

Bản án số: 575/2024/DS-PT

Ngày: 19-9-2024

“V/v tranh chấp dân sự hợp
đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất và quyền sử dụng
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 Trần Trung Thành.

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Tấn Tạng

Ông Sỹ Danh Đạt

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

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp:** Bà Trần Thị Diệu,
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 12/9 và 19/9/2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 300/2024/TLPT-DS ngày 19 tháng 6 năm 2024, về việc “Tranh chấp dân sự hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2021/DS-ST ngày 23 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Lập Vò bị kháng cáo (xét xử lại theo Quyết định giám đốc thẩm số 114/2024/DS-PT ngày 08/5/2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh).

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 515/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Bà Trịnh Thị N, sinh năm 1950;

Địa chỉ: Số C, ấp V, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trịnh Thị N: Anh Trần Hà Xuân P, sinh năm 1976; Địa chỉ: Số I, P, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trịnh Thị N: Luật sư Nguyễn Hoàng G là Luật sư của Văn phòng L1 thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ.

* **Bị đơn:** Bà Huỳnh Thị B, sinh năm 1949;

Địa chỉ: Số A, ấp N, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị B: Ông Trần Văn N1, sinh năm 1948; Địa chỉ: Số A, ấp N, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp;

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Anh Hà Trung C, sinh năm 1987;

2. Chị Hà Thị Thu N2, sinh năm 1989;

3. Bà Phạm Thị I, sinh năm 1962;

Cùng địa chỉ: Số C, ấp V, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

4. Ông Phạm Văn N3, sinh năm 1954;

Địa chỉ: Số H, ấp V, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

5. Bà Phạm Thị N4, sinh năm 1957;

Địa chỉ: Số C, ấp B, xã B, huyện C, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị I, ông Phạm Văn N3, bà Phạm Thị N4: Bà Trần Thị Bé B1, sinh năm 1964; Địa chỉ: Số A, ấp V, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

6. Bà Phạm Thị T, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Số G, ấp N, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Văn N3, bà Phạm Thị N4, bà Phạm Thị T, bà Phạm Thị I: Luật sư Nguyễn Hoàng G là Luật sư của Văn phòng L1 thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ.

7. Bà Phạm Thị O, sinh năm 1977;

8. Ông Bùi Quang T1, sinh năm 1973;

Cùng địa chỉ: Số C, ấp V, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

9. Bà Trương Thị Hồng N5, sinh năm 1951;

10. Ông Phạm Văn C1, sinh năm 1977;

Cùng địa chỉ: Ấp V, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

11. Chị Phạm Thị Thu H, sinh năm 1983;

12. Anh Phạm Quốc H1, sinh năm 1996;

13. Bà Lê Thị Thu N6, sinh năm 1975;

14. Chị Phạm Thị Cẩm N7, sinh năm 1999;

Cùng địa chỉ: Số C, ấp V, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

15. Ông Trần Văn N1, sinh năm 1948;

Địa chỉ: Số A, ấp N, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

16. Ủy ban nhân dân huyện L;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Lam Minh N8, chức vụ: Chủ tịch UBND huyện L; Địa chỉ: Khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

17. Ông Phạm Ngọc G1, sinh năm 1965 (Chết ngày 03/8/2018);

Địa chỉ: Số A, ấp V, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Ngọc G1:

17.1. Bà Trần Thị Bé B1, sinh năm 1964;

17.2. Chị Phạm Thị Mỹ L, sinh năm 1984;

17.3. Anh Phạm Ngọc H2, sinh năm 1987;

17.4. Anh Phạm Ngọc Đ, sinh năm 1990;

17.5. Anh Phạm Ngọc T2, sinh năm 1992.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Phạm Thị Mỹ L, anh Phạm Ngọc H2, anh Phạm Ngọc Đ, anh Phạm Ngọc T2: Bà Trần Thị Bé B1, sinh năm 1964.

