

Bản án số: 124/2025/DS-PT
Ngày: 25 - 4 - 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 SÓC TRĂNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Toàn.

Các Thẩm phán: Bà Tôn Thị Thanh Thúy.

Ông Nguyễn Hoàng Thành.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Như Huỳnh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 và 25 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 92/2025/TLPT-DS ngày 06 tháng 3 năm 2025 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 113/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 112/2025/QĐ-PT ngày 17 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1975; địa chỉ: Ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ liên hệ: Số 07, đường Nguyễn Trãi, Khóm B, Phường M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Phạm Thị Bé Đ, sinh năm 1978; địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Văn Y (vắng mặt).

2. Bà Phạm Thị S, sinh năm 1963 (có mặt).

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

3. Ông Phạm Văn C (vắng mặt).

4. Ông Phạm Văn U (vắng mặt).

5. Ông Phạm Văn A (vắng mặt).

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

6. Bà Phạm Thị L, địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).
7. Bà Phạm Thị Hồng M, địa chỉ: Số 165, ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).
8. Bà Nguyễn Thị Tuyết H, sinh năm 1989; địa chỉ: Ấp Tân Phú A, xã Tân Bình, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang (có mặt).
9. Ông Nguyễn Ngọc K, sinh năm 1989; địa chỉ: Số 55/11, đường số 12, Khu phố H, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).
10. Bà Huỳnh Thị G, sinh năm 1963 (có mặt).
11. Ông Ngô Huỳnh V, sinh năm 1963 (vắng mặt).
Cùng địa chỉ: Ấp L, xã B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.
12. Bà Ngô Thị Y, sinh năm 1983 (vắng mặt).
13. Ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1982 (vắng mặt).
Cùng địa chỉ: Ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.
- Người đại diện hợp pháp của Ngô Huỳnh V, bà Ngô Thị Y và ông Nguyễn Văn X: Bà Huỳnh Thị G, sinh năm 1963; địa chỉ: Ấp L, xã B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 03/4/2025). (có mặt).*
14. Ông Huỳnh Văn Â, sinh năm 1996 (vắng mặt).
15. Bà Nguyễn Thị Mỹ Ê, sinh năm 1973 (vắng mặt).
Cùng địa chỉ: Ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ liên hệ: Số 07, đường Nguyễn Trãi, Khóm B, Phường M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.
16. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1971; địa chỉ: Ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).
17. Hợp tác xã kinh doanh V Sóc Trăng.
- Người đại diện hợp pháp của Hợp tác xã kinh doanh V Sóc Trăng: Ông Lê Thành P, cùng địa chỉ: Số 528, Lê Hồng Phong, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo pháp luật (Giám đốc Hợp tác xã). (vắng mặt).*
18. Công ty Trách nhiệm hữu hạn xăng dầu T.
- Người đại diện hợp pháp của Công ty Trách nhiệm hữu hạn xăng dầu T: Ông Huỳnh Văn T, cùng địa chỉ: Số 321, Quốc lộ 61, Khóm B, Phường M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo pháp luật (Chủ tịch hội đồng thành viên kiêm Giám đốc). (vắng mặt).*
- *Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Tuyết H, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Theo Đơn khởi kiện đề ngày 03/8/2022, Đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 02/11/2023 và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Huỳnh Văn T trình bày:

Vào ngày 25/3/2015, bà Phạm Thị Bé Đ và ông Phạm Văn N (cha bà Đ) thỏa thuận chuyển nhượng cho ông 04 thửa đất tọa lạc Ấp A, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng cụ thể: Bà Đ chuyển nhượng 03 thửa đất gồm thửa số 09, diện tích 22.000m², thửa số 95, diện tích 9.000m² và thửa số 10, diện tích 10.080m², cùng tờ bản đồ 01, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 29/6/2010 do bà Phạm Thị Bé Đ đứng tên. Ông N chuyển nhượng thửa số 26, diện tích 16.756m², tờ bản đồ số 34, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 24/3/2015 do ông Phạm Văn N đứng tên. Giá chuyển nhượng 25.000.000 đồng/1.000m². Tại thời điểm chuyển nhượng ngày 25/3/2015 04 thửa đất nêu trên bà Đ đang cho người khác thuê đến ngày 16/8/2019 mới hết hạn. Nên vào ngày 24/3/2015 ông và bà Đ có ký “Bản giao kết trước khi làm hợp đồng sang nhượng” với nội dung: Bà Đ và Ông N đồng ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích 04 thửa đất nêu trên cho ông với giá 25.000.000 đồng/1.000m². Bà Đ cho ông nợ lại 500.000.000 đồng, khi hết hạn hợp đồng cho thuê đất ngày 16/8/2019 ông trả cho bà Đ 500.000.000 đồng, bà Đ giao toàn bộ diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông quản lý, sử dụng. Ngoài ra, vào ngày 09/6/2015 bà Đ thỏa thuận chuyển nhượng cho ông diện tích đất 550m², đất tại thửa số 111 để làm đường nước.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông đã làm thủ tục đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gộp 03 thửa là thửa số 95, thửa số 10 và thửa số 09 thành thửa số 10 với tổng diện tích được cấp là 44.953,9m², thửa số 1221, diện tích 550m² và thửa đất của Ông N là 16.756m².

