**TÒA ÁN NHÂN DÂN**
**TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 385/2023/DS-PT
Ngày: 18/7/2023
Về việc tranh chấp quyền sử dụng đất,
hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ

**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 Lê Hồng Nước

*Các thẩm phán:* Ông Nguyễn Chí Dũng

Ông Lê Khắc Thịnh

***Thư ký phiên tòa***: Bà Huỳnh Thị Ngọc Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

***Đại diện Viện Kiểm sát Nhân dân Tỉnh tham gia phiên tòa:*** Bà Huỳnh Thị Đạm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 tháng 4, ngày 15 tháng 6 và ngày 18 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 423/2022/TLPT-DS ngày 25 tháng 11 năm 2022 về việc "***Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"***.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 62/2022/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố Sa Đéc bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 134/2023/QĐ-PT ngày 01/3/2023, quyết định hoãn phiên tòa số 165/2023/QĐPT-DS ngày 21/3/2023 và thông báo về thời gian mở lại phiên tòa xét xử phúc thẩm số 300/TB-DS ngày 22/5/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trương Hoàng O, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Số E ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp. Hiện cư trú tại: Chùa L, ấp T, phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:*

1- Ông Võ Minh V, sinh năm 1972; Địa chỉ: số F, đường N, Khóm A, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (Theo hợp đồng ủy quyền ngày

13/9/2022).

2- Ông Vũ Tuấn A, sinh năm 1970; Địa chỉ: Số A, đường C, phường C, TP C, Đồng Tháp.

- Bị đơn:

1- Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1962;

2- Bà Trương Thị Tuyết H, sinh năm 1963;

3- Anh Nguyễn Phước H1, sinh năm 1997.

Cùng địa chỉ: Số E ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông T bà H, anh H1: Chị Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1985, cư trú số A, đường L, tổ C, khóm C, phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1- Chị Nguyễn Thị Thiên H2, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Số H T, Khóm B, Phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

- Người đại diện theo ủy quyền của chị H2: Bà Huỳnh Thị T1, sinh năm 1966, cư trú số F, đường L, phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

2- Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1965;

3- Ông Nguyễn Văn Ú, sinh năm 1957;

Cùng địa chỉ: Số E, ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

4- Ủy ban nhân dân thành phố S.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Bùi Thanh S, chức vụ: Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố S (Theo ủy quyền ngày 25/8/2022).

Ông V, ông Tuấn A, chị M, bà T1, bà H3, ông Ú có mặt tại phiên tòa; ông S có đơn xin xét xử vắng mặt. Riêng ông V, bà H3, ông Ú vắng lúc tuyên án.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn trình bày: Nguồn gốc các thửa đất tranh chấp trước đây vào năm 1996 đến năm 2002 bà O gửi tiền nhiều lần và mang tiền về cho ông Nguyễn Văn N, bà Lê Thị Ú1 chuyển nhượng đất dùm bà O (do thời điểm đó bà O đang công tác ở xa) nhưng do ông N, bà Ú1 tuổi già đi lại khó khăn nên đã đưa tiền cho ông T thực hiện giao dịch và kê khai thủ tục chuyển quyền sử dụng đất (viết tắt QSD đất) các thửa đất tọa lạc ấp P, xã T gồm:

- Thửa đất 306, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.061m$^2$, đất lúa nhận chuyển nhượng của ông Tô Thanh H4, QSD đất cấp cho hộ Trương Hoàng O ngày 24/7/2002 (viết tắt thửa 306).

- Thửa đất 1051, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.544m$^2$, đất lúa, nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn N1, QSD đất cấp cho bà Trương Hoàng O ngày 26/9/1996 (viết tắt thửa 1051).

- Thửa đất 1239, tờ bản đồ 1, diện tích 390m$^2$, đất CLN (viết tắt thửa 1239) và thửa 1240 tờ bản đồ số 01, diện tích 1.668m$^2$, đất lúa, nhận chuyển nhượng của ông Tống Phước T2, QSD đất cấp cho hộ Trương Hoàng O ngày 21/8/1999 (viết tắt thửa 1240).

Quá trình sử dụng, do ông N lớn tuổi không canh tác giao lại cho ông T canh tác. Sau đó, bà O nhiều lần yêu cầu gia đình ông T trả lại đất nhưng gia đình ông T không đồng ý nên phát sinh tranh chấp.

Năm 2019 bà O khởi kiện tranh chấp tại Tòa án. Căn cứ theo bản án số 44/2019/DS-ST ngày 18/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc đã tuyên xử phần đất tranh chấp là của bà O, nhưng do hộ ông T đã ở ổn định lâu dài và hiện không có chổ ở khác nên cho hộ ông T được tiếp tục ở trên đất nhưng phải trả giá trị đất cho bà O số tiền 2.515.400.000đồng.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, bà O kháng cáo.

Ngày 06/07/2020 Tòa án Tỉnh Đồng Tháp mở phiên tòa phúc thẩm, kết quả y án sơ thẩm thể hiện theo bản án số 173/2020/DS-PT.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà O đã làm đơn yêu cầu thi hành án để nhận số tiền hộ ông T thi hành trả giá trị 04 thửa đất cho bà O theo bản án đã tuyên 2.515.400.000đồng. Tuy nhiên, sau đó do có kháng nghị giám đốc thẩm nên bà O chưa nhận số tiền này. Còn hộ ông T, bà H và anh H1 sau khi đã nộp số tiền thi hành án xong cho bà O, tiến hành thủ tục đăng ký kê khai quyền sử dụng đất. Ngày 15/01/2021 ông T, bà H và anh H1 được cấp giấy CNQSDĐ 04 thửa đất nêu trên và đổi thành 04 thửa mới. Qua xem xét thẩm định thể hiện cụ thể:

- Thửa 1239 đổi thành thửa 321, tờ bản đồ 32, diện tích 56m$^2$ đất CLN, thể hiện tại mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M1 (viết tắt thửa 321).

- Thửa 1240 đổi thành thửa 81, tờ bản đồ 32 diện tích 1.358,1m$^2$ đất Lúa, thể hiện tại vị trí các mốc M8, M9, M10, M11, M12, M13, M14, M15, M16, M8 (viết tắt thửa 81).