Cùng địa chỉ: Số A, ấp V, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

* *Người kháng cáo: Bà Trịnh Thị N, là nguyên đơn, ông Phạm Văn N3, bà Phạm Thị N4, bà Phạm Thị I, bà Phạm Thị T, bà Trần Thị Bé B1, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.*

* *Quyết định kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện có người đại diện theo ủy quyền là anh Trần Hà Xuân P trình bày: Vào ngày 20/11/2006 bà N3 và bà Huỳnh Thị B có lập hợp đồng viết tay sang nhượng cho bà B 2.525m² đất tại ấp V, xã V giá 200.000.000 đồng, khi lập hợp đồng ông Trần Văn N1 chồng bà B bảo ghi 100.000.000 đồng để tránh việc nộp thuế cao. Bà N1 đồng ý, sau đó không ngờ vợ chồng bà B tráo trở, không thực hiện đúng theo thỏa thuận về thời gian hai bên cam kết trong hợp đồng là trong vòng 06 tháng kể từ ngày lập hợp đồng phải thực hiện xong việc giao mặt bằng và giao tiền, nhưng phía bà B không thực hiện đúng như giao kèo. Bản hợp đồng viết tay chỉ có 01 bản, bà N1 giữ bản photo, còn ông Trần Văn N1 chồng bà B giữ bản chính. Bà N1 đã giao đất vào tháng 5 năm 2007, dỡ đi 02 căn nhà của bà N1 và con gái của bà N1 tên H3. Bà B chỉ giao tiền cọc cho bà N1 58.000.000 đồng không đưa tiền thêm, lừa dối bà N1, mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi lấy luôn để sang tên cho bà B. Ngày 28/12/2007 bà N1 quay trở lại phần đất cát nhà.*

Nay bà N1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà B, yêu cầu bà B trả đất lại cho bà N1, bà N1 sẽ trả lại tiền đã nhận cho bà B, đồng ý trả giá trị cây trồng có trên đất và tiền san lấp 1000m³ cát theo giá thị trường.

Trường hợp Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N1 và bà B thì yêu cầu bà B chừa lối đi vào mộ chiều ngang là 3m, chiều dài từ Quốc lộ H vào đến phần mộ diện tích 249,7m² và chừa phần mộ có diện tích là 96m², theo sơ đồ đo đạc ngày 15/11/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

Đối với phần cây sao xung quanh phần mộ bà N1 xác định là do ông G1 trồng, tại phiên tòa bà Bé B1 yêu cầu được đốn các cây sao này và bên bà B cũng đồng ý, nên bà N1 thống nhất để bà B Ba được sử dụng, không có tranh chấp phần cây sao.

- *Bị đơn bà Huỳnh Thị B có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Văn N1 trình bày:*

Vào ngày 20/11/2006 bà B có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Trịnh Thị N, phạm vi đất bà N chuyển nhượng cho bà B là toàn bộ đất bà N đang sử dụng gồm có đất vườn và đất ở từ lề lộ 80 đến mé sông N, giá là

100.000.000 đồng, nhưng đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 2.525m², còn đất cặp mương lộ chưa có giấy bà N giao luôn cho bên bà B đăng ký. Hiện trạng đất lúc chuyển nhượng có 04 căn nhà, bà N chịu trách nhiệm di dời căn nhà của bà và hai con, còn nhà của bà I không đề cập. Bà N đồng ý cho bên bà B giữ lại 50% tiền chuyển nhượng để làm tin, trong vòng 06 tháng di dời 03 căn nhà xong thì trả đủ. Ngày 29/12/2006 bên bà B và hộ bà N đến Ủy ban nhân dân xã V làm giấy chuyển nhượng và hai bên đã cắm trụ đá ranh và giao đất. Đến ngày 08/01/2007 bà B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 271b, tờ bản đồ số 9a, diện tích 1.910m² đất trồng cây lâu năm, thửa 271a, tờ bản đồ số 9a, diện tích 615m² (trong đó 400m² đất ONT và 215m² đất trồng cây lâu năm). Tháng 5 năm 2007 bà N và con là chị H3 dỡ nhà, đốn cây và giao đất cho bà B, bà B đã bơm 1.000m³ cát san lấp để chuẩn bị xây dựng, còn nhà chị O con bà N thì bà hứa đang tìm đất để dời. Sau đó bà N có nhận thêm tiền của bà B để mua đất cát nhà cho chị O, tổng số tiền bà N đã nhận là 63.500.000 đồng. Đến ngày 28/12/2007 bà N trở lại cất nhà chiếm đất của bà B, Ủy ban nhân dân xã V có Quyết định xử phạt bà N.

