

Bản án số 59/2021/DS-PT  
Ngày 13 - 4 - 2021  
V/v “Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử  
dụng đất”

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Hồ Văn Luông

*Các Thẩm phán:*

Bà Võ Thị Phụng

Bà Trịnh Thị Bích Hạnh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hồng Chúc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang:** Bà Phùng Bích Tuyền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 13 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý **số 141/2020/TLPT-DS** ngày **08 tháng 12** năm 2020, về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 20/2020/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Châu T, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 21/2021/QĐPT-DS ngày **18 tháng 02** năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 25/2021/QĐ-PT ngày 15 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Đinh Thị C, sinh năm 1934.

Địa chỉ: Ấp Đông Lợi A, xã Đông Ph, huyện Châu T, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đinh Thị C: Ông Lâm Thanh T1, có mặt.

Địa chỉ: Số 293B/9, khu vực 4, đường Hoàng Quốc V, phường An B, quận Ninh K, thành phố Cần Thơ.

1.2. Ông Nguyễn Hoàng B1, sinh năm 1951.

Địa chỉ: Ấp Đông Lợi A, xã Đông Ph, huyện Châu T, tỉnh Hậu Giang, vắng mặt.

2. Bị đơn: Ông Lê Hữu T2

Địa chỉ: Số 512/18 đường Cách mạng tháng 8, phường Bùi Hữu Ngh, quận Bình Th, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Kan Tr, sinh năm: 1962. Địa chỉ: Số 2/6, khu vực 5, phường Hiệp Th1, thành phố Ngã B1, tỉnh Hậu Giang, có mặt.

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

3.1. Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển V.

Địa chỉ: Số 35 Hàng V1, phường Lý Thái T3, quận Hoàn K1, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T4 – Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc S; Địa chỉ: Số 16, đường Nguyễn Công Tr1, phường 1, thành phố V1, tỉnh Hậu Giang, có mặt.

3.2. Ông Quách Vũ L.

Địa chỉ: Ấp Hòa H, thị trấn Búng T5, huyện Phụng H1, tỉnh Hậu Giang, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.3. Ông Dương Văn T5.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị T6.

Cùng địa chỉ: Ấp Đông Lợi A, xã Đông Ph, huyện Châu T, tỉnh Hậu Giang, có mặt.

3.4. Ông Dương Văn Ng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Th2.

Cùng địa chỉ: Ấp Đông Lợi A, xã Đông Ph, huyện Châu T, tỉnh Hậu Giang, vắng mặt.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Đinh Thị C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Dương Văn T5.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

*Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 06/6/2007 bà Đinh Thị C có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Hữu T2 một phần đất với diện tích 9.187 m<sup>2</sup> đất trồng lúa, giá 195.000.000 đồng/1000m<sup>2</sup> nhưng bên mua chỉ trả 468.537.000 đồng. Việc mua bán thực hiện thông qua ông Đoàn Phước D (nguyên Phó Chủ tịch UBND xã Đông Ph). Phần đất tranh chấp hiện đã chuyển quyền sử dụng sang tên ông Lê Hữu T2 nhưng bà vẫn chưa giao đất do ông T2 chưa giao đủ tiền chuyển nhượng. Bà C khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C và ông T2, đồng thời hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lê Hữu T2. Bà C đồng ý trả lại tiền đã nhận của ông T2.

Đối với ông Nguyễn Hoàng B1, ông và ông Lê Hữu T2 có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 4.495m<sup>2</sup> đất trồng lúa, giá 195.000.000 đồng/

1000m<sup>2</sup> nhưng chỉ trả 229.245.000 đồng. Việc mua bán thực hiện thông qua ông Đoàn Phước D (nguyên Phó Chủ tịch UBND xã Đông Ph). Phần đất tranh chấp hiện tại anh Dương Văn T5 và vợ là Nguyễn Thị T6 đang quản lý và trồng cây do ông T2 chưa giao đủ tiền nên gia đình nguyên đơn tiếp tục canh tác. Phần đất này hiện ông T2 đang đứng tên chủ quyền, bà C chỉ ký tên chuyển quyền sử dụng đất với ông T2 giá 195.000.000 đồng/1000m<sup>2</sup>, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Đông Ph. Nay ông B1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C, ông B1 với ông T2 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lê Hữu T2. Ông B1 đồng ý trả tiền lại số tiền đã nhận cho ông T2.