- Thửa 1051 đổi thành thửa 67, tờ bản đồ 32 diện tích 2.756,6m$^2$ đất Lúa, thể hiện tại vị trí các mốc M17, M18, M19, M20, M21, M22, M33, M34, M17 (viết tắt thửa 67).

- Thửa 306 đổi thành thửa 73, tờ bản đồ 32 diện tích 2117,8m$^2$ đất Lúa, thể hiện tại các mốc: M24, M25, M26, M27, M28, M29, M30, M31, M24 (viết tắt thửa 73).

(Có sơ đồ đo đạc của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Đ kèm theo)

Sau khi được cấp giấy CNQSDĐ, ngày 15/01/2021 ông T, bà H, anh H1 ký hợp đồng chuyển nhượng 04 thửa đất trên cho chị Nguyễn Thị Thiên H2 với giá 2,6 tỷ đồng. Chị H2 đã giao đủ tiền chuyển nhượng và đã nhận đất xong nhưng chưa tiến hành sang tên được do có bản án giám đốc thẩm số 148/2021/DS-GĐT ngày 11/05/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao hủy án sơ thẩm và phúc thẩm chuyển về cho Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc thụ lý giải quyết lại.

Hiện trạng trên thửa đất 81 chị H2 có xây dựng căn nhà cấp 4, có kết cấu mái tôn, nền gạch bông và có trồng khoảng 10 cây dừa và 40 cây mít.

Ngoài ra, trên đất còn có nhà phụ bên hông, chuồng heo, bồn nước, 02 ngôi mộ, 2 nhà tạm của ông T xây dựng trước đây.

(Thể hiện theo biên bản thẩm định, định giá ngày 11/08/2022)

Nay bà Trương Hoàng O yêu cầu ông T, bà H và anh H1, chị H2 di dời nhà, các cây trồng và vật kiến trúc khác trên đất để giao trả 04 thửa đất trên cho bà O quản lý, sử dụng.

Trong quá trình giải quyết bà O tự nguyện cho lại hộ ông T diện tích 100m$^2$ đất thể hiện tại các mốc C,D,E,F,G,H,C và một lối đi chung chiều ngang 2m, diện tích 136,7m$^2$ từ đường công cộng (đường đan) đến kênh thủy lợi thể hiện tại các mốc: M10, A, B, C, H, I, M14, M13, M12, M11, M10 thuộc một phần thửa 81, tại vị trí nhà ông T ở trước đây, hiện nay là nhà của chị H2 sử dụng, không yêu cầu trả giá trị nhưng tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của bà O yêu cầu trả giá trị đất.

Bà O không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn ông T, bà H; không đồng ý với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thiên H2.

Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu gì khác.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn chị Nguyễn Thị Tuyết M trình bày:

Hộ ông T không đồng ý theo ý kiến, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với các phần đất tranh chấp bà O cho rằng gửi tiền về mua là hoàn toàn

không đúng. Tất cả các thửa đất tranh chấp này đều do ông T mua, ông T chỉ mượn tên bà O đứng tên giấy chứng nhận QSD vì tại thời điểm đó ông T chưa đăng ký hộ khẩu thường trú tại xã T nên không được đứng tên QSD đất.

Hiện tại các thửa đất trên sau khi án phúc thẩm có hiệu lực, ông T đã đăng ký kê khai và được cấp giấy CNQSDĐ vào năm 2021. Đồng thời, năm 2021 hộ ông T cũng đã chuyển nhượng 04 thửa đất trên cho chị Nguyễn Thị Thiên H2 với giá 2,6 tỷ đồng. Chị H2 đã trả đủ tiền chuyển nhượng và ông T cũng đã giao đất cho chị H2 sử dụng xong, nhưng do có bản án giám đốc thẩm hủy án sơ thẩm và phúc thẩm nên chưa tiến hành sang tên cho chị H2 được. Ông T cũng đã nộp số tiền 2.515.400.000 đồng cho cơ quan thi hành án dân sự thành phố S để thi hành trả giá trị đất cho bà O và đã thi hành xong án phí và chi phí tố tụng khác theo bản án đã tuyên, hiện bà O chưa nhận tiền do có kháng nghị giám đốc thẩm nên cơ quan thi hành án vẫn còn giữ số tiền này.

Hiện trạng trên đất tranh chấp chị H2 đã cất nhà cấp 4 và trồng một số cây ăn trái. Ngoài ra, còn có 02 ngôi mộ trên thửa 67 và thửa 81 là của ông bà bên ông T.

Nay hộ ông T không đồng ý theo yêu cầu của bà O. Ông T, bà H có yêu cầu (phản tố) yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông T. Trên cơ sở đó, hộ ông T đồng ý với yêu cầu độc lập của chị H2, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng 04 thửa đất trên giữa hộ ông T với chị H2, hộ ông T không có tranh chấp yêu cầu gì đối với tài sản trên đất, đồng ý giao chị H2 sở hữu, sử dụng.

Trường hợp Tòa án xử giao trả đất cho bà O thì số tiền chuyển nhượng đã nhận 2,6 tỷ đồng của chị H2 và tiền thuế ông T nộp 13 triệu đồng thì hộ ông T không yêu cầu Tòa giải quyết, mà tự thỏa thuận với bên chị H2, khi nào không thỏa thuận được thì yêu cầu Tòa án giải quyết bằng vụ án khác.

Ngoài ra, ông T, bà H và anh H1 không còn yêu cầu gì khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thiên H2 ủy quyền cho bà Huỳnh Thị T1 trình bày:

Chị H2 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Hoàng O.

Chị Nguyễn Thị Thiên H2 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 15/01/2021 giữa chị H2 với ông T, bà H, anh H1 chuyển nhượng đối với các thửa đất 81, 73, 67, 321, cùng tờ bản đồ 32, tọa lạc tại xã T, thành phố S

vì hợp đồng hợp pháp, được công chứng tại Phòng C tỉnh Đồng Tháp. Chị H2 đã giao đủ tiền chuyển nhượng 2,6 tỷ đồng cho gia đình ông T nhận xong và đã nhận đất sử dụng từ đầu năm 2021 cho đến nay. Sau khi nhận đất sử dụng, chị H2 đã tháo dở căn nhà bằng cây của ông T để xây lại căn nhà cấp 4 tại vị trí nhà ông T trước đây, chị H2 cũng có trồng một số loại cây trồng như Tòa án đã thẩm định, thể hiện theo biên bản thẩm định, định giá ngày 11/8/2022.