Việc bà N cho rằng chuyển nhượng đất cho bà B với giá 200.000.000 đồng là không có căn cứ chứng minh. Bà B không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bà B đồng ý trả cho bà N 36.500.000 đồng, số tiền này bà B đã nộp cho Chi cục thi hành án dân sự huyện Lấp Vò theo biên lai tạm thu số 000466 ngày 03/8/2010.

Đối với phần đất bà B tự nguyện giao cho bà I sử dụng diện tích 50m² và lối đi chiều ngang 1,3m. Sau khi Bản án phúc thẩm của Tòa án tỉnh Đồng Tháp có hiệu lực pháp luật, do bà I không có nhu cầu sử dụng đất nên ngày 05/3/2012 bà I có thỏa thuận với bà B giao lại diện tích đất 50m² và lối đi chiều ngang 1,3m cho bà B sử dụng và bà B đã trả cho bà I số tiền 55.000.000 đồng, bà I đã nhận tiền xong. Việc thỏa thuận giữa bà B và bà I có làm văn bản và xác nhận của chính quyền địa phương vào ngày 05/3/2012.

Đối với nhà của chị O, khi Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thì ông N có thỏa thuận hỗ trợ tiền di dời cho chị O số tiền 20.000.000 đồng.

Tại phiên tòa người đại diện cho bà B đồng ý giao lại 20 cây sao (11 cây lớn và 09 cây nhỏ) xung quanh phần mộ, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/3/2021 cho bà B Ba đốn sử dụng. Đồng ý chừa lối đi vào khu mộ chiều ngang 1m, chiều dài từ Quốc lộ H đến khu mộ có diện tích là 82,1m² và chừa khu mộ có diện tích 50,9m² cho nguyên đơn sử dụng. Bà B tự nguyện di dời các cây trồng có trên phần đất lối đi để giao lối đi cho bà N sử dụng. Bà B không yêu cầu bà N trả giá trị lối đi.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thị Kim O1 trình bày:*

Bà N là mẹ của chị, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và bà B thì chị không biết và cũng không có ký tên vào hợp đồng. Vào năm 2001 bà N và cô, chú có cho chị một nền nhà ngang 6m x dài 22m và chị đã cất nhà ở, khi cho đất không có làm giấy tờ nhưng bà N nói là cho luôn. Nay chị yêu cầu được tiếp tục sử dụng phần đất này.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thị Kim O1 và chồng là anh Bùi Quang T1 trình bày:*

Lúc trước bà N cho vợ chồng chị ở trên phần đất tranh chấp. Sau đó, ông Trần Văn N1 (chồng bà B) thỏa thuận với chị O1 đồng ý hỗ trợ 20.000.000 đồng thì chị O1 dời nhà ra khỏi phần đất tranh chấp, ông Trần Văn N1 đã giao tiền cho chị O1 tại Ủy ban nhân dân xã V. Nay chị O1 và anh T1 đã có chỗ ở ổn định không còn liên quan gì trong vụ kiện giữa bà N1 và bà B, chị O1 yêu cầu Tòa án không đưa chị vào vụ kiện tranh chấp giữa bà N1 và bà B với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị I có người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị Bé B1 trình bày:*

Bà được mẹ ruột là bà Huỳnh Thị N9 và là mẹ chồng của bà Trịnh Thị N cho một phần đất để cất nhà ở từ năm 1996, diện tích 200m², ngang 6,5m x dài 7,5m và trồng một số cây xung quanh nhà. Từ khi được cho đến nay chưa làm giấy tờ gì cả. Bà Huỳnh Thị N9 chết khoảng năm 1997. Nay bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N9 với bà B, yêu cầu tiếp tục ở trên đất không đồng ý di dời nhà đi nơi khác.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị I trình bày:* Vào năm 2010 để thi hành Bản án phúc thẩm số 144/2010/DS-PT ngày 25/5/2010 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà I phải di dời nhà về vị trí 50m² bà B tự nguyện cho, nhưng vì di dời về vị trí mới không có lối đi ra ngoài nên bà I không thể xây dựng nhà được. Do đó, bà có nhận của bà B 55.000.000 đồng để giao lại phần đất trên cho bà B.

