

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 127/2022/DS-PT  
Ngày 07-7-2022  
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Huỳnh Ngọc Dũng

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Minh Đạt

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Võ Tấn Vũ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Xa Riêng - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 65/2022/TLPT-DS ngày 05/4/2022 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2022/DS-ST ngày 01/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 73/2022/QĐ-PT ngày 26/4/2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Mỹ D, sinh năm 1970

Địa chỉ: Ấp L, xã G, huyện C, tỉnh Bến Tre.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Lê Văn L - Đoàn Luật sư tỉnh Bến Tre.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1954

Địa chỉ: Ấp L, xã G, huyện C, tỉnh Bến Tre.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Bé S, sinh năm 1955

3.2. Chị Nguyễn Thị Ngọc D1, sinh năm 1975

3.3. Anh Nguyễn Hoàng S1, sinh năm 1982

3.4. Anh Nguyễn Minh H1, sinh năm 1978

3.5. Chị Nguyễn Thị Cẩm T, sinh năm 1985

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã G, huyện C, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Cẩm T:* Chị Trần Thị Ngọc Như Y, sinh năm 1992

Địa chỉ: Ấp 1, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.6. Ông Nguyễn Phú D2, sinh năm 1943

Địa chỉ: Ấp 9, xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre

3.7. Ông Nguyễn Tiến D3, sinh năm 1962

3.8. Bà Trần Thị L, sinh năm 1966

Cùng địa chỉ: Số nhà 16 B 1, Khu phố 4, phường Phú Khương, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Văn H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tiến D3, chị Nguyễn Thị Cẩm T.

5. *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ D trình bày:*

Bà là người được cấp quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 5.100 m<sup>2</sup> thuộc thửa 435, 436, tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp L, xã G, huyện C, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 001063 được cấp ngày 30 tháng 11 năm 2000. Nguồn gốc đất của ông nội bà là ông Nguyễn Phú Quới (đã chết) để lại cho cha bà là ông Nguyễn Phú Hộ. Đất này ông nội cho cha bà nhưng cha bà đã chết do lúc cho đất bà còn nhỏ nên chú bà là ông Nguyễn Phú D2 ở Ấp 7, xã Quới Sơn, huyện C tạm quản lý đất thay cho bà.

Năm 1985, ông D2 giao đất lại cho bà quản lý. Năm 1993, bà đi kê khai phần đất trên, đến năm 2000 thì bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi làm hồ sơ để được cấp quyền sử dụng đất vào năm 2000, do bận công việc làm ăn nên bà có nhờ người khác ký tên D thay cho bà vào hồ sơ xin đăng ký quyền sử dụng đất. Trong thời gian ông D2 giữ đất dùm bà thì ông D2 có cho cháu là ông Nguyễn Văn H cất nhà tạm bằng cây tre trên phần đất có diện tích khoảng 50m<sup>2</sup> để ở nhờ đến khi nào cần sử dụng thì sẽ lấy lại đất. Nhưng sau đó ông H mở rộng cất thêm nhà dưới, chuồng heo và trồng cây ăn trái lấn chiếm thêm diện tích đất của bà. Bà đã nhiều lần gặp gia đình ông H thương lượng yêu cầu ông H di dời nhà trả lại đất cho bà nhưng không được nên bà có nhờ chính quyền địa phương hòa giải, gia đình ông H vẫn ngang nhiên chiếm đất và không trả. Từ khi bà được đứng tên quyền sử dụng đất đến nay bà là người trực tiếp thực hiện nghĩa vụ đóng thuế cho nhà nước, lúc trước ông D2 là người thực hiện nghĩa vụ đóng thuế.

Theo đo đạc năm 2010, phần đất gia đình ông H sử dụng có diện tích thực tế là 875,9 m<sup>2</sup>, thuộc thửa 51a tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp L, xã G, tỉnh Bến Tre. Bà yêu cầu vợ chồng ông H - bà Sáu cùng các con là Chị D1, anh S1, chị T có trách

nhiệm di dời nhà, công trình kiến trúc, cây trồng trên phần đất đang sử dụng để trả lại cho bà phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 875,9 m<sup>2</sup>.

