| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 256/2018/DS-PT
Ngày 10 tháng 9 năm 2018
"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 CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***
*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Văn Công
*Các thẩm phán:* Ông Đặng Văn Thành
Ông Vũ Ngọc Huynh

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Thái Lê Quỳnh - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** Ông Nguyễn Gia Viễn - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 10 tháng 9 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Gò vấp, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 216/2017/TLPT-DS ngày 05 tháng 9 năm 2017 về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2015/DS-ST ngày 24/8/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1209/2018/QĐ-PT ngày 24 tháng 8 năm 2018 giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Mười B, sinh năm 1956 – Vắng mặt;

Trú tại số 101, Trần Phú, Khu phố Linh Trung, phường N, thành phố T, tỉnh T.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Phạm Văn T1, sinh năm 1985 – Có mặt;

Trú tại 192/4B, Khu phố Ninh An, phường N, thành phố T, tỉnh T (Văn bản ủy quyền ngày 02/5/2018).

*2. Bị đơn:* Bà Nguyễn Kim Y, sinh năm 1961 – Có mặt;

Trú tại 39/2 ấp Long Bình, xã Long Thành Nam, huyện H, tỉnh T.

Địa chỉ liên lạc: A15 Chung Cư Thái An, số 01/45 Nguyễn Văn Quá, phường Đ, Quận 12, Thành phố H.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Anh Huỳnh Thanh X, sinh năm 1979 – Vắng mặt;

Trú tại ấp An Bình, xã An Tịnh, huyện TB, tỉnh T (Văn bản ủy quyền ngày 27/01/2018).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Ông Trương Quốc Phòng – Giám đốc Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Nam Quốc thuộc Đoàn luật sư Thành phố H – Có mặt.

*3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Ông Phan Minh Đ, sinh năm 1953 – Vắng mặt;

Trú tại số 101, Trần Phú, Khu phố Linh Trung, phường N, thành phố T, tỉnh T –Vắng mặt.

*Người đại diện hợp pháp của ông Phan Minh Đ:* Ông Phạm Văn T1, sinh năm 1985 – Có mặt;

Trú tại 192/4B, Khu phố Ninh An, phường N, thành phố T, tỉnh T (Văn bản ủy quyền ngày 02/5/2018).

*4. Người tham gia tố tụng khác:*

Ông Đoàn Việt C, sinh năm 1986 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 5G Nguyễn Đình Chiểu, phường Đ, Quận 1, Thành phố H.

*5. Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Kim Y.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Trong đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mười B trình bày:*

Vào năm 1996, bà Nguyễn Kim Y chuyển nhượng cho bà 10 héc ta đất rẫy tại ấp 3, xã Suối Dây, huyện TC, tỉnh T với giá 35 chỉ vàng 24K(96%)/ha, tổng cộng là 350 chỉ vàng, tương đương 143.500.000 đồng, không lập giấy tờ. Bà đã thanh toán cho bà Y 100.000.000 đồng do chị của bà là bà Nguyễn Ngọc H1 trả hộ, có bà Huỳnh Lệ H2 công tác chung với bà Y đếm hộ tiền.

Diện tích 4.886 $m^2$ đất liền kề với phần đất trên do bà nhận chuyển nhượng của ông Vi Văn B. Bà đã nhập 2 phần đất trên thành một thửa cho vuông đất và trồng cao su.

Năm 1997, bà trồng cao su trên toàn bộ đất nhưng cây chết, bà phá bỏ cao su, trồng mía. Năm 2001 chuyển sang trồng mì. Năm 2003, do bà chưa thanh toán hết tiền nhận chuyển nhượng đất nên hai bên thỏa thuận cắt trả lại bà Y ½ diện tích là khoảng 05 ha. Năm 2004, bà trồng lại cao su, bà Y cũng nhờ bà trồng cao su trên 05 ha trên. Khoảng tháng 8/2005, bà đề nghị bà Y quyết toán tiền trồng cao su năm thứ Nhất và báo luôn chi phí năm thứ Hai, bà Y đồng ý nhưng chưa thanh toán khoản nào. Ngày 25/12/2005, bà Y quyết toán số tiền chăm sóc cao su tổng cộng là 128.820.000 đồng. Bà Y thanh toán 140.000.000 đồng và yêu cầu bà trả lại toàn bộ diện tích 10 ha, bà không đồng ý nên không nhận tiền. Bà không thừa nhận việc trả 30.000.000 đồng tiền thuê đất như bà Y đã khai.

