

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 240/2020/DS-PT

Ngày: 24-8-2020

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 ĐỒNG THÁP**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Phước Hội

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Thành Tôn

Bà Nguyễn Thị Võ Trinh

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Huỳnh Thanh Hòa- Thẩm phán sơ cấp, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Ngọc Trang- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20/7, ngày 24 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 151/2020/TLPT- DS ngày 17 tháng 02 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 92/2019/DS-ST ngày 27/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố CL, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 269/2020/QĐPT-DS ngày 20 tháng 5 năm 2020 giữa:

***1. Nguyên đơn:*** Ông Ma Xuân B, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Số nhà 008, Lô S, Cư Xá Thanh Đa, phường 27, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Người đại diện theo ủy quyền*** của ông Bé là bà Ngô Thị Kim X, sinh năm 1960; Địa chỉ: Tổ 34, Khóm 3, Phường 1, thành phố CL, tỉnh Đồng Tháp (theo văn bản ủy quyền ngày 04/12/2018).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp* của ông B là Luật sư Nguyễn Thị M, văn phòng Luật sư Trần Văn Việt và công sự thuộc đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

*2. Bị đơn:*

2.1. Bà Lê Thị U, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Số nhà 1330/5, tổ 7, khóm 1, phường 11, thành phố CL, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người đại diện theo ủy quyền* của bà Út là ông Trần Huỳnh V, sinh năm 1986. Địa chỉ: Số 1208/11, Tổ 4, khóm 1, phường 11, thành phố CL, tỉnh Đồng Tháp (theo văn bản ủy quyền ngày 04/12/2018).

2.2. Ông Nguyễn Văn B1, sinh năm: 1956.

2.3. Bà Lê Thị M1, sinh năm: 1962.

2.4. Chị Nguyễn Kim L, sinh năm: 1985.

2.5. Chị Nguyễn Thị Kim T, sinh năm: 1987.

2.6. Anh Nguyễn Lê Bình T1, sinh năm: 1998.

Cùng địa chỉ: Tổ 7, khóm 1, phường 11, thành phố CL - Đồng Tháp.

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

3.1. Ông Lê Hoàng S, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Số nhà 1332/10, tổ 7, Khóm 1, Phường 11, thành phố CL, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Ông Đinh Văn T2, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Số nhà 133/1, tổ 7, khóm 1, phường 11, thành phố CL, tỉnh Đồng Tháp.

3.3. Chị Phạm Thị Bích D, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Số 1195C, Tổ 6, Khóm 1, Phường 11, thành phố CL, tỉnh Đồng Tháp.

3.4. Bà Đỗ Thị M2, sinh năm: 1923.

Địa chỉ: Tổ 7, khóm 1, phường 11, thành phố CL, tỉnh Đồng Tháp.

3.5. Bà Lê Thị L1, sinh năm: 1962.

3.6. Anh Lê Hoàng T3, sinh năm: 1996.

Cùng địa chỉ: Số nhà 1332/10, tổ 7, khóm 1, phường 11, thành phố CL, tỉnh Đồng Tháp.

3.7. Chị Lê Thị Thùy L2, sinh năm: 1983.

3.8. Anh Tô Văn H, sinh năm: 1975.

3.9. Chị Tô Thị Minh N, sinh ngày 09/9/2003.

3.10. Anh Tô Anh V1, sinh ngày 05/01/2006.

3.11. Anh Tô Kiên C, sinh ngày 28/11/2011.

Cùng địa chỉ: Số nhà 1332/5, tổ 7, khóm 1, phường 11, thành phố CL, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người đại diện theo ủy quyền* của bà M2, bà L1, anh T3, anh H là chị Lê Thị Thùy L2, sinh năm 1983. Địa chỉ: Số nhà 1332/5, tổ 7, khóm 1, phường 11, thành phố CL, tỉnh Đồng Tháp (theo văn bản ủy quyền ngày 13/7/2017 và 19/7/2017).

- *Người đại diện theo pháp luật* của Minh Nguyệt, Anh Văn, Kiên Chương là chị Lê Thị Thùy L2, sinh năm 1983. Địa chỉ: Số nhà 1332/5, tổ 7, khóm 1, phường 11, thành phố CL, tỉnh Đồng Tháp.

3.12. Bà Huỳnh Thị E, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Số nhà 1334, quốc lộ 30, tổ 8, Khóm 1, Phường 11, thành phố CL, tỉnh Đồng Tháp.

3.13. Ông Trần Minh H1, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Quốc lộ 30, tổ 7, Khóm 1, Phường 11, thành phố CL, tỉnh Đồng Tháp.

3.13. Bà Võ Thị M3, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Số nhà 1249, tổ 8, khóm 1, phường 11, thành phố CL, tỉnh Đồng Tháp.

3.14. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam

Địa chỉ: Số 18, đường Trần Hữu Dục, MĐ, TL, Hà Nội.

- *Người đại diện theo pháp luật*: Ông Trịnh Ngọc K, Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên Agribank Việt Nam.

