

Bản án số: 47/2021/DS-PT

Ngày: 16-3-2021

V/v: “*Tranh chấp HĐCN*”

*Quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG**

**- *Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Vương Minh Tâm**

*Các Thẩm phán:* Ông **Nguyễn Văn Trường**

Bà **Trần Thị Ngọc Dung**

**- *Thư ký phiên tòa:*** Bà **Nguyễn Thị Thanh Trúc** - thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

**- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long:*** Bà **Lữ Thị Tuyết Lan** – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 3 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 197/2020/TLPT-DS, ngày 03 tháng 11 năm 2020 về việc: tranh chấp HĐCN quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2020/DS-ST, ngày 27 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Mang Thít bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 40/2021/QĐ-PT, ngày 29 tháng 01 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Anh **Ng. V. H**, sinh năm 1960. Có mặt.

Địa chỉ: ấp H 2, xã M, huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long.

1.2 Anh **D. V. H**, sinh năm 1971. Có mặt.

1.3 Anh **D. C. Kh**, sinh năm 1968. Có mặt.

1.4 Anh **D. Ng. M**, sinh năm 1959. Có mặt.

Cùng địa chỉ: ấp M, xã H. M, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ng. V. H, D. V. H, D. C. Kh=, D. Ng. M là chị **Tr. H. Qu**, sinh năm 1993. Có mặt.

Địa chỉ: số 207/16A, khóm 4, phường A, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

2. Bị đơn: Chị **Đ. Th. H. V**, sinh năm 1969. Vắng mặt.

Địa chỉ: Số 69, Xóm C, Phường A, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

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

3.1. Bà **L. Th. T. Nh**, sinh năm 1952. Xin vắng mặt.

Địa chỉ: Số 23, đường Ng. H. Đ, phường A, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

3.2. Anh **Ph. Th. D**, sinh năm 1964. Xin vắng mặt.

Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long

3.3. Bà **Ng. Th. L**, sinh năm 1953. Có mặt.

3.4. Ông **Ng. M. T**, sinh năm 1961. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: ấp C, xã B, huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long

3.5. Ông **Đ. V. Ch**, sinh năm 1942. Vắng mặt.

Địa chỉ: Số 69, Xóm C, Phường A, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

3.6 Chị **Ng. Th. M**, sinh năm 1979. Xin vắng mặt.

3.7. Chị **Ng. Th. B. B**, sinh năm 1966. Xin vắng mặt.

3.8. Chị **T. Th. T**, sinh năm 1963. Xin vắng mặt.

Cùng địa chỉ: ấp A, xã H, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

3.9. Ủy ban nhân dân huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long. Xin vắng mặt.

4. Do có kháng cáo của nguyên đơn ông Ng. V. H, D. V. H, D. Ng. M, D. C. Kh.

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện ngày 17/08/2007; ngày 07/9/2010 và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, tại phiên tòa đại diện hợp pháp của nguyên đơn anh D. C. Kh, anh D. V. H, anh D. Ng. M là anh Ng. V. H trình bày:*

Vào năm 1997 anh H và bà Huỳnh Thị Đựng có giao kết hợp đồng vay tài sản có nội dung: anh H cho bà Đựng vay số tiền 20.000.000 đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng vay tài sản bà Đựng vi phạm nghĩa vụ trả tiền vốn, tiền lãi nên năm 2001 anh H khởi kiện bà Đựng tại Tòa án nhân dân huyện Mang Thít và được giải quyết tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 50/QĐHGT, ngày 04/09/2001 của Tòa án nhân dân huyện Mang Thít quyết định: bà Đựng phải có trách nhiệm trả anh Hùng 20.000.000 đồng.

Ngoài việc có trách nhiệm trả anh H số tiền đã vay, bà Đ còn có trách nhiệm trả ông Đ. V. Ch 48.000.000 đồng ( Quyết định công nhận sự thỏa thuận

của các đương sự số 49/QĐHGT, ngày 24/09/2001); anh D. Ng. M 10.000.000 đồng ( Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 51/QĐHGT, ngày 04/09/2001); anh D. C. Kh 2.000.000 đồng và 06 chỉ vàng 24Kara ( Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 52/QĐHGT, ngày 29/09/2001); anh Ph. Th. D 30.000.000 đồng ( Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 57/QĐHGT, ngày 08/11/2001); anh D. V. H 25.500.000 đồng ( Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 17/QĐHGT, ngày 29/04/2002). Sau đó, anh H có đơn yêu cầu thi hành án.