Bà yêu cầu bà Y phải làm thủ tục chuyển nhượng cho bà 07 ha đất tương ứng với 100.000.000 đồng tiền chuyển nhượng mà bà đã giao cho bà Y.

*Bị đơn bà Nguyễn Kim Y trình bày:*

Vào năm 1990 – 1991, bà nhận chuyển nhượng 10,8 ha đất rẫy tại ấp 3, xã Suối Dây, huyện TC, tỉnh T và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/6/1996 diện tích 90.000 $m^2$.

Năm 1997, bà cho bà B thuê đất trồng mía, thời gian cho thuê là 8 năm (từ 1997 đến 2004), giá thuê đất 3.000.000 đồng/ha/năm, tổng cộng 240.000.000 đồng, không lập giấy tờ. Từ năm 1997 đến 2001 bà B không trả tiền thuê đất. Năm 2002 bà B trả 30.000.000 đồng, đến năm 2004 bà B trả lại cho bà toàn bộ diện tích thuê. Sau đó bà thuê bà B trồng cao su trên toàn bộ diện tích đất với giá 5.000.000 đồng/ha. Hai bên thỏa thuận khi cây cao su 3 tầng lá (khoảng 01 năm tuổi) sẽ giao toàn bộ đất và cao su cho bà. Số tiền thuê đất còn lại 210.000.000 đồng, bà B sẽ đầu tư trồng cao su và sẽ giải quyết khi bàn giao đất và cây cao su.

Tháng 4/2005, khi thấy cao su đã 3 tầng lá, bà yêu cầu bà B giao lại cho bà chăm sóc. Vợ chồng bà B đồng ý và nói chờ ông Hà Văn D (người được thuê trồng cao su) quyết toán tiền bạc xong sẽ bàn giao. Ngày 25/12/2005, bà và bà B quyết toán tiền trồng và chăm sóc cây cao su là 115.940.000 đồng. Ngày 24/01/2006 quyết toán thêm tiền nhân công và phân bón là 12.880.000 đồng, tổng cộng 128.820.000 đồng. Bà trả tiền nhưng bà B không nhận mà yêu cầu chia đôi diện tích mỗi người 5 ha.

Bà không nhận tiền từ bà H1, mà nhận của bà B 100.000.000 đồng nhưng không phải là tiền chuyển nhượng đất, mà là các khoản sau: Năm 1997 bà B trả 20.000.000 đồng để bà trả thay khoản vay của bà B tại Ngân hàng Công thương – Phòng giao dịch G, năm 1999 bà nhận 50.000.000 đồng chia tiền bán 10 ha đất ở xã Hòa Hiệp, huyện TB, tỉnh T và năm 2002 bà nhận 20.000.000 đồng tiền bà B trả tiền thuê đất.

Từ ngày 04/9/2009 đến nay, bà trực tiếp quản lý và chăm sóc cao su, chi phí tổng cộng các khoản là 140.090.000 đồng. Bà đồng ý trả chi phí tiền đầu tư trồng và chăm sóc cây cao su đến ngày 04/9/2009 trên 9 ha cùng với tiền lãi từ ngày trồng đến nay. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn vì không có việc chuyển nhượng đất cho nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Minh Đ trình bày:*

Ông thống nhất với lời khai và yêu cầu của bà Nguyễn Thị Mười B.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2010/DSST ngày 24/5/2010 của Tòa án nhân dân tỉnh T đã quyết định:*

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mười B; Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Kim Y.

Bà Y được quyền sử dụng phần đất diện tích 94.825,1 $m^2$ và sở hữu toàn bộ cây cao su trên đất thuộc thửa 173, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp 3, xã Suối Dây, huyện TC, tỉnh T do bà Nguyễn Kim Y đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc bà Y có trách nhiệm thanh toán giá trị cây cao su cho bà Nguyễn Thị Mười B và ông Phan Minh Đ số tiền 1.806.417.000 đồng.

Đối với số tiền 100.000.000 đồng tách ra giải quyết ở vụ án dân sự khác khi các đương sự có yêu cầu.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí kê biên, chi phí thẩm định, đo đạc; án phí dân sự sơ thẩm; trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 24/5/2010, bà Nguyễn Thị Mười B kháng cáo và ngày 04/6/2010, bà Nguyễn Kim Y kháng cáo.

*Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 183/2010/DS-PT ngày 30/8/2010 của Tòa Phúc thẩm – Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:*

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2010/DSST ngày 24/5/2010 của Tòa án nhân dân tỉnh T và chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh T giải quyết lại vụ án.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2012/DSST ngày 30/7/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh T đã quyết định:*

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mười B; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Kim Y.