Ngày 17/02/2020, bà Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ với ông ký kết ngày 25/3/2015 và ngày 09/6/2015. Vụ việc đã được Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị xét xử tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 25/02/2022 và Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử tại Bản án dân sự phúc thẩm số 98/2022/DS-PT ngày 08/7/2022 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ.

Tại Đơn khởi kiện ngày 03/8/2022, ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Đ giao cho ông toàn bộ diện tích đất đã chuyển nhượng tại thửa số 10, tờ bản đồ 34, diện tích 44.953,9m², thửa số 1221, tờ bản đồ 01, diện tích 550m² và thửa số 26, tờ bản đồ 55, diện tích 16.756m², tọa lạc Ấp A, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Ông đồng ý trả cho bà Đ số tiền nhận chuyển nhượng đất 500.000.000 đồng.

Tại Đơn khởi kiện bổ sung ngày 02/11/2023, ông yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận 05 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao cho ông được quyền sử dụng 05 thửa đất gồm:

- + Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 25/3/2015 giữa ông T và bà Đ đối với phần diện tích 10.080m², thửa số 10, tờ bản đồ 01, tọa lạc Ấp A, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

- + Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 25/3/2015 giữa ông T và bà Đ đối với phần diện tích 22.000m², thửa số 09, tờ bản đồ 01, tọa lạc Ấp A, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

- + Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 25/3/2015 giữa ông T và bà Đ đối với phần diện tích 9.000m², thửa số 95, tờ bản đồ 01, tọa lạc Ấp A, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 25/3/2015 giữa ông T và Ông N đối với phần diện tích 16.756m², thửa số 26, tờ bản đồ 34, tọa lạc Ấp A, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 09/6/2015 giữa ông T và bà Đ đối với phần diện tích 550m², thửa số 1221, tờ bản đồ 01, tọa lạc Ấp A, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Tại phiên tòa, ông T lập luận tại thời điểm chuyển nhượng 03 thửa đất của bà Đ tại thửa số 95, thửa số 10 và thửa số 09 diện tích theo quyền sử dụng đất được cấp ít hơn so với diện tích đất thực tế khoảng hơn 3.000m², tổng diện tích chuyển nhượng thực tế của tất cả các thửa đất của Ông N, bà Đ là khoảng 48 công tầm cây tính luôn đề bao nông trường, nên khi thỏa thuận chuyển nhượng bà Đ đã đồng ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất thực tế cho ông, nên đôi bên mới thỏa thuận giá chuyển nhượng là 25.000.000 đồng/1.000m² với số tiền 1.440.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng ông đã được cấp gộp 03 thửa số 95, thửa số 10 và thửa số 09 thành thửa số 10 với tổng diện tích được cấp là 44.953,9m², nay bà Đ cho rằng đất dư là ông không đồng ý. Ông yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất thực tế theo đo đạc của Tòa án. Ông đồng ý tiếp tục thanh toán cho bà Đ số tiền chuyển nhượng còn nợ là 500.000.000 đồng.

- *Tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 11/01/2024 và tại phiên tòa, bị đơn bà Phạm Thị Bé Đ trình bày:*

Ngày 25/3/2015, bà và cha ruột là ông Phạm Văn N có làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông T 04 thửa đất, cụ thể: Thửa số 10, tờ bản đồ 01, diện tích 10.080m², giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 240.000.000 đồng. Thửa số 95, tờ bản đồ 01, diện tích 9.000m², giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 200.000.000 đồng. Thửa số 09, tờ bản đồ 01, diện tích 22.000m², giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 500.000.000 đồng. Thửa số 26, tờ bản đồ 34, diện tích 16.756m², giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 390.000.000 đồng, tọa lạc Ấp A, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Tổng diện tích đất mà bà và cha bà đã chuyển nhượng cho ông T là 57.836m² với tổng giá trị chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 1.330.000.000. Mặc dù ghi trên hợp đồng như vậy, nhưng thực chất giữa bà, cha bà và ông T có lập một tờ giao kết thỏa thuận, cụ thể số tiền chuyển nhượng là 25.000.000 đồng/1000m², trên tổng diện tích 57.836m², giá thỏa thuận chuyển nhượng 04 thửa đất trên là 1.445.900.000 đồng. Ngoài ra, ngày 09/6/2015 bà tiếp tục làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông T thửa số 111, tờ bản đồ 01 (nay là thửa số 1221), diện tích 550m², giá chuyển nhượng 20.000.000 đồng.

