

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số:115/2024/DS-PT

Ngày:15-5-2024

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, bồi
thường thiệt hại về tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Tố Hương.

Các Thẩm phán: Ông Trần Nam Trung.

Bà Tôn Thị Thanh Thúy.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Út, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:
Bà Dương Thị Ngọc Bích - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10/01, ngày 19/02 và ngày 15/5 năm 2024, tại trụ sở Tòa
án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số:
260/2023/TLPT-DS, ngày 09 tháng 11 năm 2023, về: Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại về tài sản.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 75/2023/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2023
của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 302/2023/QĐ-PT
ngày 20 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà A, sinh năm 1980 (có mặt).

Địa chỉ đăng ký thường trú: Ấp B, xã Đ, huyện H, tỉnh Long An.

Địa chỉ liên hệ: Ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

2. *Bị đơn:* 2.1. Ông B, sinh năm 1956 (có mặt).

2.2. Bà C, sinh năm 1958 (bà A đã chết vào ngày 05-10-
2023).

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà C:

2.2.1 Ông B (có mặt).

2.2.2 Ông NLQ 1, sinh năm 1984 (vắng mặt).

2.2.3 Ông NLQ 2, sinh năm 1986 (có mặt).

2.2.4 Ông NLQ 3, sinh năm 1990 (có mặt).

2.2.5 Ông NLQ 4, sinh năm 1983 (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông NLQ 4: Ông B (như trên)

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

2.2.6 Bà NLQ 5, sinh năm 1992 (có mặt).

ĐKTT: xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Chỗ ở hiện nay:, huyện T, Sóc Trăng.

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

3.1 Ông NLQ 1, sinh năm 1984 (vắng mặt).

3.2 Ông NLQ 2, sinh năm 1986 (có mặt).

3.3 Ông NLQ 3, sinh năm 1990 (có mặt).

3.4 Ông NLQ 4, sinh năm 1983 (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông NLQ 4: Ông B (như trên)

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

3.5 Bà NLQ 5, sinh năm 1992 (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Các bị đơn ông B, bà C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện ngày 18/01/2022, đơn kiện bổ sung ngày 21/02/2023 của nguyên đơn bà A, cũng như tại phiên toà bà A trình bày:*

Vào tháng 06/2021 bà A nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông B, bà C, thỏa thuận giá một công tằm cây đất ruộng là 60.000.000 đồng, giá đất cây lâu năm 100.000.000 đồng, khi đó chưa nhờ địa chính đo nên chưa biết diện tích để tính số tiền chính xác, chỉ nói đất khoảng 23 công, vào ngày 10-6-2021 bà A trả trước cho ông B một tỷ đồng và bà cùng đi với ông B mang tiền ra Ngân hàng để ông B trả tiền vay tại Ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về nhờ địa chính đo đạc, làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu quy định. Khi thỏa thuận chuyển nhượng thì thống nhất vào tháng 9/2021 giao đất và khi các con của ông B về ký tên vào hợp đồng và hoàn chỉnh hồ sơ chuyển nhượng sang tên thì trả đủ số tiền còn lại, việc thỏa thuận này chỉ nói bằng lời nói (nói miệng), không lập giấy tờ.

Hợp đồng chuyển nhượng được đánh máy xong thì ông B, vợ ông B và người con tên Khởi đã lên Ủy ban xã ký tên, còn lại những người con khác của ông B sẽ lên ký tên sau, đến tháng 09 là hết vụ lúa nên bà A kêu ông B giao đất nhưng ông B không giao, ông B kêu giao đủ tiền mới giao đất nhưng bà A không đồng ý, lý do ông B chưa làm xong thủ tục chuyển nhượng, bà A có nhờ

áp giải quyết, vào ngày 03/10/2021 áp hoà giải (có biên bản hoà giải), ông B thống nhất sẽ giao đất và bà A đồng ý giao thêm số tiền chuyển nhượng còn lại, chỉ giữ lại 60.000.000 đồng, nhưng khi về thì ông B không đến nhận tiền, không giao đất nên bà A khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết. Khi Ban nhân dân áp hoà giải ông B thống nhất diện tích, thống nhất số tiền, sau này ông B không giao đất và mới nói là giá tiền là phải tính trên công tầm điền (tương đương 1.000m²/công), không đồng ý tính trên công tầm cây (1.300m²/công). Sau khi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về là hai bên mới đo đất và đo theo đất thực tế chuyển nhượng, đo xong thì bà đắp bờ ranh, tổng diện tích hai bên đã thoả thuận chuyển nhượng là 27.987,3m² với tổng giá tiền là 1.326.834.000 đồng. Bà chỉ biết đất của ông B gồm thửa 455, thửa 64, thửa 164, không biết diện tích đất chuyển nhượng phía sau là không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B, khi xảy ra tranh chấp bà xin hồ sơ địa chính về xem mới biết diện tích phần đất ruộng phía sau không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo kết quả Toà án đo đạc thẩm định phân đất thực tế có đến 04 thửa, trong đó thửa 46 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà A không yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất đối với thửa đất này. Nay bà A yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 455 có diện tích thực tế đo đạc là 9.226,2m²; Thửa 64 có diện tích thực tế đo đạc là 12.161,3m² với giá chuyển nhượng là 60.000.000 đồng/1.296m²; Thửa 163 theo diện tích thực tế đo đạc là 2.388m², khấu trừ phần đất khu mộ 27,5m², diện tích còn lại là 2.360,5m², giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng/1.296m², bà A đã trả cho ông B một tỷ đồng, yêu cầu tính tổng số tiền bao nhiêu thì bà A trả tiếp số tiền còn lại và ông B phải giao trả đất cho bà A. Nếu như hợp đồng không được công nhận thì yêu cầu vợ chồng ông B bồi thường thiệt hại gồm: tiền lãi phát sinh trên số tiền gốc 1.000.000.000 đồng, mức lãi suất 1,66%/tháng, tính từ ngày 10/6/2021 đến ngày 21/02/2023 là 20 tháng 11 ngày = 338.086.666 đồng, bồi thường tiền công làm bờ với số tiền là 5.400.000 đồng, tiền làm cọc xung quanh với số tiền là 1.980.000 đồng, tổng cộng là 345.466.666 đồng.

