

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 148/2025/DS-PT

Ngày: 11-3-2025

*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 BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Trang

Các Thẩm phán: Ông Bùi Quang Sơn

Ông Lê Minh Đạt

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Xa Riêng - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 582/2024/TLPT-DS ngày 05 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 169/2024/DS-ST ngày 07, 08 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 190/2025/QĐXXPT-DS ngày 13 tháng 01 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 498/2025/QĐ-PT ngày 10 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

Bà Trần Thị T, sinh năm 1975; (có mặt)

Địa chỉ: Số E, ấp L, xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn Trần Thị T (theo hợp đồng uỷ quyền ngày 03/3/2025):

Bà Trần Thị Thanh T, sinh năm 1986; (có mặt)

Địa chỉ: Số A, ấp A, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn:

- Bà Đỗ Thị L, sinh năm 1981; (có mặt)

Địa chỉ: Số D, ấp L, xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre.

- Bà Đỗ Thị L1, sinh năm 1972; (có mặt)

Địa chỉ: Số C, ấp L, xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre.

- Ông Đỗ Văn L2, sinh năm 1985; (có đơn xin giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp L, xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Đỗ Thị L, bà Đỗ Thị L1 (theo giấy uỷ quyền ngày 24/9/2024):

Ông Tô Vĩnh H, sinh năm 1980; (có mặt)

Địa chỉ: Số F, Phó C, phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

3. Người làm chứng do nguyên đơn tự mời:

Ông Trần Văn K, sinh năm 1987; (có mặt)

Địa chỉ thường trú: Ấp H, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre;

Địa chỉ hiện nay: Ấp L, xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre.

4. Người kháng cáo: Bà Đỗ Thị L và bà Đỗ Thị L1, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm,

Theo đơn khởi kiện ngày 26/10/2023 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Trần Thị T trình bày:

Vào ngày 17/5/2023, tại nhà bà L thuộc ấp L, xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre, bà và ông L2, bà L1, bà L có thỏa thuận giao kết một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.072m² thuộc thửa đất 85, tờ bản đồ số 4 (trên đất có căn nhà, chuồng dê và cây trồng của bà L1) và diện tích 828m² thuộc một phần thửa đất 86, tờ bản đồ số 4 (trên đất có cây trồng), cùng tọa lạc tại ấp G, xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre, tổng diện tích chung của hai phần đất là 2.900m², giá chuyển nhượng hai phần đất là 750.000.000 đồng. Tại thời điểm này, thửa đất 85, tờ bản đồ số 4 do bà L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất; thửa đất 86, tờ bản đồ số 4 do bà Cao Thị Kim N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài quyền sử dụng đất, ông L2, bà L1, bà L còn thỏa thuận bán toàn bộ tài sản gồm căn nhà và cây trồng trên hai phần đất trên, trong đó giá căn nhà trên thửa đất 85, tờ bản đồ số 4 là 30.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng hai bên có lập thành giấy tay “HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG ĐẤT”.

Ngày 18/5/2023, bà giao cho bà L và bà L1 số tiền 610.000.000 đồng; bà L1, bà L có ký tên xác nhận phía sau hợp đồng giấy tay (có bà N ký tên làm chứng). Ngay khi đó, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu và làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất 85, tờ bản đồ số 4. Việc chuyển quyền đối với thửa đất 85 không tiến hành đo đạc lại. Hiện thửa đất 85, tờ bản đồ số 4 do bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 19/5/2023, bà tiếp tục giao cho bà L, bà L1 số tiền là 10.000.000 đồng, bà L1 có ký tên xác nhận phía sau hợp đồng. Tổng cộng số tiền bà giao cho bà L, bà L1 là 620.000.000 đồng.

Đồng thời, sau khi làm xong thủ tục chuyển quyền sử dụng đối với thửa 85, hai bên tiến hành đo đạc phần đất chuyển nhượng thuộc thửa đất 86. Khi đo đạc thực tế thì phát hiện một phần căn nhà của bà L1 cất trên thửa đất 85 lấn sang thửa đất 86. Đồng thời, căn nhà của bà L trên thửa đất 86 có vị trí giữa thửa đất 86 nên diện tích đất chuyển nhượng tại thửa đất 86 không chung một phần như dự tính mà bị chia ra thành hai phần.

Lúc này, bà L1 thay đổi ý kiến, không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 828m² thuộc một phần thửa đất 86 và không đồng ý giao cho bà đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất 85. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu bà Đỗ Thị L, bà Đỗ Thị L1, ông Đỗ Văn L2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/5/2023, cụ thể:

+ Tiếp tục thủ tục sang tên cho bà diện tích 828m² đất thuộc một phần thửa đất 86 qua đo đạc thực tế là thửa 86b diện tích 258,0m² và thửa 86c diện tích 571,3m², tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre.

