

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 250/2024/DS-PT
Ngày 02 tháng 5 năm 2024
V/v “tranh chấp đòi lại tài sản là
quyền sử dụng đất và hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Ngọc Huynh

Các Thẩm phán: Ông Phan Nhật Bình
Bà Hồ Thị Thanh Thúy

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

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa:** Trần Anh Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành
phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số
892/2023/TLPT-DS ngày 26 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp đòi lại tài
sản là quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 15/ 9/2023 của Tòa án
nhân dân tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 569/2024/QĐPT-
DS ngày 16/04/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Tăng Thành P, sinh năm 1993, (có mặt).

Địa chỉ thường trú: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Địa chỉ liên hệ: Số B, đường X, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí
Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tăng Thành P: Ông Nguyễn Khắc
H, sinh năm 1990 (theo văn bản ủy quyền ngày 06/6/2022, có mặt).

Địa chỉ: Khóm C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông P: Luật sư Dương Văn Q, Đoàn Luật sư Thành phố H.

Bị đơn: Ông Nguyễn Cao T, sinh năm 1963, (có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Ông Lê Lý Quang P1, sinh năm 1978 (có mặt).

Địa chỉ: D, Nguyễn Văn G, phường Đ, quận A, Thành phố Hồ chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Tăng Thị Phương K (Tăng K), sinh năm 1979 (vắng mặt).

Địa chỉ: C Apperson Ridre Dr S, USA (Hoa Kỳ).

Người đại diện hợp pháp của bà Tăng Thị Phương K (T): Ông Tăng Thành P, sinh năm 1993 (theo văn bản ủy quyền ngày 06/3/2021, có mặt).

Địa chỉ thường trú: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Địa chỉ liên hệ: Số B, đường X, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Lê Văn L, sinh năm 1963 (tên thường gọi Nguyễn Văn L1, xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp R, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người làm chứng:

1. Ông Phạm Trí D, sinh năm 1960 (vắng mặt).

2. Ông Lưu Trọng N, sinh năm 1973 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Cao T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn - ông Tăng Thành P và người đại diện hợp pháp của ông P là ông Nguyễn Khắc H trình bày:

Nguyên đơn ông Tăng Thành P là con của ông Tăng Văn N1, sinh năm 1942 (chết năm 2009) và bà Nguyễn Thị Hồng N2, sinh năm 1952 (chết năm 2012). Cha mẹ nguyên đơn có tất cả là 02 người con thuộc hàng thừa kế thứ nhất gồm: Bà Tăng Thị Phương K và ông Tăng Thành P. Ngoài ra không có ai khác thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông N1 và N2.

Năm 1994 mẹ của ông P là bà Nguyễn Thị Hồng N2 nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị S (tên thường gọi Lê Thị Hồng S1 và Lê Hồng S1, chết năm 2017) địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long phần đất vườn diện tích 2.570m² thuộc thửa cũ là thửa 0325 và 0326 có xác nhận của Ban tài chính ấp ngày 10/5/1995. Hiện nay phần đất nhận chuyển nhượng chỉ còn lại một thửa là thửa 0325 diện tích 2.870m² loại đất ĐM/T. Việc nhận chuyển nhượng có làm giấy tay bán đất được các bên ký tên. Hiện tại bà S1 còn một người con duy nhất tên Lê Văn L (tên thường gọi Nguyễn Văn L1) đứng ra xác nhận biết sự việc chuyển nhượng này và không có tranh chấp gì với ông P. Do thời điểm đó mẹ ông P chưa có điều kiện làm thủ tục sang tên đất nên đến khi mẹ ông P chết vẫn chưa được đứng tên phần đất này.

Sau khi nhận chuyển nhượng mẹ ông P canh tác thửa 0325 đến năm 1998 thì giao lại cho cậu ông P là ông Nguyễn Cao T canh tác thay, vì thời điểm này mẹ nguyên đơn bận lên Thành Phố Hồ Chí Minh làm ăn sinh sống. Mẹ ông P giao thửa đất 0325 cho ông T giữ gìn và canh tác có thu nhập nuôi ông P đi học. Các bên thỏa thuận miệng khi nào ông P đủ 18 tuổi thì ông T sẽ giao lại phần đất nêu trên cho ông P đứng tên quyền sử dụng đất.