- Theo đơn phản tố ngày 30/5/2022, đơn phản tố bổ sung ngày 29/5/2023 của bị đơn ông B, cũng như trong quá trình giải quyết vụ án ông B trình bày:

Ngày 07/6/2021, bà A đến hỏi mua vài chục công đất, ông nói bán 22 công tầm điền (22.000m²), giá đất ruộng 60.000 đồng/1m², giá đất giáp mặt lộ là 100.000 đồng/1m², bà A đồng ý. Sau đó vào ngày 10/6/2021 bà A đưa cho ông một tỷ đồng, ông có viết biên nhận đưa bà A giữ nhưng nhờ bà A giữ tiền dùm và ông cùng bà A đem tiền đến Ngân hàng trả vào ngày 10/6/2021, ông đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để địa chính xã làm hợp đồng, khi địa chính đo đất là ông chỉ ranh, tổng diện tích đất ruộng là 26.979m² (trong đó thửa 455 diện tích 14.214,3m², thửa 64 là 12.765m², đất mặt tiền là 1.008,5m²).

Khoảng tháng 9/2021 ông có lên xã ký hợp đồng, vợ và con ông tên NLQ 1 thì đã lên xã ký trước đó, khi lên xã ông đọc thấy hợp đồng ghi giá 50.000.000 đồng/1.296m² nên ông không đồng ý, lúc đó ông ký 1 bản và ông lấy

lại bản đã ký. Ông kêu làm lại ghi đúng giá 60.000.000 đồng/1.000m², địa chính nói để làm lại nhưng không thấy, sau đó bà A thừa ra Ban nhân dân ấp. Khi Ban nhân dân ấp hoà giải vào ngày 03/10/2021, tại đây ông chỉ thống nhất cho bà A giữ lại số tiền 60.000.000 đồng, con của ông chụp hình gửi qua Zalo để làm cam kết, còn số tiền tính trên công tầm cây hay công tầm điền và tổng số tiền chuyển nhượng là bao nhiêu thì hai bên vẫn chưa thoả thuận được. Từ khi bà A khởi kiện thì ông mới phát hiện thêm trong hợp đồng chuyển nhượng thửa 455 ghi chỉ có 9.677,2m², tổng diện tích ba hợp đồng chỉ có 23.450,7m² là chưa đúng, tổng diện tích hai bên đo đạc trước đó phải là 27.987,8m², ông tự nhờ người đo và tính lại diện tích đất mặt tiền thì thấy diện tích đúng phải là 1.204m².

Nay kết quả Toà án thẩm định đất gồm thửa số 163 diện tích lên đến 2.388m², trước đây địa chính đo thửa 163 để hai bên làm thủ tục chuyển nhượng là đo theo hiện trạng đất nền, diện tích từ đất nền trở ra sau vẫn còn thuộc phần của thửa 163 nhưng ông không biết, ông nghĩ rằng phần ruộng là của thửa số 64, nay ông mới biết phần ruộng liền kề đất nền cũng thuộc thửa số 163. Đối với thửa số 46 là cũng sau khi Toà án thẩm định ông mới biết đất thực tế là 04 thửa, nhưng hợp đồng ghi chỉ 03 thửa là ông bị thiệt hại, ông giao đất thực tế cho bà A sẽ nhiều hơn đất của hợp đồng chuyển nhượng.

Khi chuyển nhượng là các con của ông có biết, các con ông đồng ý, giá đất khi thoả thuận là tính trên công tầm điền, quy ra tổng số tiền sẽ là khoảng trên 1.700.000.000 đồng, nay bà A lại tính tiền trên công tầm cây thì số tiền chuyển nhượng chỉ còn khoảng 1.300.000.000 đồng, đồng thời diện tích đất ghi trên hợp đồng chuyển nhượng không đúng đất thực tế nên nay ông và các con ông không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng.

Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà A, ông có yêu cầu phản tố: Yêu cầu Toà tuyên bố huỷ bỏ 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2021, ông đồng ý trả lại số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ) cho bà A, yêu cầu bà A trả chi phí để cải tạo lại đất như hiện trạng ban đầu (chi phí làm bờ, do bà A đã phá bỏ bờ ngăn ở giữa khi chuyển nhượng đất), số tiền là 5.400.000 đồng, đồng thời yêu cầu bà A phải bồi thường thiệt hại tổng số tiền là 380.000.000 đồng, cụ thể các thiệt hại gồm: đất bỏ hoang 02 vụ không canh tác, vụ hè thu và vụ đông xuân từ tháng 9/2021 đến tháng 4/2022, giá tiền 1.500.000 đồng/1công x 26 công x 02 vụ là 78.000.000 đồng; canh tác lúa 02 vụ kế tiếp, bị thu lỗ 500.000 đồng/1công x 26 công x 02 vụ bằng 26.000.000 đồng và thiệt hại lợi nhuận không thu được là 1.500.000 đồng x 26 công x 02 vụ bằng 78.000.000 đồng; thất thu do bỏ hoang không canh tác một công đất trồng mía từ tháng 9/2021 đến tháng 5/2023, một công mía là 15 tấn x 02 vụ x giá mía 2.000 đồng/kg bằng 60.000.000 đồng; Tiền đóng lãi Ngân hàng do không bán được đất để trả tiền vay, lãi suất 1%/tháng x 23 tháng x 600.000.000 đồng bằng 130.000.000 đồng.

- Bị đơn bà C có đơn phản tố ngày 30/5/2022, có lời khai như sau: Bà là vợ của ông B, bà thống nhất với ý kiến của ông B, bà có chuyển nhượng đất cho bà A, tuy nhiên làm hợp đồng chuyển nhượng ghi giá không đúng với giá hai bên thoả thuận, thoả thuận giá tính trên 1.000m² nhưng hợp đồng tính giá trên

1.296m², diện tích đo không đúng với quyền sử dụng đất của bà, bà không đồng ý đối với yêu cầu của bà A. Bà yêu cầu Toà tuyên bố huỷ bỏ 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2021, bà đồng ý trả lại số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh NLQ 1 trình bày:*

Anh Khởi có biết việc cha của anh Khởi là ông B chuyển nhượng đất cho bà A, anh Khởi có đến UBND xã ký tên trên hợp đồng chuyển nhượng đất, đất có nguồn gốc là của ông B, không phải của anh Khởi, ông B trước đây có hứa cho anh nên nhà nhưng chưa làm thủ tục cho, khi chuyển nhượng đất ông B có nói với các con và anh cũng đồng ý, nay yêu cầu huỷ hợp đồng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị NLQ 5 trình bày:*

Chị NLQ 5 thống nhất theo ý kiến của ông B. Chị là con của ông B, là thành viên hộ nên đất tranh chấp là có khẩu phần quyền sử dụng đất của hộ, lúc ông B thoả thuận chuyển nhượng đất là chị có biết và có đồng ý chuyển nhượng, nay chị không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh NLQ 2 trình bày:*

Anh thống nhất theo ý kiến của ông B. Đất có trước khi anh sinh ra và giấy cấp cho hộ nên đất tranh chấp là có khẩu phần quyền sử dụng đất của anh, thành viên của hộ, lúc ông B thoả thuận chuyển nhượng đất là anh có biết và có đồng ý chuyển nhượng, nay anh không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh NLQ 3 trình bày:* Anh là thành viên trong hộ nên có khẩu phần quyền sử dụng đất của hộ, anh có đồng ý chuyển nhượng đất nhưng nay anh không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng, thống nhất ý kiến huỷ hợp đồng của ông B.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh NLQ 4 trình bày:* Đất do cha mẹ của anh là ông B, bà A khai phá, khi chuyển nhượng đất ông B có nói và anh có đồng ý. Nhưng nay thống nhất ý kiến ông B, yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 75/2023/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng quyết định như sau:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 161, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 123, khoản 2 Điều 129, Điều 357, 360, 361, 408 Bộ luật dân sự. Điều 188 Luật Đất đai; Điều 133 Luật Thi hành án dân sự. Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 26, điểm b Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/PL-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.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà A về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2021 giữa người chuyển nhượng là ông B, bà C với người nhận chuyển nhượng là bà A,

gồm thửa đất số 455 diện tích là 9.226,2m²; Thửa 64 diện tích là 12.161,3m²; Thửa 163 diện tích là 2.354,9m² (không bao gồm phần diện tích đất khu mộ 27,5m² và phần lối đi 5,6m²), tọa lạc tại Ấp L, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, hộ ông B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp vào ngày 02/11/2001, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số 144. Cụ thể số đo tứ cạnh có sơ đồ kèm theo.

Bà A có nghĩa vụ đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật đối với diện tích đất được Tòa án công nhận chuyển nhượng.