Ngày 08/04/2002, 27/05/2002 tại Đội Thi hành án huyện Mang Thít, anh H, anh Kh, anh H2, anh M, anh D, chị V (con ruột ông Ch) và bà Huỳnh Thị Đựng đã thỏa thuận đồng ý chuyển nhượng lại các thửa đất số 502, diện tích 1.410m<sup>2</sup>, loại đất thổ quả; thửa 76A, diện tích 2.440m<sup>2</sup>, loại đất 2L, tọa lạc tại ấp An Hương 2, xã Mỹ An, huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long để khấu trừ số tiền bà Đựng phải thi hành án cho anh H, anh Kh, anh H2, anh M, anh D, ông Ch và tự phân chia tài sản ở địa phương ( Với tỷ lệ đất phân chia như sau: Anh Ng. V. H 556m<sup>2</sup>; anh D. V. H 695m<sup>2</sup>; anh D. C. Kh 247m<sup>2</sup>; anh D. Ng. M 278m<sup>2</sup>; anh Ph. Th. D 834m<sup>2</sup>; ông V. V. Ch 1.334m<sup>2</sup>).

Thực hiện thỏa thuận nêu trên chị Đ. Th. H. V. và bà H. Th. Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Huỳnh Thị Đựng thửa đất số 561, 560 (BL 92 -93), chị V. được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số phát hành 288941 số vào sổ 43194 ngày 07/10/2004 đối với thửa 560 diện tích 1.410m<sup>2</sup>; 561 diện tích 2.510m<sup>2</sup>.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, chị Vân đã tự chuyển nhượng hai thửa đất 560, 561 cho bà L. T. Nh (BL 96 – 99) với giá 230.000.000 đồng khi không có sự thống nhất của anh H, anh H2, anh M, anh Kh và cũng không giao cho anh Hg, anh H2, anh M, anh Kh số tiền đã chuyển nhượng cho bà Nh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số vào sổ H 43289, H43290 ngày 13/06/2005 đối với thửa đất số 560, diện tích 1.430m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm; thửa đất 561, diện tích 2.510m<sup>2</sup>, loại đất trồng lúa tọa lạc tại ấp An Hương 2, xã Mỹ An, huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long.

Ngày 25 tháng 03 năm 2008 bà L. T. Nh ký hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất 560, thửa 561 cho bà Ng. Th. L. Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nh và bà L được Ủy ban nhân dân huyện Mang Thít chấp thuận ngày 19/11/2009 ( chỉnh lý mặt 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Ngày 27/10/2009 bà L đã chuyển mục đích sử dụng thửa đất số 561, diện tích 2.510m<sup>2</sup> sang đất trồng cây lâu năm.

Như vậy, các thửa đất 560, 561 bà Huỳnh Thị Đựng chuyển nhượng cho chị V là tài sản chung giữa: ông Ch, anh H, anh Kh, anh M, anh D và anh H. Nhưng chị V chuyển nhượng cho bà Nh không có sự đồng ý của anh H, anh H2, anh Kh, anh M đồng thời số tiền chuyển nhượng đất chị V cũng không trả lại cho anh H, anh H2, anh M, anh Kh. Nay anh H, anh H2, anh Kh, anh M khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất 560; 561 giữa chị V và bà Nh, hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất 560; 561 giữa bà Nh và bà L. Việc bà L tiến hành san lấp cát trên các thửa đất trong giai đoạn đất đang tranh chấp nên anh H yêu cầu bà L tự di dời các phần cát đã san lấp, không hỗ trợ chi phí di dời.