Trường hợp giải quyết giao đất cho bà O thì cây trồng chị H2 tự di dời. Riêng căn nhà cấp 4 bà H2 xây dựng trên đất tranh chấp ông T phải trả giá trị cho chị H2 nhưng không yêu cầu Tòa giải quyết mà tự thỏa thuận với hộ ông T;

Đối với số tiền 2,6 tỷ đồng tiền chuyển nhượng đất đã giao cho hộ ông T, tiền thuế, lệ phí chuyển nhượng 52 triệu đồng cũng không có yêu cầu Tòa án giải quyết, mà tự thỏa thuận với hộ ông T. Nếu sau này không thỏa thuận được sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H3 và ông Nguyễn Văn Ú trình bày:

Bà H3, ông Ú là con gái và con rễ của ông N, bà Ú.

Bà H3, ông Ú xác định trong vụ án tranh chấp QSD đất giữa bà O với ông T, bà H thì bà H3, ông Ú không có yêu cầu tranh chấp gì đối với các thửa đất tranh chấp. Bà H3 thống nhất theo ý kiến bà O. Trường hợp, Tòa án xác định đất tranh chấp cấp cho hộ bà O, còn ông Ú, bà H3 là thành viên của hộ thì ông Ú, bà H3 cũng không yêu cầu chia tài sản chung trong hộ. Ngoài ra, không có ý kiến gì thêm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố S có ý kiến như sau:

Trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa 1051, 1239, 1240, 306 và hiện nay là thửa 81, 73, 67, 321 đúng theo quy định pháp luật, đề nghị Tòa án giải quyết. Ngoài ra, Ủy ban không có ý kiến gì thêm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 62/2022/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố Sa Đéc đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trương Hoàng O:

Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Trương Thị Tuyết H và anh Nguyễn Phước H1 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất 04 thửa đất gồm: Thửa 321, tờ bản đồ 32 diện tích 56m$^2$ đất CLN (thửa cũ 1239); thửa 81, tờ bản đồ 32

diện tích 1.358,1m$^2$ đất Lúa (thửa cũ 1240); thửa 67, tờ bản đồ 32 diện tích 2.756,6m$^2$ đất Lúa (thửa cũ 1051); thửa 73, tờ bản đồ 32 diện tích 2117,8m$^2$ đất Lúa (thửa cũ 306) cho bà Trương Hoàng O tổng số tiền 6.288.500.000 đồng. Được trừ vào số tiền 2.515.400.000 đồng hộ ông T đã nộp để thi hành cho bà O trước đây tại cơ quan thi hành án dân sự thành phố S, hộ ông T còn phải thi hành tiếp số tiền 3.773.100.000 đồng cho bà Trương Hoàng O.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án, nếu bên phải thi hành án chưa thi hành xong khoản tiền nêu trên thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T, bà Trương Thị Tuyết H về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông T, trên cơ sở đó công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2021 giữa hộ ông T với chị Thiên H2 đối với 04 thửa đất nêu trên.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Thị Thiên H2:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2021 giữa chị Nguyễn Thị Thiên H2 với ông Nguyễn Văn T, bà Trương Thị Tuyết H và anh Nguyễn Phước H1. Trên cơ sở đó, buộc bà Trương Hoàng O và ông Nguyễn Văn T, bà Trương Thị Tuyết H và anh Nguyễn Phước H1 giao cho chị Nguyễn Thị Thiên H2 được quyền sử dụng đối với 04 thửa đất (kể cả sở hữu tài sản trên đất, trừ các ngôi mộ) tọa lạc tại ấp P, xã T, Thành phố S, hiện do ông Nguyễn Văn T đứng tên giấy CNQSDĐ cùng với bà Trương Thị Tuyết H và anh Nguyễn Phước H1 gồm:

- Thửa 321, tờ bản đồ 32, diện tích 56m$^2$ đất CLN, thể hiện tại mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M1 .

- Thửa 81, tờ bản đồ 32 diện tích 1.358,1m$^2$ đất Lúa, thể hiện tại vị trí các mốc M8, M9, M10, M11, M12, M13, M14, M15, M16, M8.

- Thửa 67, tờ bản đồ 32 diện tích 2.756,6m$^2$ đất Lúa, thể hiện tại vị trí các mốc M17, M18, M19, M20, M21, M22, M33, M34, M17.

- Thửa 73, tờ bản đồ 32 diện tích 2117,8m$^2$ đất Lúa, thể hiện tại các mốc: M24, M25, M26, M27, M28, M29, M30, M31, M24.

(Tất cả 04 thửa đất trên hiện do chị Nguyễn Thị Thiên H2 đang trực tiếp quản lý, sử dụng, có biên bản thẩm định, định giá ngày 11/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc và sơ đồ đo đạc ngày 11/08/2022 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Đ kèm theo)

4. Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký kê khai quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự theo bản án đã tuyên trên.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí ủy thác, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 27/9/2022 bà Trương Hoàng O là nguyên đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông Nguyễn Văn T, bà Trương Thị Tuyết H, anh Nguyễn Phước H1 di dời cây trồng, kiến trúc trả lại đất cho bà O. Không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2021 giữa hộ ông T, bà H, anh H1 với chị H2.

Ngày 27/9/2022 Ông Nguyễn Văn T, bà Trương Thị Tuyết H, anh Nguyễn Phước H1 là bị đơn kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của ông T, bà H, anh Hoàn thành l Hội đồng định giá của tỉnh để định giá đất lại cho phù hợp có căn cứ theo quy định pháp luật với giá thực tế là 400.000đồng/$m^2$.

Ngày 14/10/2022 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp có quyết định kháng nghị số 145/QĐ-VKS-DS đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm theo hướng trả đất cho bà O, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông T, bà H, anh H1 với chị H2.