Năm 2012 mẹ ông P chết, đến năm 2016 ông P có đề nghị ông T làm thủ tục để ông P đứng tên quyền sử dụng đất. Thừa hưởng di sản từ mẹ là bà N2 nhưng ông T không đồng ý và cho rằng phần đất nêu trên ông T đã được mẹ ông P bán lại nên thuộc quyền sở hữu của ông T đồng thời tự kê khai đo đạc theo chương trình V. Hiện tại ông T vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên.

Sau đó, ông P có nhờ chính quyền địa phương can thiệp và được tiến hành hòa giải vào ngày 19/5/2022 nhưng không thành do hai bên không thống nhất ý kiến với nhau.

Việc ông T cho rằng ngày 17/7/2000 bà N2 và ông T đến Ủy ban nhân dân xã T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu đối với thửa đất 325 diện tích 2.870m², loại đất ĐM/T và đã được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực vào ngày 08/8/2000 là không đúng.

Do nhận thấy quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm nên ông P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Cao T giao trả lại cho ông Tăng Thành P thửa đất số 325, tờ bản đồ số 7, diện tích theo đo đạc thực tế 2.900m², loại đất ONT+CLN, tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Đồng thời yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2000 giữa bà Nguyễn Thị Hồng N2 và ông Nguyễn Cao T được Ủy ban nhân dân xã

Tchứng thực ngày 08/8/2000. Ông P không đồng ý toàn bộ yêu cầu phản tố của ông T.

Trên phần đất tranh chấp ông T trồng măng cụt 138 cây, dừa 14 cây, chuối 68 cây, ngoài ra không có công trình hay vật kiến trúc gì trên phần đất này. Về giá trị đất và tài sản trên đất ông P đồng ý theo biên bản định giá ngày 30/12/2022 để làm cơ sở cho việc giải quyết vụ án. Trong quá trình canh tác ông T không có cải tạo bồi đắp gì, vì đất này trước đây đã có líp trồng mía sau đó ông T trồng măng cụt, dừa, chuối như hiện nay.

Đối với cây trồng do ông T trồng ông P đồng ý cho ông T tiếp tục sử dụng thu hoạch thêm thời gian là 01 năm, sau đó ông T phải tự di dời để trả lại hiện trạng phần đất thửa 325 cho ông P. Nếu ông T không đồng ý thì ông P yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Lê Thị S1 (tên gọi khác Lê Thị Hồng S1, Lê Hồng S1) được cấp vào năm 1991 ông P và bà K không có giữ.

Bị đơn - ông Nguyễn Cao T trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp thửa 325, tờ bản đồ số 7, diện tích theo đo đạc thực tế 2.900m², loại đất ONT+CLN, tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long là của cha ông T tên Nguyễn Văn H1 (chết năm 1997). Trước khi chết, cụ H1 có nói miệng nhận cầm cố của bà Lê Thị S1 (tên gọi khác Lê Thị Hồng S1, Lê Hồng S1) trước năm 1986. Sau đó, bà S1 không có tiền trả nên cụ H1 mua luôn phần đất này. Do cụ H1 ở địa phương có nhiều đất nên mới nhờ bà N2 là con đứng tên giữ nhận cầm cố của bà S1 vào ngày 02/12/1992. Đến ngày 22/4/1993, bà S1 làm giấy thế chấp cho bà N2 số vàng 03 chỉ 08 phân. Đến ngày 20/10/1994, bà S1 làm giấy chuyển nhượng phần đất này cho bà N2 số tiền 8.000.000 đồng nhưng thực tế bà N2 không có trả tiền mà do cha ông là cụ H1 trả trước đây. Thực tế phần đất này do ông là người trực tiếp sử dụng từ năm 1986 cho đến nay. Sau đó, bà N2 đi về thành phố Hồ Chí Minh sinh sống nên ngày 17/7/2000 bà N2 làm giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông canh tác diện tích 2.870m² mà cha ông mua của bà S1. Ông được quyền canh tác, sử dụng vĩnh viễn và chuyển quyền sử dụng sang tên. Giấy này đã được Ban nhân dân ấp Tường Trí xác nhận và được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực. Cùng ngày 17/7/2000, ông và bà N2 đến Ủy ban nhân dân xã T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu đối với thửa đất 325 diện tích 2.870m², loại đất ĐM/T cho ông lý do bà N2 chuyển đến thành phố Hồ Chí Minh sinh sống bằng nghề khác. Hợp đồng này đã được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực vào ngày 08/8/2000. Từ khi ký hợp đồng cho đến nay ông chưa được cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất. Lý do phần đất này đang tranh chấp là vì ông không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông P.

