

Bản án số: 198/2025/DS-PT

Ngày: 27 -07 -2025

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 E**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Thu Hương

*Các Thẩm phán:*

Ông Nguyễn Hữu Lương

Bà Phạm Thị Thu Trang

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Huỳnh Vũ Duy Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh E.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh E tham gia phiên tòa:** Ông Phạm Công Có - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 05 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh E xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 52/2025/TLPT- DS ngày 24 tháng 02 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 228/2024/DS-ST ngày 12 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1063/2025/QĐ-PT ngày 14 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Trần Thị T1, sinh năm 19659(có mặt)

Địa chỉ: Số 110/1, ấp B, xã N, huyện Tp, tỉnh E.

**2. Bị đơn:**

2.1. Ông Phan Văn C1, sinh năm 1967

2.2. Bà Nguyễn Thị M1, sinh năm 1964

Cùng địa chỉ: Số 72/3, ấp B, xã N, huyện Tp, tỉnh E.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông C1:* Bà Phan Thị Hồng H1, sinh năm 1984, địa chỉ 351F khu phố 2, Phường PK, thành Phố E, tỉnh E(có mặt)

*Người đại diện theo ủy quyền của bà M1:* Ông Phan Văn C1, sinh năm 1967

Địa chỉ: Số 72/3, ấp B, xã N, huyện Tp, tỉnh E.

2.3. Bà Phan Thị N3, sinh năm 1978

2.4. Ông Trần Văn H3, sinh năm 1974

Cùng địa chỉ: Số 211/2, ấp H, xã N, huyện Tp, tỉnh E.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Nga, ông Hận:* Ông Lê Hữu T, sinh năm 1984, địa chỉ 93C, đường Đ, ấp B, xã P, Thành Phố E, tỉnh E.

### **3. Người làm chứng:**

3.1 *Người làm chứng do nguyên đơn ông C1 triệu tập:*

- Bà Phan Thị L, sinh năm 1963

Địa chỉ: Ấp H, xã N, huyện Tp, tỉnh E

- Phan Thị E, sinh năm 1969

Địa chỉ: Ấp H, xã N, huyện Tp, tỉnh E

3.2 *Người làm chứng do bị đơn ông Hận, bà Ng3 triệu tập:*

- Bà Phan Thị H, sinh năm 1974

Địa chỉ: Số 21/3, ấp B, xã N, huyện Tp, tỉnh E.

- Ông Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1965

Địa chỉ: Ấp An Hòa, xã N, huyện Tp, tỉnh E

- Bà Trần Thị L, sinh năm 1962

Địa chỉ: số 283/2 Ấp An Hòa, xã N, huyện Tp, tỉnh E

- Ông Nguyễn Văn Thg, sinh năm 1961

Địa chỉ: số 16/1 Ấp B, xã N, huyện Tp, tỉnh E

- Ông Phan Văn D, sinh năm 1955

Địa chỉ: Số 90/2 Ấp An Hòa, xã N, huyện Tp, tỉnh E

- Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1960

Địa chỉ: số 77/2 Ấp An Hòa, xã N, huyện Tp, tỉnh E

- Ông Phạm Văn Th, sinh năm 1965

Địa chỉ: Ấp B, xã N, huyện Tp, tỉnh E

**4. Người kháng cáo:** Bị đơn bà Phan Thị N3, ông Trần Văn H3.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

***Nguyên đơn bà Trần Thị T1 trình bày:***

Ngày 05/9/2022 vợ chồng ông Phan Văn C1 và bà Nguyễn Thị M1 có chuyển nhượng cho bà thừa đất số 95, tờ bản đồ số 16, diện tích 12.553,6m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại xã N, huyện Tp, tỉnh E với giá chuyển nhượng là 3.900.000.000 đồng, bà đã giao trước số tiền chuyển nhượng cho ông C1, bà M1 là 3.400.000.000 đồng. Hai

bên thỏa thuận số tiền còn lại 500.000.000 đồng khi nào bàn giao đất cho bà sử dụng thì bà sẽ trả cho ông C1, bà M1.