- Tại phiên tòa phúc thẩm

Bà O yêu cầu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2021 giữa hộ ông T với chị H2 do hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên chưa có hiệu lực pháp luật (chưa đăng ký vào sổ địa chính). Buộc hộ ông Nguyễn Văn T trả lại 03 thửa đất số 81, 67, 73, tổng diện tích 6.232,5$m^2$ cho bà O; bà O đồng ý trả giá trị nhà, vật kiến trúc, các loại cây trồng có trên đất cho chị H2; chị H2 phải giao tất cả nhà, vật kiến trúc, các loại cây trồng có trên đất cho bà O quản lý sử dụng. Đối với thửa số 321, diện tích 56$m^2$ do sạc lỡ bờ sông nay không còn nên không yêu cầu.

Tại phiên tòa phúc thẩm giữa bà O với ông T, bà H, anh H1 thống nhất giá 400.000đồng/$m^2$ nên ông T, bà H, anh H1 không yêu cầu định giá lại phần đất tranh chấp.

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

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng.

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán

Thẩm phán đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật từ khi thụ lý giải quyết vụ việc để xét xử phúc thẩm đến trước thời điểm nghị án.

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa

Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử  phúc thẩm vụ án.

+ Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng

Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án.

Nguồn gốc 04 thửa đất tranh chấp có từ năm 1996 đến năm 2002 là của bà Trương Hoàng O (bà O) gửi tiền cho ông Nguyễn Văn N (ông N) và bà Lê Thị Ú1 (bà út) là cha, mẹ nuôi của bà O để nhờ chuyển nhượng, đất tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (vì bà O bận công việc ở xa). Nhưng do ông N và bà Ú1 lớn tuổi nên đưa tiền cho ông Nguyễn Văn T3 (ông T3 là con ruột của ông N) để nhờ thực hiện yêu cầu của bà O. Ông T3 đã dùng tiền của bà O để chuyển nhượng và kê khai thủ tục chuyển nhượng, các thửa đất gồm:

Thửa đất số 1051, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.544 $m^2$ (diện tích đo đạc thực tế là 2.756,6 $m^2$) giới hạn bởi các mốc MI7, MI8, MI9, M20, M21, M22, M23, M34, M17 (đất lúa), nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn N2; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Trương Hoàng O vào ngày 26/09/1996.

Thửa đất số 1239 và thửa đất số 1240, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.058 $m^2$ (diện tích đo đạc thực tế là 1.414,1 $m^2$) giới hạn bởi các mốc Ml, M2, M3, M4, M5, M6, M7, MI diện tích 56 $m^2$; và các mốc M8, M9, M10, Mll, M12, M13, M14, M15, M16, M8 diện tích 1.358 $m^2$ (đất CLN và đất lúa), nhận chuyển của ông Tống Phước T2, giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho hộ bà O vào ngày 21/08/1999.

Thửa đất số 306, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.061 $m^2$ (diện tích đo đạc thực tế là 2.117,8 $m^2$) giới hạn bởi các mốc M24, M25, M26, M27, M28, M29, M30, M31, M24 (đất lúa), nhận chuyển nhượng của ông Tô Thanh H4; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Trương Hoàng O vào ngày 24/07/2002;

Đo đạc thực tế tổng diện tích tranh chấp 04 thửa là 6.288,5$m^2$, quá trình sử

dụng do ông N lớn tuổi không canh tác giao lại cho ông T3 canh tác. Sau đó, bà O nhiều lần yêu cầu gia đình ông T3, bà H, anh Hoàn trả lại đất nhưng gia đình ông T3 không đồng ý nên phát sinh tranh chấp.

Năm 2019 bà O khởi kiện tranh chấp tại Tòa án. Căn cứ theo bản án số 44/2019/DS-ST ngày 18/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc đã tuyên xử xác định phần đất tranh chấp là của bà O, do hộ ông T3 đã ở ổn định lâu dài và hiện không có chỗ ở khác nên cho hộ ông T3 được tiếp tục sử dụng đất nhưng phải trả giá trị đất cho bà O số tiền 2.515.400.000đồng (giá 400.000đ/$m^2$). Không đồng ý với bản án sơ thẩm, bà O kháng cáo; Bản án phúc thẩm số 173/2020/DS-PT ngày 06/07/2020 Tòa án Tỉnh Đồng Tháp giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ngày 24/8/2020 bà O đã làm đơn yêu cầu thi hành án; ngày 24/9/2020 ông T3, bà H, anh H1 yêu cầu thi hành án sang tên QSDĐ từ bà O (hộ bà O), và ngày 29/9/2020 ông T3, bà H, anh H1 nộp số tiền thi hành án cho bà O 2.515.400.000đ và các khoản khác theo bản án. Nhưng do bà O không đồng ý nhận tiền trả giá trị đất nên ngày 23/10/2020 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc đã gửi tiết kiệm kỳ hạn một tháng tại Ngân hàng thương mại cổ phần C1 Chi nhánh S1; ngày 01/10/2020 cơ quan Thi hành án ra quyết định thi hành và ngày 06/11/2020 cưỡng chế thi hành bản án.

Do bà O không đồng ý với bản án sơ thẩm, phúc thẩm nên bà O không nhận tiền thi hành án, tiếp tục khiếu nại xem xét giám đốc thẩm, ngày 13/01/2021 Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị giám đốc thẩm số 41/QĐKNGĐT-VKS-DS theo hướng hủy bản án sơ thẩm, phúc thẩm lý do không xem xét giao đất cho bà O là chưa phù hợp, đồng thời tạm đình chỉ thi hành án đến khi có quyết định giám đốc thẩm. Ngày 15/01/2021 theo bản án giao cho ông T3, bà H, anh H1 04 thửa đất được cấp giấy chứng nhận QSDĐ và cùng ngày 15/01/2021 ông T3, bà H, anh H1 ký hợp đồng chuyển nhượng 04 thửa đất trên cho chị Nguyễn Thị Thiên H2 với giá 2,6 tỷ đồng, chị H2 đã giao đủ tiền chuyển nhượng khi ký hợp đồng và đã nhận đất nhưng chưa tiến hành sang tên được do bản án bị kháng nghị giám đốc thẩm. Hiện trạng trên đất chị H2 có sửa chữa nhà của hộ ông T3 trước đây (nhà cây) thành nhà cấp 4, có kết cấu mái tôn, nền gạch bông; trồng khoảng 10 cây dừa, 40 cây mít (thể hiện theo biên bản thẩm định, định giá ngày 11/08/2022).

