TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 338/2023/DS-PT

Ngày: 24-7-2023

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Tranh chấp hợp đồng cố đất.

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 Nguyễn Ngọc Vạng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Tặng;

Ông Sỹ Danh Đạt.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Bảo Quốc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Võ Thị Trang - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 19/6, 14/7 và 24/7/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 411/2022/TLPT-DS ngày 25 tháng 11 năm 2022 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Tranh chấp hợp đồng cố đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 25/2022/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 241/2023/QĐ-PT ngày 12 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Võ Thị R, sinh năm 1968; Địa chỉ: Ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. *(Có mặt)*

2. Bị đơn: Bà Lê Thị P, sinh năm 1945; Địa chỉ: Ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn B, sinh năm 1982; địa chỉ: 1 đường T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 30/11/2017) *(Có mặt)*

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

3.1. Ông Phạm Văn T, sinh năm 1951 (chồng bà P); Địa chỉ: Ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.*(Có đơn xin xét xử vắng mặt)*

3.2. Chị Lê Thị T1, sinh năm 1975 (con bà P); Địa chỉ: Xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang. *(Có đơn xin xét xử vắng mặt)*

3.3. Chị Lê Thị H, sinh năm 1977 (con bà P); Địa chỉ: Khóm C, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. *(Có đơn xin xét xử vắng mặt)*

3.4. Chị Lê Thị T2, sinh năm 1978 (con bà P) *(Có đơn xin xét xử vắng mặt)*

3.5. Chị Lê Thị L, sinh năm 1982 (con bà P).

3.6. Anh Lê Văn T3, sinh năm 1984 (con bà P).

3.7. Anh Lê Văn K, sinh năm 1986 (con bà P) *(Có đơn xin xét xử vắng mặt).*

3.8. Chị Lê Thị K1, sinh năm 1989 (con bà P).

3.9. Chị Lê Thị Đ, sinh năm 1992 (con bà P).

3.10. Anh Lê Văn T4, sinh năm 1993 (con bà P).

3.11. Anh Lê Văn H1, sinh năm 1995 (con bà P).

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền anh Lê Văn T3, chị Lê Thị K1, chị Lê Thị Đ, anh Lê Văn T4, anh Lê Văn H1, chị Lê Thị L: Ông Lê Văn B, sinh năm 1982; địa chỉ: 1 đường T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 18/12/2017 và ngày 21/12/2017).

3.12. Đặng Thị Kiều O, sinh năm 1985 (con bà R); Địa chỉ: Khóm D, thị trấn M, huyện T, Đồng Tháp *(Có mặt)*

3.13. Anh Đặng Văn B1, sinh năm 1988 (con bà R); Địa chỉ: Ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.*(Có mặt)*

3.14. Chị Đặng Thị H2, sinh năm 1990 (con bà R); Địa chỉ: Ấp N, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. *(Có đơn xin xét xử vắng mặt)*

3.15. Anh Đặng Văn Tấn L1, sinh năm 1997 (con bà R); Địa chỉ: Ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. *(Có đơn xin xét xử vắng mặt)*

3.16. Chị Nguyễn Thị Trúc L2, sinh năm 1990; Địa chỉ: Khóm M, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền của chị L2: Ông Nguyễn Xuân T5, sinh năm 1979; địa chỉ: Số E, đường H, phường T, quận N, Thành phố Cần Thơ (văn bản ủy quyền ngày 03/6/2023). *(Có mặt)*

3.17. Văn phòng C (nay là Văn phòng C1); Địa chỉ: Số B đường N, khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. *(Vắng mặt)*

3.18. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ; Địa chỉ: Quốc lộ C, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. *(có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).*

3.19. Ông Trần Thanh T6, sinh năm 1973; Địa chỉ: Chung cư V, số I, T, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt ngày 14/7/2023, vắng mặt ngày 19/6, ngày 24/7/2023)

3.20. Ủy ban nhân dân huyện T.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị Q, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện T; Địa chỉ: Khóm C, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. *(Có đơn xin xét xử vắng mặt)*

3.21. Ngân hàng N - Chi nhánh huyện T.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh P1, chức vụ: Giám đốc; Địa chỉ: Khóm C, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.*(Có đơn xin xét xử vắng mặt)*

4. Người kháng cáo: Bà Lê Thị P là bị đơn; chị Lê Thị T2, anh Lê Văn T3, chị Nguyễn Thị Trúc L2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

5. Kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 10/6/2016 và ngày 27/6/2016, các biên bản hòa giải và tại phiên tòa bà Võ Thị R là nguyên đơn trình bày: Tháng 02/1993, bà Phiên chuyển n cho bà diện tích 4.500m^2, đất lúa, thuộc thửa số 53, tờ bản

đồ số 05, thuộc đất khu vực 1, vị trí 1, giá 60.000 đồng/m^2; Hướng Đông Nam giáp đất ông Trần Văn B2; Hướng Tây Bắc giáp đất bà. Lúc bà Phiên chuyển n vào năm 1993, với giá trị 15 chỉ vàng 24kara. Bà đã giao đủ số vàng, bà P đã giao đất cho bà canh tác từ năm 1993 đến nay, nhưng nhiều năm nay bà yêu cầu bà P thực hiện tách quyền sử dụng đất cho bà thì bà P không đồng ý và bà P yêu cầu cho bà P chuộc lại đất theo giá thị trường thì hai bên không thỏa thuận được.