**Bị đơn chị Đ. Th. H. V trình bày:** Bà Huỳnh Thị Đựng nợ ông Đ. V. Ch (cha ruột chị Vân) số tiền 48.000.000 đồng nên ông Ch khởi kiện bà Đựng tại Tòa án nhân dân huyện Mang Thít và ủy quyền cho chị V giải quyết vụ án. Sau đó, ông Ch có đơn yêu cầu thi hành án thì bà Đựng đồng ý giao các thửa đất 560, 561 để trừ số tiền bà Đựng nợ ông Ch, anh H, anh M, anh Kh, anh H2 và anh D. Ông Ch đã chuyển nhượng hai thửa đất 560, 561 cho bà L. T. Nh với giá chuyển nhượng 105.000.000 đồng. Đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn và ý kiến trình bày của các nguyên đơn chị V xác định không đúng. Chị V xác định các thửa đất 560, 561 các đồng nguyên đơn đang tranh chấp với chị Vân không có liên quan đến chị V, chị V không nợ tiền các đồng nguyên đơn cũng không chuyển nhượng đất cho bà Nh. Chị V khẳng định chỉ là người giới thiệu bà Nh đến chuyển nhượng các thửa đất 560, 561 của bà Đựng. Hiện nay số tiền chuyển nhượng đất còn lại anh H, anh M, anh H2, anh Kh hiện nay do ông Ch đang trực tiếp quản lý, ông Ch sẽ giao trả lại cho anh H, anh M, anh H2 và anh Kh.

**Tại biên bản lấy lời khai ngày 13/5/2020 và các lời khai tiếp theo tại Tòa án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đ.V. Ch trình bày:** Bà Huỳnh Thị Đựng nợ ông Ch (số tiền 48.000.000 đồng) nên ông Ch khởi kiện bà Đựng tại Tòa án nhân dân huyện Mang Thít và có ủy quyền cho chị V giải quyết vụ án. Sau đó, ông Ch có đơn yêu cầu thi hành án thì bà Đựng đồng ý giao các thửa đất 560, 561 để trừ số tiền bà Đựng nợ ông Ch, anh H, anh M, anh Kh, anh H2 và anh D. Sau đó ông Ch đã chuyển nhượng hai thửa đất 560, 561 cho bà L. T. Nh với giá chuyển nhượng 105.000.000 đồng. Sau khi nhận số tiền chuyển nhượng đất của bà Nh là 105.000.000 đồng, ông Ch có mời anh H, anh Kh, anh H2, anh M và anh D để giao lại số tiền bán đất theo tỉ lệ thi hành án, nhưng chỉ có anh D đến nhận tiền còn anh H, anh Kh, anh H2, anh M không đồng ý nhận. Vì vậy số tiền chuyển nhượng đất sau khi ông Ch chia anh D và khấu trừ phần

tiền của ông Ch xong còn lại là 48.000.000 đồng hiện nay ông Ch đang quản lý tại nhà. Nay ông Ch đồng ý trả lại số tiền trên cho anh H, anh Kh, anh Hoàng, anh M. Đối với yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn ông Ch không đồng ý, vì khi chuyển nhượng đất cho bà Nh thì ông Ch và chị V đã có thông báo cho các đồng nguyên đơn biết, được sự đồng ý của các đồng nguyên đơn nên chị V mới chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho bà Nh, các thủ tục chuyển nhượng đất chị V và bà Nh thực hiện đúng theo quy định của luật đất đai.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà L. T. Nh trình bày:** Ông Đ V. Ch có chuyển nhượng cho bà Nh phần đất thuộc các thửa đất 560, 561, với giá chuyển nhượng là 105.000.000 đồng nên giữa bà Nh và chị V ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 560, 561. Việc trả tiền thực hiện như sau:

Lần 1: Ngày 08/04/2004 trả cho ông Ch cùng có mặt chị V số tiền 70.000.000 đồng tại Ủy ban nhân dân xã Mỹ An (do chị V trực tiếp ký nhận).

Lần 2: Ngày 04/10/2004 trả ông Ch 10.000.000 đồng

Lần 3: Ngày 29/10/2007 trả ông Ch 10.000.000 đồng

Lần 4: Ngày 03/04/2008 trả ông Ch 15.000.000 đồng.

Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất 560, 561 đất của chị V, bà Nh ký hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên lại cho bà Ng. Th. L, bà Nh giao đất cho bà L sử dụng. Do đó, bà Nh yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nh và bà L và chị V phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho anh H, anh H2, anh Kh, anh M. Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện các đồng nguyên đơn.

**Tại đơn khởi kiện yêu cầu độc lập đề ngày 13 tháng 07 năm 2011 và các lời khai tiếp theo tại Tòa án nhân dân huyện Mang Thít anh Ph. Th. D trình bày:** Bà Huỳnh Thị Đựng đồng ý giao thửa đất 560, 561 để trừ khoản tiền bà Đựng còn nợ anh D với số tiền 30.000.000 đồng (tương ứng diện tích đất 834m<sup>2</sup>). Tại biên bản thi hành án ngày 08/04/2002 anh D và những người được thi hành án đồng ý để chị V đăng ký thủ tục đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ tự thỏa thuận phân chia tại địa phương. Sau đó chị V đã chuyển nhượng thửa đất 560, 561 cho bà Nh với giá chuyển nhượng là 230.000.000 đồng, nhưng chỉ thông báo cho anh D giá chuyển nhượng là 105.000.000 đồng nên ông Ch chia cho anh D số tiền 22.800.000 đồng. Nay anh D yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị V và bà Nh; giữa bà Nh và bà L.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Ng. Th. L và ông Ng. M. T trình bày:** Ngày 25 tháng 03 năm 2008 bà L. T. Nh có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa đất 560, 561 cho bà Ng. Th. L. Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nh và bà L được Ủy ban nhân dân huyện Mang Thít chấp thuận ngày 19/11/2009 (chỉnh lý mặt 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Ngày 27/10/2009 bà L đã chuyển mục đích sử dụng đất các thửa đất nêu trên. Sau khi nhận đất từ bà Nh, bà L đã tiến hành san lấp cát không biết khối lượng bao nhiêu. Hiện nay bà L đang trực tiếp quản lý các thửa đất nêu trên, nên đối với yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn và ông D, bà L không đồng ý.

Tòa án có kết hợp với các cơ quan chuyên môn tiến hành khảo sát đo đạc các thửa đất tranh chấp nhưng không đo đạc không được.

Các đương sự tham gia phiên tòa xác định đất tranh chấp có giá trị 138.000đồng/01m<sup>2</sup> theo xác nhận của cơ quan có thẩm quyền.

Hội đồng định giá xác định thửa đất 560 có giá 160.000 đồng/m<sup>2</sup> ; Thửa 561 có giá 65.000đồng/m<sup>2</sup>.

Tại bản án sơ thẩm số: 20/2020/DS-ST, ngày 27 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Mang Thít. Tuyên xử:

Căn cứ vào các Điều 157, 165, 227, 228, 235 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 131, 147 và các Điều 705 đến 707 và Điều 711 của Bộ luật dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 3, Điều 30, 31 của Luật đất đai năm 1993 và khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ Điều 25 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326 / 2016 / UBTWQH14 ngày 30 / 12 / 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Ng. V. H; D. V. H; D. C. Kh; D. Ng. M.

Buộc ông Đ. V. Ch, chị Đ. Th. H. V có trách nhiệm liên đới trả cho:

- Anh Ng. V. H số tiền 81.167.000 đồng ( Tám mươi một triệu một trăm sáu mươi bảy ngàn đồng).

- Anh D. V. H số tiền 40.570.600 đồng ( Bốn mươi triệu năm trăm bảy mươi ngàn sáu trăm đồng).

- Anh D. C. Kh số tiền 14.418.600 đồng ( Mười bốn triệu bốn trăm mười tám ngàn sáu trăm đồng).

