

Bản án số: 114/2022/DS-PT

Ngày 02 tháng 3 năm 2022

“V/v tranh chấp đòi tài sản; yêu cầu hủy  
giấy chứng nhận 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: Bà Trần Thị Thúy Hồng.

Các thẩm phán: Ông Lê Hoàng Tấn.

Bà Trần Thị Hòa Hiệp.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Quang Hiền - 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:** Bà Cao Thị Hạnh - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 02 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 468/2021/TLPT-DS ngày 18 tháng 10 năm 2021 về việc “Tranh chấp đòi tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2021/DS-ST ngày 18/5/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 112/2022/QĐ-PT ngày 08 tháng 02 năm 2022 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:**

1.1. Ông Nguyễn Tấn Đ, sinh năm 1958, có mặt;

1.2. Bà Lê Thị Yến C, sinh 1961, vắng mặt.

*Người đại diện hợp pháp của bà C:* Ông Nguyễn Tấn Đ (Theo văn bản ủy quyền ngày 22/12/2020). Cùng địa chỉ: Số 321/27 đường Sư Vạn Hạnh, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Trần Văn N - Văn phòng luật sư Trần Văn N thuộc Đoàn Luật sư tỉnh An Giang, có mặt.

**2. Bị đơn:**

2.1. Ông Trương Văn T, sinh năm 1968, vắng mặt.

2.2. Bà Trần Thị D, sinh năm 1967, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số 284/3B đường V, khóm 7, phường M, thành phố X, tỉnh An Giang.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông T, bà D:* Bà Phan Thị Vén, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Lô 4C3 khu dân cư B, phường B, thành phố X, tỉnh An Giang (Theo văn bản ủy quyền ngày 30/8/2019), có mặt.

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

3.1. Ủy ban nhân dân thành phố X, tỉnh An Giang, vắng mặt.

Địa chỉ: Số 309/5A, đường Trần Hưng Đạo, phường M, thành phố X, tỉnh An Giang.

3.2 Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố X, tỉnh An Giang, xin vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ 13, khóm Đông Hưng, phường Đông Xuyên, thành phố X, tỉnh An Giang.

3.3 Chị Trương Qui N, sinh năm 1993, vắng mặt.

3.4 Anh Trương Trần D, sinh năm 1999, vắng mặt.

3.5 Chị Trương Hoàng N, sinh năm 2001, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số 298/4, đường V, khóm 7, phường M, thành phố X, tỉnh An Giang.

3.6 Bà Lê Thị S, sinh năm 1945 (Chết năm 2008).

Địa chỉ: Số 100/5A tổ 10, khóm Đông Thịnh 7, phường Mỹ Phước, thành phố X, tỉnh An Giang.

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà S:*

3.6.1. Bà Lê Thị Mỹ H, sinh năm 1980, vắng mặt.

3.6.2. Bà Lê Thị Mỹ H1, sinh năm 1982 vắng mặt.

3.6.3. Lê Châu D, sinh năm 1982 (chết năm 2010).

Địa chỉ: Số 100/5A tổ 10, khóm Đông Thịnh 7, phường Mỹ Phước, thành phố X, tỉnh An Giang.

*4. Người kháng cáo:*

4.1. Ông Nguyễn Tấn Đ, bà Lê Thị Yến C - Nguyên đơn.

4.2. Ông Trương Văn T - Bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Tấn Đ, bà Lê Thị Yến C trình bày:* Trước đây bà Lê Thị S và ông Trương Văn T có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với việc thỏa thuận chuyển nhượng nền nhà tái định cư tọa lạc tại phường M, thành phố X. Theo bản án dân sự phúc thẩm số 187/2006/DS-PT ngày 19/6/2006 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang tuyên xử buộc bà Lê Thị S và ông Lê Châu D có trách nhiệm trả lại cho ông Trương Văn T số tiền nhận chuyển

nhượng đất là 348.000.000 đồng và buộc ông T giao trả cho bà S Quyết định 1100/QĐ.UB ngày 01/12/1999, phiếu đăng ký mua nền nhà ngày 10/12/1999, Quyết định số 240/QĐ.UB ngày 25/6/2004 của Ủy ban nhân dân thành phố X. Sau khi bà S thực hiện nghĩa vụ thi hành án xong, cơ quan Thi hành án thành phố X có Công văn số 113/CV.THA ngày 22/11/2006 yêu cầu Ủy ban nhân dân thành phố X cho bà S thực hiện thủ tục đóng tiền và nhận nền tái định cư. Ngày 29/11/2006 bà S được nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 253 tờ bản đồ số 27 diện tích 72m<sup>2</sup> đất ODT tọa lạc tại phường M, thành phố X do Ủy ban nhân dân thành phố X cấp cho bà S đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00720bA ngày 08/12/2005.

Do có nhu cầu về chỗ ở vợ chồng ông Đ thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị S nền nhà tái định cư tại lô số 27B2 đường V, phường M, thành phố X với giá 800.000.000 đồng nhưng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ ghi 500.000.000 đồng. Trước khi mua đất của bà S vợ chồng ông Đ đã đến Ủy ban nhân dân phường M và phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố X để hỏi và được trả lời đất của bà S là đất hợp pháp được phép chuyển nhượng. Nên ông Đ và bà C mới làm hợp đồng chuyển nhượng đất với gia đình bà S. Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/11/2006 bà S và các con của bà là Lê Châu D, Nguyễn Thị Mỹ Hồng, Nguyễn Thị Mỹ Hạnh ký tên đồng ý chuyển nhượng đất và được Ủy ban nhân dân phường M xác nhận cùng ngày 27/11/2006, vợ chồng ông Đ đã trả đủ tiền và đã nhận đất. Sau đó vợ chồng ông Đ đã thực hiện việc nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất. Đến ngày 21/12/2006, Ủy ban nhân dân thành phố X chỉnh lý mặt 4 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho ông Đ và bà C.

