TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 259 /2024/DS-PT
Ngày: 17/5//2024
"V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vĩnh

Các Thẩm phán: Ông Ngô Tấn Lợi

Ông Nguyễn Chí Dũng

- ***Thư ký ghi biên bản phiên tòa***: Bà Bùi Thị Kim Xuyến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa***: Ông Đỗ Trung Đến – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06/5/2024, ngày 17/5/2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 389/2023/TLPT-DS ngày 22 tháng 11 năm 2023 về *"Tranh chấp dân sự Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất";*

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2023/DS-ST ngày 09/8/2023 của Tòa án huyện T, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 71/2024/QĐPT-DS ngày 22 tháng 01 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 128/2024/QĐ-PT ngày 23/02/2024 và Thông báo mở lại phiên tòa số 315/TB-TA ngày 13/5/2024 giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn***: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị N là Luật sư Tăng Thị L, Văn phòng luật sư Tăng Thị L thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ. Địa chỉ: Khóm B, thị trấn S, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn:

2.1 Bà Mai Thị B, sinh năm 1946 (chết 15/01/2023);

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Mai Thị B: Anh Trần Văn H, anh Trần Văn Đ, chị Trần Thị T, anh Trần Văn B1, chị Trần Thị Thắm E, anh Trần Văn N1, chị Trần Thị Út E1 và chị Nguyễn Thị L1 (Lắm) là con ruột của bà Mai Thị B.

2.2 Anh Trần Văn H (H1), sinh năm 1968;

2. 3 Anh Trần Văn Đ, sinh năm 1971;

2.4 Chị Trần Thị T, sinh năm 1974;

2.5 Anh Trần Văn B1, sinh năm 1972;

2.6 Chị Trần Thị Thắm E, sinh năm 1978;

2.7 Anh Trần Văn N1, sinh năm 1976;

2.8 Chị Trần Thị Út E1, sinh năm 1980;

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, Đồng Tháp.

Người đại diện ủy quyền của Trần Văn N1 là bà Trần Thị H2, sinh năm 1988; Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp theo Hợp đồng ủy quyền ngày 16/5/2024.

Người đại diện ủy quyền của Trần Văn B1, Trần Thị T là anh Trần Văn N1, sinh năm 1976. Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp theo văn bản ủy quyền ngày 20/6/2022, ngày 25/5/2023.

Người đại diện ủy quyền của Trần Thị Út E1, Nguyễn Thị L1 (Lắm) là Trần Văn H, sinh năm 1968. Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp theo văn bản ủy quyền cùng ngày 22/5/2023.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Nguyễn Thị L1, sinh năm 1965; Địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người làm chứng:

- Ông Trần Văn G, sinh năm 1970; Bà Võ Thị Đ1, sinh năm 1959; Bà Trần Thị L2, sinh năm 1953; Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

(Có mặt: Bà N2, bà H2, ông H, ông N1, Luật sư Tăng Thị L

- *Người kháng cáo*: Ông Trần Văn N1, Trần Văn H là bị đơn, đồng thời là người kế thừa của bà Mai Thị B kháng cáo;
- *Kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Hồng.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:

Năm 2013, bà N nhận chuyển nhượng phần đất diện tích (40m x 20m) = 800m^2 thuộc thửa 01, tờ bản đồ số 28, tọa lạc xã T, huyện T của ông Trần Văn B2, bà Mai Thị B với giá 32.000.000đồng; hai bên có lập giấy tay mua bán đất đề ngày 19/01/2013. Lúc chuyển nhượng do giấy QSD đất ông B2 đang thế chấp tại Ngân hàng nên hai bên chưa lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho bà N. Sau đó thì ông B2 nhiều lần hứa hẹn (*Có làm tờ cam kết đề ngày 13/3/2014, và ngày 29/10/2018)* và được UBND xã T tổ chức hòa giải thì ông B2 cũng hứa, việc thỏa thuận chuyển nhượng đất bà N đã giao đủ tiền cho ông B2, bà B và ông B2 có đo đạc giao đất cho bà N.

Ngày 14/10/2019 ông B2 chết, các con ông B2 trả nợ Ngân hàng lấy giấy chứng nhận QSD đất về thì có một số người con không đồng ý chuyển nhượng sang tên cho bà N; tại buổi hòa giải ngày 22/02/2020 anh Trần Văn H (con ông B2) thừa nhận và đồng ý chuyển QSD đất cho bà N nhưng chỉ đồng ý đo đất tính từ nữa lộ nhựa đo vô, còn bà N yêu cầu đo từ mí lộ nhựa nên hòa giải không thành.