*Tại phiên Tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà C và ông B1 trình bày:* Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và thừa nhận rằng: Giá trị chuyển nhượng 51.000 đồng/m<sup>2</sup> (51.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup>) là giá trị chuyển nhượng thật giữa các bên. Còn hợp đồng chuyển nhượng có giá 195.000 đồng/m<sup>2</sup> là hợp đồng không, không phải là hợp đồng thật giữa các bên.

*Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông trình bày:*

Vào ngày 04/5/2007 ông Lê Hữu T2 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giấy tay với bà Đinh Thị C, Nguyễn Hoàng B1, Dương Văn T5, Dương Văn Ng diện tích 19.000m<sup>2</sup>, giá chuyển nhượng là 51.000.000 đồng/1000m<sup>2</sup>. Ông Đoàn Phước D đã thay mặt ông T2 làm các thủ tục nhận chuyển nhượng đất với bà C, ông B1, cũng như giao tiền cho ông T5, ông Ng (con bà C) nhận tổng cộng 996.999.000 đồng, đất đã được chuyển tên sang ông T2 nhưng bà C và các con bà C không chịu giao đất. Giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang ông T2 là 25.000 đồng/m<sup>2</sup>, giá 195.000 đồng/m<sup>2</sup> trong hợp đồng mà nguyên đơn kiện ông T2, là để vay ngân hàng, thực tế mua đất của nguyên đơn là 51.000.000 đồng/1000m<sup>2</sup> và đã trả đủ tiền, không gây thiệt hại cho nguyên đơn. Bị đơn ông Lê Hữu T2 không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn yêu cầu nguyên đơn giao T1 bộ diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông T2. Ngoài ra bị đơn có phản tố yêu cầu nguyên đơn bồi thường thiệt hại đối với tiền lãi vay ngân hàng, chi phí đi lại nhiều lần.

*Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển V trình bày:*

Yêu cầu công nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Hữu T2 trong vụ án này là hợp pháp.

*Quá trình giải quyết vụ án ông Quách Vũ L trình bày:*

Ông Lê Hữu T2 có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cho ông L vay tiền tại Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển V. Trong vụ kiện này ông không có yêu cầu gì, xin được xét xử vắng mặt.

*Ông Dương Văn T5 là bà Nguyễn Thị T6 trình bày:* Thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn là huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/6/2007, hiện tại bà và ông T5 đang canh tác và trồng cây trên phần đất tranh chấp.

*Người đại diện theo uỷ quyền của ông Dương Văn Ng là bà Nguyễn Thị Th2 trình bày:* Ngày 06/6/2007 ông Ng có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T2 diện tích 5.400m<sup>2</sup>, giá 195.000 đồng/m<sup>2</sup> ông Ng đã nhận 249.135.000 đồng, đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T2. Yêu cầu ông T2 trả tiếp số tiền còn nợ lại nếu không thì yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T2.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 20/2020/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Châu T, tỉnh Hậu Giang. Tuyên xử:*

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn
- Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển V. \_

[1] Công nhận phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế 10.094 m<sup>2</sup> đất trồng lúa, tại thửa 934, tờ bản đồ số 08, đất tọa lạc ấp Đông Lợi A, xã Đông Ph, huyện Châu T, tỉnh Hậu Giang. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00278 ngày 13/6/2007 cho ông Lê Hữu T2 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Lê Hữu T2.

[2] Công nhận phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế 4.518 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, thửa 944, tờ bản đồ số 08, đất tọa lạc ấp Đông Lợi A, xã Đông Ph, huyện Châu T, tỉnh Hậu Giang. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00263 ngày 13/6/2007 cho ông Lê Hữu T2 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Lê Hữu T2.

[3] Buộc bà Đinh Thị C, ông Nguyễn Hoàng B1 và các con bà C phải giao lại phần đất có tổng diện tích đo đạc thực tế là 14.612 m<sup>2</sup> tại thửa 934, 944, tờ bản đồ 08, đất tọa lạc ấp Đông Lợi A, xã Đông Ph, huyện Châu T, tỉnh Hậu Giang cho ông Lê Hữu T2 (có lược đồ kèm theo).

[4] Buộc bà Đinh Thị C, ông Nguyễn Hoàng B1 và các con bà C phải di dời T1 bộ cây trồng và vật kiến trúc trên đất để giao đất cho ông Lê Hữu T2.