Nay Bản án phúc thẩm đã bị hủy, bà yêu cầu hủy thỏa thuận giữa bà và bà B, đồng ý trả lại cho bà B 55.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật, bà I yêu cầu được nhận lại 50m² đất do bà B giao trước đây.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Văn C1 trình bày:* Bà N9 là mẹ ruột của anh, khi bà N9 bán đất cho bà B có bàn bạc trong gia đình tất cả các con đều biết, đất chuyển nhượng giá 100.000.000 đồng, anh có nói với bà N9 phải mua một nền khác để cất lại nhà cho bà và thờ cúng cha. Bà N9 đồng ý và bảo anh mua đất của cậu Út K, bà N9 bảo bà B bảo lãnh trả tiền cho ông K, bà N9 cũng đồng ý cho anh lấy thêm của bà B là 5.500.000 đồng để mua vật liệu xây nền nhà và khung nhà, khi làm được nửa chừng thì bà N9 đổi ý nên còn bỏ dở dang tại đất cậu Ú. Đất bán cho bà B là từ lè Quốc lộ H thẳng xuống đến bờ sông, giấy tờ cũng đã ký xong và đã sang tên giao đất cho bà B. Số tiền 5.500.000 đồng anh C1 đã nhận cho bà N9 thì bà N9 phải chịu.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Phạm Văn N3, bà Phạm Thị N4, bà Phạm Thị T và ông Phạm Ngọc G1 có người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị Bé B1, đồng thời cũng là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Văn G2 trình bày:* Cha của các ông bà là Phạm Văn B2, sinh năm 1918, chết năm 1984, mẹ là Huỳnh Thị N9, chết năm 1997. Lúc còn sống ông B2 và bà Huỳnh Thị N9 có tạo lập được phần đất ở và phần đất cây lâu năm tính từ Quốc lộ H đến sông N, diện tích 3.504m², khi chết ông B2 và bà N9 không để lại di chúc, trên phần đất có con và cháu cất nhà ở, trong đó có nhà của ông Phạm Văn D chồng bà N9. Sau khi ông D chết bà N9 ngang nhiên lập thủ tục kê khai

quyền sử dụng đất của ông B2 và bà Huỳnh Thị N9 để lại mà không có sự đồng ý của các con của ông B2 và bà Huỳnh Thị N9, sau khi bà N9 đứng tên quyền sử dụng đất thì chuyển nhượng phần đất cho bà B. Nay các ông, bà yêu cầu bà B trả đất lại cho bà N9 và bà N9 có trách nhiệm trả tiền lại cho bà B.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Phạm Văn N3, bà Phạm Thị N4, bà Phạm Thị T và ông Phạm Ngọc G1 có người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị Bé B1, đồng thời cũng là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Văn G2 trình bày:* Tòa án nhân dân huyện Lập Vò đang thụ lý giải quyết lại vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N3 và bà B theo Bản án giám đốc thẩm số 286/2013/DS-GĐT ngày 21/6/2013 của Tòa dân sự Tòa án nhân dân tối cao, trong đó có thửa đất 212, diện tích 979m² không nằm trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N3 và bà B. Nay các ông, bà yêu cầu bà B trả lại phần đất thửa 212, diện tích 979m² cho các ông, bà và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà B đối với thửa đất 212.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Bé B1, chị Phạm Thị Mỹ L, anh Phạm Ngọc H2, anh Phạm Ngọc Đ và anh Phạm Ngọc T2 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Văn G2. Chị L, anh H2, anh Đ và anh T2 ủy quyền cho bà Trần Thị Bé B1 trình bày:* Trên phần đất tranh chấp giữa bà N3 và bà B chỗ gần khu mộ ông G2 có trồng 20 cây sao (11 cây lớn và 09 cây nhỏ) xung quanh phần mộ, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/3/2021 của Tòa án là đúng. Bản án sơ thẩm và Bản án phúc thẩm trước đây không giải quyết đối với các cây trồng trên đất. Tại phiên tòa bên bà B đồng ý giao lại tất cả các cây trồng này cho bà B Ba đồn sử dụng, bà Bé B1 đồng ý nhận.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Hồng N5 trình bày:* Bà N5 xác định không có sử dụng phần đất tranh chấp, không đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất tranh chấp, bà không tranh chấp và cũng không có liên quan gì trong vụ kiện này, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật và bà xin vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hà Thị Thu N2 và anh Hà Trung C trình bày:* Anh, chị là con của bà I do bận đi làm xa không còn ở chung với bà I, việc tranh chấp của bà I thì anh, chị không có ý kiến. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và xin vắng mặt.