Ngày 05/5/2016, tại Bản án sơ thẩm số: 18/2016/DS-ST của Tòa án huyện C xử: Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Bé S cùng các con di dời nhà trả lại 875,9 m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 51a, tờ bản đồ số 5 thuộc một phần thửa 435, 436 tờ bản đồ số 1. Ngày 05/9/2016, tại Bản án phúc thẩm số: 205/2016/DS-PT của Tòa án tỉnh Bến Tre không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

Cơ quan thi hành án huyện C đã tổ chức thi hành xong bản án phúc thẩm. Ngày 22/6/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường, tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn H theo Bản án phúc thẩm số: 205/2016/DS-PT thửa 51a thành thửa 231 tờ bản đồ số 5. Ngày 28/6/2017, ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Bé S đã ký chuyển nhượng phần đất trên lại cho ông Nguyễn Tiến D3, ngày 18/9/2017 ông D3, bà L đã ký chuyển nhượng lại phần đất trên cho chị Nguyễn Thị Cẩm T.

Do đó, bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2187 ngày 28/6/2017 giữa ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Bé S với ông Nguyễn Tiến D3, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 132 ngày 18/9/2017 giữa ông Nguyễn Tiến D3, bà Trần Thị L với chị Nguyễn Thị Cẩm T theo bà hợp đồng này là giả tạo. Yêu cầu ông H, bà Sáu, anh S1, Chị D1, chị T và anh H1 trả 875,9 m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 231 tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã G, huyện C. Nếu được Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện bà đồng ý hoàn lại toàn bộ giá trị cây trồng và giá trị công trình kiến trúc trên đất bao gồm cả những công trình xây dựng kiên cố và phần xây dựng tạm.

*Trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:*

Đất tranh chấp ông đã chuyển nhượng từ lâu nên ông không nhớ và từ chối trình bày, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Cẩm T trình bày:*

Chị là người hiện tại đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất mà bà D đang tranh chấp, sau khi bản án phúc thẩm có hiệu lực thì ông Nguyễn Văn H đã chuyển nhượng phần đất cho ông Nguyễn Tiến D3 giá cả như thế nào chị không rõ. Khi biết ông D3 đứng tên quyền sử dụng đất chị và chồng chị lo tiền nhận chuyển nhượng lại phần đất này từ ông D3. Thời điểm chị ký hợp đồng nhận chuyển nhượng lại đất thì gia đình chị vẫn còn ở trên đất chưa di dời đi. Chị đã nhận chuyển nhượng lại đất từ ông D3 là giá thỏa thuận, không phải giá ghi trong hợp đồng. Việc nhận chuyển nhượng lại nhà và đất giá bao nhiêu chị không nhớ nên không thể trình bày, giữa hai bên mua bán giao nhận tiền không có làm biên nhận nhận tiền nên chị không thể cung cấp cho Tòa án.

Bà D yêu cầu trả đất thì chị không đồng ý, chị nhận chuyển nhượng đất này thời điểm không có tranh chấp, chị không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng, nên không có yêu cầu số tiền đã nhận chuyển nhượng.

*Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn*

*Minh H1 trình bày:*

Anh là chồng của chị T, hiện tại anh là người trực tiếp quản lý phần đất tranh chấp. Anh và chị T đã sử dụng tiền chung của vợ chồng để nhận chuyển nhượng thửa đất 231 tờ bản đồ 5 từ ông Nguyễn Tiến D3. Thời điểm giao dịch chuyển nhượng đã lâu nên anh không nhớ, không trình bày cho Tòa án. Việc bà D kiện ông H là không liên quan đến anh, anh yêu cầu giải quyết vắng mặt anh trong những lần công khai chứng cứ, hoà giải và xét xử.

*Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tiến D3 trình bày:*

Sau khi ông Nguyễn Văn H đứng tên quyền sử dụng đất theo Bản án phúc thẩm số: 205/2016/DS-PT ngày 05/9/2016, ông đã nhận chuyển nhượng đất hợp pháp từ ông H và bà Sáu. Sau khi ông ký nhận chuyển nhượng đất xong ông mới phát hiện trên đất có ngôi mộ không thể di dời, nên con gái ông H năn nỉ mua lại, ông ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng lại đất cho chị Nguyễn Thị Cẩm T, thời gian đã quá lâu ông không còn nhớ cụ thể, các giấy tờ hợp pháp lưu giữ tại chi nhánh văn phòng đất. Trường hợp tòa án giải quyết như thế nào đối với hợp đồng chuyển nhượng ông không có ý kiến, ông không có yêu cầu gì đối với ông H và bà Sáu, đất ông nhận chuyển nhượng và chuyển nhượng lại hợp pháp.

*Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L thống nhất với lời trình bày của ông D3 yêu cầu giải quyết vắng mặt bà trong những lần công khai chứng cứ và hoà giải, xét xử.*

*Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phú D2 trình bày:*

Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp là tài sản chung của cha và mẹ ông là ông Nguyễn Phú Quới và mẹ ông là bà Đoàn Thị Tý. Vào năm 1941, cha mẹ của ông mới mua phần đất có tổng diện tích là 24.100 m<sup>2</sup>. Cha mẹ của ông có 05 người con là: Bà Nguyễn Thị Ấu, bà Nguyễn Thị Nhàn, bà Nguyễn Thị Ngoạt, ông Nguyễn Phú Hộ (cha ruột của chị D) và ông. Cha mẹ ông chết trước năm 1975, trong thời gian này anh em của ông đi tham gia kháng chiến nên nhờ người chị thứ ba của ông là bà Nguyễn Thị Ấu trông coi phần đất này. Đến năm 1975, gia đình ông họp mặt thỏa thuận phân chia phần đất này thành 4 phần cho 4 người đứng tên sử dụng là bà Nguyễn Thị Ấu (người chị thứ ba của ông), bà Nguyễn Thị Nhàn (người chị thứ năm của ông), bà Nguyễn Thị Ngoạt (người em thứ tám của ông) và cháu Nguyễn Thị Mỹ D (cháu ruột của ông). Lý do cháu D được đứng tên phần đất này là vì trong thời điểm chia thừa kế thì cha của cháu D là ông Nguyễn Phú Hộ đã chết. Mẹ của cháu D là bà Đặng Thị The đã tái giá. Nhưng do lúc này cháu D còn nhỏ nên ông đã thay mặt gia đình đứng ra làm người giám hộ cho cháu D và chăm sóc, quản lý phần đất có diện tích 5.100m<sup>2</sup> mà cháu D được hưởng thừa kế từ cha. Đến năm 1985 thì ông giao lại phần đất này cho cháu D toàn quyền quản lý cho đến hôm nay. Trong thời điểm năm 1976, ông có cho người cháu gọi ông bằng cậu tên Nguyễn Văn H đến hỏi ông xin cất ngôi nhà bằng cây, mái lá trên nền đất có diện tích 50m<sup>2</sup> để ở nhờ. Sau đó, ông H tự ý lấn chiếm cất nhà, trồng trọt phần đất này có diện tích theo đo đạc thực tế là 875,9m<sup>2</sup> mà không hỏi ý của ông và cháu D.

Thời điểm ông cho ông H ở nhờ đất này đã được lên bờ, trồng dừa, năm 1991 ông H tự ý chặt một số cây dừa không thông báo cho ông biết, trồng nhãn và bưởi. Do sức khỏe không tốt ông yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt ông.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện C đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án sơ thẩm số: 18/2016/DS-ST ngày 05/5/2016 của Tòa án huyện C tuyên xử: Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Bé S cùng các con di dời nhà trả lại 875,9 m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 51a, tờ bản đồ số 5 thuộc một phần thửa 435, 436 tờ bản đồ số 1.

