

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 74/2024/DS-PT  
Ngày: 26 – 4 – 2024  
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Giang Thị Cẩm Thúy

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Thanh Hùng

Ông Trương Thanh Dũng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hồng Thị Xuân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:** Ông Phạm Văn Thân - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 16/2024/TLPT-DS ngày 19 tháng 01 năm 2024 về việc tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2023/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 40/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Trương Quốc V, sinh năm 1958 và bà Phan Kim V, sinh năm 1961. Cùng địa chỉ: số 137D/4, Khóm 2, Phường 7, thành phố B, tỉnh B.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông V, bà Viện:* Anh Trần Phước T, sinh năm 1986. Địa chỉ: ấp Bà C, xã C, huyện V, tỉnh B (có mặt).

**- Bị đơn:** Anh Nguyễn Hoàng Đ, sinh năm 1985 (có mặt) và chị Nguyễn Kim C, sinh năm 1983 (vắng mặt). Cùng địa chỉ: ấp Vĩnh H, xã Vĩnh M, huyện H, tỉnh B.

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

1/ Bà Nguyễn Ánh Nh, sinh năm 1962 (có mặt);

2/ Chị Nguyễn Thái Ch, sinh năm 1987 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp Vĩnh H, xã Vĩnh M, huyện H, tỉnh B.

**- Người kháng cáo:** Anh Nguyễn Hoàng Đ là bị đơn.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, các lời khai do người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn – anh Trần Phước Thảo trình bày:* Ông Trương Quốc V và bà Phan Kim V nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Hoàng Đ và chị Nguyễn Kim C theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/11/2020 đối với diện tích đất 611,9m<sup>2</sup> (gồm 300m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn và 311,9m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa 1204 tờ bản đồ 08 đất tọa lạc tại ấp Vĩnh H, xã Vĩnh M, huyện H, tỉnh B. Thời điểm chuyển nhượng có 01 căn nhà gắn liền trên đất nhưng chưa đăng ký sở hữu nhà nên hai bên viết giấy tay đề “Giấy biên nhận”, nội dung xác định là số tiền 200.000.000 đồng là chuyển nhượng cả thửa đất và căn nhà gắn liền với đất. Hợp đồng chuyển nhượng trên được lập thành văn bản và được công chứng tại Văn phòng công chứng Đỗ Hoàng Chiếm, số 02, đường Trần Huỳnh, phường 7, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu vào cùng ngày 25/11/2020 và anh Nguyễn Hoàng Đ và chị Nguyễn Kim C đã nhận đủ số tiền 200.000.000 đồng ngay sau đó. Thời điểm chuyển nhượng, anh Đ và chị C có thỏa thuận với ông V là trong vòng 01 tháng anh Đ và chị C sẽ tìm chỗ ở mới rồi giao nhà, đất cho ông V, bà Viện. Nhưng sau đó, hứa hẹn nhiều lần mà không thực hiện việc giao tài sản.

Đến năm 2022, phía anh Đ và chị C có ý muốn nhận chuyển nhượng lại nhà và đất thì phía ông V vẫn đồng ý với giá 300.000.000 đồng nhưng anh Đ và chị C vẫn không nhận chuyển nhượng lại nhà và đất. Vì vậy, ngày 31/5/2022 ông Trương Quốc V đã đăng ký biến động quyền sử dụng đất và được Cơ quan có thẩm quyền xác nhận chuyển quyền. Nay yêu cầu anh Nguyễn Hoàng Đ và chị Nguyễn Kim C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Cụ thể là phải di dời toàn bộ tài sản trên đất giao cho nguyên đơn diện tích đất đã chuyển nhượng là 611,9m<sup>2</sup> (gồm 300m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn và 311,9m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) và căn nhà gắn liền trên đất thuộc thửa 1204 tờ bản đồ 08 đất tọa lạc tại ấp Vĩnh H, xã Vĩnh M, huyện H, tỉnh B.

