

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 113/2021/DS-PT

Ngày 27-4-2021

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp  
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đào Minh Đa

*Các Thẩm phán:*

Bà Nguyễn Thị Huyền

Ông Phan Trí Dũng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Dương Thị Kim Thoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Ông Phan Văn Lợi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và 27 tháng 4 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 370/2020/TLPT-DS ngày 13/11/2020 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2020/DS-ST ngày 21/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 311/2020/QĐPT-DS ngày 19/11/2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1962; địa chỉ: Số 9/3, khu phố BA, phường B1, thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

- *Bị đơn:* Vợ chồng ông Nguyễn Anh T2, sinh năm 1958 và bà Hoàng Thị Ngọc B, sinh năm 1958; cùng địa chỉ: Ấp 7, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Bà Vũ Thị Kim L, sinh năm 1974; địa chỉ: Số 220/8, đường Võ Văn H, phường Long T3, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 30/11/2020).

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

1. Bà Lý Thị Thu H1, sinh năm 1984;

2. Ông Lý Khánh H2, sinh năm 1991;

3. Ông Lý Khánh H3, sinh năm 1986;

Cùng địa chỉ: Số 9/3, khu phố BA, phường B1, thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

4. Ông Lý Khánh Đ, sinh năm 1968; địa chỉ: Số 49/5, khu phố BA, phường B1, thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

5. Bà Lý Thị T3, sinh năm 1973; địa chỉ: Khu phố BA, phường B1, thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

6. Ông Vũ Hoàng T4, sinh năm 1961;

7. Bà Hồ Ngọc P, sinh năm 1962;

Cùng địa chỉ: Ấp K, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương.

8. Ông Đinh Văn N, sinh năm 1961;

9. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1961;

Cùng địa chỉ: Ấp 7, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương.

10. Bà Nguyễn Thị T4, chết năm 2019;

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà T4:

10.1. Bà Võ Thị L, sinh năm 1962;

10.2. Bà Võ Thị T5, sinh năm 1966;

10.3. Bà Võ Thị O, sinh năm 1976;

10.4. Bà Võ Thị R, sinh năm 1978;

Cùng địa chỉ: Ấp 7, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương.

10.5. Bà Võ Thị N2; địa chỉ: Xã T6, huyện P, tỉnh Bình Dương.

10.6. Bà Võ Thị Q, sinh năm 1970; địa chỉ: Ấp B, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương.

11. Bà Võ Thị T5, sinh năm 1966;

12. Ông Hồ Ngọc Đ.

Cùng địa chỉ: Ấp 7, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương.

13. Bà Trần Thị C, sinh năm 1938; địa chỉ: Ấp 7, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương.

14. Ông Nguyễn Anh N3, sinh năm 1979; địa chỉ: Ấp 7, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương.

15. Cơ quan U huyện P; địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn Phước Vĩnh, huyện P, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Anh T2 và bà Hoàng Thị Ngọc B.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 06/12/2017, đơn thay đổi, rút một phần yêu cầu khởi kiện đề ngày 16/3/2020 của bà Nguyễn Thị H và các lời khai tại Tòa án, bà H trình bày:*

Bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông T2, bà B trả quyền sử dụng đất với diện tích 105.684,6m<sup>2</sup>; tọa lạc tại ấp 7, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương; đối với 3.900 cây cao su do ông T2, bà B trồng trái phép trên diện tích đất nêu trên thì ông T2, bà B phải tự thanh lý để trả đất cho bà H, bà H không bồi thường; cụ thể diện tích các thửa đất như sau:

- Diện tích 41.882,2m<sup>2</sup>; thuộc thửa đất số 04, tờ bản đồ số 44; trên đất có 2000 cây cao su do ông T2, bà B trồng năm 2008.

- Diện tích đất 26.350,3m<sup>2</sup>; thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 44; trên đất có 1.200 cây cao su do ông T2, bà B trồng năm 2008.

Nguồn gốc thửa đất số 04 và 55, tờ bản đồ số 44 nêu trên là của ông Lý Khánh H3 (ông H3 chồng của bà H, chết ngày 02/3/2010) nhận chuyển nhượng từ ông T2, bà B theo hợp đồng giao kèo sang nhượng đất ngày 20/12/1998; nội dung hợp đồng giao kèo sang nhượng đất là ông T2, bà B chuyển nhượng cho ông H3 diện tích đất khoảng 73.033m<sup>2</sup>, trong hợp đồng các bên không thỏa thuận giá trị tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng thực tế ông H3 nhận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên là 11.000.000 đồng/1ha (mười một triệu đồng/ một héc-ta), ông H3 đã giao cho ông T2, bà B số tiền nhận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên là 80.336.000 đồng.

- Diện tích đất 18.124,6m<sup>2</sup>; thuộc thửa đất số 63, tờ bản đồ số 39; trên đất có 700 cây cao su do ông T2, bà B trồng năm 2008 (đã trừ diện tích đất mồ mã 53,1m<sup>2</sup> bà H không tranh chấp)

Nguồn gốc thửa đất số 63 là ông H3 nhận chuyển nhượng của ông Hồ Ngọc Đ, bà Võ Thị T5 ngày 20/12/1998; nội dung hợp đồng là ông Đ, bà Trao chuyển nhượng cho ông H3 diện tích đất khoảng 17.288m<sup>2</sup>, hợp đồng không ghi số tiền cụ thể nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 11.000.000 đồng/1ha (mười một triệu đồng một héc-ta), ông H3 đã giao cho ông Đ, bà Trao số tiền nhận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên là 19.016.800 đồng.

- Diện tích đất 7.534,8m<sup>2</sup>; thuộc thửa đất số 314, tờ bản đồ số 44; không có tài sản trên đất. Nguồn gốc thửa đất này ông H3 nhận chuyển nhượng của ông Vũ Hoàng T4 và bà Hồ Ngọc P ngày 20/12/1998; nội dung hợp đồng là ông T4, bà P chuyển nhượng cho ông H3 diện tích đất khoảng 9.754m<sup>2</sup>, hợp đồng không ghi số tiền cụ thể nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 11.000.000 đồng/1ha (mười một triệu đồng/ một héc-ta), ông H3 đã giao cho ông T4, bà P số tiền 10.729.400 đồng.

- Diện tích đất 11.792,7m<sup>2</sup>; thuộc thửa đất số 329, tờ bản đồ số 44; không có tài sản trên đất. Nguồn gốc thửa đất này ông H3 nhận chuyển nhượng của ông Đinh Văn N (N) và bà Nguyễn Thị N1 ngày 20/12/1998, nội dung hợp đồng là ông N, bà N1 chuyển nhượng cho ông H3 diện tích đất khoảng 32.431m<sup>2</sup>, hợp

đồng không thỏa thuận giá trị tiền chuyển nhượng nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 11.000.000 đồng/1ha (mười một triệu đồng/ một héc-ta), ông H3 đã giao cho ông N, bà N1 số tiền nhận chuyển nhượng là 35.674.100 đồng.

Sau khi nhận chuyển nhượng các thửa đất trên, ông H3 đăng ký kê khai và được Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã A, huyện P cấp Giấy đăng ký số 18/1529 ngày 05/11/2001; sau đó hồ sơ cấp đất được chuyển cho Phòng T6 huyện P để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 11/3/2004. Trong quá trình chờ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H3 bị khởi tố và bắt tạm giam; đến ngày 02/3/2010, ông H3 chết. Khi ông H3 bị bắt tạm giam thì vợ chồng ông T2, bà B lấn chiếm đất của ông H3 và sử dụng cho đến nay.

