

Bản án số: 416 /2024/DS-PT

Ngày 26 - 9 - 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 CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hiền

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Trọng Quế

Ông Ninh Quang Thế

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Thế Bắc, là Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 316/2024/TLPT-DS ngày 04 tháng 9 năm 2024 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 88/2024/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 177/2024/QĐ-PT ngày 18 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Dương Thành G, sinh năm 1949 (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị H, sinh năm 1941 (vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Bà Từ Thị T, sinh năm 1955 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp G, xã Đ, huyện C, tỉnh C ..

Người làm chứng:

Chị Nguyễn Ái L, sinh năm 1984 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Minh Hưng, xã An Minh Bắc, huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang.

Do có kháng cáo của: Ông Dương Thành G, là nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 15/12/2022, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Dương Thành G trình bày:

Trước năm 1995, bà Trần Thị H có cổ cho ông và vợ ông là bà Từ Thị T 8,5 công đất tại ấp Giá Ngự, xã Đông Hưng, huyện Cái Nước. Đến năm 1995, bà H

sang bán cho vợ chồng ông G 05 công tầm lớn giá là 15 chỉ vàng 24k; có lập tờ sang nhượng đất đề ngày 24/8/1995 (âm lịch), đến ngày 25/8/1995 (âm lịch) ông trả đủ 15 chỉ vàng 24k cho bà H, đất thì bà H đã giao cho ông quản lý, sử dụng trước đó. Tờ sang nhượng đất có các hộ giáp ranh ký tên, có xác nhận của Trưởng ban nhân dân ấp Giá Ngự và có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Đông Thới (nay là xã Đông Hưng). Giấy chuyển nhượng đất giữa ông và bà H không thể hiện vị trí đất, nhưng thực tế hai bên có ra chỉ ranh và phân đất bà H chuyển nhượng cho ông theo vị trí là từ hậu đất giáp với ông Nguyễn Văn Chuôi, ông Nguyễn Văn Lộc đo vào phần đất còn lại của bà H, đủ diện tích 05 công tầm lớn là phần đất bà H chuyển nhượng cho ông (bao gồm diện tích con lộ). Vì khi bà H chuyển nhượng đất cho ông thì chưa có con lộ Đông Hưng như hiện tại mà là phần đất ruộng, đến năm 2009 Nhà nước thu hồi một phần để làm lộ về trung tâm xã Đông Hưng, phần đất thu hồi là phần đất bà H đã chuyển nhượng cho ông. Hiện con lộ về xã Đông Hưng có chiều ngang là 12m, do đó ông yêu cầu trừ ra phần diện tích con lộ trong tổng diện tích 05 công tầm lớn bà H đã chuyển nhượng cho ông, cụ thể 05 công tầm lớn có diện tích 6.480m^2 trừ đi phần lộ là $579,8\text{m}^2$, phần còn lại ông yêu cầu bà H tiếp tục chuyển tên cho ông là $5.900,2\text{m}^2$. Theo bản vẽ của Công ty TNHH Trắc địa Bản đồ và Công nghệ Gis ngày 20/5/2024 gồm các điểm M7, M8, M9, M1, M2, M3, M4, M5, M6 diện tích $5.587,6\text{m}^2$ và điểm M10, M11, M12, M13, M20, M19 diện tích $312,6\text{m}^2$. Đối với phần đất 05 công tầm lớn ông nhận chuyển nhượng của bà H và 3,5 công đất ông cổ của bà H hiện tại do ông đang quản lý và không có bờ ngăn cách giữa hai phần đất trên.

Nay ông yêu cầu bà Trần Thị H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 24/8/1995 (âm lịch) giữa ông với bà Trần Thị H. Buộc bà Trần Thị H chuyển tên phần đất có diện tích $5.900,2\text{m}^2$ cho ông và bà T theo bản vẽ tại vị trí các điểm nêu trên.

Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 22/5/2024, bà Trần Thị H trình bày:

Trước năm 1995, bà H cổ cho ông G 8,5 công đất; năm 1995 bà sang bán cho ông G 05 công giá 15 chỉ vàng 24k; quá trình giao dịch sang nhượng đất như ông G trình bày ở trên là đúng. Nay bà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông G theo tờ sang nhượng đất ngày 24/8/1995, bà H đồng ý giao đủ 5 công tầm lớn. Trong đó thửa ký hiệu số 1 có diện tích $5.587,6\text{m}^2$; thửa ký hiệu số 2 là diện tích con lộ $579,8\text{m}^2$ và giao thêm diện tích $312,6\text{m}^2$.