* Tại Quyết định bản án sơ thẩm số 69/2021/DS-ST ngày 23 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Lập Vò đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị N về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Huỳnh Thị B.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn N3, bà Phạm Thị N4, bà Phạm Thị I, bà Phạm Thị T và ông Phạm Ngọc G1 (có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là chị Phạm Thị Mỹ L, anh Phạm Ngọc H2, anh Phạm Ngọc Đ, anh Phạm Ngọc T2 và bà Trần Thị Bé B1) về việc yêu cầu bà Huỳnh Thị B trả diện tích đất thửa 212 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị I về việc yêu cầu hủy việc thỏa thuận chuyển nhượng với bà Huỳnh Thị B.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của chị Phạm Thị Kim O1 về việc yêu cầu được sử dụng diện tích đất ngang 6m x dài 22m.

Bà Huỳnh Thị B được sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế 3.457,3m² cụ thể: Thửa 271a diện tích 615m²; thửa 271b diện tích 1.863,3m² (thửa 271b tách thành 02 thửa 911 và 912) và thửa 212 diện tích 979m², cùng tờ bản đồ số 9a. Hiện do bà Huỳnh Thị B đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà Huỳnh Thị B được đến Cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký biến động đất đai đối với thửa đất số 271a, thửa 271b và thửa 212 theo quy định của pháp luật.

Bà N3 được nhận số tiền 36.500.000 đồng (Ba mươi sáu triệu năm trăm nghìn đồng) do bà B đã nộp theo biên lai tạm thu số 000466 ngày 03/8/2010 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Lập Vò.

Công nhận sự thỏa thuận ngày 05/3/2012 giữa bà Phạm Thị I và bà Huỳnh Thị B về việc bà I giao lại diện tích đất 50m² và lối đi chiều ngang 1,3m thuộc tách thửa 912 cho bà B sử dụng, bà B đã trả cho bà I số tiền 55.000.000 đồng (Năm mươi lăm triệu đồng) xong.

Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Huỳnh Thị B và bà Trần Thị Bé B1 về việc bà B giao 11 cây sao lớn và 09 cây sao nhỏ theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/3/2021 của Tòa án cho bà B Ba đón sử dụng.

Chấp nhận sự tự nguyện của bà Huỳnh Thị B dành cho bà Trịnh Thị N một lối đi vào khu mộ có chiều ngang 1m, chiều dài từ Quốc lộ H đến khu mộ có diện tích là 82,1m² và chừa khu mộ có diện tích 50,9m², thuộc một phần thửa 271b (tách thành hai thửa 911 và 912).

Chấp nhận sự tự nguyện của bà Huỳnh Thị B di dời các cây trồng có trên phần đất lối đi để giao lối đi cho bà Trịnh Thị N sử dụng.

(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/3/2021 và ngày 06/9/2017 của Tòa án và sơ đồ đo đạc ngày 15/11/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đ1 Vò).

Tiền án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn tiền án phí cho bà Trịnh Thị N, ông Phạm Văn N3, bà Phạm Thị N4.

Bà Trịnh Thị N được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) theo biên lai thu số 004674 ngày 11/4/2008 và 50.000 đồng (Năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 005574 ngày 10/02/2010 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lập Vò.