Theo nội dung Văn bản thỏa thuận phân chia thừa kế số 1719, chứng thực ngày 28/02/2011 thì vợ chồng bà H, ông H3 có 03 người con (Lý Thị Thu H1, Lý Khánh H2, Lý Khánh H3); cha mẹ ông H3 là ông Lý Khánh H5, chết năm 1968 và bà Phạm Thị Hợi; các thừa kế khác của ông H3 thống nhất để tài sản của ông H3 cho bà H được thừa kế. Bà H nhiều lần yêu cầu ông T2, bà B phải trả lại đất cho bà H nhưng ông T2 và bà B không thực hiện.

Đất hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà H yêu cầu ông T2, bà B phải trả lại các thửa đất trên.

- Đối với thửa đất số 11, tờ bản đồ số 38; diện tích 14.703,5m<sup>2</sup>; trên đất có 800 cây cao su của ông T2, bà B: Nguồn gốc đất do ông H3 nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn T7, bà Nguyễn Thị T4 nhưng hiện nay bà H được biết thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Anh N3. Do đó, bà H rút lại yêu cầu khởi kiện thửa đất này để thu thập chứng cứ và khởi kiện ông N3 trong một vụ án khác.

Bà H không chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng ông T2, bà B.

- Theo đơn yêu cầu phản tố đề ngày 13/3/2020 của bị đơn ông Nguyễn Anh T2 và các lời khai tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Anh T2 là ông Vũ Mạnh Tuấn trình bày:

Ông T2 không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H; ông T2 có đơn phản tố với yêu cầu Tòa án hủy các hợp đồng sang nhượng đất và công nhận quyền sử dụng đất cho ông T2, cụ thể như sau:

+ Hợp đồng giao kèo sang nhượng đất lập ngày 20/12/1998 (Cơ quan U (viết tắt CƠ QUAN U) xã A xác nhận ngày 23/12/1998) giữa ông Lý Khánh H3 và ông Nguyễn Anh T2 đối với diện tích đất đo thực tế hiện nay là 14.703,5m<sup>2</sup> (thửa đất số 11, tờ bản đồ số 38). Trên đất có 800 cây cao su được ông T2 trồng năm 2007 - 2008; nguồn gốc do ông T2 khai phá và sử dụng từ năm 1975; năm 1998, ông T2 thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Lý Khánh H3 theo hợp đồng giao kèo sang nhượng đất ngày 20/12/1998 được Cơ quan U xã A xác nhận ngày 23/12/1998. Tuy nhiên, việc sang nhượng đất không thành, do ông H3 không thanh toán tiền chuyển nhượng đất cho ông T2 nên ông T2 không giao đất cho ông H3.

+ Hợp đồng giao kèo sang nhượng đất lập ngày 20/12/1998 (Cơ quan U xã A xác nhận ngày 23/12/1998) giữa ông Lý Khánh H3 và ông Võ Văn T7 đối với diện tích đất đo thực tế hiện nay là 18.177,7m<sup>2</sup> (thửa số 63, tờ bản đồ số 39); diện tích đất này do ông T2 mua của vợ chồng ông Võ Văn T7, bà Nguyễn Thị T4 (13.175m<sup>2</sup>) và của vợ chồng ông Đoàn Văn T8, bà Trần Thị C (diện tích 4.620m<sup>2</sup>). Việc ông T7 tự ý ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông H3 ngày 20/12/1998 là không đúng, vì ông H3 không trả tiền cho ông T7. Trên đất có 700 cây cao su được ông T2 trồng năm 2007 – 2008; ông T2 đã đăng ký kê khai năm 2001, nhưng hiện nay giấy tờ đã bị thất lạc nên không cung cấp được cho Tòa án.

+ Hợp đồng giao kèo sang nhượng đất lập ngày 20/12/1998 (Cơ quan U xã A xác nhận ngày 23/12/1998) giữa ông Lý Khánh H3 và ông Vũ Hoàng T4 đối với diện tích đo thực tế hiện nay là 7.534,8m<sup>2</sup> (thửa đất số 314, tờ bản đồ số 44); diện tích đất này do ông T2 mua của ông T4, ông T4 tự ý ký chuyển nhượng cho ông H3 là không đúng, vì ông T2 là người trả tiền cho ông T4. Do ông H3 không thanh toán đủ tiền cho ông T2 nên ông T2 không giao đất cho ông H3, sau đó ông T2 đã đăng ký kê khai năm 2001 nhưng hiện nay giấy tờ đã bị thất lạc nên không cung cấp được cho Tòa án; hiện không có tài sản trên đất.

+ Hợp đồng giao kèo sang nhượng đất lập ngày 20/12/1998 (Cơ quan U xã A xác nhận ngày 23/12/1998) giữa ông Lý Khánh H3 và ông Đinh Văn N đối với diện tích đất đo thực tế hiện nay là 11.792,7m<sup>2</sup> (thửa 329, tờ bản đồ số 44); diện tích đất này do ông T2 mua của ông Đinh Văn N, bà Nguyễn Thị N1, sau này ông N tự ý ký chuyển nhượng cho ông H3 là không đúng, vì ông T2 là người trả tiền cho ông N. Hiện nay đất đang để trống, không có cây trồng trên đất. Ông T2 có biết ông N ký hợp đồng chuyển nhượng lại đất cho ông H3 ngày 20/12/1998 (CƠ QUAN U xã A xác nhận ngày 23/12/1998) nhưng không có việc giao nhận tiền (vàng) chuyển nhượng đất. Do ông H3 không thanh toán đủ tiền cho ông T2 nên ông T2 không giao đất cho ông H3, sau đó ông T2 đã đăng ký kê khai năm 2001 nhưng hiện nay giấy tờ đã bị thất lạc nên không cung cấp được cho Tòa án.

- Theo đơn yêu cầu phản tố đề ngày 13/3/2020 của bị đơn bà Hoàng Thị Ngọc B và các lời khai tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của bà B là ông Vũ Mạnh T8 trình bày:

Bà B (vợ ông Nguyễn Anh T2) được CƠ QUAN U huyện Đ, tỉnh S (nay thuộc huyện P, tỉnh Bình Dương) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 187 ngày 22/6/1996 đối với diện tích đất 73.033m<sup>2</sup>. Nghe theo ý kiến chồng (ông T2) nên ngày 20/12/1998, vợ chồng bà B và ông T2 ký giấy chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 73.033m<sup>2</sup> cho ông Lý Khánh H3 để phục vụ việc làm ăn chung, tuy nhiên việc chuyển nhượng không thành, ông H3 không trả tiền cho bà B, ông T2. Nay, bà B yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/12/1998 giữa vợ chồng bà B, ông T2 và ông H3; yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho bà B, cụ thể hiện nay đất thuộc

thửa số 04, tờ bản đồ 44, diện tích 43.332m<sup>2</sup> và thửa số 55, tờ bản đồ số 44, diện tích 26.350m<sup>2</sup>; trên đất 3.200 cây cao su của bà B.