Tuy nhiên ngày 28/3/2007 tại quyết định giám đốc thẩm số 87/2007/DS-GĐT ngày 28/3/2007 của Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao đã quyết định: Hủy bản án dân sự sơ thẩm và bản án dân sự phúc thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố X xét xử sơ thẩm lại vụ án. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2008/DSST ngày 21/3/2008 của Tòa án nhân dân thành phố X và Bản án dân sự phúc thẩm số 362/2008/DSPT ngày 14/8/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Văn T và bà Lê Thị S, ông Lê Châu D, bà Lê Thị Mỹ H, bà Lê Thị Mỹ H1 ngày 04/3/2000 và biên bản thỏa thuận ngày 27/5/2004; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị S, ông Lê Châu D, bà Lê Thị Mỹ H, bà Lê Thị Mỹ H1 và ông Nguyễn Tấn Đ, bà Lê Thị Yến C ngày 27/11/2006; buộc ông Đ và bà C giao trả cho ông T nền đất có diện tích 72m<sup>2</sup> tọa lạc tại lô số 27B2 đường V, phường M, thành phố X. Sau đó, ngày 12/3/2009 Ủy ban nhân dân thành phố X đã ban hành quyết định số 58/QĐ-UBND về việc thu hồi đất, thu hồi và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00720bA ngày 21/12/2006 cấp cho ông Đ, bà C và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho ông T, bà D

Ông Đ khiếu nại và tại Quyết định giám đốc thẩm số 134/2011/QĐ-GĐT ngày 22/02/2011 của Tòa dân sự Tòa án nhân dân tối cao xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tấn Đ, bà Lê Thị S là hợp pháp và hủy các Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2008/DSST ngày 21/3/2008 của Tòa án nhân dân thành phố X và Bản án dân sự phúc thẩm số 362/2008/DSPT ngày 14/8/2008

của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, giao về Tòa án thành phố X giải quyết lại vụ án. Sau đó Tòa án thành phố X ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án do ông T rút đơn khởi kiện nhưng Tòa án không thông báo và tổng đạt quyết định đình chỉ giải quyết vụ án cho vợ chồng ông Đ nên ông Đ không thực hiện được quyền kháng cáo làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông.

Do đó ông Đ, bà C yêu cầu Tòa án giải quyết hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận sở hữu nhà ở cấp cho ông T, bà D; buộc ông T và bà D trả lại cho ông bà quyền sử dụng đất đối với thửa số 253 diện tích đất 72m<sup>2</sup> lạc tại phường M, thành phố X. Ông Đ và bà C đồng ý hoàn lại giá trị nhà trên đất cho vợ chồng ông T.

Đối với số tiền 348.000.000 đồng của bà S đã nộp thi hành án cho ông T và số tiền 127.519.000 đồng của ông T đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố X, tỉnh An Giang thì ông Đ và bà C không tranh chấp.

- Bị đơn ông Trương Văn T, bà Trần Thị D trình bày: Vào năm 1999 bà Lê Thị S thuộc diện giải tỏa di dời và được Nhà nước cấp một phiếu đăng ký mua 01 nền đất. Đến ngày 04/03/2000 bà S cùng ba người con đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T lô đất tái định cư diện tích 72m<sup>2</sup> (4m x 18m) thuộc đường V kéo dài, phường M, thành phố X với giá 17.500.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng ông đã giao đủ Số tiền 17.500.000 đồng cho bà S, bà S đã giao cho ông Quyết định số 1100/QĐ.UB ngày 01/12/1999 về việc giải tỏa di dời được mua nền nhà tái định cư và phiếu đăng ký mua nền nhà ngày 10/12/1999.

Đến năm 2004, Ban quản lý dự án khu dân cư cho bốc thăm nền nhà và giá đất có biến động, bà S có thương lượng với ông T để nhận thêm tiền và hai bên đã làm biên bản thỏa thuận ngày 27/05/2004 thống nhất tăng giá nền từ 17.500.000 đồng lên 245.000.000 đồng, ông T chịu trách nhiệm trả tiền mua nền nhà cho Ban quản lý dự án thành phố X và nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất. Bà S đã nhận tổng cộng của ông là 283.000.000 đồng (kể cả số tiền 43.000.000 đồng đền bù của Nhà nước), bà S đã giao quyết định số 240/QĐ.UB ngày 25/6/2004 cho ông T giữ. Sau đó bà S lại đòi ông T trả thêm số tiền 200.000.000 đồng, do ông T không chấp nhận trả thêm tiền nên bà S không giao nền đất cho ông. Nên ông T khởi kiện yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S và ông T, ông đồng ý thanh toán tiền nền nhà còn thiếu tại Ban quản lý dự án khu dân cư là 72.519.000 đồng và 5.000.000 đồng còn lại theo hợp đồng trước đây cho bà S.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 21/2008/DSST ngày 21/3/2008 của Tòa án nhân dân thành phố X và Bản án dân sự phúc thẩm số 362/2008/DSPT ngày 14/8/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Văn T và các ông bà Lê Thị S, ông Lê Châu D, bà Lê Thị Mỹ H, bà Lê Thị Mỹ H1 ngày 04/3/2000 và biên bản thỏa thuận ngày 27/5/2004; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị S, ông Lê Châu D, bà Lê Thị Mỹ H, bà Lê Thị Mỹ H1 và ông Nguyễn Tấn Đ, bà Lê Thị Yến C ngày 27/11/2006; buộc ông Đ, bà C giao trả cho ông T nền đất có diện tích 72m<sup>2</sup> tọa lạc tại lô số 27B2, đường V, phường M, thành phố X. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông T kê khai đăng ký cấp quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân thành phố X đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01482bA

ngày 09/4/2009 và cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 009-28 ngày 09/12/2009 cấp cho ông T, bà D. Sau đó ông T và bà D đã cất nhà trên đất để ở.