Ngày 14/9/2022 bà được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) đối với thửa đất số 95, tờ bản đồ số 16 đất tọa lạc tại xã N, huyện Tp, tỉnh E.

Ông C1 cam kết tháng 6/2023 âm lịch sẽ giao đất cho bà, nguyên nhân do hợp đồng thuê đất giữa ông C1 và bà Nga chưa hết hạn. Đến thời hạn kể trên ông C1 yêu cầu vợ chồng bà Phan Thị N3, ông Trần Văn H3 tháo dỡ nhà để trả lại đất để ông C1, bà M1 giao đất cho bà để nhận số tiền chuyển nhượng đất còn lại như giao hẹn nhưng bà Nga, ông Hận không đồng ý. Hiện tại bà Nga, ông Hận là người trực tiếp sử dụng đất của ông C1, bà M1. Sự việc ông C1 có yêu cầu chính quyền địa phương hòa giải nhưng không thành. Do bà không nhận được đất sử dụng nên bà khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết như sau:

- Buộc ông Phan Văn C1 và bà Nguyễn Thị M1 phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 05/9/2022 tại Văn phòng Công chứng huyện Tp, tỉnh E.

- Buộc bà Phan Thị N3, ông Trần Văn H3 có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời nhà và tài sản có trên phần đất tranh chấp (ký hiệu 95b có diện tích 67,5m<sup>2</sup>) để giao lại cho bà được quyền sử dụng phần đất theo hợp đồng thừa đất ngày 12/4/2024 có diện tích 12.553,6m<sup>2</sup> (ký hiệu 95, 95a, 95b) thuộc thửa 95, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã N, huyện Tp, tỉnh E.

Bà đồng ý với kết quả xem xét thẩm định, đo đạc hợp đồng thừa đất và kết quả định giá tài sản để làm cơ sở giải quyết; không yêu cầu xem xét thẩm định, đo đạc và định giá lại.

Đối với phần đất là một phần ngôi nhà của bà Nga, ông Hận đang ở tại các ký hiệu 122a, 122b bà không tranh chấp nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Về chi phí tố tụng bà đã tạm nộp thì bà đồng ý nộp không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết.

***Bị đơn ông Phan Văn C1 và bà Nguyễn Thị M1 trình bày:***

Nguồn gốc đất là ông Phan Văn Lãng tặng cho ông C1 (việc ông Lãng cho đất ông C1 thì anh chị em của ông C1 đều biết và đồng ý) và ông C1 đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Tp cấp giấy chứng nhận QSDĐ số: CH01302 ngày 14/11/2011 thuộc thửa đất số 95, tờ bản đồ 16 tọa lạc xã N có diện tích 12.553,6m<sup>2</sup>

(loại đất nuôi trồng thủy sản), toàn bộ phần đất này ông, bà cho bà Phan Thị N3 cùng chồng là ông Trần Văn H3 thuê để sử dụng nuôi tôm, khi cho thuê chỉ thỏa thuận bằng lời nói không có làm giấy tờ, sau đó do hoàn cảnh kinh tế gia đình gặp khó khăn nên ông, bà muốn chuyển nhượng hết phần đất này nên có hỏi bà Nga, ông Hận có nhận chuyển nhượng phần đất này không thì bà Nga, ông Hận cho rằng không có tiền nên không nhận chuyển nhượng. Do đó ông, bà đồng ý chuyển nhượng và làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà Trần Thị T1 vào ngày 05/9/2022 thửa đất số 95, tờ bản đồ số 16 có diện tích 12.553,6m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã N với giá chuyển nhượng là 3.900.000.000 đồng và ông, bà đã nhận trước số tiền chuyển nhượng của bà T1 giao là 3.400.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận số tiền còn lại 500.000.000 đồng khi nào giao đất cho bà T1 sử dụng thì bà T1 trả số tiền còn lại. Nhưng đến hạn giao đất cho bà T1 thì bà Nga, ông Hận không đồng ý giao đất nên ông, bà không giao được đất cho bà T1.