*Bị đơn anh Nguyễn Hoàng Đ trình bày:* Ngày 25/11/2020, anh và vợ là chị Nguyễn Kim C có vay của ông Trương Quốc V số tiền 200.000.000 đồng, mỗi tháng anh phải trả lãi 10.000.000 đồng. Tuy nhiên, toàn bộ giao dịch trên chỉ là thỏa thuận bằng lời nói, không có văn bản gì. Để nhận số tiền trên thì anh phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể anh và vợ (chị C) đã làm hợp đồng chuyển nhượng diện tích 611,9m<sup>2</sup> (trong đó có 300m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn) thuộc thửa 1240 tờ bản đồ số 08, đất tọa lạc tại ấp Vĩnh Hiệp, xã Vĩnh Mỹ A, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu và thỏa thuận bán căn nhà gắn liền với đất trên. Đến ngày 31/5/2022 thì anh đã chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông Trương Quốc V xong.

Nay anh xin chuộc lại đất và nhà (ông V làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất lại cho anh) với giá là 250.000.000 đồng. Anh sẽ tranh thủ chuẩn bị chuộc lại đất trong thời gian sớm nhất, anh đã liên hệ để chuyển nhượng đất (phần đất khác) để có tiền chuộc lại đất nhưng đến nay có nhiều người hỏi, xem mà vẫn chưa có ai nhận chuyển nhượng đất của anh. Còn thời gian cụ thể chuộc lại đất thì anh chưa biết khi nào (vì chưa ai đặt cọc nên không dám hứa thời gian cụ thể).

*Bị đơn chị Nguyễn Kim C vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án này, không gửi văn bản thể hiện ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ánh Nh trình bày:* Bà là mẹ ruột của anh Nguyễn Hoàng Đ, hiện bà đang chung sống cùng nhà với Nguyễn Hoàng

Đ. Khi Nguyễn Hoàng Đ chuyển nhượng đất cho ông Trương Quốc V thì bà không biết. Chỉ đến khi Tòa án tiến hành thẩm định tài sản thì bà mới biết được việc Nguyễn Hoàng Đ đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 611,9m<sup>2</sup> (trong đó có 300m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn) thuộc thửa 1240 tờ bản đồ số 08, đất tọa lạc tại ấp Vĩnh H, xã Vĩnh M, huyện Hòa B, tỉnh B cho ông Trương Quốc V. Nay con bà (Đang) đã lỡ chuyển nhượng cho ông V xong, bà cũng không có ý kiến gì. Nhưng xin cho chuộc lại phần nhà, đất trên, sẽ tranh thủ gom đủ tiền để thỏa thuận nhận chuyển nhượng lại phần đất và nhà đã bán nêu trên trong thời gian sớm nhất. Nếu như bà không thực hiện được thì bà đồng ý chấp nhận theo toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trương Quốc V. Tuy nhiên tại phiên tòa, bà cho rằng: Nhà và đất trên bà mới cho Nguyễn Hoàng Đ khoảng 01 năm là Đ đã chuyển nhượng, khi nhận chuyển nhượng ông V không thông qua, hỏi ý kiến của bà nên bà yêu cầu ông V cho chuộc lại nhà, đất. Bà không đồng ý giao đất, nhà cho ông V.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thái Ch trình bày:* Chị là em ruột của anh Nguyễn Hoàng Đ, chị không biết việc anh Nguyễn Hoàng Đ chuyển nhượng đất, nhà cho ông Trương Quốc V. Đến khi Tòa án tiến hành thẩm định tài sản thì bà mới biết được việc anh Nguyễn Hoàng Đ đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 611,9m<sup>2</sup> (trong đó có 300m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn) thuộc thửa 1240 tờ bản đồ số 08, đất tọa lạc tại ấp Vĩnh H, xã Vĩnh M, huyện Hòa B, tỉnh B cho ông Trương Quốc V. Trước đây, anh Đ cho chị mượn một phần đất để xây cất chòi buôn bán (bán tạp hóa, nước uống giải khát). Chị chỉ là người ở nhờ trên đất của anh Đ nên chị không có ý kiến gì trong vụ án này. Nếu anh Đ trả lại đất cho ông V thì bà sẽ dọn quán đi nơi khác, việc xây dựng quán trên đến nay đã 09 – 10 năm. Chị không yêu cầu độc lập, hay yêu cầu gì khác trong vụ án này. Yêu cầu phía nguyên đơn cho thời gian chuộc lại đất dài hơn, để anh Nguyễn Hoàng Đ kiếm tiền chuộc lại đất.

