

TÒA ÁN NHÂN DÂN

TỈNH AN GIANG

Bản án số: 182/2023/DS-PT

Ngày 07 tháng 8 năm 2023

V/v tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Hà.

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Ngọc Tuấn

Ông Đào Chí Keo

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vân là Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang: Ông Phạm Trường San - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 03 và 07 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 110/2023/TLPT-DS ngày 15 tháng 5 năm 2023 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2023/DS-ST ngày 15 và ngày 22 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 130/2023/QĐPT-DS ngày 15 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Mai Lệ T, sinh năm 1978 (Có mặt);

Nơi cư trú: Tổ 06, ấp TT, xã TĐ, huyện TT, tỉnh A G.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Đặng Văn Kiệt là Luật sư của Văn phòng luật sư Đặng Văn Kiệt thuộc Đoàn Luật sư tỉnh An Giang (Có mặt).

2. Bị đơn: Bà Lý Thị X, chết ngày 30/9/2017.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lý Thị X:

2.1 Bà Phan Thị T1, sinh năm 1964 (Có mặt);

2.2 Bà Phan Thị C, sinh năm 1970 (Có mặt);

2.3 Ông Phan Văn T2, sinh năm 1954;

Cùng cư trú: Tổ 06, ấp TT, xã TĐ, huyện TT, tỉnh A G.

Người giám hộ cho ông Phan Văn T2: Bà Phan Thị C theo Văn bản số 01/2018 ngày 03/10/2018 của UBND xã Tà Đảnh, huyện Tri Tôn (Có mặt).

2.4 Bà Phan Thị S (X), sinh năm 1961;

Nơi cư trú: Tổ 01, ấp TT, xã TĐ, huyện TT, tỉnh A G.

Người đại diện hợp pháp của các bà S, T1, C: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1962, nơi cư trú: Ấp TT, xã TĐ, huyện TT, tỉnh A G là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 21/4/2020 (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các ông bà T2, S, T1, C: Ông Ninh Văn Khuê là Luật sư của Văn phòng luật sư Ninh Văn Khuê thuộc Đoàn Luật sư tỉnh An Giang (Có mặt).

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

3.1 Ông Phan Văn T2, sinh năm 1954;

Người giám hộ cho ông Phan Văn T2: Bà Phan Thị C theo Văn bản số 01/2018 ngày 03/10/2018 của UBND xã Tà Đảnh, huyện Tri Tôn (Có mặt).

3.2 Bà Phan Thị T1, sinh năm 1964 (Có mặt);

Cùng cư trú: Tổ 06, ấp TT, xã TĐ, huyện TT, tỉnh A G.

3.3 Bà Phan Thị S (X), sinh năm 1961;

Nơi cư trú: Tổ 01, ấp TT, xã TĐ, huyện TT, tỉnh A G.

3.4 Ông Phan Văn Ồi, chết ngày 23/3 2017.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phan Văn Ồi:

3.4.1 Bà Phan Thị L, sinh năm 1972;

3.4.2 Anh Phan Văn H, sinh năm 1992 (Có mặt);

3.4.3 Anh Phan Văn Q, sinh năm 2002.

3.5 Bà Phan Thị C, sinh năm 1970;

Cùng cư trú: Tổ 06, ấp TT, xã TĐ, huyện TT, tỉnh A G.

Người đại diện hợp pháp của các ông bà T2, S, T1, C, L, H, Q: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1962, nơi cư trú: Ấp Tân Thạnh, xã Tà Đảnh, huyện Tri Tôn là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 19/6/2017 (Có mặt).

Người bảo vệ quyền lợi và ích hợp pháp cho các ông bà T2, S, T1, C: Ông Ninh Văn Khuê là Luật sư của Văn phòng luật sư Ninh Văn Khuê thuộc Đoàn Luật sư tỉnh An Giang (Có mặt).

3.6 Anh Phan Văn Tr, sinh năm 1996 (Vắng mặt);

3.7 Chị Phan Thị Thùy L, sinh năm 1998 (Có mặt);

3.8 Chị Phan Thị Lệ Tr1, sinh năm 2000 (Vắng mặt);

3.9 Cháu Phan Thị Kim Ch, sinh ngày 20/3/2004;

3.10 Cháu Phan Đức D, sinh ngày 10/11/2005.

Cùng cư trú: Tổ 06, ấp TT, xã TĐ, huyện TT, tỉnh A G.

Người đại diện hợp pháp của cháu Phan Thị Kim Ch và Phan Đức D: Bà bà Mai Lệ T là người đại diện theo pháp luật (Có mặt).

3.11 Ông Thiều Văn Th1, sinh năm 1959 (Vắng mặt);

Nơi cư trú: Tổ 06, ấp TT, xã TĐ, huyện TT, tỉnh A G.

3.12 Ông Dương Quốc Tr3, sinh năm 1979 (Vắng mặt);

3.13 Ông Nguyễn Văn Th1, sinh năm 1971 (Vắng mặt);

3.14 Bà Ngô Thị Th1 Tu, sinh năm 1971 (Vắng mặt);

3.15 Ông Trần Văn X1, sinh năm 1969 (Vắng mặt);

3.16 Bà Trần Thị E, sinh năm 1968 (Vắng mặt);

Cùng cư trú: Tổ 08, ấp TT, xã TĐ, huyện TT, tỉnh A G.