+ Bàn giao cho bà căn nhà, cây trồng trên đất và thửa đất 85 theo đo đạc thực tế là thửa 85a diện tích 1983,3m² và thửa 85c diện tích 74,2m², tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre.

+ Đối với thửa 85b diện tích 6m² và thửa 93a diện tích 112,0m² thì bà không tranh chấp.

+ Bà sẽ trả cho bị đơn số tiền 160.000.000 đồng (gồm tiền nhận chuyển nhượng đất còn lại là 130.000.000 đồng và tiền đối với căn nhà trên thửa 85 là 30.000.000 đồng).

Từ khi xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/3/2024 đến nay thì hiện trạng đất tranh chấp không có thay đổi. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 85 hiện không có thể chấp. Một phần thửa 85 (phần diện tích có căn nhà) và diện tích 828m² thuộc một phần thửa 86 hiện nay do phía bà L, bà L1 đang quản lý sử dụng.

Nguyên đơn đồng ý bản vẽ ngày 22/4/2024 và biên bản định giá ngày 05/3/2024 làm cơ sở giải quyết, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Theo đơn yêu cầu phản tố ngày 16/9/2024 và quá trình tố tụng, bị đơn bà Đỗ Thị L1, bà Đỗ Thị L, ông Đỗ Văn L2 và người đại diện theo ủy quyền của bà L, bà L1 là ông Tô Vĩnh H trình bày:

Vào ngày 17/5/2023, tại nhà của bà L thuộc ấp L, xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre, bà T và ông L2, bà L1, bà L có thỏa thuận giao kết một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nội dung hợp đồng thỏa thuận như sau:

+ Bà L1 và ông L2 chuyển nhượng cho bà T diện tích 828m² thuộc một phần thửa đất 86, tờ bản đồ số 4 với giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Hiện trạng đất là đất trống.

+ Bà L chuyển nhượng cho bà T diện tích 2.072m² thuộc thửa đất 85, tờ bản đồ số 4. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 650.000.000 đồng. Trên đất có một căn nhà của ông L2 nhưng do bà L1 sử dụng, giá hai bên (bà L1 và bà T) thỏa thuận mua bán căn nhà là 30.000.000 đồng.

Khi thỏa thuận chuyển nhượng có ông Trần Văn K chứng kiến.

Sau khi giao kết hợp đồng, ngày 18/5/2023, bà T giao cho bà L và bà L1 số tiền 610.000.000 đồng; bà L1, bà L có ký tên xác nhận phía sau hợp đồng (có bà N ký tên để làm chứng). Ngay khi đó, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu và làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất 85, tờ bản đồ số 4. Việc chuyển quyền đối với thửa đất 85 không tiến hành đo đạc lại. Hiện bà T đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 85, tờ bản đồ số 4. Đến ngày 19/5/2023, bà L, bà L1 tiếp tục nhận số tiền 10.000.000 đồng từ bà T, bà L1 có ký tên xác nhận phần hợp đồng. Tổng cộng số tiền bà L, bà L1 nhận từ bà T là 620.000.000 đồng.

Sau khi làm xong thủ tục chuyển quyền sử dụng đối với thửa đất 85, hai bên tiến hành đo đạc phần đất chuyển nhượng thuộc thửa đất 86. Khi đo đạc

thực tế, do căn nhà của bà L trên thửa đất 86 cắt tại vị trí giữa đất và sát ranh với thửa đất 85 nên diện tích đất mua bán tại thửa đất 86 bị chia thành hai phần tại vị trí hai đầu của thửa đất 86, tờ bản đồ số 4. Nếu giao đất cho bà T, bị đơn sẽ mất đi phần sân nhà và lối đi ra lộ công cộng. Chính vì vậy mà bị đơn thay đổi ý kiến, không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 828m² thuộc một phần thửa đất 86. Riêng thửa đất 85, do bà T chưa giao cho bà L1 số tiền 30.000.000 đồng là giá trị căn nhà trên thửa đất 85 nên bà L1 chưa giao đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất 85 cho bà T.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T, bị đơn có ý kiến như sau:

+ Đối với thửa đất 85 và tài sản gắn liền trên đất thì qua đo đạc thực tế bị đơn đồng ý giao lại cho nguyên đơn thửa 85a diện tích 1.983,3m² và thửa 85c diện tích 74,2m². Tuy nhiên bà T còn thiếu 30.000.000 đồng tiền đất và 30.000.000 đồng tiền nhà nên bà T phải tiếp tục đưa cho bị đơn 60.000.000 đồng do giá chuyển nhượng thửa đất 85 là 650.000.000 đồng. Hiện tại, sau phiên đối chất ngày 08/12/2023, bị đơn cũng đã dọn ra khỏi căn nhà trên thửa đất 85 để giao lại toàn bộ thửa 85 cho bà T.