Theo đơn khởi kiện bà N yêu cầu bà Mai Thị B, Trần Văn H, Trần Văn Đ, Trần Thị T, Trần Văn B1, Trần Thị Thắm E, Trần Văn N1 và Trần Thị Út E1 (là vợ và các con của ông B2) chuyển nhượng QSD đất cho bà N diện tích (20m x 40m) = 800m^2 thuộc thửa 01, tờ bản đồ số 28; nhưng đo thực tế thì phần đất thuộc một phần thửa 01, một phần thửa 1297. Do hiện nay các con của ông B2, bà B đang quản lý phần đất mà ông B2 trước đây đã giao cho bà N, nên bà N yêu cầu bị đơn và người kế thừa của bà B, người thừa kế của ông B2 giao diện tích đất 777,3m^2 thuộc một phần thửa 01, tờ bản đồ số 28 và một phần thửa số 1297, tờ bản đồ số 06 cho bà N theo sơ đồ đo đạc ngày 21/6/2022.

- Bị đơn, đồng thời là người kế thừa của bà Mai Thị B là anh Trần Văn Đ, anh Trần Văn H (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của chị Trần Thị Út E1 và chị Nguyễn Thị L1); anh Trần Văn N1 (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của chị Trần Thị T và anh Trần Văn B1) trình bày, bà Trần Thị H2 là đại diện ủy quyền của Trần Văn N1 trình bày:

Từ năm 2013 đến khi ông Trần Văn B2 chết thì các anh chị không nghe nói có việc ông B2 chuyển nhượng đất cho bà N, nay các anh chị không thống nhất theo yêu cầu của bà N.

Cây trên đất do ông B2 trồng, đất do ông B2 quản lý. Đất đang tranh chấp có nguồn gốc do ông B2, bà B khai phá, tất cả các con của ông B2, bà B không có công sức đóng góp gì đối với phần đất này. Nay anh H, anh Đ, anh N1 và đồng thời là người đại diện cho các anh chị em còn lại (con của ông B2, bà B) không yêu cầu chia thừa kế đối với di sản của ông B2, bà B trong vụ án này.

- Anh Trần Văn H, anh Trần Văn Đ, chị Trần Thị T, anh Trần Văn B1, anh Trần Văn N1 và chị Trần Thị Út E1 có yêu cầu phản tố, yêu cầu hủy giấy tay mua bán đất đề ngày 19/01/2013 và các tờ cam kết đề ngày 13/3/2014, ngày 29/10/2018 giữa ông B2, bà B với bà N, không đồng ý giao đất.

- Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 09/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị N.

1.1 Công nhận giấy tay mua bán đất đề ngày 19/01/2013 giữa ông B2, bà B với bà N.

Buộc những người thừa kế của ông Trần Văn B2 và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà Mai Thị B gồm: Chị Nguyễn Thị L1, anh Trần Văn H, anh Trần Văn Đ, chị Trần Thị T, anh Trần Văn B1, chị Trần Thị Thắm E, anh Trần Văn N1 và chị Trần Thị Út E1 phải chuyển quyền sử dụng và giao diện tích đất 777,3m^2 thuộc một phần thửa 01, tờ bản đồ số 28 và thuộc một phần thửa số 1297, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp cùng các cây trồng trên đất cho bà Nguyễn Thị N, có vị trí tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đường nhựa chiều dài 20m từ Mốc 3 - Mốc 4.

- Hướng Tây giáp một phần thửa đất 1297 dài 20m từ M - Mốc 6.

- Hướng Nam giáp một phần thửa đất 01 chiều dài 40m từ M - Mốc 5 - Mốc 6.

- Hướng Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn L3 chiều dài 40m từ Mốc 1 - Mốc 2 - Mốc 3.

(Có sơ đồ đo đạc và biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ kèm theo).

Bà Nguyễn Thị N được đến cơ quan có thẩm quyền để xác lập quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật đất đai.