3.17 Bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1952 (Vắng mặt);

Nơi cư trú: Ấp TT, xã TĐ, huyện TT, tỉnh A G.

Nơi tạm trú: Ấp Hòa Hiệp, xã Hòa Xương, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

3.18 Ông Nguyễn Văn Bé, chết ngày 03/10/2015.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn Bé:

3.18.1 Anh Nguyễn Văn Huệ H, sinh năm 1972 (Vắng mặt);

3.18.2 Chị Nguyễn Thị R, sinh năm 1978 (Vắng mặt);

3.18.3 Chị Nguyễn Thị S2, sinh năm 1982 (Vắng mặt);

3.18.4 Chị Nguyễn Thị Bích Tu, sinh năm 1985 (Vắng mặt);

3.18.5 Bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1952 (Vắng mặt);

Cùng cư trú: Ấp Hiệp Hòa, xã Hiệp Xương, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

3.18.6 Anh Nguyễn Văn Huệ B, sinh năm 1973 (Vắng mặt);

Nơi cư trú: Tổ 4, ấp XT, xã SB, huyện HĐ, tỉnh KG.

3.19 Ông Ngô Văn H, sinh năm 1982 (Có mặt);

3.20 Bà Đào Thị K, sinh năm 1984 (Vắng mặt);

Cùng cư trú: Tổ 06, ấp TB, xã TĐ, huyện TT, tỉnh AG.

4. Người kháng cáo: Bà Mai Lệ T là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là bà Mai Lệ T trình bày:

Vào tháng 3/2013 vợ chồng bà T và ông Phan Văn E (chết năm 2015) nhận chuyển nhượng của cha mẹ chồng là ông Phan Văn Th (chết năm 2014) và bà Lý Thị X diện tích đất 44.426m² với giá 2.221.300.000 đồng, tại các thửa 1120 diện tích 4.197m²; 1121 diện tích 11.502m²; 1122 diện tích 23.004m²; 1123 diện tích 1.053m² và 1192 diện tích 4.670m², trong tổng diện tích

101.213m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00859/cL do UBND huyện Tri Tôn cấp ngày 06/7/1995 cho ông Phan Văn Th.

Khi nhận chuyển nhượng ông E và bà T có trả trước cho ông Th và bà X số tiền 1.221.300.000 đồng, ông Th và bà X giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao đất cho ông E, bà T canh tác nhưng việc chuyển quyền sử dụng đất thì UBND xã Tà Đảnh bảo chờ khi cấp đổi giấy sẽ thực hiện, vì đất vượt quá hạn điền 03 ha.

Ngày 05/12/2013 ông E và bà T trả dứt điểm số tiền 1.000.000.000 đồng cho ông Th và bà X. Tuy nhiên, do chưa làm thủ tục chuyển quyền nên ông Th có mời các ông bà Dương Văn Nghiệp, Võ Hồng Dũng, Phan Văn Ôi cùng chứng kiến việc ông Th, bà X xác lập “giấy mua bán đất” cho ông E.

Sau khi ông E và ông Th chết, đầu năm 2016 bà X kêu bà T đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại để bà nhờ ông Phan Văn Ôi đi làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tin lời, bà T giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà X nhưng bà X không thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất cho bà.

Ngày 08/12/2016 (nhằm ngày 10/11AL/2016) bà T đang chuẩn bị xuống giống vụ đông xuân thì phát hiện bà X lấy đất lại giao cho ông Thiệu Văn Th1 thuê và ông Th1 đã xuống giống nên xảy ra tranh chấp đến nay.

Trước đây, bà T yêu cầu bà X phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 44.426m² lại cho bà, tuy nhiên nay do bà X đã chết có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà X gồm các ông bà T2, S, T1, C nên bà T yêu cầu những người này phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T.

Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế tại Bản trích đo địa chính ngày 09/01/2018 (ngày 02/11/2021) của Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Tri Tôn thể hiện 59.373m² nên bà có khởi kiện bổ sung với tổng diện tích 59.373m² chứ không phải 44.426m² như trước đây.

Đối với phần đất diện tích 59.373m² do tranh chấp nên các bên thống nhất cho ông Dương Quốc Tr3 thuê, tính đến nay tiền thuê là 655.078.000 đồng, hiện đã được Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, bà T yêu cầu được nhận số tiền này nhưng bà không đóng tạm ứng án phí.

Bị đơn là bà Lý Thị X (Chết năm 2017) có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là các ông bà Phan Văn T2, Phan Thị S (X), Phan Thị T1, Phan Thị C ủy quyền cho ông Nguyễn Văn D trình bày:

Bà Lý Thị X (Chết năm 2017) có chồng là ông Phan Văn Th (chết năm 2014). Bà X và ông Th có 06 người con là Phan Văn T2, Phan Thị S (Xoan), Phan Thị T1, Phan Văn Ôi (chết năm 2017), Phan Thị C và Phan Văn E (chồng bà T).