Ông, bà yêu cầu bà Phan Thị N3 và ông Trần Văn H3 giao trả đất để ông, bà tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với bà Trần Thị T1 theo hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết ngày 05/9/2022 tại Văn phòng công chứng huyện Tp và hiện nay phần đất này bà Trần Thị T1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS04116 ngày 14/9/2022.

Ông, bà đồng ý với kết quả xem xét thẩm định, đo đạc họa đồ thửa đất và kết quả định giá tài sản để làm cơ sở giải quyết; không yêu cầu xem xét thẩm định, đo đạc và định giá lại.

Đối với phần đất là một phần ngôi nhà của bà Nga, ông Hận đang ở tại các ký hiệu 122a, 122b ông, bà không tranh chấp nên không yêu cầu giải quyết.

Đối với số tiền 500.000.000 đồng còn lại của hợp đồng thì ông, bà và bà T1 tự thỏa thuận giải quyết, không yêu cầu Tòa án xem xét.

Ông, bà M1 đồng ý hỗ trợ di dời tài sản có trên phần đất tranh chấp cho bà Nga, ông Hận với số tiền là: 50.000.000 đồng.

***Bị đơn bà Phan Thị N3, ông Trần Văn H3 trình bày:***

Nguồn gốc đất là từ ông Phan Văn Lãng cho con là ông Phan Văn C1 là 5000m<sup>2</sup> ở một phần thửa đất số 95, tờ bản đồ 16; phần đất còn lại thuộc một phần thửa đất số 95, tờ bản đồ 16 là do cha của bà Nga là ông Phan Văn Ai tự khai phá, trước khi khai phá là đất rừng, chà là, lá đến nay là đất nuôi trồng thủy sản (việc ông Lãng cho đất ông C1 cũng như đất do ông Ai khai phá đều không có giấy tờ). Sau khi ông Ai chết thì phần đất khai phá do ông, bà sử dụng từ năm 1998 cho

đến nay (Trước khi ông Ai sử dụng và sau khi ông, bà sử dụng thì đều không có thực hiện việc kê khai đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định). Toàn bộ phần đất số 95, tờ bản đồ số 16 này ông C1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và việc cấp giấy cho ông C1 thì ông, bà đều không biết nên không có tranh chấp, khiếu nại gì đối với ông C1, bà M1. Việc bà T1 và ông C1, bà M1 chuyển nhượng hết toàn bộ phần đất ở thửa đất số 95 (ký hiệu 95, 95a, 95b) thì ông, bà cũng không biết. Ông, bà có thực hiện thuê toàn bộ phần đất của ông C1, bà M1 để sử dụng nuôi tôm, khi thuê chỉ thỏa thuận bằng lời nói không có làm giấy tờ. Trên đất tranh chấp có một phần căn nhà của ông, bà đang ở ký hiệu 95b có diện tích 67,5m<sup>2</sup>. Toàn bộ phần đất tranh chấp ông, bà đang quản lý, sử dụng. Ông, bà xác định thửa đất ở ký hiệu 95 có diện tích 5.000m<sup>2</sup> là đất của ông Lãng đã cho ông C1. Phần còn lại có diện tích 7.553,6 m<sup>2</sup> ở ký hiệu 95a, 95b tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã N, huyện Tp, tỉnh E thì ông, bà không đồng ý trả cho bà T1 được quyền sử dụng. Do không đồng ý trả đất nên phần tài sản có trên phần đất tranh chấp ông, bà không đồng ý di dời cũng không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết bồi thường tài sản và công sức quản lý tôn tạo đất. Ông, bà chỉ đồng ý giao trả cho bà T1 phần đất có diện tích 5.000m<sup>2</sup> thửa đất ở ký hiệu 95, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã N, huyện Tp, tỉnh E.