Tổng diện tích đất mà bà và cha bà đã chuyển nhượng cho ông T là 58.386m² với tổng giá trị chuyển nhượng là 1.465.900.000 đồng, ông T đã giao cho bà số tiền chuyển nhượng là 940.000.000 đồng, còn nợ lại 525.900.000 đồng.

Hợp đồng đã được ký và công chứng theo quy định, ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên đất chưa giao cho ông T lý do ông T còn nợ chưa trả đủ tiền nên bà và cha bà đã làm bản giao kết, theo thỏa thuận trong giao kết khi nào ông T giao đủ tiền thì bà sẽ giao đất cho ông T.

Sau khi ký hợp đồng ông T tự ý đi đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo giấy ông T được cấp thửa số 10, tờ bản đồ 34, diện tích 44.953,9m² là dư

so với thỏa thuận chuyển nhượng, thửa số 10 thực chất được gộp từ 03 thửa đất bà chuyển nhượng cho ông T là thửa số 10, thửa số 95 và thửa số 09, tổng diện tích 03 thửa bà chuyển nhượng cho ông T là 41.080m², nhưng ông T lại được cấp quyền sử dụng 44.953,9m² là dư vào đất của bà, chưa được sự đồng ý của bà. Trước đây bà đồng ý giao đủ cho ông T đúng diện tích đất đã thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng, yêu cầu ông T giao trả cho bà số tiền còn lại là 525.900.000 đồng, phần đất dư ông T phải trả lại. Nay bà thay đổi ý kiến bà yêu cầu Tòa án hủy bỏ tất cả các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên với lý do ông T vi phạm hợp đồng không trả tiền cho bà, đất mua ít nhưng ông T đòi lấy nhiều, ông T không trung thực, bà đồng ý giao trả tiền đã nhận chuyển nhượng cho ông T.

- Tại Đơn yêu cầu độc lập ngày 09/4/2024 và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết H trình bày:

Vào khoảng tháng 9 năm 2022, thông qua người môi giới bà được biết bà Huỳnh Thị G, bà Ngô Thị Y và ông Huỳnh Văn T đang rao bán 03 thửa đất trồng lúa với tổng diện tích 62.259m² tại Ấp A, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Cụ thể thửa số 10, tờ bản đồ 34, diện tích 44.953,9m² do bà Huỳnh Thị G đứng tên, thửa số 26, tờ bản đồ 55, diện tích 16.756m² do bà Ngô Thị Y đứng tên và thửa số 1221, tờ bản đồ 01, diện tích 550m² do ông Huỳnh Văn T đứng tên. Bà thỏa thuận mua 03 thửa đất với giá 70.000.000 đồng/1.000m², làm tròn 4.200.000.000 đồng. Ngày 25/9/2022, giữa bà và ông T, bà I, bà G làm hợp đồng đặt cọc và bà đã giao tiền cọc 50.000.000 đồng để mua 03 thửa đất, trả hoa hồng cho người môi giới 50.000.000 đồng. Thời điểm thỏa thuận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ngân hàng nên bà đã ra số tiền 2.150.000.000 đồng chuyển khoản cho ông Nguyễn Văn X (chồng bà I) trả ngân hàng lấy quyền sử dụng đất về, tuy nhiên chỉ có giấy của thửa số 10, thửa số 26 và thửa số 428 (do ông T đứng tên), thiếu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 1221, đây là thửa đất đường đi vào 02 thửa ruộng lớn phía trong (thửa số 26 và thửa số 10). Bà có hỏi thì ông T trả lời khi công chứng hợp đồng sẽ cầm theo. Tuy nhiên, đến tháng 10 năm 2022 bà đã thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng tại thửa số 10 và thửa số 26, riêng thửa số 1221 không công chứng được với lý do ông T cho rằng đã thất lạc. Khi bà làm thủ tục đăng bộ sang tên chủ sử dụng đối với thửa số 26 và thửa số 10 thì cán bộ văn phòng đăng ký đất đai thông báo các thửa đất này đang tranh chấp với chủ cũ nên chưa sang tên được, việc này đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà. Tại Đơn yêu cầu độc lập ngày 09/4/2024, bà yêu cầu ông Huỳnh Văn T, bà Huỳnh Thị G, bà Ngô Thị Y tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà tại các thửa số 10, tờ bản đồ 34, diện tích 44.953,9m², thửa số 26, tờ bản đồ 55, diện tích 16.756m² và thửa số 1221, tờ bản đồ 01, diện tích 550m², tọa lạc Ấp A, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Tại phiên tòa, bà rút lại yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 1221, bà và ông T sẽ tự thỏa thuận với nhau đối với thửa đất này. Đối với tiền chuyển nhượng đất các bên thỏa thuận thực tế là 4.200.000.000 đồng/03 thửa đất, bà đã thanh toán số tiền 2.250.000.000 đồng (2.150.000.000 đồng trả ngân hàng + 50.000.000 đồng tiền cọc + 50.000.000 đồng cho người môi giới), số tiền chuyển nhượng thực tế còn lại bà sẽ đồng ý tiếp tục thanh toán cho bà G, bà I sau khi nhận đất, số tiền này giữa bà và bà G, bà I tự thỏa thuận với nhau. Tại phiên tòa bà yêu cầu căn cứ theo Hợp đồng chuyển nhượng đã