1.2 Buộc bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm trả 2.000.000đồng cho những người thừa kế của ông Trần Văn B2 và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà Mai Thị B gồm: Chị Nguyễn Thị L1, anh Trần Văn H, anh Trần Văn Đ, chị Trần Thị T, anh Trần Văn B1, chị Trần Thị Thắm E, anh Trần Văn N1 và chị Trần Thị Út E1.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Trần Văn H, anh Trần Văn Đ, chị Trần Thị T, anh Trần Văn B1, anh Trần Văn N1 và chị Trần Thị Út E1 về việc yêu cầu hủy giấy tay mua bán đất đề ngày 19/01/2013 và các tờ cam kết đề ngày 13/3/2014, ngày 29/10/2018 giữa bà N với ông B2, bà B.

3. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Buộc những người thừa kế của ông Trần Văn B2 và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà Mai Thị B gồm: Chị Nguyễn Thị L1, anh Trần Văn H, anh Trần Văn Đ, chị Trần Thị T, anh Trần Văn B1, chị Trần Thị Thắm E, anh Trần Văn N1 và chị Trần Thị Út E1 có nghĩa vụ trả 4.066.000đồng cho bà Nguyễn Thị N.

4. Án phí dân sự sơ thẩm.

- Buộc bà N nộp 300.000đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.886.500đồng theo biên lai số 0002553 ngày 26/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng. Bà Nguyễn N được hoàn trả lại 3.586.500đồng;

- Buộc những người thừa kế của ông Trần Văn B2 và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà Mai Thị B gồm: Chị Nguyễn Thị L1, anh Trần Văn H, anh Trần Văn Đ, chị Trần Thị T, anh Trần Văn B1, chị Trần Thị Thắm E, anh Trần Văn N1 và chị Trần Thị Út E1 phải nộp 36.292.000đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 900.000đồng theo biên lai số 0002550 ngày 26/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng. Chị Nguyễn Thị L1, anh Trần Văn H, anh Trần Văn Đ, chị Trần Thị T, anh Trần Văn B1, chị Trần Thị Thắm E, anh Trần Văn N1 và chị Trần Thị Út E1 còn phải nộp 35.392.000đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

- Ngày 17/8/2023, 21/8/2023 ông Trần Văn N1, Trần Văn H3 kháng cáo yêu cầu xem xét lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

- Ngày 23/8/2023 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Hồng có Quyết định số: 02/QĐ-VKS-DS kháng nghị yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án huyện T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Theo yêu cầu khởi kiện, bà Nguyễn Thị N yêu cầu bị đơn chuyển nhượng QSD đất thửa 01, tờ bản đồ số 28; thửa 1297, tờ bản đồ số 6, diện tích đo thực tế 777,3m^2. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn thay đ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (giấy tay ngày 19/01/2013) giữa bà N2 với ông Trần Văn B2, bà Mai Thị B; yêu cầu người kế thừa của bà B, người thừa kế của ông B2 trả tiền chuyển nhượng và giá trị chênh lệch QSD đất bằng số tiền 330.000.000đồng.

+ Theo đơn kháng cáo, bị đơn, đồng thời là người kế thừa của bà Mai Thị B là anh Trần Văn H3, Trần Văn N1 yêu cầu hủy giấy tay mua bán đất ghi ngày 19/01/2013; các tờ cam kết ngày 13/3/2014, 29/10/2018 giữa ông Trần Văn B2, bà Mai Thị B với bà Nguyễn Thị N đối với diện tích đất chuyển nhượng 800m^2. Tại phiên tòa người đại diện ủy quyền của ông N1 là bà Trần Thị H2, ông Trần Văn H3 đồng ý hủy hợp đồng giấy tay mua bán đất giữa ông B2, bà B với bà N; các người kế thừa của bà B, người thừa kế của ông B2 đồng ý trả lại tiền chuyển nhượng và giá trị chênh lệch QSD đất cho bà N số tiền 330.000.000đồng.

+ Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông H, ông N1; không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát huyện Tân Hồng; Công nhận thỏa thuận của bà N với ông N1, ông H3;

Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông B2, bà B với bà N và người thừa kế của ông B2, bà B trả tiền chuyển nhượng và giá trị chênh lệch QSD cho bà N 330.000.000đồng.