Khi có quyết định giám đốc thẩm hủy bản án sơ thẩm và phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, Tòa án thành phố X thụ lý giải quyết lại vụ án, thì ông T rút đơn khởi kiện và Tòa án đã quyết định đình chỉ giải quyết vụ án. Sau đó ông Đ, bà C khởi kiện đòi đất nên ngày 09/3/2020 ông T và bà D có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà S lập ngày 04/3/2000.

Vì vậy ông T, bà D không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đ, bà C. Ông T đồng ý giao cho nguyên đơn ông Đ được nhận các khoản tiền đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố X, tỉnh An Giang.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị S (chết năm 2008) và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà S gồm ông Lê Châu D, bà Lê Thị Mỹ H, bà Lê Thị Mỹ H1:* Đã được Tòa án niêm yết giấy triệu tập và các văn bản tố tụng có liên quan nhưng các đương sự vắng mặt và không có ý kiến.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố X:* Không có ý kiến.

- *Tại văn bản số 208/CV.CCTHADS ngày 24/4/2020 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố X có ý kiến:* Qua kiểm tra tại bộ phận kế toán nghiệp vụ, xác định số tiền do bà Lê Thị S nộp để thi hành án cho ông Trương Văn T, đã mở sổ tiết kiệm cho ông T đứng tên là 342.780.000 đồng (thời điểm 30/9/2010) tiền lãi phát sinh đến ngày 16/8/2019 là 354.831.934 đồng. Số tiền do ông Trương Văn T nộp thi hành án cho bà Lê Thị S, đã mở sổ tiết kiệm cho bà S đứng tên là 127.519.000 đồng (thời điểm 30/9/2010) tiền lãi phát sinh đến ngày 16/8/2019 là 127.161.987 đồng.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2021/DS-ST ngày 18/5/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã quyết định:* Căn cứ Điều 26, 34, 37, 45, 217, 227, 228, 235, 244 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166 Bộ Luật dân sự 2015; các Điều 26, 100, 166 và 203 Luật Đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn Đ và bà Lê Thị Yến C về đòi lại diện tích đất 72 m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường M, thành phố X, tỉnh An Giang do ông Trương Văn T và bà Trần Thị D đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01482 bA ngày 09/4/2009.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn Đ và bà Lê Thị Yến C về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01482 bA ngày 09/4/2009 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 009-28 ngày 09/12/2009 do Ủy ban nhân dân thành phố X cấp cho ông T và bà D.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố đã rút của ông Trương Văn T và bà Trần Thị D đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Lê Thị S ngày 04/3/2000.

4. Hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2020/QĐ-BPKCTT ngày 07/01/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đối với diện tích đất 72 m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường M, thành phố X, tỉnh An Giang do ông Trương Văn T và bà Trần Thị D đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01482 bA ngày 09/4/2009.

Hủy quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 155/2020/QĐ-BPBD ngày 06/01/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang. Ông Nguyễn Tấn Đ được nhận lại 353.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi ba triệu đồng) tại tài khoản phong tỏa của Ngân hàng BIDV Chi nhánh An Giang (Thẻ tiết kiệm có kỳ hạn do Ngân hàng cấp ngày 06/01/2020 cho ông Đ) khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

5. Công nhận sự tự nguyện của ông Trương Văn T về hỗ trợ cho ông Nguyễn Tấn Đ và bà Lê Thị Yến C số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

6. Giao cho ông Nguyễn Tấn Đ và bà Lê Thị Yến C được nhận lại số tiền do bà Lê Thị S nộp 342.780.000 đồng, tiền lãi đến ngày 10/7/2019 là 356.120.033 đồng, tiền lãi phát sinh từ ngày 10/7/2019 và số tiền do ông Trương Văn T nộp 127.519.000 đồng, tiền lãi đến ngày 10/7/2019 là 127.161.987 đồng tiền lãi phát sinh từ ngày 10/7/2019 cho đến khi có đơn yêu cầu thi hành án.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

- Ngày 19/5/2021 nguyên đơn ông Đ và bà C kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ngày 24/5/2021 bị đơn ông T kháng cáo không chấp nhận hỗ trợ cho ông Đ số tiền 1.000.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- Nguyên đơn ông Đ và bà C kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo hướng buộc bị đơn ông T và bà D trả lại cho ông Đ, bà C 72m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại phường M, thành phố X, tỉnh An Giang do ông Trương Văn T và bà Trần Thị D đang quản lý sử dụng, ông Đ đồng ý trả lại giá trị tài sản trên đất cho ông T. Nếu ông T muốn sử dụng đất thì phải trả cho ông Đ và bà C giá trị quyền sử dụng đất 72m<sup>2</sup> bằng tổng số tiền là 4.300.000.000 đồng; yêu cầu tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2020/QĐ-BPKCTT ngày 07/01/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đối với diện tích đất 72m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường M, thành phố X, tỉnh An Giang do ông Trương Văn T và bà Trần Thị D đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01482 bA ngày 09/4/2009 để đảm bảo việc thi hành án.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có ý kiến: Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn buộc ông T và bà D trả lại cho ông Đ, bà C 72m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại phường M, thành phố X hoặc giá trị quyền sử dụng đất bằng tổng số tiền là 4.300.000.000 đồng; yêu cầu tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2020/QĐ-BPKCTT ngày 07/01/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đối với diện tích đất 72m<sup>2</sup> tọa lạc

tại phường M, thành phố X, tỉnh An Giang do ông Trương Văn T và bà Trần Thị D đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01482 bA ngày 09/4/2009 để đảm bảo việc thi hành án.