Ông, bà đồng ý với kết quả xem xét thẩm định, đo đạc họa đồ thửa đất và kết quả định giá tài sản để làm cơ sở giải quyết; không yêu cầu xem xét thẩm định, đo đạc và định giá lại.

Đối với phần đất là một phần ngôi nhà mà ông, bà đang ở tại ký hiệu 122a, 122b do bà T1 và ông C1, bà M1 không tranh chấp nên ông, bà cũng không tranh chấp nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Tp đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 228/2024/DS-ST ngày 12 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tp đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn bà Trần Thị T1.

- Buộc ông Phan Văn C1 và bà Nguyễn Thị M1 phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 05/9/2022 tại Văn phòng Công chứng huyện Tp, tỉnh E.

- Buộc bà Phan Thị N3 và ông Trần Văn H3 phải có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời nhà và tài sản có trên phần đất tranh chấp (ký hiệu 95b có diện tích 67,5m<sup>2</sup>) để giao lại cho bà T1 được quyền sử dụng phần đất theo họa đồ thửa đất ngày

12/4/2024 có diện tích 12.553,6m<sup>2</sup> (ký hiệu 95, 95a, 95b) thuộc thửa 95, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã N, huyện Tp, tỉnh E. (có hoạ đồ kèm theo)

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bị đơn bà Phan Thị N3 và ông Trần Văn H3 về việc:

- Buộc ông Phan Văn C1, bà Nguyễn Thị M1 và bà Trần Thị T1 phải giao trả cho bà Phan Thị N3 và ông Trần Văn H3 phần đất có diện tích 7.553,6m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 95 (ký hiệu thửa 95a, 95b), tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp An Hòa, xã N, huyện Tp, tỉnh E.

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai điều chỉnh việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị T1 đối với thửa đất số 95, tờ bản đồ số 16, diện tích 12.553,6m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp An Hòa, xã N, huyện Tp, tỉnh E.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phan Văn C1 và bà Nguyễn Thị M1 về việc ông C1, bà M1 có nghĩa vụ liên đới bồi thường thiệt hại giá trị tài sản là 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng cho bà Phan Thị N3 và ông Trần Văn H3 tháo dỡ, di dời nhà và tài sản có trên phần đất tranh chấp (ký hiệu 95b có diện tích 67,5m<sup>2</sup>) để giao lại cho bà T1 được quyền sử dụng phần đất theo họa đồ thửa đất ngày 12/4/2024.

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

Ngày 24/12/2024 Tòa án nhân dân huyện Tp nhận được đơn kháng cáo của ông Trần Văn H3 và bà Phan Thị N3. Nội dung kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 228/2024/DS-ST ngày 12 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tp. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Bị đơn bà Phan Thị N3, ông Trần Văn H3 thay đổi yêu cầu rút một phần kháng cáo chỉ yêu cầu bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không yêu cầu trả lại diện tích đất 7.553,6m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 95 (ký hiệu thửa 95a, 95b), tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp An Hòa, xã N, huyện Tp, tỉnh E.

Nguyên đơn bà Trần Thị T1, bị đơn ông Phan Văn C1, bà Nguyễn Thị M1 không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà Nga, ông Hận và đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 172/2024/DS-ST ngày 11/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tp.

Các đương sự không thỏa thuận được nội dung giải quyết vụ án.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh E tham gia phiên tòa phát ý kiến như sau:***

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Tòa án áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn H3 và bà Phan Thị N3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 228/2024/DS-ST ngày 12 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tp.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của ông Trần Văn H3 và bà Phan Thị N3; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Trần Văn H3 và bà Phan Thị N3 được làm đúng theo quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp, bị đơn có bà Phan Thị N3, ông Trần Văn H3 yêu cầu phản tố yêu cầu ông Phan Văn C1, bà Nguyễn Thị M1 và bà Trần Thị T1 phải giao trả cho bà Phan Thị N3 và ông Trần Văn H3 phần đất có diện tích 7.553,6m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 95 (ký hiệu thửa 95a, 95b), tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp An Hòa, xã N, huyện Tp, tỉnh E, đây được xác định là tranh chấp quyền sử dụng đất, cấp sơ thẩm thiếu sót nên cần bổ sung.