+ Tại Quyết định số 02/QĐ-VKS-DS ngày 23/8/2023 Viện Trưởng Viện kiểm sát huyện Tân Hồng kháng nghị yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án huyện Tân Hồng; vì:

- Đất tranh chấp được cấp QSD cho hộ ông Trần Văn B2, nhưng Tòa sơ thẩm không đưa những người trong hộ tham gia tố tụng với tư cách là người liên quan là thiếu tư cách đương sự;

- Khi chuyển nhượng đất cho bà N, những người trong hộ ông B2 không ký tên, Tòa sơ thẩm chưa thu thp chứng cứ đầy đủ nhưng buộc các bị đơn giao đất cho bà N2;

- Các đương sự tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nhưng Tòa sơ thẩm buộc bị đơn nộp án phí có giá ngạch là chưa phù hợp.

+ Tại phiên tòa nguyên đơn, bị đơn, người liên quan thỏa thuận huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà N với ông B2, bà B và tờ cam kết ngày 13/3/2014, 29/10/2018; người thừa kế của ông B2, bà B trả giá trị QSD cho bà N 330.000.000đồng; thỏa thuận này là tự nguyện của các đương sự và phù hợp, đề nghị Tòa chấp nhận. Xét thấy kháng nghị của Viện kiểm sát huyện T là không cần thiết nên rút kháng nghị.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N khởi kiện yêu cầu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thửa 01, tờ bản đồ số 28; thửa 1297, tờ bản đồ số 6 diện tích 800m^2 tọa lạc xã T, huyện T do hộ ông Trần Văn B2 đứng tên QSD đất.

[2] Bị đơn Trần Văn H, Trần Văn Đ, chị Trần Thị T, anh Trần Văn B1, chị Trần Thị Thắm E, anh Trần Văn N1, và chị Trần Thị Út E1 có yêu cầu phản tố yêu cầu hủy giấy tay mua bán đất ghi ngày 19/01/2013; các tờ cam kết ngày 13/3/2014, 29/10/2018 giữa ông Trần Văn B2, bà Mai Thị B với bà Nguyễn Thị N đối với diện tích đất chuyển nhượng 800m^2 (đo thực tế 777,3m^2) thuộc thửa 01, tờ bản đồ số 28; thửa 1297, tờ bản đồ số 6, tọa lạc xã T, huyện T do hộ ông Trần Văn B2 đứng tên QSD.

[3] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ cùng với lời trình bày của các đương sự, ý kiến của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và đề nghị của Viện kiểm sát. Xét thấy:

[3.1] Đất tranh chấp thuộc thửa 01, tờ bản đồ số 28; thửa 1297, tờ bản đồ số 6 diện tích 777,3m^2 có nguồn gốc của ông Trần Văn B2, bà Mai Thị B khai mở.

Năm 1995 cấp QSD cho hộ Trần Văn B2 đại diện đứng tên. Sau đó hộ ông B2 lập hồ sơ cấp đổi giấy QSD đất từ bản đồ địa chính 299 sang bản đồ địa chính chính quy và ngày 19/12/2013 được cấp QSD đất. Thời điểm cấp QSD đất lần đầu trong hộ theo xác nhận tại Công văn số: 438/XNHK-QLHC ngày 26/6/2023 của Công an huyện T (*BL 309*) thì thành viên hộ năm 1992 gồm: Ông Trần Văn B2, bà Mai Thị B, anh Trần Văn Đ, anh Trần Văn B1, chị Trần Thị T, anh Trần Văn N1, Trần Thị Thắm E và chị Trần Thị Út E1. Mặc dù Tòa sơ thẩm không đưa họ tham gia tố tụng với tư cách là người liên quan trong vụ án nhưng những người này cũng đã tham gia với tư cách bị đơn, người kế thừa của bà Mai Thị B. Cho nên việc họ không tham gia với tư cách là người liên quan cũng không làm ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của đương sự khi giải quyết vụ án.

[3.2] Xác định thửa đất 01, 1297 cấp QSD cho hộ ông Trần Văn B2, nhưng khi ông B2 chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị N chỉ có ông B2, bà B ký tên thể hiện tại giấy tay mua bán đất ngày 19/01/2013, tờ cam kết ghi ngày 13/3/2014, 29/10/2018 giữa ông Trần Văn B2, bà Mai Thị B với bà Nguyễn Thị N mà không có sự đồng ý ký tên của thành viên trong hộ. Năm 1995 khi cấp QSD đất cho hộ ông B2 thì các con của ông B2, bà B cho rằng đất do ông B2, bà B khai mở nhưng quá trình sống chung những thành viên trong hộ có công duy trì giữ gìn, tôn tạo đất. Đồng thời, khi ông B2, bà B chuyển nhượng đất cho bà N lúc này giấy chứng nhận QSD các phần đất trên đang thế chấp để đảm bảo nợ vay của Ngân hàng nhưng lại mang chuyển nhượng là không phù hợp với quy định tại Điều 188 Luật đất đai.