Ngày 11/5/2021 Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh có quyết định giám đốc thẩm số 148/2021/DS-GĐT hủy bản án sơ thẩm, phúc thẩm theo hướng chấp nhận kháng nghị giám đốc thẩm của Viện kiểm sát. Ngày 04/5/2022 Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc thụ lý sơ thẩm lần 2.

Bà Trương Hoàng O trình bày và yêu cầu: Ông T3, bà H và anh H1, chị H2 di dời nhà, các cây trồng và vật kiến trúc khác trên đất để giao trả 04 thửa đất cho bà O, không đồng ý nhận giá trị. Bà O tự nguyện cho lại hộ ông T3 diện tích 100m$^2$ đất thể hiện tại các mốc C,D,E,F,G,H,C và một lối đi chung chiều ngang 02m diện tích 136,7m$^2$ từ đường công cộng (đường đan) đến kênh thủy lợi thể hiện tại các mốc M10, A, B, C, H, I, M14, M13, M12, MI 1, M10 thuộc một phần thửa 81, tại vị trí nhà ông T3 ở trước đây (hiện nay là nhà của chị Thiên H2 sử dụng), nhưng yêu cầu trả giá trị đất. Bà O không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn ông T3, bà H, anh H1; yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thiên H2.

Hộ ông T3, bà H, anh H1 trình bày và yêu cầu: không đồng ý theo yêu cầu của bà O. Ông T3, bà H, anh H1 có yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông T3; đồng ý với yêu cầu độc lập của chị H2 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng 04 thửa đất trên giữa hộ ông T3 với chị H2, hộ ông T3 không có tranh chấp yêu cầu gì đối với tài sản trên đất, đồng ý giao chị H2 sở hữu, sử dụng. Trường hợp Tòa án xét xử giao trả đất cho bà O thì số tiền chuyển nhượng đã nhận 2,6 tỷ đồng của chị H2 và tiền thuế ông T3 nộp 13 triệu đồng thì hộ ông T3 không yêu câu Tòa giải quyết, tự thỏa thuận với bên chị H2, khi nào không thỏa thuận được thì yêu cầu Tòa án giải quyết bằng vụ án khác.

Chị H2 trình bày và yêu cầu: Không đồng ý theo yêu cầu của bà O, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 15/01/2021 giữa chị H2 với hộ ông T3, bà H, anh H1. Trường hợp giải quyết giao đất cho bà O thì cây trồng bà H2 tự di dời, riêng căn nhà cấp 4 chị H2 xây dựng ông T3 phải trả giá trị cho chị H2 nhưng không yêu cầu Tòa giải quyết mà tự thỏa thuận với hộ ông T3; đối với số tiền 2,6 tỷ đồng tiền chuyển nhượng đất đã giao cho hộ ông T3, tiền thuế, lệ phí chuyển nhượng 52 triệu đồng cũng không có yêu cầu Tòa án giải quyết, mà tự thỏa thuận với hộ ông T3, nếu sau này không thỏa thuận được sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện của bà bà O, ông T3, bà H, anh H1, chị H2 trình bày: Đối với phần đất giới hạn bởi các mốc Ml, M2, M3, M4, M5, M6, M7, MI diện tích 56m$^2$ hiện nay đã bị sạc lở hết các bên thống không tranh chấp yêu cầu gì, đồng ý diện tích tranh chấp còn lại thực tế; thống nhất căn nhà, số cây trồng trên đất thuộc quyền sở hữu của chị H2 theo biên bản xem xét thẩm định ngày 25/4/2019 và ngày 11/8/2022 nếu giải quyết đất trả lại cho bà O thì bà O trả giá trị nhà và cây trồng lại cho bà H2 theo giá Hội đồng định giá; ngoài số cây trồng đã thẩm định còn một số cây trồng và 01 nhà lưới chị H2 mới làm chị H2 sẽ

tự di dời. Đối với giá đất các bên thống nhất giá là 400.000đ/$m^2$.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H3, ông Nguyễn Văn Ú (con ruột và con rể ông N, bà Ú) xác định đất tranh chấp là của cá nhân bà O, không yêu cầu gì. Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 27/9/2022 bà O kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng trả đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa hộ ông T3 và chị H2; hộ ông T3, bà H, anh H1 kháng cáo sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng thành lập Hội đồng định giá của tỉnh để định giá lại cho phù hợp giá đất thực tế là 400.000đ/$m^2$.

Ngày 14/10/2022 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp ban hành Kháng nghị phúc thẩm số 145/QĐ-VKS-DS theo hướng sửa bản án sơ thẩm giao đất cho bà O, hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa hộ ông T3 và chị H2.

Nhận thấy, Căn cứ tài liệu, chứng cứ của vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quyền sử dụng 04 thửa đất tranh chấp trong vụ án này thuộc về bà O là có căn cứ và đúng pháp luật; hộ ông T3, bà H, anh H1 cũng không kháng cáo nội dung xác định 04 thửa đất tranh chấp là của hộ ông T3, chỉ kháng cáo xem xét lại về giá đất. Do đó, công nhận QSDĐ 04 thửa đất của bà O là phù hợp theo Luật Đất đai.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu đòi đất của bà O, chỉ buộc hộ ông T3, bà H, anh Hoàn t lại cho bà O giá trị quyền sử dụng đất là không đúng pháp luật, gây thiệt hại cho quyền lợi của đương sự. Bởi lẽ:

Các thửa đất tranh chấp là đất trồng lúa, đất trồng cây lâu năm, có tổng diện tích là: (thửa đất số 306, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.061 $m^2$ (diện tích đo đạc thực tế là 2.117,8 $m^2$) + thửa đất số 1051, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.544 $m^2$ (diện tích đo đạc thực tế là 2.756,6 $m^2$) + thửa đất số 1239 và thửa đất số 1240, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.058 $m^2$ (diện tích đo đạc thực tế là 1.414,1 $m^2$)} = 6.288,5 $m^2$ (diện tích đo đạc thực tế hiện nay sau khi trừ 56$m^2$ bị sạc lở còn lại 6.232,5$m^2$), bà O nhờ chuyển nhượng là nhằm mục đích sử dụng và được cơ quan chuyên môn cấp giấy chứng nhận QSDĐ đúng quy định, thể hiện O là người chủ sử dụng đất hợp pháp; nên quyền sử dụng đất của bà O phải được tôn trọng và pháp luật bảo vệ phù hợp với quy định pháp luật về đất đai (Điều 26,166) và những quy định pháp luật có liên quan khác.