ký với bà G, bà đồng ý trả cho bà G số tiền chuyển nhượng còn lại theo hợp đồng là 198.156.000 đồng.

- *Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị S trình bày:*

Bà thông nhất ý kiến của bà Phạm Thị Bé Đ, yêu cầu Tòa án hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đất giữa cha bà và ông T đã ký kết.

- *Tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 30/8/2024 và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị G trình bày:*

Ông Ngô Huỳnh V là chồng bà, bà Ngô Thị Y là con ruột và ông Nguyễn Văn X là con rể (chồng bà I). Nguồn gốc thửa đất số 10, tờ bản đồ 34, diện tích 44.953,9m², tọa lạc Ấp A, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng có nguồn gốc do bà mua của em ruột là ông Huỳnh Văn T, bà đã được cấp quyền sử dụng đất nhưng chưa nhận đất sử dụng. Ngày 21/10/2022, vợ chồng bà có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà H diện tích đất trên, hợp đồng được chứng thực theo quy định, giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 1.798.156.000 đồng. Ngoài ra, vợ chồng con bà là bà I, ông X, ông T cũng có thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà H như bà H trình bày là đúng. Giá đôi bên thỏa thuận thực tế chuyển nhượng 03 thửa đất là 4.200.000.000 đồng, bà H đã thanh toán 2.250.000.000 đồng. Nay đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà H theo giá đã thỏa thuận trong hợp đồng, theo hợp đồng hiện bà H chỉ còn nợ lại 198.156.000 đồng. Đối với số tiền thực tế đôi bên thỏa thuận chuyển nhượng giữa bà và bà H, ông T sẽ tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án xem xét.

- *Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc K trình bày:*

Ông là chồng bà Nguyễn Thị Tuyết H, ông thông nhất toàn bộ yêu cầu độc lập của bà H, không trình bày bổ sung.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Y, ông Phạm Văn C, ông Phạm Văn U, ông Phạm Văn A, bà Phạm Thị L, bà Phạm Thị Hồng M, ông Ngô Huỳnh V, bà Ngô Thị Y, ông Nguyễn Văn X, ông Huỳnh Văn Á, bà Nguyễn Thị Mỹ Ê, ông Nguyễn Văn D và người đại diện Hợp tác xã kinh doanh V Sóc Trăng đều vắng mặt, không có lời trình bày tại phiên tòa.*

Sự việc đã được Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 113/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 đã quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 1 Điều 92, khoản 2 Điều 244, Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 129, Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2, khoản 6 Điều 26, 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn T. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn T và bà Phạm Thị Bé Đ xác lập ngày 25/3/2015 đối với các thửa đất số 10, thửa số 09, thửa số 95, cùng tờ bản đồ 01 (nay là thửa số 10, tờ bản đồ 34), tọa lạc Ấp A, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, đất theo đo đạc thực tế của Tòa án có diện tích 46.170,1m²; công nhận hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 09/6/2015 giữa ông Huỳnh Văn T và bà Phạm Thị Bé Đ đối với thửa số 111, tờ bản đồ 01 (thửa số 1221 cũ, nay là thửa số 09, tờ bản đồ 34), tọa lạc Ấp A, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, theo đo đạc thực tế của Tòa án có diện tích 499,1m² và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn T và ông Phạm Văn N xác lập ngày 25/3/2015 đối với thửa số 26, tờ bản đồ 34, tọa lạc Ấp A, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, theo đo đạc thực tế của Tòa án có diện tích 15.728,5m².

Buộc bị đơn bà Phạm Thị Bé Đ có nghĩa vụ giao trả cho ông Huỳnh Văn T phần diện tích đất tại thửa số 111, tờ bản đồ 01 (thửa số 1221 cũ, nay là thửa số 09, tờ bản đồ 34), tọa lạc Ấp A, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, theo đo đạc thực tế của Tòa án có diện tích 499,1m². Buộc ông Huỳnh Văn T có nghĩa vụ trả cho bà Phạm Thị Bé Đ số tiền chuyển nhượng đất là 500.000.000 đồng và số tiền giá trị cây trồng trên đất là 4.140.000 đồng. Ông Huỳnh Văn T được quyền sở hữu toàn bộ số cây trồng trên đất gồm: Chuối loại A 12 cây, Tàu dừa nước loại D 96 cây, Cà Na loại B 02 cây, Cà Na loại C 06 cây.

