

Bản án số: 101/2025/DS-PT

Ngày: 30/6/2025

V/v tranh chấp HĐCNQSD đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị An

Các Thẩm phán: Ông Dương Văn Bản và ông Hoàng Văn Giang

- Thư ký phiên tòa: Bà Lý Bích Ngọc- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên tòa:
Ông Lương Dương Tùng Anh - Kiểm sát viên.

Từ ngày 26 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 19/2025/TLPT- DS ngày 18 tháng 4 năm 2025 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất" do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 21 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 68/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

+ Nguyên đơn: Chị Ma Thị H, sinh năm 1987

Địa chỉ: Thôn T, xã T, thị xã Đ, Quảng Ninh.

(có mặt)

+ Bị đơn:

1, Ông Ma Văn T, sinh năm 1968

Địa chỉ: Xóm K, xã H, huyện P, tỉnh Thái Nguyên

(vắng mặt)

2, Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1972

Địa chỉ: Xóm K, xã H, huyện P, tỉnh Thái Nguyên

(vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1969, địa chỉ: xóm K, xã Ô, huyện P, tỉnh Thái Nguyên (vắng mặt)

- Chị Ma Thị T1, sinh năm 1978

Trú tại: Xóm N, xã P, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn chị Ma Thị H trình bày:

Ngày 08/5/2016 chị có mua của ông Ma Văn T và bà Nguyễn Thị H1 250m² đất (chiều rộng tám mét đường là 10m, chiều dài là 25m) tại thửa đất số 290, tờ bản đồ số 05 tại xóm T (nay là xóm K), xã H, huyện P, tỉnh Thái Nguyên. Khi mua bán, hai bên có lập giấy chuyển nhượng viết tay có trưởng xóm, cán bộ địa chính và Ủy ban nhân dân xã H xác nhận, thỏa thuận miệng giá chuyển nhượng là 70.000.000đ (*bảy mươi triệu đồng*), bà H1 bớt cho chị 2.000.000đ (*hai triệu đồng*). Chị đã trả đủ cho bà H1 68.000.000đ (*sáu mươi tám triệu đồng*).

Ngay sau khi mua bán, gia đình bà H1 đã chỉ và giao đất cho chị, chị đã xây tường rào bao quanh khu đất và sử dụng để trồng keo từ năm 2016 đến nay. Năm 2022, chị yêu cầu bà H1 và ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu để chị hoàn tất thủ tục sang tên nhưng ông T và bà H1 đều tránh mặt và không hợp tác.

Đến nay chị yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng, buộc ông T và bà H1 phải thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 250m² tại thửa đất số 290, tờ bản đồ số 05 tại xóm K, xã H, huyện P, tỉnh Thái Nguyên theo giấy chuyển nhượng đã ký kết

Tại cấp sơ thẩm, kết quả đo đạc thửa đất theo hiện trạng có diện tích 249,9m², chị đề nghị công nhận diện tích 249,9m² tại thửa đất số 290, tờ bản đồ số 05 là của chị.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị H1 trình bày:

Bà và ông T có thửa đất số 290, tờ bản đồ số 5, địa chỉ tại xóm K, xã H, huyện P, tỉnh Thái Nguyên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Ma Văn T.

Do cần tiền cho ông T đi chữa bệnh nên ngày 08/5/2016, bà có chuyển nhượng (bán) cho chị Ma Thị H 5m mặt đường và ông Nguyễn Văn H2 là anh trai của bà cũng bán cho chị H 5m mặt đường (vẫn là đất của bà). Tổng diện tích 200m² (chiều rộng tám mét đường là 10m, chiều dài 20m) tại thửa đất số 290, tờ bản đồ số 05 tại xóm T (nay là xóm K), xã H, huyện P, tỉnh Thái Nguyên. Khi mua bán, hai bên có lập giấy chuyển nhượng viết tay với giá là 70.000.000 đồng, chị H đã thanh toán 66.000.000đ (sáu mươi sáu triệu đồng). Giấy chuyển nhượng có chữ ký của bà, chị H, T2 xóm, cán bộ địa chính xã và xác nhận của Ủy ban nhân dân xã H. Sau khi bán đất cho chị H, bà đã thông báo cho ông T là đã bán đất cho chị H để lấy tiền cho ông T đi viện, ông T cũng đồng ý và không có ý kiến gì.