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

*Bà Lý Thị Thu H1, ông Lý Khánh H2, ông Lý Khánh H3 trình bày:* Bà H1, ông H2, ông H3 là con của ông Lý Khánh H3 và bà Nguyễn Thị H, hiện nay ông H3 đã chết, bà H khởi kiện yêu cầu ông T2, bà B trả lại các diện tích đất nêu trên thì bà H1, ông H2, ông H3 thống nhất yêu cầu khởi kiện của bà H, không có yêu cầu nào khác và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

*Ông Lý Khánh Đ, bà Lý Thị T3 trình bày:* Ông Đ, bà T3 là em ruột của ông Lý Khánh H3, cha mẹ Ông Đ, bà T3 là ông Lý Khánh H5 chết năm 1968, bà Phạm Thị Hợi chết năm 2016; ông H5, bà H6 có 03 người con là Lý Khánh H3, Lý Khánh Đ, Lý Thị T3, ngoài ra không có con đẻ, con nuôi nào khác. Hiện nay, ông H3 đã chết, bà H khởi kiện yêu cầu ông T2, bà B trả lại các diện tích đất nêu trên thì Ông Đ, bà T3 thống nhất và không có yêu cầu nào khác và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng T4, bà Hồ Ngọc P trình bày:* Năm 1998, bà Phương và ông T4 có chuyển nhượng cho ông C (không rõ họ tên, năm sinh, địa chỉ) diện tích đất 9.754m<sup>2</sup> với giá trị 1,9 cây vàng 9999; đất tọa lạc tại ấp 7, xã A, huyện P. Sau đó, ông T4, bà P có ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Lý Khánh H3 hay không thì thời gian đã lâu nên không nhớ rõ; ông T4, bà P khẳng định không chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Anh T2. Ông T4, bà P đã chuyển nhượng đất, nhận vàng đầy đủ từ lâu nên không còn liên quan đến đất tranh chấp, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Văn N, bà Nguyễn Thị N1 trình bày:* Ông Đinh Văn N (N) và bà Nguyễn Thị N1 là vợ chồng; trước đây, vợ chồng ông N có diện tích đất 32.431m<sup>2</sup> thuộc khu vực Chà R nay là ấp 7, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương. Ngày 20/12/1998, vợ chồng ông N, bà N1 có ký hợp đồng giao kèo sang nhượng diện tích đất nêu trên cho ông Lý Khánh H3, được CƠ QUAN U xã A xác nhận ngày 23/12/1998. Ông N, bà N1 được biết sau khi nhận chuyển nhượng đất thì ông H3 có kê khai đăng ký quyền sử dụng đất. Bà N1 không có tên trong hợp đồng giao kèo sang nhượng đất ngày 20/12/1998 là do vợ chồng ông N thỏa thuận để một mình ông N (N) ký tên hợp đồng với ông Lý Khánh H3. Ông N, bà N1 khẳng định vợ chồng ông N chỉ chuyển nhượng đất cho ông H3, không chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông T2 và bà B. Do là người cùng địa phương với ông T2, bà B nên vợ chồng ông N biết rõ vợ chồng ông T2, bà B chỉ là người đứng ra giới thiệu (có nhận tiền môi giới) để ông H3 nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông N và một số hộ dân khác. Ông N, bà N1 không còn quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến đất tranh chấp.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T4 (chết năm 2019); người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà T4 có bà Võ Thị L, bà Võ Thị O, bà Võ Thị R, bà Võ Thị N2, bà Võ Thị Q trình bày:* Vào năm 1998, cha mẹ các

ông bà (ông T7 chết năm 2000 và bà T4 chết năm 2019) có chuyển nhượng 1,3 ha đất tọa lạc tại ấp 7, xã A, huyện P, không nhớ tên người nhận chuyển nhượng đất là ông Lý Khánh H3 hay ông Nguyễn Anh T2. Các ông bà xác định đất chuyển nhượng đã lâu nên không còn quyền lợi liên quan đến đất tranh chấp, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị T5 và là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T4 trình bày:* Tại bản tự khai ngày 09/9/2020, bà Trao khai rằng năm 1998 vợ chồng bà T5, ông Đ có chuyển nhượng đất cho ông Lý Khánh H3, địa chỉ xã B3, huyện T9, tỉnh Bình Dương (nay là phường B3, thành phố T1, tỉnh Bình Dương), diện tích đất chuyển nhượng là 17.288m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp 7, xã A, huyện P; hai bên có ký hợp đồng giao kèo sang nhượng đất ngày 20/12/1998, sau đó được Cơ quan U xã A xác nhận. Ngoài ra bà T5, ông Đ không chuyển nhượng đất cho ai khác, không còn quyền lợi liên quan đến đất tranh chấp, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Ngọc Đ:* Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập, niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng ông Đ vắng mặt không có lý do theo giấy triệu tập và thông báo của Tòa án, không cung cấp chứng cứ nào liên quan đến vụ án cho Tòa án, nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt ông Đ theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị C trình bày:* Do thời gian quá lâu nên bà C không nhớ ngày 05/11/1998, bà C và ông T10 (chết năm 2008; bà C là người thừa kế ở hàng thứ nhất của ông T10) có ký giấy sang nhượng đất cho ông Nguyễn Anh T2 diện tích đất 4.620m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp 7, xã A, huyện P hay không; đất chuyển nhượng đã lâu hiện nay bà C không có quyền lợi liên quan đến đất tranh chấp, đề nghị Tòa án quyết vắng mặt.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh N3 trình bày:* Ông N3 là con của ông T2, bà B, hiện nay thửa đất số 11, tờ bản đồ số 38 tọa lạc tại ấp 7, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương, diện tích theo kết quả đo đạc thực tế hiện nay là 14.703,5m<sup>2</sup>; trên đất có 800 cây cao su trên 04 năm tuổi, ông T2 và bà B là người trực tiếp sử dụng. Hiện nay, bà Nguyễn Thị H tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Anh T2, bà Hoàng Thị Ngọc B liên quan đến thửa đất nêu trên, ông N3 đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, ông N3 thống nhất với yêu cầu phản tố và ý kiến ông Nguyễn Anh T2 và bà Hoàng Thị Ngọc B, do bận công việc nên ông N3 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Cơ quan U huyện P trình bày tại Công văn số 648/CƠ QUAN U-NC ngày 03/7/2019:* Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 178/QSĐĐ cấp ngày 22/6/1996, đối với diện tích đất 73.033m<sup>2</sup> do Cơ quan U huyện Đ, tỉnh S (nay là huyện P, tỉnh Bình Dương) cấp cho bà Hoàng Thị Ngọc B; nay thuộc các thửa đất số: 04, 55, tờ bản đồ số 44 tọa lạc tại xã A, huyện P. Đến nay, bà B chưa cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

đề nghị Tòa án xác minh tại Cơ quan U xã nơi có đất tranh chấp. Đối với các thửa đất 11, tờ bản đồ số 38, thửa 63, tờ bản đồ số 39, thửa 314 và thửa 329 tờ bản đồ số 44, hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quy hoạch đất trồng cây lâu năm.

- *Tại bản tự khai ngày 25/10/2019, người làm chứng ông Nguyễn Đức T11 trình bày:* Nguồn gốc đối với các thửa đất trong đơn khởi kiện đề ngày 12/12/2017 của bà Nguyễn Thị H khởi kiện ông T2, bà B là của ông Lý Khánh H3 (chồng bà H) nhận chuyển nhượng của các hộ dân tại xã A, huyện P khoảng năm 1998 và kê khai đăng ký năm 2001, hiện nay các thửa đất nêu trên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa thì ông T11 không rõ, ông T11 đề nghị Tòa án quyết vụ án vắng mặt.

- *Tại bản tự khai ngày 25/10/2019, người làm chứng ông Phạm Văn T11 trình bày:* Diện tích đất hiện nay bà H tranh chấp với ông T2, bà B khoảng 122.591m<sup>2</sup> có nguồn gốc của ông Lý Khánh H3 (chồng bà H) nhận chuyển nhượng từ người khác. Năm 2000, Nhà nước cho đăng ký quyền sử dụng đất đại trà; thời điểm này, ông T12 làm tổ trưởng ấp 7, xã A và thành viên của hội đồng đăng ký đất đai xã A, huyện P; ông Nguyễn Anh T2 đến Cơ quan U xã A đăng ký đất nhưng ông T12 không chấp nhận cho ông T2 kê khai đăng ký với lý do ông T2 không có đất, ông T12 xin giải quyết vụ án vắng mặt.