+ Đối với thửa đất 86, bị đơn chỉ đồng ý giao diện tích qua đo đạc thực tế là 143,1m² thuộc thửa 86e cho bà T để làm phần đường đi cho thửa đất 85. Đồng thời, bị đơn phản tố yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/5/2023 đối với diện tích 283,1m² thuộc thửa đất số 86d, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre; không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng, do chưa có hậu quả xảy ra trên thực tế (bà T chưa trả tiền, bị đơn chưa giao đất). Từ khi xem xét, thẩm định tại chỗ vào ngày 05/3/2024 đến nay thì hiện trạng đất tranh chấp không có thay đổi. Hiện tại, thửa đất 85 do bà T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thửa đất 86 do bà L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện không có thể chấp để đảm bảo cho khoản vay nào.

Bị đơn đồng ý bản vẽ ngày 22/4/2024 và biên bản định giá ngày 05/3/2024 làm cơ sở giải quyết, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên trình bày, yêu cầu.

Bị đơn bà Đỗ Thị L1, bà Đỗ Thị L và người đại diện theo ủy quyền của bà L1, bà L xác định: tại thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng (ngày

17/5/2023), căn nhà trên thửa 85a và thửa 86b (1 phần thêm ba) là của bà L1 nhưng bà L1 đồng ý bán để cho ông L2 trả nợ vay; thửa 85 do bà L đứng tên quyền sử dụng đất, thửa 86 do bà Cao Thị Kim N đứng tên quyền sử dụng đất nhưng thực tế là tài sản chung của bà L, bà L1 và ông L2 thừa hưởng từ mẹ là bà Huỳnh Thị N1 nên ba người thỏa thuận cùng chuyển nhượng. Trước đó, bà N1 làm thủ tục tặng cho hai thửa đất trên cho ông L2. Năm 2022, do ông L2 vay tiền của bà Trần Thị C nên theo thỏa thuận phải lập hợp đồng chuyển nhượng chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất 86 cho bà C để làm tin, đảm bảo cho khoản vay. Sau này, bà C chuyển khoản vay cho bà N nên lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 86 cho bà N. Vì vậy, thửa đất 86 mặc dù bà C, sau là bà N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn do bà L và ông L2 quản lý sử dụng. Năm 2023, do bà N yêu cầu trả tiền nên ông L2, bà L1, bà L thống nhất chuyển nhượng thửa đất 85 và diện tích 828m² thuộc thửa 86 và toàn bộ tài sản trên đất gồm cây trồng, nhà cho bà T. Tại phiên tòa, bị đơn thừa nhận giá chuyển nhượng chung của hai phần đất là 750.000.000 đồng, không phải tách ra từng phần như trình bày trước đây trong quá trình tố tụng. Khi thỏa thuận chuyển nhượng đất, bà T có đồng ý trả thêm số tiền 30.000.000 đồng là tiền căn nhà trên thửa 85a và thửa 86e để khỏi phải phá bỏ. Tuy nhiên, vị trí đất của diện tích 828m² qua đo đạc thực tế theo hướng dẫn của nguyên đơn thuộc thửa 86b diện tích 258,0m² và thửa 86c có diện tích 571,3m² là không đúng.

Thửa đất 86d diện tích 283,1m² mà bị đơn hướng dẫn đo cũng không chính xác bởi nếu cộng luôn thửa đất 86e diện tích 143,1m² thì cũng không đủ diện tích 828m² như đã thỏa thuận trước đây.

Tuy nhiên, do hiện tại bị đơn chỉ đồng ý giao thửa đất 85 theo đo đạc thực tế là thửa 85a diện tích 1983.3m² và thửa 85c diện tích 74.2m², tờ bản đồ 4; thửa đất 86e, diện tích 143,1m²; căn nhà, cây trồng trên các thửa đất 85a, 85c, 86e; đồng thời yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 17/5/2023 đối với diện tích 283,1m² thuộc thửa 86d nên không yêu cầu đo đạc lại đối với thửa đất 86d.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 169/2024/DS-ST ngày 07, 08 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre đã tuyên:

Căn cứ vào các điều 117, 119, 129, 500, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 220 Luật Đất đai năm 2024; Khoản 1 các điều 157, 158, Khoản 1 các điều 165, 166, các điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban

Thường Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T.

Buộc bà Đỗ Thị L1, bà Đỗ Thị L, ông Đỗ Văn L2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/5/2023.