Trước đây, bà X và ông Th có cho Phan Văn E 02 phần đất gồm 01 phần ở xã Tân Lập, huyện Tịnh Biên, tỉnh An Giang diện tích 30 công tằm cắt và 01 phần ở xã Tà Đảnh diện tích 17 công tằm cắt.

Còn diện tích 44.426m² mà bà T khai bà X và ông Th sang nhượng cho ông T và bà E vào tháng 3/2013 là hoàn toàn không có, bà X không nhận tiền của bà T, ông E nhưng có 01 lần vào buổi tối (không nhớ ngày, tháng, năm) ông E kêu bà X lẫn tay trên tờ giấy gì đó bà X không biết, có thể giấy bà X, ông Th lẫn tay là Giấy mua bán đất ngày 05/12/2013 cho ông E chứ thực tế bà X, ông Th không sang nhượng đất cho ông E.

Nay với yêu cầu của bà T thì ông là người đại diện cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà X không đồng ý và có phản tố yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th, bà X với ông E xác lập ngày 05/12/2013, xác định phần đất trên và tiền cho thuê đất 655.078.000 đồng là của ông Th, bà X.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Phan Văn T2 (do bà Phan Thị C là người giám hộ), Phan Thị C, Phan Thị S (X), Phan Thị T1 ủy quyền cho ông Nguyễn Văn D trình bày:

Bà T khai ông Th, bà X sang nhượng cho ông E, bà T 44.426m² đất, tọa lạc tại xã Tà Đảnh là không có thật.

Năm 2011, sau khi ông E cưới bà T về chung sống cùng gia đình ông Th, bà X thì ông Th, bà X có cho riêng ông E 40 công đất (gồm 32 công tại xã Tân Lập, huyện Tịnh Biên và 17 công tại xã Tà Đảnh, huyện Tri Tôn).

Số đất còn lại, trong đó có 44.426 m² hiện nay tranh chấp là của ông Th, bà X. Do ông Th, bà X lớn tuổi lại sống chung nhà với ông E nên cho ông E, bà T thuê giá 80.000.000 đồng/01 năm để chi xài, thuốc men tuổi già.

Năm 2014 ông Th chết, ông E và bà T chỉ trả tiền thuê cho bà X 40.000.000 đồng/01 năm mà không trả đúng 80.000.000 đồng với lý do chỉ còn 01 mình bà X nên giảm tiền thuê.

Năm 2015 ông E chết, đến năm 2016 bà X hỏi bà T có thuê 44.426m² đất nữa không thì bà T không thuê nên bà X lấy đất lại cho cháu là Thiệu Văn Th1 thuê nhưng khi ông Th1 vào canh tác bị bà T ngăn cản nên đất bỏ hoang. Đến tháng 10/2018 theo động viên hòa giải tại Tòa án, hai bên thống nhất cho ông Dương Quốc Tr3 thuê mỗi năm 130.000.000 đồng. Số tiền đến nay là 655.078.000.000 đồng hiện gửi tiết kiệm tại Quỹ tín dụng Tri Tôn.

Bà T cho rằng 44.426m² mà ông Th, bà X sang nhượng cho ông E, bà T là hoàn toàn không đúng, dấu lẫn tay trong Giấy mua bán đất ngày 05/12/2013 là do ông E tự lấy tay của bà X lẫn, chứ bà X không tự nguyện cũng không có nhận tiền của ông E và bà T. Bà T yêu cầu bà X thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 44.426m² trước đây hay 59.373m² hiện nay cho bà T, các ông bà không đồng ý. Riêng các ông bà không có yêu cầu độc lập.

Ông Phan Văn Ồi (Đã chết) có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Phan Thị L, Phan Văn H, Phan Văn Q ủy quyền cho ông Nguyễn Văn D trình bày:

Các ông bà thống nhất lời trình bày của ông Phan Văn T2 do bà Phan Thị C là người giám hộ, Phan Thị C, Phan Thị S (X), Phan Thị T1 đã trình bày nêu trên.

Anh Phan Văn Tr và chị Phan Thị Thùy L trình bày:

Anh Tr và chị L là con ruột của ông E và bà T. Phần đất tranh chấp có diện tích $44.426m^2$, tọa lạc tại xã Tà Đảnh, huyện Tri Tôn là của ông E, bà T sang nhượng lại của ông bà nội (Th - X), việc sang nhượng có làm giấy tay ngày 05/12/2013 giữa cha với ông bà nội nhưng đất tranh chấp nên mẹ (bà T) chưa được canh tác.

Anh Tr, chị L đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà T. Nếu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng và buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ bà X thực hiện hợp đồng thì phần đất trên giao toàn quyền cho mẹ (T) quyết định, còn anh Tr, chị L không có yêu cầu độc lập.

Chị Phan Thị Lệ Tr1 vắng mặt và không cung cấp lời khai và chứng cứ cho Tòa án.

Chị Phan Thị Kim Ch và anh Phan Đức D ủy quyền cho bà Mai Lệ T trình bày: Các ông bà thống nhất với trình bày của Phan Văn Tr, Phan Thị Thùy L.