Nay, bà yêu cầu bà P phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 4.500m^2, đất lúa, thửa số 53, tờ bản đồ số 05, thuộc đất khu vực 1, vị trí 1, giá 60.000đồng/m^2; Hướng Đông Nam giáp đất ông Trần Văn B2; Hướng Tây Bắc giáp đất bà, đất tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Ngày 18 tháng 9 năm 2017, bà R có đơn khởi kiện bổ sung:

Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Lê Thị P bồi thường thiệt hại về tài sản với số tiền 3.060.000đồng (Ba triệu không trăm sáu mươi nghìn đồng).

Ngày 09 tháng 10 năm 2017, bà R có đơn khởi kiện bổ sung:

Yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1419 quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/8/2017, giữa gia đình bà P và chị L2 tại Văn phòng C, đồng thời giải quyết hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng số bìa CK421295 tại thửa số 53, tờ bản đồ số 05, diện tích 4.730m^2 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 08/9/2017 cho chị Nguyễn Thị Trúc L2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 15 tháng 10 năm 2018, bà R bổ sung đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể như sau:

Buộc bà Lê Thị P phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, tách bộ quyền sử dụng đất cho bà với diện tích đo đạc thực tế 4.857,3m^2, đất lúa, thuộc thửa 53, tờ bản đồ số 05, thuộc khu vực 1, vị trí 1 giá 60.000đồng/m^2, đất tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp do bà Lê Thị P đứng tên quyền sử dụng đất.

Yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1419 quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/8/2017 của Văn phòng C chứng nhận đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa

hộ bà Lê Thị P với chị Nguyễn Thị Trúc L2 với diện tích 4.730m^2, đất lúa, tại thửa số 53, tờ bản đồ số 05.

Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CK421295 tại thửa 53, tờ bản đồ số 05, diện tích đo đạc thực tế 4.857,3m^2 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 08/9/2017 cho chị Nguyễn Thị Trúc L2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về chứng cứ: Kèm theo đơn khởi kiện bà R có nộp Biên bản hòa giải ở ấp ngày 01/4/2016; Biên bản hòa giải ở xã ngày 15/4/2016; Đơn xin tách bộ đất đề ngày 15/7/1993; Đơn xin xác nhận nguồn gốc đất; Đơn xin xác nhận giá đất; Bảng tường trình; Biên bản ngày 18/9/2017; Biên bản ngày 09/6/2017; Biên bản ngày 09/6/2017; Biên bản ngày 22/6/2017; Biên bản ngày 09/6/2017; Hồ sơ chuyển nhượng đất giữa bà Lê Thị P với Nguyễn Thị Trúc L2.

Tại phiên Tòa sơ thẩm: Bà Võ Thị R yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc hộ bà Lê Thị P phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, tách bộ quyền sử dụng đất cho bà với diện tích đo đạc thực tế 4.857,3m^2, đất lúa, thuộc thửa 53, tờ bản đồ số 05, thuộc khu vực 1, vị trí 1 giá 60.000đồng/m^2, đất tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Bà Võ Thị R không yêu cầu anh Lê Văn H1 (còn bà Lê Thị P) tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cùng hộ bà Lê Thị P tại thửa 53, tờ bản đồ số 05.

Yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1419 quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/8/2017 của Văn phòng C chứng nhận đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà Lê Thị P với chị Nguyễn Thị Trúc L2 với diện tích 4.730m^2, đất lúa, tại thửa số 53, tờ bản đồ số 05.

Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CK421295 tại thửa 53, tờ bản đồ số 05, diện tích đo đạc thực tế 4.857,3m^2 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 08/9/2017 cho chị Nguyễn Thị Trúc L2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà Võ Thị R đồng ý giao bà Lê Thị P giá trị phần đất dư diện tích 957,3m^2 với số tiền là 70.000.000đồng (Bảy mươi triệu đồng).

Bà Võ Thị R không yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Lê Thị P bồi thường thiệt hại về tài sản với số tiền 3.060.000đồng (Ba triệu không trăm sáu mươi nghìn đồng).

Ngoài ra, bà Võ Thị R yêu cầu Tòa án tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời số 35/2022/QĐ-BPKCTT, ngày 24/01/2022, với biện pháp là cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp đối với diện tích đất 4.500m^2 (diện tích theo giấy đất 4.730,0m^2; diện tích đo đạc thực tế 4.857,3m^2), thuộc thửa 53, tờ bản đồ số 5, mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04608 do Nguyễn Thị Trúc L2 đứng tên); thửa đất trên tọa lạc tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp; để đảm bảo thi hành án.

- *Theo tự khai ngày 10/11/2016, bà Lê Thị P là bị đơn trình bày tại phiên tào sơ thẩm lần thứ nhất:* Vào năm 1997, do gia đình gặp khó khăn, chồng bà bị bệnh nặng, con còn nhỏ không người canh tác bà có cho bà Võ Thị R cố đất với diện tích 03 công tầm cắt, với giá 12 chỉ vàng 24kara, hai bên nói miệng không làm giấy gì hết, khi cầm cố có giao kèo khi nào bà có tiền thì sẽ chuộc lại đất, bà Võ Thị R cũng đồng ý. Kể từ năm 1997 đến nay bà R làm đất của bà và biết bà có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà R cũng không nói gì, nhiều lần bà yêu cầu bà R cho bà chuộc lại đất thì bà R có xin với bà là cho bà R làm thêm vài năm nữa thì bà R sẽ cho chuộc lại đất.