[3.3] Bà N cho rằng khi nhận chuyển nhượng đất của ông B2 vào năm 1993, bà N đã giao tiền cho ông B2 và bà B nhận 32.000.000đồng và ông B2 đã giao đất cho bà, lời trình bày này không được người thừa kế của ông B2, người kế thừa của bà B thừa nhận đã giao đất nhưng bà N không có căn cứ chứng minh. Bởi lẽ, hiện trạng trên đất có các cây trồng của ông B2 gồm: 02 cây xoài, 02 cây dừa, 01 cây me chua, 01 cây dâu tầm, 02 cây bình bát, 25 cây trầm, 01 cay khế, 03 cây gáo, 07 cây bạch đàn, ... không thể hiện có việc thỏa thuận về các cây trồng trên đất và từ trước nay các con ông B2, bà B vẫn là người quản lý các cây này. Người làm chứng là ông Nguyễn Tấn Ả, Trần Văn L4 xác nhận có biết việc ông B2 chuyển nhượng và đo đạc giao đất cho bà N, nhưng lời trình bày của bà N và ông Ả, ông L4 không phù hợp với chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án nên không có căn cứ rằng ông B2 đã giao đất cho bà N.

[4] Ông Trần Văn H, Trần Văn N1 kháng cáo yêu cầu hủy giấy tay mua bán đất ghi ngày 19/01/2013; các tờ cam kết ngày 13/3/2014, 29/10/2018 giữa ông Trần Văn B2, bà Mai Thị B với bà Nguyễn Thị N đối với diện tích đất chuyển nhượng 800m^2. Xét thấy:

Như đã phân tích tại mục [3.1], [3.2] và [3.3] thì diện tích đất 777,3m^2 thuộc một phần thửa 01, tờ bản đồ số 28; thửa 1297, tờ bản đồ số 6 có nguồn gốc của ông Trần Văn B2, bà Mai Thị B khai mở. Khi đăng ký được cấp QSD

cho hộ (07 người) nhưng ông B2, bà B không ý kiến là mặc nhiên thừa nhận. Đến năm 2013 ông B2 viết giấy tay chuyển nhượng cho bà N mà không có ý kiến của những người trong hộ; đồng thời cũng đang trong lúc QSD đất thế chấp để vay tiền ở Ngân hàng là không phù hợp. Việc ông B2 ký tên có nhận tiền chuyển nhượng đất của bà N nhưng lại không thể hiện có việc giao đất cho bà N, mà đất từ trước nay đều do các con của ông B2, bà B quản lý, kể cả tài sản là cây trên đất. Căn cứ tờ cam kết ngày 13/3/2014, 29/10/2018 thể hiện ông B2 hứa giao đất nhưng đến nay vẫn chưa giao đất.

[5] Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, bà N và người kế thừa của bà B, người thừa kế của ông B2 đồng ý thỏa thuận hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (theo giấy tay mua bán đất ngày 19/01/2013), tờ cam kết ngày 13/3/2014, 29/10/2018 giữa bà N với ông B2, bà B; người kế thừa của bà B, người thừa kế của B2 trả cho bà N tiền chuyển nhượng và giá trị chênh lệch QSD đất là 330.000.000đồng. Thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện và phù hợp pháp luật nên Tòa chấp nhận. Đồng thời, vị đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa đề nghị rút kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát huyện T. Từ đó, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án huyện T.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Do có nghĩa vụ trả giá trị QSD đất cho bà N nên người kế thừa của bà B, người thừa kế của ông B2 phải chịu án phí (330.000.000đồng x 5%) = 16.500.000đồng.