- *Người đại diện hợp pháp* của ông Khánh: Ông Hoàng Xuân T4, Giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Đồng Tháp.

- *Người đại diện theo ủy quyền* của ông Tuất là anh Huỳnh Thanh T5, Trưởng phòng khách hàng, Hộ sản xuất và cá nhân Agribank Chi nhánh tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ: Số 01 Nguyễn Du, phường 2, thành phố CL, tỉnh Đồng Tháp (theo văn bản ủy quyền ngày 12/6/2017).

- *Người kháng cáo:* Ông Ma Xuân B, gười đại diện theo ủy quyền của ông là bà Ngô Thị Kim X.

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Người đại diện theo ủy quyền của ông B trình bày: Ngày 16/11/2015, ông Bé và hộ gia đình bà Lê Thị U có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng Đồng Tháp, số 024, đường Nguyễn Trãi, khóm Mỹ Thuận, thị trấn MT, huyện CL1, tỉnh Đồng Tháp. Hộ gia đình bà U chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B diện tích  $2.649,9m^2$ , thửa số 423, tờ bản đồ số 10, mục đích sử dụng (đất trồng cây lâu năm) đất tọa lạc tại phường 11, thị xã CL (nay là thành phố CL) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/3/2006 ông B đang giữ, giá chuyển nhượng 500.000.000đ số tiền này ông B đã thanh toán hết một lần. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông B đã nộp hồ sơ để sang tên nhưng bị từ chối vì đất đang có phát sinh tranh chấp giữa gia đình bà U với những người liên quan trong vụ án như ông S, ông T2, chị D. Ông S, ông T2, chị D cho rằng mình đã nhận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất của bà U bằng giấy viết tay, có các diện tích như sau:

Ông Lê Hoàng S: chiều ngang 10m, chiều dài 18m ( $10m \times 18m$ ) =  $180m^2$ .

Ông Đinh Văn T2: chiều ngang 6m, chiều dài 8m ( $6m \times 8m$ ) =  $48m^2$ .

Chị Phạm Thị Bích D: chiều ngang 5m, chiều dài 18m ( $5m \times 18m$ ) =  $90m^2$ .

Qua thẩm định tại chỗ thì phát hiện trên phần đất tranh chấp còn có một số người đang sử dụng, cất nhà ở trên đất như:

Bà Huỳnh Thị E sử dụng  $97,7m^2$  (đã được cấp giấy CNQSDĐ).

Ông Trần Minh H1, sử dụng diện tích  $93,9m^2$  (đã được cấp giấy CNQSDĐ).

Bà Võ Thị M3 sử dụng  $88,4m^2$  (đã được cấp giấy CNQSDĐ). Bà Mai đã chuyển cho chị L2 nhưng chưa sang tên.

Chị Lê Thị Thùy L2  $178,4m^2$  (đã được cấp giấy CNQSDĐ) nguồn gốc chuyển nhượng từ bà Trần Thị Bạch T4. Những người này đều cho rằng nguồn gốc cũng do nhận chuyển nhượng từ bà U từ trước khi bà Út làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông B và trên đất còn có một phần căn nhà của bà U cất trên thửa đất số 108 ở phía trước nằm lấn qua thửa đất này với diện tích lấn là  $58,9m^2$ .

Hiện nay ông B đang quản lý diện tích đất trống còn lại của thửa đất và đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau nhiều lần yêu cầu tiếp tục chuyển nhượng nhưng phía bà U không đồng ý, thậm chí còn có ý không thừa nhận việc chuyển nhượng với ông B nên nay ông B yêu cầu hộ bà U tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 423, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.649,9m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường 11, thành phố CL, yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà U với các ông bà S, T2, D, trên thửa đất số 423, tờ bản đồ số 10 nói trên, đồng thời yêu cầu tất cả các hộ nói trên phải di dời ra khỏi đất (hiện trạng theo sơ đồ đo đạc) để giao đất cho ông B sử dụng, yêu cầu gia đình bà U phải tháo dỡ, di dời một phần căn nhà của gia đình bà U nằm trên thửa đất 423, diện tích 58,9m<sup>2</sup> trong phạm vi các mốc A, 23, 22, 24, A theo sơ đồ đo đạc ngày 04/5/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố CL.

Trường hợp qua đo đạc thực tế, diện tích đất có khác với diện tích trên thì ông yêu cầu theo diện tích thực tế.

Đối với ngôi mộ của người thân của bà U nằm trên diện tích đất tranh chấp thì ông B không yêu cầu bà U di dời.

Ngoài ra, ông B cũng thống nhất chừa phần đất trong phạm vi các mốc 4, 3, 2, 1, E, D, C, B, 25, L để làm lối đi chung như hiện tại từ trước đến nay. Nếu sau này có phát sinh tranh chấp ông sẽ kiện bằng vụ kiện khác.

Đối với diện tích tại mốc B, 25, 26, 27, C theo sơ đồ đo đạc ngày 04/5/2018, ông B không tranh chấp gì với các mốc này, ông B đồng ý giao cho bà U sử dụng và đồng ý xác định đó thuộc diện tích của thửa 108 liền kề của bà U.