Đến năm 2015, do các con bà đã lớn và có khả năng lao động canh tác được nên bà tiếp tục yêu cầu bà R cho chuộc lại đất với giá 70.000.000đồng (tương đương khoảng 22 chỉ vàng 24kara) và xin trả làm 02 đợt nhưng bà R không chịu giá 70.000.000đồng mà đòi cho bà chuộc với giá 75.000.000đồng và phải đưa tiền một lần cho bà R nên bà không khả năng chuộc lại đất.

Đến tháng 6 năm 2018, bà R đi kiện bà, nói bà đã chuyển nhượng cho bà 4.500m^2 đất vào năm 1993 và yêu cầu bà tách bộ sang tên cho bà R, bà không đồng ý. Vì bà không chuyển nhượng đất cho bà R nếu bà R nói bà sang từ năm 1993 lúc đất chưa giấy tờ thì tại sao bà R không đi đăng ký quyền sử dụng đất. Đến năm 2008 có chủ trương cho đăng ký quyền sử dụng đất nên bà đi đăng ký quyền sử dụng đất thì bà R cũng không hề tranh cản việc cấp giấy cho bà và đến năm 2015 bà còn đồng ý cho chuộc lại với giá 75.000.000đồng; Từ các lý do như đã nêu trên nên không căn cứ nào để chứng minh là bà có chuyển nhượng đất cho bà R, bà thừa nhận có cố đất cho bà R 03 công tầm cắt với giá 12 chỉ vàng 24kara vào năm 1997, không làm giấy tờ gì cả.

Nay, bà yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết bà không đồng ý tách quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị R diện tích 4.500m^2, đất lúa, tại thửa số 53, tờ bản đồ số 05 và bà yêu cầu Tòa án hủy việc cố đất giữa bà với bà R, bà R trả lại đất

cho bà diện tích 3.900m^2, đất lúa, tại thửa số 53, tờ bản đồ số 05 do bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp và bà sẽ trả 12 chỉ vàng 24kara cho bà R.

Ngày 14 tháng 04 năm 2017, bà Lê Thị P có đơn xin phản tố:

Nội dung bà Lê Thị P xin hủy hợp đồng cố đất bằng miệng giữa bà và bà R và buộc bà R và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả lại cho bà diện tích 3.930m^2, đất lúa, thuộc thửa 53, tờ bản đồ số 05, bà sẽ trả lại cho bà R 12 chỉ vàng 24kra.

Ngày 05 tháng 10 năm 2018, bà P có đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện:

Yêu cầu hủy hợp đồng cố đất bằng miệng giữa bà và bà R vào năm 1997 theo qui định của pháp luật;

Buộc bà Võ Thị R và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả lại cho bà diện tích 4.857,3m^2, tại thửa 53, tờ bản đồ số 05 do bà đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp và bà P sẽ trả lại cho bà R 12 chỉ vàng 24kara theo giá thị trường hiện nay.

Về chứng cứ: Bà P có nộp tờ tường trình của ông Lê Văn T7.

- *Ý kiến của các con bà R là Đặng Thị Kiều O, Đặng Văn B1, Đặng Thị H2, Đặng Văn Tấn L1:* Thống nhất theo ý kiến của mẹ, việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất giữa mẹ với bà P do mẹ quyết định, không khiếu nại.

- *Ý kiến của ông Phạm Văn T:* Việc tranh chấp của bà P, bà P quyết định, ông không ý kiến.

- *Ý kiến của các con bà P là Lê Thị T1, Lê Thị H, Lê Thị T2, Lê Thị L, Lê Văn T3, Lê Văn K, Lê Thị K1, Lê Thị Đ, Lê Văn T4, Lê Văn H1:* Thống nhất theo ý kiến bà P không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà R.

- *Chị Nguyễn Thị Trúc L2 trình bày tại phiên tòa sơ thẩm lần thứ nhất:* Không đồng ý với yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1419 quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/8/2017 của Văn phòng C chứng nhận đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà Lê Thị P với chị Nguyễn Thị Trúc L2 với diện tích 4.730m^2, đất lúa, tại thửa số 53, tờ bản đồ số 05; Không đồng ý hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CK421295 tại thửa 53, tờ bản đồ số 05,

diện tích đo đạc thực tế 4.857,5m^2 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 08/9/2017 cho chị Nguyễn Thị Trúc L2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Anh Trần Thanh T6, không làm văn bản trình bày hay có ý kiến gì gửi đến Tòa án.

- *Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ tại phiên tòa sơ thẩm lần thứ nhất:* Ngày 23/8/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T có tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà Lê Thị P với chị Nguyễn Thị Trúc L2 đối với thửa đất số 53, tờ bản đồ số 05, diện tích 4.730m^2, loại đất lúa và thửa đất số 54, tờ bản đồ số 05, diện tích 1.430m^2, loại đất ở nông thôn, tọa lạc xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng C chứng nhận ngày 17/8/2017.

Trong quá trình xem xét, giải quyết thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà Lê Thị P với chị Nguyễn Thị Trúc L2, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T không nhận được bất kỳ văn bản nào của cơ quan có thẩm quyền về việc tạm dừng việc đăng ký cấp giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Trên cơ sở đó, căn cứ khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và điểm a khoản 1 Điều 37 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, Sở T đã ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thị Trúc L2 ngày 08/9/2017 đối với thửa đất số 53, 54 tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp là phù hợp theo quy định.

Hiện tại, vụ việc tranh chấp đang được Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười thụ lý giải quyết, do đó trên cơ sở quyết định hoặc bản án có hiệu lực cuối cùng của Tòa án, căn cứ khoản 3 Điều 100 và Điều 106 của Luật đất đai năm 2013 thì cơ quan có thẩm quyền sẽ thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc thông báo thu hồi giấy, hủy giấy theo quy định.