- Anh D. Ng. M. số tiền 16.228.000 đồng ( Mười sáu triệu hai trăm hai mươi tám ngàn đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của anh Ph. Th. D:

Buộc ông Đ. V. Ch, chị Đ. Th. H. V có trách nhiệm liên đới trả cho anh Ph. Th. D số tiền 25.885.700 đồng (Hai mươi lăm triệu tám trăm tám mươi lăm ngàn bảy trăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Bà Ng. Th. L được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất số 560, diện tích 1.430m<sup>2</sup> và thửa đất số 561, diện tích 2510m<sup>2</sup> ( chuyển nhượng từ bà Nhung đã được cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý mặt 4) theo hiện trạng sử dụng đất và theo quy định của pháp luật về đất đai.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí khảo sát đo đạc, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Vào 09/9/2020 nguyên đơn ông Ng. V. H, D. V. H, D. Ng. M, D. C. Kh có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số: yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/12/2004 giữa bà Đ. Th. H. V và bà L. Th. T. Nh và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L. Th. T. Nh sang bà Ng. Th. L đối với các thửa đất 560, 561 phần đất tọa lạc tại ấp An Hương 2, xã Mỹ An, huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Ng. V. H, D. V. H, D. C. Kh, D. Ng. M do chị Tr. H. Qu làm đại diện trình bày: Vẫn giữ yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị V với bà Nh và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nh với bà L đối với hai thửa đất 560 và 561 vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là không hợp pháp, không đúng với quy định của pháp luật và không ngay tình.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ng. Th. L trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi với bà Nh vì tôi là người mua đất ngay tình, tôi đã sử dụng ổn định nhiều năm, đã san lấp mặt bằng và dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp ngân hàng nhưng không có sự ngăn cản hay tranh chấp của ai.

- Vị đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long nêu ý kiến: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng

dân sự. Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Mang Thít, buộc ông Ch và bà V liên đới trả cho ông D. Ng. M số tiền 39.901.124 đồng, ông D. C. Kh số tiền 27.568.050 đồng, ông Ng. V. H số tiền 193.575.498 đồng và ông D. V. H số tiền 241.969.373 đồng. Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện, lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử,

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đầy đủ nên vụ án được xem xét theo trình tự phúc thẩm theo Điều 293 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn bà Đ. Th. H. V, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đ. V. Ch đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Xét về nội dung kháng cáo của các nguyên đơn ông Ng. V. H, D. V. H, D. Ng. M, D. C. Kh có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm: yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/12/2004 giữa bà Đ. Th. H. V và bà L. Th. T. Nh và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L. T. Nh sang bà Ng. Th. L đối với các thửa đất 560, 561 phần đất tọa lạc tại ấp An Hương 2, xã Mỹ An, huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Các đương sự đều thừa nhận nguồn gốc thửa đất 560 và thửa đất 561 là của bà Huỳnh Thị Đựng, giao cho anh H, anh H2, anh Kh, anh M, ông Ch, anh D để khấu trừ các khoản nợ. Giữa anh H, anh H2, anh Kh, anh M, ông Ch (do chị V là con ruột ông Ch đại diện) và anh D thỏa thuận đồng ý để chị Vân đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tự phân chia lại tại địa phương. Thực hiện thỏa thuận trên chị V đã thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Đựng sang cho chị V và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành là 4288941, số vào sổ 43194, ngày 07/12/2004 đối với thửa đất số 560, 561. Như vậy các thửa đất 560, 561 là tài sản chung theo phần của anh H, anh H2, anh Kh, anh M, ông Ch, và anh D. Sau khi đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ngày 21/12/2004 bà V tiến hành các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất số 560 và 561 cho bà L T Nh với