- Bị đơn ông T có bà Phan Thị Vén đại diện theo ủy quyền tự nguyện rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo. Ông T không chấp nhận trả giá trị đất theo yêu cầu kháng cáo của ông Đ và bà C. Ông T đồng ý hỗ trợ thêm cho ông Đ, bà C số tiền 500.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền hỗ trợ cho ông Đ là 1.500.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; đơn kháng cáo của các đương sự hợp lệ đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt nên đề nghị xét xử phúc thẩm vắng mặt các đương sự theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo: Tại phiên tòa bị đơn ông T rút toàn bộ kháng cáo nên đề nghị đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với việc rút kháng cáo của bị đơn ông T.

Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Đ và bà C thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên đề nghị bác kháng cáo của ông Đ, bà C. Do tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của bị đơn tự nguyện hỗ trợ thêm cho ông Đ, bà C số tiền 500.000.000 đồng. Tổng cộng hai lần hỗ trợ bằng tổng số tiền là 1.500.000.000 đồng. Do đó đề nghị công nhận sự tự nguyện của ông T.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Đ, bà C và bị đơn ông T làm trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Nên Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Trương Văn T có bà Phan Thị Vén đại diện theo ủy quyền rút toàn bộ kháng cáo. Do đó Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm theo quy định tại Điều 289 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Quá trình phát sinh tranh chấp và giải quyết vụ án:

[4.1] Bà Lê Thị S thuộc diện giải tỏa di dời được mua nền đất tái định cư theo Quyết định số 1100/QĐ.UB ngày 01/12/1999 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long Xuyên và bà S được cấp một phiếu đăng ký mua 01 nền đất tái định cư. Ngày 04/03/2000 bà S thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T một nền tái định cư diện tích 72m<sup>2</sup> (4m x 18m) thuộc đường V kéo dài, phường M, thành phố X với giá

17.500.000 đồng và bà S giao cho ông T giữ Quyết định số 1100/QĐ.UB ngày 01/12/1999, 01 phiếu đăng ký mua nền nhà ngày 10/12/1999. Đến năm 2004, Ban quản lý dự án khu dân cư cho bốc thăm nền nhà và giá đất có biến động, bà S có thương lượng với ông T nhận thêm tiền, hai bên đã làm biên bản thỏa thuận ngày 27/05/2004 thống nhất tăng giá chuyển nhượng là 245.000.000 đồng, đồng thời ông T phải nộp trả tiền mua nền tái định cư cho Ban quản lý dự án thành phố X và nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất. Sau đó bà S và ông T phát sinh tranh chấp, ông T khởi kiện yêu cầu bà S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S và ông T.

Tại bản án dân sự sơ thẩm (lần 1) số 18/2006/DSST ngày 21/03/2006, Tòa án nhân dân Thành phố X đã quyết định: “*Duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị S và ông Trương Văn T ngày 04/03/2000. Buộc bà S có nghĩa vụ thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư diện tích 72m<sup>2</sup> cho ông T tại nền lô số 27B2 đường V, phường M, thành phố X theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 62481 ngày 08/12/2005 của Ủy ban nhân dân thành phố X cấp...; Bác yêu cầu của bà S, anh Dương về việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S và ông T*”. Bà Lê Thị S có đơn kháng cáo và Bản án dân sự phúc thẩm số 187/2006/DS-PT ngày 19/6/2006 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang quyết định: “*Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị S và ông Trương Văn T lập ngày 04/3/2000 và biên bản thỏa thuận ngày 27/5/2004; Bà Lê Thị S, ông Lê Châu D có trách nhiệm trả cho ông Trương Văn T 348.000.000đ; Ông Trương Văn T giao trả bà S quyết định số 1100/QĐ-UB ngày 01/12/1999 và phiếu đăng ký mua nền nhà ngày 10/12/1999 và quyết định số 240/QĐ-UB ngày 25/6/2004 của Ủy ban nhân dân thành phố X để bà S thực hiện thủ tục đóng tiền nhận nền nhà tái định cư với Ban quản lý dự án khu dân cư thành phố X*”.

[4.2] Sau khi bà S thực xong nghĩa vụ thi hành án theo Bản án dân sự phúc thẩm số 187/2006/DSPT ngày 19/6/2006 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang về việc trả lại cho Trương Văn T số tiền 348.000.000 đồng và ông T giao trả cho bà S Quyết định 1100/QĐ.UB ngày 01/12/1999, phiếu đăng ký mua nền nhà ngày 10/12/1999, Quyết định số 240/QĐ.UB ngày 25/6/2004 của Ủy ban nhân dân thành phố X.

Bà S thực hiện thủ tục đóng tiền sử dụng đất, nhận nền tái định cư và bà S được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 253 tờ bản đồ số 27 diện tích 72m<sup>2</sup> đất ODT tọa lạc tại phường M, thành phố X do Ủy ban nhân dân thành phố X cấp cho bà S đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00720bA ngày 08/12/2005.