Trường hợp Tòa án chỉ công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với hộ bà U thì ông yêu cầu phía bà U phải có nghĩa vụ bồi hoàn phần giá trị của hợp đồng không được công nhận đó.

Ông B đồng ý với kết quả đo đạc ngày 04/05/2018 và thống nhất với giá của Hội đồng định giá ngày 13/12/2018.

- Bị đơn bà Lê Thị U ủy quyền cho ông Trần Huỳnh V trình bày:

Ngày 10/01/2018, bà U có văn bản ý kiến bà không chuyển nhượng đất cho ông B. Hợp đồng chuyển nhượng đó là hình thức để chứng minh việc bà U vay tiền của ông B số tiền 500.000.000đ, lãi suất 1,5%/1 tháng. Bà U đã đóng lãi cho ông B là 7.500.000đ. Bà đã đóng lãi được 3 lần nhưng bị thất lạc 01 lần, còn 02 lần có chứng từ là vào ngày 08/7/2015 và ngày 11/8/2015 nộp tiền mặt tại Ngân hàng Đại Chúng số tiền là 7.500.000đ có chứng từ photo kèm theo chuyển vào tài khoản 000025038131 do ông B là chủ tài khoản nhận. Nếu ông B nói bán có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng Đồng Tháp số 024, đường Nguyễn Trãi, khóm Mỹ Thuận, thị trấn MT, huyện C L1, phía bên ông B yêu cầu Công chứng lên tại nhà bà Út ngoài giờ hành chính để bà U ký tên nhưng sau đó không giao lại cho bà U hợp đồng chuyển nhượng

nào cả. Vì vậy, nay bà U không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông B, bà có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông B. Bà U đồng ý trả lại số tiền vay 500.000.000đ cho ông B.

Đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông S, chị D (nay là chị L2), ông T2 và chị L2 thì bà đồng ý.

Ngoài ra, bà U thống nhất chữa lỗi đi chung như hiện tại (các mốc 4, 3, 2, 1, E, D, C, B, 25, L theo sơ đồ đo đạc ngày 04/5/2018) làm lỗi đi chung. Ngoài những hộ mà bà U chuyển nhượng cho ông Lê Hoàng S, ông Trần Minh H1, bà Huỳnh Thị E, bà Võ Thị M3, Phạm Thị Bích D, Lê Thị Thùy L2 thì bà U không chuyển nhượng cho ai khác.

Bà U đồng ý với kết quả đo đạc ngày 04/05/2018 và thống nhất với giá của Hội đồng định giá ngày 13/12/2018.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

+ Ông Đinh Văn T2 trình bày: Năm 2000, ông có nhận chuyển nhượng của bà U diện tích 48m<sup>2</sup> (ngang 6m, dài 8m) là một phần trong thửa 423 đang tranh chấp và ông đã cất nhà ở ổn định cho đến nay nhưng chưa làm thủ tục sang tên, giá chuyển nhượng là 13 chỉ vàng 24K, ông đã giao trước 06 chỉ vàng 24kara còn lại 03 chỉ và hẹn khi nào thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì giao đủ số vàng còn lại là 07 chỉ vàng 24kara 9999. Tuy chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng nhưng bà U đã giao đất và ông đã cất nhà cấp bốn, nền lát gạch tàu, mái tol. Đến năm 2014 bà U yêu cầu ông trả đủ số vàng còn lại là 07 chỉ để bà làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông, ông đã giao đủ số vàng còn lại nhưng bà U vẫn không thực hiện, ông đã nhiều lần yêu cầu bà U chuyển quyền sử dụng đất nhưng bà U cố tình không thực hiện.

Tại phiên tòa, ông T2 thừa nhận chỉ giao cho bà U 06 chỉ vàng 24 kara (vàng thị trường). Vì vậy, nay ông yêu cầu bà U trả 06 chỉ vàng kara (vàng thị trường) và hỗ trợ di dời 5.000.000đ thì ông sẽ tháo dỡ di dời nhà trả đất cho bà U và thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông với bà U. Tại phiên tòa bà U đồng ý toàn bộ yêu cầu trên của ông T2.

+ Ông Lê Hoàng S trình bày. Năm 2004 ông có nhận chuyển nhượng của bà U 180m<sup>2</sup> đất, thuộc một phần thửa 423 hiện đang tranh chấp với ông B. Trước đây ông có yêu cầu hủy một phần thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng Nông nghiệp Tỉnh Đồng Tháp và bà Lê Thị U đối với một phần đất mà ông đã chuyển nhượng của bà U nói trên và yêu cầu bà U tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 180m<sup>2</sup> cho ông. Ngày 05/3/2018 ông có đơn xin rút lại yêu cầu này không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết. Nay ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông B, đồng thời yêu cầu hộ bà U phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông đối với diện tích đất qua đo đạc thực tế là 181m<sup>2</sup>, trong phạm vi các mốc 18,

19, 32, 33 theo sơ đồ đo đạc và hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông B với với hộ bà U. Đối với lối đi chung bà U và ông B cũng đã thống nhất chừa lối đi chung như hiện tại nên ông không có tranh chấp gì trong vụ kiện này.