Ông T phản tố yêu cầu Tòa án công nhận thửa đất số 325, tờ bản đồ số 7, diện tích theo đo đạc thực tế 2.900m², loại đất ONT+CLN, tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long thuộc quyền sử dụng của ông T.

Trên phần đất tranh chấp ông T trồng măng cụt 138 cây, dừa 14 cây, chuối 68 cây, ngoài ra không có công trình hay vật kiến trúc gì trên phần đất này. Về giá trị đất và tài sản trên đất ông T đồng ý theo biên bản định giá ngày 30/12/2022 để làm cơ sở cho việc giải quyết vụ án. Trong quá trình tranh chấp ông T không có cải tạo bồi đắp gì, vì đất trước đây đã có sẵn líp trồng mía sau đó ông T trồng măng cụt, dừa, chuối như hiện nay.

Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Lê Thị S1 (tên gọi khác Lê Thị Hồng S1, Lê Hồng S1) được cấp vào năm 1991 ông T không có giữ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Tăng Thị Phương K (T) và người đại diện theo ủy quyền là ông Tăng Thành P trình bày:

Ông P thống nhất với ý kiến của ông P và ông H đã trình bày. Bà K đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông P. Bà K đồng ý giao toàn bộ thửa đất số 325, tờ bản đồ số 7, diện tích theo đo đạc thực tế 2.900m², loại đất ONT+CLN, tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long cho ông P một mình đứng tên quyền sử dụng đất nếu được Tòa chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P, bà K không có tranh chấp với ông P. Bà K không đồng ý toàn bộ yêu cầu phản tố của ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Lê Văn L (tên gọi khác Nguyễn Văn L1) trình bày:

Ông là con ruột của bà S1. Trước đây mẹ ông tên theo giấy tờ là Lê Thị S1, ngoài ra còn có hai tên thường gọi khác là Lê Hồng S1 và Lê Thị Hồng S1. Mẹ ông chết vào ngày 15/6/2017, cha ông tên Nguyễn Văn X (chết trước mẹ ông). Ông X và bà S1 có 02 người con là ông tên Lê Văn L (tên thường gọi Nguyễn Văn L1) và người em của ông tên Nguyễn Văn V1 (chết cách nay hơn 15 năm không có vợ, không có con). Như vậy hàng thừa kế thứ nhất của ông X và bà S1 chỉ còn lại có một mình ông.

Ngày 02/12/1992 bà S1 cùng với 02 con là ông và ông V1 có ký kết giấy tay cổ cho bà Nguyễn Thị Hồng N2 thửa đất số 325, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.810m², tọa lạc tại: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long với giá 01 lượng vàng 24K. Do không có tiền chuộc lại nên ngày 10/01/1994 bà S1 có làm giấy chuyển nhượng (bán đất) cho bà N2 thửa đất số 325, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.810m² đã

cổ vào năm 1992. Bà S1 đã giao đất cho bà N2 sử dụng từ năm 1992. Bà S1 đã chuyển nhượng đất cho bà N2 mẹ của ông P và bà K nên trong vụ án này ông không có yêu cầu gì. Ông không có giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Lê Thị S1 (tên gọi khác Lê Thị Hồng S1, Lê Hồng S1) được cấp vào năm 1991. Do ông ở xa và bận đi biển, nên ông xin vắng mặt không tham gia tố tụng tại Tòa án các cấp cho đến khi Tòa án giải quyết vụ án bằng bản án hoặc quyết định có hiệu lực pháp luật.

- Tại Công văn số 174/CN-VPĐKĐĐ ngày 08/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác định: Thửa đất số 325, tờ bản đồ số 0007, diện tích 2.870m², loại đất Đm/T (đất trồng cây hàng năm khác + đất ở), tọa lạc tại ấp T (nay là T), xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long trước đây đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Hồng S1 đứng tên số phát hành A 764597, sổ vào sổ 314, cấp ngày 13/6/1991. Từ ngày 27/12/2000 cho đến nay thửa đất 325, tờ bản đồ số 0007 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2023, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long quyết định:

Áp dụng các Điều 26, Điều 35, Điều 37, Điều 38, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 164, Điều 165, Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 156 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015; Điều 31, Điều 73 và Điều 75 Luật đất đai năm 1993; Điều 131, Điều 136, Điều 146, Điều 691, Điều 692, Điều 693 và Điều 696 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 122, Điều 127, Điều 137, Điều 688 Điều 692 và Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 168 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Tăng Thành P.