Bà Đỗ Thị L1, bà Đỗ Thị L và ông Đỗ Văn L2 có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên cho bà Trần Thị T đối với thửa 86b, diện tích 258,0m² và thửa 86c diện tích 571,3m², cùng tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền hợp thửa đối với thửa 86b, tờ bản đồ số 4, diện tích 258m² vào thửa đất số 60, tờ bản đồ 4, cùng tọa lạc tại xã P huyện G, tỉnh Bến Tre.

Bà Đỗ Thị L1, bà Đỗ Thị L và ông Đỗ Văn L2 có nghĩa vụ giao cho bà Trần Thị T:

- Thửa 85a diện tích 1.983,3m² và thửa 85c diện tích 74,2m², cùng tờ bản đồ số 4, cùng tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre và toàn bộ cây trồng trên đất;

- Thửa 86b diện tích 258m² và thửa 86c diện tích 571,3m², cùng tờ bản đồ 4, cùng tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre và toàn bộ cây trồng trên đất.

Bà Trần Thị T có nghĩa vụ trả cho bà Đỗ Thị L1, bà Đỗ Thị L và ông Đỗ Văn L2 tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại là 130.000.000đ (một trăm ba mươi triệu đồng).

Ghi nhận việc bà Đỗ Thị L1, bà Đỗ Thị L, ông Đỗ Văn L2 đồng ý giao cho bà Trần Thị T căn nhà trên thửa 85a và thửa 86b, cùng tờ bản đồ số 4; và bà Trần Thị T đồng ý trả cho bà Đỗ Thị L1, bà Đỗ Thị L và ông Đỗ Văn L2 giá trị căn nhà số tiền là 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng). Do đó bà L1, bà L và ông L2 có nghĩa vụ giao cho bà T căn nhà trên và bà T có nghĩa vụ trả cho bà L1, bà L và ông L2 số tiền 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng).

Thời hạn lưu cư của bà Đỗ Thị L1, bà Đỗ Thị L, ông Đỗ Văn L2 là 03 (ba) tháng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đỗ Thị L1, bà Đỗ Thị L và ông Đỗ Văn L2 về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/5/2023 đối với diện tích 283,1m² thuộc thửa đất 86d, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre.

3. Đối với thửa 85b, tờ bản đồ số 4, diện tích 6m² (có hiện trạng là một phần của căn nhà do bà L1, ông L2 sử dụng) và thửa 93a diện tích 112m², do bà Trần Thị T không yêu cầu giải quyết nên không xem xét.

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

Ngày 21/10/2024, bà Đỗ Thị L1, bà Đỗ Thị L có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Đỗ Thị L1, Đỗ Thị L trình bày: Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với thửa 86 và chỉ đồng ý chuyển nhượng cho nguyên đơn thửa 86e diện tích 143,1m², đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

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

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị L1, Đỗ Thị L, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 169/2024/DS-ST ngày 07, 08 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre theo hướng buộc nguyên đơn có nghĩa vụ trả cho bị đơn giá trị đất do chênh lệch diện tích phần đất thửa 86 theo hợp đồng chuyển nhượng đất và diện tích đo đạc thực tế là 1,3m² số tiền 325.000 đồng. Về án phí dân sự sơ thẩm thì đề nghị buộc nguyên đơn phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị L1, bà Đỗ Thị L, đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa,

Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bị đơn bà Đỗ Thị L1, bà Đỗ Thị L có kháng cáo và đã thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ trong thời hạn luật định nên yêu cầu kháng cáo của bà L1, bà L được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ Văn L2 có đơn xin giải quyết vắng mặt. Căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông L2.

[1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn cho rằng kết quả đo đạc phần đất tranh chấp không đúng. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn không yêu cầu đo đạc lại phần đất tranh chấp nên Hội đồng xét xử tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn bà Trần Thị T khởi kiện yêu cầu bà Đỗ Thị L, bà Đỗ Thị L1, ông Đỗ Văn L2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/5/2023, cụ thể yêu cầu:

+ Tiếp tục thủ tục sang tên cho bà T diện tích 828m² đất thuộc một phần thửa đất 86 qua đo đạc thực tế là thửa 86b diện tích 258,0m² và thửa 86c diện tích 571,3m², tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre.

+ Bàn giao cho bà T căn nhà, cây trồng trên đất và thửa đất 85 theo đo đạc thực tế là thửa 85a diện tích 1983,3m² và thửa 85c diện tích 74,2m², tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre.

+ Đối với thửa 85b diện tích 6m² và thửa 93a diện tích 112,0m² thì bà T không tranh chấp.

+ Bà T sẽ trả cho bị đơn số tiền 160.000.000 đồng (gồm tiền nhận chuyển nhượng đất còn lại là 130.000.000 đồng và tiền đối với căn nhà trên thửa 85 là 30.000.000 đồng).