Bà A có nghĩa vụ tiếp tục trả cho ông B và bà C số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 171.867.300 (một trăm bảy mươi một triệu tám trăm sáu mươi bảy nghìn ba trăm) đồng và trả giá trị cây trồng trên đất 6.500.000 (sáu triệu năm trăm nghìn) đồng, tổng cộng số tiền là 178.367.300 (một trăm bảy mươi tám triệu ba trăm sáu mươi bảy nghìn ba trăm) đồng.

Bà A được sở hữu 10 cây dừa loại A và 05 cây dừa loại B trên thửa đất 163.

Ông B, bà C thu hoạch lúa, mía và cùng anh NLQ 1, anh NLQ 2, anh NLQ 4, anh NLQ 3 và chị NLQ 5 có nghĩa vụ giao cho bà A các thửa đất mà bà A được Tòa án công nhận chuyển nhượng như trên.

- Bác yêu cầu phản tố của bị đơn ông B, bà C về việc yêu cầu huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa 455, 64 và 163 và việc yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản số tiền là 380.000.000 đồng.

- Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 01/2020/QĐ-BPKCTT ngày 03-6-2022 của Tòa án nhân dân huyện T về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ quy định tại Điều 126 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Chi phí thẩm định, định giá tổng cộng là 20.376.451 (hai mươi triệu ba trăm bảy mươi sáu nghìn bốn trăm năm mươi một) đồng. Ông B và bà C có nghĩa vụ liên đới nộp, số tiền này sẽ được hoàn trả cho nguyên đơn bà A, do bà A đã nộp tạm ứng trước.

- 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

- Chi phí giám định tổng cộng là 2.630.000 (hai triệu sáu trăm ba mươi nghìn) đồng. Ông B, bà C, ông NLQ 1 cùng có nghĩa vụ nộp, các ông, bà đã nộp xong.

- Chi phí về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời tổng số tiền là 850.000 (tám trăm năm mươi nghìn) đồng. Ông B và bà C có nghĩa vụ liên đới nộp, số tiền này sẽ được hoàn trả cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

- Án phí:

+ Nguyên đơn bà A phải chịu số tiền là 8.918.400 đồng (tám triệu chín trăm mười tám nghìn bốn trăm đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà A đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001288 ngày 04/5/2022 và 8.637.000 đồng theo biên lai thu số 0008128 ngày 08/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, bà A được nhận lại số tiền án phí còn thừa là 18.400 đồng (mười tám nghìn bốn trăm đồng).

+ Các bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 26-9-2023 các bị đơn ông B, bà C kháng cáo có nội dung như sau: yêu cầu chấp nhận đơn phản tố của các bị đơn là huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa 455, 64 và 163 và việc yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản với số tiền là 380.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn ông B và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà C đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với điều kiện xác định lại diện tích chuyển nhượng đối với thửa số 163 có diện tích là 1.00,8m² chứ không phải theo diện tích đo đạc thực tế là 2.388m² vì thỏa thuận ban đầu diện tích chuyển nhượng là 1.00,8m² và đối với các thửa số 163, 455 và thửa số 64 thì yêu cầu xem xét lại diện tích chuyển nhượng xác định là công tầm điền và 01 công tương ứng diện tích 1.000m², chứ không phải 01 công tầm cây như bản án sơ thẩm xác định tương ứng diện tích 1.296m². Trường hợp không xác định lại diện tích đất chuyển nhượng là công tầm điền thì vẫn giữ nguyên đơn kháng cáo. Đồng thời yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa số 46 có diện tích là 3.897,9m² vì khi thỏa thuận có cả thửa đất này và phía nguyên đơn đã ban bờ giáp ranh giữa thửa 46 và 445. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thư ký, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ đúng quy định của pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Sau khi phân tích đơn kháng cáo của các bị đơn, sau cùng vị đại diện Viện Kiểm sát tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo của các bị đơn. Tuy nhiên, đối với thửa số 163 tại phiên tòa các bên thống nhất diện tích chuyển nhượng là 1.00,8m² nên cần điều chỉnh lại cho phù hợp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của các bị đơn làm trong thời hạn, về hình thức và nội dung đơn kháng cáo phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự, nên kháng cáo của các bị đơn được xem xét theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: bị đơn bà C đã chết, nên Tòa án đã ra thông báo đưa những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà A vào tham gia tố tụng. Tại phiên tòa phúc thẩm những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà A đồng thời cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ 1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông NLQ 1.

