

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 253/2023/DS-PT

Ngày 05 - 6 - 2023

“V/v Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc, hợp đồng tặng cho QSD đất và bồi thường thiệt hại về tài sản”

**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: Ông Trần Trung Thành.

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Trúc Phương

Ông Phạm Minh Tùng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tuấn, Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Nguyễn Bạch Nga, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 05 tháng 6 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 144/2023/TLPT-DS ngày 11 tháng 4 năm 2023 về việc “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc, hợp đồng tặng cho QSD đất và bồi thường thiệt hại về tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 28 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 234/2023/QĐ-PT ngày 28 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh **Phạm Văn C**, sinh năm 1971.

Địa chỉ: **Số B, ấp H, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.**

Người đại diện theo ủy quyền của anh **C**: Chị **Nguyễn Thị Yến N**, sinh năm 1985. Địa chỉ: **Số H, ấp B, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp** (Văn bản ủy quyền ngày 05/4/2023).

2. Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1946.

Địa chỉ: **Số C, ấp H, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.**

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

3.1. Chị **Trần Thị Thanh V**, sinh năm 1967;

Địa chỉ: **Số C, ấp H, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.**

Người đại diện theo ủy quyền của bà **T**, chị **V** là: Bà **Nguyễn Thị M**, sinh năm 1963. Địa chỉ: **Tổ B, khóm M, phường C, thành phố cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp** (Văn bản ủy quyền ngày 29/5/2023, ngày 05/6/2023).

3.2. Chị **Lê Thị Cẩm D**, sinh năm 1974;

3.3. Anh **Phạm Văn Hoàng A**, sinh năm 1993;

3.4. Chị **Phạm Thị Yến N1**, sinh năm 1998;

Cùng địa chỉ: **Số B, ấp H, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.**

3. Người kháng cáo: Bà **Nguyễn Thị T** và chị **Trần Thị Thanh V**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn **Phạm Văn C** là chị **Nguyễn Thị Yến N** trình bày:*

Vào ngày 13/9/2018, do chỗ quen biết nên anh **Phạm Văn C** có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà **Nguyễn Thị T** diện tích khoảng 5.500m² thuộc thửa 529, tờ bản đồ 72, đất tọa lạc tại **ấp K, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp** với giá là 357.500.000 đồng (65.000.000 đồng/1.000m²). Việc nhận chuyển nhượng anh **C** với bà **T** có làm Tờ hợp đồng mua bán đất ngày 13/9/2018 với sự chứng kiến của ông **Nguyễn Văn L** và ông **Đào Hoàng S**. Theo thỏa thuận, anh **C** giao trước cho bà **T** số tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng, khi nào làm thủ tục chuyển nhượng xong thì anh **C** sẽ đưa hết số tiền còn lại cho bà **T**. Bà **T** đồng ý giao đất cho anh **C** canh tác, quản lý, sử dụng và được lên vườn trồng cây trước nên anh **C** mới lên vườn trồng 842 cây cóc và 357 cây xoài. Anh **C** đã giao số tiền đặt cọc cho bà **T** theo đúng thỏa thuận, nhưng đến nay bà **T** vẫn không đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất cho anh **C**. Khi bà **T** thoả thuận chuyển nhượng thửa đất cho anh **C** thì bà **T** chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ mà bà **T** đang làm thủ tục để nhận thừa kế thừa đất (tài sản hình thành trong tương lai) và bà **T** nói sau khi xong sẽ làm thủ tục sang tên cho anh **C** theo đúng thỏa thuận. Đến ngày 17/6/2020, bà **T** đã được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất này. Tuy nhiên, ngày 27/8/2020, bà **T** lại tặng cho thửa đất này cho chị **Trần Thị Thanh V** (con bà **T**) và chị **V** đã được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** cấp giấy chứng nhận vào ngày 21/9/2020.

Nay anh **C** yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Anh **C** yêu cầu bà **T** tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 13/9/2018 (Tờ hợp đồng mua bán đất, đề ngày 13/9/2018) phần diện tích 5.956m² thuộc thửa đất số 529, tờ bản đồ số 72, đất tọa lạc tại **ấp K, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp**, do bà **T** nhận thừa kế và được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** cấp ngày 17/6/2020.