[1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn bà Nga, ông Hận thay đổi yêu cầu rút một phần kháng cáo chỉ yêu cầu bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không yêu cầu trả lại diện tích đất 7.553,6m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 95 (ký hiệu thửa 95a, 95b), tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp An Hòa, xã N, huyện Tp, tỉnh E, xét T1 việc thay đổi yêu cầu kháng cáo không vượt quá phạm vi ban đầu nên được xem xét chấp nhận.

[2] Phần đất tranh chấp theo họa đồ thửa đất ngày 12/4/2024 có diện tích 12.553,6m<sup>2</sup> (ký hiệu 95, 95a, 95b) thuộc thửa 95, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã N, huyện Tp, tỉnh E. Phần đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn bà Trần Thị T1 nhưng ông Trần Văn H3 và bà Phan Thị N3 đang quản lý, sử dụng.

Bà T1 căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp tại thửa 95, tờ bản đồ số 16, để khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Phan Văn C1, bà Nguyễn Thị M1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 05/9/2022 ; yêu cầu bà Phan Thị N3, ông Trần Văn H3 có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời nhà và tài sản có trên phần đất tranh chấp trả lại phần đất ký hiệu 95b có diện tích 67,5m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 16. Bị đơn ông Phan Văn C1, bà Nguyễn Thị M1 thừa nhận có bán đất thửa 95, tờ bản đồ số 16 cho bà Trần Thị T1 và đồng ý giao đất cho bà T1; phần đất này ông đã cho bà Nga, ông Hận thuê đã hết thời hạn thuê đất nên có ý kiến yêu cầu bà Nga, ông Hận có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời nhà và tài sản có trên phần đất tranh chấp ký hiệu 95b có diện tích 67,5m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 16 để ông bàn giao cho bà T1. Bị đơn bà Nga, ông Hận cho rằng đất tranh chấp có một phần của cha bà là ông Phan Văn Ai khai phá cho bà sử dụng đến ngày nay và ông Hận bà Nga thừa nhận có thuê một phần thửa đất số 95, tờ bản đồ số 16 của ông C1, bà M1. Bà Nga, ông Hận không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, chỉ đồng ý trả thửa đất ký hiệu 95 có diện tích 5.000m<sup>2</sup> vì đất của ông Lãng đã cho ông C1. Phần còn lại có diện tích 7.553,6 m<sup>2</sup> ở ký hiệu 95a, 95b tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại xã N, huyện Tp, tỉnh E thì ông, bà không đồng ý và có đơn yêu cầu phản tố trả lại cho ông, bà phần đất này.

[3] Xét kháng cáo của bà Phan Thị N3, ông Trần Văn H3 cho rằng ông Phan Văn Lãng chỉ tặng cho ông Phan Văn C1 phần đất có diện tích là 5.000m<sup>2</sup>, phần diện tích còn lại là 7.553,6m<sup>2</sup> ký hiệu 95a, 95b là do ông Phan Văn Ai là cha của bà Nga tự khai phá, sau khi ông Ai chết thì phần đất khai phá do ông Hận, bà Nga sử dụng từ năm 1998 cho đến nay. Tuy nhiên, ông Hận, bà Nga không có chứng cứ chứng minh về việc ông Ai khai phá phần diện tích đất trên. Các tài liệu, chứng cứ do bà Nga, ông Hận C1ng cấp là các Giấy xác nhận của ông Nguyễn Văn Truyền, ông Nguyễn Văn Thắng, ông Phạm Văn Thà, bà Trần Thị Lành, ông Phạm Văn Dực, bà Phạm Thị Hiền, bà Nguyễn Thị Diệp, ông Phạm Văn Thà, bà Phan Thị Thủy cùng xã N, huyện Tp, tỉnh E cùng xác nhận nội dung là có biết, có nghe ông Phan Văn Lãng cho bà Nga và ông Hận một cái nền nhà nhưng đây là lời trình bày gián tiếp có biết, có nghe không phải là chứng cứ trực tiếp nên không có cơ sở xem xét.