Tại Bản án phúc thẩm số: 205/2016/DS-PT Ngày 05/9/2016 của Tòa án tỉnh Bến Tre tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H, công nhận phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế là 875,9m<sup>2</sup> thuộc thửa 435, 436, tờ bản đồ số 01 thuộc quyền sử dụng của ông H.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số: 29/2019/DS-GĐT ngày 06/5/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử: Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số: 205/2016/DS-PT Ngày 05/9/2016 của Tòa án tỉnh Bến Tre và Bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2016/DS-ST ngày 05/5/2016 của Tòa án huyện C, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2021/DS-ST ngày 01/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện C đã áp dụng Điều 100, 202, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 688 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, 35, 147, 227, 228 Bộ Luật Tố tụng Dân sự 2015; 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 xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mỹ D.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2187 quyền số 03/2017 ngày 28/6/2017 ký giữa ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Bé S với ông Nguyễn Tiến D3 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 132 quyền số 01/2016 ngày 18/9/2017 ký giữa ông Nguyễn Tiến D3, bà Trần Thị L với chị Nguyễn Thị Cẩm T đối với thửa đất 231 tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại ấp L, xã G, huyện C, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

Ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Tiến D3, chị Nguyễn Thị Cẩm T không đồng ý tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2187 quyền số 03/2017 ngày 28/6/2017 ký giữa ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Bé S với ông Nguyễn Tiến D3 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 132 quyền số 01/2016 ngày 18/9/2017 ký giữa ông Nguyễn Tiến D3, bà Trần Thị L với chị Nguyễn Thị Cẩm T vô hiệu, không có yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý, nên Tòa án không xem xét, sau này có phát sinh tranh chấp các bên khởi kiện bằng vụ kiện khác.

Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Bé S, chị Nguyễn Thị Ngọc D1, anh Nguyễn Hoàng S1, chị Nguyễn Thị Cẩm T, anh Nguyễn Minh H1 phải trả lại phần đất có diện tích 875,9 m<sup>2</sup> thuộc thửa 231 tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã G, huyện C, tỉnh Bến Tre cho bà Nguyễn Thị Mỹ D (kèm theo trích lục họa đồ).

Bà Nguyễn Thị Mỹ D được trọn quyền sử dụng, sở hữu các công trình kiến trúc trên đất gồm: Nhà chính có kết cấu cột cây, vách cây, mái tol tráng kẽm; nhà sau có kết cấu cột bê tông, vách tường, mái tol tráng kẽm không trần, sơn nước, vách ốp gạch lửng; một mái che có kết cấu mái tol tráng kẽm; nhà bếp có kết cấu cột xi măng, mái tol tráng kẽm, vách gỗ tạp; một nhà tắm có kết cấu vách tường, mái tol tráng kẽm, nền lát gạch; một chuồng vịt cột bê tông, tường lửng cao 0,8 m, không mái; hàng rào có kết cấu trụ đà bê tông cốt thép, tường xây lửng, phía trên lắp lưới B40; cổng rào có kết cấu trụ bê tông sơn nước, cửa cổng bằng song sắt và được trọn quyền sử dụng, định đoạt các cây trồng trên đất gồm: 12 bụi chuối, 25 cây bưởi, 25 cây dừa, 01 cây nhãn, 01 cây khế.

Bà Nguyễn Thị Mỹ D có trách nhiệm bồi hoàn cho ông Nguyễn Văn H số tiền 239.545.000 (Hai trăm ba mươi chín triệu năm trăm bốn mươi lăm ngàn) đồng là giá trị cây trồng, giá trị công trình kiến trúc trên đất và công sức tôn tạo gìn giữ đất.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 231 bản đồ số 5 tọa lạc tại xã G, huyện C tỉnh Bến Tre từ chị Nguyễn Thị Cẩm T để cấp lại cho bà Nguyễn Thị Mỹ D.

Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Bé S, anh Nguyễn Hoàng S1, chị Nguyễn Thị Ngọc D1, chị Nguyễn Thị Cẩm T, anh Nguyễn Minh H1 được quyền lưu cư trong thời hạn 6 (sáu) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 14/12/2021, bị đơn ông Nguyễn Văn H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, nội dung kháng cáo ông không đồng ý trả đất cho bà D vì diện tích đất tranh chấp ông ở từ trước năm 1975 cho đến ngày ông chuyển nhượng ngay tình, hợp pháp. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D.

Ngày 14/12/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Cẩm T kháng cáo bản án sơ thẩm, nội dung kháng cáo bà cho rằng cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào giá chuyển nhượng trên hợp đồng chuyển nhượng rồi kết luận hợp đồng chuyển nhượng giả tạo và tuyên các hợp đồng vô hiệu là chưa khách quan, toàn diện. Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét, bảo vệ người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu.

Ngày 04/01/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tiến D3 kháng cáo bản án sơ thẩm, nội dung kháng cáo ông cho rằng ông là người nhận chuyển nhượng đất ngay tình, hợp pháp.

Ngày 16/12/2021, Viện kiểm sát nhân dân huyện C ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm đối với bản án số: 33/2021/DS-ST ngày 01/12/2021, nội dung kháng nghị đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Cẩm T giữ nguyên nội dung kháng cáo, chỉ Ý trình bày: Cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là giả tạo nhưng không nêu rõ giả tạo nhằm mục đích gì; chị T đã thế chấp phần đất tranh

chấp nhằm đảm bảo khoản vay tại ngân hàng nhưng Tòa án không xác minh và đưa ngân hàng tham gia tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ngân hàng; chị T đã bỏ tiền để sửa chữa nhà cửa nhưng cấp sơ thẩm tuyên bà D trả toàn bộ giá trị căn nhà cho ông H là chưa đảm bảo quyền lợi của chị T; ngoài ra, chị T đã chuyển nhượng ½ diện tích đất tranh chấp cho bà Hằng nhưng chưa được cấp sơ thẩm xem xét giải quyết nội dung này. Từ những thiếu sót nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo đúng quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông D3 trình bày: Cấp sơ thẩm căn cứ trích lục họa đồ thửa đất cũ để giải quyết vụ án là không phù hợp vì đất không còn do ông H đứng tên mà do chị T đứng tên; Tòa án tuyên bà D được trọn quyền sở hữu tài sản trên đất trong khi chị T đã thay đổi toàn bộ hiện trạng căn nhà nhưng cấp sơ thẩm không xem xét thẩm định là vi phạm tố tụng; cấp sơ thẩm không thu thập, xem xét hồ sơ nộp thuế nhưng nhận định hợp đồng chuyển nhượng giả tạo là không phù hợp vì các bên có mục đích trốn thuế nhưng trốn thuế không được do nhà nước vẫn thu theo mức quy định. Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Nguyên đơn, bà D không đồng ý với nội dung kháng cáo, kháng nghị, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Cấp sơ thẩm tuyên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo là có căn cứ, thửa đất 231 tờ bản đồ số 5 có giá trị rất lớn so với giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 50.000.000 đồng và 30.000.000 đồng mà các bên giao dịch. Bản án sơ thẩm buộc gia đình ông H trả lại phần đất tranh chấp và bà D có nghĩa vụ bồi hoàn 239.545.000 đồng giá trị cây trồng, công trình kiến trúc và công sức tôn tôn đất là đúng quy định pháp luật. Chị Ý, ông D3 cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng là không xác đúng, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận kháng cáo của chị T, ông D3 giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, chưa thực hiện đúng nghĩa vụ của đương sự; những người tham gia tố tụng khác đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ được quy định tại Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của chị T trình bày trên phần đất tranh chấp có căn nhà mà chị T bỏ tiền để sửa chữa nhưng cấp sơ thẩm lại tuyên buộc bà D phải hoàn trả toàn bộ giá trị căn nhà cho ông H là chưa xem xét đến quyền lợi của chị T. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện C, chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị Cẩm T, hủy Bản án sơ thẩm số: 33/2022/DS-ST ngày 01/12/2021 của Tòa án nhân dân