1.1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2000 giữa bà Nguyễn Thị Hồng N2 và ông Nguyễn Cao T được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 08/8/2000 và vô hiệu giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2000 giữa bà Nguyễn Thị Hồng N2 và ông Nguyễn Cao T.

1.2. Buộc ông Nguyễn Cao T có nghĩa vụ giao trả ông Tăng Thành P thửa đất số 325, tờ bản đồ số 7 (chương trình đất), diện tích 2.900m², loại đất ONT+CLN (trong đó có 300m² đất ONT và 2600m² đất CLN), tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Công nhận cho ông Tăng Thành P được quyền sử

dụng thửa đất số 325 nêu trên. Diện tích, kích thước, hình thể, giáp giới thửa đất được xác định theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V ngày 06/3/2023 kèm theo.

1.3. Ông Tăng Thành P có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để kê khai đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

1.4. Buộc ông Tăng Thành P có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Cao T số tiền 284.776.000đ (hai trăm tám mươi bốn triệu bảy trăm bảy mươi sáu nghìn đồng) là tổng giá trị của các loại cây trồng (138 cây măng cụt loại C, 11 cây dừa loại C, 03 cây dừa loại A và 68 cây chuối loại A). Công nhận cho ông Tăng Thành P được quyền sở hữu 138 cây măng cụt loại C, 11 cây dừa loại C, 03 cây dừa loại A và 68 cây chuối loại A đã bồi thường giá trị cho ông T (có biên bản khảo sát, đo đạc và định giá tài sản ngày 30/12/2022 kèm theo).

1.5. Kể từ ngày có đơn yêu cầu 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về chi phí đo đạc, khảo sát, định giá và giám định chữ ký: Ghi nhận sự tự nguyện của ông Tăng Thành P đồng ý chịu nộp toàn bộ 10.373.000đ (mười triệu ba trăm bảy mươi ba nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng chi phí chi phí khảo sát, đo đạc, định giá và giám định chữ ký ông P đã nộp 22.000.000đ. Số tiền còn lại 11.627.000đ (mười một triệu sáu trăm hai mươi bảy nghìn đồng) Tòa án đã hoàn trả lại cho ông P nhận đủ theo biên bản ngày 18/8/2023 và ngày 15/9/2023.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Nguyễn Cao T nộp 900.000đ, được trừ vào 300.000đ ông T đã nộp tạm ứng án phí tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long theo biên lai thu số 0000473 ngày 30/6/2023. Buộc ông Nguyễn Cao T tiếp tục nộp 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng).

Buộc ông Tăng Thành P nộp 14.238.800đ, được trừ vào 9.167.000đ ông P đã nộp tạm ứng án phí tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long theo 02 biên lai thu số 0000290 ngày 04/11/2022 và số 0000316 ngày 30/11/2022. Buộc ông P tiếp tục nộp 5.071.800đ (năm triệu không trăm bảy mươi một nghìn đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 02/10/2023, ông Nguyễn Cao T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 02/10/2023 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long kháng nghị bản án sơ thẩm cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Hồng N2 với ông Nguyễn Cao T có hiệu lực pháp luật, nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị, chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Cao T và ông Tăng Thành P thống nhất hòa giải như sau:

1. Ông Nguyễn Cao T rút toàn bộ yêu cầu phản tố về việc yêu cầu Tòa án công nhận thửa đất số 325, tờ bản đồ số 7 (chương trình đất), diện tích 2.900m², loại đất ONT+CLN (trong đó có 300m² đất ONT và 2600m² đất CLN), tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long là của ông T. Ông Tăng Thành P đồng ý với việc ông T rút yêu cầu phản tố.

2. Đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2000 giữa bà Nguyễn Thị Hồng N2 với ông Nguyễn Cao T đã được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 08/8/2000 và giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tay) ngày 17/7/2000 giữa bà Nguyễn Thị Hồng N2 và ông Nguyễn Cao T.