Từ nội dung trên, Bản án số 33/2023/DS-ST ngày 14/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Quốc V và bà Phan Kim V đối với anh Nguyễn Hoàng Đ và chị Nguyễn Kim C.

1.1. Công nhận giao dịch mua bán nhà (giấy biên nhận) lập ngày 25/11/2020 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/11/2020 đối với diện tích đất là 611,9m<sup>2</sup> (gồm 300m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn và 311,9 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa 53 tờ bản đồ 23 (thửa 1204 tờ bản đồ 08 cũ) đất tọa lạc tại ấp Vĩnh H, xã Vĩnh M, huyện H, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 050112 do UBND huyện Hòa Bình cấp ngày 07/10/2017 cho anh Nguyễn Hoàng Đ (Đã điều chỉnh trang 3, thay đổi sau khi cấp chứng nhận ngày 31/5/2022: “*chuyển nhượng cho ông Trương Quốc V, sinh năm 1958, CCCD số: 096058000142, địa chỉ thường trú tại 137D/4, khóm 2, phường 7, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu; theo hồ sơ số 000581.CN.001.*”, phần đất có vị trí, số đo cụ thể tại bản án.

1.2 Công nhận quyền sở hữu tài sản cho ông Trương Quốc V và bà Phan Kim V đối với các tài sản sau đây:

- Tài sản thứ nhất: Nhà chính ngang 6m dài 7m. Kết cấu: trụ bê tông, vách bê tông nguyên khối, nền tráng xi măng, mái lợp tol xi măng.

- Tài sản thứ hai: Phần xây dựng phía trước gắn liền với nhà chính ngang 6m dài 3,5m. Kết cấu: cột cây gỗ địa phương, vách thiết, nền xi măng, mái lợp tol xi măng.

- Tài sản thứ ba: Phần xây dựng phía hong liền kề nhà chính ngang 7m dài 6,2m. Kết cấu: cột gỗ địa phương, nền tráng xi măng, mái lợp tol xi măng. Nhà vệ sinh ngang 1,8m dài 2m. Kết cấu: vách bê tông nguyên khối, mái lợp tol xi măng.

- Tài sản thứ tư: Nhà sau gắn liền nhà chính ngang 7m dài 7m. Kết cấu: cây gỗ địa phương, vách lá + thiết, nền tráng xi măng, mái lợp tol xi măng.

- Tài sản thứ năm: Cây trồng trên đất là 01 cây me đang cho trái, 01 cây dứa đang cho trái.

1.3 Buộc anh Nguyễn Hoàng Đ, chị Nguyễn Kim C cùng với bà Nguyễn Ánh Nh trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật có nghĩa vụ phải giao phần đất và các tài sản trên đất tại mục 1.1 và 1.2 trong phần Quyết định của bản án này cho ông Trương Quốc V và bà Phan Kim V.

1.4 Buộc chị Nguyễn Thái Ch trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật có nghĩa vụ phải tháo dỡ, di dời chòi quán gồm 02 phần:

- Phần thứ nhất: ngang 4m dài 7m. Kết cấu: cây gỗ địa phương, nền tráng xi măng, mái lợp cao su.

- Phần thứ hai: ngang 8m dài 7m. Kết cấu: cây gỗ địa phương, nền tráng xi măng, vách lá + lưới sắt, mái lá + tol xi măng.

Để giao phần đất cho ông Trương Quốc V và bà Phan Kim V theo mục 1.3 trong phần Quyết định của bản án này.