- *Tại bản tự khai ngày 25/10/2019 và biên bản lấy lời khai ngày 31/8/2020, người làm chứng ông Đặng Thái Đ trình bày:* Thời điểm năm 1998, ông Đ làm Chủ tịch Cơ quan U xã A có xác nhận của 06 hộ dân trú tại ấp 7, xã A chuyển nhượng đất cho ông Lý Khánh H3, gồm: Ông Trương T13 diện tích 1.704m<sup>2</sup>; Nguyễn Anh T2 diện tích 15.916m<sup>2</sup>; Hoàng Thị Ngọc B diện tích 73.221m<sup>2</sup> (ông T2 và bà B là vợ chồng); Hồ Ngọc Đ diện tích 17.288m<sup>2</sup>; Đinh Văn N diện tích 32.431m<sup>2</sup>; Võ Hoàng T11 diện tích 9.754m<sup>2</sup>; Võ Văn T7 diện tích 13.330m<sup>2</sup>; sau đó, ông Đ ký xác nhận và chuyển hồ sơ lên huyện P, tỉnh Bình Dương. Sự việc ngày 05/12/1998 Cơ quan U xã A ký chứng thực vào các giấy giao kèo sang nhượng đất giữa ông Võ Văn T7 với ông Nguyễn Anh T2, giữa ông Hồ Ngọc Đ và ông Nguyễn Anh T2, giữa ông Vũ Hoàng T4 với ông Nguyễn Anh T2, nhưng đến ngày 23/12/1998 Cơ quan U xã A tiếp tục chứng thực các hợp đồng giao kèo sang nhượng đất giữa ông Võ Văn T7 và ông Lý Khánh H3, giữa ông Hồ Ngọc Đ và ông Lý Khánh H3, giữa ông Vũ Hoàng T4 và ông Lý Khánh H3 đối với các thửa đất nêu trên là do lúc đầu ông H3 nhờ ông T2 đứng ra nhận chuyển nhượng đất hộ ông H3, sau đó khi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H3 phải làm đúng thủ tục đúng và ký trực tiếp với các hộ dân chuyển nhượng đất cho ông H3. Do đó, ngày 23/12/1998 Cơ quan U xã A ký chứng thực các hợp đồng giao kèo sang nhượng đất giữa ông T7 và ông H3, giữa ông Đ và ông H3, giữa ông T4 và ông H3; việc Cơ quan U xã A ký chứng thực các hợp đồng giao kèo sang nhượng đất cho ông H3 là đúng trình tự quy định của pháp luật, các đương sự có mặt tại Cơ quan U xã A khi chứng thực, sự việc này ông Nguyễn Anh T2 có chứng kiến và biết, ông Đ xin giải quyết vụ án vắng mặt.



Tại bản tự khai ngày 25/10/2019 và biên bản lấy lời khai ngày 31/8/2020 người làm chứng ông Nguyễn Trọng K trình bày: Đối với diện tích đất của 06 thửa đất tọa lạc tại ấp 7, xã A, huyện P theo hợp đồng ông H3 nhận chuyển nhượng là 161.752m<sup>2</sup>; giá chuyển nhượng năm 1998 là 11.000.000 đồng/1ha, tổng giá trị là 177.927.200 đồng. Tổng diện tích đất theo bản đồ chính quy năm 2000 của 06 thửa đất 04, 55, 11, 63, 314, 329 là 122.592,8m<sup>2</sup>; nguồn gốc diện tích đất này do ông H3 nhận chuyển nhượng năm 1998, có kê khai đăng ký vào tháng 10 năm 2001, được Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã A cấp giấy ngày 05/11/2011, quyền số 18/1529 chuyển hồ sơ đề nghị Phòng T6 huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/03/2004. Ông K là người nhận chuyển nhượng đất của một số hộ dân tại ấp 7, xã A cùng thời điểm với ông H3 nên biết rõ ông Nguyễn Anh T2 chỉ đứng ra môi giới để ông H3 nhận chuyển nhượng của các hộ dân rồi ông T2 hưởng tiền phí giới thiệu; trong quá trình chờ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H3 bị khởi tố tạm giam; năm 2010, ông H3 chết. Vì vậy, ông K thấy hành vi của ông T2 và bà B là chiếm đất của ông Lý Khánh H3 và bà Nguyễn Thị H, ông K xin giải quyết vụ án vắng mặt.

Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2020/DS-ST ngày 21/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đối với bị đơn ông Nguyễn Anh T2, bà Hoàng Thị Ngọc B về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

2. Buộc ông Nguyễn Anh T2, bà Hoàng Thị Ngọc B phải chặt, thu hoạch 3.900 cây cao su ông T2, bà B trồng năm 2008 và trả cho bà Nguyễn Thị H tổng diện tích đất 105.684,6m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp 7, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương, cụ thể như sau:

2.1. Buộc ông Nguyễn Anh T2, bà Hoàng Thị Ngọc B phải chặt, thu hoạch 2000 cây cao su ông T2, bà B trồng năm 2008, trả cho bà Nguyễn Thị H diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế hiện nay là 41.882,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 04, tờ bản đồ số 44, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp 7, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương, có tứ cận:

Hướng Đông giáp thửa đất số 05, 324, có cạnh dài 154,77m;

Hướng Tây giáp đường đất, có cạnh dài 123,81m;

Hướng Nam giáp đường đất, có cạnh dài 263,46m;

Hướng Bắc giáp thửa đất số 60, tờ bản đồ số 39, có cạnh dài 333,38m (có sơ đồ bản vẽ kèm theo Bản án).

2.2. Buộc ông Nguyễn Anh T2, bà Hoàng Thị Ngọc B phải chặt, thu hoạch 1.200 cây cao su ông T2, bà B trồng năm 2008, trả cho bà Nguyễn Thị H diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế hiện nay là 26.350,3m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 44, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại ấp 7, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương, có tứ cận:

Hướng Đông giáp thửa đất số 42, có cạnh dài 69,98m;

Hướng Tây giáp thửa đất số 61, có cạnh dài 154,65m;

Hướng Nam giáp đường đất, có cạnh dài 199,84m;

Hướng Bắc giáp thửa đất số 09, 14, 16, có cạnh dài 233,45m (có sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án).

2.3. Buộc ông Nguyễn Anh T2, bà Hoàng Thị Ngọc B phải chặt, thu hoạch 700 cây cao su ông T2, bà B trồng năm 2008, trả bà Nguyễn Thị H diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế hiện nay là 18.124,6m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 63, tờ bản đồ số 39, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại ấp 7, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương, có tứ cận:

Hướng Đông giáp thửa đất số 61, 62 có cạnh dài 213,05m;

Hướng Tây giáp thửa đất số 61, 28 có cạnh dài 155,36m;

Hướng Nam giáp thửa 29, 01, có cạnh dài 150,72m;

Hướng Bắc giáp đất hoang ven sông, có cạnh dài 120,72m (có sơ đồ bản vẽ kèm theo Bản án).

2.4. Buộc ông Nguyễn Anh T2, bà Hoàng Thị Ngọc B trả bà Nguyễn Thị H diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế hiện nay là 7.534,8m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 314, tờ bản đồ số 44, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại ấp 7, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương, có tứ cận:

Hướng Đông giáp thửa đất số 315, 300, có cạnh dài 164,31m;

Hướng Nam giáp thửa đất số 09, có cạnh dài 31,46m;

Hướng Tây và hướng Bắc giáp đường đất, có cạnh dài 199,71m (có sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án).

2.5. Buộc ông Nguyễn Anh T2, bà Hoàng Thị Ngọc B trả bà Nguyễn Thị H diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế hiện nay là 11.792,7m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 329, tờ bản đồ số 44, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại ấp 7, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương, có tứ cận:

Hướng Đông giáp đường đất, có cạnh dài 29,86m;

Hướng Tây giáp thửa đất số 09, có cạnh dài 42,60m;

Hướng Nam giáp thửa đất số 327, có cạnh dài 206,44m;

Hướng Bắc giáp đường đất, có cạnh dài 252,5m (có sơ đồ bản vẽ kèm theo Bản án).