huyện C, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện C, kháng cáo của ông Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị Cẩm T, ông Nguyễn Tiến D3; Hội đồng xét xử nhận định:

#### **[1] Về tố tụng:**

[1.1] Bị đơn ông Nguyễn Văn H có kháng cáo, được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên được xem là từ bỏ việc kháng cáo. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Nguyễn Văn H.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bé S, chị Nguyễn Thị Ngọc D1, anh Nguyễn Hoàng S1, anh Nguyễn Minh H1, bà Trần Thị L được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, không có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt bà Sáu, Chị D1, anh S1, anh H1, bà L.

#### **[2] Về nội dung:**

[2.1] Phần đất tranh chấp theo kết quả đo đạc năm 2010 có diện tích 875,9m<sup>2</sup> được kí hiệu thửa 51a, thuộc một phần thửa 51, tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp L, xã G, huyện C. Hiện tại, chị Nguyễn Thị Cẩm T là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và gia đình bị đơn đang quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp.

Nguyên đơn bà D cho rằng phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà nên yêu cầu gia đình bị đơn trả lại, đồng thời hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà Sáu với ông D3, bà L và giữa ông D3, bà L với chị T.

[2.2] Căn cứ vào kết quả xác minh các con của ông Quới, bà Tý là ông Nguyễn Phú D2, bà Nguyễn Thị Áu (mẹ ruột ông H) và bà Nguyễn Thị Ngoạt thì phần đất tranh chấp có nguồn gốc của cụ Nguyễn Phú Quới và cụ Đoàn Thị Tý chết để lại. Sau đó các con của hai cụ thỏa thuận phân chia tài sản của hai cụ cho những người con là bà Nguyễn Thị Áu, bà Nguyễn Thị Ngoạt, bà Nguyễn Thị Nhân, ông Nguyễn Phú Hộ (cha ruột bà D), riêng ông Nguyễn Phú D2 thì hưởng phần hương quả. Do ông Hộ chết nên bà D là con của ông Hộ được hưởng phần đất của ông. Phần đất ông Hộ được chia là phần đất mà gia đình ông H đã cất nhà và ở một phần trên đó. Ông H không thừa nhận có ở nhờ, nhưng quá trình sử dụng đất ông H không thực hiện việc đăng ký kê khai, không thực hiện nghĩa vụ thuế với nhà nước. Đồng thời theo Công văn số 2459/UBND-TNMT ngày 05/5/2013 khẳng định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D của Ủy ban nhân dân huyện C là đúng theo hồ sơ địa chính năm 1993. Do đó, có căn cứ xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà D.

[2.3] Xét hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H, bà Sáu với ông D3, bà L và



hợp đồng chuyển nhượng giữa ông D3, bà L với chị T: Theo nội dung hợp đồng chuyển nhượng, giá ghi trong hợp đồng không phù hợp với giá thực tế trên thị trường tại thời điểm chuyển nhượng. Đồng thời, khi tiến hành làm việc với ông H, ông D3, bà L, chị T đều trình bày không nhớ giá chuyển nhượng, chị T thừa nhận giá thực tế chuyển nhượng cao hơn giá ghi trong hợp đồng nên có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng có sự giả tạo về giá nhằm trốn thuế. Theo quy định tại khoản 3 Điều 398 Bộ luật Dân sự năm 2015, giá chuyển nhượng là một trong những điều khoản chủ yếu của hợp đồng, mặt khác, hiện tại ông H và bà Sáu vẫn quản lý, khai thác, sử dụng phần đất tranh chấp nên có cơ sở xác định các bên không có thực hiện hợp đồng trên thực tế. Do đó, cấp sơ thẩm xác định các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên vô hiệu do giả tạo là có căn cứ.