3. Ông Nguyễn Cao T có nghĩa vụ giao trả ông Tăng Thành P thửa đất số 325, tờ bản đồ số 7 (chương trình đất), diện tích 2.900m², loại đất ONT+CLN (trong đó có 300m² đất ONT và 2600m² đất CLN), tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Công nhận cho ông Tăng Thành P được quyền sử dụng thửa đất này theo Bản kết quả đo đạc hiện trạng khu đất của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V ngày 06/3/2023 (kèm theo Bản kết quả đo đạc). Ông Tăng Thành P có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để kê khai đăng ký, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với khu đất này.

4. Ông Tăng Thành P có nghĩa vụ trả giá trị tài sản trên khu đất tranh chấp cho ông Nguyễn Cao T số tiền 284.776.000đ là tổng giá trị của các loại cây trồng (138 cây măng cụt loại C, 11 cây dừa loại C, 03 cây dừa loại A và 68 cây chuối loại A). Công nhận cho ông Tăng Thành P được quyền sở hữu 138 cây măng cụt loại C, 11 cây dừa loại C, 03 cây dừa loại A và 68 cây chuối loại A đã bồi thường giá trị cho ông T (có biên bản khảo sát, đo đạc và định giá tài sản ngày 30/12/2022 kèm theo). Ghi nhận việc ông Tăng Thành P đồng ý trả cho ông Nguyễn Cao T tiền công sức gìn giữ, cải tạo khu đất tranh chấp bằng 200.000.000đ. Tổng cộng ông Tăng Thành P phải trả ông Nguyễn Cao T bằng 484.776.000đ.

5. Về chi phí đo đạc, khảo sát, định giá và giám định chữ ký: Ông Tăng Thành P đồng ý nộp toàn bộ 10.373.000đ.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh
nêu quan điểm giải quyết vụ án:**

Về thủ tục: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện theo đúng quy định của pháp luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Rút toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long, vì các đương sự đã thỏa thuận được việc giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của ông T, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long; sửa bản án sơ thẩm, ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ và kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ông Nguyễn Cao T rút toàn bộ yêu cầu phản tố về việc yêu cầu Tòa án công nhận thừa đất số 325, tờ bản đồ số 7 (chương trình đất), diện tích 2.900m², loại đất ONT+CLN (trong đó có 300m² đất ONT và 2600m² đất CLN), tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long là của ông T. Ông Tăng Thành P đồng ý với việc ông T rút yêu cầu phản tố. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Cao T.

[1.2] Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa rút toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

[2] Về nội dung:

[2.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, sau khi được Hội đồng xét xử hòa giải thì ông Tăng Thành P và ông Nguyễn Cao T đạt được sự thỏa thuận như sau:

[2.1.1] Đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2000 giữa bà Nguyễn Thị Hồng N2 với ông Nguyễn Cao T đã được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 08/8/2000 và giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tay) ngày 17/7/2000 giữa bà Nguyễn Thị Hồng N2 và ông Nguyễn Cao T.

[2.1.2] Ông Nguyễn Cao T có nghĩa vụ giao trả ông Tăng Thành P thửa đất số 325, tờ bản đồ số 7 (chương trình đất), diện tích 2.900m², loại đất ONT+CLN

(trong đó có 300m² đất ONT và 2600m² đất CLN), tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Công nhận cho ông Tăng Thành P được quyền sử dụng thửa đất này theo Bản kết quả đo đạc hiện trạng khu đất của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V ngày 06/3/2023 (kèm theo Bản kết quả đo đạc). Ông Tăng Thành P có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để kê khai đăng ký, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với khu đất này.

[2.1.3] Ông Tăng Thành P có nghĩa vụ trả giá trị tài sản trên khu đất tranh chấp cho ông Nguyễn Cao T số tiền 284.776.000đ là tổng giá trị của các loại cây trồng (138 cây măng cụt loại C, 11 cây dừa loại C, 03 cây dừa loại A và 68 cây chuối loại A). Công nhận cho ông Tăng Thành P được quyền sở hữu 138 cây măng cụt loại C, 11 cây dừa loại C, 03 cây dừa loại A và 68 cây chuối loại A đã bồi thường giá trị cho ông T (có biên bản khảo sát, đo đạc và định giá tài sản ngày 30/12/2022 kèm theo). Ghi nhận việc ông Tăng Thành P đồng ý trả cho ông Nguyễn Cao T tiền công sức gìn giữ, cải tạo khu đất tranh chấp bằng 200.000.000đ. Tổng cộng ông Tăng Thành P phải trả ông Nguyễn Cao Thăng b 484.776.000đ.