Bà Phạm Thị I, bà Phạm Thị T và ông Phạm Ngọc G1 (có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là chị Phạm Thị Mỹ L, anh Phạm Ngọc H2, anh Phạm Ngọc Đ, anh Phạm Ngọc T2 và bà Trần Thị Bé B1) phải chịu 4.895.000 đồng (Bốn triệu tám trăm chín mươi lăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.447.000 đồng (Hai triệu bốn trăm bốn mươi bảy nghìn đồng) theo biên lai thu số BG/2015/0001613 ngày 07/6/2018. Bà Phạm Thị I, bà Phạm Thị T và ông Phạm Ngọc G1 (có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là chị Phạm Thị Mỹ L, anh Phạm Ngọc H2, anh Phạm Ngọc Đ, anh Phạm Ngọc T2 và bà Trần Thị Bé B1) còn phải nộp thêm 2.448.000 đồng (Hai triệu bốn trăm bốn mươi tám nghìn đồng).

Bà Phạm Thị I phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số BG/2015/0001614 ngày 07/6/2018. Bà I được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 487.500 đồng (Bốn trăm tám mươi bảy nghìn năm trăm đồng) theo biên lai số 005144 ngày 03/4/2009 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Lập Vò.

Chị Phạm Thị Kim O1 được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 429.000 đồng (Bốn trăm hai mươi chín nghìn đồng) theo biên lai 005471 ngày 13/10/2009 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Lập Vò.

Tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá: Trịnh Thị N chịu 4.686.000 đồng (Bốn triệu sáu trăm tám mươi sáu nghìn đồng) (Đã thu và chi xong).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 01 tháng 12 năm 2021, bà Trịnh Thị N (*là nguyên đơn*); ông Phạm Văn N3, bà Phạm Thị N4, bà Phạm Thị I, bà Phạm Thị T (*là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*); bà Trần Thị Bé B1 (*là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông G1*) kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 69/2021/DS-ST ngày 23 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Lập Vò và ngày 07/12/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lập Vò ban hành Quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS, sửa một phần bản án sơ thẩm số 69/2021/DS-ST ngày 23 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Lập Vò.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 162/2023/DS-PT ngày 12/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, tuyên xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trịnh Thị N10; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lập Vò; không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn N3, bà Phạm Thị N4, bà Phạm Thị I, bà Phạm Thị T (*là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*); bà Trần Thị Bé B1 (*là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông G1*) và không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị I. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2021/DS-ST ngày 23 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Lập Vò.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 83/QĐ-VKS-DS ngày 14/3 2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 162/2023/DS-PT ngày 12/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, đề nghị hủy một phần bản án dân sự phúc thẩm số 162/2023/DS-PT ngày 12/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp về việc xét xử tranh chấp giữa các đương sự đối với thửa đất số 212 để xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 114/2024/DS-PT ngày 08/5/2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định: Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 83/QĐ-VKS-DS ngày 14/3 2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Hủy một phần bản án dân sự phúc thẩm số 162/2023/DS-PT ngày 12/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp giữa nguyên đơn bà Trịnh Thị N với bị đơn bà Huỳnh Thị B và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác, đối với phần đất tranh chấp là thửa 212.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm lại phần bị hủy theo quy định của pháp luật.

Ngày 19/6/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp thụ lý một phần vụ án theo thủ tục xét xử phúc thẩm đối với phần đất tranh chấp là thửa 212.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Trịnh Thị N (*là nguyên đơn*); ông Phạm Văn N3, bà Phạm Thị N4, bà Phạm Thị I, bà Phạm Thị T (*là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*); bà Trần Thị Bé B1 (*là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông GI*) vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đối với phần đất tranh chấp là thửa 212.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp thay đổi nội dung Quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS, theo hướng đề nghị hủy một phần bản án sơ thẩm số 69/2021/DS-ST ngày 23 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, phần đất tranh chấp là thửa 212.