(Tư cận đất được thể hiện trên sơ đồ đo đạc đất tranh chấp được phát hành kèm theo bản án).

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết H:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Tuyết H và bà Huỳnh Thị G, ông Ngô Huỳnh V xác lập ngày 21/10/2022 đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ 34, tọa lạc Ấp A, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, theo đo đạc thực tế của Tòa án có diện tích 46.170,1m². Buộc bà H có nghĩa vụ trả cho bà Huỳnh Thị G, ông Ngô Huỳnh V số tiền chuyển nhượng đất theo hợp đồng chuyển nhượng là 198.156.000 đồng.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Tuyết H và bà Ngô Thị Y, ông Nguyễn Văn X xác lập ngày 27/9/2022 đối với thửa đất số 26, tờ bản đồ 34, tọa lạc Ấp A, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, theo đo đạc thực tế của Tòa án có diện tích 15.728,5m².

Buộc bị đơn bà Phạm Thị Bé Đ có nghĩa vụ giao trả cho bà Nguyễn Thị Tuyết H phần diện tích đất tại thửa đất số 10, tờ bản đồ 34, tọa lạc Ấp A, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, theo đo đạc thực tế của Tòa án có diện tích 46.170,1m² và phần diện tích đất tại thửa số 26, tờ bản đồ 34, tọa lạc Ấp A, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, theo đo đạc thực tế của Tòa án có diện tích 15.728,5m².

(Tư cận đất được thể hiện trên sơ đồ đo đạc đất tranh chấp được phát hành kèm theo bản án).

Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết H có nghĩa vụ trả cho bà Phạm Thị Bé Đ giá trị cây trồng trên đất tổng số tiền 226.884.800 đồng. Bà Nguyễn Thị Tuyết H được quyền sở hữu toàn bộ số cây trồng trên đất gồm: Tàu dừa nước loại A1 ở hướng Tây 345,6m², Cà Na loại B 111 cây, Cà Na loại C 39 cây, Tàu dừa nước loại D 80 cây, Chuối loại B hướng Đông 50 cây, Mãng cầu xiêm loại A hướng Đông 01 cây, Cà Na loại A hướng Nam 23 cây, Cà Na loại B hướng Nam 07 cây.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập bà Nguyễn Thị Tuyết H đã rút về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Huỳnh Văn T tại thửa số 1221, tờ bản đồ 01.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký chỉnh lý biến động và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo trình tự, thủ tục quy định của Luật Đất đai đối với phần diện tích đất nêu trên.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/10/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H có đơn kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 113/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị và được Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị nhận ngày 14/10/2024. Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà đối với ông T về việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa số 1221, tờ bản đồ 01, diện tích 550m², tọa lạc Ấp A, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng và bà không có nghĩa vụ phải bồi hoàn giá trị cây trồng trên đất cho bà Đ, yêu cầu bà Đ tự thu hoạch, di dời hoặc chặt bỏ toàn bộ cây trồng trên đất lúa và bà chi đồng ý hỗ trợ chi phí di dời cho bà Đ số tiền 30.000.000 đồng.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Nguyên đơn ông T không rút đơn khởi kiện và cho rằng: Ông nhận chuyển nhượng của bà Đ là 05 thửa đất, sau đó đăng ký cấp lại thành 03 thửa đất tranh chấp với bà H, khi nhận chuyển nhượng của bà Đ có thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ cây trồng và hưởng hoa lợi, kể cả việc Nhà nước bồi thường về đất và ông chuyển nhượng cho bà H 03 thửa đất nay là thửa số 10, thửa số 26 và thửa số 1221, có thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ cây trồng và hưởng hoa lợi, kể cả việc Nhà nước bồi thường đất cho bà H, thỏa thuận chuyển nhượng với giá 70.000.000 đồng/1.000m² và ông có ký nhận cọc số tiền 50.000.000 đồng, số tiền này đã trừ vào số tiền chuyển nhượng của 02 thửa đất số 10 và 26; nhưng khi về nhà thì vợ ông không đồng ý chuyển nhượng thửa đất số 1221 với giá đó, nên chưa làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất này và bà H cũng chưa trả tiền chuyển nhượng đối với thửa đất này cho ông, nên ông không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà H. Tại phiên tòa sơ thẩm, Tòa án có hỏi bà H nhiều lần và bà H có nói là rút lại đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1221 để thỏa thuận với ông.