Tuy nhiên, ông G yêu cầu nhận diện tích $312,6\text{m}^2$ giáp lộ có các điểm M10, M11, M12, M13, M20, M19 thì bà không đồng ý, vì nếu giao phần đất này cho ông G thì phần đất còn lại của bà không có mặt tiền để đi ra lộ, ảnh hưởng lớn đến cuộc sống gia đình bà H. Bà đồng ý giao cho ông G phần đất diện tích $312,6\text{m}^2$ có các điểm M7, M8, M9, M1, M2, M3, M4, M5, M6 và phần đất có điểm M12 đo qua điểm M10 là 06 mét, chạy dài vào điểm M13, M14, M15 đủ diện tích 05 công tầm lớn cho ông G (cộng luôn phần diện tích lộ).

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 88/2024/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Dương Thành G đối với bà Trần Thị H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Thành G và bà Trần Thị H vào ngày 18/9/1995 dương lịch (ngày 24/8/1995 âm lịch).

Buộc bà Trần Thị H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 24/8/1995 âm lịch, chuyển tên phần đất có diện tích 5.900,2m² tại tờ bản đồ số 06, thửa 0186, tọa lạc tại ấp Giá Ngự, xã Đông Hưng, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 000534 do bà Trần Thị H đứng tên sang cho ông Dương Thành G và bà Từ Thị T. Theo bản vẽ của Công ty TNHH Trắc địa Bản đồ và Công nghệ Gis ngày 20/5/2024 gồm các điểm M7, M8, M9, M1, M2, M3, M4, M5, M6 diện tích 5.587,6m² và điểm M12, M13, M14, M15, M21, M20, M11 diện tích 312,6m².

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 01 tháng 7 năm 2024, Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước có Quyết định kháng nghị phúc thẩm đối với Bản án số 88/2024/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, đề nghị xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng hủy bản án sơ thẩm.

Ngày 02 tháng 7 năm 2024, nguyên đơn ông Dương Thành G kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa một phần Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Dương Thành G về việc buộc bà Trần Thị H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/8/1995 âm lịch (nhằm ngày 18/9/1995 dương lịch) với diện tích 5.900,2m² tại tờ bản đồ số 06, thửa 0186, tọa lạc tại ấp Giá Ngự, xã Đông Hưng, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau gồm các điểm M7, M8, M9, M1, M2, M3, M4, M5, M6 có diện tích 5.587,6m² và điểm M10, M11, M12, M13, M20, M19 diện tích 312,6m².

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông G trình bày: Ông G nhận có 8,5 công đất của bà H từ khoảng năm 1993, đến năm 1995 bà H sang bán cho ông G 05 công tầm lớn (tương đương 6.167,4m²), đo từ hậu đất giáp đất ông Nguyễn Văn Chuôi, ông Nguyễn Văn Lộc đủ diện tích 05 công đất thì diện tích đất con lộ thuộc về ông G và giáp với con lộ thêm diện tích 312,6m² có chiều ngang dọc theo con lộ gần 51m dưới phần đất này ông G đặt một ống dẫn nước vào vuông của ông G. Tuy nhiên, hiện tại hoàn cảnh của bà H khó khăn, bà lớn tuổi, nhưng phải trực tiếp nuôi dưỡng chăm sóc một người con bị bệnh nặng; do đó, ông G không nhận hết phần đất chiều ngang gần 51m, mà chỉ nhận 30m chiều ngang giáp lộ về trung tâm xã Đông Hưng, chiều dài 10m; chiều ngang mặt tiền còn lại khoảng 21m để lại cho bà H.

Chị Nguyễn Ái L trình bày: Bà H là mẹ ruột của chị, bán cho ông G phần đất

như ông G trình bày là đúng; khi bán chưa làm lộ về trung tâm xã Đông Hưng, hiện tại có lộ, chiều ngang mặt tiền giáp lộ khoảng 51m, ông G nhận 30m chiều ngang giáp lộ về trung tâm xã Đông Hưng, để lại cho bà H khoảng 21m, ý kiến này của ông G là hợp tình, hợp lý; ông G có xem xét đến hoàn cảnh của bà H, mong Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước kháng nghị bản án sơ thẩm, đề nghị hủy án sơ thẩm.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, chị L xác nhận nguồn gốc đất do cha mẹ bà H để lại, nên bà H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bà H sang bán đất để lo cho gia đình từ khi các con còn nhỏ, bà H có quyền quyết định không ai phản đối; mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm ông G thay đổi nội dung kháng cáo. Vì vậy, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau thay đổi một phần kháng nghị, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của ông G nhận phần đất mặt tiền giáp lộ chiều ngang 30m tính từ điểm M12 đo qua M10, chiều dài 10m đo từ điểm M12 đến M15.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của người tham gia tố tụng.