Mặc khác, phần đất này hộ ông T3 cũng không có nhu cầu sử dụng, thể hiện rõ nét nhất là hộ ông T3 được cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 15/01/2021 thì cùng ngày hộ gia đình ông T3 ký chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho

chị H2. Ngoài ra, trên đất tranh chấp còn có khu mộ của ông bà nội và mẹ của bà O, nhưng giao đất cho hộ ông T3 để công nhận hợp đồng chuyển nhượng cho chị H2 là chưa xem xét về quy định pháp luật và mặt đạo đức xã hội.

Đối với nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng 04 thửa đất tranh chấp cũng không thể giao đất cho bà O được, vì hiện nay hộ ông T3 đã chuyển nhượng cho chị H2, hai bên cũng đã trả tiền và giao đất mặc dù chưa thực hiện thủ tục sang tên. Căn cứ Điều 133 Bộ luật Dân sự quy định về bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình là chị H2, nên hợp đồng chuyển nhượng giữa hộ ông T3 và chị H2 không thể vô hiệu. Nhận định trên của Tòa án cấp sơ thẩm là chưa phù hợp và không có căn cứ pháp luật theo khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai.

Khoản 3 Điều 188 quy định:

***"3. Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp QSDĐ, góp vốn bằng QSDĐ phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.".***

Như vậy, đối với hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa hộ ông T3 và chị H2 là chưa có hiệu lực nên không thể áp dụng pháp luật về bảo vệ cho người thứ ba ngay tình, và khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thì đã có quyết định giám đốc thẩm của Viện kiểm sát cấp cao. Hơn nữa, hợp đồng chuyển nhượng giữa hộ ông T3 và chị H2 bị vô hiệu thì chị H2 cũng không bị thiệt hại vì khoản tiền 2,6 tỷ vẫn còn ở cơ quan thi hành án đang quản lý. Do đó, hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa hộ ông T3 và chị H2, buộc chị H2 trả đất và tài sản trên đất cho bà O (trừ số cây và nhà lưới của chị H2 mà các bên thống nhất chị H2 tự di dời), bà O trả giá trị tài sản trên đất cho chị H2 theo giá Hội đồng định giá (các bên thống nhất thỏa thuận tại phiên tòa phúc thẩm).

Do bên chị H2 và hộ ông T3 chưa yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng giữa hộ ông T3 và chị H2 nếu bị vô hiệu nên không xem xét giải quyết, sau này nếu các bên có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ kiện khác. Nên số tiền Cơ quan Thi hành án thành phố S đang quản lý sẽ được trả lại cho ông T3, bà H, anh H1 theo quy định.

Từ phân tích trên nhận thấy Bản án sơ thẩm số 62/2022/DS-ST ngày 14/9/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Sa Đéc tuyên là chưa phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 2 Điều 308 BLTTDS năm 2015 sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng nên chấp nhận kháng cáo của bà O, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp giao đất cho bà O và bà O trả giá trị tài sản trên đất theo giá Hội đồng định giá cho chị H2, hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa hộ ông T3 và chị H2.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và lời phát biểu của kiểm sát viên tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Bà O, ông T3, bà H, anh H1 kháng cáo trong hạn luật định được xem là hợp lệ. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý xét xử theo trình tự phúc thẩm là đúng với Điều 273, 293 Bộ luật tố dân sự năm 2015.

[2] Xét bà O kháng cáo yêu cầu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2021 giữa hộ ông T3 với chị H2 do hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên chưa có hiệu lực pháp luật (chưa đăng ký vào sổ địa chính). Buộc hộ ông Nguyễn Văn T trả lại 03 thửa đất số 81, 67, 73, tổng diện tích 6.232,5m$^2$ cho bà O; bà O đồng ý trả giá trị nhà, vật kiến trúc, các loại cây trồng có trên đất cho chị H2; chị H2 phải giao tất cả nhà, vật kiến trúc, các loại cây trồng có trên đất cho bà O quản lý sử dụng. Đối với thửa số 321, diện tích 56m$^2$ do sạc lỡ bờ sông nay không còn nên không yêu cầu.

Hội đồng xét xử xét thấy: Xác định 03 thửa đất số 81, 67, 73, tổng diện tích 6.232,5m$^2$ Tòa án cấp sơ thẩm xác định là đất của bà O là có căn cứ, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm giao đất cho ông T và công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa hộ ông T và chị H2 theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự quy định: Bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu là không đúng**.** Trong trường hợp này phải áp dụng khoản 3 Điều 188 Luật đất đai quy định *" Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính".* Căn cứ vào Công văn số 27/CV-VPĐKĐĐ- TP S của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S trả lời hợp đồng chuyển nhượng giữa hộ ông T với chị H2 ngày 15/01/2021. Tổng diện tích tổng diện tích 6.232,5m$^2$ 03 thửa đất số 81, 67, 73 cùng tờ bản đồ số 32 đất tọa lạc tại xã T, thành phố S, hồ sơ chưa được cập nhật vào sổ bộ địa chính. Ngoài ra ngày 13/01/2021 Viện kiểm sát nhân dân cấp cao thành phố Hồ Chí Minh có kháng nghị số 41 theo hướng hủy bản án sơ thẩm, phúc thẩm lý do không xem xét giao đất cho bà O là chưa phù hợp, đồng thời tạm đình chỉ thi hành án đến khi có quyết định giám đốc thẩm. Đến ngày 11/5/2021 Tòa án nhân dân cấp cao thành phố Hồ Chí Minh có quyết định giám đốc thẩm số 148/2021/DS-GĐT hủy bản án sơ thẩm, phúc thẩm theo hướng chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao thành phố Hồ Chí Minh. Tại tiểu mục