[2.4] Ngoài phần đất tranh chấp thì gia đình ông H vẫn còn các phần đất khác, cụ thể: Ông H có đứng tên quyền sử dụng thửa đất 251, tờ bản đồ số 5 diện tích 178,9 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại xã G, huyện C; bà Nguyễn Thị Bé S có đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 74 tờ bản đồ số 5 diện tích 3.887,6 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại xã G, huyện C. Từ đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện bà D, buộc gia đình ông H trả lại quyền sử dụng đối với phần đất tranh chấp, đồng thời bồi hoàn toàn bộ giá trị cây trồng, vật kiến trúc trên đất và công gìn giữ đất cho bị đơn là phù hợp.

[2.5] Đối với nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát cho rằng cấp sơ thẩm chưa tiến hành hết mọi biện pháp để thu thập chứng cứ bằng biện pháp xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản theo Điều 114, Điều 127 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và hướng dẫn tại Điều 8 Nghị quyết 02/2020/NQ-HĐTP:

Xét thấy, cấp sơ thẩm đã tiến hành tổng đạt giấy triệu tập họp lệ thông báo thời gian đo đạc, thời gian định giá và thực hiện công tác vận động đo đạc, định giá tài sản tranh chấp nhưng bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt không rõ lý do. Ngày 10/3/2021, Hội đồng định giá đã tiến hành định giá, xem xét thẩm định vắng mặt ông H, bà Sáu, Chị D1, anh S1, chị T, anh H1, ông D3, bà L. Ngày 27/4/2021, ông H, bà Sáu, Chị D1, ông Sơn, chị T, anh H1, ông D3, bà L đã được Tòa án tổng đạt trực tiếp Thông báo số 59/TB-TA ngày 22/4/2021 về việc có ý kiến đối với nội dung thẩm định tại biên bản thẩm định ngày 10/3/2021 và có ý kiến về giá đối với giá đã được Hội đồng định giá xác định tại biên bản định giá ngày 10/3/2021. Hết thời hạn ra thông báo ông H, bà Sáu, Chị D1, anh S1, anh H1, ông D3, bà L vẫn không có ý kiến. Tại biên bản làm việc ngày 17/5/2021, chị T trình bày: Chị không đồng ý cho Tòa án tiến hành thẩm định, định giá tài sản. Đối với bản tường trình của bà D đề ngày 26/3/2021, biên bản thẩm định ngày 10/3/2021, biên bản định giá ngày 10/3/2021 do chị không đồng ý cho đo đạc, định giá nên chị không đồng ý trình bày ý kiến đối với các biên bản này. Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của chị T khẳng định, chị T vẫn giữ quan điểm không đồng ý để Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ. Như vậy, gia đình ông H, chị T là những người quản lý đất nhưng hợp tác trong quá trình tố tụng, không thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình. Do đó, cấp sơ thẩm căn cứ vào biên bản thẩm định ngày 10/3/2021 và giá đã định tại biên bản định giá ngày 10/3/2021 để giải quyết vụ án là phù hợp. Hơn nữa, trong vụ án này nguyên

đơn không có yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nên Tòa án không có căn cứ áp dụng các quy định tại Điều 114, Điều 127 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và hướng dẫn tại Điều 8 Nghị quyết 02/2020/NQ-HĐTP.