- *Ý kiến của Văn phòng C tại phiên tòa sơ thẩm lần thứ nhất:*Căn cứ theo qui định tại điểm b khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013 về điều kiện thực hiện các quyền 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:

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền 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 khi có các điều kiện sau đây:

a) Có giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;

b) Đất không có tranh chấp;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

d) Trong thời hạn sử dụng đất.

Theo đó, tại thời điểm công chứng thì Văn phòng C không nhận được bất kỳ yêu cầu ngăn chặn việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 53, thửa đất số 54, tờ bản đồ số 05 do có tranh chấp. Do đó, việc Văn phòng C thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1419, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/8/2017 là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện T trình bày: Không có ý kiến và xin được vắng mặt các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử của Tòa án nhân dân. Ủy ban nhân dân Huyện sẽ thực hiện kết quả giải quyết vụ kiện của Tòa án nhân dân khi có quyết định hoặc bản án có hiệu lực pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng N, chi nhánh huyện T trình bày: Không tham gia vụ kiện, việc tranh chấp giữa nguyên đơn là bà Võ Thị R và bị đơn là bà Lê Thị P và chị Nguyễn Thi Trúc L3; với tư cách là bên có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N, chi nhánh huyện T không tham gia vụ kiện, vì xét thấy việc tranh chấp không ảnh hưởng đến khả năng thu hồi vốn của ngân hàng, nên ngân hàng xin được vắng mặt các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử.

Tại Bản án sơ thẩm số 25/DS-ST ngày 28/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười đã quyết định:

1. Đình chỉ yêu cầu của bà Võ Thị R về việc yêu cầu bà Lê Thị P phải bồi thường thiệt hại về tài sản với số tiền là 3.060.000đồng (Ba triệu không trăm sáu mươi nghìn đồng).

2. Đình chỉ phần yêu cầu phản tố của bà Lê Thị P yêu cầu bà Võ Thị R và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả lại cho bà diện tích 4.857,3m^2, tại thửa 53, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp và bà P sẽ trả lại cho bà R 12 chỉ vàng 24kara theo giá thị trường hiện nay.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị P về việc yêu cầu hủy hợp đồng cố đất bằng miệng giữa bà Lê Thị P với bà Võ Thị R vào năm 1997.

4. Chấp nhận yêu cầu bà Võ Thị R: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Võ Thị R với bà Lê Thị P; Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1419 quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/8/2017 của Văn phòng C chứng nhận đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà P với chị Nguyễn Thị Trúc L2 đối với diện tích 4.730m^2, đất lúa, tại thửa số 53, tờ bản đồ số 05; đất tọa lạc tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp

Đề nghị Sở T thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CK421295 tại thửa 53, tờ bản đồ số 05, diện tích 4.730m^2, đo đạc thực tế 4.857,3m^2 do Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh Đ cấp ngày 08/9/2017 cho chị Nguyễn Thị Trúc L2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc hộ bà Lê Thị P (gồm: Bà Lê Thị P, Phạm Văn T, Lê Thị T1, Lê Thị H, Lê Thị T2, Lê Thị L, Lê Văn T3, Lê Văn K, Lê Thị K1, Lê Thị Đ, Lê Văn T4) cùng chị Nguyễn Thị Trúc L2 và anh Trần Thanh T6 cùng liên đới giao cho bà Võ Thị R diện tích 4.730m^2, (đo đạc thực tế 4.857,3m^2), tại thửa 53, tờ bản đồ số 05 theo Mảnh trích đo địa chính số 57-2017 ngày 21/3/2017 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (Nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T). Đất tọa lạc tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp

5. Bà Võ Thị R được đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất tại thửa 53, tờ bản đồ số 05, diện tích 4.730m^2, (đo đạc thực tế 4.857,3m^2); đất tọa lạc tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

6. Buộc bà Võ Thị R giao bà Lê Thị P giá trị phần đất dư 957,3m^2 với số tiền là 70.000.000đồng (Bảy mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án chưa thi hành xong thì hàng tháng còn chịu lãi bằng 50% mức lãi suất theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án cho đến khi thi hành án xong.

7. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời số 35/2022/QĐ-BPKCTT, ngày 24/01/2022, với biện pháp là Cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp đối với diện tích đất 4.500m^2 (diện tích theo giấy đất 4.730,0m^2; diện tích đo đạc thực tế 4.857,3m^2), thuộc thửa 53, tờ bản đồ số 5, mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04608 do Nguyễn Thị Trúc L2 đứng tên); thửa đất trên tọa lạc tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp; để đảm bảo thi hành án.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản, chi phí giám định, quyền và thời hạn kháng cáo, quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Lê Thị P, chị Lê Thị T2, anh Lê Văn T3, chị Nguyễn Thị Trúc L2 kháng cáo không đồng ý theo quyết định của bản án sơ thẩm, yêu cầu xem xét lại bản án sơ thẩm theo thủ tục phúc thẩm.

- Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp mười kháng nghị đề nghị tiến hành thu thập chứng cứ xem xét thẩm định tại chỗ để ghi nhận hiện trạng thửa 53, tờ bản đồ số 05 ghi nhận các mốc giới trên thực địa theo sự tự nguyện của nguyên đơn Võ Thị R để có căn cứ giải quyết vụ án.

- Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà Võ Thị R, anh Lê Văn B đại diện cho bà Lê Thị P và anh Nguyễn Xuân T5 đại diện cho chị Nguyễn Thị Trúc L2 không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến về giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự, Luật sư đều thực hiện đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung:

Xét kháng cáo của bà Lê Thị P là bị đơn và chị Lê Thị T2, anh Lê Văn T3, chị Nguyễn Thị Trúc L2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xét kháng nghị của Viện trưởng VKSND huyện Tháp Mười: Kháng nghị một phần bản án sơ thẩm theo hướng đề nghị Tòa án tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm vụ án, tiến hành thu thập chứng cứ xem xét thẩm định tại chỗ để ghi nhận hiện trạng thửa 53, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh

Đồng Tháp, ghi nhận các mốc giới trên thực địa theo sự tự nguyện của nguyên đơn Võ Thị R để có căn cứ giải quyết vụ án theo đúng quy định pháp luật.

Nhận thấy: Bà R trình bày: Hiện trạng thửa 53 đã thay đổi so với thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/02/2017. Cụ thể thay đổi là trước đây thửa 53 giáp với thửa 54 của gia đình bà P. Trên thửa 54 có căn nhà của gia đình bà P, phía sau căn nhà là cái ao, phía sau cái ao là bờ đê ngăn cách thửa 54 và thửa 53. Tuy nhiên vào năm 2020 bà P tự ý san lấp mặt bằng, san lấp ao, phá bỏ bờ đê ngăn cách thửa 53 và 54, lấn qua phần đất của thửa 53 khoảng 2m. Trên phần đất lấn qua thửa 53 này, bà P đã xây dựng căn nhà phụ nối liền căn nhà chính trước đây, phần đất còn lại bà P đã trồng chuối, trồng mít số lượng cụ thể bao nhiêu cây thì bà không biết.

Như vậy, so với M trích đo địa chính số 57-2017 ngày 21/3/2017 thì hiện trạng thửa đất 53 đã có sự thay đổi nhưng Tòa án chưa xác định rõ vị trí, diện tích phần căn nhà của bà P xây lấn qua thửa 53, số lượng các cây ăn quả lấn qua thửa 53. Mặt khác, bà R đồng ý giao phần đất mà bà P đã lấn chiếm khoảng 2m. Bà R nhận phần đất từ mí ruộng đo ngược ra kênh thủy lợi. Do chưa đo đạc ghi nhận mốc giới trên thực địa mà đã tuyên án là chưa đảm bảo theo sự tự nguyện của nguyên đơn, không đảm bảo để thi hành án.

Tại bản án sơ thẩm quyết định Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Võ Thị R với bà Lê Thị P; Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1419 quyển số 02 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 17/8/2017 của Văn phòng C, chứng nhận đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà P với chị Nguyễn Thị Trúc L2 diện tích 4.730m^2, tại thửa số 53 là phù hợp.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác định các mốc giới trên thực địa theo sự tự nguyện của nguyên đơn Võ Thị R để có căn cứ giải quyết vụ án là vi phạm trong việc thu thập chứng cứ.

Đối với kháng cáo của bà Lê Thị P và chị Lê Thị T2, anh Lê Văn T3, chị Nguyễn Thị Trúc L2 yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, sau khi tiến hành xem xét thẩm định để ghi nhận hiện trạng thửa đất số 53 cũng như xác định các mốc giới trên thực địa theo sự tự nguyện của nguyên đơn Võ Thị R thì sẽ xem xét kháng cáo của các đương sự.

Đề nghị chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng VKSND huyện Tháp Mười, cụ thể là tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ để ghi nhận hiện trạng thửa 53 ghi nhận các mốc giới trên thực địa theo sự tự nguyện của nguyên đơn Võ Thị R để có căn cứ giải quyết vụ án theo đúng quy định pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà R khởi kiện bà P về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, Tòa nhân dân huyện T thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền. Bà P, anh T3, chị T2, chị L2 kháng cáo trong thời hạn nên chấp nhận. Bà P, chị K1, chị Đ, anh T3, anh T4, anh H1, chị L cùng ủy quyền cho anh Lê Văn B; chị L2 ủy quyền cho anh Nguyễn Xuân T5, các thủ tục ủy quyền tham gia tố tụng cấp tại phúc thẩm phù hợp quy định nên chấp nhận. Ông Phạm Văn T, chị Lê Thị T1, chị Đặng Thị H2, anh Đặng Văn Tấn L1, đại diện Sở T, Ủy ban nhân dân huyện T và đại diện Ngân hàng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt là phù hợp nên chấp nhận. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt nên xét xử theo quy định.

[2] Nguồn gốc đất tranh chấp là của bà P, diện tích 4730m^2 (đo thực tế 4.857,3m^2) thửa số 53 tờ bản đồ số 05, giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho chị L1 ngày 08/9/2017; đất tại xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Bà R trình bày, vào tháng 7 năm 1993 bà P thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ cho bà R (biên bản đối chất ngày 12/5/2017), diện tích 4.500m^2. Hiện tại chị L1 bao chiếm đất sử dụng từ năm 2017. Nay yêu cầu hộ bà P tiếp tục thực hiện hợp đồng. Bà P cho rằng chỉ cố đất cho bà R vào năm 1997, nên không đồng ý theo yêu cầu của bà R. Chị L1 không đồng ý theo yêu cầu của bà R.