Bà Y được quyền sử dụng phần đất diện tích 90.000 $m^2$ và sở hữu toàn bộ cây cao su trên đất thuộc thửa 173, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp 3, xã Suối Dây, huyện TC, tỉnh T do bà Nguyễn Kim Y đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Buộc bà Y có trách nhiệm thanh toán giá trị cây cao su cho bà Nguyễn Thị Mười B và ông Phan Minh Đ số tiền 2.193.007.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị Mười B và ông Phan Minh Đ được quyền sử dụng đất diện tích 4.825,1 $m^2$ thuộc các thửa 181, 220 và 228, tờ bản đồ số 7 do bà B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với số tiền 100.000.000 đồng tách ra giải quyết ở vụ án dân sự khác khi các đương sự có yêu cầu.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí kê biên, chi phí thẩm định, đo đạc; án phí dân sự sơ thẩm; trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 31/7/2012 bà Nguyễn Thị Mười B kháng cáo; Ngày 13/8/2012 bà Nguyễn Kim Y kháng cáo.

*Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 109/2013/DS-PT ngày 05/4/2013 của Tòa Phúc thẩm – Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:*

Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị Mười B; Giữ nguyên một phần bản án sơ thẩm. Công nhận bà Nguyễn Thị Mười B, ông Nguyễn Minh Đ được quyền sử dụng đất diện tích 4.825,1 $m^2$. Bà Y có nghĩa vụ di dời hàng rào trụ xi măng để trả lại diện tích đất này cho bà B.

Hủy một phần án sơ thẩm về tách số tiền 100.000.000 đồng ra vụ án khác và chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh T giải quyết lại vụ án.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2015/DSST ngày 24/8/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh T đã quyết định:*

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mười B đối với bà Nguyễn Kim Y về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Ghi nhận bà Mười B tự nguyện rút yêu cầu đòi bà Y trả tiền giá trị cây cao su trên diện tích 02 ha đất.

Bà Nguyễn Thị Mười B được quyền sử dụng phần đất có diện tích 69.540 $m^2$ và sở hữu toàn bộ cây cao su trên đất thuộc thửa 173, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp 3, xã Suối Dây, huyện TC, tỉnh T (có tuyên tứ cận).

Bà Mười B có nghĩa vụ thanh toán cho bà Y 108.958.889 đồng.

Bà Nguyễn Kim Y được quyền sử dụng phần đất có diện tích 19.867 $m^2$ và sở hữu toàn bộ cây cao su trên đất thuộc thửa 173, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp 3, xã Suối Dây, huyện TC, tỉnh T (có tuyên tứ cận).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí đo đạc, định giá; án phí dân sự sơ thẩm; trách nhiệm do chậm thi hành án, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 03/9/2015, bà Nguyễn Kim Y có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

*Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 207/2015/DS-PT ngày 25/11/2015 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:*

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Kim Y; sửa bản án sơ thẩm.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Mười B.

Bà Nguyễn Kim Y được quyền sử dụng đất có diện tích 90.000 $m^2$ (đo đạc thực tế trừ lộ giới còn lại 89.407 $m^2$) và sở hữu toàn bộ cây cao su trên đất thuộc thửa 173, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp 3, xã Suối Dây, huyện TC, tỉnh T (có tuyên tứ cận).

Buộc bà Nguyễn Kim Y có nghĩa vụ giao trả cho bà Nguyễn Thị Mười B và ông Phan Minh Đ số tiền 2.459.961.777 đồng.

Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2013/QĐ-TĐBPKCTT ngày 06/6/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh T.

Ngoài ra bản án phúc thẩm còn quyết định về số tiền bảo đảm áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời; chi phí đo đạc, định giá; án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm; trách nhiệm thi hành án.

*Tại Quyết định giám đốc thẩm số 23/2017/DS-GĐT ngày 05/7/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã quyết định:*

Chấp nhận kháng nghị giám đốc thẩm của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 207/2015/DS-PT ngày 25/11/2015 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Bà Nguyễn Kim Y giữ nguyên kháng cáo yêu cầu Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mười B vì bà không có chuyển nhượng đất cho bà Mười B. Ông T1 trình bày bà Mười B quản lý đất tranh chấp từ năm 1996 đến nay là không đúng, mà bà mới là người quản lý đất, trên đất còn có căn nhà của bà cất. Từ sau khi bà chuyển nhượng đất cho ông Đoàn Việt C thì bà đã giao đất cho ông C quản lý đến nay.