+ Bị đơn bà Đ cho rằng: Bà chuyển nhượng cho ông T 05 thửa đất, sau đó đăng ký cấp lại thành 03 thửa đất ông T chuyển nhượng cho bà H. Khi chuyển nhượng đất cho ông T thì không có chuyển nhượng luôn cây trồng trên đất mà cây trồng do bà thu hoạch rồi giao đất, với điều kiện ông T phải trả đủ tiền chuyển nhượng đất cho bà, nhưng ông T không trả cho bà số tiền chuyển nhượng đất là 500.000.000 đồng nên bà chưa giao đất và bà tiếp tục trồng cây trên đất, vì vậy phải bồi thường cây trồng trên đất cho bà thì bà mới đồng ý giao đất, bà đồng ý với bản

án sơ thẩm, không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà H. Tại phiên tòa sơ thẩm, Tòa án có hỏi bà H nhiều lần và bà H có nói là rút lại đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1221 để thỏa thuận với ông T.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H không rút đơn yêu cầu độc lập, không thay đổi, bổ sung hoặc rút đơn kháng cáo và cho rằng: Ông T chuyển nhượng cho bà 03 thửa đất gồm thửa số 10, thửa số 26 và thửa số 1221, giá chuyển nhượng 70.000.000 đồng/1.000m², có thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ cây trồng và hưởng hoa lợi, kể cả việc Nhà nước bồi thường đất cho bà và ông T có ký nhận cọc số tiền 50.000.000 đồng của 03 thửa đất trên, sau đó đến Ngân hàng bà có chuyển cho ông T số tiền 2.150.000.000 đồng để trả Ngân hàng, số tiền đặt cọc đã trừ vào số tiền chuyển nhượng của 02 thửa đất số 10 và 26, còn thửa đất số 1221 thì bà chưa trả tiền chuyển nhượng và cũng chưa làm giấy chuyển nhượng, tại phiên tòa sơ thẩm bà không có nói là rút yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 1221. Nay bà yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 1221 đối với ông T và yêu cầu bà Đ tự thu hoạch, di dời hoặc chặt bỏ toàn bộ cây trồng trên đất lúa và bà đồng ý hỗ trợ chi phí di dời cho bà Đ số tiền 50.000.000 đồng. Nếu phải trả giá trị cây trồng trên đất thì ông T là người có nghĩa vụ trả chứ không phải bà.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà G xác định khi chuyển nhượng đất cho bà H có thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ cây trồng và hưởng hoa lợi, kể cả việc Nhà nước bồi thường đất cho bà H, bà H chưa có trả tiền chuyển nhượng thửa đất số 1221 và cũng chưa làm giấy chuyển nhượng, nên bà không đồng ý chuyển nhượng thửa đất này cho bà H.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Sự thống nhất với lời trình bày của bà Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Về nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và các quy định pháp luật có liên quan đề nghị HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H và đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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, HĐXX nhận định:

[1] Tại phiên tòa lần thứ hai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Y, ông Phạm Văn C, ông Phạm Văn U, ông Phạm Văn A, bà Phạm Thị L, bà Phạm Thị Hồng M, ông Nguyễn Ngọc K, ông Huỳnh Văn Â, bà Nguyễn Thị Mỹ Ê, ông Nguyễn Văn D, người đại diện hợp pháp của Hợp tác xã kinh doanh V Sóc Trăng và Công ty Trách nhiệm hữu hạn xăng dầu T đều vắng mặt không rõ lý do; ông Ngô Huỳnh V, bà Ngô Thị Y, ông Nguyễn Văn X vắng mặt, nhưng có người đại