2.2, mục 2 của quyết định giám đốc thẩm nhận định *"...Những lý do mà Tòa án cấp sơ và Tòa án cấp phúc thẩm viện dẫn để giao toàn bộ những thửa đất tranh chấp cho phía bị đơn ông Nguyễn Văn T-bà Trương Thị Tuyết H (ông Nguyễn Văn T-bà Trương Thị Tuyết H không có nơi ở nào khác; bà Trương Hoàng O sống một mình, đã có nhà, đất tại P, tỉnh Kiên Giang; nếu phân chia đất cho cả hai bên, thì dễ phát sinh mâu thuẫn và khó để xác định lối đi riêng cho mỗi bên đương sự...), đều là những lý do không có căn cứ pháp luật...."*. Ngoài ra, ngày 15/01/2021 giữa hộ ông T gồm: ông T, bà H5, anh H1 đã chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất nói trên cho chị Nguyễn Thị Thiên H2. Điều này cho thấy Tòa án cấp sơ thẩm tiếp tục giao đất cho hộ ông T và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông T với chị H2 (hiện hộ ông T không còn ở trên đất tranh chấp) là không phù hợp pháp luật.

Từ những căn cứ trên Hội đồng xét xử nhận định hợp đồng chuyển nhượng giữa hộ ông T và chị H2 là vô hiệu. Do đó, chị H2 có nghĩa vụ trả đất lại cho hộ ông T để hộ ông T trả đất lại cho bà O mới phù hợp với quy định của pháp luật.

Đối với nhà, vật kiến trúc, cây trồng có trên đất bà O đồng ý trả giá trị cho chị H2 theo biên bản định giá ngày 11/8/2022 và Biên bản định giá ngày 16/5/2019 của Hội đồng định giá cấp sơ thẩm; hộ ông T cũng đồng ý cho chị H2 nhận toàn bộ giá trị do bà O trả cho chị H2. Sự tự nguyện của các đương sự là phù hợp với quy định pháp luật không trái với đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử chấp nhận sự tự nguyện của bà O.

Giá trị các loại tài sản bao gồm nhà chính của chị H2 là 159.560.000 đồng; nhà phụ là 3.501.000 đồng; chuồng heo là 2.302.000 đồng; bồn xi măng 1.000.000 đồng. Các loại cây trồng là 268.600.000 đồng. Tổng giá trị là 434.963.000 đồng. Bà O có nghĩa vụ trả cho chị H2 434.963.000 đồng, bà O được sử dụng toàn bộ nhà, vật kiến trúc, các loại cây trồng trên đất.

Đối với thửa 1239 (thửa 321 theo bản đồ chính quy) theo biên bản khảo sát ngày 13/6/2023 xác định đã sạc lỡ nên bà O rút yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo đối với thửa 1239 (thửa 321 theo bản đồ chính quy) nên Hội đồng xét xử hủy đình chỉ đối với yêu cầu này của bà O.

Theo Công văn số 189/CCTHADS ngày 30/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc số tiền 2.515.400.000 đồng ông T nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc trừ đi các khoản chi phí còn lại 2.456.805.514 đồng, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc đã làm thủ tục gửi tiết kiệm có kỳ hạn tại ngân hàng TMCP C1 Chi nhánh S1 kể từ ngày 23/10/2020 đến ngày 28/12/2022 số tiền lãi phát sinh là 171.901.791đồng. Đối với số tiền này liên quan

đến hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa hộ ông T và chị H2, do hợp đồng này bị hủy, trường hợp có xảy ra tranh chấp thì giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác. Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét yêu cầu kháng cáo của bà O là có căn cứ nên chấp nhận.

[3] Xét ông Nguyễn Văn T, bà Trương Thị Tuyết H, anh Nguyễn Phước H1 là bị đơn kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của ông T, bà H, anh Hoàn thành l Hội đồng định giá của tỉnh để định giá đất lại với giá thực tế là 400.000đồng/$m^2$.

Tại phiên tòa phúc thẩm giữa bà O với ông T, bà H, anh H1 thống nhất giá 400.000 đồng/$m^2$ nên ông T, bà H, anh H1 không yêu cầu định giá lại phần đất tranh chấp. Hội Đồng xét xử xét thấy việc thỏa thuận giá đất giữa hai bên phù hợp với giá của hộ ông T đã chuyển nhượng với chị H2; việc thỏa thuận là hợp pháp luật và không trái với đạo đức xã hội nên ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận này. Do đó, được xem ông T, bà H, anh H1 không còn kháng cáo nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của hộ ông T.

[4] Xét quyết định kháng nghị số 145/QĐ-VKS-DS ngày 14/10/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm theo hướng trả đất cho bà O, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông T, bà H, anh H1 với chị H2 là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật như đã nhận định nên chấp nhận.

[5] Từ những nhận định nêu trên xét thấy Tòa án sơ thẩm xét xử buộc ông Nguyễn Văn T, bà Trương Thị Tuyết H và anh Nguyễn Phước H1 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà Trương Hoàng O tổng số tiền 6.288.500.000 đồng. Được trừ vào số tiền 2.515.400.000 đồng hộ ông T đã nộp để thi hành cho bà O trước đây tại cơ quan thi hành án dân sự thành phố S, hộ ông T còn phải thi hành tiếp số tiền 3.773.100.000 đồng cho bà Trương Hoàng O. Công nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông T. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2021 giữa hộ ông T với chị Nguyễn Thị Thiên H2 là không có căn cứ nên sửa bản án sơ thẩm số 62/2022/DS-ST ngày 14/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát sửa bản án dân sự sơ thẩm là có căn cứ nên chấp nhận.

[7] Về án phí: Do sửa bản án dân sự sơ thẩm nên tính lại án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

[8] Về án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên các đương sự có kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trương Hoàng O.