Luật sư bảo vệ cho bà Nguyễn Kim Y đề nghị xem xét không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh bà Y đã chuyển nhượng đất cho bà Mười B. Sau khi có Bản án phúc thẩm số 207/2015/DS-PT ngày 25/11/2015 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh công nhận đất và cây trồng trên đất cho bà Y nên bà Y đã chuyển nhượng toàn bộ đất và cây trồng trên đất cho ông Đoàn Việt C toàn bộ phần đất tranh chấp xong. Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà Y, bác yêu cầu khởi kiện của bà Mười B, chấp nhận việc bà Y đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C.

Ông Phạm Văn T1 đại diện cho bà Nguyễn Thị Mười B và đồng thời đại diện cho ông Phan Minh Đ không đồng ý kháng cáo của bà Nguyễn Kim Y và yêu cầu bác kháng cáo của bà Y, giữ nguyên bản án sơ thẩm vì trong các phiên tòa trước đây bị đơn đã thừa nhận có nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Mười B. Việc bà Y chuyển nhượng đất tranh chấp cho ông C là không hợp lệ, giá chuyển nhượng không phù hợp, chỉ chuyển nhượng trên giấy tờ vì thực tế bà Mười B đã quản lý phần đất tranh chấp từ năm 1996 đến nay.

Ông Đoàn Việt C trình bày ông đã nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Kim Y toàn bộ thửa đất số 173 (thửa mới 04), tờ bản đồ số 7 (tờ bản đồ mới số 66), diện tích 90.000 $m^2$ (thực tế 89.405,7 $m^2$), ông đã hoàn thành nghĩa vụ thuế và thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất xong, được cấp giấy hẹn nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông đang quản lý phần đất này. Do đó, ông yêu cầu công nhận cho ông sử dụng hợp pháp phần đất này.

Kiểm sát viên có ý kiến Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị xem xét bà Y đã chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho ông C nên đã phát sinh quyền lợi và nghĩa vụ của ông C, không thể tách ra giải quyết bằng vụ án khác, mà cần phải giải quyết quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Y với ông C chung trong vụ án này. Do sự việc này mới phát sinh sau phiên tòa sơ thẩm và chưa được cấp sơ thẩm giải quyết nên cấp phúc thẩm không thể giải quyết mà cần phải hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án mới đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự trong vụ án.

## HỘI ĐỒNG XÉT XỬ NHẬN ĐỊNH:

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Kim Y trong thời hạn luật định nên đủ điều kiện để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Bà Nguyễn Kim Y kháng cáo và trình bày bà không chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị Mười B, không có nhận tiền từ bà H1; bà có nhận của bà B 100.000.000 đồng nhưng không phải là tiền chuyển nhượng đất, mà là tiền của các khoản sau: Năm 1997 bà Mười B trả 20.000.000 đồng để bà trả thay khoản vay của bà Mười B tại Ngân hàng Công thương – Phòng giao dịch G, năm 1999 bà nhận 50.000.000 đồng chia tiền bán 10 ha đất ở xã Hòa Hiệp, huyện TB, tỉnh T và năm 2002 bà nhận 20.000.000 đồng tiền bà Mười B trả tiền thuê đất.

Bà Nguyễn Thị Mười B cho rằng lời trình bày của bà Nguyễn Kim Y là không đúng sự thật.

Tại nhiều lời khai và biên bản đối chất ngày 21/4/2010 (Bút lục 160), bà Nguyễn Ngọc H1 xác nhận tháng 5 âm lịch năm 1996, bà trực tiếp đưa cho bà Nguyễn Kim Y 100.000.000 đồng để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng đất của bà Mười B, khi giao tiền có bà Huỳnh Lệ H2 đếm giúp. Tại biên bản ngày 25/3/2010 (Bút lục 203), bà Huỳnh Lệ H2 cũng xác nhận khoảng năm 1995 – 1996 có đếm tiền hộ cho bà Y 100.000.000 đồng và bà H2 có nghe bà Y nói đây là tiền bà Y bán đất cho bà Mười B.

Bà Nguyễn Kim Y trình bày bà cho bà Nguyễn Thị Mười B thuê đất từ năm 1997 đến năm 2004 với giá thuê 3.000.000 đồng/ha/năm, nhưng theo ông Nguyễn Văn T2, nguyên Trưởng ấp 3, xã Suối Dây xác nhận từ năm 1989 đến năm 2005 (Bút lục 407) thì giá thuê đất tương đương đất đang tranh chấp thời điểm năm 1996 – 1997 chỉ vào khoảng từ 300.000 đồng đến 400.000 đồng/ha/năm. Mặt khác, bà Y trình bày bà Mười B còn nợ bà tiền thuê đất 210.000.000 đồng, nhưng khi hai bên quyết toán tiền trồng và chăm sóc cao su vào ngày 24/01/2016 thì bà Y lại thanh toán cho bà Mười B 128.820.000 đồng mà không khấu trừ vào số tiền 210.000.000 đồng.