diện hợp pháp tham gia phiên tòa; nên HĐXX căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về người kháng cáo, nội dung, hình thức đơn kháng cáo và thời hạn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H là đúng quy định tại Điều 271, Điều 272 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo hợp lệ, được Tòa án chấp nhận và tiến hành xét xử phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của bà H về việc yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà đối với ông T về việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất số 1221, tờ bản đồ số 01, diện tích 550m², tọa lạc Ấp A, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Xét thấy, tại phiên tòa sơ thẩm ngày 26/9/2024 bà H xin rút lại một phần yêu cầu độc lập là đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1221, tờ bản đồ số 01, để tự thỏa thuận sau với ông T. Mặc dù, bà H không thừa nhận có rút một phần yêu cầu độc lập như vừa nêu, nhưng đã được ghi nhận tại Biên bản phiên tòa (BL số 426-427) và được ông T, bà Đ, bà S, bà G xác định tại phiên tòa phúc thẩm, nên HĐXX xác định bà H có rút một phần yêu cầu độc lập tại phiên tòa sơ thẩm. Việc bà H rút một phần yêu cầu độc lập là hoàn toàn tự nguyện, nên Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu độc lập đã rút của bà là có căn cứ, đúng quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và ông T đối với thửa đất 1221, tờ bản đồ 01 chưa được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết, nên bà H chỉ có quyền kháng cáo xem xét việc đình chỉ đó có đúng hay không hoặc có quyền khởi kiện thành vụ kiện khác theo quy định của pháp luật, bà không có quyền kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1221, tờ bản đồ 01 trong vụ án này. Vì vậy, kháng cáo này của bà H là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Xét kháng cáo của bà H về việc yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng bà không có nghĩa vụ phải bồi hoàn giá trị cây trồng trên đất cho bà Đ, yêu cầu bà Đ thu hoạch, di dời hoặc chặt bỏ toàn bộ cây trồng trên đất lúa và bà chỉ đồng ý hỗ trợ chi phí di dời cho bà Đ số tiền 50.000.000 đồng. Xét thấy, sau khi ông T nhận chuyển nhượng đất của bà Đ và Ông N tại các thửa đất số 10, thửa số 09, thửa số 95, thửa số 26 và thửa số 111 thì ông T đăng ký đứng tên gộp 03 thửa đất gồm thửa số 10, thửa số 09 và thửa số 95 thành thửa số 10, diện tích 44.953,9m²; thửa số 26, diện tích 16.756m² và thửa số 1221, diện tích 550m² (sau này ông T xin cấp lại thành thửa số 09). Sau đó, ông T đã làm thủ tục chuyển nhượng lại cho bà G tại thửa số 10 và tặng cho ông Trần thửa số 26, sau đó ông Trần chuyển nhượng thửa số 26 cho bà I. Ngày 21/10/2022, vợ chồng bà G, ông V chuyển nhượng thửa đất số 10 cho bà H và ngày 27/9/2022, vợ chồng bà I, ông X chuyển nhượng cho bà H thửa số 26, giá chuyển nhượng các bên đã thống nhất và Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H với vợ chồng bà G, ông V và với vợ chồng bà I, ông X các bên cũng đồng ý, không có kháng cáo, nên HĐXX không đặt ra xem xét. Tuy nhiên, các lần chuyển nhượng đất nêu trên các bên chỉ làm thủ tục chuyển nhượng trên giấy tờ và do ông T là người trực tiếp thỏa thuận với bà Đ và bà H, chưa bàn giao đất trên thực địa. Mặc dù, theo ông T cho rằng có thỏa thuận với bà Đ là chuyển nhượng toàn bộ cây trồng và hưởng hoa lợi, kể cả việc Nhà nước bồi thường đất cho ông, nhưng theo bà

Đ thì không thừa nhận và cho rằng khi chuyển nhượng đất cho ông T thì không có chuyển nhượng luôn cây trồng trên đất mà cây trồng do bà thu hoạch rồi giao đất, với điều kiện ông T phải trả đủ tiền chuyển nhượng đất cho bà, nhưng ông T không trả cho bà số tiền chuyển nhượng đất còn thiếu là 500.000.000 đồng nên bà chưa giao đất và bà tiếp tục trồng cây trên đất, vì vậy phải bồi thường cây trồng trên đất cho bà thì bà mới đồng ý giao đất. Như vậy, việc bà Đ chuyển nhượng đất cho ông T là không có chuyển nhượng cây trồng trên đất, ông T không chứng minh được bà Đ có chuyển nhượng cho ông toàn bộ cây trồng trên đất mà cây trồng do bà Đ tự thu hoạch rồi giao đất cho ông T, tuy ông T chưa trả đủ tiền chuyển nhượng đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã buộc ông T trả số tiền chuyển nhượng còn thiếu cho bà Đ, nên bà Đ có nghĩa vụ tự thu hoạch, di dời hoặc chặt bỏ toàn bộ cây trồng trên đất để giao đất cho bà H. Vì vậy, kháng cáo này của bà H là có căn cứ chấp nhận. HĐXX không buộc bà H trả cho bà Đ giá trị cây trồng số tiền 226.884.800 đồng, nhưng cần ghi nhận ý kiến tự nguyện của bà H là hỗ trợ di dời cây trồng trên đất cho bà Đ số tiền 50.000.000 đồng.

[5] Từ những nhận định tại mục [3] và [4] nêu trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của bà H là có căn cứ chấp nhận một phần. HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, để sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng, việc sửa án sơ thẩm do có tình tiết mới tại phiên tòa phúc thẩm.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm, về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ở cấp sơ thẩm: Do sửa bản án dân sự sơ thẩm không có liên quan đến nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm và nghĩa vụ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ở cấp sơ thẩm, nên không đặt ra xem xét lại.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án dân sự sơ thẩm có liên quan đến yêu cầu kháng cáo của bà H, nên bà H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[8] Đối với lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm về việc đề nghị HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H và đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ, nên được HĐXX chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 6 Điều 313, khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ khoản 2 Điều 29 của 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết H.