[5] Trong hạn 06 (Sáu) tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật nếu bà Đinh Thị C, ông Nguyễn Hoàng B1 và các con bà C không di dời, hoặc di dời không hết T1 bộ cây trồng trên đất thì ông Lê Hữu T2 có T1 quyền định đoạt đối với cây trồng hoặc còn lại trên đất.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm; Chi phí xem xét, thẩm định, định giá, đo vẽ lược đồ; quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của đương sự.

**Ngày 11 tháng 8 năm 2020**, nguyên đơn bà Đinh Thị C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn T5 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. **Nội dung kháng cáo:** Bà C yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Ông Dương Văn T5 yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng sửa bản án sơ thẩm, công nhận toàn bộ tài sản trên đất là của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đinh Thị C giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa án sơ thẩm với căn cứ sau: Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét hết các chứng cứ có trong hồ sơ một cách khách quan. Tại bản án sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn cũng thừa nhận hai hợp đồng ký ngày 06/6/2007 với mục đích trốn thuế và vay ngân hàng nên có cơ sở để xem xét hai hợp đồng này là giả tạo, vì là hợp đồng giả tạo nên vi phạm điều kiện có hiệu lực của hợp đồng, có căn cứ tuyên bố vô hiệu hai hợp đồng ký ngày 06/6/2007. Đối với Hợp đồng giá chuyển nhượng 51.000 đồng/m<sup>2</sup> là hợp đồng giấy tay, không bảo đảm về mặt hình thức theo quy định của Nghị quyết 02/2004 cụ thể các bên chưa có biên bản giao nhận đất. Do vậy, đề nghị xem xét chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Các hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu về hình thức và giả tạo nhưng Tòa án sơ thẩm vẫn xem xét làm ảnh hưởng quyền lợi của nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử buộc nguyên đơn và các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan di dời cây trồng trong thời hạn 06 tháng trong khi bị đơn không có yêu cầu là vi phạm tố tụng, vượt quá yêu cầu của bị đơn. Theo bản án sơ thẩm công nhận phần đất có tổng diện tích đo đạc thực tế là 14.612 m<sup>2</sup> nhưng theo giấy chứng nhận diện tích đất không đúng như vậy. Do diện tích đất khác nhau nên di dời tài sản ở thửa đất nào và diện tích như thế nào vì có sự chênh lệch diện tích theo giấy và bản án. Tại tòa án sơ thẩm không có hướng dẫn người liên quan làm đơn độc lập để xem xét cây trồng là ảnh hưởng quyền lợi của người liên quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn T5 là bà Nguyễn Thị T6 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đề nghị xem xét cây trồng của vợ chồng bà, xem xét trả lại giá trị cây trồng. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Đất khi chuyển nhượng là đất lúa nhưng do người liên quan tự ý cải tạo trồng cây nên bị đơn không có trách nhiệm bồi thường.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm 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 phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm.

### **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, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết theo quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là có căn cứ, đúng thẩm quyền.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn bà Đinh Thị C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn T5 kháng cáo đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[3] Đối với nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng B1, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn Ng là bà Nguyễn Thị Th2 được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Quách Vũ L có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[4] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Đinh Thị C yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C và ông T2, đồng thời hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lê Hữu T2. Bà C đồng ý trả lại tiền đã nhận của ông T2. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4.1] Phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế tại thửa 934, 944 có tổng diện tích là 14.612m<sup>2</sup> thuộc tờ bản đồ 08, đất tọa lạc ấp Đông Lợi A, xã Đông Ph, huyện Châu T, tỉnh Hậu Giang hiện tại do ông Lê Hữu T2 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Lê Hữu T2 và bà Đinh Thị C, ông Nguyễn Hoàng B1, ông Dương Văn T5, ông Dương Văn Ng đều thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất trên.

[4.2] Về pháp lý và giá trị chuyển nhượng của hợp đồng:

Qua xem xét hồ sơ thì trong vụ án này có ba hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khác nhau đối với phần đất tranh chấp.

Hợp đồng thứ nhất vào ngày 04/5/2007, đây được xem là hợp đồng đầu tiên khi xác lập giao dịch giữa ông T2 với bà Đinh Thị C và ông Nguyễn Hoàng B1 (con rể của bà C), Dương Văn T5, Dương Văn Ng (con ruột bà C). Hợp đồng này không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Theo hợp đồng này thì bà C, ông B1, ông T5, ông Ng chuyển nhượng cho ông T2 với giá 51.000.000 đồng/1000m<sup>2</sup> đất. Hợp đồng này được bà C và các con bà C ký tên đầy đủ vào hợp đồng.