Bà Nguyễn Thị H được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các diện tích đất nêu trên theo bản án của Tòa án.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu ông Nguyễn Anh T2, bà Hoàng Thị Ngọc B trả diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế hiện nay là 14.703,5m<sup>2</sup>; trên đất có 800 cây cao su do ông T2, bà B trồng trái

phép trên đất thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại ấp 7, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Anh T2 đối với bà Nguyễn Thị H các yêu cầu như sau:

4.1. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Anh T2 về việc yêu cầu hủy các hợp đồng giao kèo sang nhượng đất: Hợp đồng giao kèo sang nhượng đất lập ngày 20/12/1998 (Cơ quan U xã A xác nhận ngày 23/12/1998) giữa ông Lý Khánh H3 và ông Nguyễn Anh T2; Hợp đồng giao kèo sang nhượng đất lập ngày 20/12/1998 (Cơ quan U xã A xác nhận ngày 23/12/1998) giữa ông Lý Khánh H3 và ông Võ Văn T7; Hợp đồng giao kèo sang nhượng đất lập ngày 20/12/1998 (Cơ quan U xã A xác nhận ngày 23/12/1998) giữa ông Lý Khánh H3 và ông Vũ Hoàng T4; Hợp đồng giao kèo sang nhượng đất lập ngày 20/12/1998 (Cơ quan U xã A xác nhận ngày 23/12/1998) giữa ông Lý Khánh H3 và ông Đinh Văn N.

4.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Anh T2 về việc công nhận 04 diện tích đất theo đo đạc thực tế tranh chấp hiện nay: Diện tích đất 14.703,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 38; diện tích đất 18.177,7m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 63, tờ bản đồ số 39; diện tích đất 7.534,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 314, tờ bản đồ số 44; diện tích đất 11.792,7m<sup>2</sup> thuộc thửa 329, tờ bản đồ số 44 và tài sản trên đất 700 cây cao su, tọa lạc tại ấp 7, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Hoàng Thị Ngọc B đối với bà Nguyễn Thị H các yêu cầu như sau:

5.1. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Hoàng Thị Ngọc B về việc yêu cầu hủy hợp đồng giao kèo sang nhượng đất lập ngày 20/12/1998, được Cơ quan U xã A xác nhận ngày 23/12/1998 giữa ông Lý Khánh H3 và bà Hoàng Thị Ngọc B.

5.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Hoàng Thị Ngọc B về việc công nhận cho bà B 02 diện tích đất theo đo đạc thực tế hiện nay: Diện tích đất 41.882,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 04, tờ bản đồ số 44 và 2000 cây cao su trên đất; diện tích đất 26.3650,3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 44 và 1.200 cây cao su trên đất, đất tọa lạc tại ấp 7, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Ngày 06/10/2020, bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Anh T2 và bà Hoàng Thị Ngọc B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông T2, bà B.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 20/4/2021, người đại diện hợp pháp của bị đơn thừa nhận “bán đất” cho ông H3 diện tích 27,7 ha; ông H3 đưa 200.000.000 đồng, còn thiếu lại 83.000.000 đồng; tuy nhiên, bị đơn cho rằng ông H3 không đưa số tiền 83.000.000 đồng nên xem như ông H3 vi phạm thỏa thuận nên phải

chịu mất số tiền đã đưa là 200.000.000 đồng. Ngoài ra, người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Do bận việc gia đình nên ông T2, bà B không có mặt tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để triệu tập ông T2, bà B và 02 nhân chứng là ông Đinh Văn N (N) và ông Đặng Thái Đ để đối chất, làm rõ và nhằm tạo điều kiện cho ông T2, bà B chứng minh ông H3 có nhận một phần đất và đã chuyển nhượng cho người khác; yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp (đất và tài sản trên đất). Trường hợp không chấp nhận tạm ngừng phiên tòa thì đề nghị Tòa án xử bác yêu cầu khởi kiện của bà H.

Bà H trình bày là ông H3 nhận chuyển nhượng đất, đăng ký, chưa được cấp giấy chứng nhận thì bị bắt giam trong một vụ án khác cho đến khi chết; ông H3 không chuyển nhượng đất cho bất kỳ người nào khác. Bà H không yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp, đề nghị Tòa án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tham gia tố tụng và tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất 41.882,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 04, tờ bản đồ số 44, diện tích 26.350,3m<sup>2</sup>; thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 44, diện tích 18.124,6m<sup>2</sup>; thuộc thửa đất số 63, tờ bản đồ số 39; diện tích 7.534,8m<sup>2</sup>; thuộc thửa đất số 314, tờ bản đồ số 44; diện tích 11.792,7m<sup>2</sup>; thuộc thửa đất số 329, tờ bản đồ số 44; đất tọa lạc tại ấp 7, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương. Chứng cứ nguyên đơn đưa ra là các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực ngày 20/12/1998 giữa bà B, ông T2 với ông H3; giữa ông Hồ Ngọc Đ, Võ Thị T5 với ông H3; giữa ông Vũ Hoàng T4, và Hồ Thị Phương với ông H3 và giữa ông Đinh Văn N, bà Nguyễn Thị N1 với ông H3. Các Hợp đồng này không thể hiện giá chuyển nhượng và việc giao nhận tiền giữa các bên. Trong khi trước đó thửa đất số 63 thì ông Đ, bà Trao đã ký chuyển nhượng cho ông T2 vào ngày 05/11/1998; thửa đất số 314 thì ông Vũ Hoàng T4, và Hồ Thị Phương ký chuyển nhượng cho ông T2 vào ngày 05/12/1998; thửa đất số 329 thì ông Đinh Văn N, bà Nguyễn Thị N1 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T2 vào ngày 05/11/1998.

Theo biên nhận ngày 30/12/1998 (bút lục số 240) thì ông T2 chuyển nhượng cho ông H3 diện tích 270.700m<sup>2</sup> với giá chuyển nhượng là 283.000.000 đồng, ông H3 đã thanh toán 200.000.000 đồng, còn lại 83.000.000 đồng chưa thanh toán. Ông T2 cho rằng do ông H3 chưa thanh toán đầy đủ nên ông T2 chỉ giao một số thửa đất tương đương với số tiền đã thanh toán, còn lại những thửa đất đang tranh chấp chưa giao cho ông H3 nên ông T2 tiếp tục trồng cao su trên đất. Trong khi đó nguyên đơn cho rằng ông H3 đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng nhưng không cung cấp chứng cứ giao nhận tiền nên yêu cầu khởi kiện chưa có đủ cơ sở để chấp nhận.

Theo chứng cứ là biên nhận ngày 30/12/1998 (bút lục 240) thể hiện ông T2, ông H3 đã thỏa thuận chuyển nhượng diện tích là 270.700m<sup>2</sup> nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ những thửa đất nào; Ông T2 đã giao những thửa đất nào cho ông H3, còn những thửa đất nào chưa giao, các thửa đất đang tranh chấp có nằm trong những thửa đất mà ông T2 chưa giao cho ông H3 hay không. Bị đơn có yêu cầu phản tố tuyên hủy các hợp đồng giao kèo sang nhượng đất đã được CƠ QUAN U xã A chứng thực nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa CƠ QUAN U xã A tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Do đó, kháng cáo của bị đơn có cơ sở chấp nhận một phần. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Sau khi nghị án, Hội đồng xét xử quyết định số 30/2021/QĐPT-DS ngày 20/4/2021 về việc tạm ngừng phiên tòa theo yêu cầu của người đại diện hợp pháp của bị đơn.