Ông Thiệu Văn Th1 trình bày: Ông là cháu gọi bà X bằng mợ, năm 2016 ông có thuê của bà X 42 công đất tằm cắt (trong $44.426m^2$ đất bà T tranh chấp với bà X). Hợp đồng thuê chỉ thỏa thuận miệng, thời hạn thuê 02 năm đến tháng 10/2018 giá thuê 3.100.000 đồng/01 công.

Khi thỏa thuận thuê không biết đất tranh chấp, khi vào canh tác phát hiện tranh chấp nên hết hạn thuê ông trả đất lại cho bà X. Ông không có ý kiến cũng không yêu cầu độc lập.

Ông Dương Quốc Tr3 trình bày: Ông Th nhận vào các năm 2019, 2020, 2021, 2022 ông có thuê $59.000m^2$ (tính tròn) đất tọa lạc tại xã Tà Đảnh, huyện Tri Tôn hiện các bên tranh chấp với giá thuê 130.000.000 đồng/01 năm. Hiện tổng tiền thuê kể cả lãi là 655.078.000 đồng theo thống nhất giữa các bên nên ông gửi số tiền này tại Quỹ tín dụng Tri Tôn. Ông yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đến tháng 10/2023. Còn tranh chấp quyền sử dụng đất giữa các bên ông không có ý kiến cũng không yêu cầu.

Ông Nguyễn Văn Th1 và bà Ngô Thị Thanh Tu trình bày: Ông bà là vợ chồng với nhau. Năm 2012 ông bà có nhận sang nhượng của ông Bé $28.886m^2$ đất lúa, tọa lạc tại ấp Tân Thạnh, xã Tà Đảnh giá bao nhiêu không nhớ. Nguồn gốc đất ông bà biết là do ông Bé sang nhượng lại của ông Th, bà X nhưng sang nhượng vào thời gian nào và giá bao nhiêu không nhớ.

Sau khi sang nhượng lại đất của ông Th, bà X thì ông Bé làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất từ ông Bé qua cùng thừa, cùng bản đồ và diện tích luôn cho ông bà. Tuy nhiên, sau vài tháng kể từ ngày lập thủ tục chuyển nhượng với ông Bé thì ông bà sang nhượng lại cho ông Trần Văn Xã và bà Trần Thị E 5 công, hiện ông Xã và bà E đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với phần đất ông bà sang nhượng của ông Bé thì ông bà đính ninh là đúng vị trí, vì không phát sinh tranh chấp với ai từ trước. Chỉ đến năm 2017 khi có chủ trương đo đạc để cấp đổi giấy chứng nhận mới phát hiện là đất mà ông bà canh tác với giấy chứng nhận được cấp là không đúng nhưng cũng không biết phần đất trên giấy của ông bà nằm ở vị trí nào và phần đất mà ông bà canh tác hiện do ai đứng tên giấy chứng nhận.

Qua 03 bản trích đo địa chính vào các ngày 09/01/2018; ngày 10/11/2020 và ngày 28/4/2021 của Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Tri Tôn, thể hiện phần đất trong giấy của ông bà là thửa 1192 diện tích 28.886m^2 nằm trong 59.373m^2 thì ông bà mới biết.

Tuy nhiên, khi sang nhượng ông bà cần đất giáp ranh nên mới sang nhượng, hiện tại giá đất ông bà canh tác thấp hơn giá trị đất theo Bản trích đo địa chính ngày 09/01/2018 nhưng để ổn định và thuận tiện cho canh tác, ông bà thống nhất giữ nguyên vị trí canh tác như hiện nay.

Ông Trần Văn Xã và bà Trần Thị E trình bày:

Ông bà là vợ chồng với nhau, vào tháng 6/2012 ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Th1, bà Tu phần đất lúa diện tích 5.503m^2 , tọa lạc tại ấp Tân Thạnh, xã Tà Đảnh, huyện Tri Tôn với giá bao nhiêu thì không nhớ.

Khi sang nhượng đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Th1, bà Tu và đến năm 2020 ông Th1, bà Tu mới làm thủ tục sang nhượng lại cho ông bà, hiện ông bà đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số CS 05264 ngày 19/5/2020 diện tích 5.503m^2 , thửa đất số 164, tờ bản đồ 29 mang tên Trần Văn X1 và Trần Thị E.

Ông bà đề nghị giữ nguyên vị trí này, còn việc cấp nhầm thửa của ông Phan Văn Th và tranh chấp giữa bà T với các bên ông bà không có ý kiến.

Ông Nguyễn Văn Bé (chết năm 2015) có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm: Anh Nguyễn Văn Huệ H, chị Nguyễn Thị R, chị Nguyễn Thị S2, chị Nguyễn Thị Bích Tu vắng mặt.