+ Chị Phạm Thị Bích D trình bày: Năm 2003, chị có nhận chuyển nhượng của bà U diện tích 90m<sup>2</sup> (ngang 5m, dài 18m) là một phần thửa 423, giá chuyển nhượng là 12.000.000đ, chị đã giao đủ tiền và bà U đã giao đất cho chị sử dụng, chị đã cất nhà cấp bốn, nền lát gạch tàu, mái tol. Chị yêu cầu bà U thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng qua tên chị nhưng bà U không thực hiện. Đến năm 2013 chị Lê Thị Thủy L2 có nhu cầu sử dụng nên chị đã chuyển nhượng lại cho chị L2 với giá là 50.000.000đ, có làm giấy tay chuyển nhượng, chị đã giao đất và căn nhà gắn trên đất cho chị L2 sử dụng, chị L2 cũng đã giao đủ tiền cho chị, chị L2 cất nhà tiền chế mặt nền xi măng để làm kho xưởng sản xuất để kinh doanh. Chị nhiều lần yêu cầu bà U làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho chị để chị chuyển lại cho chị Linh nhưng bà U không thực hiện. Nay chị yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa chị với bà U, yêu cầu bà U cùng các thành viên trong hộ gồm Nguyễn Văn B, Lê Thị M1, Nguyễn Kim L, Nguyễn Thị Kim T, Nguyễn Lê Bình T1 phải có nghĩa vụ liên đới tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị đối với diện tích nói trên để chị làm thủ tục chuyển lại cho chị L2 đối với phần đất này.

+ Chị Lê Thị Thủy L2 trình bày: Năm 2013 chị có nhận chuyển nhượng từ chị D diện tích 90m<sup>2</sup> (ngang 5m, dài 18m) là một phần thửa 423 (có nguồn gốc là nhận chuyển nhượng từ bà U), giá chuyển nhượng 12.000.000đ. Chị D đã giao đất và chị đã giao đủ tiền cho chị D. Sau đó chị đã cất nhà trên đất và chị đã nhiều lần yêu cầu bà U thực hiện việc chuyển quyền sử dụng qua tên chị D để chị D chuyển lại cho chị nhưng bà U không thực hiện.

Nay chị yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị D với bà U và hợp đồng chuyển nhượng giữa chị D với chị, đồng thời yêu cầu chị D cùng gia đình bà U (gồm bà U, Nguyễn Văn B, Lê Thị M1, Nguyễn Kim L, Nguyễn Thị Kim T và Nguyễn Lê Bình T5) phải có nghĩa vụ liên đới tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị L2 đối với diện tích nói trên để chị được cấp quyền sử dụng đất hợp pháp. Về lối đi, bà U và ông B đã thống nhất để một phần làm lối đi chung nên chị không có tranh chấp gì trong vụ kiện này. Đối với diện tích đất chị chuyển nhượng của bà M3 thì giữa chị và bà M3 tự giải quyết không yêu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

+ Ông Trần Minh H1 trình bày: Năm 2003, ông có nhận chuyển nhượng của bà U diện tích 90m<sup>2</sup>, thửa 1512, tờ bản đồ số 03. Ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W360839 ngày 15/8/2003, nên đối với vụ việc ông B tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà U ông

không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ kiện này. Về lỗi đi, bà U và ông B đã thống nhất chưa lỗi đi như hiện tại nên ông không có tranh chấp gì trong vụ kiện này.

+ Bà Huỳnh Thị E trình bày: Năm 2003, bà có nhận chuyển nhượng của bà U diện tích 90m<sup>2</sup>, thửa 1511, tờ bản đồ số 03. Bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W360838 ngày 15/8/2003, nên đối với vụ án này, bà không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ kiện này. Về lỗi đi chung, bà U đã thống nhất về lỗi đi nên bà không có tranh chấp gì trong vụ kiện này.

+ Bà Võ Thị M3 trình bày: Trước đây bà có nhận chuyển nhượng diện tích đất với bà U và bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2012 bà đã chuyển nhượng lại cho chị Lê Thị Thùy L2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà đã giao cho chị L2 quản lý, nay bà đồng ý sang tên cho chị L2, nên trong vụ việc ông B tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà U thì bà không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại phiên tòa bà M3 đồng ý sang tên phần đất cho chị L2 đứng tên và giữa bà và chị L2 tự giải quyết không tranh chấp yêu cầu gì trong vụ án này.

- Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh Đồng Tháp trình bày: Ngân hàng không đồng ý theo yêu cầu của ông B.