[1] Đơn kháng cáo của ông Dương Thành G nộp trong thời hạn luật định, được chấp nhận xem xét, giải quyết.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn, ông Dương Thành G yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận nội dung khởi kiện của ông G là buộc bà H giao diện tích 312,6m² ở vị trí thửa số 3 tại các điểm M10, M11, M12, M13, M20, M19 thể hiện ở Bản vẽ hiện trạng của Công ty GIS ngày 20/5/2024.

Ngày 24/8/1995 (âl) bà Trần Thị H sang bán cho vợ chồng ông Dương Thành G, bà Từ Thị T một phần đất nuôi trồng thủy sản diện tích 05 công tằm lớn (tương đương 6.480m²) tọa lạc tại ấp Giá Ngự, xã Đông Thới (nay là xã Đông Hưng), huyện Cái Nước giá 15 chỉ vàng 24k, 01 ngày sau ông G trả đủ vàng; bà H giao đất cho Ghi quản lý, canh tác từ khi bà có đất (vì năm 1993 bà H có đất cho ông G); đôi bên lập “Tờ sang nhượng đất” đề ngày 24/8/1995 (âl), có các hộ giáp ranh ký tên, có xác nhận của Trưởng ban nhân dân ấp Giá Ngự và có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã. Ông G và bà H đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất cho ông G 05 công tằm lớn. Xét về hình thức, nội dung hợp đồng đảm bảo quy định pháp luật; Do đó, hợp đồng sang nhượng quyền sử

dụng đất lập ngày 24/8/1995 (âl) có hiệu lực pháp luật.

"Tờ sang nhượng đất" không thể hiện vị trí thửa đất sang nhượng; thời điểm sang bán chưa làm lộ về trung tâm xã Đông Hưng, đến khoảng năm 2009 Nhà nước làm lộ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà H có hơn 16.000m², con lộ cắt ngang phần đất của bà H (tức là cắt ngang một phần đất mà bà H bán cho ông G); theo bản vẽ hiện trạng ngày 20/5/2024: ký hiệu thửa số 1 (M7M8M9M1M2M3M4M5M6) có diện tích 5.587,6m²; ký hiệu thửa số 2 là diện tích con lộ 579,8m²; như vậy diện tích thửa 1 + thửa 2 = 6.167,4m²; ông G và bà H thống nhất đất vị trí ở thửa 1 + thửa 2, không tranh chấp.

Để cho đủ diện tích 6.480m² mà ông G nhận sang nhượng từ bà H, ngoài thửa số 1 và thửa số 2 thì bà H phải giao thêm cho ông G 312,6m²; bà H đồng ý giao đủ diện tích đất này nhưng không đồng ý giao vị trí đất mà ông G yêu cầu; Như vậy, hai đương sự tranh chấp về vị trí 312,6m² đất. Bà H đồng ý giao ở vị trí ký hiệu thửa số 4 diện tích 33,2m² (M20M13M12M11) + thửa số 5 diện tích 279,4m² (M21M15M13M20); trong khi đó ông G yêu cầu nhận ở vị trí giáp với lộ xe về trung tâm xã Đông Hưng có mặt tiền ngang khoảng 51m, chiều dài 5,7m, tức là ông G yêu cầu nhận thửa số 4 diện tích 33,2m² + thửa số 3 là diện tích 279,4m² (M19M20M11M10); bản án sơ thẩm chấp nhận ý kiến của bà H, giao cho ông G 312,6m² đất thuộc thửa số 4 và thửa số 5.