Sau khi nhận tiền, gia đình bà đã bàn giao đất cho chị H và chị H đã xây bờ rào xung quanh khu đất và quản lý, sử dụng đất từ đó đến nay. Ngoài ra, gia đình bà cũng đã đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chị H đi làm thủ tục sang tên, nhưng chị H chưa sang tên được do diện tích đất thỏa thuận chưa đúng thực tế. Sau đó đến năm 2023 gia đình bà đã đòi chị H trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà xác định đất chuyển nhượng cho chị H là đất vườn, không phải đất thổ cư. Tuy nhiên, đến nay bà và ông T không nhất trí bán

đất cho chị H nữa. Bà đề nghị được trả lại cho chị H số tiền đã nhận và trả thêm cho chị H số tiền do bà nhận của chị H đã lâu, tổng số 136.000.000đ.

Ông Ma Văn T được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không có mặt, không cung cấp lời khai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H2 trình bày:

Em gái ông là bà Nguyễn Thị H1 có cho ông diện tích đất 100m² (chiều rộng tám mét đường 5m, chiều sâu 20) tại thửa đất số 290, tờ bản đồ số 5, địa chỉ tại xóm K, xã H, huyện P, tỉnh Thái Nguyên. Việc tặng cho chỉ nói bằng miệng, không lập giấy tờ. Sau đó một thời gian, chị Ma Thị H có đến hỏi mua diện tích đất này, ông đồng ý bán cho chị H. Hai bên đã giao tiền và bàn giao đất cho nhau đầy đủ, không có tranh chấp gì. Do đất vẫn trong giấy chứng nhận quyền sử dụng của ông Ma Văn T và bà Nguyễn Thị H1 nên ông bảo chị H đến gặp vợ chồng ông T để hoàn tất thủ tục sang tên.

Đến nay chị H khởi kiện yêu cầu ông T và bà H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký, ông không có ý kiến gì.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông xác định chiều dài đất chỉ có 20m, ông đề nghị được trả lại tiền cho chị H1 và trả thêm tiền theo lãi suất ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Ma Thị T1 trình bày:

Chị là chị gái ruột của chị H. Chị có thửa đất số 306, tờ bản đồ địa chính số 5, liền kề với thửa đất số 290, tờ bản đồ số 05 của ông Ma Văn T và bà Nguyễn Thị H1. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông T và bà H1, chị H có xây tường rào sang thửa đất số 306 của chị 11,2m², chị không có ý kiến gì về việc này. Chị và chị H tự giải quyết với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Với nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 21/5/2014 của Tòa án nhân dân huyện Phú Lương đã xét xử và quyết định:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 144, 147, 165, 227, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 129, Điều 502, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật đất đai năm 2013

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội khóa 14 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 chị Ma Thị H.

1.1: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Ma Văn T, bà Nguyễn Thị H1 và chị Ma Thị H (Đơn xin chuyển nhượng đất ngày 08/5/2016) đối với diện tích 249,9m² đất trồng cây lâu năm khác tại thửa đất số 290, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Xóm K, xã H, huyện P, tỉnh Thái Nguyên.

1.2: Chị Ma Thị H được quyền sử dụng diện tích 249,9m² đất trồng cây lâu năm khác tại thửa đất số 290, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Xóm K, xã H, huyện P, tỉnh Thái Nguyên, theo vị trí ABCDEFGMA (có sơ đồ kèm theo)

1.3: Ông Ma Văn T, bà Nguyễn Thị H1, chị Ma Thị H có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký sang tên, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện các nghĩa vụ về tài chính theo quy định.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí,việc thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn bà Ma Thị H kháng cáo với nội dung không nhất trí án sơ thẩm xác định diện tích đất chuyển nhượng là đất trồng cây lâu năm khác, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm giải quyết công nhận diện tích đất chuyển nhượng là đất thổ cư.