Xét thấy, việc bà R thỏa thuận nhận chuyển nhượng QSDĐ của bà P là có cơ sở, bởi vì:

Bà R cung cấp đơn xin tách bộ đất đề ngày 15/7/1993 thể hiện người bán đất ký tên là bà Lê Thị K2, để chứng minh là bà R nhận chuyển nhượng đất chứ không phải là cố đất. Bà P không thừa nhận chữ ký tại đơn xin tách bộ này nên Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định trưng cầu giám định theo yêu cầu của bà R. Tại Kết luận giám định số 2927/KL-KTHS của Phân viện khoa học hình sự Bộ C2 tại Thành phố Hồ Chí Minh như sau: Không kết luận được chữ

ký mang tên Lê Thị K2 dưới mục "Người bán đất" trên đơn xin tách bộ đất so với chữ ký mang tên Lê Thị P trên 02 tài liệu mẫu so sánh là có phải do cùng một người ký ra. Như vậy cơ quan giám định trả lời là không kết luận được chữ ký mang tên Lê Thị " K3" so với chữ ký tên của bà Lê Thị " P2".

Về nhân chứng: Ông Lê Văn Đ1 khai là vào năm 2001 thì ông có xác nhận đơn xin tách bộ đất đề ngày 15/7/1993 nêu trên và do bà R mang đến cho ông ký tên, nhưng ông Đ1 xác nhận là biết bà P2 đã bán đất cho bà R. Vì vào năm 2016 thì bà P2 có hỏi ông Đ1 về việc xin chuộc đất đã bán cho bà R, thì ông nói nếu chuộc lại đất phải tính theo giá thị trường (nay bà P2 thừa nhận không có mâu thuẩn gì với ông Đ1). Bà Nguyễn Thị L4 khai là bà P2 thường xuống nhà của bà L4 chơi và bà P2 có nói với bà L4 là có bán mão cho bà R 03 công có dư (bán nguyên khuôn), giá 15 chỉ vàng, để trị bệnh cho chồng bà P2. Về lời khai của ông T7 cho rằng bà P2 cố đất cho chồng của bà R, nhưng ông T7 là em ruột của bà P2 nên lời khai này chưa bảo đảm tính khách quan.

Mặt khác, bà P2 cho rằng cố đất với giá thỏa thuận là 12 chỉ vàng 24k, còn bà R xác định giá chuyển nhượng đất là 15 chỉ vàng 24k, nhưng việc giao nhận vàng không có làm biên nhận. Tuy nhiên theo lời khai của bà L4 xác nhận đã nghe bà P2 nói giá chuyển nhượng đất là 15 chỉ vàng. Đồng thời tại biên bản hòa giải của xã P ngày 15/4/2016 thì bà P2 thừa nhận trước đây bà có bán cho bà R 03 công đất (loại công đất tầm 3m), nay bà muốn chuộc lại đất với giá 1,8 lượng vàng/công. Các thành viên trong Ban hòa giải của xã P gồm: Ông Võ Đăng K4 (Phó Chủ tịch xã), ông Nguyễn Trọng H3, ông Nguyễn Văn T8, bà Trương Thị Kim K5, bà Bùi Thị T9, ông Nguyễn Hoàng T10 tất cả đều có lời khai xác nhận tại buổi hòa giải ngày 15/4/2016 thì bà P2 thừa nhận đã chuyển nhượng đất cho bà R. Biên bản hòa giải này "bà P2 lăn dấu tay" nhưng biên bản cũng ghi tên "Lê Thị K3". Ngày 01/7/2017, Bà P2 trình bày là không nhớ có lăn dấu tay vào biên bản hòa giải hay không nhưng ông Lê Văn B cũng không yêu cầu giám định dấu vân tay, nên việc lập biên bản hòa giải của chính quyền địa phương là phù hợp quy định của pháp luật. Qua đó cho thấy bà P2 là người thỏa thuận với bà R để chuyển nhượng QSDĐ vào năm 1993 là có thật, nhưng có sự nhầm lẫn tên của người chuyển nhượng đất ghi là "Khuyên" và hoàn toàn không có ai khiếu nại về thanh toán trong thực hiện hợp đồng. Bà phiên chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 53 và đã nhận đủ vàng, đã giao đất từ năm 1993; anh Lê Văn B thừa nhận trong quá trình sử dụng đất bà R san lắp con mương khoảng 02m dài 200m cải tạo đất để sản xuất nhưng không có ai

tranh chấp. Trên thực tế vụ án được Tòa án Tỉnh xét xử phúc thẩm lần 1 đã hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại và sau đó hộ bà P2 tự ý san lấp một phần đất ruộng đang tranh chấp đã sử dụng làm nhà phụ, trồng cây nhưng không hợp tác với Tòa án trong quá trình thu thập chứng cứ giải quyết lại vụ án. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản lại được (theo biên bản ngày 18/3/2021 và 07/6/2021 thể hiện hộ bà P2 ngăn cản việc xét thẩm định tại chỗ). Theo bà R trình bày việc thỏa thuận nhận chuyển nhượng là toàn bộ thửa đất nên không có đo đạc thực tế, tuy nhiên tranh chấp xảy ra thì bà P2 xác định diện tích tính theo công tằm cắt nên bà R cũng tự nguyện trả giá trị thêm phần diện tích đất thừa 957,3m^2 là 70.000.000đ (giá trị đất tương đương 1,2 lượng vàng/1000m^2). Tại phiên tòa phúc thẩm ông Lê Văn B cũng không đồng ý thỏa thuận giá đất với bà R nên chấp nhận giá trị 957,3m^2 theo sự tự nguyện của bà R là phù hợp quy định của pháp luật.

