau tổng cộng là 500.000.000 đồng, tờ hợp đồng này có L và vợ chồng ông ký tên, nhưng thực tế là L không có nhận 200.000.000 đồng. Ông Y

nói là sau khi làm giấy hai bên làm thủ tục chuyển nhượng thì sẽ đưa tiền cho L. Sau đó cán bộ đo đạc của huyện đến đo nhưng không đo được vì còn tranh chấp ranh đất với ông Trần Văn Trạch, bà Nguyễn Thị Dư, ông Phùng Tích Cẩm. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của L thì ông Y đã đưa cho tổ hành chính Ủy ban nhân dân huyện Bình Tân. Sau này L đến tổ hành chính Ủy ban nhân dân huyện Bình Tân xin lấy lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất đã bán cho ông Y, L ủy quyền cho ông nhận giấy này. Lúc đó ông làm đơn thưa tranh chấp ranh đất tại Tòa án huyện Bình Tân nhưng chưa đóng tiền án phí thì ông Y nói rút đơn để ông Y chịu phần mất ranh đất cho nên ông mới rút đơn. Sau đó, vợ ông Y không đồng ý chịu phần mất ranh đất nên không thực hiện được. Phần đất L bán cho ông Y chiều ngang 20m lúc đầu hai bên thỏa thuận là bán phần giáp với ranh đất của ông Trạch, sau đó thỏa thuận lại là bán phần giáp với ranh đất của ông Lâm. Sau đó, ông Y đã thuê máy Kober móc đất xung quanh phần đất mua của L để bơm cát nhưng ông không cho bơm cát, ông nói tiền bạc cho xong thì mới cho bơm cát.

Nay L không đồng ý theo yêu cầu của ông Y, vì ông Y không thực hiện đúng lời hứa là chịu phần ranh bị mất, dẫn đến kéo dài thời gian, L không đồng ý chuyển nhượng đất cho ông Y. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Bà Nguyễn Ngọc Nga trình bày:* Bà là vợ ông D. Th. Y. Việc ông Y mua đất của bà L. Th. Kh. L thì bà có biết, số tiền ông Y đã đưa cho bà L 500.000.000 đồng là tiền của vợ chồng bà nhưng bà để ông Y đứng ra giao dịch mua bán, bà không có ý kiến gì. Nay bà đồng ý và thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông Y. Ý kiến của bà L và ông B là bà không đồng ý.

- *Bà Ng. Th. X trình bày:* Bà là mẹ của L. Th. Kh. L. Nay L đã ủy quyền cho chồng bà là ông L. V. B. Bà thống nhất với lời trình bày của chồng bà, không có ý kiến gì thêm.

- *Ông Ph. V. L trình bày:* Việc ông Y tranh chấp đất với bà L không liên quan đến ông. Việc ông chỉ ranh đất giữa ông với bà L là đúng.

- *Ông Tr. Tr. Kh trình bày:* Phần đất ông Y tranh chấp với bà L thì ông không có tranh chấp.

- *Ông T. Th. H trình bày:* Vào năm 2008, ông có cổ phần đất của bà L. Th. Kh. L thuộc thửa 357 diện tích chung 3.226,9m², tọa lạc ấp Thành An, xã Thành Đông, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long, với giá 550.000.000 đồng, ông đã giao đủ tiền xong, bản chính quyền sử dụng đất ông đang giữ. Việc ông Y kiện bà L thì ông không có ý kiến và tranh chấp gì.

- Bà Đ. Th. K. Ch trình bày: Vào năm 2010 bà L. Th. Kh. L có chuyển nhượng cho bà phần đất của bà L. Th. Kh. L thuộc thửa 357 diện tích chung 3.226,9m², tọa lạc ấp Thành An, xã Thành Đông, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long, với số tiền là 720.000.000 đồng, bà đã giao đủ tiền cho L xong nhưng chưa đứng tên quyền sử dụng đất. Việc ông Y kiện L thì bà không có ý kiến và tranh chấp gì.