2. Chấp nhận kháng nghị số 145/QĐ-VKS-DS ngày 14/10/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

3. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, bà Trương Thị Tuyết H, anh Nguyễn Phước H1 đối với yêu cầu định giá lại đất tranh chấp.

4. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 62/2022/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố Sa Đéc.

4.1. Hủy, đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của bà O đối với thửa đất 1239 (theo lưới tọa độ 321), tờ bản đồ 32, diện tích 56m$^2$, đất CLN, thể hiện tại mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M1.

4.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T, bà Trương Thị Tuyết H về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông T, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2021 giữa hộ ông T với chị H2 đối với 03 thửa đất nêu trên.

4.3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Thị Thiên H2

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2021 giữa chị Nguyễn Thị Thiên H2 với ông Nguyễn Văn T, bà Trương Thị Tuyết H và anh Nguyễn Phước H1.

4.4. Buộc chị Nguyễn Thị Thiên H2 giao lại cho ông Nguyễn Văn T, bà Trương Thị Tuyết H và anh Nguyễn Phước H1 các thửa đất gồm:

- Thửa 81, tờ bản đồ 32, diện tích 1.358,1m$^2$, đất Lúa, thể hiện tại vị trí các mốc M8, M9, M10, M11, M12, M13, M14, M15, M16, M8.

- Thửa 67, tờ bản đồ 32, diện tích 2.756,6m$^2$, đất Lúa, thể hiện tại vị trí các mốc M17, M18, M19, M20, M21, M22, M33, M34, M17.

- Thửa 73, tờ bản đồ 32, diện tích 2.117,8m$^2$, đất Lúa, thể hiện tại các mốc M24, M25, M26, M27, M28, M29, M30, M31, M24.

4.5. Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Trương Thị Tuyết H và anh Nguyễn Phước Hoàn t1 lại cho bà Trương Hoàng O các thửa đất:

- Thửa 81, tờ bản đồ 32, diện tích 1.358,1m$^2$, đất Lúa, thể hiện tại vị trí các mốc M8, M9, M10, M11, M12, M13, M14, M15, M16, M8.

- Thửa 67, tờ bản đồ 32, diện tích 2.756,6m$^2$, đất Lúa, thể hiện tại vị trí các mốc M17, M18, M19, M20, M21, M22, M33, M34, M17.

- Thửa 73, tờ bản đồ 32, diện tích 2.117,8m$^2$, đất Lúa, thể hiện tại các mốc M24, M25, M26, M27, M28, M29, M30, M31, M24.

Các thửa đất nói trên tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

4.6. Buộc chị Nguyễn Thị Thiên H2 giao toàn bộ nhà, vật kiến trúc, các loại cây trồng có trên ba thửa đất nói trên cho bà O quản lý, sử dụng.

4.7. Công nhận sự tự nguyện của các đương sự về việc trả giá trị nhà, vật kiến trúc và các loại cây trồng có trên ba thửa đất số 81, 67, 73 với số tiền 434.963.000 đồng (Bốn trăm ba mươi bốn triệu, chín trăm sáu mươi ba nghìn đồng).

Bà Trương Hoàng O đồng ý trả cho chị Nguyễn Thị Thiên H2 giá trị nhà, vật kiến trúc và các loại cây trồng có trên ba thửa đất số 81, 67, 73 với số tiền 434.963.000 đồng (Bốn trăm ba mươi bốn triệu, chín trăm sáu mươi ba nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án, nếu bên phải thi hành án chưa thi hành xong khoản tiền nêu trên thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất chậm trả được quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4.8. Buộc chị Nguyễn Thị Thiên H2 di dời nhà lưới kết cấu cây tạp ngang 4m, dài 10m và các loại cây trồng gồm có mít, dừa do chị H2 mới trồng.

Các đương sự được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền lập thủ tục đăng ký, kê khai, điều chỉnh để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án đã tuyên.

Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/4/2019, Biên bản định giá ngày 16/5/2019, Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, biên bản định giá cùng ngày 11/8/2022, của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc; biên bản khảo sát phần đất tranh chấp ngày 13/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp. Sơ đồ đo đạc ngày 11/08/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Trương Hoàng O do bà là người cao tuổi. Hoàn trả cho bà Trương Hoàng O tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000 đồng theo biên lai số 007786 ngày 14/4/2010 và 13.000.000 đồng theo biên lai số 001449 ngày 21/5/2012 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc.

- Ông Nguyễn Văn T, bà Trương Thị Tuyết H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do ông T, bà H là người cao tuổi.

- Anh Nguyễn Phước H1 phải chịu 27.286.600 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào tiền án phí ông T, bà H, anh H1 đã nộp 41.304.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc. Ông T, bà H, anh H1 được nhận lại 14.017.400 đồng.

- Chị Nguyễn Thị Thiên H2 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000939 ngày 11/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc.

6. Về chi phí ủy thác tư pháp: Ông Nguyễn Văn T, bà Trương Thị Tuyết H và anh Nguyễn Phước H1 liên đới chịu chi phí ủy thác tư pháp tổng số tiền 1.040.000 đồng để hoàn trả lại cho bà O. Ông T, bà H và anh H1 đã nộp xong (hiện Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc tạm giữ).

7. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông T, bà H và anh H1 phải liên đới chịu chi phí xem xét, thẩm định và định giá tổng số tiền 16.827.514 đồng để hoàn trả lại cho bà O. Ông T, bà H và anh H1 đã nộp 15.827.514 đồng (hiện Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc đang giữ). Ông T, bà H và anh H1 còn phải nộp tiếp 1.000.000 đồng để trả cho bà O.

8. Án phí dân sự phúc thẩm

- Bà O không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

- Ông Nguyễn Văn T, bà Trương Thị Tuyết H, anh Nguyễn Phước H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông T, bà H, anh H1

900.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo các biên lai thu tại ứng án phí số 0001029, 0001030, 0001031 cùng ngày 28/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc.

9.Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2014.

10. Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm số 62/2022/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

11. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận*:**
- Phòng KTNV và THA;
- VKSND Tỉnh;
- TAND TP Sa Đéc;
- Chi Cục THADS TP Sa Đéc;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Trang).

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

**Lê Hồng Nước**