[1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn ông B, đồng thời ông B cùng các con cũng là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà C có bổ sung đơn kháng cáo. Nhận thấy, việc thay đổi, bổ sung nội dung đơn kháng cáo không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu, căn cứ khoản 2 Điều 284 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi, bổ sung kháng cáo của các bị đơn.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo đơn khởi kiện nguyên đơn bà A yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/6/2021, gồm thửa 455 có diện tích thực đo đặc thực tế là 9.226,2m², thửa số 64 có diện tích thực đo đặc thực tế là 12.161,3m² và thửa số 163 có diện tích thực đo đặc thực tế là 2.360,5m² (đã khấu trừ phần đất khu mộ 27,5m²), nguyên đơn cho rằng hai bên thoả thuận chuyển nhượng đất nền giáp lộ đal (loại đất lâu năm khác) với giá 100.000.000 đồng/1 công tầm cây (công tầm cây = 1.269m²), đất ruộng (loại trồng lúa) với giá 60.000.000 đồng/1 công tầm cây, tổng diện tích chuyển nhượng là 27.987,3m². Nguyên đơn đã trả cho bị đơn do ông B nhận số tiền là một tỷ đồng, yêu cầu tính tổng số tiền bao nhiêu thì nguyên đơn trả tiếp số tiền còn lại và yêu cầu phía gia đình của ông B phải giao đất cho nguyên đơn. Trường hợp hợp đồng không được công nhận thì yêu cầu các bị đơn bồi thường thiệt hại gồm: tiền lãi phát sinh trên số tiền gốc 1.000.000.000 đồng mà ông B đã nhận cùng với lãi suất, mức lãi suất 1,66%/tháng, thời gian tính từ ngày 10/6/2021 đến ngày 21/02/2023 là 20 tháng 11 ngày = 338.086.666 đồng, bồi thường tiền công làm bờ số tiền 5.400.000 đồng, tiền làm cọc xung quanh số tiền 1.980.000 đồng, tổng số tiền yêu cầu bồi thường là 345.466.666 đồng.

[2.2] Phía các bị đơn không đồng ý đối với yêu cầu của nguyên đơn, các bị đơn yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng đất với lý do giá chuyển nhượng là tính trên công tầm điền (tức 1 công = 1.000m²), tổng số tiền chuyển nhượng là khoảng 1.700.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn ông B đồng ý chuyển nhượng gồm 04 thửa trong đó gồm 03 thửa đất theo yêu cầu của nguyên đơn còn có thêm thửa số 46 theo đo đạc thực tế có diện tích là 3.897,9m² và ông B thừa nhận có nhận của nguyên đơn số tiền 1.000.000.000 đồng, ông B cũng như những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà C thay đổi nội

dung kháng cáo, phía bị đơn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với điều kiện xác định lại diện tích chuyển nhượng đối với thửa số 163 có diện tích là 1.00,8m² chứ không phải theo diện tích đo đạc thực tế là 2.388m² vì thỏa thuận ban đầu diện tích chuyển nhượng là 1.00,8m² và đối với các thửa số 163, 455 và thửa số 64 thì yêu cầu xem xét lại diện tích chuyển nhượng xác định là công tầm điền và 01 công tương ứng diện tích 1.000m², chứ không phải 01 công tầm cây như bản án sơ thẩm xác định tương ứng diện tích 1.296m². Đồng thời với điều kiện xác định lại diện tích chuyển nhượng đối với thửa số 163 có diện tích là 1.00,8m² chứ không phải theo diện tích đo đạc thực tế là 2.388m² vì thỏa thuận ban đầu diện tích chuyển nhượng là 1.00,8m² và đối với các thửa số 163, 455 và thửa số 64 thì yêu cầu xem xét lại diện tích chuyển nhượng xác định là công tầm điền và 01 công tương ứng diện tích 1.000m², chứ không phải 01 công tầm cây như bản án sơ thẩm xác định tương ứng diện tích 1.296m². Đồng thời yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa số 46 có diện tích là 3.897,9m² vì khi thỏa thuận có cả thửa đất này và phía nguyên đơn đã ban bờ giáp ranh giữa thửa 46 và 445 vì khi thỏa thuận có cả thửa đất này và phía nguyên đơn đã ban bờ giáp ranh giữa thửa 46 và 445.

[2.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn đồng ý xác định lại diện tích chuyển nhượng theo thỏa thuận ban đầu đối với thửa số 163 có diện tích là 1.00,8m².

[2.4] Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ và căn cứ vào lời trình bày của các bên đương sự, nhận thấy vào ngày 10/6/2021 ông B có viết giấy biên nhận tiền sang đất 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) của bà A. Về diện tích đất chuyển nhượng: trong quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự đều thống nhất theo biên bản thẩm định tại chỗ lập ngày 12-8-2022 và sơ đồ đo đạc đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 03-01-2023, cụ thể:

- Thửa số 455 (nay là 445) có diện tích thực đo đạc thực tế là 9.226,2m²;
- Thửa số 64 có diện tích thực đo đạc thực tế là 12.161,3m²;
- Thửa 163 theo diện tích thực đo đạc thực tế là 2.388 m² (trừ phần đất khu mộ 27,5m², diện tích còn lại là 2.360,5m²). Tại phiên tòa phúc thẩm các bên đương sự thống nhất diện tích đất thửa số 163 đo đạc lại có diện tích là 1.00,8m².

[2.5] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02-11-2001 thì Hộ ông B được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa số 163, 64 và 455 với tổng diện tích là 26.200m².

[2.6] Nhận thấy, theo 3 bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với các bị đơn có chữ ký tên của ông B, bà C và ông NLQ 1 có nội dung như sau: Quyền sử dụng đất của bên A theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S902703 cấp ngày 02/11/2001, cụ thể thửa số 445 diện tích 9.677,7m², mục đích sử dụng lúa, giá chuyển nhượng 448.000.000 đồng; thửa số 64 diện tích 12.765m², mục đích sử dụng lúa, giá chuyển nhượng 591.000.000

đồng; thửa số 163 diện tích 1.008,5m², mục đích sử dụng CLN, giá chuyển nhượng 77.000.000 đồng.