Còn đối với hộ bà U thì hộ bà có vay Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng số 61-LAV-201300380/HĐTD ngày 24/7/2013, tổng số tiền là 1.200.000.000đ, hiện còn dư nợ 968.199.000đ Ngân hàng đã khởi kiện và có quyết định số 90/2016/QĐST-Ds ngày 14/11/2016 công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại Tòa án nhân dân thành phố CL, mục đích vay là để xây dựng nhà ở, số nợ trên được bảo đảm bằng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất gồm:

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 201315/HĐTC ngày 19/7/2013; diện tích thế chấp 187m<sup>2</sup> (trên đất có nhà ở đã xây dựng chưa có quyền sở hữu) đất tọa lạc tại phường 11, thành phố CL.

Ngày 24/12/2016 Ngân hàng yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự thành phố CL xử lý tài sản nói trên để thu hồi nợ, qua kết quả khảo sát tài sản kê biên ngày 10/3/2017 thì bà U có xây dựng căn nhà cấp 4, khung bê tông cốt thép nằm trên hai thửa đất 753 và 423, trong khi đó thửa 423 diện tích 2.649,9m<sup>2</sup> do bà U đứng tên, đã xây dựng nhà ở chiếm khoảng 70m<sup>2</sup> trên phần diện tích trên, hiện đang tranh chấp tại Tòa án thành phố CL.

Ngày 17/4/2019 Ngân hàng nhận được thông báo thụ lý vụ án bổ sung số 52/TB-TL-VA. Nay Ngân hàng đề nghị Tòa án cho Ngân hàng được xử lý một phần tài sản đã xây dựng nhà ở khoảng 70m<sup>2</sup> nằm trên diện tích 2.649,9m<sup>2</sup>, thuộc thửa 423, tờ bản đồ số 10 do bà U đứng tên hiện đang tranh chấp tại Tòa án và số tiền xử lý tài sản trên được đưa ra Chi cục Thi hành án dân sự thành phố CL để xử lý đúng theo quy định.



+ Bà Lê Thị M1 trình bày: Bà là em ruột của bà U, ông Nguyễn Văn B là chồng của bà, về nguồn gốc phần diện tích 2.649,9m<sup>2</sup> là của cha ruột của bà U (ông Lê Văn T6) cho cá nhân bà U vào năm nào thì ông B, bà M1 không nhớ. Hiện nay ông B tranh chấp với bà U thì ông, bà không tranh chấp yêu cầu gì đối với bà U. Mặc dù ở chung hộ nhưng diện tích đất tranh chấp có công sức đóng góp của ông, bà là hàng năm đóng thuế và ở trên đất. Đối với hợp đồng chuyển nhượng thì ông bà cho là hợp đồng vay. Trong diện tích 2.649,9m<sup>2</sup> bà U có chuyển nhượng cho ông S, D, L2 trước khi làm hợp đồng với ông B, đồng thời có căn nhà của bà U diện tích 112m<sup>2</sup>.

Tại bản án số: 92/2019/DSST ngày 27/11/2019 của Tòa án thành phố CL tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Ma Xuân B về việc yêu cầu hộ bà Lê Thị U phải có nghĩa vụ liên đới tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 2.649,9m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 423, tờ bản đồ số 10, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại Phường 11, thành phố CL, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 31/3/2006 cho hộ bà U.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị U. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2015 giữa ông Ma Xuân B với hộ bà Lê Thị U đối với thửa đất số 423, tờ bản đồ số 10, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại Phường 11, thành phố CL, tỉnh Đồng Tháp, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 31/3/2006 cho hộ bà U, là giao dịch dân sự vô hiệu.

- Buộc hộ bà Lê Thị U, Nguyễn Văn B, Lê Thị M1, Nguyễn Thị Kim L, Nguyễn Thị Kim T, Nguyễn Lê Bình T1 phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Ma Xuân B 500.000.000đ tiền chuyển nhượng đất.

Về thiệt hại do nguyên đơn không yêu cầu nên HĐXX không xem xét.

- Buộc ông Ma Xuân B phải trả lại cho hộ bà Lê Thị U bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 423, tờ bản đồ số 10, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại Phường 11, thành phố CL, tỉnh Đồng Tháp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 31/3/2006 cho hộ bà U.

- Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Đinh Văn T2 với bà Út về việc thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 47,6m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 423, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại Phường 11, thành phố CL trong phạm vi các mốc 21, 22, 29, 30 theo sơ đồ đo đạc 04/5/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố CL. Ông T2 đồng ý di dời toàn bộ căn nhà trên diện tích đất trên để giao trả cho bà U. Bà Lê Thị U đồng ý trả lại cho ông T2 06 chỉ vàng 24K (vàng thị trường) và 5.000.000đ (chi phí di dời nhà).

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

- Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Lê Hoàng S với hộ bà U. Hộ bà Lê Thị U, Nguyễn Văn B, Lê Thị M1, Nguyễn Kim L, Nguyễn Thị Kim T, Nguyễn Lê Bình T1 đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hộ ông S phần diện tích đất 181m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 423, tờ bản đồ số 10 trong phạm vi các mốc 18, 19, 32, 33 theo sơ đồ đo đạc ngày 04/5/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố CL (kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 04/5/2018).

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Lê Hoàng S về việc yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam chi nhánh Đồng Tháp với bà Lê Thị U.