[3] Về chi phí đo đạc, khảo sát, định giá và giám định chữ ký: Ông Tăng Thành P đồng ý nộp toàn bộ 10.373.000đ.

[4] Xét thấy, việc các đương sự thỏa thuận với nhau là tự nguyện và đúng quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông T; sửa một phần bản án sơ thẩm.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Cao T là người cao tuổi nên được miễn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 289, 299, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 31, Điều 73 và Điều 75 Luật đất đai năm 1993; Điều 131, Điều 136, Điều 146, Điều 691, Điều 692, Điều 693;

Căn cứ Điều 696 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 122, Điều 127, Điều 137, Điều 688 Điều 692 và Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 168 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Cao T; hủy bản án sơ thẩm đối với nội dung giải quyết về yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Cao T.

2. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long; chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Cao T; sửa một phần bản án sơ thẩm.

3. Ghi nhận sự thỏa thuận của ông Tăng Thành P và ông Nguyễn Cao T như sau:

3.1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2000 giữa bà Nguyễn Thị Hồng N2 với ông Nguyễn Cao T đã được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 08/8/2000 và giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tay) ngày 17/7/2000 giữa bà Nguyễn Thị Hồng N2 và ông Nguyễn Cao T.

3.2. Ông Nguyễn Cao T có nghĩa vụ giao trả ông Tăng Thành P thửa đất số 325, tờ bản đồ số 7 (chương trình đất), diện tích 2.900m², loại đất ONT+CLN (trong đó có 300m² đất ONT và 2600m² đất CLN), tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Công nhận cho ông Tăng Thành P được quyền sử dụng thửa đất này theo Bản kết quả đo đạc hiện trạng khu đất của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V ngày 06/3/2023 (kèm theo Bản kết quả đo đạc). Ông Tăng Thành P có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để kê khai đăng ký, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với khu đất này.

3.3. Ông Tăng Thành P có nghĩa vụ trả giá trị tài sản trên khu đất tranh chấp cho ông Nguyễn Cao T số tiền 284.776.000đ là tổng giá trị của các loại cây trồng (138 cây măng cụt loại C, 11 cây dừa loại C, 03 cây dừa loại A và 68 cây chuối loại A). Công nhận cho ông Tăng Thành P được quyền sở hữu 138 cây măng cụt loại C, 11 cây dừa loại C, 03 cây dừa loại A và 68 cây chuối loại A đã bồi thường giá trị cho ông T (có biên bản khảo sát, đo đạc và định giá tài sản ngày 30/12/2022 kèm theo). Ghi nhận việc ông Tăng Thành P đồng ý trả cho ông Nguyễn Cao T tiền công sức gìn giữ, cải tạo khu đất tranh chấp bằng 200.000.000đ. Tổng cộng ông Tăng Thành P phải trả ông Nguyễn Cao T bằng 484.776.000đ (Bốn trăm tám mươi bốn triệu bảy trăm bảy mươi sáu nghìn đồng).

4. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành

án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Về chi phí đo đạc, khảo sát, định giá và giám định chữ ký: Ghi nhận sự tự nguyện của ông Tăng Thành P đồng ý chịu nộp toàn bộ 10.373.000đ (mười triệu ba trăm bảy mươi ba nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng chi phí chi phí khảo sát, đo đạc, định giá và giám định chữ ký ông P đã nộp 22.000.000đ. Số tiền còn lại 11.627.000đ (mười một triệu sáu trăm hai mươi bảy nghìn đồng) Tòa án cấp sơ thẩm đã hoàn trả lại cho ông P nhận đủ theo biên bản ngày 18/8/2023 và ngày 15/9/2023.

6. Về án phí:

6.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Cao T được miễn. Trả lại cho ông T 300.000đ ông T đã nộp tạm ứng án phí tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long theo biên lai thu số 0000473 ngày 30/6/2023.

- Ông Tăng Thành P nộp 23.390.000đ. Số tiền 9.167.000đ ông P đã nộp tạm ứng án phí tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long theo 02 biên lai thu số 0000290 ngày 04/11/2022 và số 0000316 ngày 30/11/2022 được trừ vào số tiền án phí phải nộp. Ông P còn tiếp tục nộp 14.223.000đ.

6.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Cao T được miễn. Hoàn trả cho ông T 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0000401 ngày 06/10/2023 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

7. 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- Cục THADS tỉnh Vĩnh Long;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA, VP(LMA);

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

Vũ Ngọc Huynh