Ngày 03/6/2024, bị đơn bà Nguyễn Thị H1 kháng cáo không nhất trí việc công nhận hợp đồng, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm giải quyết cho bà được trả lại tiền và huỷ hợp đồng chuyển nhượng với bà H. Tuy nhiên, ngày 05/6/2024, bà H1 đã có đơn xin rút đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà H thay đổi một phần nội dung kháng cáo, bà đồng ý xác định loại đất theo bản đồ chính lý của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, phần đất của bà có bao nhiêu diện tích đất ở, bao nhiêu diện tích đất trồng cây lâu năm theo Bản đồ địa chính đã chỉnh lý và theo GCNQSD đất của bị đơn thì bà cũng chấp nhận.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị T1 chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn ông T và bà H1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông H2 chưa chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm, công nhận diện tích 235,6m² theo kết quả cung cấp tại cấp phúc thẩm của đơn vị đo đạc, trong đó có 127,5m² đất ở, 108,1m² đất trồng cây lâu năm thuộc quyền sử dụng của chị Ma Thị H. Về án phí, chị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

Nguyên đơn bà H kháng cáo quá hạn nhưng đã được Hội đồng xét kháng cáo quá hạn cấp phúc thẩm chấp nhận, sau đó, bà H đã nộp tạm ứng án phí nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về sự vắng mặt của bị đơn là bà H1, ông T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông H2 tại phiên tòa phúc thẩm, Toà án đã triệu tập hợp lệ lần thứ

hai nhưng những người này vẫn vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà H1, ông T và ông H2.

Về nội dung:

Xét kháng cáo của nguyên đơn chị Ma Thị H về việc đề nghị công nhận diện tích chuyển nhượng gồm cả đất ở và đất trồng cây lâu năm, Hội đồng xét xử thấy:

[1]. Quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự không tranh chấp về việc có hay không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà đều thừa nhận việc chuyển nhượng là có thật nên Toà án cấp sơ thẩm căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do các đương sự cung cấp và do Toà án thu thập được để công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/5/2016 giữa chị Ma Thị H và bà Nguyễn Thị H1 vợ ông T đối với diện tích đất có kích thước “bề rộng tám mét đường 10m, bề dài 25m” tại thửa 290, TĐĐ số 5 tại xóm K, xã H, huyện P, tỉnh Thái Nguyên có trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà H1, ông T là có cơ sở. Bản thân ông T không ký giấy chuyển nhượng nhưng có căn cứ cho thấy ông biết rõ việc chuyển nhượng và bàn giao đất giữa gia đình ông với chị H cũng như việc chị H quản lý, sử dụng đất trên thực tế vì phần đất chuyển nhượng liền kề với nhà ở của gia đình ông, do vậy, việc ông không phản đối thể hiện ý chí của ông đồng ý việc bà H1 chuyển nhượng đất cho chị H. Sau khi xét xử sơ thẩm, các đương sự không kháng cáo về nội dung này. Toà án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 để xác định giao dịch chuyển nhượng đã hoàn thành về mặt nội dung, còn về hình thức, tuy các bên chưa thực hiện theo quy định của pháp luật nhưng giao dịch này không bị vô hiệu là đúng.