- Công nhận sự thỏa thuận giữa chị Phạm Thị Bích D, chị Lê Thị Thùy L2 với hộ bà Lê Thị U, Nguyễn Văn B, Lê Thị M1, Nguyễn Kim L, Nguyễn Thị Kim T, Nguyễn Lê Bình T1. Hộ bà Lê Thị U, đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hộ chị L2 phần diện tích đất 91,2m<sup>2</sup>; thuộc một phần thửa 423, tờ bản đồ số 10, trong phạm vi các mốc 16,17, 34, 35, theo sơ đồ đo đạc ngày 04/5/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố CL (kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 04/5/2018).

- Các đương sự có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện đăng ký chuyển quyền sử dụng đất, yêu cầu điều chỉnh thông tin thửa đất theo quy định của pháp luật theo nội dung quyết định trên.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Ma Xuân B phải chịu 2.100.000đ, nhưng được khấu trừ vào 300.000đ, theo biên lai thu số 0000096 ngày 04/12/2017 và 1.800.000đ theo biên lai thu số 0005342 ngày 21/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố CL, tỉnh Đồng Tháp (ông B đã nộp xong).

+ Ông Đinh Văn T2 phải chịu 300.000đ, nhưng được khấu trừ vào 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008717 ngày 17/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố CL, tỉnh Đồng Tháp (ông T2 đã nộp xong).

+ Hộ bà Lê Thị U, Nguyễn Văn B, Lê Thị M1, Nguyễn Kim L, Nguyễn Thị Kim T, Nguyễn Lê Bình T1 phải liên đới chịu 2.080.000đ (phần nghĩa vụ của bà U đối với ông T2 tính theo giá vàng 4.100.000đ, đối với nghĩa vụ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với ông S và chị L2 mỗi quan hệ là 300.000đ) nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai

số 0003086 ngày 08/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố CL, nên hộ bà U còn phải nộp tiếp 1.780.000đ.

+ Ông Lê Hoàng S, chị Phạm Thị Bích D, chị Lê Thị Thùy L2 không phải chịu án phí sơ thẩm, nên được nhận lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp (ông Sơn nhận lại 900.000đ theo các biên lai thu số 08655, 08654, 04919, ngày 8/6/2017, ngày 06/3/2018, chị D nhận lại 300.000đ theo biên lai thu số 0008716 ngày 17/4/2019, chị L2 được nhận lại 300.000đ theo biên lai thu số 0008720 ngày 17/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố CL, tỉnh Đồng Tháp).

- Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Ông Ma Xuân B phải chịu toàn bộ là 10.331.000đ (trong đó, ông B đã nộp tạm ứng và chi xong 7.275.000đ, ông S đã nộp tạm ứng và chi xong 3.756.000đ, nên ông B phải nộp 3.756.000đ để trả lại cho ông S.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và thời hạn theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/12/2019 ông B do người đại diện theo ủy quyền của ông là bà Ngô Thị Kim X có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm xử, ông không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông và bà U.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của ông B vẫn giữ yêu cầu kháng cáo.

- Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông B đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, nếu xác định hợp đồng vô hiệu thì đề nghị hủy bản án sơ thẩm do vi phạm thủ tục tố tụng.

- Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của ông B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Sau khi án sơ thẩm xử, Người đại diện theo ủy quyền của ông B có đơn kháng cáo. Xét yêu cầu kháng cáo, Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và bà U vào ngày 16/11/2015, ông B và hộ bà U có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích

2.649,9m<sup>2</sup>, tại thửa số 423, tờ bản đồ số 10, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà U vào ngày 31/3/2006 với giá là 500.000.000đ, ông B đã giao tiền đầy đủ, bà U giao giấy CNQSD cho ông B quản lý. Tuy nhiên, ông B cũng thừa nhận có lỗi khi nhận chuyển nhượng đất ông không có xem xét thực tế, sau này ông mới biết trên đất có nhiều hộ khác đang sinh sống trên đất, ông B nhận chuyển nhượng sau họ, giữa các bên không có thỏa thuận gì, nay ông B yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng.