Bị đơn bà Đỗ Thị L, bà Đỗ Thị L1, ông Đỗ Văn L2 phản tố nội dung như sau: Bị đơn chỉ đồng ý giao cho nguyên đơn thửa đất 85 theo đo đạc thực tế là thửa 85a diện tích 1983,3m² và thửa 85c diện tích 74,2m², tờ bản đồ số 4; thửa đất 86e, diện tích 143,1m²; căn nhà, cây trồng trên các thửa đất 85a, 85c, 86e; yêu cầu huỷ một phần hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 17/5/2023 đối với diện tích 283,1m² thuộc thửa 86d.

Xét kháng cáo của các bị đơn bà Đỗ Thị L, bà Đỗ Thị L1, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Đối tượng trong quan hệ tranh chấp của vụ án được xác định là “HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG ĐẤT” ngày 17/5/2023 được viết tay, không có công chứng, chứng thực do nguyên đơn cung cấp với nội dung thể hiện như sau:

“... Bên bán: chị Đỗ Thị L ... Chị Đỗ Thị L1 ... Bên mua: Trần Thị T ... Sau khi bàn bạc, chúng tôi thống nhất như sau:

- Chị Đỗ Thị L đồng ý bán cho bên Trần Thị T một thửa đất số 85, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.072m² (Hai nghìn không trăm bảy mươi hai mét vuông) tại ấp G, P, G, Bến Tre.

- Chị Đỗ Thị L1 và anh Đỗ Văn L2, sinh năm 1985, cư ngụ cùng ấp L, xã P đồng ý bán thêm cho chị Trần Thị Thúy P đất 828m² (tám trăm hai mươi tám mét vuông) giáp ranh liền với chị L, thửa đất số 86, tờ bản đồ số 4, tại P, G, Bến Tre.

Hai phần đất trên với số tiền là 750 đồng (bảy trăm năm mươi triệu đồng chẵn).

Bên bán sẽ giao toàn bộ hiện vật trên đất cho bên mua. Bên mua đồng ý cho bên bán bứng mấy cây mai và trả thêm 30 triệu (ba mươi triệu) tiền cái nhà không phá dỡ.

Bên bán phải hoàn thành thủ tục giấy tờ cho bên mua đầy đủ, sau đó khi ký giấy xong sẽ trả trước 600.000.000 đ (sáu trăm triệu đồng), còn phần đầy đủ số đo hai bên xong 2900m² sẽ trả thêm 150.000.000 đ nữa ...” (BL 272).

Hợp đồng có chữ ký và chữ viết họ, tên của bên bán gồm bà L, bà L1 và ông L2; bên mua là bà T và người chứng kiến là ông Trần Văn K. Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, các bên đương sự đều trình bày thống nhất hợp đồng chuyển nhượng được các bên tự nguyện giao kết ngày 17/5/2023 tại nhà bà L, đối tượng chuyển nhượng là diện tích 2.072m² thuộc thửa đất số 85 và diện tích 828m² giáp ranh liền với đất bà L thuộc thửa đất 86, cùng tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre; giá chuyển nhượng chung cho cả hai phần đất là 750.000.000 đồng, giá trị trả thêm cho căn nhà của bà L1 trên thửa 85a và thửa 86b là 30.000.000 đồng. Căn cứ vào sự thừa nhận của các bên, đây là các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, xác định giữa các bên có giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 85 và một phần thửa đất số 86.

[2.1.1] Xét về hình thức hợp đồng chuyển nhượng: Tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “*Hợp đồng chuyển nhượng ... quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực*”. Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 17/5/2023 không có công chứng, chứng thực nên xét hình thức hợp đồng không phù hợp theo quy định pháp luật.

[2.2.2] Xét về nội dung hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích 828m² thuộc thửa đất 86:

- Xét chủ thể giao kết hợp đồng: Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Tòa án thu thập, nguồn gốc thửa đất 86 là của bà Huỳnh Thị N1 (là mẹ của các bị đơn), sau đó bà N1 ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông L2. Ông L2 ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 86 cho bà Trần Thị C. Bà Trần Thị C ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 86 cho bà Cao Thị Kim N. Cuối cùng, bà N cùng chồng là ông Nguyễn Thanh B ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 86 cho bà L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện tại. Quá trình giải quyết vụ án, các bị đơn thống nhất thừa nhận nguồn gốc đất thửa 86 là của bà Huỳnh Thị N1, các bị đơn cùng được thừa hưởng từ bà N1 nên thửa 86 là tài sản chung của các bị đơn, do ông L2 vay tiền của bà C nên ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 86 cho bà C để thế chấp trả nợ, sau này số nợ chuyển giao cho bà N nên bà C chuyển nhượng lại thửa 86 cho bà N đứng tên, nhưng trong suốt quá trình này thửa đất vẫn do các bị đơn quản lý sử dụng. Sau khi bà L1 trả tiền vay 600.000.000 đồng cho bà N thì bà N và ông B đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu chuyển nhượng lại thửa đất 86 cho bà L để thuận tiện làm thủ tục chuyển nhượng thửa 86 cho bà T1 cùng với thửa đất 85 của bà L do thời điểm này ông L2 không có ở nhà và thửa 86 do bà L quản lý sử dụng. Xét thấy, tại thời điểm giao kết hợp đồng lập ngày 17/5/2023, thửa đất 86 do bà Cao Thị Kim N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20/3/2023 (BL 122), nhưng chủ thể đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 86 là bà Đỗ Thị L1 và ông Đỗ Văn L2 là không phù hợp. Tuy nhiên, các bị đơn đều thừa nhận thửa đất 86 là tài sản thuộc quyền sử dụng chung của các bị đơn là bà L1, bà L, ông L2 nên bà L1, bà L, ông L2 mới cùng ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 86 cho bà T; việc thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng thửa 86 giữa bà L1, bà L và ông L2 với bà T thì bà N có biết nhưng không có tranh chấp, cụ thể bà N có ký tên xác nhận chứng kiến việc giao số tiền chuyển nhượng 610.000.000 đồng giữa bà T và bà L1 ngay phía sau hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 17/5/2023 và bà N không có tranh chấp gì. Hiện tại, người đứng tên quyền sử dụng đất thửa 86 là bà L và bà L vẫn thừa nhận đây là tài sản chung của bà, bà L1 và ông L2. Do đó, Hội đồng

xét xử có cơ sở xác định chủ thể giao kết hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 17/5/2023 với bà T là các chủ thể có quyền đối với tài sản chuyển nhượng thửa đất số 86.

- Xét về đối tượng của hợp đồng: Nguyên đơn bà T xác định phần đất chuyển nhượng qua đo đạc thực tế là thửa 86b diện tích 258,0m² và thửa 86c diện tích 571,3m², tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre. Tuy nhiên, các bị đơn cho rằng khi thỏa thuận chuyển nhượng thì các bên không có xác định vị trí, tứ cận của phần đất chuyển nhượng. Bị đơn xác định phần đất chuyển nhượng qua đo đạc thực tế là thửa 86e, diện tích 143,1m² và thửa 86d diện tích 283,1m². Bị đơn đồng ý giao thửa 86e cho bà T. Về nội dung này, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 17/5/2023 có ghi: “*Chị Đỗ Thị L1 và anh Đỗ Văn L2, sinh năm 1985, cư ngụ cùng ấp L, xã P đồng ý bán thêm cho chị Trần Thị Thúy P đất 828m² giáp ranh liền với chị L, thửa đất số 86, tờ bản đồ số 4, tại xã P, huyện G, Bến Tre*”. Căn cứ họa đồ hiện trạng sử dụng đất xác định phần đất chuyển nhượng mà các bên thỏa thuận thửa 86 có diện tích là 828m² nằm tại vị trí giáp ranh liền với thửa 85 của bà L.

Về vị trí đất cụ thể, nguyên đơn bà T xác định phần đất nhận chuyển nhượng qua đo đạc là thửa 86b diện tích 258,0m² và thửa 86c diện tích 571,3m², tổng diện tích là 829.3m² có vị trí nằm giáp ranh liền với thửa đất 85. Việc xác định vị trí phần đất chuyển nhượng của bà T phù hợp với nội dung hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 17/5/2023 về vị trí, diện tích. Ngược lại, các bị đơn xác định phần đất chuyển nhượng là thửa 86e, diện tích 143,1m² và thửa 86d diện tích 283,1m², tổng diện tích 426,2m², tuy giáp ranh với thửa 85 nhưng diện tích do các bị đơn xác định chênh lệch nhỏ hơn, không đúng thỏa thuận tại nội dung hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 17/5/2023. Các bị đơn đồng ý giao thửa 86e, diện tích 143,1m² cho bà T nhưng không đủ diện tích đất đã thỏa thuận trong hợp đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận phần đất chuyển nhượng theo nguyên đơn yêu cầu gồm thửa 86b và 86c là có cơ sở.