Đến ngày 27/11/2006 bà S cùng các con là Lê Châu D, Nguyễn Thị Mỹ Hồng, Nguyễn Thị Mỹ Hạnh lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đ, bà C lô đất số 27B2 thuộc thửa đất số 253 tờ bản đồ số 27 diện tích 72m<sup>2</sup> đất ODT tọa lạc tại phường M, thành phố X do bà đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng với số tiền 500.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân phường M, thành phố X xác nhận cùng ngày 27/11/2006, vợ chồng ông Đ đã trả đủ tiền và đã nhận đất. Sau đó ông Đ và



bà C đã thực hiện việc nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất vào ngày 18/12/2006, đến ngày 21/12/2006 Ủy ban nhân dân thành phố X chỉnh lý mặt 4 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ và bà C.

[4.3] Đến ngày 28/3/2007 Tòa án nhân dân tối cao ban hành Quyết định giám đốc thẩm số 87/2007/DS-GĐT đã quyết định: “*Hủy bản án dân sự sơ thẩm và bản án dân sự phúc thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố X xét xử sơ thẩm lại vụ án theo hướng buộc các bên phải hoàn tất thủ tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trong trường hợp các bên không thực hiện thì Hợp đồng bị vô hiệu và xác định lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu*”.

Sau khi thụ lý để xét xử lại vụ án, tại bản án dân sự sơ thẩm ngày 12/3/2008 Tòa án nhân dân thành phố X xét xử sơ thẩm (lần 2) và bản án dân sự phúc thẩm số 362/2008/DSPT ngày 14/08/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang (lần 2) đã quyết định: “; *Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Văn T và bà Lê Thị S, ông Lê Châu D, bà Lê Thị Mỹ H, bà Lê Thị Mỹ H1 ngày 04/03/2000 và biên bản thỏa thuận ngày 27/05/2004; Buộc ông Trương Văn T phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Lê Thị S, ông Lê Châu D, bà Lê Thị Mỹ H, bà Lê Thị Mỹ H1 số tiền 77.519.000 đồng, và công nhận sự tự nguyện của ông T hỗ trợ thêm cho bà S 50.000.000 đồng. Tổng cộng chung 127.519.000 đồng; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị S, ông Lê Châu D, bà Lê Thị Mỹ H, bà Lê Thị Mỹ H1 và ông Nguyễn Tấn Đ, bà Lê Thị Yến C ngày 27/11/2006; Buộc bà Lê Thị S, ông Lê Châu D, bà Lê Thị Mỹ H, bà Lê Thị Mỹ H1 phải chịu trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Tấn Đ và bà Lê Thị Yến C số tiền 800.000.000 đồng; Buộc ông Nguyễn Tấn Đ và bà Lê Thị Yến C phải giao cho ông Trương Văn T nền đất có diện tích 72m<sup>2</sup>, tọa lạc tại lô 27B2 đường V, phường M, thành phố X, tỉnh An Giang, ông Trương Văn T có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố X hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00720bA ngày 21/12/2006 đã cấp cho ông Nguyễn Tấn Đ và bà Lê Thị Yến C*”.

Căn cứ bản án có hiệu lực pháp luật, Ủy ban nhân dân thành phố X đã ban hành Quyết định số 58/QĐ-UBND Ngày 12/3/2009 về việc thu hồi đất, thu hồi và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00720bA ngày 21/12/2006 đã cấp cho ông Nguyễn Tấn Đ và bà Lê Thị Yến C. Đến ngày 09/4/2009 Ủy ban nhân dân thành phố X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01482bA cho Trương Văn T và Trần Thị D và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 009-28 vào ngày 09/12/2009.

Bị đơn bà S và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đ, bà C tiếp tục có đơn khiếu nại.

Tại quyết định giám đốc thẩm số 134/2011/DS-GĐT ngày 22/02/2011 của Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao đã quyết định: “*Hủy bản án dân sự phúc thẩm số: 362/2008/DSPT ngày 14/08/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang và bản án dân sự sơ thẩm số 21/2008/DSST ngày 12/03/2008 của Tòa án nhân dân thành phố X, tỉnh An Giang về vụ án “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là ông Trương Văn T với bị đơn là bà Lê Thị S, người*

*có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Lê Châu D, chị Lê Thị Mỹ H, chị Lê Thị Mỹ H1, ông Nguyễn Tấn Đ và bà Lê Thị Yến C. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố X, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm lại vụ án theo quy định của pháp luật”.*

[4.4] Khi Tòa án thụ lý sơ thẩm lại vụ án (lần 3) về việc “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là ông Trương Văn T với bị đơn là bà Lê Thị S, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Lê Châu D, chị Lê Thị Mỹ H, chị Lê Thị Mỹ H1, ông Nguyễn Tấn Đ và bà Lê Thị Yến C thì nguyên đơn ông T rút đơn khởi kiện, Tòa án nhân dân thành phố X quyết định đình chỉ việc giải quyết vụ án ngày 11/09/2013.

[4.5] Đến ngày 08/12/2016 ông Đ, bà C khởi kiện yêu cầu ông T và bà D trả lại thửa đất số 253 diện tích 72m<sup>2</sup> đất ODT tọa lạc tại lô 27B2 đường V, phường M, thành phố X, tỉnh An Giang và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà do Ủy ban nhân dân thành phố X cấp cho ông T và bà D. Ngày 09/3/2020 ông T có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà S lập ngày 04/3/2000.

Tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn ông T, bà D rút yêu cầu phản tố nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với việc rút yêu cầu phản tố của ông Trương Văn T và bà Trần Thị D đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Lê Thị S ngày 04/3/2000.