- Hủy hợp đồng tặng, cho QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 27/8/2020 giữa bà **T** với chị **V**.

- Hủy Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 529, tờ bản đồ số 72, diện tích 5.956m², đất tọa lạc tại **ấp K, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp**, do chị **V** đứng tên và được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** cấp ngày 21/9/2020.

- Trong trường hợp bà **T** muốn hủy hợp đồng để lấy lại đất thì bà **T** phải trả lại số tiền đặt cọc 20.000.000 đồng và anh **C** đồng ý giao 842 cây cóc, 357 cây xoài cho bà **T** hoặc chị **V**, nhưng bà **T** hoặc chị **V** (người được nhận) phải bồi thường thiệt hại giá trị theo định giá của Hội đồng định giá tài sản. Cụ thể: 842 cây cóc x 230.000 đồng/cây = 193.660.000 đồng và 357 cây xoài x 1.100.000 đồng/cây = 392.700.000 đồng. Tổng cộng tiền đặt cọc và tiền bồi thường là 606.360.000 đồng.

Anh **C** xác định các cây trồng đang do anh **C** quản lý, sử dụng, không phát sinh thêm hoặc giảm cây trồng hay vật kiến trúc gì khác và thống nhất với các Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án, Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp của Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện L** và Biên bản định giá của Hội đồng định giá tài sản.

*Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn **Nguyễn Thị T**, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị **Trần Thị Thanh V** trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 529, tờ bản đồ số 72, do chị **Trần Thị Thanh V** đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ, trước đây là của cụ **Lê Thị C1** (mẹ của bà **Nguyễn Thị T** và là bà ngoại của chị **V**). Vào năm 1999, cụ **C1** chết, đến tháng 6/2020 bà **T** được thừa kế và đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ. Đến tháng 8/2020, bà **T** tặng cho toàn bộ thửa đất nêu trên cho chị **V** đứng tên.

Vào ngày 13/9/2018, bà **T** có ký tờ hợp đồng mua bán đất với anh **Phạm Văn C**, nhưng không có xem lại nội dung. Thời điểm này, bà **T** chưa đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ nhưng bà **T** là người đang quản lý, sử dụng thửa đất này. Theo thỏa thuận, bà **T** bán cho anh **C** diện tích khoảng 5.500m² với giá 65.000.000 đồng/1.000m², khi nào bà **T** được đứng tên giấy chứng nhận thì anh **C** mới vào đất để sử dụng, nhưng bà **T** chưa được đứng tên thì anh **C** đã vào sử

dụng đất. Khi anh C vào sử dụng đất thì bà T có báo chính quyền địa phương, chính quyền địa phương có xuống đất giải quyết và yêu cầu giữ nguyên hiện trạng nhưng anh C vẫn tiếp tục sử dụng, thuê người đắp đất lên vườn trồng cây, chị V có ngăn cản nhưng anh C vẫn làm. Sau đó, anh C trồng xoài, cóc, xây trại và đặt ống bọng thoát nước như hiện trạng hiện nay. Gia đình chị V nhiều lần ngăn cản, báo chính quyền địa phương can thiệp nhưng anh C vẫn cố làm.

Nay bà T không đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 13/9/2018 (Tờ hợp đồng mua bán đất, đề ngày 13/9/2018) với anh C; không thống nhất với yêu cầu huỷ Hợp đồng tặng, cho QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 27/8/2020 giữa bà T với chị V và đồng ý giao trả lại số tiền đặt cọc 20.000.000 đồng cho anh C.

Nay chị V yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Chị V yêu cầu anh C bồi thường thiệt hại về tài sản, do anh C quản lý, sử dụng thửa đất số 529, tờ bản đồ số 72, nên chị V không canh tác, khai thác hoa lợi từ thửa đất tương ứng với tiền thuê diện tích 5.956m² từ ngày 21/9/2020 đến ngày 28/02/2023 (tính tròn 29 tháng), mỗi công là 1.000.000 đồng, tổng cộng là 172.724.000 đồng.