[2]. Về diện tích đất: Tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn xác định diện tích chuyển nhượng là 250m², bị đơn xác định chỉ có 200m². Hội đồng xét xử thấy: Theo kết quả đo hiện trạng do đơn vị đo đạc cung cấp trong quá trình giải quyết tại Toà án cấp sơ thẩm, diện tích chị H sử dụng có trong thửa 290 là 249,9m². Tại cấp phúc thẩm, Toà án đã yêu cầu Công ty Đ cung cấp bản trích đo hiện trạng gồm diện tích và các mốc giới cụ thể khi thực hiện chồng ghép, đối chiếu với bản đồ chỉnh lý của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P và trích lục thửa đất có trong GCNQSD đất thửa 290, kết quả thể hiện: Diện tích đất chị H sử dụng 249,9m² mà Toà án cấp sơ thẩm xác định bao gồm cả phần đất nằm ngoài phạm vi trích lục bản đồ địa chính chỉnh lý, còn trong phạm vi bản đồ địa chính chỉnh lý thì diện tích chị H sử dụng là 237,1m². Tuy nhiên, đó là con số thể hiện trên bản đồ, còn khi chồng ghép hiện trạng sử dụng với trích lục bản đồ địa chính chỉnh lý thì diện tích đất chị H đang sử dụng chỉ có 235,6m². Như vậy, Toà án cấp sơ thẩm công nhận diện tích thực tế 249,9m² bao gồm cả phần diện tích nằm ngoài phạm vi trích lục chỉnh lý bản đồ địa chính là không chính xác, cần công nhận diện tích thực tế 235,6m² mới đảm bảo việc cấp GCNQSD đất vừa phù hợp với bản đồ địa chính chỉnh lý, vừa phù hợp với hiện trạng và không ảnh hưởng đến các phần đất của người có đất liền kề và đất đường giao thông. Tại phiên toà phúc thẩm, chị H cũng nhất trí đề nghị công nhận diện tích 235,6m².

[3]. Về loại đất, mặc dù giấy tờ chuyển nhượng chỉ ghi kích thước, không ghi loại đất nhưng căn cứ trích lục bản đồ địa chính chính lý của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P và trích lục sơ đồ thửa đất có trong GCNQSD đất thửa 290 thì phần đất ở của gia đình bà H1, ông T (ONT) đã được định vị ở vị trí chiều ngang bám mặt đường, trong đó, phần đất ở có trong hiện trạng bà H đang quản lý sử dụng có diện tích $127,5\text{m}^2$, phần còn lại $235,6\text{m}^2 - 127,5\text{m}^2$ đất ở = $108,1\text{m}^2$ là đất trồng cây lâu năm (có trích lục sơ đồ từng loại đất kèm theo). Do đó, kháng cáo của bà H cho rằng diện tích chuyển nhượng gồm cả đất ở và đất trồng cây lâu năm là có căn cứ chấp nhận. Án sơ thẩm xác định toàn bộ là đất trồng cây lâu năm là không đúng với bản đồ địa chính chính lý và không đúng với sơ đồ trích lục thửa 290 có trong Giấy chứng nhận QSD đất mang tên ông T. Đồng thời, bản án không có trích lục sơ đồ kèm theo là thiếu sót, làm ảnh hưởng đến việc thi hành án sau này, cần sửa án sơ thẩm về diện tích đất và loại đất được công nhận như đã phân tích ở trên.

[4]. Liên quan đến kháng cáo của đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy, bản án sơ thẩm có một số thiếu sót, sai sót như sau:

4.1. Về thu thập chứng cứ: Toà sơ thẩm không thu thập bản sao công chứng/chứng thực Giấy chứng nhận QSD thửa đất số 290 để làm cơ sở giải quyết vụ án. Tại cấp phúc thẩm, Toà án đã khắc phục thiếu sót này cho cấp sơ thẩm, đã thu thập tại Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện P bản sao Giấy chứng nhận QSD đất số BI 240581 do UBND huyện P cấp ngày 28/5/2012 mang tên ông Ma Văn T, địa chỉ tại xóm K, xã H, P, Thái Nguyên đối với thửa số 290, tờ bản đồ số 5.

4.2. Trong phần nhận định và quyết định của Bản án, Toà án cấp sơ thẩm không đề cập đến GCNQSD đất thửa 290. Lẽ ra cần nhận định và tuyên buộc bị đơn ông T và bà H1 phải nộp bản gốc Giấy chứng nhận QSD đất tại cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký biến động, sang tên phần đất chuyển nhượng cho chị H theo quyết định của bản án.