Tại biên bản hòa giải cơ sở lập ngày 03/10/2021 bà A yêu cầu ông B giao đất theo hợp đồng chuyển nhượng với tổng diện tích là 27.987,3 m² tương ứng số tiền là 1.326.824.000 đồng. Phía ông B trình bày: *“Tôi có bán đất cho bà A và đã nhận tiền cọc 1 tỷ đồng, do dịch bệnh (Dịch bệnh Covid-19) các con làm ăn ở xa nên chưa về ký hồ sơ chuyển nhượng, tôi yêu cầu bà A cho tôi nhận thêm số tiền 326.824.000 đồng nhưng đồng ý dặt cọc lại 60.000.000 đồng, sau này các con tôi ký hồ sơ chuyển nhượng cho cô A tôi nhận đủ 60.000.000 đồng còn dặt cọc lại và các con tôi ký cam kết bán đất gửi qua Zalo làm cơ sở về sau. Khi tôi nhận thêm số tiền 60.000.000 đồng thì tôi giao toàn bộ số đất cho bà A canh tác”* (bút lục số 02).

Căn cứ vào lời trình bày của ông B tại biên bản hòa giải cơ sở nêu trên và đối chiếu với thỏa thuận giữa các bên khi lập hợp đồng chuyển nhượng đất có cơ sở xác định diện tích đất chuyển nhượng theo thỏa thuận của các bên được xác định là công tầm cây (tương ứng 1 công = 1.296m²). Ông B cho rằng diện tích chuyển nhượng tính trên công tầm điền (01 công tương ứng = 1.000m²) là không có cơ sở. Bản án sơ thẩm xác định diện tích đất chuyển nhượng được tính là công tầm cây, cụ thể đối với đất trồng lúa 60.000.000đồng/1.296m² và đối với đất trồng cây lâu năm là 100.000.000 đồng/1.296m² là có cơ sở, nên kháng cáo của các bị đơn yêu cầu xác định lại diện tích đất tính theo công tầm điền (tức 01 công = 1.000m²) là không có căn cứ, nên kháng cáo này không được chấp nhận.

Xét về hợp đồng chuyển nhượng đất giữa các bên, nhận thấy: Khi giao kết thì phía nguyên đơn nhận chuyển nhượng gồm 03 thửa đất, cụ thể: thửa 445, 64 và 163. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 02-11-2001 cho hộ ông Cao Văn Hên gồm các thửa 163, 64 và 455. Tuy nhiên, tại Công văn số 1042/UBND ngày 08/8/2023 của Ủy ban nhân dân huyện T, có nội dung: *“Qua đối chiếu với hồ sơ lưu tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện, thửa đất cấp cho ông B là thửa đất số 455, tờ bản đồ số 01 là đúng (trên sơ đồ vị trí ghi nhầm số thửa là 445).*

Nhận thấy, phần đất gia đình của ông B thỏa thuận chuyển nhượng cho bà A thì phía gia đình của ông B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa các bên hoàn toàn tự nguyện và thực tế phía ông B đã nhận của bà A số tiền là 1 tỷ đồng, phía ông B đã chỉ ranh cho nguyên đơn cắm cọc, ban bờ làm ranh. Do vậy bản án sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thỏa thuận giữa các bên vào ngày 10/6/2021 giữa người chuyển nhượng là ông B, bà C với bà A đối với các thửa đất số 455, thửa 64 và thửa số 163 là có cơ sở và phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013. Do vậy bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn là có căn cứ.

Tuy nhiên, đối với thửa số 163 khi thỏa thuận có diện tích là 1.008,5m², nhưng diện tích theo sơ đồ đo đạc ngày 03-01-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T là 2.360,5m². Tại phiên tòa phúc thẩm ông B yêu cầu

căn cứ vào thỏa thuận ban đầu có diện tích là 1.008,5m² và phía nguyên đơn cũng đồng ý đo đạc xác định lại diện tích 1.008,5m², nên cấp phúc thẩm ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữ các bên xác định lại diện tích chuyển nhượng tại thửa số 163 là 1.008,5m², *nên cần sửa lại một phần bản án sơ thẩm về phần diện tích đất này*. Như vậy, phần đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng cụ thể như sau:

- Thửa 163 diện tích 1.008,5m² (giá 100.000.000đồng/1.296m²) tương ứng số tiền là 77.816.354 đồng;

- Thửa 455 diện tích 9.226,2m² (giá 60.000.000đồng/1.296m²) tương ứng số tiền là 427.138.900 đồng;

- Thửa số 64 diện tích 12.161,3m² (giá 60.000.000đồng/1.296m²) tương ứng số tiền là 563.023.100 đồng.