- Chị V không thống nhất với yêu cầu huỷ Hợp đồng tặng, cho QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 27/8/2020 giữa bà T với chị V và huỷ Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 529, tờ bản đồ số 72, diện tích 5.956m², đất tọa lạc tại ấp K, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, do chị V đứng tên và được được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 21/9/2020.

- Chị V yêu cầu hộ anh C gồm anh Phạm Văn C, bà Lê Thị Cẩm N2, anh Phạm Văn Hoàng A và chị Phạm Thị Yến N1 di dời 842 cây cóc, 357 cây xoài trên thửa đất số 529, tờ bản đồ số 72, diện tích 5.956m², đất tọa lạc tại ấp K, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, do chị V đứng tên và được được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 21/9/2020 cho chị V như hiện trạng ban đầu.

Bà T, chị V thống nhất với các Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án, Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L và Biên bản định giá của Hội đồng định giá tài sản.

* Tại Quyết định bản án sơ thẩm số 14/2023/DS-ST, ngày 28/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Văn C.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của chị Trần Thị Thanh V.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 13/9/2018 (Hợp đồng mua bán đất) giữa bà Nguyễn Thị T với anh Phạm Văn C vô hiệu.

3. Tuyên bố Hợp đồng tặng, cho QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 27/8/2020 giữa bà Nguyễn Thị T với chị Trần Thị Thanh V vô hiệu.

4. Buộc bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ trả cho anh Phạm Văn C số tiền cọc 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

5. Buộc bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ trả giá trị cây trồng cho anh Phạm Văn C số tiền 586.360.000 đồng (Năm trăm tám mươi sáu triệu, ba trăm sáu mươi nghìn đồng).

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 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6. Giao các cây trồng, tài sản, vật kiến trúc trên thửa đất số 529, tờ bản đồ số 72, diện tích 5.956m², trong phạm vi các mốc từ M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8 về M1 (theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 13/7/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L), đất tọa lạc tại xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp cho bà Nguyễn Thị T sở hữu.

(Kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ các ngày 02/02/2021 và 08/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò và Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 13/7/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L)

7. Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa CX 356124, sổ vào sổ CS10285, đối với thửa đất số 529, tờ bản đồ số 72, diện tích 5.956m², đất chuyên trồng lúa nước, cấp cho chị Trần Thị Thanh V ngày 21/9/2020.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/3/2023 bà Nguyễn Thị T và chị Trần Thị Thanh V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 28/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò như sau:

- Bà Nguyễn Thị T yêu cầu giải quyết theo hướng chấp nhận đơn kháng cáo của bà T tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 27/8/2020 giữa bà Nguyễn Thị T và chị

Trần Thị Thanh V là có hiệu lực. Yêu cầu anh **Phạm Văn C** phải bán hoặc di dời cây trồng đi nơi khác để trả lại hiện trạng mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước mà bà **T** được Nhà nước giao đất.

- Chị **Trần Thị Thanh V** yêu cầu giải quyết theo hướng chấp nhận đơn kháng cáo của bà **T** tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 27/8/2020 giữa bà **Nguyễn Thị T** và chị **Trần Thị Thanh V** là có hiệu lực. Yêu cầu anh **Phạm Văn C** bồi thường thiệt hại về tài sản do anh **C** quản lý, sử dụng thửa đất 529, tờ bản đồ số 72 nên chị **V** không canh tác khai thác hoa lợi từ thửa đất tương đương với số tiền thuê đất từ 21/9/2020 đến ngày 28/02/2023, tổng cộng là 172.724.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà **Nguyễn Thị M** là người được chị **Trần Thị Thanh V** và bà **Nguyễn Thị T** ủy quyền trình bày: Yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà **T**, chị **V** sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Chị **Nguyễn Thị Yến N** là người được anh **Phạm Văn C** ủy quyền trình bày: Anh **C** không đồng ý đối với yêu cầu kháng cáo của bà **T**, chị **V**. Yêu cầu Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bà **Nguyễn Thị T**, chị **Trần Thị Thanh V**, tuyên y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, được kiểm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bà **Nguyễn Thị T**, chị **Trần Thị Thanh V** nộp trong hạn luật định nên kháng cáo được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Chị **Lê Thị Cẩm N2**, anh **Phạm Văn Hoàng A**, chị **Phạm Thị Yến N1** là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Xét thấy việc vắng mặt của đương sự nêu trên không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296

của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt đương sự trên.