Tại phiên tòa ngày 27/4/2021, người đại diện hợp pháp của bị đơn đồng ý giá trị tài sản tranh chấp như hai bên đã thỏa thuận tại biên bản ngày 08/11/2019 và rút lại yêu cầu định giá tài sản; các đương sự giữ nguyên yêu cầu của mình, đại diện Viện Kiểm sát không có ý kiến bổ sung.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### **[1] Về Tố tụng:**

[1.1] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hồ Ngọc Đ không có mặt tại nơi cư trú, vợ ôngĐ là bà Võ Thị T5 đã có lời khai trong hồ sơ; Tòa án đã thực hiện việc Thông báo các văn bản tố tụng cho ôngĐ biết (bút lục số 638-64) để thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình như quy định tại khoản 1 Điều 180 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Tại Quyết định số 30/2021/QĐPT-DS ngày 20/4/2021, Tòa án tạm ngừng phiên tòa theo yêu cầu của người đại diện hợp pháp của bị đơn để tạo điều kiện cho bị đơn có mặt tại phiên tòa để chứng minh cho quyền lợi của mình cũng như thực hiện nghĩa vụ về việc yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp. Tuy nhiên, tại phiên tòa ngày 27/4/2021, bị đơn vắng mặt và không trực tiếp đến Tòa để chứng minh, bảo vệ cho quyền lợi của mình. Người đại diện hợp pháp của bị đơn đồng ý giá trị tài sản tranh chấp được ghi nhận tại biên bản thỏa thuận giữa hai bên( bút lục số 298,299) và rút lại yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp, không nêu rõ lý do không thực hiện yêu cầu khác do mình đưa ra và đã được Tòa án chấp nhận; do đó, Tòa án tiếp tục xét xử vụ án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Ông Lý Khánh H3, chết ngày 02/3/2010 (theo Giấy báo tử số 32 quyền số 01/2010 do CƠ QUAN U Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/3/2010). Tại văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 28/02/2011 được Phòng C số 1 tỉnh Bình Dương công chứng ngày 28/02/2011 thì hàng thừa kế thứ nhất của ông Lý Khánh H3 bao gồm bà Phạm

Thị Hợi (mẹ), bà Nguyễn Thị H (vợ), bà Lý Thị Thu H1 (con), ông Lý Khánh H3 (con) và anh Lý Khánh H2 (con). Cha mẹ ông H3 là ông Lý Khánh H5 chết năm 1968 và bà Phạm Thị H6 chết năm 2016; vụ án thụ lý vào tháng 12/2017 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định tư cách tố tụng của ông H5, bà H6 trong vụ án là chưa đúng. Hai người con của ông H5, bà H6 là ông Lý Khánh Đ và bà Lý Thị T3 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là đúng pháp luật.

Cũng theo nội dung văn bản trên thì các thừa kế của ông H3 giao cho bà Nguyễn Thị H được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận do Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã A chứng nhận ngày 05/11/2001 (bao gồm đất nhận chuyển nhượng của bà Hoàng Thị Ngọc B theo hợp đồng ngày 23/12/1998); quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp 7, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương. Do đó, bà H có quyền khởi kiện để đòi lại quyền sử dụng đất do ông H3 đăng ký vào năm 2001 tại ấp 7, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương.

[1.4] Tương tự như trên, ông Võ Văn T7 chết năm 2000, ông Đoàn Văn T8 chết năm 2008 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định tư cách tố tụng trong vụ án là chưa đúng.

[2] Về nội dung:

[2.1] Lời khai của ông T2, bà B trong biên bản hòa giải tại CƠ QUAN U xã A ngày 02/12/2015 và 09/11/2017, các biên bản xác minh của CƠ QUAN U xã A (bút lục từ số 22 đến số 33), bản tự khai ngày 26/3/2018, biên bản ghi lời khai ông T2 ngày 09/6/2008, lời khai của ông Nguyễn Anh N3 (con ông T2) ngày 07/5/2008; lời khai của ông Lý Khánh H3 tại biên bản ngày 17/6/2008, lời khai của các nhân chứng có trong hồ sơ vụ án; chứng cứ khác có liên quan đến vụ án bao gồm: Bản án số 284/2009/DSPT ngày 12/10/2009 (của TAND tỉnh Bình Dương) và Thông báo số 593/TANDTC-DS ngày 11/7/2012 của Tòa án nhân dân tối cao về việc không kháng nghị Bản án số 284/2009/DSPT. Ngoài ra, lời khai của người đại diện hợp pháp của ông T2, bà B tại phiên tòa phúc thẩm, thể hiện rõ rằng:

Vào năm 1998-1999, ông Lý Khánh H3 đến hỏi ông Nguyễn Anh T2 về việc “mua” đất tại ấp 7, xã A, huyện P; sau đó hai bên thỏa thuận: Ông T2 đứng ra “mua” cho ông H3 với tổng diện tích  $270.700m^2$  (27,07 ha); diện tích đất ông T2 “mua” cho ông H3 bao gồm toàn bộ diện tích đất tranh chấp ở trên (trong đó có diện tích  $73.033m^2$ , do CƠ QUAN U huyện Đ1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 187 ngày 22/6/1996 cho vợ ông T2 là bà Hoàng Thị Ngọc B). Đối với đất của người khác thì sau khi “mua” xong, ông T2 đề họ đến CƠ QUAN U xã A ký hợp đồng chuyển nhượng lại cho ông Lý Khánh H3. Thỏa thuận giữa hai bên là diện tích  $270.700m^2$  (27,07 ha) nhưng chỉ thực hiện được diện tích  $163.291m^2$ ; ông H3 giao cho ông T2 số tiền 200.000.000 đồng, còn thiếu lại 77.000.000 đồng tiền đất và 6.000.000 đồng tiền cao su (bút lục số 224, có chữ ký xác nhận của ông T2, ông H3 và sự thừa nhận của bị đơn tại phiên

tòa). Bà H trình bày đã giao đủ tiền “mua” đất nhưng không có chứng cứ chứng minh. Biên bản ghi lời khai ngày 7/5/2008, ông N3 (con ông T2) khai ông H3 đưa 200.000.000 đồng, còn thiếu 83.000.000 đồng; biên bản hòa giải ngày 02/12/2015 và ngày 09/11/2017, ông T2, bà B khai nhận ông H3 đã giao 200.000.000 đồng, còn thiếu 83.000.000 đồng. Như vậy, mặc dù hai bên không ghi rõ ràng giá trị toàn bộ hợp đồng nhưng với những chứng cứ đã được hai bên thừa nhận thì giá trị toàn bộ hợp đồng (đất chuyển nhượng) là  $270.700\text{m}^2 = 283.000.000$  đồng (tương đương  $1.045,438$  đồng/ $\text{m}^2$ ), ông H3 đã giao 200.000.000 đồng, tương đương  $191.307\text{m}^2$ ; tuy nhiên, ông H3 chỉ được nhận và đăng ký  $163.291\text{m}^2$ , còn thiếu diện tích  $28.016\text{m}^2$  so với số tiền ông H3 đã giao cho ông T2. Ông Lý Khánh H3 bị khởi tố bắt tạm giam từ ngày 23/11/2004, Bản án số 587/2009/HSPT ngày 06/8/2009 xử phạt ông Lý Khánh H3 07 năm tù; ngày 02/3/2010, ông Lý Khánh H3 chết; do đó, quyền và nghĩa vụ giữa ông H3 và ông T2 chưa thực hiện xong, quyền sử dụng đất vẫn do ông T2 chiếm hữu.