1.5 Anh Nguyễn Hoàng Đ, chị Nguyễn Kim C, bà Nguyễn Ánh Nh và chị Nguyễn Thái Ch được quyền lưu trú (lưu cư) tại diện tích đất 611,9m<sup>2</sup> trên đất có căn nhà và chòi quán thuộc thửa 53 tờ bản đồ 23 (thửa 1204 tờ bản đồ 08 cũ) đất tọa lạc tại ấp Vĩnh H, xã Vĩnh M, huyện H, tỉnh B trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Hết thời hạn lưu trú (lưu cư) 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật thì anh Nguyễn Hoàng Đ, chị Nguyễn Kim C, bà Nguyễn Ánh Nh và chị Nguyễn Thái Ch phải trả lại phần đất và tài sản gắn liền trên đất trên đất tại mục 1.1 và 1.2 trong phần Quyết định của bản án này cho ông Trương Quốc V và bà Phan Kim V. Riêng chị Nguyễn Thái Ch phải tháo dỡ, di dời chòi quán theo mục 1.4 trong phần Quyết định của bản án.

2. Buộc ông Trương Quốc V và bà Phan Kim V phải trả cho anh Nguyễn Hoàng Đ và chị Nguyễn Kim C giá trị 01 cây me và 01 cây dứa là 1.360.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên án phí, chi phí tố tụng, lãi phát sinh giai đoạn thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 28 tháng 9 năm 2023, bị đơn anh Nguyễn Hoàng Đ kháng cáo, tại đơn kháng cáo đề ngày 17 tháng 10 năm 2023, anh Nguyễn Hoàng Đ yêu cầu hủy toàn bộ bản án dân sự số: 33/2023/DS-ST, ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn anh Nguyễn Hoàng Đ xác định lại yêu cầu kháng cáo là yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu quan điểm:*

Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Đề nghị: Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 33/2023/DS-ST ngày 14/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến tranh luận của các đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn anh Nguyễn Hoàng Đ gửi trong hạn luật định và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định nên được Hội đồng xét xử xem xét lại bản án dân sự sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Bị đơn chị Nguyễn Kim C đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do, không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan nên Tòa án tiến hành xét xử theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Tại đơn kháng cáo, bị đơn anh Nguyễn Hoàng Đ yêu cầu cấp phúc thẩm huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm nhưng tại phiên tòa, anh Đ xác định yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử nhận thấy, việc thay đổi yêu cầu kháng cáo của anh Đ có nội dung cụ thể và nằm trong phạm vi kháng cáo nên được xem xét. Xét kháng cáo của bị đơn anh Nguyễn Hoàng Đ thấy rằng:

[2.1] Theo sự thừa nhận của các bên đương sự, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Quốc V, bà Phan Kim V và anh Nguyễn Hoàng Đ, chị Nguyễn Kim C được ký kết ngày 25/11/2020 đối với diện tích đất 611,9m<sup>2</sup> (gồm 300m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn và 311,9 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa 53 tờ bản đồ 23 (thửa 1204 tờ bản đồ 08 cũ) đất tọa lạc tại ấp Vĩnh H, xã Vĩnh M, huyện H, tỉnh B là có xảy ra trên thực tế, được các bên thừa nhận nên là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, theo anh Nguyễn Hoàng Đ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/11/2020 là hợp đồng giả tạo nhằm bảo đảm cho hợp đồng vay tiền giữa anh Đ, chị C với ông V, bà Viên chứ hoàn toàn không có sự việc chuyển nhượng đất và nhà như hợp đồng và Biên nhận lập ngày

25/11/2020 được hai bên ký kết. Hội đồng xét xử nhận thấy, anh Đ chỉ trình bày mà không đưa ra được bất cứ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh có sự việc vay tiền giữa vợ chồng anh và ông V, bà Viện. Tại phiên toà, chính anh Đ thừa nhận không có gì chứng minh cho khoản tiền vay 200.000.000 đồng của ông V, bà Viện như anh đã trình bày. Mặt khác, anh Đ cho rằng tài sản là nhà và đất của anh có giá trị theo định giá là hơn 1 tỉ đồng nhưng vợ chồng anh chỉ chuyển nhượng với giá 200.000.000 đồng là không có căn cứ xem xét. Bởi lẽ, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên ký kết ngày 25/11/2020 với giá tự nguyện thoả thuận giữa các bên là 200.000.000 đồng. Trong khi việc định giá trị tài sản tranh chấp là thời điểm ngày 09/8/2023 được thực hiện bởi hội đồng định giá nên anh Đ cho rằng giá trị tài sản của anh được hội đồng định cao hơn giá trị anh thoả thuận chuyển nhượng là không phù hợp và cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/11/2020 là giá cách nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh nên trình bày của anh Đ là không có cơ sở.