giá chuyển nhượng là 105.000.000 đồng. Tại thời điểm chị V chuyển nhượng cho bà Nh thì tại biên bản thỏa thuận ngày 14/10/2003 chị V có thông báo cho các nguyên đơn về việc bà V sẽ chuyển nhượng cho Nh thửa đất số 560, 561 với giá là 105.000.000 đồng, tại biên bản thỏa thuận này thì ông Ch là ba của chị V, ông D, ông M đồng ý với giá chuyển nhượng này riêng ông H, ông H, ông Kh là không đồng ý với giá chuyển nhượng như trên. Tuy nhiên tại biên bản thỏa thuận này thì ông H bàn giao cho chị V toàn quyền giải quyết đối với hai thửa đất này sự việc này được ông Ph. Th. D chứng kiến. Thửa đất 560 và 561 là tài sản chung của các nguyên đơn và ông Ch (ba chị V) phần tài sản của thửa đất số 560, 561 chia theo tỷ lệ nợ thì ông Ch được 1.334m<sup>2</sup>, anh Ph. Th. D 834m<sup>2</sup>, Ng. V. H 556m<sup>2</sup>; anh D. V. H 695m<sup>2</sup>; anh D. C. Kh 247m<sup>2</sup>; anh D. Ng. M 278m<sup>2</sup> như vậy căn cứ vào biên bản thỏa thuận nêu trên thì ông Ch, ông D, ông M, ông Kh có ký tên vào biên bản, cho thấy số người đồng ý là hơn quá bán, do đó việc chị V chuyển nhượng cho bà Nh là phù hợp, đồng thời tại thời điểm ký chuyển nhượng thì chị V là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó việc chị V chuyển nhượng cho bà Nh là đúng với quy định của Luật đất đai. Sau khi chuyển nhượng cho bà Nh thì chị V có giao tiền cho các đồng nguyên đơn, tuy nhiên phía ông H, ông H2, ông D, ông M, ông Kh không có nhận tiền từ ông Ch, chị V chỉ có mình ông D nhận tiền.

[2.2] Sau khi bà Nh được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Nh tiếp tục chuyển nhượng thửa đất số 560 và 561 cho bà Ng. Th. L, tại thời điểm chuyển nhượng thì vụ án đã được Tòa án nhân dân huyện Mang Thít thụ lý giải quyết, tuy nhiên các nguyên đơn không có yêu cầu Tòa án áp dụng các biện pháp khẩn cấp tạm thời nên Văn phòng đăng ký đất đai huyện Mang Thít đã chỉnh lý mặt 4 giấy chứng nhận cho bà Ng. Th. L vào ngày 19/11/2009. Như vậy cho thấy việc bà L nhận chuyển nhượng của bà Nh là hợp pháp bởi lẽ bà L đã được cơ quan có thẩm quyền đã chỉnh lý mặt 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà, nếu tại thời điểm này các nguyên đơn có đơn yêu cầu ngăn chặn yêu cầu Tòa án áp dụng các biện pháp khẩn cấp tạm thời thì phía bà Nh sẽ không thể lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà L được, xét đây một phần cũng là lỗi của nguyên đơn để dẫn đến việc phần đất đang tranh chấp được chuyển nhượng cho người thứ ba và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời sau khi nhận chuyển nhượng từ bà Nh thì bà L cũng đã tiến hành san lấp, cải tạo và xin chuyển mục đích sử dụng từ đất lúa sang đất trồng cây lâu năm, làm tăng giá trị quyền sử dụng đất. Mặc khác trong quá trình bà L xin chuyển mục đích sử dụng đất, san lấp mặt bằng thì các nguyên đơn cũng không có ngăn cản hay tranh chấp, bà L đã sử dụng đất ổn định từ năm 2009 đến nay và đã thế chấp ngân hàng để vay tiền mà không ai ngăn cản. Do đó không có căn cứ vô hiệu

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L. T. Nh với bà Ng. Th. Lcho nên án sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ, nên HĐXX không chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của các nguyên đơn

[2.3] Sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ chị V sang bà Nh thì chị V, ông Ch có giao tiền cho các đồng nguyên đơn, tuy nhiên phía ông H, ông H2, ông D, ông M, ông Kh không nhận tiền và cho rằng việc bà V chuyển nhượng cho bà Nh với giá chuyển nhượng là 230.000.000 đồng chứ không phải là 105.000.000 đồng, nên chỉ có mình ông D nhận tiền, còn lại không có ai nhận tiền từ ông Ch cũng như nhận tiền từ chị V. Căn cứ vào chứng cứ có trong hồ sơ vụ án bà Nh nhận chuyển nhượng quyền 230.000.000 đồng chứ không phải là 105.000.000 đồng như trình bày của bà Nh và chị V. Như vậy cho thấy bà V, ông Ch gian dối trong việc thông báo giá chuyển nhượng và không giao tiền cho các nguyên đơn đây là lỗi lớn của bà V, ông Ch cho nên án sơ thẩm buộc ông Ch, bà V trả giá trị thửa đất cho các nguyên đơn là phù hợp. Tuy nhiên cấp sơ thẩm áp dụng giá đất vào năm 2017 để xét xử là chưa phù hợp cần điều chỉnh lại.