- Về quá trình thực hiện hợp đồng: Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng được thực hiện xong khi bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ thanh toán số tiền chuyển nhượng cho bên chuyển nhượng; bên chuyển nhượng có nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất cho bên nhận chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp này, các đương sự thống nhất thừa nhận sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 17/5/2023, bà T đã thanh toán số tiền

620.000.000 đồng trong tổng số tiền chuyển nhượng 750.000.000 đồng, các bị đơn đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 85 theo mẫu và bà T đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 85. Quá trình giải quyết vụ án, các bị đơn cho rằng việc thực hiện hợp đồng đối với thửa 86 chưa xong do các bên chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, chưa giao đất và chưa thanh toán xong tiền chuyển nhượng nên không thuộc trường hợp hợp đồng được công nhận do thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ hợp đồng. Hội đồng xét xử xét thấy, thửa đất 85 và thửa đất 86 là đối tượng trong cùng một hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 17/5/2023, không phải 02 hợp đồng riêng biệt và giá chuyển nhượng 750.000.000 đồng được các bên thừa nhận là giá chung của cả hai thửa đất, không thỏa thuận giá chuyển nhượng của từng thửa đất. Do đó, việc thực hiện xong hợp đồng được xác định khi thực hiện xong cả hai đối tượng của hợp đồng là thửa 85 và 86 nên lời trình bày của các bị đơn là không có cơ sở. Theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015: *“Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.”* Như vậy, việc bà T đã thanh toán số tiền 620.000.000 đồng trong tổng số tiền chuyển nhượng 750.000.000 đồng là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ hợp đồng mặc dù hợp đồng vi phạm về hình thức, đồng thời, phía bị đơn cũng đồng ý giao cho bà T thửa đất số 85 để bà T được đứng tên quyền sử dụng đất. Vì vậy, theo yêu cầu của bà T, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 17/5/2023 đối với thửa 86 là có căn cứ.

Tại thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/5/2023, đối tượng chuyển nhượng không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên hay áp dụng biện pháp để bảo đảm thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự, đất còn trong thời hạn sử dụng đất, đất không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định pháp luật, đối tượng chuyển nhượng đủ điều kiện thực hiện việc chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Thửa 86b có vị trí liền kề với thửa đất 60, tờ bản đồ số 4 của nguyên đơn (BL 276) và có cùng mục đích sử dụng đất nên đủ điều kiện hợp thửa đất theo quy định.

Từ các lập luận trên, xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/5/2023 giữa các bên mặc dù vi phạm về hình thức, chưa được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật nhưng đã được các bên thực hiện ít

nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch nên được công nhận theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần diện tích 828m² thuộc một phần thửa đất 86 qua đo đạc thực tế là thửa 86b diện tích 258,0m² và thửa 86c diện tích 571,3m² là có căn cứ.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị L1, bà Đỗ Thị L là không có cơ sở, các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các bị đơn bà Đỗ Thị L1 và bà Đỗ Thị L.

[4] Tuy nhiên, theo nội dung hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 17/5/2023 mà các bên đã ký thì phần diện tích đất chuyển nhượng theo thỏa thuận là 828m², nay qua đo đạc thực tế có tổng diện tích là 829,3m² (tại thửa 86b diện tích 258,0m² và thửa 86c diện tích 571,3m²). Như vậy, phần đất chuyển nhượng thửa 86 qua đo đạc thực tế theo yêu cầu của nguyên đơn có chênh lệch tăng 1,3m² so với diện tích thỏa thuận ban đầu. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất đồng ý hoàn trả lại cho bị đơn giá trị diện tích đất chênh lệch là 1,3m² theo giá Hội đồng định giá đã định là 250.000 đồng/m² (đất CLN) với tổng số tiền là 1,3m² x 250.000 đồng/m² = 325.000 đồng.

Xét thấy, Tòa cấp sơ thẩm chưa xem xét, giải quyết đối với phần diện tích chênh lệch 1,3m² nêu trên là thiếu sót nên Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm, cụ thể buộc nguyên đơn có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bị đơn giá trị đất của 1,3m² là 325.000 đồng.

[5] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết phần án phí dân sự sơ thẩm chưa phù hợp nên Hội đồng xét xử phúc thẩm điều chỉnh lại cho phù hợp và buộc nguyên đơn chịu án phí theo quy định như sau:

Bà Đỗ Thị L1, bà Đỗ Thị L và ông Đỗ Văn L2 có nghĩa vụ liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 600.000 đồng. Tuy nhiên, bà Đỗ Thị L1 được miễn án phí nên bà Đỗ Thị L và ông Đỗ Văn L2 có nghĩa vụ liên đới chịu án phí là 600.000 đồng.

Do nguyên đơn bà Trần Thị T có nghĩa vụ trả cho bị đơn tổng số tiền là 160.325.000 đồng nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định là 8.016.250 đồng.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Do Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm nên bị đơn bà Đỗ Thị L1 và bà Đỗ Thị L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn bà Đỗ Thị L1, bà Đỗ Thị L.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 169/2024/DS-ST ngày 07, 08 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ các điều 117, 119, 129, 500, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 220 Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ các điều 147, 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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 yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T.

Buộc bà Đỗ Thị L1, bà Đỗ Thị L và ông Đỗ Văn L2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/5/2023.