[2.2] Tại các bút lục số 54 đến 61 có trong hồ sơ thể hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất diện tích  $163.291\text{m}^2$  của ông Lý Khánh H3 đã được niêm yết công khai, xét đủ điều kiện để cấp quyền sử dụng đất, hồ sơ đề nghị cấp đất được chuyển giao cho Phòng T6 huyện P ngày 11/3/2004. Tại biên bản xác minh ngày 31/8/2020, đại diện Phòng T6 huyện P trình bày: Ngày 11/3/2004, Phòng T6 có nhận hồ sơ xin cấp quyền sử dụng đất diện tích  $163.291\text{m}^2$  (giấy đăng ký được hội đồng cấp đất xét duyệt ngày 05/11/2001) của ông Lý Khánh H3; do thời điểm lập hồ sơ thì ông Lý Khánh H3 chết nên hiện nay đất chưa được cấp quyền sử dụng. Tại biên bản xác minh ngày 09/3/2021, cán bộ địa chính xã A và cán bộ Chi nhánh Văn phòng Đ2 huyện P xác định: Thời điểm trước năm 2001 xã A chỉ có sổ dã ngoại, không có sổ mục kê, sổ đăng ký đất đai; năm 2013 xã lập sổ mục kê và ghi chép lại từ sổ dã ngoại cũ; theo sổ dã ngoại cũ và sổ mục kê hiện nay thì các thửa đất được ghi trong giấy đăng ký đất do Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận cấp cho ông Lý Khánh H3 ngày 05/11/2001 do chính ông Lý Khánh H3 đăng ký, hiện nay đất vẫn do ông Lý Khánh H3 đứng tên và phù hợp với các thửa đất đang có tranh chấp đã được Chi nhánh Văn phòng Đ2 đo vẽ.

[2.3] Vì lý do bất khả kháng, ông H3 chưa thực sự chiếm hữu và hoàn thành việc đăng ký quyền sử dụng đất mà ông H3 đã nhận chuyển nhượng. Đối chiếu với quy định của pháp luật, bà H (vợ ông H3) khởi kiện yêu cầu ông T2 giao lại quyền sử dụng đất mà ông H3 đã “mua”, đã đăng ký (nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận) là có căn cứ; diện tích đất bà H yêu cầu ông T2, bà B giao lại  $105.684,6\text{m}^2$  là ít hơn nhiều so với quyền lợi mà các thừa kế của ông H3 được nhận. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T2, bà B là có căn cứ nhưng tuyên giao lại cho bà H quyền sử dụng đất đang tranh chấp là chưa chính xác; bởi lẽ, văn bản thỏa thuận phân chia thừa kế ngày 28/02/2011 chỉ giao cho bà H quyền đăng ký, đứng tên đối với quyền sử dụng đất do ông H3 đăng ký (đang tranh chấp). Từ thời điểm năm 2001 đến nay ông T2 vẫn chiếm hữu, quản lý và khai thác cao su trên đất. Tòa án cấp sơ thẩm xác định cao su

trên đất của ông T2, bà B, được bà H thừa nhận và không kháng cáo; tuy nhiên, việc buộc ông T2, bà B phải “chặt, thu hoạch” cây cao su trên đất là không phù hợp, gây thiệt hại cho các bên đương sự; phải giao cho bà H (đại diện cho các thừa kế của ông H3) sở hữu cao su trên đất và bồi thường giá trị cây cao su cho ông T2, bà B theo biên bản thỏa thuận giá trị tài sản tranh chấp giữa các bên đương sự (cao su trên đất là  $3.900 \text{ cây} \times 450.000 \text{ đồng/cây} = 1.755.000.000 \text{ đồng}$ ).

[2.4] Theo nội dung Văn bản (Thông báo) số 255/TB.UB ngày 07/10/1997 của Cơ quan U tỉnh Bình Dương, kể từ ngày 01/01/1999 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 187 ngày 22/6/1996 do CƠ QUAN U huyện Đ, tỉnh S cấp cho bà Hoàng Thị Ngọc B hết hiệu lực (người sử dụng đất được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp sử dụng đất ổn định, đăng ký lại theo quy định của Luật Đất đai). Do đó, Tòa án không xem xét lại tính chất pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 187 ngày 22/6/1996 đã cấp cho bà Hoàng Thị Ngọc B.

[2.5] Thời điểm năm 1998-1999, ông H3 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tuân thủ các điều kiện do pháp luật quy định, hợp đồng được chính quyền địa phương chứng thực; ông H3 đăng ký và đã được Hội đồng xét cấp đất CƠ QUAN U xã A xét duyệt đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận (giấy cấp ngày 05/11/2001); do ông H3 bị bắt giam trong một vụ án khác (sau đó chết) nên đến nay chưa được cấp quyền sử dụng đất. Như đã nêu ở trên, ông T2 là người đi “mua” đất cho ông H3 nên giao dịch “mua bán” lần đầu do ông T2 đứng tên, sau khi thống nhất thì ông T2 yêu cầu người có đất trực tiếp ký lại hợp đồng “mua bán” với ông H3; CƠ QUAN U xã A ký xác nhận vào hợp đồng sau giữa người có đất với ông H3 nhưng không yêu cầu các bên thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng đã ký trước đó giữa người có đất với ông T2 là có thiếu sót. Hiện nay, những người đã ký chuyển nhượng đất cho ông T2, ông H3 đều khai là vào thời điểm 1998-1999, ông T2 chỉ là người đi “mua đất giùm” cho ông H3, người mua đất thực sự là ông H3; và họ không còn quyền lợi gì đối với đất tranh chấp. Do đó, để giải quyết toàn diện và triệt để vụ án thì cần phải tuyên hủy các hợp đồng, giao dịch mà ông T2 đã ký với người sử dụng đất trước khi họ ký chuyển nhượng lại cho ông H3.

[3.] Với phân tích trên, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông T2, bà B; quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về việc hủy bản án dân sự sơ thẩm là không cần thiết.

[4.] Án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: Bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Anh T2, bà Hoàng Thị Ngọc B là người cao tuổi theo quy định của pháp luật nên được miễn nộp.

Bà Nguyễn Thị H phải nộp án phí không có giá ngạch cho yêu cầu di dời cây cao su trên đất không được chấp nhận.

[5.] Chi phí tố tụng khác: Vợ chồng ông Nguyễn Anh T2, bà Hoàng Thị Ngọc B phải chịu theo quy định của pháp luật.



Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 92, Điều 147; khoản 2 Điều 148; Điều 296, khoản 2 Điều 308; Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng quy định tại điểm b.1, khoản b, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II của Nghị quyết số 02/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Anh T2, Bà Hoàng Thị Ngọc B.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2020/DS-ST ngày 21/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H đối với ông Nguyễn Anh T2 và bà Hoàng Thị Ngọc B về việc tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 105.684,6m<sup>2</sup> tại ấp 7, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương; theo các Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 177, 178, 179, 181, 182-2018 do Chi nhánh Văn phòng Đ2 huyện P lập ngày 26/11/2018; cụ thể như sau:

2.1. Buộc ông Nguyễn Anh T2, bà Hoàng Thị Ngọc B phải giao lại cho bà Nguyễn Thị H (đại diện cho các thừa kế của ông Lý Khánh H3) diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là 41.882,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 04, tờ bản đồ số 44, tại ấp 7, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương; có tứ cận:

Hướng Đông giáp thửa đất số 05, 324, có cạnh dài 154,77m;

Hướng Tây giáp đường đất, có cạnh dài 123,81m;

Hướng Nam giáp đường đất, có cạnh dài 263,46m;

Hướng Bắc giáp thửa đất số 60, tờ bản đồ số 39, có cạnh dài 333,38m (theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 177-2018 do Chi nhánh Văn phòng Đ2 huyện P lập ngày 26/11/2018).