Tại biên bản định giá ngày 15/01/2021 Hội đồng định giá thống nhất lấy giá đất của thửa đất số 560 có đơn giá là 448.000 đồng/m<sup>2</sup> và giá trị của thửa đất số 561 vị trí 2 có đơn giá là 448.000 đồng/m<sup>2</sup>, vị trí 4 có đơn giá là 286.350 đồng/m<sup>2</sup> làm cơ sở giải quyết vụ án. Tuy nhiên theo như tỷ lệ phân chia diện tích đất như thỏa thuận thì giữa các nguyên đơn và ông Ch cũng không thỏa thuận được phần diện tích thuộc thửa đất số mấy. Đồng thời do không thể tiến hành khảo sát đo đạc được nên cũng không thể xác định thửa đất số 561 có diện tích bao nhiêu thuộc vị trí 2, diện tích bao nhiêu thuộc vị trí 4, do đó Hội đồng xét xử thống nhất lấy đơn giá trung bình cộng của hai thửa đất nêu trên để làm cơ sở cho việc giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử căn cứ theo đơn giá đất hiện tại để buộc bà V, ông Ch trả giá trị cho ông H, ông H2 và ông Kh, ông M. Cụ thể được tính như sau:

- Ông H nhận được phần đất diện tích 556m<sup>2</sup> tương đương với số tiền  $556m^2 \times [(448.000 \text{ đồng} + 286.350 \text{ đồng}) : 2] = 204.149.300 \text{ đồng.}$  ( tương đương 367.175 đồng/m<sup>2</sup>)

- Ông D. V. H được nhận phần đất diện tích 695m<sup>2</sup> tương đương với số tiền:  $695m^2 \times 367.175 \text{ đồng/m}^2 = 255.186.625 \text{ đồng.}$

- Ông D. C. Kh được nhận phần đất diện tích 247m<sup>2</sup>  $\times 367.175 \text{ đồng/m}^2 = 90.962.225 \text{ đồng.}$

- Ông D. Ng. M được nhận phần đất diện tích 278m<sup>2</sup> tương đương với số tiền  $278m^2 \times 367.175 \text{ đồng/m}^2 = 102.074.650 \text{ đồng.}$

Từ những phân tích nêu trên nên chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn sửa bản án sơ thẩm số: 20/2020/DS-ST, ngày 27 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Mang Thít.

[3]. Chi phí tố tụng cấp phúc thẩm: Chi phí khảo sát, đo đạc và định giá tài sản với số tiền 3.300.000 đồng, ông H đã nộp tạm ứng xong nên buộc bị đơn bà Đ. Th. H. V. và ông Đ. V. Ch có trách nhiệm liên đới trả cho ông H 3.300.000 đồng.

[4]. Án phí dân sự:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Do ông Đ. V. Ch là người cao tuổi nên miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Chuẩn theo quy định tại Điều 12, Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Buộc chị Đ. Th. H. V nộp số tiền 14.404.596 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả tiền tạm ứng án phí dân sự cho các nguyên đơn.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: do sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn sửa bản án sơ thẩm số: 20/2020/DS-ST, ngày 27 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Mang Thít.

Căn cứ vào các Điều 157, 165, 227, 228, 235 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 131, 147 và các Điều 705 đến 707 và Điều 711 của Bộ luật dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 3, Điều 30, 31 của Luật đất đai năm 1993 và khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ Điều 24, 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH 12 ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí Tòa án; Điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm a, khoản 2 Điều 27; Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

#### ***Tuyên xử:***

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Ng. V. H; D. V. H; D. C. Kh; D. Ng. M.