2. Sửa bản Bản án dân sự sơ thẩm số 113/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng. Án tuyên như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn T. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn T và bà Phạm Thị Bé Đ xác lập ngày 25/3/2015 đối với các thửa đất số 10, thửa số 09, thửa số 95, cùng tờ bản đồ 01 (nay là thửa số 10, tờ bản đồ 34), tọa lạc Ấp A, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, đất theo đo đạc thực tế của Tòa án có diện tích 46.170,1m²; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 09/6/2015 giữa ông Huỳnh Văn T và bà Phạm Thị Bé Đ đối với thửa số 111, tờ bản đồ 01 (thửa số 1221 cũ, nay là thửa số 09, tờ bản đồ 34), tọa lạc Ấp A, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, theo đo đạc thực tế của Tòa án có diện tích 499,1m² và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn T và ông Phạm Văn N xác lập ngày 25/3/2015 đối với thửa số 26, tờ bản đồ 34, tọa lạc Ấp A, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, theo đo đạc thực tế của Tòa án có diện tích 15.728,5m².

- Buộc bị đơn bà Phạm Thị Bé Đ có nghĩa vụ giao trả cho ông Huỳnh Văn T phần diện tích đất tại thửa số 111, tờ bản đồ 01 (thửa số 1221 cũ, nay là thửa số 09, tờ bản đồ 34), tọa lạc Ấp A, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, theo đo đạc thực tế của Tòa án có diện tích 499,1m². Buộc ông Huỳnh Văn T có nghĩa vụ trả cho bà Phạm Thị Bé Đ số tiền chuyển nhượng đất là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) và số tiền giá trị cây trồng trên đất là 4.140.000 đồng (Bốn triệu một trăm bốn mươi nghìn đồng). Ông Huỳnh Văn T được quyền sở hữu toàn bộ số cây trồng trên đất gồm: Chuối loại A 12 cây, Tàu dừa nước loại D 96 cây, Cà Na loại B 02 cây, Cà Na loại C 06 cây.

(Tư cận đất được thể hiện trên sơ đồ đo đạc đất tranh chấp được phát hành kèm theo bản án sơ thẩm).

2.2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết H:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Tuyết H và bà Huỳnh Thị G, ông Ngô Huỳnh V xác lập ngày 21/10/2022 đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ 34, tọa lạc Ấp A, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, theo đo đạc thực tế của Tòa án có diện tích 46.170,1m². Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết H có nghĩa vụ trả cho bà Huỳnh Thị G, ông Ngô Huỳnh V số tiền chuyển nhượng đất theo hợp đồng chuyển nhượng là 198.156.000 đồng (Một trăm chín mươi tám triệu một trăm năm mươi sáu nghìn đồng).

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Tuyết H và bà Ngô Thị Y, ông Nguyễn Văn X xác lập ngày 27/9/2022 đối với thửa đất số 26, tờ bản đồ 34, tọa lạc Ấp A, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, theo đo đạc thực tế của Tòa án có diện tích 15.728,5m².

- Buộc bị đơn bà Phạm Thị Bé Đ có nghĩa vụ giao trả cho bà Nguyễn Thị Tuyết H phần diện tích đất tại thửa đất số 10, tờ bản đồ 34, tọa lạc Ấp A, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, theo đo đạc thực tế của Tòa án có diện tích 46.170,1m² và phần diện tích đất tại thửa số 26, tờ bản đồ 34, tọa lạc Ấp A, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, theo đo đạc thực tế của Tòa án có diện tích 15.728,5m².

- Buộc bị đơn bà Phạm Thị Bé Đ có nghĩa vụ tự thu hoạch, di dời hoặc chặt bỏ toàn bộ cây trồng trên thửa đất số 10, thửa đất số 26, cùng tờ bản đồ số 34 để giao trả đất cho bà H.

(Tư cận đất được thể hiện trên sơ đồ đo đạc đất tranh chấp được phát hành kèm theo bản án sơ thẩm).

- Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết H có nghĩa vụ trả cho bà Phạm Thị Bé Đ tiền hỗ trợ di dời cây trồng trên đất với số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập bà Nguyễn Thị Tuyết H đã rút về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Huỳnh Văn T tại thửa số 1221, tờ bản đồ 01, diện tích 550m², tọa lạc tại Ấp A, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

2.3. Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký chỉnh lý biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo trình tự, thủ tục quy định của Luật Đất đai đối với phần diện tích đất nêu trên.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Tuyết H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Tuyết H số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu số 0007967 ngày 23/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng.

4. Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm (tại mục 4 và 5 trong phần tuyên xử) không có kháng cáo, kháng nghị, nên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014), thì những người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện Thạnh Trị;
- Chi cục THADS huyện Thạnh Trị;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Toàn