[2] Căn cứ lời trình bày của bà U xác định nguồn gốc thửa đất là của cha mẹ bà tặng cho vào năm 2002, đến năm 2006 bà đã được cấp đổi Giấy CNQSDĐ nhưng tại thời điểm năm 2003 bà đã làm thủ tục sang tên chuyển nhượng QSDĐ cho bà Em 90m<sup>2</sup>, bà Mai 90m<sup>2</sup>, ông Hùng 93,9m<sup>2</sup>, chị T (đã được cấp giấy CNQSDĐ) và chuyển nhượng bằng giấy tay thêm cho ông S 181m<sup>2</sup>, chị D 91,2m<sup>2</sup>, ông T2 47,6m<sup>2</sup> và bà U đã nhận đủ tiền của các hộ này xong nhưng chưa làm thủ tục sang tên, những người này cũng đã nhận đất và xây dựng nhà kiên cố và sinh sống từ năm 2003 cho đến nay đã ổn định. Vì vậy, năm 2015 bà U tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 423 này cho ông B là do lỗi của bà U. Bà U cho rằng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trên với ông B là hợp đồng giả tạo nhằm che đậy cho hợp đồng vay trước đó nhưng bà U không nhớ thời gian nào bà vay, mục đích là để đáo nợ với Ngân hàng, và bà có trả lãi thông qua chuyển vào tài khoản của ông B 02 lần, mỗi lần 7.500.000đ. Tuy nhiên, ông B không thừa nhận, ông cho rằng nhận tiền đó là lãi cho khoản vay khác, vì thời điểm chuyển tiền trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trên. Do đó, việc bà U và ông B chuyển nhượng đất với nhau không có thỏa thuận gì đối với những hộ này, hiện nay hợp đồng chuyển nhượng giữa bà U, ông B cũng chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng sang tên, nên án sơ thẩm xử hợp đồng chuyển nhượng giữa ông B với bà U là vô hiệu là có căn cứ, phía bà U phải trả lại cho ông B số tiền chuyển nhượng 500.000.000đ, ông B phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho bà U. Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét hậu quả pháp lý của hợp đồng, nên án sơ thẩm không xem xét là có căn cứ.

Tại phiên tòa người đại diện ủy quyền cho ông B thay đổi yêu cầu là vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích còn lại, đối với diện tích mà bà U đã chuyển nhượng cho các hộ khác đang sử dụng ông đồng ý để cho các hộ đó tiếp tục sử dụng không yêu cầu các hộ trên và bà U phải tháo dỡ di dời trả đất lại cho ông. Việc thay đổi yêu cầu của người đại diện theo ủy quyền của ông B tại phiên tòa phúc thẩm, vấn đề thay đổi yêu cầu trên cấp sơ thẩm đương sự không có yêu cầu, nên cấp phúc thẩm không xem xét, và theo đơn kháng cáo của ông B cũng không có nội dung thay đổi đối với yêu cầu trên.

[3] Tại phiên tòa, ông T2, bà Út thỏa thuận thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng vào năm 2000 với diện tích 48m<sup>2</sup> (ngang 6m, dài 8m) là một

phần trong thửa 423 đang tranh chấp hiện ông đã cất nhà ở cho đến nay, ông T2 đồng ý tháo dỡ di dời căn nhà để giao lại diện tích đất cho bà U, bà U đồng ý giao trả cho ông T2 06 chỉ vàng 24K (vàng thị trường) và 5.000.000đ tiền hỗ trợ di dời nhà; Ông S với hộ bà U đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2004 đối với phần diện tích đất 181m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 423, tờ bản đồ số 10 trong phạm vi các mốc 18, 19, 32, 33 theo sơ đồ đo đạc ngày 04/5/2018; Chị D, chị L2 với hộ bà U, đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2003 đối với hộ chị L2 phần diện tích đất 91,2m<sup>2</sup>; thuộc một phần thửa 423, tờ bản đồ số 10, trong phạm vi các mốc 16, 17, 34, 35, theo sơ đồ đo đạc ngày 04/5/2018, nên án sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự là có căn cứ, phù hợp với pháp luật.

Đối với yêu cầu ông S yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh Đồng Tháp với bà U nhưng đến ngày 05/3/2018 và tại phiên tòa ông S rút yêu cầu nên án sơ thẩm đình chỉ là có căn cứ.

Về lỗi đi chung: Hộ ông S, chị L2, bà Em, ông H1 đang sử dụng lối đi trên phần đất đang tranh chấp để ra lộ từ trước đến nay, hộ bà U, ông B cũng thống nhất và không có tranh chấp, nên án sơ thẩm không xem xét giải quyết.

Từ những phân tích trên, xét án sơ thẩm xử là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của ông B, giữ nguyên bản án sơ thẩm

Do giữ nguyên bản án sơ thẩm, nên ông B phải chịu 300.000đ tiền án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[4] Theo bản luận cứ và tại phiên tòa Luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông B đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, nếu xác định hợp đồng vô hiệu thì đề nghị hủy bản án sơ thẩm do vi phạm thủ tục tố tụng. Xét đề nghị của Luật sư là chưa phù hợp pháp luật nên không chấp nhận.

[5] Tại phiên tòa Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của ông B, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Khoản 1 Điều 148 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. Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Ma Xuân B do người đại diện theo ủy quyền của ông là bà Ngô Thị Kim X.

2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 92/2019/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố CL.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Ma Xuân B về việc yêu cầu hộ bà Lê Thị U phải có nghĩa vụ liên đới tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 2.649,9m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 423, tờ bản đồ số 10, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại Phường 11, thành phố CL, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 31/3/2006 cho hộ bà U.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị U. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2015 giữa ông Ma Xuân B với hộ bà Lê Thị U đối với thửa đất số 423, tờ bản đồ số 10, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại Phường 11, thành phố CL, tỉnh Đồng Tháp, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 31/3/2006 cho hộ bà U, là giao dịch dân sự vô hiệu.