Anh Nguyễn Văn Huệ B trình bày:

Vào năm 2012 cha mẹ ông (ông Bé và bà T) có chuyển nhượng cho ông Th1, bà Tu diện tích 28.886m^2 đất lúa tọa lạc tại ấp Tân Thạnh, xã Tà Đảnh, huyện Tri Tôn như ông Th1, bà Tu trình bày nhưng về giá chuyển nhượng lâu quá không nhớ, còn việc giao nhận thì cha mẹ ông đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông Th1, bà Tu xong. Nguồn gốc đất chuyển nhượng cho ông Th1, bà Tu do cha mẹ ông nhận chuyển nhượng của ông Th và bà X, còn nhận chuyển nhượng giá bao nhiêu, thời gian nào ông không biết và không nghe cha mẹ nói lại. Bà T với bà X tranh chấp với nhau có liên quan đến phần đất diện tích 28.886m^2 , ông và mẹ với các anh em hoàn toàn không có ý kiến.

Ông Ngô Văn H và bà Đào Thị K trình bày:

Ông bà là vợ chồng với nhau. Vào ngày 02/12/2014, ông bà có nhận chuyển nhượng của bà T và ông E diện tích $6.567,75\text{m}^2$ đất, tọa lạc tại ấp Tân

Thanh, xã Tà Đảnh, huyện Tri Tôn với giá 729.750.000 đồng.

Khi sang nhượng hai bên có làm giấy tay, có chứng kiến của ông Phan Văn Ôi và xác nhận của trưởng ấp Dương Quốc Tr3. Để đảm bảo cho việc sang nhượng, tránh phát sinh tranh chấp về sau, đồng thời hai bên còn yêu cầu các ông bà Lý Thị X, Phan Thị S, Phan Thị T1, Phan Thị C, Phan Văn Ôi ký thêm vào giấy thỏa thuận mua bán đất cùng ngày 02/12/2014. Phần đất sang nhượng nằm trong các thửa: 1120, 1121, 1122, 1123, 1192, tờ bản đồ 04, trong tổng diện tích 101.213m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00859 ngày 06/7/1995 cấp cho Phan Văn Th.

Trong diện tích 6.567,75m² mà ông bà sang nhượng nằm trong 05 thửa đất như vừa trình bày, diện tích của mỗi thửa bao nhiêu ông bà không biết nhưng không nằm trong Bản đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Tri Tôn ký ngày 02/11/2021. Lý do, sau khi hai bên chuyển nhượng đến nay mà chưa thực hiện chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật vì đất do Phan Văn Th đứng tên mà ông Th đứng tên trên 100 công là vượt hạn điền phải thực hiện chuyển đổi giấy mới rồi sang tên cho bà T và bà T sẽ chuyển nhượng lại cho ông bà nhưng giữa bà T và bà X tranh chấp với nhau rồi ngưng.

Ông bà không có yêu cầu độc lập mà yêu cầu các bên xác nhận để ông bà được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 6.567,75m² theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2023/DS-ST ngày 15, 22 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang đã tuyên xử:

Căn cứ vào: Điều 127 Luật đất đai 2003; các Điều 697, 699, 701, 122 Bộ luật Dân sự 2005; các Điều 472, 473, 474, 688 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 217, 111, 124 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; khoản 3 Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Mai Lệ T, về:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/12/2013 giữa ông Phan Văn E với ông Phan Văn Th - bà Lý Thị X.

- Công nhận phần đất diện tích 59.373m² ứng tại các điểm: 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 18, 19, 21, 24, 25, 28, thuộc thửa đất số 4 tờ bản đồ 29, loại đất LUC đất theo Bản trích đo địa chính số 02 do Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Tri Tôn ký ngày 09/01/2018 và số tiền thuê đất 655.078.000 đồng và lãi suất phát sinh thuộc của bà Mai Lệ T.

Chấp nhận phản tố của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Lý Thị X, gồm các ông bà: Phan Văn T2, Phan Thị S (X), Phan Thị T1 và Phan Thị C.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy mua bán đất) lập ngày 05/12/2013 giữa ông Phan Văn E với ông Phan Văn Th, bà Lý Thị X là vô hiệu.

- Xác định phần đất diện tích 44.426m² theo Giấy mua bán đất lập ngày 05/12/2013 và tiền thuê đất đến tháng 10/2023 bằng 655.078.000 đồng và lãi suất phát sinh là di sản của ông Phan Văn Th, bà Lý Thị X.

Công nhận hợp đồng thuê quyền sử dụng đất diện tích 59.373m² giữa ông Dương Quốc Tr3 với kẻ thừa quyền và nghĩa vụ của bà Lý Thị X.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu chuyển đổi quyền sử dụng đất diện tích 28.886m² của ông Nguyễn Văn Th1, bà Ngô Thị Th1 Tu.

D trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2022/QĐ-BPKCTT ngày 22/12/2022 về phong tỏa tài khoản tại Quỹ tín dụng nhân dân huyện Tri Tôn, đối với tài khoản của ông Dương Quốc Tr3, sinh năm 1979; địa chỉ cư trú: Ấp TT, xã TĐ, huyện TT, tỉnh A G. Tài khoản bị phong tỏa là số tiền mặt 655.078.000 đồng và lãi suất phát sinh theo Sổ tiết kiệm không kỳ hạn số AN0105346, do Quỹ tín dụng nhân dân Tri Tôn cấp ngày 21/12/2022 để đảm bảo cho việc Thi hành án.