Theo kết quả xác minh thể hiện đất đang tranh chấp tại thời điểm năm 1996 là đất nông nghiệp hạng 5, theo Quyết định số 202/QĐ-UB ngày 21/11/1996 của Ủy ban nhân dân tỉnh T có giá 864 đồng/$m^2$, còn theo kết quả xác minh các hộ dân gần kề với đất tranh chấp thì thời điểm 1996 – 2000 giá chuyển nhượng đất tại khu vực liền kề đất tranh chấp dao động từ 630 đồng/$m^2$ đến 1.250 đồng/$m^2$; giá vàng dao động từ 400.000 đồng/chỉ đến 500.000 đồng/chỉ, cho thấy lời trình bày của bà Nguyễn Thị Mười B đã nhận chuyển nhượng 10 ha đất với giá 35 chỉ vàng 24K(96%)/ha, tổng cộng là 350 chỉ vàng, tương đương 143.500.000 đồng, phù hợp giá đất tại thời điểm chuyển nhượng.

[3] Trong khoảng thời gian sau khi có Bản án phúc thẩm số 207/2015/DS-PT ngày 25/11/2015 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, trước khi Tòa án nhân dân tối cao có văn bản số 184/TANDTC-GĐKTII ngày 23/6/2016 về việc hoãn thi hành án và trước khi có Quyết định số 93/2016/KN-DS ngày 01/9/2016 kháng nghị bản án phúc thẩm nêu trên thì bà Nguyễn Kim Y đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng T công chứng ngày 14/6/2016, có nội dung bà Y chuyển nhượng cho ông Đoàn Việt C toàn bộ thửa đất số 173 (thửa mới 04), tờ bản đồ số 7 (tờ bản đồ mới số 66), diện tích 90.000 $m^2$ (thực tế 89.405,7 $m^2$) và vào ngày 24/6/2016 cơ quan có thẩm quyền đã ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đoàn Việt C, đã làm phát sinh

quyền và nghĩa vụ của ông Đoàn Việt C đối với thửa đất đang tranh chấp, nên cần phải đưa ông Đoàn Việt C và Cơ quan có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đoàn Việt C vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này thì mới giải quyết triệt để vụ án; đồng thời cần phải thu thập chứng cứ để xác định tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Y với ông C thì mới đảm bảo giải quyết được quyền lợi của tất cả các bên trong vụ án. Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay bà Y, người đại diện cho bà Mười B và ông C đều cho rằng mình là người đang quản lý phần đất đang tranh chấp; đồng thời Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2013/QĐ-TĐBPKCTT ngày 06/6/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh T cũng không giao cho ai quản lý đất tranh chấp, nên không xác định được ai là người đang quản lý đất tranh chấp, trong khi việc này có ảnh hưởng đến việc thi hành án. Những vấn đề mới phát sinh này không thể thực hiện bổ sung tại cấp phúc thẩm được; Do vậy, cần phải hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp.

Việc bản án sơ thẩm bị hủy là do mới phát sinh tình tiết sau khi đã xét xử sơ thẩm, nên Tòa án cấp sơ thẩm không có lỗi.

[4] Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2013/QĐ-TĐBPKCTT ngày 06/6/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh T cho đến khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[5] Bà Nguyễn Kim Y không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Về chi phí đo đạc, định giá; về án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xác định nghĩa vụ của đương sự phải chịu khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ Khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 3, Điều 29 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.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 06/2015/DSST ngày 24/8/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh T và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh T giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Bà Nguyễn Kim Y không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Kim Y tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000 đồng *(Hai trăm ngàn đồng)* theo biên lai thu tiền số 0009659 ngày 08/9/2015 của Cục Thi hành án tỉnh T.

[3] Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2013/QĐ-TĐBPKCTT ngày 06/6/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh T cho đến khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[4] Về chi phí đo đạc, định giá; về án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xác định nghĩa vụ của đương sự phải chịu khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

[5] Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

***Nơi nhận:***
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân tỉnh T
(Kèm hồ sơ vụ án);
- VKSND tỉnh T;
- Cục THADS tỉnh T;
- Các đương sự;
- Lưu VP, DS

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

**Phạm Văn Công**