[7] Án phí phúc thẩm: Ông Trần Văn H, Trần Văn N1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[8] Tại phiên tòa, vị đại diện Viện kiểm sát phát biểu về việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật và đề nghị rút kháng nghị của Viện kiểm sát huyện T, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự; Sửa án sơ thẩm của Tòa án huyện T. Đề nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 148; Điều 300; khoản 2 Điều 308; Điều 313 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 và lệ phí Tòa án;

- Đình chỉ Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS ngày 23/8/2023 Viện Trưởng Viện kiểm sát huyện Tân Hồng

- Công nhận sự thỏa thuận tự nguyện của bà Nguyễn Thị N với người kế thừa của bà Mai Thị B; người thừa kế của ông Trần Văn B2.

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2023/DS-ST ngày 09/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng.

- Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị N; người kế thừa của bà Mai Thị B; người thừa kế của ông Trần Văn B2.

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất theo giấy tay mua bán đất ngày 19/01/2013 và tờ cam kết ngày 13/3/2014, ngày 29/10/2018 giữa bà Nguyễn Thị N với ông Nguyễn Văn B3, bà Mai Thị B.

2. Các người kế thừa của bà Mai Thị B, người thừa kế của ông Nguyễn Văn B3 gồm Trần Văn H (Hãnh), Trần Văn Đ, Trần Văn B1, Trần Văn N1, Trần Thị T (Thấm), Trần Thị Thắm E, Trần Thị Út E1, Nguyễn Thị L1 (Lắm) có nghĩa vụ giao tiền chuyển nhượng và giá trị chênh lệch QSD đất cho bà Nguyễn Thị N đối với thửa đất 1, tờ bản đồ số 28; thửa 1297, tờ bản đồ số 6 diện tích 777,3m^2 số tiền 330.000.000đồng.

3. Giao QSD đất diện tích 777,3m^2 (ONT); trong đó diện tích 661,9m^2 thuộc thửa 1, tờ bản đồ số 28; diện tích 115,4m^2 thuộc thửa 1297, tờ bản đồ số 6 và cây trồng trên đất cho người thừa kế của ông Trần Văn B2, người kế thừa của bà Mai Thị B gồm Trần Văn H (H), Trần Văn Đ, Trần Văn B1, Trần Văn N1, Trần Thị T (Thấm), Trần Thị Thắm E, Trần Thị Út E1, Nguyễn Thị L1 (Lắm) được sử dụng theo phạm vi các mốc M1 – M2 – M3 – M4 – M5 – M6 – M1, đất tọa lạc xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

(Kèm biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc ngày 21/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T).

Các đương sự được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký, điều chỉnh QSD đất theo quy định pháp luật.

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 mà người phải thi hành án chưa thi hành xong, thì 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 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Người kế thừa của bà Mai Thị B gồm Trần Văn H, Trần Văn Đ, Trần Văn B1, Trần Thị T (Thấm), Trần Văn N1, Trần Thị Thắm E, Trần Thị Út E1 và Trần Thị L5 (Lắm) phải chịu 16.500.000đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 900.000đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002550 ngày 26/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng; số tiền ông Đ, B1, T1, N1, Thắm E, Út E1, L5 phải nộp tiếp là 15.600.000đồng.

+ Bà Nguyễn Thị N được nhận lại 3.886.500đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002553 ngày 26/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng.

5. Chi phí xem xét thẩm định, tại chỗ và định giá số tiền 4.066.000đồng. Bà Nguyễn Thị N tự nguyện chịu 2.033.000đồng; người kế thừa của bà Mai Thị b gồm: Trần Văn H, Trần Văn Đ, Trần Văn B1, Trần Thị T (Thấm), Trần Văn N1, Trần Thị Thắm E, Trần Thị Út E1 và Trần Thị L5 (Lắm) chịu 2.033.000đồng. Do bà N đã nộp tạm ứng và chi xong nên ông H, ông Đ, B1, T (Thấm), N1, Thắm E, Út E1 và L5 (Lắm) có nghĩa vụ trả lại cho bà N số tiền 2.033.000đồng.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn H, ông Trần Văn N1 mỗi người được nhận lại 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002745 ngày 23/8/2023, biên lai số 0002741 ngày 21/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng.

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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành.

Nơi nhận:
- Phòng KTNV & THA Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- CC THADS h. Tân Hồng;
- Tòa án h. Tân Hồng;
- Các đương sự;
- Lưu hs vụ án (*vh*).

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

Nguyễn Thị Vĩnh