Hội đồng xét xử nhận thấy, "Tờ sang nhượng đất" không thể hiện vị trí thửa đất; ông G cho rằng ông được nhận vị trí đất từ giáp ông Chuôi, giáp đất ông Lộc đo thẳng đủ diện tích 05 công, và trên thực tế bà H đã giao cho ông G phần đất đo từ giáp đất Chuôi, giáp đất ông Lộc. Như vậy đất của ông G cắt ngang con lộ về xã Đông Hưng và tiếp giáp với con lộ còn có diện tích 312,6m² tại các điểm M10, M11, M12, M13, M20, M19 là có căn cứ; bởi lẽ, bà H bán cho ông G 6.480m², đã giao 6.167,4m² đo từ hậu đất giáp đất ông Chuôi, ông Lộc thẳng liền một thửa cho đến giáp lộ xe về xã Đông Hưng; diện tích 312,6m² mà ông G được nhận liền với 6.167,4m² thì mới phù hợp với thực tế và phù hợp với thỏa thuận của hai bên là lấy thẳng từ hậu cho đủ 05 công; nhưng bà H lại giao 312,6m² về một bên trái thửa đất (nhìn từ hướng lộ xe về xã Đông Hưng) là không phù hợp.

Tuy nhiên, tại thời điểm năm 1995 không có lộ và không biết có chủ trương làm lộ xe về xã Đông Hưng; đến năm 2009, nhà nước làm lộ nên cắt ngang phần đất của bà H, theo đó ông G nhận phần đất ký hiệu thửa số 1 có diện tích 5.587,6m² mặt tiền chiều ngang 46,93m giáp với lộ xe về xã Đông Hưng; nếu như giao tiếp cho ông G 312,6m² đất thuộc thửa số 4 và thửa số 5 có mặt tiền giáp lộ xe thì bà H không còn đất mặt tiền, toàn bộ diện tích đất phía sau giảm đi giá trị rất nhiều, gia đình bà H sẽ gặp khó khăn đi lại vì hiện tại phải đi nhờ trên phần đất giáp ranh để ra lộ xe về xã Đông Hưng, trong khi đó bà H đã 83 tuổi ở cùng với con bị bệnh tâm thần;

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông G thay đổi một phần nội dung kháng cáo, ý kiến của ông G thể hiện: tại cấp sơ thẩm khi thẩm định tại chỗ, ông G không trình bày ở thửa số 4 và thửa số 5 có đặt 01 ống bọng dưới đất để lấy nước vào ruộng

tôm, nếu như giao hết 312,6m² đất thuộc thửa số 4 và 5 cho bà H thì ông G không có đường nước để phục vụ cho phần đất nuôi trồng thủy sản của ông G. Nhằm tạo điều kiện cho hai bên, hiện tại mặt tiền giáp lộ xe chiều ngang gần 51m, ông G tự nguyện giao cho bà H một phần đất mặt tiền giáp lộ xe hơn 20m, ông G nhận một phần có cạnh ngang dọc theo lộ xe là 30m (tính từ điểm M12 đo qua điểm M10) và chiều dài 10m (đo từ điểm M12 đo đến điểm M15, theo Bản vẽ hiện trạng ngày 20/5/2024), do thửa đất xéo, nên diện tích đất mà ông G nhận có thể nhỏ hơn 300m², ông G đồng ý.

Tại phiên tòa phúc thẩm, chị L (con ruột bà H) trình bày: nếu như ông G nhận hết đất mặt tiền chiều ngang gần 51m thì khó khăn cho bà H trong việc đi lại và phần đất còn lại phía sau của bà H không có giá trị cao; chị L nhận thấy ý kiến của ông G là phù hợp, chị đồng ý với ý kiến của ông G, ông G tự nguyện nhận chiều ngang 30m, để lại cho bà H chiều ngang mặt tiền khoảng 21m.

Hội đồng xét xử nhận thấy lời trình bày của ông G và chị L là phù hợp với điều kiện thực tế; trên tinh thần cùng đảm bảo lợi ích chung của ông G và bà H; Do đó, chấp nhận yêu cầu của ông G.

Với nhận định trên, chấp nhận kháng cáo của ông G; ông G được nhận diện tích đất 287,4m² (cạnh chiều ngang 30m, dài 10; điểm M12M24M23M22) thể hiện tại Bản vẽ ngày 26/9/2024.

[3] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước.