[2] Xét kháng cáo của bà **Nguyễn Thị T**, chị **Trần Thị Thanh V**:

[2.1] Bà **T** và chị **V** kháng cáo yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 27/8/2020 giữa bà **Nguyễn Thị T** và chị **Trần Thị Thanh V** là có hiệu lực. Xét thấy, các bên đương sự bà **T**, anh **C** và chị **V** đều thừa nhận vào ngày 13/9/2018 thì bà **T** thỏa thuận chuyển nhượng cho anh **C** phần đất có diện tích 5.500m², giá 65.000đồng/m² và các bên thống nhất diện tích này là thửa 529, tờ bản đồ số 72 hiện nay do chị **Trần Thị Thanh V** đứng tên quyền sử dụng đất. Khi bà **T** chuyển nhượng thửa đất này cho anh **C** thì bà **T** chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên thỏa thuận khi nào bà **T** được cấp quyền sử dụng đất thì bà **T** có trách nhiệm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh **C**. Đến ngày 17/6/2020, bà **T** được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 529, tờ bản đồ 72 nhưng bà **T** không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho anh **C** mà đến ngày 27/8/2020 bà **T** lại làm hợp đồng tặng cho thửa đất này cho chị **V** (con của bà **T**), chị **V** đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/9/2020 nhưng bà **T** không hỏi ý kiến của anh **C**, hay có bất kỳ thỏa thuận nào để kết thúc hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/9/2018 với anh **C**, việc bà **T** tặng cho chị **V** và chị **V** được cấp quyền sử dụng đất đối với thửa 529 thì anh **C** hoàn toàn không biết. Như vậy, bà **T** đã vi phạm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với anh **C**, bà **T** đã thừa nhận nhận cọc 20.000.000đ để thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh **C** nhưng không thực hiện lại tặng cho chị **V** thửa đất đã chuyển nhượng cho anh **C** nhưng anh **C** không hay biết là cố tình trốn tránh thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh **C** và bà **T** có lỗi trong việc không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất diện tích 5.500m² cho anh **C**. Nhưng anh **C** không yêu cầu bồi thường cọc cũng như các chi phí và công sức đã đầu tư trên đất theo sự cho phép của bà **T** mà chỉ yêu cầu nhận lại giá trị các cây trồng trên đất là đã có lợi cho phía bà **T**. Ngoài ra theo đơn tường trình ngày 21/12/2020, chị **V** thừa nhận có biết việc bà **T** thỏa thuận chuyển nhượng cho anh **C** diện tích 5.500m² với giá 65.000đồng/m², bà **T** có nhận cọc của anh **C** 20.000.000 đồng vào năm 2018 nhưng chị **V** không yêu cầu bà **T** chấm dứt thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa bà **T** với anh **C** xong mới thực hiện thủ tục tặng cho đất giữa bà **T** với chị **V** mà chị **V** tự ý nhận tặng cho đất từ bà **T** cho chị **V** trong khi hợp đồng chuyển

nhượng giữa bà T với anh C chưa kết thúc. Như vậy, giao dịch giữa bà T với chị V là vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó, Tòa án sơ thẩm xử tuyên bố hợp đồng Tặng cho giữa bà T, chị V vô hiệu là có căn cứ và đúng quy định pháp luật.