[2.3] Mặt khác, cấp sơ thẩm đã xem xét tính hợp pháp về hình thức, nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao dịch mua bán nhà lập ngày 25/11/2020 và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn là có cơ sở. Cấp sơ thẩm đã đánh giá đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Tại phiên toà phúc thẩm, anh Đ có cung cấp đoạn ghi âm cuộc nói chuyện điện thoại giữa anh Đ và ông V, theo anh Đ xác định thì cuộc nói chuyện có nội dung ông V thừa nhận số tiền 200.000.000 đồng là số tiền vay nhưng cũng chính anh Đ xác định cuộc nói chuyện diễn ra sau phiên hoà giải, công khai chứng cứ giai đoạn sơ thẩm (hai bên có thoả thuận việc chuyển nhượng lại đất và nhà tại phiên hoà giải) và anh Đ đã cung cấp cho cấp sơ thẩm xem xét. Như vậy, giai đoạn phúc thẩm anh Đ có kháng cáo cũng không đưa ra chứng cứ nào khác. Trong khi, bị đơn là anh Đ chỉ trình bày mà không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ và hợp pháp. Do đó, kháng cáo của anh Đ là không cơ sở nên không được chấp nhận.

[3] Từ những phân tích nêu trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Hoàng Đ. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm: Anh Nguyễn Hoàng Đ phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH**

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Nguyễn Hoàng Đ; giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 33/2023/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu.

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 166, 502, 503 Bộ luật Dân sự

năm 2015; Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định 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 của ông Trương Quốc V và bà Phan Kim V đối với anh Nguyễn Hoàng Đ và chị Nguyễn Kim C.

1.1. Công nhận giao dịch mua bán nhà (giấy biên nhận) lập ngày 25/11/2020 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/11/2020 đối với diện tích đất là 611,9m<sup>2</sup> (gồm 300m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn và 311,9 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa 53 tờ bản đồ 23 (thửa 1204 tờ bản đồ 08 cũ), đất tọa lạc tại ấp Vĩnh H, xã Vĩnh M, huyện H, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 050112 do UBND huyện Hòa Bình cấp ngày 07/10/2017 cho anh Nguyễn Hoàng Đ (Đã điều chỉnh trang 3, thay đổi sau khi cấp chứng nhận ngày 31/5/2022: “*chuyển nhượng cho ông Trương Quốc V, sinh năm 1958, CCCD số: 096058000142, địa chỉ thường trú tại 137D/4, khóm 2, phường 7, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu; theo hồ sơ số 000581.CN.001.*”, phần đất có vị trí như sau:

- Hướng đông giáp rạch Bà Chót, có số đo là 45,50m.
- Hướng tây giáp phần đất ông Nguyễn Bé N đang sử dụng, có số đo là 45,50m.
- Hướng nam giáp phần đất ông Nguyễn Bé N đang sử dụng đang sử dụng, có số đo là 13,9m.
- Hướng bắc giáp đường Vĩnh Mỹ A – Cảng Bà, có số đo là 13,0m.  
(Kèm theo Bản án là mảnh trích đo địa chính ngày 20/3/2023)

1.2 Công nhận quyền sở hữu tài sản cho ông Trương Quốc V và bà Phan Kim V đối với các tài sản sau đây:

- Tài sản thứ nhất: Nhà chính ngang 6m dài 7m. Kết cấu: trụ bê tông, vách bê tông nguyên khối, nền tráng xi măng, mái lợp tol xi măng.
- Tài sản thứ hai: Phần xây dựng phía trước gắn liền với nhà chính ngang 6m dài 3,5m. Kết cấu: cột cây gỗ địa phương, vách thiết, nền xi măng, mái lợp tol xi măng.
- Tài sản thứ ba: Phần xây dựng phía hong liền kề nhà chính ngang 7m dài 6,2m. Kết cấu: cột gỗ địa phương, nền tráng xi măng, mái lợp tol xi măng. Nhà vệ sinh ngang 1,8m dài 2m. Kết cấu: vách bê tông nguyên khối, mái lợp tol xi măng.
- Tài sản thứ tư: Nhà sau gắn liền nhà chính ngang 7m dài 7m. Kết cấu: cây gỗ địa phương, vách lá + thiết, nền tráng xi măng, mái lợp tol xi măng.
- Tài sản thứ năm: Cây trồng trên đất là 01 cây me đang cho trái, 01 cây dứa đang cho trái.