4.3. Về áp dụng pháp luật: Bản án nhận định áp dụng khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự quy định “Tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự” để giải quyết tranh chấp trong vụ án này là đúng. Tuy nhiên, trong phần Quyết định lại tuyên áp dụng khoản 2 Điều 26 là nhầm lẫn, sai sót.

Mặt khác, bản án có giải quyết về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản nhưng trong phần quyết định chỉ áp dụng Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự quy định về nghĩa vụ chịu chi phí định giá tài sản mà không áp dụng quy định tại Điều 157, Điều 158, Điều 166 quy định về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và xử lý tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, tạm ứng chi phí định giá tài sản là thiếu sót.

Tuy nhiên, những thiếu sót, sai sót trên đây không phải là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng hoặc nội dung vụ án, không làm ảnh hưởng đến bản chất của vụ án, xét thấy có thể khắc phục được tại cấp phúc thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án về các nội dung như đã phân tích nêu trên.

[5]. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Án sơ thẩm tuyên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch, nguyên đơn không phải chịu án phí là có căn cứ.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của chị H được chấp nhận nên chị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn lại tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

[6]. Chi phí tố tụng: Giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[7]. Xét đề nghị của đại diện VKS về việc sửa bản án sơ thẩm là có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn chị Ma Thị H.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 21/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên.

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 129, Điều 357, Điều 468, Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Ma Thị H đối với bị đơn ông Ma Văn T và bà Nguyễn Thị H1.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/5/2016 giữa ông Ma Văn T và bà Nguyễn Thị H1 với chị Ma Thị H đối với diện tích 235,6m² đất (gồm 127,5m² đất ở, 108,1m² đất trồng cây lâu năm) tại thửa đất số 290, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Xóm K, xã H, huyện P, tỉnh Thái Nguyên) có trong GCNQSD đất số BI 240581 do UBND huyện P cấp ngày 28/5/2012 mang tên ông Ma Văn T có hiệu lực pháp luật.

1.2. Chị Ma Thị H được quyền sử dụng diện tích đất 235,6m² (gồm 127,5m² đất ở (theo sơ đồ hiện trạng gồm các điểm: STQRS) và 108,1m² đất trồng cây lâu năm (theo sơ đồ hiện trạng gồm các điểm: QTMNFEDQ) thuộc thửa đất số 290, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Xóm K, xã H, huyện P, tỉnh Thái Nguyên.

1.3. Chị Ma Thị H có quyền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với diện tích 235,6m² đất nêu trên.

1.4. Buộc ông Ma Văn T, bà Nguyễn Thị H1 phải nộp bản gốc GCNQSD đất số BI 240581 do UBND huyện P cấp ngày 28/5/2012 mang tên ông Ma Văn T tại cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký biến động sang tên phần diện tích đất 235,6m² cho chị Ma Thị H.

1.5. Các cơ quan có thẩm quyền căn cứ Bản án này để thực hiện việc đăng ký biến động sang tên diện tích 235,6m² đất tại thửa đất số 290, tờ bản đồ số 5 từ tên ông Ma Văn T sang cho bà Ma Thị H.

2. Án phí:

2.1 Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Ma Văn T và bà Nguyễn Thị H1 phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) sung quỹ nhà nước.

Chị Ma Thị H được hoàn trả 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0004412 ngày 10/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Thái Nguyên.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Chị Ma Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004884 ngày 14/4/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Thái Nguyên.

3. Chi phí tố tụng: Ông Ma Văn T và bà Nguyễn Thị H1 phải liên đới thanh toán cho chị Ma Thị H chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản với số tiền là 7.300.000đ (*Bảy triệu ba trăm nghìn đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành mà người phải thi hành án chậm thi hành án thì phải chịu lãi suất đối với số tiền chậm thi hành án theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. 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, người phải thi hành án 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, 7a, 7b, 9 của 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:

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND huyện Phú Lương, TN;
- Chi cục THADS H.Phú Lương;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Vũ Thị An