Án sơ thẩm xử bác yêu cầu của khởi kiện ông Đ và bà C về việc đòi ông T và bà D trả lại 72m<sup>2</sup> đất ODT tọa lạc tại lô 27B2 đường V, phường M, thành phố X, tỉnh An Giang và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà do Ủy ban nhân dân thành phố X cấp cho ông T và bà D. Nguyên đơn ông Đ và bà C có đơn kháng cáo.

[5] Xét yêu cầu của ông Đ và bà C đòi ông T và bà D trả lại cho ông Đ diện tích 72m<sup>2</sup> đất thuộc đường V kéo dài, phường M, thành phố X và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà do Ủy ban nhân dân thành phố X cấp cho ông T và bà D, thấy rằng:

[5.1] Ngày 04/03/2000 bà S cùng ba người con đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T nền nhà tái định cư diện tích 72m<sup>2</sup> (4m x 18m) với giá 17.500.000 đồng, bà S đã giao cho ông T giữ Quyết định số 1100/QĐ.UB ngày 01/12/1999 về việc giải tỏa di dời được mua nền nhà tái định cư và phiếu đăng ký mua nền nhà ngày 10/12/1999. Tuy nhiên, tại thời điểm bà S thỏa thuận chuyển nhượng nền tái định cư cho ông T thì bà S chưa được giao nền nhà và cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ có Quyết định số 1100/QĐ.UB ngày 01/12/1999 về việc giải tỏa di dời được mua nền nhà tái định cư và phiếu đăng ký mua nền nhà ngày 10/12/1999. Trên thực tế hai bên chỉ thỏa thuận chuyển mua nền nhà trong tương lai. Đến ngày 27/5/2005 bà S và ông T tiếp tục lập biên bản thỏa thuận về tăng giá chuyển nhượng nền tái định cư là 245.000.000 đồng. Lúc này bà S cũng chưa xác định được nền tái định cư được mua và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng không được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền chứng thực về việc chuyển nhượng đất và chưa làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan

nhà nước có thẩm quyền. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S với ông T không đúng quy định tại Điều 691, 692, 693 của Bộ luật dân sự năm 1995 và Điều 31 Luật đất đai năm 1993.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S với ông Đ, bà C lập ngày ngày 27/11/2006, trong hợp đồng chuyển nhượng có xác định số thửa 253, tờ bản đồ số 27 diện tích 72m<sup>2</sup> loại đất ODT tọa lạc tại phường M, thành phố X; phần đất chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà S đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân phường M, thành phố X xác nhận cùng ngày 27/11/2006. Ông Đ, bà C trả đủ tiền và đã nhận đất. Sau đó vợ chồng ông Đ đã thực hiện việc nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất. Đến ngày 21/12/2006, Ủy ban nhân dân thành phố X chỉnh lý mặt 4 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00720bA ngày 21/12/2006 sang tên cho ông Đ và bà C là có căn cứ, phù hợp quy định tại các Điều 698, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005. Mặt khác, khi bà S lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Đ thì bà S đã có đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003, việc thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực hiện đúng quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 127 Luật đất đai năm 2003. Nên quyền lợi hợp pháp của ông Đ và bà C được bảo vệ theo quy định tại khoản 5 Điều 105 Luật đất đai năm 2003.

Mặc dù, Ủy ban nhân dân thành phố X căn cứ vào Bản án dân sự phúc thẩm số 362/2008/DSPT ngày 14/08/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang để ban hành Quyết định số 58/QĐ-UBND Ngày 12/3/2009 về việc thu hồi đất, thu hồi và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00720bA ngày 21/12/2006 đã cấp cho ông Nguyễn Tân Đ và bà Lê Thị Yến C và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01482bA ngày 09/4/2009 cho Trương Văn T và Trần Thị D đối với thửa 253 tờ bản đồ số 27 diện tích 72m<sup>2</sup> đất ODT tọa lạc tại phường M, thành phố X. Nhưng Tại quyết định giám đốc thẩm số 134/2011/DS-GĐT ngày 22/02/2011 của Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao đã quyết định: “Hủy bản án dân sự phúc thẩm số: 362/2008/DSPT ngày 14/08/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

Do đó xét yêu cầu của ông Đ và bà C đòi ông T và bà D trả quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 253 tờ bản đồ số 27 diện tích 72m<sup>2</sup> đất ODT tọa lạc tại phường M, thành phố X là có căn cứ phù hợp với quy định tại Điều 256, 258 Bộ luật dân sự năm 2005 và khoản 5 Điều 105 Luật đất đai năm 2003.

[5.2] Theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 19/6/2018 (BL số 563) thể hiện thửa đất số 253 tờ bản đồ số 27, diện tích 72m<sup>2</sup> loại đất ODT tọa lạc tại đường V, phường M, thành phố X, tỉnh An Giang hiện do cho ông Trương Văn T và bà Trần Thị D quản lý sử dụng, trên thửa đất 253 có gắn căn nhà một trệt hai lầu, có kết cấu móng khung cột bê tông cốt thép tường xây gạch, nền sàn lót gạch Ceramic, mái lợp tôn do ông T và bà D xây dựng năm 2009.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 30/8/2019 (BL số 270) đã định giá tài sản gắn trên đất là căn nhà do ông T và bà D xây dựng trên thửa đất 253 có kết cấu khung cột bê tông cốt thép, vách gạch, nền gạch men, có mái che bằng tônle sàn bê tông cốt thép, tổng giá trị căn nhà bằng tiền là: 868.095.040 đồng (Tám trăm sáu mươi tám triệu không trăm chín mươi lăm ngàn không trăm bốn chục đồng).