Buộc bà Đỗ Thị L1, bà Đỗ Thị L và ông Đỗ Văn L2 có nghĩa vụ thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị T đối với phần đất thửa 86b diện tích 258,0m² và thửa 86c diện tích 571,3m², tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre (*có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo*).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền tiến hành hợp thửa đất thửa 86b, diện tích 258m², tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre vào thửa đất của bà Trần Thị T thuộc thửa số 60, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Bà Đỗ Thị L1, bà Đỗ Thị L và ông Đỗ Văn L2 có nghĩa vụ giao cho bà Trần Thị T:

- Thửa 85a diện tích 1.983,3m² và thửa 85c diện tích 74,2m², tờ bản đồ số 4, tọa lạc xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre và toàn bộ cây trồng trên đất.

- Thửa 86b diện tích 258m² và thửa 86c diện tích 571,3m², tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre và toàn bộ cây trồng trên đất.

(Có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

Buộc bà Trần Thị T có nghĩa vụ trả cho bà Đỗ Thị L1, bà Đỗ Thị L và ông Đỗ Văn L2 số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại là 130.000.000đ (một trăm ba mươi triệu đồng).

Buộc bà Trần Thị T có nghĩa vụ trả cho bà Đỗ Thị L1, bà Đỗ Thị L và ông Đỗ Văn L2 giá trị phần diện tích đất chênh lệch tăng 1,3m² so với thỏa thuận tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/5/2023 số tiền là 325.000đ (ba trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Ghi nhận bà Đỗ Thị L1, bà Đỗ Thị L và ông Đỗ Văn L2 đồng ý giao cho bà Trần Thị T căn nhà trên thửa 85a và thửa 86b, cùng tờ bản đồ số 4, tọa lạc xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre và bà Trần Thị T đồng ý trả cho bà Đỗ Thị L1, bà Đỗ Thị L và ông Đỗ Văn L2 giá trị căn nhà số tiền là 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng). Do các bên chưa thực hiện nên buộc bà Đỗ Thị L1, bà Đỗ Thị L và ông Đỗ Văn L2 có nghĩa vụ giao cho bà Trần Thị T căn nhà nói trên và buộc bà Trần Thị T có nghĩa vụ trả cho bà Đỗ Thị L1, bà Đỗ Thị L và ông Đỗ Văn L2 số tiền là 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng).

Thời hạn lưu cư của bà Đỗ Thị L1, bà Đỗ Thị L, ông Đỗ Văn L2 tại căn nhà trên thửa 85a và thửa 86b, cùng tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre là 03 (ba) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đỗ Thị L1, bà Đỗ Thị L và ông Đỗ Văn L2 về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/5/2023 đối với phần đất thuộc thửa 86d diện tích 283,1m², tờ bản đồ số 4, tọa lạc xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre *(có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).*

3. Đối với thửa 85b diện tích 06m² (có hiện trạng là một phần của căn nhà do bà Đỗ Thị L1 và ông Đỗ Văn L2 sử dụng) và thửa 93a diện tích 112m², cùng tọa lạc xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre thì do bà Trần Thị T không yêu cầu giải quyết nên không xem xét.

Kể từ ngày bản án 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 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 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Chi phí tố tụng: Bà Đỗ Thị L1, bà Đỗ Thị L và ông Đỗ Văn L2 phải liên đới chịu 8.867.000đ (tám triệu tám trăm sáu mươi bảy nghìn đồng). Do bà Trần Thị T đã nộp tạm ứng nên bà Đỗ Thị L1, bà Đỗ Thị L và ông Đỗ Văn L2 có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Trần Thị T số tiền là 8.867.000đ (tám triệu tám trăm sáu mươi bảy nghìn đồng).

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Đỗ Thị L1, bà Đỗ Thị L và ông Đỗ Văn L2 có nghĩa vụ liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng). Tuy nhiên, bà Đỗ Thị L1 được miễn án phí nên bà Đỗ Thị L và ông Đỗ Văn L2 có nghĩa vụ liên đới chịu án phí là 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001729 và 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001730 cùng ngày 16/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Bà Trần Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 8.016.250đ (tám triệu không trăm mười sáu nghìn hai trăm năm mươi đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002490 ngày 10/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre. Bà Trần Thị T phải tiếp tục nộp án phí là 7.716.250đ (bảy triệu bảy trăm mười sáu nghìn hai trăm năm mươi đồng).

6. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Đỗ Thị L1, bà Đỗ Thị L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả lại cho bà Đỗ Thị L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004291 ngày 21/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

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, có 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 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Giồng Trôm;
- CCTHADS huyện Giồng Trôm;
- Phòng Thanh tra, Kiểm tra và Thi hành án TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Phạm Thị Thu Trang