- Buộc hộ bà Lê Thị U, Nguyễn Văn B, Lê Thị M1, Nguyễn Thị Kim L, Nguyễn Thị Kim T, Nguyễn Lê Bình T1 phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Ma Xuân B 500.000.000đ tiền chuyển nhượng đất.

Về thiệt hại do nguyên đơn không yêu cầu nên HĐXX không xem xét.

5. Buộc ông Ma Xuân B phải trả lại cho hộ bà Lê Thị U bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 423, tờ bản đồ số 10, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại Phường 11, thành phố CL, tỉnh Đồng Tháp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 31/3/2006 cho hộ bà U.

6. Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Đinh Văn T2 với bà U về việc thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 47,6m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 423, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại Phường 11, thành phố CL trong phạm vi các mốc 21, 22, 29, 30 theo sơ đồ đo đạc 04/5/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố CL. Ông T2 đồng ý di dời toàn bộ căn nhà trên diện tích đất trên để giao trả cho bà Út. Bà Lê Thị U đồng ý trả lại cho ông Thanh 06 chỉ vàng 24K (vàng thị trường) và 5.000.000đ chi phí hỗ trợ di dời nhà.

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 án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6. Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Lê Hoàng S với hộ bà U. Hộ bà Lê Thị U, Nguyễn Văn B, Lê Thị M1, Nguyễn Kim L, Nguyễn Thị Kim T, Nguyễn Lê Bình T1 đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hộ ông Lê Hoàng S phần diện tích đất 181m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 423, tờ bản đồ số 10 trong phạm vi các mốc 18, 19, 32, 33 theo sơ đồ đo đạc ngày 04/5/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố CL (kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 04/5/2018).

7. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Lê Hoàng S về việc yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam chi nhánh Đồng Tháp với bà Lê thị U.

8. Công nhận sự thỏa thuận giữa chị Phạm Thị Bích D, chị Lê Thị Thùy L2 với hộ bà Lê Thị U, Nguyễn Văn B, Lê Thị M1, Nguyễn Kim L, Nguyễn Thị Kim T, Nguyễn Lê Bình T1. Hộ bà Lê Thị U, đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hộ chị Lê Thị Thùy L2 phần diện tích đất 91,2m<sup>2</sup>; thuộc một phần thửa 423, tờ bản đồ số 10, trong phạm vi các mốc 16,17, 34, 35, theo sơ đồ đo đạc ngày 04/5/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố CL (kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 04/5/2018).

- Các đương sự có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc kê khai, đăng ký chuyển quyền sử dụng đất, yêu cầu điều chỉnh thông tin thửa đất theo bản án đã tuyên đúng theo quy định của pháp luật.

#### 9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Ma Xuân B phải chịu 2.100.000đ, nhưng được khấu trừ vào 300.000đ, theo biên lai thu số 0000096 ngày 04/12/2017 và 1.800.000đ theo biên lai thu số 0005342 ngày 21/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố CL, tỉnh Đồng Tháp (ông B đã nộp xong).

+ Ông Đinh Văn T2 phải chịu 300.000đ, nhưng được khấu trừ vào 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008717 ngày 17/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố CL, tỉnh Đồng Tháp (ông T2 đã nộp xong).

+ Hộ bà Lê Thị U, Nguyễn Văn B, Lê Thị M1, Nguyễn Kim L, Nguyễn Thị Kim T, Nguyễn Lê Bình T1 phải liên đới chịu 2.080.000đ (phần nghĩa vụ của bà U đối với ông T2 tính theo giá vàng 4.100.000đ, đối với nghĩa vụ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với ông S và chị L2 mỗi quan hệ là 300.000đ)

nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0003086 ngày 08/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố CL, nên hộ bà U còn phải nộp tiếp 1.780.000đ.

+ Ông Lê Hoàng S, chị Phạm Thị Bích D, chị Lê Thị Thùy L2 không phải chịu án phí sơ thẩm, nên được nhận lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp (ông S nhận lại 900.000đ theo các biên lai thu số 08655, 08654, 04919, ngày 8/6/2017, ngày 06/3/2018, chị D nhận lại 300.000đ theo biên lai thu số 0008716 ngày 17/4/2019, chị L được nhận lại 300.000đ theo biên lai thu số 0008720 ngày 17/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố CL, tỉnh Đồng Tháp).

10. Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Ông Ma Xuân B phải chịu toàn bộ là 10.331.000đ (trong đó, ông B đã nộp tạm ứng và chi xong 7.275.000đ, ông S đã nộp tạm ứng và chi xong 3.756.000đ, nên ông B phải nộp 3.756.000đ để trả lại cho ông S.

10. Về án phí phúc thẩm:

- Ông Ma Xuân B phải chịu 300.000đ tiền án phí phúc thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo các biên lai thu số 0007956 ngày 12/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố CL (án phí đã nộp xong).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b 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 Đồng Tháp;
- Chi cục Thi hành án dân sự TP. CL;
- TAND TP. CL;
- Phòng KTNV- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Trần Phước Hội**