Xét thấy tài sản trên đất có giá trị lớn, không thể di dời. Hiện nay bị đơn ông T và bà D có nguyện vọng tiếp tục sử dụng đất có gắn căn nhà để ở. Nên giao cho ông T và bà D được tiếp tục sử dụng thửa đất số 253 tờ bản đồ số 27 diện tích 72m<sup>2</sup> đất ODT tọa lạc tại phường M, thành phố X có gắn căn nhà của bị đơn xây dựng và buộc bị đơn ông T, bà D có nghĩa vụ trả lại giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường cho nguyên đơn ông Đ, bà C là phù hợp với quy định của pháp luật.

[5.3] Xét về việc trả giá trị quyền sử dụng đất: Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Vén là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông T giữ nguyên ý kiến đồng ý hỗ trợ cho ông Đ, bà C 1.000.000.000 đồng theo như án sơ thẩm đã xử và đồng ý hỗ trợ thêm 500.000.000 đồng. Tổng cộng chung là 1.500.000.000 đồng. Nguyên đơn ông Đ yêu cầu ông T, bà D trả giá trị quyền sử dụng của thửa đất 253 với tổng số tiền 4.300.000.000 đồng.

Tại Chứng thư thẩm định giá ngày 16/11/2020 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đông Á đã định giá thửa đất số 253 tờ bản đồ số 27, diện tích 72m<sup>2</sup> đất đường V, phường M, thành phố X, tỉnh An Giang có giá trị thành tiền là 4.855.320.000 đồng (Bốn tỷ tám trăm năm mươi lăm triệu ba trăm hai mươi ngàn đồng). Do các đương không có yêu cầu định giá lại giá đất theo giá thị trường. Vì vậy chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Đ và bà C, buộc ông T, bà D có nghĩa vụ trả cho ông Đ và bà C giá trị bằng tiền của diện tích 72m<sup>2</sup> đất ODT thuộc thửa 253 tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại phường M, thành phố X bằng tổng số tiền: 4.300.000.000 đồng (Bốn tỷ ba trăm triệu đồng) là có căn cứ.

Từ nhận định trên, chấp nhận kháng cáo một phần kháng cáo của ông Đ, bà C và lời đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn. Sửa án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đ, bà C: Buộc Trương Văn T và bà Trần Thị D trả cho ông Nguyễn Tấn Đ và bà Lê Thị Yến C giá trị quyền sử dụng đất diện tích 72 m<sup>2</sup> đất ODT thuộc thửa 253 tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại phường M, thành phố X, tỉnh An Giang bằng tổng số tiền là: 4.300.000.000 đồng; Giao cho ông Trương Văn T và bà Trần Thị D được quyền sử dụng diện tích 72m<sup>2</sup> đất ODT thuộc thửa 253 tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại phường M, thành phố X, tỉnh An Giang có gắn căn nhà 01 trệt hai lầu có kết cấu bê tông cốt thép do ông Trương Văn T và bà Trần Thị D xây dựng và đang sử dụng để ở (Kèm theo trích đo hiện trạng khu đất lập ngày 19/6/2018); Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn Đ và bà Lê Thị Yến C về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01482bA ngày 09/4/2009 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 009-28 ngày 09/12/2009 do Ủy ban nhân dân thành phố X cấp cho ông Trương Văn T và bà Trần Thị D đối với thửa đất 253 tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại phường M, thành phố X, tỉnh An Giang.

[6] Xét thấy để đảm bảo việc thi hành án về việc buộc ông T và bà D có nghĩa vụ trả cho ông Đ và bà C giá trị quyền sử dụng đất diện tích 72m<sup>2</sup> đất ODT thuộc thửa 253 tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại phường M, thành phố X, tỉnh An Giang bằng tổng số tiền là: 4.300.000.000 đồng. Nên chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đ, bà C, tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định số 01/2020/QĐ-BPKCTT ngày 07/01/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đối với diện tích đất 72m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường M, thành phố X, tỉnh An Giang do ông Trương Văn T và bà Trần Thị D đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

H01482bA ngày 09/4/2009 và quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 155/2020/QĐ-BPBD ngày 06/01/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang là có căn cứ.

[7] Tại Công văn số: 208/CV-CCTHADS ngày 24/4/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố X xác định: Đối với khoản tiền do bà Lê Thị S nộp để thi hành án cho ông Trương Văn T, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố X đã mở sổ gửi tiết kiệm cho ông T đứng tên là 342.780.000 đồng (thời điểm 30/9/2010) tiền lãi phát sinh đến ngày 16/8/2019 là 354.831.934 đồng và số tiền do ông Trương Văn T nộp thi hành án cho bà Lê Thị S, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố X đã mở sổ gửi tiết kiệm cho bà S đứng tên là 127.519.000 đồng (thời điểm 30/9/2010) tiền lãi phát sinh đến ngày 16/8/2019 là 127.161.987 đồng.

Xét thấy ông Đ, bà C không tranh chấp đối với khoản tiền này. Bị đơn ông T, bà D rút yêu cầu phản tố đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà S lập ngày 04/3/2000. Do đó giao cho ông Trương Văn T và bà Trần Thị D được nhận khoản tiền do bà Lê Thị S nộp để thi hành án cho ông Trương Văn T do Chi cục Thi hành án dân sự thành phố X đã mở sổ gửi tiết kiệm cho ông T đứng tên số tiền là 342.780.000 đồng, tiền lãi 354.831.934 đồng và số tiền lãi phát sinh từ ngày 16/8/2019 và giao cho Trương Văn T và bà Trần Thị D được nhận lại số tiền do ông Trương Văn T nộp để thi hành án cho bà Lê Thị S do Chi cục Thi hành án dân sự thành phố X đã mở sổ gửi tiết kiệm cho bà S đứng tên số tiền là 127.519.000 đồng, tiền lãi là 127.161.987 đồng và số tiền lãi phát sinh phát sinh từ ngày 16/8/2019 là có căn cứ.