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

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

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoảng 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm, do tại phiên tòa phúc thẩm có phát sinh tình tiết mới là bà Huỳnh Thị B, ông Trần Văn N1 đã thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 212 cho ông Trần Ngọc T3 và ông T3 cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 211 (thửa cũ là 212) mà cấp phúc thẩm không giải quyết, bổ sung được tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Tại bản án phúc thẩm số 162/2023/DS-PT ngày 12/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, tuyên xử: chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trịnh Thị N10; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò; không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn N3, bà Phạm Thị N4, bà Phạm Thị I, bà Phạm Thị T (*là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*); bà Trần Thị Bé B1 (*là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông GI*) và không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị I.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2021/DS-ST ngày 23 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị N.

“...Bà Huỳnh Thị B được sử dụng diện tích đất: ...thửa 212 diện tích 946,5m² ...”.

Tuy nhiên, tại Quyết định giám đốc thẩm số 114/2024/DS-PT ngày 08/5/2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định: Hủy một phần bản án dân sự phúc thẩm số 162/2023/DS-PT ngày 12/4/2023 của

Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, đối với phần đất tranh chấp là thửa 212 với nhận định:

“1. Nguồn gốc phần đất tranh, chấp thửa số 212, kể cả các thửa 271a, 271b là của cụ Phạm Văn B2 (chết năm 1984) và cụ Huỳnh Thị N9 (chết năm 1997) để lại, các con của cụ B2, cụ N9 sử dụng, cụ thể là hộ ông Phạm Ngọc G1, bà Trần Thị Bé B1 trồng đậu, lúa. Ngày 28/11/1995, bà Trịnh Thị N kê khai đăng ký (nhưng chưa được sự đồng ý của cụ Huỳnh Thị N9, ông Phạm Văn N3, bà Phạm Thị N4, bà Phạm Thị T, ông Phạm Ngọc G1) nhưng đến ngày 14/02/1996, bà N3 được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không phù hợp. Quá trình giải quyết tranh chấp, có cơ sở xác định bà N3 đã chuyển nhượng cho bà B các thửa 271a và 271b, nên Tòa án cấp phúc thẩm công nhận cho bà B quyền sử dụng đất đối với hai thửa 271a và 271b với tổng diện tích 2.525m² là có căn cứ.

2. Đối với thửa đất số 212, có diện tích 979m², qua kiểm tra đo đạc đối chiếu trên thực tế nằm ngoài các thửa 271a và 271b bà N3 chuyển nhượng cho bà B theo Hợp đồng viết tay ngày 20/11/2006, cũng không phù hợp với sơ đồ vẽ tay ghi phía sau hợp đồng nêu trên.

2.1. Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án cả nguyên đơn và bị đơn đều không cung cấp được bản chính của hợp đồng viết tay ngày 20/11/2006. Còn bản photo hợp đồng viết tay ngày 20/11/2006 có trong hồ sơ vụ án cũng không được Tòa án đối chiếu với bản chính. Sau khi thỏa thuận đến ngày 29/12/2006, bà B và bà Trịnh Thị N đến Ủy ban nhân dân xã V làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định thì cũng chỉ chuyển nhượng diện tích 2.525m² thửa đất số 271a, 271b (trong đó 2.125m² đất CLN và 200m² đất ONT). Ngày 08/01/2007, bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng chỉ có diện tích 2.525m² thửa đất số 271a, 271b.

2.2. Đối với Tờ cam kết ngày 07/4/2007, được lập sau khi bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 271a, 271b cũng không có nội dung bà N chuyển nhượng thửa số 212 cho bà B.

2.3. Như vậy, với những tình tiết đã phân tích chưa đủ căn cứ xác định bà N có chuyển nhượng thửa đất số 212 cho bà B. Tòa án cấp phúc thẩm quyết định cho bà B được sử dụng thửa đất số 212 là không có căn cứ pháp luật”. Sau khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý xét xử lại vụ án thì phát sinh tình tiết mới là ngày 29/5/2024 bà Huỳnh Thị B, ông Trần Văn N1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 212 (thửa mới là 211) cho ông Trần Ngọc T3 và ông Trần Ngọc T3 cũng đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 211 (thửa cũ là 212), diện tích được cấp là diện tích 946,5m² và hiện nay ông Trần Ngọc T3 là người đang trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất số 211 (thửa cũ là 212) này.