Tổng giá trị quyền sử dụng đất của 3 thửa đất nêu trên là 1.067.978.354 đồng. Do nguyên đơn đã trả cho bị đơn số tiền 01 tỷ đồng, nên nguyên đơn có nghĩa vụ trả thêm cho các bị đơn số tiền là 67.978.354 đồng, đồng thời phía gia đình của ông B có nghĩa vụ giao đất cho nguyên đơn.

Mặt khác, nhận thấy trên thửa đất số 163 theo kết quả đo đạc thẩm định ngày 12-8-2022 trên thửa số 163 theo diện tích đo đạc thực tế là 2.360,5m² thì trên đất có 10 cây dừa loại A, 05 cây dừa loại B, các cây dừa là của gia đình ông B trồng, tổng trị giá là 6.500.000 đồng và trên tổng diện tích đất này có nhà mô chiều ngang 4,8 mét, chiều dài 4,7 mét. Tại phiên tòa phúc thẩm ông B yêu cầu căn cứ vào thỏa thuận ban đầu diện tích là 1.008,5m² và phía nguyên đơn cũng đồng ý đo đạc xác định lại diện tích 1.008,5m² và trên phần diện tích đất này không có nền nhà mô, tuy nhiên còn các cây dừa. Do khi đo đạc bằng máy nên chưa xác định được số cây dừa trồng trên diện tích đất 1.008,5m². Tại phiên tòa nguyên đơn đồng ý trả giá trị các cây dừa cho phía bị đơn với số tiền là 6.500.000 đồng, nên Hội đồng xét xử ghi nhận cho bà A được sở hữu các cây dừa được trồng trên phần diện tích 1.008,5m² và có trách nhiệm trả cho các bị đơn số tiền là 6.500.000 đồng.

Ngoài ra, nhận thấy trong quá trình giải quyết vụ án phía nguyên đơn có đơn yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn bà A đề nghị hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ quy định tại Điều 126 Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 138 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của nguyên đơn, hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ quy định tại Điều 126 Bộ luật tố tụng dân sự đã được Tòa án nhân dân huyện T áp dụng tại Quyết định số 01/2020/QĐ-BPKCTT ngày 03-6-2022. Bà A được nhận lại số tiền bảo đảm 67.000.000 đồng mà bà A đã gửi giữ tại ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam -Chi nhánh huyện T, theo Quyết định số 01/2022/QĐ-BPBD ngày 03-6-2022 của Tòa án nhân dân huyện T.

Đối với yêu cầu của ông B yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa số 46 có diện tích là 3.897,9m² vì khi thỏa

thuận có cả thửa đất này và phía nguyên đơn đã ban bờ giáp ranh giữa thửa 46 và 455. Nhận thấy, theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, cũng như yêu cầu phản tố của các bị đơn đều không có yêu cầu xem xét đối với thửa đất này nên cấp phúc thẩm không thể xem xét.

Tại phiên tòa ông B trình bày trên phần đất ruộng hiện nay ông đang xạ lúa, tính đến thời gian thu hoạch là khoảng 70 ngày kể từ ngày 15-5-2024. Phía nguyên đơn bà A đồng ý cho phía bị đơn thu hoạch lúa trên diện tích đất nêu trên, nên ghi nhận ý kiến của bà A cho ông B, anh NLQ 1, anh NLQ 2, anh NLQ 4, anh NLQ 3 và chị NLQ 5 được thu hoạch lúa trên phần các thửa đất nêu trên sau khi thu hoạch vụ lúa Hè – Thu và phải giao đất cho bà A.

Với những phân tích nêu trên, nhận thấy cần sửa một phần bản án sơ thẩm, nên phần án phí dân sự sơ thẩm cũng phải sửa lại cho phù hợp như sau:

- Nguyên đơn bà A phải chịu là 3.723.917 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà A đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001288 ngày 04/5/2022 và 8.637.000 đồng theo biên lai thu số 0008128 ngày 08/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, như vậy bà A được nhận lại số tiền sau khi khấu trừ còn lại là 5.213.083 đồng.

- Các bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí

- Về chi phí thẩm định phúc thẩm tổng cộng là 5.023.289 đồng. Do kháng cáo của các bị đơn được chấp nhận 01 phần nên nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu 50% chi phí thẩm định phúc thẩm, cụ thể:

- + Bà A phải chịu là 2.511.644 đồng.

- + Ông B và các người kế thừa quyền, và nghĩa vụ tố tụng của bà C gồm ông B, ông NLQ 1, ông NLQ 2, ông NLQ 3, ông NLQ 4 và bà NLQ 5 cùng phải chịu là 2.511.644 đồng. Do ông B đã nộp tạm ứng trước nên được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp. Ông B được nhận lại số tiền còn lại là 976.711 đồng. Bà A có trách nhiệm trả cho ông B số tiền là 2.511.644 đồng.

[3] Với những phân tích nêu trên, nhận thấy đề nghị của vị Kiểm sát viên có một phần cơ sở được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của các bị đơn được chấp nhận một phần, nên các bị đơn không phải chịu án dân sự phúc thẩm theo qui định tại khoản 2 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Chấp nhận một phần kháng cáo của các bị đơn ông B và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà C gồm ông B, ông NLQ 1, ông NLQ 2, ông NLQ 3, ông NLQ 4 và bà NLQ 5.