[2.2] Xét kháng cáo của bà T yêu cầu anh C phải bán hoặc di dời cây trồng đi nơi khác để trả lại hiện trạng mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước mà bà T được Nhà nước giao đất. Chị V yêu cầu anh Phạm Văn C bồi thường thiệt hại về tài sản do anh C quản lý, sử dụng thửa đất 529, tờ bản đồ số 72 nên chị V không canh tác khai thác hoa lợi từ thửa đất tương đương với số tiền thuê đất từ 21/9/2020 đến ngày 28/02/2023, tổng cộng là 172.724.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo tờ hợp đồng mua bán đất ngày 13/9/2018 giữa bà T với anh C thể hiện nội dung “...*khi đưa tiền cọc bên bà Nguyễn Thị T có hứa cho tôi lên vườn trước vậy đã thỏa thuận qua và đồng ý ký tên*”. Như vậy theo nội dung này thì bà T biết mục đích của anh C mua đất của bà T là để lên vườn và bà T đã đồng ý để anh C lên vườn sau khi bà T nhận tiền cọc của anh C 20.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng xong, anh C đã lên liếp trồng cây cho đến ngày anh C tranh chấp với bà T thì phía bà T, chị V hay gia đình bà T không ai có ý kiến phản đối hay tranh chấp và ngay cả sau khi chị V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 529 thì cũng không ai có ý kiến phản đối hay tranh chấp. Tại phiên tòa phúc thẩm bà T, chị V trình bày thỏa thuận khi nào bà T được đứng tên giấy chứng nhận thì anh C mới được sử dụng đất tranh chấp do đó anh C sử dụng đất lên vườn khi bà T chưa được cấp quyền sử dụng là vi phạm hợp đồng chuyển nhượng, bà T, chị V có báo chính quyền địa phương, chính quyền địa phương có xuống giải quyết yêu cầu anh C giữ nguyên hiện trạng đất nhưng anh C không ngưng mà vẫn tiếp tục lên liếp trồng cây. Xét thấy lời trình bày này của bà T, chị V không được anh C thừa nhận và không đúng với nội dung thỏa thuận trong tờ hợp đồng mua bán đất ngày 13/9/2018 như đã phân tích trên. Hơn nữa bà T, chị V không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh có báo chính quyền địa phương và địa phương có lập biên bản yêu cầu anh C ngưng sử dụng đất. Do đó lời trình bày của bà T, chị V không có căn cứ để chấp nhận. Như vậy, anh C sử dụng đất lên liếp trồng cây đã được sự đồng ý của bà T nên không có lỗi, do đó không có căn cứ để buộc anh C bồi thường thiệt hại cho chị V không canh tác khai thác hoa lợi từ thửa đất tương đương với số tiền thuê đất từ ngày 21/9/2020 đến ngày 28/02/2023, tổng cộng là 172.724.000 đồng. Ngoài ra, anh C trình bày anh không có diện tích đất nào

khác tương ứng với diện tích đất đang tranh chấp để di dời cây trồng đi nơi khác, nếu buộc phải di dời sẽ gây thiệt hại cho anh **C**. Do đó Tòa án sơ thẩm buộc bà **T** có nghĩa vụ trả lại giá trị cây trồng theo giá Hội đồng định giá cấp sơ thẩm đã định cho anh **C** là có căn cứ chấp nhận.

Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm có thông báo thụ lý giải quyết đơn khởi kiện bổ sung của anh **Phạm Văn C** nhưng không ghi quan hệ pháp luật này vào tiêu đề của bản án là có sai sót nhưng sai sót không lớn nên cần rút kinh nghiệm đối với Tòa án cấp sơ thẩm.

Từ những phân tích như trên, Hội đồng xét xử xét thấy không chấp nhận kháng cáo của bà **T**, chị **V**, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề nghị là phù hợp nên chấp nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm:

Bà **Nguyễn Thị T** được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Chị **Trần Thị Thanh V** phải chịu án phí phúc thẩm theo khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 117, 119, 122, 123, 132, 328, 357, 468, 500, 501 và 502 của Bộ luật Dân sự;

Điều 106 và Điều 167 của Luật Đất đai;

Nghị quyết số 326/2016/NQ-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.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bà **Nguyễn Thị T** và chị **Trần Thị Thanh V**.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 28/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh **Phạm Văn C**.