Từ những nhận định trên, Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp, kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[6] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[7] Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn H được miễn. Chị Nguyễn Thị Cẩm T, ông Nguyễn Tiến D3 phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 296, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Đình chỉ giải quyết kháng cáo của ông Nguyễn Văn H;

Không chấp nhận kháng cáo ông Nguyễn Tiến D3, chị Nguyễn Thị Cẩm T;

Không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre;

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 33/2021/DS-ST ngày 01/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng Điều 100, 202, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 688 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, 35, 147, 227, 228 Bộ Luật Tố tụng Dân sự 2015; 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.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mỹ D.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2187 quyền số 03/2017 ngày 28/6/2017 giữa ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Bé S với ông Nguyễn Tiến D3 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 132 quyền số 01/2016 ngày 18/9/2017 giữa ông Nguyễn Tiến D3, bà Trần Thị L với chị Nguyễn Thị Cẩm T đối với thửa đất 231, tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp L, xã G, huyện C, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

[2] Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Bé S, chị Nguyễn Thị Ngọc D1, anh Nguyễn Hoàng S1, chị Nguyễn Thị Cẩm T, anh Nguyễn Minh H1 phải trả lại phần đất có diện tích 875,9 m<sup>2</sup> thuộc thửa 231, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã G, huyện C, tỉnh Bến Tre cho bà Nguyễn Thị Mỹ D (kèm theo trích lục họa đồ).

Bà Nguyễn Thị Mỹ D được trọn quyền sử dụng đất, được quyền sở hữu toàn bộ các công trình kiến trúc và cây trồng trên đất.

Buộc bà Nguyễn Thị Mỹ D có trách nhiệm bồi hoàn cho ông Nguyễn Văn H

số tiền 239.545.000 (Hai trăm ba mươi chín triệu năm trăm bốn mươi lăm ngàn) đồng là giá trị cây trồng, giá trị công trình kiến trúc trên đất và công sức tôn tạo gìn giữ đất.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 231, bản đồ số 5, tọa lạc xã G, huyện C, tỉnh Bến Tre từ chị Nguyễn Thị Cẩm T để cấp lại cho bà Nguyễn Thị Mỹ D khi có yêu cầu.

Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Bé S, anh Nguyễn Hoàng S1, chị Nguyễn Thị Ngọc D1, chị Nguyễn Thị Cẩm T, anh Nguyễn Minh H1 được quyền lưu cư trong thời hạn 6 (sáu) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[3] Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn H có trách nhiệm hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Mỹ D số tiền 3.660.000 (Ba triệu sáu trăm sáu mươi ngàn) đồng.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn H được miễn. Hoàn số tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng cho ông Nguyễn Văn H theo biên lai thu số 0012676 ngày 20/8/2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre.

Bà Nguyễn Thị Mỹ D chịu án phí sơ thẩm là 11.977.000 (Mười một triệu chín trăm bảy mươi bảy ngàn) đồng được trừ vào số tiền thi hành án mà bà D đã nộp là 20.199.000 (Hai mươi triệu một trăm chín mươi chín ngàn) đồng theo xác nhận tại Thông báo số 363 ngày 05/8/2019 của Chi cục thi hành án huyện C, tỉnh Bến Tre. Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Mỹ D số tiền 8.222.000 (Tám triệu hai trăm hai mươi hai ngàn) đồng trong biên lai thu số 001861 ngày 23/6/2010 và biên lai thu số 0001850 ngày 04/4/2014 sau khi đã khấu trừ số tiền án phí bà D đã thi hành nêu trên.

Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Mỹ D số tiền 600.000 đồng theo biên lai thu số 0007993 ngày 23/6/2021 và biên lai thu số 0007994 ngày 23/6/2021.

[4.2] Án phí phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn H được miễn.

Bà Nguyễn Thị Cẩm T phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mỗi người đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0001250 ngày 14 tháng 12 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre.

Ông Nguyễn Tiến D3 phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mỗi người đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0001369 ngày 21 tháng 01 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- VKS nhân dân huyện C;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Huỳnh Ngọc Dũng**