Hợp đồng thứ hai vào ngày 06/6/2007, hợp đồng được lập theo mẫu, có Ủy ban nhân dân xã Đông Ph xác nhận và hiện lưu giữ tại Phòng tài nguyên - môi trường huyện Châu T, từ hợp đồng này mới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Hữu T2. Theo hợp đồng thì giá chuyển nhượng là 25.000 đồng/m<sup>2</sup>, tức 25.000.000 đồng/1000m<sup>2</sup>.

Hợp đồng thứ ba ngày 06/6/2007 (cùng ngày với hợp đồng thứ hai), hợp đồng này vẫn làm theo mẫu và cũng được Ủy ban nhân dân xã Đông Ph chứng thực do ông Đoàn Phước D là Phó Chủ tịch ký như hợp đồng thứ hai. Theo hợp đồng, giá chuyển nhượng là 195.000/m<sup>2</sup>, tuy nhiên số tiền chuyển nhượng viết bằng số và chữ có sự cắt dán và hợp đồng này không được lưu giữ tại Phòng tài nguyên – Môi trường huyện Châu T.

Quá trình giải quyết vụ án bà Đinh Thị C, ông Nguyễn Hoàng B1, ông Dương Văn T5, ông Dương Văn Ng đều cho rằng giá trị hợp đồng là 195.000.000đồng/1000m<sup>2</sup> nguyên đơn thừa nhận đã nhận của bị đơn số tiền là 996.999.000đồng do bị đơn chưa trả đủ tiền theo giá thỏa thuận trên nên chưa giao đất cho bị đơn và yêu cầu trả lại tiền, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn Lê Hữu T2 nhưng nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh các bên đã thỏa thuận mức giá chuyển nhượng là 195.000.000đồng/1000m<sup>2</sup> (195.000đồng/m<sup>2</sup>). Đồng thời tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (bà C và ông B1) thừa nhận giá trị chuyển nhượng 51.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup> là giá trị chuyển nhượng thật giữa nguyên đơn và bị đơn.

Do vậy, Việc ông Lê Hữu T2 đồng ý và thực hiện theo hợp đồng thứ nhất có giá 51.000đồng/m<sup>2</sup> là sự tự nguyện của ông T2 và có lợi cho các nguyên đơn. Bởi lẽ, Hợp đồng có giá trị pháp lý và buộc các bên phải thực hiện là hợp đồng thứ hai ngày 06/6/2007 thì giá chuyển nhượng là 25.000 đồng/m<sup>2</sup>, tức 25.000.000 đồng/1000m<sup>2</sup>. Mặt khác, theo công văn số 878/TC-KH của Phòng tài chính kế hoạch ngày 15/12/2014 thể hiện đất chuyển nhượng theo giá thị trường ở địa phương thời điểm 2007 tại ấp Đông Lợi A, xã Đông Ph, huyện Châu T, tỉnh Hậu Giang là 30.000 đồng/m<sup>2</sup> đối với đất trồng cây lâu năm; 25.000 đồng/m<sup>2</sup> đối với đất trồng cây hàng năm. Đối chiếu tổng số tiền mà nguyên đơn đã nhận của ông T2 với diện tích chuyển nhượng thì giá trị chuyển nhượng 51.000 đồng/m<sup>2</sup> là phù hợp.

[4.3] Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T2.

Thời điểm bà C, ông B1 chuyển nhượng đất cho ông T2 thì con bà C là ông T5, ông Ng đều biết và có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng, không ai có ý kiến gì.

Mặt khác, căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phần đất chuyển nhượng cấp cho cá nhân bà C không phải là đất cấp cho hộ, do đó bà C có toàn quyền định đoạt đối với phần đất của bà, về hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được đảm bảo. Đồng thời, phần đất tranh chấp đã được Ủy ban nhân dân huyện Châu T cấp quyền sử dụng đất cho ông Lê Hữu T2 từ năm 2007 nhưng đến năm 2013 mới phát sinh tranh chấp, và tại Công văn 628/UBND ngày 23/10/2014 của Ủy ban nhân dân huyện Châu T, tỉnh Hậu Giang khẳng định về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Hữu T2 là đúng pháp luật. Nguyên đơn cho rằng do bị đơn giao chưa đủ tiền, nên chưa giao đất và yêu cầu hủy hợp đồng và hủy giấy chứng nhận của ông T2 là không có căn cứ. Do vậy, Việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