Ông Hận, bà Nga đều thừa nhận có thực hiện việc có thuê thửa đất số 95 để ông Hận, bà Nga sử dụng nuôi tôm, khi thuê chỉ thỏa thuận bằng lời nói không có làm giấy tờ. Căn cứ Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đây là sự kiện, tình tiết không cần phải chứng minh. Theo đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản

gắn liền với đất ngày 16/09/2016 và biên bản về việc họp mặt gia đình ngày 16/09/2016 thể hiện ông Phan Văn Lăng, bà Phan Thị Hiền cho ông C1 thửa 92, tờ bản đồ số 3 biến động thành thửa 95 tờ bản đồ số 16 thửa đang tranh chấp hiện nay. Ông Hận, bà Nga không có chứng cứ việc ông Lăng cho đất cũng không thực hiện việc kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định nên yêu cầu phản của bà Nga, ông Hận không cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp. Như vậy, phần đất tranh chấp ông C1 được tặng cho hợp pháp và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 95 tờ bản đồ số 16.

[5] Xét kháng cáo của bà Phan Thị N3, ông Trần Văn H3 về việc bác yêu cầu khởi kiện của bà T1, nhận T1: Ngày 05/9/2022 được ký giữa bà Trần Thị T1 với ông Phan Văn C1, bà Nguyễn Thị M1 có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 95, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp An Hòa, xã N, huyện Tp, tỉnh E. Việc này được các bên thừa nhận và ông C1, bà M1 đồng ý giao đất cho bà T1 đây là sự kiện, tình tiết không cần phải chứng minh và là sự tự thỏa thuận của các bên; hiện nay bà T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/9/2022 là phù hợp.

Hiện nay, ông Hận, bà Nga đã hết thời hạn thuê quyền sử dụng thửa đất số 95 theo thỏa thuận giữa ông C1, bà M1 với ông Hận, bà Nga. Bà T1 cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 95. Do đó, cần buộc bà Phan Thị N3 và ông Trần Văn H3 phải có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời nhà và tài sản có trên phần đất tranh chấp (ký hiệu 95b có diện tích 67,5m<sup>2</sup>) để giao lại cho bà T1 được quyền sử dụng phần đất theo họa đồ thửa đất ngày 12/4/2024 có diện tích 12.553,6m<sup>2</sup> (ký hiệu 95, 95a, 95b) thuộc thửa đất số 95, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã N, huyện Tp, tỉnh E. (có họa đồ kèm theo)

Ông Hận, bà Nga không yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản và không yêu cầu xem xét công sức đóng góp, gìn giữ tôn tạo thửa đất nên cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp. Ghi nhận việc ông C1 và bà M1 đồng ý liên đới trả cho Ông Hận, bà Nga số tiền là 50.000.000 đồng là chi phí bồi thường thiệt hại giá trị tài sản trên thửa đất số 95 của ông Hận, bà Nga.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phan Văn C1 và bà Nguyễn Thị M1 có nghĩa vụ liên đới chịu án phí với số tiền là  $(5\% \times 50.000.000 \text{ đồng}) + 300.000 \text{ đồng} = 2.800.000 \text{ đồng}$ .

Do bà Nguyễn Thị M1 thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định tại định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều

14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Ông Phan Văn C1 phải chịu toàn bộ án phí với số tiền là 2.800.000 đồng.