Buộc bà **Nguyễn Thị T** có nghĩa vụ trả cho anh **Phạm Văn C** số tiền cọc 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

Buộc bà **Nguyễn Thị T** có nghĩa vụ trả giá trị cây trồng cho anh **Phạm Văn C** số tiền 586.360.000 đồng (Năm trăm tám mươi sáu triệu, ba trăm sáu mươi nghìn đồng).

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 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu của anh **C** về việc yêu cầu bà **T** tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 13/9/2018 (Tờ hợp đồng mua bán đất, đề ngày 13/9/2018) phần diện tích 5.956m² thuộc thửa đất số 529, tờ bản đồ số 72, đất tọa lạc tại **ấp K, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp**, do bà **T** nhận thừa kế và được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** cấp ngày 17/6/2020.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 13/9/2018 (Tờ hợp đồng mua bán đất) giữa bà **Nguyễn Thị T** với anh **Phạm Văn C** vô hiệu.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của chị **Trần Thị Thanh V**.

Tuyên bố Hợp đồng tặng, cho QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 27/8/2020 giữa bà **Nguyễn Thị T** với chị **Trần Thị Thanh V** vô hiệu.

4. Giao các cây trồng, tài sản, vật kiến trúc trên thửa đất số 529, tờ bản đồ số 72, diện tích 5.956m², trong phạm vi các mốc từ M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8 về M1 (theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 13/7/2021 của Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện L**), đất tọa lạc tại **xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp** cho bà **Nguyễn Thị T** sở hữu.

(Kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ các ngày 02/02/2021 và 08/02/2023 của Toà án nhân dân huyện Lấp Vò và Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 13/7/2021 của Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện L**)

5. Đề nghị **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa CX 356124, số vào sổ CS10285, đối với thửa đất số 529, tờ bản đồ số 72, diện tích 5.956m², đất chuyên trồng lúa nước, cấp cho chị **Trần Thị Thanh V** ngày 21/9/2020.

6. Về chi phí tố tụng: Bà **Nguyễn Thị T** phải chịu 5.748.000 đồng (Năm triệu, bảy trăm bốn mươi tám nghìn) tiền chi phí tố tụng.

7. Về án phí sơ thẩm:

- Anh **Phạm Văn C** phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ với số tiền 15.450.000 đồng (Mười lăm triệu, bốn trăm năm mươi nghìn đồng) mà anh **C** đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng lệ phí, án phí Tòa án số BI/2019/0009831, quyền số 0197, ngày 27/11/2020 và Biên lai thu tạm ứng lệ phí, án phí Tòa án số 0013627, ký hiệu biên lai 14BE-21, quyền số 0273, ngày 12/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp. Anh **C** được nhận lại số tiền 15.150.000 đồng (Mười lăm triệu, một trăm năm mươi nghìn đồng).

- Bà **Nguyễn Thị T** được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

- Chị **Trần Thị Thanh V** phải chịu số tiền 8.936.200 đồng (Tám triệu, chín trăm ba mươi sáu nghìn, hai trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ với số tiền 2.850.000 đồng mà chị **V** đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng lệ phí, án phí Tòa án số 0008683, ký hiệu biên lai 14BE-21, quyền số 0174, ngày 25/3/2022 và Biên lai thu tạm ứng lệ phí, án phí Tòa án số 0013624, ký hiệu biên lai 14BE-21, quyền số 0273, ngày 07/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp. Chị **V** còn phải nộp tiếp số tiền 6.086.200 đồng (Sáu triệu, không trăm tám mươi sáu nghìn, hai trăm đồng).

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà **Nguyễn Thị T** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Chị **Trần Thị Thanh V** phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0016500 ngày 15/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 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:

- Phòng KTNV THA Tòa án Tỉnh,
- VKSND Tỉnh;
- Tòa án ND huyện Lấp Vò;
- Chi cục THADS huyện Lấp Vò;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Trần Trung Thành