Bà Nguyễn Thị H (đại diện cho các thừa kế của ông Lý Khánh H3) được sở hữu 2000 cây cao su (trồng năm 2008) trên đất và phải bồi thường cho ông Nguyễn Anh T2, bà Hoàng Thị Ngọc B số tiền 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì còn phải trả tiền lãi, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2.2. Buộc ông Nguyễn Anh T2, bà Hoàng Thị Ngọc B phải giao lại cho bà Nguyễn Thị H (đại diện cho các thừa kế của ông Lý Khánh H3) diện tích đất

theo kết quả đo đạc thực tế là  $26.350,3m^2$ , thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 44, tại ấp 7, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương; có tứ cận:

Hướng Đông giáp thửa đất số 42, có cạnh dài 69,98m;

Hướng Tây giáp thửa đất số 61, có cạnh dài 154,65m;

Hướng Nam giáp đường đất, có cạnh dài 199,84m;

Hướng Bắc giáp thửa đất số 09, 14, 16, có cạnh dài 233,45m (theo Mẫu trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 178-2018 do Chi nhánh Văn phòng Đ2 huyện P lập ngày 26/11/2018).

Bà Nguyễn Thị H (đại diện cho các thừa kế của ông Lý Khánh H3) được sở hữu 1.200 cây cao su (trồng năm 2008) trên đất và phải bồi thường cho ông Nguyễn Anh T2, bà Hoàng Thị Ngọc B số tiền 540.000.000 đồng (năm trăm bốn mươi triệu đồng).

2.3. Buộc ông Nguyễn Anh T2, bà Hoàng Thị Ngọc B phải giao lại cho bà Nguyễn Thị H (đại diện cho các thừa kế của ông Lý Khánh H3) diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là  $18.177,7m^2$ , thuộc thửa đất số 63, tờ bản đồ số 39, tại ấp 7, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương; có tứ cận:

Hướng Đông giáp thửa đất số 61, 62 có cạnh dài 213,05m;

Hướng Tây giáp thửa đất số 61, 28 có cạnh dài 155,36m;

Hướng Nam giáp thửa 29, 01, có cạnh dài 150,72m;

Hướng Bắc giáp đất hoang ven sông, có cạnh dài 120,72m ( Theo mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 179-2018 do Chi nhánh Văn phòng Đ2 huyện P lập ngày 26/11/2018).

Bà Nguyễn Thị H (đại diện cho các thừa kế của ông Lý Khánh H3) được sở hữu 700 cây cao su (trồng năm 2008) trên đất và phải bồi thường cho ông Nguyễn Anh T2, bà Hoàng Thị Ngọc B số tiền 315.000.000 đồng (ba trăm mười lăm triệu đồng).

2.4. Buộc ông Nguyễn Anh T2, bà Hoàng Thị Ngọc B phải trả cho bà Nguyễn Thị H (đại diện cho các thừa kế của ông Lý Khánh H3) diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là  $7.534,8m^2$ , thuộc thửa đất số 314, tờ bản đồ số 44, tại ấp 7, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương; có tứ cận:

Hướng Đông giáp thửa đất số 315, 300, có cạnh dài 164,31m;

Hướng Nam giáp thửa đất số 09, có cạnh dài 31,46m;

Hướng Tây và hướng Bắc giáp đường đất, có cạnh dài 199,71m (theo Mẫu trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 182-2018 do Chi nhánh Văn phòng Đ2 huyện P lập ngày 26/11/2018).

2.5. Buộc ông Nguyễn Anh T2, bà Hoàng Thị Ngọc B trả cho bà Nguyễn Thị H (đại diện cho các thừa kế của ông Lý Khánh H3) diện tích đất theo kết

quả đo đạc thực tế là 11.792,7m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 329, tờ bản đồ số 44, tại ấp 7, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương; có tứ cận:

Hướng Đông giáp đường đất, có cạnh dài 29,86m;

Hướng Tây giáp thửa đất số 09, có cạnh dài 42,60m;

Hướng Nam giáp thửa đất số 327, có cạnh dài 206,44m;

Hướng Bắc giáp đường đất, có cạnh dài 252,5m (theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 181-2018 do Chi nhánh Văn phòng Đ2 huyện P lập ngày 26/11/2018).

3. Hủy bỏ các Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất do CƠ QUAN U xã A, huyện P xác nhận ngày 05/11/1998 giữa ông Hồ Ngọc Đ, bà Võ Thị T5 và ông Nguyễn Anh T2 (hiện nay thuộc thửa đất số 63); hợp đồng giữa ông Vũ Hoàng T4, bà Hồ Thị P và ông Nguyễn Anh T2 xác nhận ngày 05/12/1998 (nay thuộc thửa đất số 314); hợp đồng giữa ông Đinh Văn N, bà Nguyễn Thị N1 và ông Nguyễn Anh T2 xác nhận ngày 05/11/1998 (nay thuộc thửa đất số 329).

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu ông Nguyễn Anh T2, bà Hoàng Thị Ngọc B trả diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế hiện nay là 14.703,5m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 38, tại ấp 7, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: 00180/QSDĐ/PG ngày 03/12/2001 cấp cho hộ ông Nguyễn Anh N3.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Anh T2 về việc yêu cầu công nhận diện tích đất tranh chấp (diện tích 7.534,8m<sup>2</sup>, nay thuộc thửa đất số 314; diện tích 11.792,7m<sup>2</sup>, nay thửa đất số 329 và 18.124,6m<sup>2</sup>, nay thuộc thửa đất số 63) thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Anh T2 và yêu cầu hủy các hợp đồng giao kèo sang nhượng đất: Hợp đồng giao kèo sang nhượng đất lập ngày 20/12/1998 (Cơ quan U xã A xác nhận ngày 23/12/1998) giữa ông Lý Khánh H3 và ông Nguyễn Anh T2; Hợp đồng giao kèo sang nhượng đất lập ngày 20/12/1998 (Cơ quan U xã A xác nhận ngày 23/12/1998) giữa ông Lý Khánh H3 và ông Võ Văn T7; Hợp đồng giao kèo sang nhượng đất lập ngày 20/12/1998 (Cơ quan U xã A xác nhận ngày 23/12/1998) giữa ông Lý Khánh H3 và ông Vũ Hoàng T4; Hợp đồng giao kèo sang nhượng đất lập ngày 20/12/1998 (Cơ quan U xã A xác nhận ngày 23/12/1998) giữa ông Lý Khánh H3 và ông Đinh Văn N.

6. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Hoàng Thị Ngọc B về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp (diện tích 41.882,2m<sup>2</sup>; thửa đất số 04 và 26.3650,3m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 55) thuộc quyền sử dụng của bà Hoàng Thị Ngọc B và yêu cầu hủy Hợp đồng giao kèo sang nhượng đất lập ngày 20/12/1998, được Cơ quan U xã A xác nhận ngày 23/12/1998 giữa ông Lý Khánh H3 và bà Hoàng Thị Ngọc B.

7. Về chi phí đo đạc, thẩm định là 12.647.031 đồng (mười hai triệu, sáu trăm bốn mươi bảy nghìn, không trăm ba mươi một đồng); ông Nguyễn Anh T2, bà Hoàng Thị Ngọc B phải chịu 12.647.031 đồng (mười hai triệu, sáu trăm bốn mươi bảy nghìn, không trăm ba mươi một đồng) để trả lại cho bà Nguyễn Thị H.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ tiền 36.000.000 đồng (ba mươi sáu triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0008396 ngày 19/12/2017; Chi cục Thi hành án dân sự huyện P còn trả lại cho bà Nguyễn Thị H 35.700.000 đồng (ba mươi lăm triệu, bảy trăm nghìn đồng).

Ông Nguyễn Anh T2, bà Hoàng Thị Ngọc B được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

9. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Anh T2, bà Hoàng Thị Ngọc B được miễn nộp.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong nếu người phải thi hành án chậm trả tiền thì phải trả thêm lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

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, 7A 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.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện P;
- TAND huyện P;
- Các đương sự (để thi hành);
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

**Đào Minh Đa**