1.3 Buộc anh Nguyễn Hoàng Đ, chị Nguyễn Kim C cùng với bà Nguyễn Ánh Nh trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật có nghĩa vụ phải giao phần đất và các tài sản trên đất tại mục 1.1 và 1.2 trong phần Quyết định của bản án này cho ông Trương Quốc V và bà Phan Kim V.

1.4 Buộc chị Nguyễn Thái Ch trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật có nghĩa vụ phải tháo dỡ, di dời chòi quán gồm 02 phần:

- Phần thứ nhất: ngang 4m dài 7m. Kết cấu: cây gỗ địa phương, nền tráng xi măng, mái lợp cao su.

- Phần thứ hai: ngang 8m dài 7m. Kết cấu: cây gỗ địa phương, nền tráng xi măng, vách lá + lưới sắt, mái lá + tol xi măng.

Đề giao phần đất cho ông Trương Quốc V và bà Phan Kim V theo mục 1.3 trong phần Quyết định của bản án này.

1.5 Anh Nguyễn Hoàng Đ, chị Nguyễn Kim C, bà Nguyễn Ánh Nh và chị Nguyễn Thái Ch được quyền lưu trú (lưu cư) tại diện tích đất 611,9m<sup>2</sup> trên đất có căn nhà và chòi quán thuộc thửa 53 tờ bản đồ 23 (thửa 1204 tờ bản đồ 08 cũ) đất tọa lạc tại ấp Vĩnh H, xã Vĩnh M, huyện H, tỉnh B trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Hết thời hạn lưu trú (lưu cư) 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật thì anh Nguyễn Hoàng Đ, chị Nguyễn Kim C, bà Nguyễn Ánh Nh và chị Nguyễn Thái Ch phải trả lại phần đất và tài sản gắn liền trên đất trên đất tại mục 1.1 và 1.2 trong phần Quyết định của bản án này cho ông Trương Quốc V và bà Phan Kim V. Riêng chị Nguyễn Thái Ch phải tháo dỡ, di dời chòi quán theo mục 1.4 trong phần Quyết định của bản án.

2. Buộc ông Trương Quốc V và bà Phan Kim V phải trả cho anh Nguyễn Hoàng Đ và chị Nguyễn Kim C giá trị 01 cây me và 01 cây dứa là 1.360.000 đồng.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án 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.

3. Chi phí xem xét thẩm định và định giá với tổng số tiền 3.929.000 đồng; Anh Nguyễn Hoàng Đ và chị Nguyễn Kim C phải chịu toàn bộ. Ông Trương Quốc V và bà Phan Kim V đã nộp xong, nên buộc anh Nguyễn Hoàng Đ và chị Nguyễn Kim C phải nộp số tiền 3.929.000 đồng (ba triệu chín trăm hai mươi chín nghìn đồng) để hoàn lại cho ông Trương Quốc V và bà Phan Kim V.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch: Ông Trương Quốc V và bà Phan Kim V không phải chịu án phí. Anh Nguyễn Hoàng Đ và chị Nguyễn Kim C phải nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hoà Bình, tỉnh Bạc Liêu.

4.2. Án phí phúc thẩm: Anh Nguyễn Hoàng Đ phải chịu 300.000 đồng; anh Đ đã dự nộp tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004977 ngày 17 tháng 10 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hoà Bình, tỉnh Bạc Liêu được chuyển thu án phí.

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



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

***Nơi nhận***

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND huyện Hòa Bình;
- CCTHADS huyện Hòa Bình;
- Đương sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

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

**Giang Thị Cẩm Thúy**