- Áp dụng khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 75/2023/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 161, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 123, khoản 2 Điều 129, Điều 357, 360, 361, 408 Bộ luật dân sự. Điều 188 Luật Đất đai; Điều 133 Luật Thi hành án dân sự. Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 26, điểm b Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/PL-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:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà A về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2021 giữa người chuyển nhượng là ông B, bà C với người nhận chuyển nhượng là bà A, đối với các thửa đất gồm: thửa số 455 diện tích là 9.226,2m²; Thửa 64 diện tích là 12.161,3m²; Thửa 163 diện tích là 1.008,5m² tọa lạc tại Ấp L, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ ông B vào ngày 02/11/2001, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số 144.

(có sơ đồ kèm theo).

- Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà A đồng ý cho ông B, anh NLQ 1, anh NLQ 2, anh NLQ 4, anh NLQ 3 và chị NLQ 5 được thu hoạch lúa trên phần các thửa đất nêu trên và có nghĩa vụ giao đất cho bà A sau khi thu hoạch vụ lúa Hè – Thu, thời gian được trồng lúa và thu hoạch là 70 ngày kể từ ngày 15-5-2024. Đến ngày 25 tháng 7 năm 2024 (dương lịch) buộc bị đơn ông B và các người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà C gồm ông B, anh NLQ 1, anh NLQ 2, anh NLQ 4, anh NLQ 3 và chị NLQ 5 giao cho bà A diện tích đất gồm các thửa số 455 diện tích là 9.226,2m²; Thửa 64 diện tích là 12.161,3m²; Thửa 163 diện tích là 1.008,5m² tọa lạc tại Ấp L, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ ông B vào ngày 02/11/2001, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số 144.

- Bà A có được quyền liên hệ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai đối với diện tích đất được Tòa án công nhận chuyển nhượng như đã nêu trên.

- Bà A có nghĩa vụ tiếp tục trả cho ông B và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà C gồm ông B, ông NLQ 1, ông NLQ 2, ông NLQ 3, ông NLQ 4 và bà NLQ 5 số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 67.978.354 (sáu mươi bảy triệu, chín trăm bảy mươi tám ngàn, ba trăm năm mươi bốn đồng) đồng và trả giá trị cây trồng trên đất là 6.500.000 (sáu triệu năm trăm nghìn) đồng, tổng cộng số tiền là 74.478.354 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 2015, tương ứng với số tiền chậm trả tại thời điểm thanh toán.

- Bà A được sở hữu các cây dừa trên thửa đất 163.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông B, bà C về việc yêu cầu huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa 455, 64 và 163 và việc yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản số tiền là 380.000.000 đồng.

- Hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ quy định tại Điều 126 Bộ luật tố tụng dân sự đã được Tòa án nhân dân huyện T áp dụng tại Quyết định số 01/2020/QĐ-BPKCTT ngày 03-6-2022. Bà A được nhận lại số tiền bảo đảm 67.000.000 đồng mà bà A đã gửi giữ tại ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam -Chi nhánh huyện T, theo Quyết định số 01/2022/QĐ-BPBD ngày 03-6-2022 của Tòa án nhân dân huyện T.

- Chi phí thẩm định, định giá tại cấp sơ thẩm tổng cộng là 20.376.451 (hai mươi triệu ba trăm bảy mươi sáu nghìn bốn trăm năm mươi một đồng) đồng. Ông B và bà C có nghĩa vụ liên đới nộp, số tiền này sẽ được hoàn trả cho nguyên đơn bà A, do bà A đã nộp tạm ứng trước.

- Chi phí thẩm định phúc thẩm tổng cộng là 5.023.289 đồng.

Bà A phải chịu là 2.511.644 đồng.

Ông B và các người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà C gồm ông B, anh NLQ 1, anh NLQ 2, anh NLQ 4, anh NLQ 3 và chị NLQ 5 phải chịu là 2.511.644 đồng. Do ông B đã nộp tạm ứng trước nên được khấu trừ vào số tiền tạm ứng. Ông B được nhận lại số tiền còn lại là 976.711 đồng. Bà A có trách nhiệm trả cho ông B số tiền là 2.511.644 đồng.

- Chi phí giám định tổng cộng là 2.630.000 (hai triệu sáu trăm ba mươi nghìn) đồng. Ông B, bà C, ông NLQ 1 cùng có nghĩa vụ nộp, các ông, bà đã nộp xong.

- Chi phí về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời tổng số tiền là 850.000 (tám trăm năm mươi nghìn) đồng. Ông B và bà C có nghĩa vụ liên đới nộp, số tiền này sẽ được hoàn trả cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

- Án phí dân sự sơ thẩm:

- + Nguyên đơn bà A phải chịu là 3.723.917 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà A đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001288 ngày 04/5/2022 và 8.637.000 đồng theo biên lai thu số 0008128 ngày 08/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, như vậy bà A được nhận lại số tiền sau khi khấu trừ còn lại là 5.213.083 đồng.

- + Các bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Các bị đơn không phải chịu.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Tố Hương