[2] Theo Công văn số 117/CV-CCTHADS ngày 30/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò, phúc đáp như sau: “Theo Quyết định thi hành án số 373/QĐ-CCTHADS ngày 11/8/2023 và Quyết định thi hành án số 1352/QĐ-CCTHADS ngày 03/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò” thì đã thi hành bản án dân sự phúc thẩm số 162/2023/DS-PT ngày 12/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp trong đó có thửa 212 và theo Công văn số

4523/CNVPĐKĐ ĐHLV-ĐKCG ngày 27/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L, xác định: “*Bản án số 162/2023/DS-PT ngày 12/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp có hiệu lực pháp luật đã được Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò tổ chức thi hành theo Quyết định số 1352/QĐ-CCTHADS ngày 03/8/2023 và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào số GCN: CN15043, số giấy DN 771409, diện tích 946,5m², thửa đất số 211, tờ bản đồ số 95, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm cho bà Huỳnh Thị B ngày 25/12/2023.*

Hiện nay, bà Huỳnh Thị B đã biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Trần Ngọc T3 và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số giấy DP 048753, số vào số GCN: CN15480, diện tích 946,5m², thửa đất số 211, tờ bản đồ số 95, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm ...”. Do đó, sau khi bà Huỳnh Thị B được cấp lại Giấy CN.QSDĐ **thửa 211** thì vào ngày **29/5/2024** bà Huỳnh Thị B, ông Trần Văn N1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 211 cho ông Trần Ngọc T3 đã làm phát sinh quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Ngọc T3. Do đó, cần thiết phải đưa ông Trần Ngọc T3 vào tham gia với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ thì mới giải quyết được toàn diện vụ án, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, việc hủy án là do khách quan.

[3] Mặt khác, theo quyết định số 83/QĐ-VKS-DS ngày 14/3/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định: “...3. *Tạm đình chỉ việc thi hành Quyết định của Bản án số 162/2023/DS-PT ngày 12/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp đối với thửa đất số 212 cho đến khi có quyết định giám đốc thẩm....”.* Tuy nhiên, vào ngày 29/5/2024 bà Huỳnh Thị B với ông Trần Ngọc T3 thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 211 nên cần thiết làm rõ việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 211 giữa bà B với ông T3 có đảm bảo ngay tình, đúng quy định và thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình trong vụ án này hay không. Do đó cần hủy một phần bản án sơ thẩm (đối với phần xét xử lại thửa 212) để trả hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm để làm rõ các nội dung trên nhằm giải quyết lại toàn diện vụ án.

Do hủy một phần bản án sơ thẩm (đối với phần xét xử lại thửa 212) nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết kháng cáo của các đương sự (đối với phần xét xử lại thửa 212).

[4] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò là có căn cứ nên chấp nhận.

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

Do hủy một phần bản án sơ thẩm (đối với phần xét xử lại thửa 212) nên bà Trịnh Thị N, ông Phạm Văn N3, bà Phạm Thị N4, bà Phạm Thị I, bà Phạm Thị T và chị Trần Thị B3 Ba không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm (đối với phần xét xử lại thửa 212) theo quy định tại Khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 148 và khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 69/2021/DS-ST ngày 23 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp (đối với phần xét xử lại thừa 212).

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm (đối với phần xét xử lại thừa 212).

3. Về án phí phúc thẩm:

Bà Trịnh Thị N, ông Phạm Văn N3, bà Phạm Thị N4 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Do thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Phạm Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà Phạm Thị T tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai số 0002446 ngày 16/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

Bà Phạm Thị I không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà Phạm Thị I tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng theo biên lai số 0002448 ngày 16/12/2021 và biên lai số 0002447 ngày 16/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

Bà Trần Thị B3 Ba không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà Trần Thị Bé B1 tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai số 0002445, ngày 16/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

4. Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí khác tố tụng khác, đối với phần xét xử lại thừa 212 (nếu có) sẽ được xác định lại khi vụ án được tiếp tục giải quyết.

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

Nơi nhận:

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

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

Trần Trung Thành