- + Buộc ông Đ.V. Ch, chị Đ. Th. H. V có trách nhiệm liên đới trả cho:
- + Anh Ng. V. H số tiền 204.149.300 đồng ( Hai trăm lẻ bốn triệu một trăm bốn mươi chín nghìn ba trăm đồng).
- + Anh D. V. H số tiền 255.186.625 đồng. ( Hai trăm năm mươi lăm triệu một trăm tám mươi sáu nghìn sáu trăm hai mươi lăm đồng).
- + Anh D. C. Kh số tiền 90.962.225 đồng ( Chín mươi triệu chín trăm sáu mươi hai nghìn hai trăm hai mươi lăm đồng).
- + Anh D. Ng. M số tiền 102.074.650 đồng ( Một trăm lẻ hai triệu không trăm bảy mươi bốn nghìn sáu trăm năm mươi đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của anh Ph. Th. D:

- Buộc ông Đ. V. Ch, chị Đ. Th. H. V có trách nhiệm liên đới trả cho anh Ph. Th. D số tiền 25.885.700 đồng ( Hai mươi lăm triệu tám trăm tám mươi lăm nghìn bảy trăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Bà Ng. Th. L được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất số 560, diện tích 1.430m<sup>2</sup> và thửa đất số 561, diện tích 2510m<sup>2</sup> ( chuyển nhượng từ bà Nh đã được cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý mặt 4) theo hiện trạng sử dụng đất và theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Chí phí tố tụng:

- Chí phí tố tụng cấp sơ thẩm: Buộc ông Ch, chị V có trách nhiệm liên đới trả ông H 4.000.000 đồng ( Bốn triệu đồng).
- Chí phí tố tụng cấp phúc thẩm: Bà Đ. Th. H. V và ông Đ. V. Ch có trách nhiệm liên đới trả cho ông H 3.300.000 đồng. ( Ba triệu ba trăm nghìn đồng).

5. Án phí dân sự:

5.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc chị Đ. Th. H. V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 14.404.596 đồng.
- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn ông Đ. V. Ch.
- Hoàn trả anh Ng. V. H số tiền 50.000 đồng ( Năm chục ngàn đồng) theo biên lai số 007793 ngày 06/11/2007 và 1.200.000 đồng ( Một triệu hai trăm ngàn đồng) theo biên lai số 002848, ngày 21/9/2010 tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mang Thít

- Hoàn trả anh D. V. H số tiền 50.000 đồng ( Năm chục ngàn đồng) theo biên lai số 007794 ngày 06/11/2007 và 1.200.000 đồng ( Một triệu hai trăm ngàn đồng) theo biên lai số 002847, ngày 21/9/2010 tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mang Thít.

- Hoàn trả anh D. Ng. M số tiền 50.000 đồng ( Năm chục ngàn đồng) theo biên lai số 007791 ngày 06/11/2007 và 1.200.000 đồng ( Một triệu hai trăm ngàn đồng) theo biên lai số 002846, ngày 21/9/2010 tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mang Thít.

- Hoàn trả anh D. C. Kh số tiền 50.000 đồng ( Năm chục ngàn đồng) theo biên lai số 007792 ngày 06/11/2007 và 1.200.000 đồng ( Một triệu hai trăm ngàn đồng) theo biên lai số 002845, ngày 21/9/2010 tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mang Thít.

- Hoàn trả anh Ph. Th. D số tiền 1.501.000 đồng ( Một triệu năm trăm, lẻ một ngàn) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 004031 ngày 13/7/2011 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mang Thít.

## 5.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Hoàn trả anh D. V. H số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0003062 ngày 09/9/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mang Thít.

- Hoàn trả anh D. C. Kh số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0003063 ngày 09/9/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mang Thít.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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./.

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

### **Nơi nhận:**

- TANDCC: 01;
- VKSNDTVL: 02;
- TNV: 01;
- TAND h Mang Thít: 01;
- Chi Cục THADS h Mang Thít: 01;
- Các Đ/s: 15 ;

**Vương Minh Tâm**

- *Liru: 04.*