Về chi phí tố tụng:

- Bà Mai Lệ T tự chịu tổng cộng 18.949.321 đồng, bao gồm:

+ Số tiền 14.969.321 đồng tiền hợp đồng đo đạc theo hóa đơn số 0187634 ngày 14/5/2021; hóa đơn số 0025049 ngày 23/11/2020; hóa đơn số 0003754 ngày 16/4/2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang;

+ Số tiền 3.980.000 đồng tiền chi phí đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ, theo các biên bản quyết toán vào các ngày 24/9/2020; 13/12/2019 của Tòa án;

Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Mai Lệ T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được chuyển từ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0011859 ngày 15/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tri Tôn.

- Kẻ thừa quyền và nghĩa vụ của bà Lý Thị X được nhận lại 15.101.500 đồng theo Biên lai thu số 0009900 ngày 21/02/2023 và 300.000 đồng theo Biên lai thu số 000646 ngày 14/7/2020 của Chi cục Thi hành án huyện Tri Tôn.

- Ông Nguyễn Văn Th1, bà Ngô Thị Th1 Tu được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0008079 ngày 10/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tri Tôn.

- Ông Dương Quốc Tr3 được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0008083 ngày 14/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tri Tôn;

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo và thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22 tháng 3 năm 2023 bà Mai Lệ T nộp Đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 15, ngày 22/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn và tuyên xử:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/12/2013 giữa ông Phan Văn Th, bà Lý Thị X với ông Phan Văn E, bà Mai Lệ T.

- Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lý Thị X phải thực hiện nghĩa vụ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/12/2013, sang tên lại cho bà Mai Lệ T tổng diện tích 61.708m² theo Bản trích đo địa chính do Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Tri Tôn lập ngày 02/11/2021;

- Công nhận cho bà được quyền sở hữu, sử dụng tổng số tiền cho thuê đất 650.000.000 đồng của các năm 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 đang gửi tiết kiệm tại Quý Tín dụng Tri Tôn.

Các đương sự khác trong vụ án không kháng cáo và Viện kiểm sát không kháng nghị.

Ý kiến của Luật sư bảo vệ cho nguyên đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/12/2013 theo đơn khởi kiện bổ sung và bà T được sử dụng số tiền 655.078.000 đồng cho thuê đất. Nếu không công nhận hợp đồng thì phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ý kiến của Luật sư bảo vệ cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lý Thị X gồm ông Phan Văn T2, bà Phan Thị S (X), bà Phan Thị T1, bà Phan Thị C: Cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng (Giấy mua bán đất) ngày 05/12/2013 chưa có hiệu lực nên phần đất diện tích 44.426m² và số tiền 655.078.000 đồng là tài sản của ông Th, bà X là có căn cứ. Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa và phát biểu ý kiến: Tại giai đoạn phúc thẩm những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và tuân thủ đúng pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định về phiên tòa phúc thẩm, đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử, thành phần HĐXX, thư ký phiên tòa và thủ tục phiên tòa theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự phúc xử: Không chấp nhận kháng cáo của bà Mai Lệ T, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 15, ngày 22/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Mai Lệ T kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn luật định nên đủ cơ sở để xem xét yêu cầu kháng cáo của bà T theo trình tự phúc thẩm.

Bà Phan Thị S (X), bà Phan Thị T1, bà Phan Thị C, bà Phan Thị L, anh

Phan Văn H, anh Phan Văn Q ủy quyền cho ông Nguyễn Văn D theo Giấy ủy quyền ngày 19/6/2017 và ngày 21/4/2020. Sự ủy quyền của các đương sự phù hợp với Điều 138 và Điều 140 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Anh Phan Văn Tr, chị Phan Thị Lê Tr1, ông Thiều Văn Th1, ông Dương Quốc Tr3, ông Nguyễn Văn Th1, bà Ngô Thị Thanh Tu, ông Trần Văn X1, bà Trần Thị E, bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Văn Huệ H, chị Nguyễn Thị R, chị Nguyễn Thị S2, chị Nguyễn Thị Bích Tu, bà Đào Thị K đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự.

[2] Sau khi xem xét Đơn kháng cáo của bà T và các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy:

Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy mua bán đất) ngày 05/12/2013 có nội dung ông Phan Văn Th và bà Lê Thị X đồng ý bán cho ông Phan Văn E phần đất diện tích 44.426m² với số tiền 2.221.300.000 đồng. Bà T khởi kiện yêu cầu bà X thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 44.426m², sau đó khởi kiện bổ sung yêu cầu tổng diện tích 59.373m² theo Bản trích đo địa chính do Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Tri Tôn lập ngày 09/01/2018 được giới hạn bởi các điểm 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 18, 19, 21, 24, 25, 28. Đất đã được UBND huyện Tri Tôn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00859/cL ngày 06/7/1995 cho Phan Văn Th với diện tích 101.213m², tọa lạc tại xã Tà Đảnh, huyện Tri Tôn.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy mua bán đất) ngày 05/12/2013 không được công chứng hoặc chứng thực của cơ quan có thẩm quyền nhưng theo quy định tại tiểu mục b.2 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì không coi hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu do vi phạm điều kiện này. Tuy nhiên, chủ thể tham gia thỏa thuận, ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải hoàn toàn tự nguyện, người nhận chuyển nhượng phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền cho bên chuyển nhượng và người chuyển nhượng phải giao đất cho bên nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án bà T cho rằng đã thanh toán tiền cho ông Th, bà X nhưng lời trình bày về thanh toán tiền không thống nhất lúc thì khai đã thanh toán 2 lần tiền vào tháng 3/2013 thanh toán số tiền 1.221.300.000 đồng và ngày 05/12/2013 thanh toán số tiền 1.000.000.000 đồng, tại Biên bản lấy lời khai ngày 20/12/2017 (Bút lục số 36) bà T trình bày “Chúng tôi đã thanh toán tiền theo thỏa thuận 2 lần cho cha mẹ nhưng không nhớ thời gian và số tiền cụ thể giao từng lần”, tại Biên bản lấy lời khai ngày 07/3/2017 bà T ủy quyền cho ông Sang trình bày “Năm 2013 ông Th, bà X chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà T với điều kiện phải nuôi vợ chồng ông Th và người anh bị tâm thần”. Khi bà X còn sống và những người thừa kế của ông Th không thừa nhận việc nhận tiền của bà T, ông E và bà T không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Việc bà T cho rằng do tập quán cha mẹ sống chung với con nên khi

giao tiền không làm giấy tờ, không ai chứng kiến. Lời khai của bà T phù hợp với lời khai của người làm chứng là ông Dương Quốc Tr3, ông Dương Văn Nghiệp, ông Hồ Văn Dũng xác định các ông chỉ biết ông Th có thỏa thuận sang nhượng đất cho ông E, còn việc giao tiền các ông hoàn toàn không biết, không chứng kiến.

Đối với việc giao đất, bà T cho rằng vợ chồng thuê đất của ông Th, bà X từ năm 2010 đến năm 2013 mỗi năm 80.000.000 đồng thì vợ chồng bà mua đất nên không trả tiền thuê đất nữa. Còn bà X khi còn sống và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà X trình bày vợ chồng bà T thuê đất mỗi năm 80.000.000 đồng, năm 2014 ông Th chết nên vợ chồng bà T chỉ trả tiền thuê cho bà X 40.000.000 đồng/01 năm, đến năm 2016 bà X hỏi bà T có thuê diện tích 44.426m² nữa không thì bà T không thuê nên bà X lấy đất lại cho cháu là Thiều Văn Th1 thuê và phát sinh tranh chấp. Tại Biên bản hòa giải ngày 21/12/2016 được lập tại Văn phòng ấp Tân Thạnh, xã Tà Đảnh, huyện Tri Tôn ghi “Ý kiến của ông Phan Văn Ôi: Từ năm 2013 đến năm 2016 có mướn không? Ý kiến của bà Mai Lệ T: Tôi thấy cha mẹ già tôi đưa tiền cho cha mẹ... Còn bà Lê Thị X trình bày bà không bán đất cho ông E mà bà có cho ông E mướn đất và sau này bà có hỏi có mướn nữa không thì nó nói không mướn nên bà mới cho Thiều Văn Th1 mướn”. Cũng trong biên bản này Tổ hòa giải kết luận bà Lý Thị X không có bán đất cho ông Phan Văn E (Bút lục số 13) nhưng bà T cũng không có ý kiến phản đối. Do đó, có cơ sở xác định vợ chồng bà T sử dụng đất là do thuê của ông Th, bà X chứ không phải giao đất theo Giấy mua bán đất ngày 05/12/2013.

Như vậy, hai bên có xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy mua bán đất) ngày 05/12/2013 nhưng bên nhận chuyển nhượng chưa thanh toán tiền cho bên chuyển nhượng và bên chuyển nhượng cũng chưa giao đất cho bên nhận chuyển nhượng nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy mua bán đất) ngày 05/12/2013 không làm phát sinh hiệu lực của hợp đồng. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T và chấp nhận phản tố của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà X gồm ông Phan Văn T2, bà Phan Thị S (X), bà Phan Thị T1, bà Phan Thị C tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy mua bán đất) ngày 05/12/2013 giữa ông Th, bà X với ông E vô hiệu là có căn cứ. Do đó, phần đất diện tích 44.426m² nằm trong diện tích 101.213m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00859/cL cấp ngày 06/7/1995 cho Phan Văn Th là di sản thừa kế của cụ Th và cụ X.

Việc bà T yêu cầu công nhận cho bà được quyền sở hữu, sử dụng số tiền 655.078.000 đồng cho thuê đất của các năm 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2022/QĐ-BPKCTT ngày 22/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn theo Sở tiết kiệm không kỳ hạn số AN 0105346 của Quỹ tín dụng nhân dân huyện Tri Tôn cấp ngày 21/12/2022. Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy mua bán đất) ngày 05/12/2013 vô hiệu nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi

kiện của bà T đối với số tiền 655.078.000 đồng là có căn cứ. Số tiền 655.078.000 đồng là di sản thừa kế của cụ Th và cụ X.