Cấp sơ thẩm có sai sót về án phí dân sự sơ thẩm nên cấp phúc thẩm điều chỉnh lại cho phù hợp.

Từ những nhận định trên, Tòa án nhân dân huyện Tp chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị T1, không chấp nhận yêu cầu tố của bị đơn ông Trần Văn H3 và bà Phan Thị N3 là có căn cứ. Kháng cáo của ông Trần Văn H3 và bà Phan Thị N3 là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh E là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[9] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Trần Văn H3 và bà Phan Thị N3 phải chịu án phí theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn H3 và bà Phan Thị N3.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 228/2024/DS-ST ngày 12 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tp.

Căn cứ vào các Điều 26, 35 và 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 274, 280, 357, khoản 2 Điều 468, 500, 501, 502, 503, 584, 585, 586 và 589 Bộ luật Dân sự; Điều 166, 167, 168, 169, 170, 179, 188, 203 Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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 nguyên đơn bà Trần Thị T1.

- Buộc ông Phan Văn C1 và bà Nguyễn Thị M1 phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 05/9/2022 tại Văn phòng Công chứng huyện Tp, tỉnh E.

- Buộc bà Phan Thị N3 và ông Trần Văn H3 phải có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời nhà và tài sản có trên phần đất tranh chấp (ký hiệu 95b có diện tích 67,5m<sup>2</sup>) để

giao lại cho bà T1 được quyền sử dụng phần đất theo họa đồ thửa đất ngày 12/4/2024 có diện tích 12.553,6m<sup>2</sup> (ký hiệu 95, 95a, 95b) thuộc thửa đất số 95, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã N, huyện Tp, tỉnh E. (có họa đồ kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phan Thị N3 và ông Trần Văn H3 về việc:

- Buộc ông Phan Văn C1, bà Nguyễn Thị M1 và bà Trần Thị T1 phải giao trả cho bà Phan Thị N3 và ông Trần Văn H3 phần đất có diện tích 7.553,6m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 95 (ký hiệu thửa 95a, 95b), tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp An Hòa, xã N, huyện Tp, tỉnh E.

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai điều chỉnh việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị T1 đối với thửa đất số 95, tờ bản đồ số 16, diện tích 12.553,6m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp An Hòa, xã N, huyện Tp, tỉnh E.

3. Ghi nhận việc ông Phan Văn C1 và bà Nguyễn Thị M1 đồng ý liên đới trả cho Ông Hận, bà Nga số tiền là 50.000.000 đồng là chi phí bồi thường thiệt hại giá trị tài sản trên thửa đất số 95 của ông Hận, bà Nga.

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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Trần Thị T1 đồng ý chịu số tiền 9.201.550 đồng (chín triệu hai trăm lẻ một nghìn năm trăm năm mươi đồng) và đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn lại cho bà Trần Thị T1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0003650 ngày 22/02/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tp, tỉnh E.

Ông Phan Văn C1 phải chịu án phí với số tiền là 2.800.000 đồng (hai triệu tám trăm nghìn đồng);

Bà Nguyễn Thị M1 do người cao tuổi nên miễn nộp.

Bà Phan Thị N3, ông Trần Văn H3 phải liên đới chịu án phí với số tiền là 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0005909 ngày

28/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tp, tỉnh E. Bà Nga và ông Hận phải liên đới nộp tiếp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tp, tỉnh E.

**6. Về án phí dân sự phúc thẩm:**

Bà Phan Thị N3, ông Trần Văn H3 phải liên đới chịu án phí với số tiền là 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu số 0008590, 0008591 cùng ngày 30/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tp, tỉnh E. Án phí dân sự phúc thẩm bà Phan Thị N3, ông Trần Văn H3 đã nộp xong.

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 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.

**7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.**

***Nơi nhận:***

- TAND huyện Tp;
- VKSND tỉnh E;
- Chi cục THADS huyện Tp;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Lê Thị Thu Hương**