[5] Đối với yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Dương Văn T5 yêu cầu công nhận tài sản trên đất là của ông. Hội đồng xét xử xét thấy: Cây trồng được trồng sau khi các bên thực hiện xong việc chuyển nhượng và đã chuyển quyền sử dụng đất sang ông T2, cây trồng trong thời gian có tranh chấp. Mặt khác, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn và gia đình nguyên đơn phải có nghĩa vụ di dời cây trồng trong một thời gian nhất định để giao đất lại cho bị đơn. Hết thời hạn được ấn định mà nguyên đơn và gia đình nguyên đơn không di dời thì bị đơn có quyền định đoạt đối với các cây trồng trên phần đất tranh chấp là có căn cứ.

[6] Tại phiên tòa hôm nay, người kháng cáo không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ gì mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo.

Từ những căn cứ trên xét kháng cáo của nguyên đơn bà Đinh Thị C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn T5 không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận. Chấp nhận đề nghị của đại diện viện kiểm sát tại phiên tòa.

[7] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Do bị đơn yêu cầu phản tố sau khi có thông báo mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và đã có quyết định đưa vụ án ra xét xử nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự. Sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn không có kháng cáo.



[8] Đối với yêu cầu độc lập của ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển V yêu cầu công nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T2 là hợp pháp.

[9] Về chi phí phí thẩm định, định giá, đo vẽ lược đồ: Nguyên đơn phải chịu là phù hợp. Tuy nhiên, theo hồ sơ thể hiện chi phí thẩm định, định giá, vẽ lược đồ là 6.776.000đồng nên việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định nguyên đơn phải chịu 7.226.000đồng là chưa chính xác. Do Tòa án cấp sơ thẩm tổng hợp nhầm nên Tòa án cấp phúc thẩm điều chỉnh lại cho phù hợp. Cụ thể: bà Đinh Thị C và ông Nguyễn Hoàng B1 phải chịu là 6.776.000đồng. Bà C, ông B1 đã nộp 4.000.000 đồng, ông Lê Hữu T2 đã nộp 3.226.000đồng. Bà C, ông B1 phải nộp thêm 2.776.000 đồng. Cụ thể bà Đinh Thị C và ông Nguyễn Hoàng B1 mỗi người phải nộp là 1.388.000 đồng để giao trả cho ông Lê Hữu T2. Riêng đối với số tiền 450.000đồng ông Lê Hữu T2 nộp dư theo phiếu thu ngày 30 tháng 9 năm 2015 và bảng kê danh sách chi tiền bồi dưỡng thẩm định, định giá ngày 17 tháng 6 năm 2015 của Tòa án nhân dân huyện Châu T, thì ông T2 liên hệ Tòa án huyện để nhận lại.

[10] Án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng: Vụ án được thụ lý trước khi có Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, do đó Hội đồng xét xử sơ thẩm áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án để giải quyết. Theo đó mặc dù nguyên đơn đã lớn tuổi nhưng không được xem xét để miễn án phí là chưa phù hợp. Vì Theo quy định tại Khoản 1 Điều 48 của Nghị quyết thì “Đối với những vụ việc đã được Tòa án thụ lý để giải quyết theo thủ tục sơ thẩm hoặc theo thủ tục phúc thẩm trước ngày 01 tháng 01 năm 2017 nhưng sau ngày 01 tháng 01 năm 2017 Tòa án mới giải quyết theo thủ tục sơ thẩm, phúc thẩm thì các quyết định về án phí, lệ phí Tòa án được thực hiện theo quy định của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; trường hợp theo quy định của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 mà đương sự, người bị kết án phải chịu án phí, lệ phí Tòa án nhưng theo quy định của Nghị quyết này thì đương sự, người bị kết án không phải chịu hoặc được miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án thì áp dụng quy định của Nghị quyết này”. Trong trường hợp này, bà C là người cao tuổi và nếu có đơn thì sẽ được miễn án phí theo quy định của nghị quyết 326 nhưng do bà C không có đơn nên vẫn phải chịu theo quy định. Cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo bà Đinh Thị C và ông Dương Văn T5 phải chịu theo quy định nhưng do bà C là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí phúc thẩm. Ông T5 được khấu trừ vào biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004124 ngày 11 tháng 8 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu T, tỉnh Hậu Giang thành án phí.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: vào các Điều 689, 697, 698, 699, 702 Bộ luật dân sự năm 2005;

Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228, 229, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Các Điều 106, 127, 136 Luật đất đai 2003;

Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH, 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.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Đinh Thị C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn T5.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 20/2020/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Châu T, tỉnh Hậu Giang về chi phí thẩm định, định giá, đo vẽ lược đồ.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

*Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển V. \_*

[1] Công nhận phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế 10.094 m<sup>2</sup> đất trồng lúa, tại thửa 934, tờ bản đồ số 08, đất tọa lạc ấp Đông Lợi A, xã Đông Ph, huyện Châu T, tỉnh Hậu Giang. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00278 ngày 13/6/2007 cho ông Lê Hữu T2 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Lê Hữu T2.

[2] Công nhận phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế 4.518 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, thửa 944, tờ bản đồ số 08, đất tọa lạc ấp Đông Lợi A, xã Đông Ph, huyện Châu T, tỉnh Hậu Giang. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00263 ngày 13/6/2007 cho ông Lê Hữu T2 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Lê Hữu T2.

[3] Buộc bà Đinh Thị C, ông Nguyễn Hoàng B1 và các con bà C phải giao lại phần đất có tổng diện tích đo đạc thực tế 14.612 m<sup>2</sup> tại thửa 934, 944, tờ bản đồ 08, đất tọa lạc ấp Đông Lợi A, xã Đông Ph, huyện Châu T, tỉnh Hậu Giang cho ông Lê Hữu T2 (có lược đồ kèm theo).

[4] Buộc bà Đinh Thị C, ông Nguyễn Hoàng B1 và các con bà C phải di dời T1 bộ cây trồng và vật kiến trúc trên đất để giao đất cho ông Lê Hữu T2.

[5] Trong hạn 06 (Sáu) tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật nếu bà Đinh Thị C, ông Nguyễn Hoàng B1 và các con bà C không di dời, hoặc di dời không hết T1 bộ cây trồng và vật kiến trúc trên đất thì ông Lê Hữu T2 có T1 quyền định đoạt đối với cây trồng và vật kiến trúc còn lại trên đất.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đinh Thị C và ông Nguyễn Hoàng B1 mỗi người phải nộp 300.000 đồng. Khấu trừ 200.000 đồng số tiền tạm ứng án phí bà C, ông B1 đã nộp theo biên lai thu tiền số 0007002 và 0007003 ngày 21/11/2013 và 100.000 đồng tiền tạm ứng án phí B1 sung theo biên lai thu số 0005168 và 0005169 ngày 18/7/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu T, tỉnh Hậu Giang thành án phí. Như vậy bà C, ông B1 đã nộp đủ.

Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển V được nhận lại 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001805 và 0001806 cùng ngày 21/4/2015 của Chi cục thi hành án huyện Châu T, tỉnh Hậu Giang.

[7] Chi phí thẩm định, định giá, đo vẽ lược đồ: Bà Đinh Thị C và ông Nguyễn Hoàng B1 phải chịu là 6.776.000 đồng. Bà C, ông B1 đã nộp 4.000.000 đồng, ông Lê Hữu T2 đã nộp 3.226.000 đồng. Bà C, ông B1 phải nộp thêm 2.776.000 đồng. Cụ thể bà Đinh Thị C và ông Nguyễn Hoàng B1 mỗi người phải nộp là 1.388.000 đồng để giao trả cho ông Lê Hữu T2. Riêng đối với số tiền 450.000 đồng ông Lê Hữu T2 nộp dư theo phiếu thu ngày 30 tháng 9 năm 2015 và bảng kê danh sách chi tiền bồi dưỡng thẩm định, định giá ngày 17 tháng 6 năm 2015 của Tòa án nhân dân huyện Châu T, thì ông T2 liên hệ Tòa án huyện Châu T, tỉnh Hậu Giang để nhận lại.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đinh Thị C là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí phúc thẩm nên được miễn án phí phúc thẩm; Ông Dương Văn T5 phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004124 ngày 11 tháng 8 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu T, tỉnh Hậu Giang thành án phí.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 13/4/2021).

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND H. Châu T;
- Chi cục THADS H.Châu T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**Hồ Văn Luông**