Đối với phần đất diện tích 6.567,75m², tọa lạc tại ấp Tân Thạnh, xã Tà Đảnh, huyện Tri Tôn do ông H, bà K nhận chuyển nhượng của bà T, ông E trị giá 729.750.000 đồng theo Tờ thỏa thuận mua bán đất và Tờ buôn bán cùng ngày 02/12/2014. Các đương sự đều thống nhất phần đất diện tích 6.567,75m² nằm ngoài phần đất diện tích 59.373m² đang tranh chấp và các đương sự không kháng cáo nên Hội đồng xét xử không xE xét.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2022/DS-ST ngày 15 và ngày 22 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang và Luật sư bảo vệ cho bị đơn, không chấp nhận ý kiến của Luật sư bảo vệ cho nguyên đơn.

[3] Về chi phí tố tụng: Bà T phải chịu 3.000.000 đồng chi phí thẩm định tại chỗ tại giai đoạn phúc thẩm được khấu trừ vào tiền tạm ứng đã nộp.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của bà T không được chấp nhận nên bà T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, án phí được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Các phần khác của bản án các đương sự không kháng cáo và Viện kiểm sát không kháng nghị nên được giữ nguyên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 308, Điều 315 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 472, Điều 473, Điều 474, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 166, Điều 167, Điều 168, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;
- Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Mai Lệ T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2023/DS-ST ngày 15 và ngày 22 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Mai Lệ T về yêu cầu:

3.1 Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy mua bán đất) ngày 05/12/2013 giữa ông Phan Văn E với ông Phan Văn Th, bà Lý Thị X.

3.2 Công nhận phần đất diện tích 59.373m² theo Bản trích đo địa chính do Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Tri Tôn ký ngày 09/01/2018 được giới hạn bởi các điểm 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 18, 19, 21, 24, 25, 28 thuộc thửa đất số 4, tờ bản đồ 29, loại đất LUC, tọa lạc tại xã Tà Đảnh,

huyện Tri Tôn. Đất đã được UBND huyện Tri Tôn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00859/cL ngày 06/7/1995 cho Phan Văn Th và số tiền thuê đất 655.078.000 đồng cùng lãi suất phát sinh.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lý Thị X là các ông bà Phan Văn T2, Phan Thị S (X), Phan Thị T1 và Phan Thị C.

4.1 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy mua bán đất) ngày 05/12/2013 giữa ông Phan Văn E với ông Phan Văn Th, bà Lý Thị X vô hiệu.

4.2 Xác định phần đất diện tích 44.426m² theo Giấy mua bán đất lập ngày 05/12/2013 và tiền thuê đất đến tháng 10/2023 là 655.078.000 đồng cùng lãi suất phát sinh là di sản của ông Phan Văn Th và bà Lý Thị X.

5. Công nhận hợp đồng thuê quyền sử dụng đất diện tích 59.373m² giữa ông Dương Quốc Tr3 với những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lý Thị X.

6. Đình chỉ giải quyết yêu cầu chuyển đổi quyền sử dụng đất diện tích 28.886m² của ông Nguyễn Văn Th1 và bà Ngô Thị Thanh Tu.

7. D trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2022/QĐ-BPKCTT ngày 22/12/2022 về phong tỏa tài khoản tại Quỹ tín dụng nhân dân huyện Tri Tôn đối với tài khoản của ông Dương Quốc Tr3, sinh năm 1979, nơi cư trú: Ấp TT, xã TĐ, huyện TT, tỉnh A G. Tài khoản bị phong tỏa là số tiền 655.078.000 đồng và lãi suất phát sinh theo Sổ tiết kiệm không kỳ hạn số AN 0105346 do Quỹ tín dụng nhân dân huyện Tri Tôn cấp ngày 21/12/2022.

8. Về chi phí tố tụng: Bà Mai Lệ T phải chịu 18.949.321 đồng chi phí đo đạc, định giá và thẩm định tại chỗ tại giai đoạn sơ thẩm và 3.000.000 đồng chi phí thẩm định tại chỗ tại giai đoạn phúc thẩm.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

9.1 Bà Mai Lệ T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Án phí được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0011859 ngày 15/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tri Tôn.

9.2 Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lý Thị X là ông Phan Văn T2, bà Phan Thị S (X), bà Phan Thị T1, bà Phan Thị C được nhận lại tiền tạm ứng án phí với số tiền 15.101.500 đồng theo Biên lai thu số 0009900 ngày 21/02/2023 do ông Nguyễn Văn D nộp và 300.000 đồng theo Biên lai thu số 000646 ngày 14/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tri Tôn.

9.3 Ông Nguyễn Văn Th1 và bà Ngô Thị Thanh Tu được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0008079 ngày 10/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tri Tôn.

9.4 Ông Dương Quốc Tr3 được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0008083 ngày 14/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tri Tôn.

10. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Mai Lệ T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Án phí được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0009977 ngày 03/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tri Tôn.

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 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 pháp luật, kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Chi cục THADS H.Tri Tôn;
- TAND Huyện H.Tri Tôn;
- Tòa Dân sự;
- Phòng KTNV và THA;
- Văn phòng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Thúy Hà

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Ngọc Tuấn

Đào Chí Keo

Trần Thị Thúy Hà