[8] Xét Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là chưa phù hợp với nhận định trên.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Tấn Đ và bà Lê Thị Yến Chi nguyên đơn Nguyễn Tấn Đ, Lê Thị Yến Chi phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng. và bị đơn ông Trương Văn T và bà Trần Thị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 46.200.000 đồng theo quy định tại Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/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 và lệ phí Tòa án.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/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 và lệ phí Tòa án.

[10] Các Quyết định khác của án sơ thẩm về đình chỉ xét xử đối với việc rút yêu cầu phản tố của ông Trương Văn T và bà Trần Thị D đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Lê Thị S ngày 04/3/2000; về chi phí tố tụng; không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì những lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Điều 289; khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/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 và lệ phí Tòa án.

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với việc rút yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trương Văn T.

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Tấn Đ, Lê Thị Yến Chi. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 19/2021/DS-ST ngày 18/5/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

2. Căn cứ Điều Điều 256, 258 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 5 Điều 105 của Luật đất đai năm 2003; Các điều 166 và 203 Luật Đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/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 và lệ phí Tòa án.

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn Đ và bà Lê Thị Yến C về việc đòi do ông Trương Văn T và bà Trần Thị D trả lại diện tích 72m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại phường M, thành phố X, tỉnh An Giang do ông Trương Văn T và bà Trần Thị D đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01482bA ngày 09/4/2009.

- Buộc Trương Văn T và bà Trần Thị D có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Tấn Đ và bà Lê Thị Yến C giá trị quyền sử dụng đất diện tích 72m<sup>2</sup> đất ODT thuộc thửa 253 tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại phường M, thành phố X, tỉnh An Giang bằng tổng số tiền là: 4.300.000.000 đồng (Bốn tỷ ba trăm triệu đồng).

- Giao cho ông Trương Văn T và bà Trần Thị D được quyền sử dụng diện tích 72m<sup>2</sup> đất ODT thuộc thửa 253 tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại phường M, thành phố X, tỉnh An Giang. Trên đất có gắn căn nhà 01 trệt hai lầu kết cấu bê tông cốt thép do ông Trương Văn T và bà Trần Thị D xây dựng và đang sử dụng để ở (Kèm theo trích đo hiện trạng khu đất lập ngày 19/6/2018).

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn Đ và bà Lê Thị Yến C về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01482bA ngày 09/4/2009 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 009-28 ngày 09/12/2009 do Ủy ban nhân dân thành phố X cấp cho ông Trương Văn T và bà Trần Thị D đối với thửa đất 253 tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại phường M, thành phố X, tỉnh An Giang.

3. Tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định số 01/2020/QĐ-BPKCTT ngày 07/01/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đối với diện tích đất 72m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường M, thành phố X, tỉnh An Giang do ông Trương Văn T và bà Trần Thị D đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01482bA ngày 09/4/2009 và quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 155/2020/QĐ-BPBD ngày 06/01/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, để đảm bảo việc thi hành án.

4. Giao cho ông Trương Văn T và bà Trần Thị D được nhận khoản tiền do bà Lê Thị S nộp để thi hành án cho ông Trương Văn T do Chi cục Thi hành án dân sự thành phố X đã mở sổ gửi tiết kiệm cho ông T đứng tên số tiền là 342.780.000 đồng, tiền lãi 354.831.934 đồng và số tiền lãi phát sinh từ ngày 16/8/2019.

- Giao cho Trương Văn T và bà Trần Thị D được nhận lại số tiền do ông Trương Văn T nộp để thi hành án cho bà Lê Thị S do Chi cục Thi hành án dân sự thành phố X đã mở sổ gửi tiết kiệm cho bà S đứng tên số tiền là 127.519.000 đồng, tiền lãi là 127.161.987 đồng và số tiền lãi phát sinh phát sinh từ ngày 16/8/2019.

#### 5. Về án phí:

##### 5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Nguyễn Tấn Đ và bà Lê Thị Yến C phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Được trừ vào số tiền nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu số 0015926 ngày 23/5/2017 của Cục Thi hành án tỉnh An Giang. Ông Đ và bà C đã nộp đủ.

- Buộc ông Trương Văn T và bà Trần Thị D phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 46.200.000 đồng. Được trừ vào số tiền 300.000 đồng nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0000011 ngày 12/3/2020 của Cục Thi hành án tỉnh An Giang. Ông T và bà D còn phải nộp 45.900.000 đồng (Bốn mươi lăm triệu chín trăm ngàn đồng) án phí.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Tấn Đ, bà Lê Thị Yến C, ông Trương Văn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Tấn Đ và bà Lê Thị Yến C số tiền 200.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng) nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0009503 ngày 06/01/2017 và số tiền 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng) nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0002926 ngày 31/5/2021 của Cục Thi hành án tỉnh An Giang.

- Hoàn trả cho ông Trương Văn T 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0002925 ngày 28/5/2021 của Cục Thi hành án tỉnh An Giang.

6. Các Quyết định khác của án sơ thẩm về đình chỉ xét xử đối với việc rút yêu cầu phản tố của ông Trương Văn T và bà Trần Thị D đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Lê Thị S ngày 04/3/2000; về chi phí tố tụng không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(Đã ký)**