Tại bản án sơ thẩm số: 45/2021/DS-ST, ngày 30 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân. Tuyên xử:

Căn cứ: Điều 91,92,93, 95, 147, 157, 158, 165, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 116, 117, 129, 280, 288, 500, 501, 502, 503, 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 95, 99, 100, 166, 203 Luật Đất đai năm 2003; điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm b khoản 3 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 ông D. Th. Y:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D. Th. Y với bà L. Th. Kh. L thuộc tách 112-2 diện tích 1.347,9m² đất BHK, gồm các mốc 8,9,18,19,8 (trong đó có 171,7m² thuộc HLATĐB đường Thành Đông), tọa lạc ấp Thành An, xã Thành Lợi, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long. (Kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất, sơ đồ vị trí thửa đất của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Long).

- Buộc bà L. Th. Kh. L, ông L. V. B, bà Ng. Th. X phải có nghĩa vụ liên đới giao phần đất thuộc tách 112-2 diện tích 1.347,9m² đất BHK, gồm các mốc 8,9,18,19,8 (trong đó có 171,7m² thuộc HLATĐB đường Thành Đông), tọa lạc ấp Thành An, xã Thành Lợi, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long, cho ông D. Th. Y quản lý, sử dụng (Kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất, sơ đồ vị trí thửa đất của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Long).

- Buộc ông D. Th. Y phải có nghĩa vụ trả cho L. Th. Kh. L số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 39.400.000 đồng (ba mươi chín triệu bốn trăm ngàn đồng).

- Các đương sự phải thực hiện nghĩa vụ đăng ký đất đai để được cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Trên phần đất thuộc tách 112-2 diện tích 1.347,9m² đất BHK, gồm các mốc 8,9,18,19,8 (trong đó có 171,7m² thuộc HLATĐB đường Thành Đông), tọa

lạc ấp Thành An, xã Thành Lợi, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long, có 01 cây dừa do ông Ph. V. L trồng khoảng 5 năm, do các đương sự không có tranh chấp nên không giải quyết, trường hợp không thỏa thuận được và có tranh chấp thì sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

3. Ông T. Th. H và bà Đ. Th. K. Ch có liên quan đến phần đất tranh chấp nhưng do ông H và bà Ch có ý kiến là không có tranh chấp trong vụ án này nên không xem xét giải quyết. Trường hợp, sau này nếu có bên nào tranh chấp thì sẽ giải quyết bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

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

- Vào ngày 10/12/2021 bị đơn chị L. Th. Kh. L có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm với nội dung: Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D. Th. Yvới tôi là L. Th. Kh. L thuộc tách thửa 112 – 2, diện tích 1.347,9m² đất BHK, tọa lạc tại ấp An Thành, xã Thành Lợi, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long. Tôi đồng ý trả lại cho ông D. Th. Yvới số tiền 300.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện bị đơn ông L. V. B và nguyên đơn ông D. Th. Ythỏa thuận như sau: Hai bên thống nhất đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D. Th. Yvới bà L. Th. Kh. L thuộc tách 112-2 diện tích 1.347,9m² đất BHK, gồm các mốc 8,9,18,19,8 (trong đó có 171,7m² thuộc HLATĐB đường Thành Đông), tọa lạc ấp Thành An, xã Thành Lợi, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long. (Kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất, sơ đồ vị trí thửa đất của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Long) như án sơ thẩm đã tuyên, bị đơn đồng ý giao phần đất này cho nguyên đơn và bị đơn đồng ý nhận số tiền này.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long trình bày: Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Hai bên đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D. Th. Yvới bà L. Th. Kh. L thuộc tách 112-2 diện tích 1.347,9m² đất BHK, gồm các mốc 8,9,18,19,8 (trong đó có 171,7m² thuộc HLATĐB đường Thành Đông), tọa lạc ấp Thành An, xã Thành Lợi, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long. (Kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất, sơ đồ vị trí thửa đất của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Long) như án sơ thẩm đã tuyên, bị đơn đồng ý giao phần đất này cho nguyên đơn quản lý sử dụng. Nguyên đơn đồng ý trả cho bị đơn số tiền 250.000.000 đồng và bị đơn đồng ý nhận số tiền này. Do đó đề nghị Hội

đồng xét xử căn cứ Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự công nhận sự thỏa thuận này của các đương sự.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện, lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Bị đơn kháng cáo trong thời hạn luật định và bị đơn nộp tạm ứng án phí đầy đủ nên vụ án được xem xét theo trình tự phúc thẩm theo Điều 293 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Xét về nội dung:

[2.1] Xét về nội dung: Tại phiên tòa nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án như sau: Hai bên thống nhất công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D. Th. Yvớ bà L. Th. Kh. L thuộc tách 112-2 diện tích 1.347,9m² đất BHK, gồm các mốc 8,9,18,19,8 (trong đó có 171,7m² thuộc HLATĐB đường Thành Đông), tọa lạc ấp Thành An, xã Thành Lợi, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long. (Kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất, sơ đồ vị trí thửa đất của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Long) như án sơ thẩm đã tuyên, bị đơn bà L, ông B đồng ý giao phần đất này cho nguyên đơn quản lý sử dụng. Nguyên đơn đồng ý trả cho bị đơn số tiền 250.000.000 đồng và bị đơn đồng ý nhận số tiền này. Xét thấy sự thỏa thuận này của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Do đó hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm số: 45/2021/DS-ST, ngày 30 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân. Công nhận sự thỏa thuận này của các đương sự.

[2.2] Từ những phân tích nêu trên nên sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 45/2021/DS-ST, ngày 30 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[3]. Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc chị L. Th. Kh. L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 45/2021/DS-ST, ngày 30 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm b khoản 3 Điều 27, Điều 29 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. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D. Th. Y với bà L. Th. Kh. L thuộc tách 112-2 diện tích 1347,9m² đất BHK, gồm các mốc 8,9,18,19,8 (trong đó có 171,7m² thuộc HLATĐB đường Thành Đông), tọa lạc ấp Thành An, xã Thành Lợi, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long (Kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất, sơ đồ vị trí thửa đất của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Long).

- Buộc bà L. Th. Kh. L, ông L. V. B, bà Ng. Th. X phải có nghĩa vụ liên đới giao phần đất thuộc tách 112-2 diện tích 1347,9m² đất BHK, gồm các mốc 8,9,18,19,8 (trong đó có 171,7m² thuộc HLATĐB đường Thành Đông), tọa lạc ấp Thành An, xã Thành Lợi, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long, cho ông D. Th. Y quản lý, sử dụng.

(Kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất, sơ đồ vị trí thửa đất của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Long).

- Buộc ông D. Th. Y phải có nghĩa vụ trả cho L. Th. Kh. L số tiền 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng).

- Các đương sự phải thực hiện nghĩa vụ đăng ký đất đai để được cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Trên phần đất thuộc tách 112-2 diện tích 1347,9m² đất BHK, gồm các mốc 8,9,18,19,8 (trong đó có 171,7m² thuộc HLATĐB đường Thành Đông), tọa lạc ấp Thành An, xã Thành Lợi, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long, có 01 cây dừa do ông Ph. V. L trồng khoảng 5 năm, do các đương sự không có tranh chấp nên không giải quyết, trường hợp không thỏa thuận được và có tranh chấp thì sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

3. Ông Từ Thiện Hưng và bà Đinh Thị Kim Châu có liên quan đến phần đất tranh chấp nhưng do ông Hưng và bà Châu có ý kiến là không có tranh chấp trong vụ án này nên không xem xét giải quyết. Trường hợp, sau này nếu có bên nào tranh chấp thì sẽ giải quyết bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng: Bà L. Th. Kh. L phải chịu toàn bộ chi phí khảo sát,

đo đạc, định giá tài sản là 10.320.000 đồng. Ông D. Th. Y đã đóng tạm ứng số tiền này nên bà L. Th. Kh. L phải có nghĩa vụ trả cho ông D. Th. Y là 10.320.000 đồng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn án phí cho ông D. Th. Y.
- Bà L. Th. Kh. L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

6. Về nghĩa vụ thi hành án:

- Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng mà các bên có thỏa thuận về việc trả lãi thì quyết định kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

7. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Buộc chị L. Th. Kh. L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 001360 ngày 13/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Tân.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 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./.

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

Nơi nhận:

- TANDCC: 01;
- VKSNDTVL: 02;
- TNV: 01;

- *TAND h Bình Tân: 01;*
- *Chi Cục THADS h Bình Tân: 01;*
- *Các Đ/s: 15 ;*
- *Lưu: 04.*

Vương Minh Tâm