Kháng nghị đề nghị hủy bản án sơ thẩm, vì cấp sơ thẩm có vi phạm:

Về tố tụng: Đưa thiếu người tham gia tố tụng; Tòa án không tiến hành xác minh đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xem hiện tại bà H có tặng cho, thế chấp, cầm cố hay không; Qua thẩm định, không thể hiện đường ống bọng dưới phần đất tranh chấp; Tòa án chưa thu thập đầy đủ chứng cứ đã tuyên xử không chấp một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là vi phạm Điều 108 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua hai lần thẩm định, đo đạc hiện trạng phần đất tranh chấp thấy rằng, phần đất thuộc quyền sử dụng của bà H giáp với sông Bảy Háp, đã có con lộ nông thôn đi qua, nhưng bản án sơ thẩm cho rằng khó khăn cho bà H trong việc đi lại và sinh hoạt là không phù hợp và không đúng với thực trạng đất của các bên đang quản lý; Tòa án không xem xét chứng cứ vụ án toàn diện, không xem xét hiện trạng quản lý đất của đương sự; nếu như bản án sơ thẩm quyết định thì ông G không có đường dẫn nước vào 13 công đất vuông tôm mà ông G canh tác.

Tại phiên tòa phúc thẩm, chị Nguyễn Ái L trình bày: không nhớ cha chết năm nào, cha chết khi các chị em còn nhỏ; phần đất của ông bà ngoại cho bà H nên bà H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc bà H cố đất hay sang bán là quyền của bà H, các con bà H không phản đối, vì bà H bán một phần đất để lo cho gia đình và thời điểm năm 1995 các con bà H còn nhỏ. Chị L xác nhận ông G khởi kiện yêu cầu bà H giao phần đất 312,6m² giáp lộ xe là phù hợp, bởi vì nếu đo thẳng từ hậu đất thì đất của ông G thẳng qua đường lộ về trung tâm xã Đông Hưng;

nhưng nếu ông G nhận hết phần đất giáp lộ xe thì bà H bất tiện trong sinh hoạt và phần đất còn lại của bà H không có mặt tiền. Ông G để lại cho bà H chiều ngang mặt tiền giáp lộ khoảng 21m; ông G yêu cầu nhận chiều ngang mặt tiền giáp lộ xe 30m, dài 10m, chị L xét thấy hợp lý.

Với những tình tiết nêu trên, tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau thay đổi kháng nghị, đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của ông G trình bày ở trên, ông G nhận chiều ngang 30m, dài 10m; đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của HĐXX ở mục [2], được chấp nhận một phần kháng nghị.

[4] Về chi phí tố tụng, do sửa án sơ thẩm nên chi phí tố tụng ông G và bà H mỗi đương sự chịu $\frac{1}{2}$, ông G đã nộp 21.020.000 đồng, bà H hoàn trả lại cho ông G 10.510.000 đồng. Trường hợp bà H chậm trả phải chịu lãi suất theo quy định.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm ông G không phải chịu.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thành Ghi; chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 88/2024/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Dương Thành G đối với bà Trần Thị H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Thành G và bà Trần Thị H lập vào ngày 24/8/1995 âm lịch (nhằm ngày 18/9/1995 dương lịch).

Buộc bà Trần Thị H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Dương Thành G với diện tích đo đạc thực tế 5.587,6m² (ký hiệu thửa số 1, tại các điểm M7, M8, M9, M1, M2, M3, M4, M5, M6) thể hiện tại Bản vẽ ngày 20/5/2024 và với diện tích đo đạc thực tế 287,0m² (chiều ngang 30m, dài 10m, tại các điểm M12M24M23M22) thể hiện theo Bản vẽ ngày 26/9/2024; tọa lạc đất tại ấp Giá Ngự, xã Đông Hưng, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau do bà Trần Thị H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 000534 ngày 20/9/1995.

(kèm theo Bản vẽ của Công ty TNHH Trắc địa Bản đồ và Công nghệ Gis ngày 20/5/2024 và ngày 26/9/2024).

Ông Dương Thành G và bà Trần Thị H có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông G theo quy định pháp luật.

2 - Về chi phí tố tụng: Bà Trần Thị H phải hoàn trả lại cho ông Dương Thành G 10.510.000 đồng.

Kể từ ngày ông G có đơn yêu cầu thi hành án, bà H không thi hành khoản tiền nêu trên thì bà H phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm thanh toán.

3 - Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Bà Trần Thị H được miễn.

- Án phí phúc thẩm, ông G không phải chịu.

4. Các quyết định khác của án sơ thẩm không 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 theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Cái Nước;
- Chi cục THADS huyện Cái Nước;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT, (TM:TANDTCM).

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Hiền