Ủy ban nhân dân huyện T ý kiến như sau: Ngày 11/11/1993, hộ ông M1 (chồng bà P2) được cấp giấy chứng nhận diện tích 20.552m^2, trong đó có phần đất tranh chấp nhưng hồ sơ cấp giấy đã thất lạc. Do ông M1 chết nên ngày 24/01/2008 hộ bà P2 được cấp giấy chứng nhận theo thủ tục thừa kế QSDĐ. Tại phiên tòa phúc thẩm anh Lê Văn B không cung cấp được chứng cứ mới để chứng minh bà P2 không có chuyển nhượng đất cho bà R. Như vậy việc chuyển nhượng QSDĐ đối với đất đã được cấp giấy chứng nhận, bà R đã thanh toán vàng xong và nhận đất cải tạo sử dụng ổn định lâu dài đến tháng 8 năm 2017 thì bị hộ bà P2, chị L1 bao chiếm canh tác, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng là phù hợp nên kháng cáo của bà P2, anh T3, chị T2 là không có cơ sở.

[3] Đối với chị L1 nhận chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số 53 tờ bản đồ số 05, diện tích cấp giấy chứng nhận 4.730m^2. Sở T ý kiến như sau: Ngày 23/8/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T có tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng giữa bà P2 và chị L1 gồm thửa 53 diện tích 4730m^2, thửa số 54 diện tích 1.430m^2 cùng tờ bản đồ số 05. Hợp đồng đã được công chứng ngày 17/8/2017. Trong quá trình xem xét giải quyết thủ tục chuyển nhượng, Chi nhánh Văn phòng đăng ký QSDĐ của huyện không có nhận bất kỳ văn bản nào của cơ quan có thẩm quyền, về việc tạm dừng việc đăng ký cấp giấy chuyển nhượng QSDĐ, Trên cơ sở đó Sở đã cấp giấy chứng nhận cho chị L1 vào ngày 08/9/2017.

Tuy nhiên, việc bà P2 và chị L1 ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vào ngày 17/8/2017 là không phù hợp, bởi vì thửa đất này đang tranh chấp giữa hộ bà R với hộ bà P2 và Tòa án cấp sơ thẩm đang thụ lý giải từ năm 2016. Tại phiên tòa, anh T5 khai khi chị L1 thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất thì bà P2 cho rằng đất không có tranh chấp. Nhưng chị L1 chưa yêu cầu chính quyền địa phương xác nhận về tình trạng thửa đất để làm rõ thông tin là đất có tranh chấp hay không. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/8/2017 là không đúng quy định của pháp luật (Điều 188 Luật Đất đai năm 2013). Tòa án cấp sơ thẩm buộc chị L1, anh T6 và hộ bà P2 liên đới trách nhiệm trả đất cho bà R là phù hợp, nên kháng cáo của chị L1 là không có cơ sở.

[4] Đối với Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ để xác định lại hiện trạng đất tranh chấp. Lý do: Bà R trình bày thửa đất tranh chấp đã thay đổi hiện trạng so với thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/02/2017, vì bà P2 lấn chiếm một phần chiều dài đất tranh chấp khoảng 02m để cất nhà phụ và trồng cây. Nay bà R đồng ý cho gia đình bà P2 sử dụng luôn phần đất lấn chiếm, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét đo đạc ghi nhận mốc giới trên thực địa là chưa đảm bảo sự tự nguyện của nguyên đơn, không đảm bảo thi hành án.

Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã 02 lần tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ (XXTĐTC) nhưng bị hộ bà P2 cản trở không cho đo đạc. Tòa án Tỉnh đã có quyết định số 40/2023/QĐ-XXTĐTC ngày 03/7/2023, về việc xem xét, thẩm định tại chỗ. Ngày 07/7/2023 tiến hành thực hiện việc XXTĐTC nhưng hộ bà P2 và anh T5 đại diện cho chị L1 không đồng ý cho đo đạc đất tranh chấp. Nhận thấy, phần đất tranh chấp đã được XXTĐTC, đo đạc vào ngày 24/02/2017. Do hộ bà P2, anh T3 thay đổi hiện trạng thay đổi hiện trạng đất tranh chấp (ông T5 khai đã cất phần nhà phụ và trồng cây), nay không hợp tác trong thu thập chứng cứ nhằm gây khó khăn trong giải quyết vụ án, nên phải chịu hậu quả thiệt hại tài sản do cố ý gây ra (nếu có), vì vậy buộc phải di dời một phần nhà, cây trồng và tài sản (nếu có) ra khỏi đất tranh chấp theo quy định của pháp luật (Bà R không nêu được diện tích cụ thể nên giữ nguyên quyết định bản án)

[5] Đại diện Viện kiểm sát Tỉnh phát biểu: Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Võ Thị R với bà Lê Thị P2; Hủy một

phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà P2 với chị Nguyễn Thị Trúc L2 diện tích 4.730m^2, tại thửa số 53 là phù hợp.

Đề nghị chấp nhận Quyết định kháng nghị về việc tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ để ghi nhận hiện trạng thửa 53 ghi nhận các mốc giới trên thực địa theo sự tự nguyện của nguyên đơn Võ Thị R để có căn cứ giải quyết vụ án theo đúng quy định pháp luật là có một phần cơ sở (đã thực hiện theo yêu cầu kháng nghị như đã nêu trên nhưng không đo đạc được). Do đó chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị.

Không chấp nhận kháng cáo của bà P2, ông T3, bà T2 và chị L2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm nhưng điều chỉnh cách tuyên án để bảo đảm thi hành án.

Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[6] Về án phí: Bà P2 là người cao tuổi được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm. Anh T3, chị T2 và chị L2 mỗi người phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 180, Điều 227, 244, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 188, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 500, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần Quyết định Kháng nghị số 06/QĐ-VKS-DS ngày 13/5/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị P2, chị Lê Thị T2, anh Lê Văn T3 và chị Nguyễn Thị Trúc L2.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2. Đình chỉ yêu cầu của bà Võ Thị R về việc yêu cầu bà Lê Thị P2 phải bồi thường thiệt hại về tài sản với số tiền là 3.060.000đồng (Ba triệu không trăm sáu mươi nghìn đồng).

Đình chỉ phần yêu cầu phản tố của bà Lê Thị P2 yêu cầu bà Võ Thị R và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả lại cho bà diện tích 4.857,3m^2, tại thửa 53, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp và bà P2 sẽ trả lại cho bà R 12 chỉ vàng 24kara theo giá thị trường hiện nay.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị P2 về việc yêu cầu hủy hợp đồng cố đất bằng miệng giữa bà Lê Thị P2 với bà Võ Thị R vào năm 1997.

Chấp nhận yêu cầu của bà Võ Thị R: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Võ Thị R với bà Lê Thị P2; Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1419 quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/8/2017 của Văn phòng C, chứng nhận đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà P2 với chị Nguyễn Thị Trúc L2 đối với diện tích 4.730m^2, đất lúa, tại thửa số 53, tờ bản đồ số 05; đất tọa lạc tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Đề nghị Sở T thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CK421295 tại thửa 53, tờ bản đồ số 05, diện tích 4.730m^2, đo đạc thực tế 4.857,3m^2 do Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh Đ cấp ngày 08/9/2017 cho chị Nguyễn Thị Trúc L2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc hộ bà Lê Thị P2 (gồm: Bà Lê Thị P2, ông Phạm Văn T, chị Lê Thị T1, chị Lê Thị H, chị Lê Thị T2, chị Lê Thị L, anh Lê Văn T3, anh Lê Văn K, chị Lê Thị K1, chị Lê Thị Đ, anh Lê Văn T4), chị Nguyễn Thị Trúc L2 và anh Trần Thanh T6 cùng liên đới giao cho bà Võ Thị R diện tích 4.730m^2, (đo đạc thực tế 4.857,3m^2), tại thửa 53, tờ bản đồ số 05 theo Mảnh trích đo địa chính số 57-2017 ngày 21/3/2017 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (Nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T). Đất tọa lạc tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Buộc hộ bà Lê Thị P2 (gồm: Bà Lê Thị P2, ông Phạm Văn T, chị Lê Thị T1, chị Lê Thị H, chị Lê Thị T2, chị Lê Thị L, anh Lê Văn T3, anh Lê Văn K, chị Lê Thị K1, chị Lê Thị Đ, anh Lê Văn T4) phải di dời một phần nhà, cây trồng và tài sản (nếu có) ra khỏi đất tranh chấp theo quy định của pháp luật.

Bà Võ Thị R được đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất tại thửa 53, tờ bản đồ số 05, diện tích 4.730m^2, (đo đạc thực tế 4.857,3m^2); đất tọa lạc tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Buộc bà Võ Thị R giao bà Lê Thị P2 giá trị phần đất dư 957,3m^2 với số tiền là 70.000.000đồng (Bảy mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án chưa thi hành xong thì hàng tháng còn phải chịu lãi theo mức lãi suất theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án cho đến khi thi hành án xong.

Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 35/2022/QĐ-BPKCTT ngày 24/01/2022, với biện pháp là Cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp đối với diện tích đất 4.500m^2 (diện tích theo giấy đất 4.730,0m^2; diện tích đo đạc thực tế 4.857,3m^2), thuộc thửa 53, tờ bản đồ số 5, mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04608 do Nguyễn Thị Trúc L2 đứng tên); thửa đất trên tọa lạc tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp; để đảm bảo thi hành án.

4. Về chi phí giám định: Bà R phải nộp 600.000đồng (Sáu trăm nghìn đồng). Bà R đã nộp xong.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: 4.633.000đồng (Bốn triệu sáu trăm ba mươi ba nghìn đồng). Bà R đồng ý chịu và bà R đã nộp xong.

6. Về án phí dân sự:

Bà Võ Thị R không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà Võ Thị R 1.162.500đồng (Một triệu một trăm sáu mươi hai nghìn năm trăm đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số: BN/2013/02728 ngày 28/6/2016; 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số: BN/2013/15123 ngày 18/9/2017; 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số: BO/2014/01466 ngày 10/10/2017; 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số: BO/2014/01476 ngày 12/10/2017; 6.123.500đồng (Sáu triệu một trăm hai mươi ba nghìn năm trăm đồng) theo biên lai thu số: BH/2017/0003767 ngày 15/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

Bà Lê Thị P2 phải chịu 13.179.000 đồng (Mười ba triệu một trăm bảy mươi chín nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng bà Lê Thị P2 được miễn án phí dân sự sơ thẩm (vì người cao tuổi). Hoàn trả lại cho bà Lê Thị P2 1.162.500đồng (Một triệu một trăm sáu mươi hai nghìn năm trăm đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số: BN/2013/10091

ngày 14/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

Bà Lê Thị P2 được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Anh Lê Văn T3, chị Lê Thị T2, chị Nguyễn Thị Trúc L2 mỗi người phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0007839, số 0007840 cùng ngày 09/6/2022 và số 0007793 ngày 30/5/2022 của chi cục thi hành án dân sự huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, 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.

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

***Nơi nhận*:**
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Phòng KTNV và THA TAND tỉnh ĐT;
- TAND huyện Tháp Mười;
- Chi cục THADS huyện Tháp Mười;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Nguyễn Ngọc Vạng