

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 33/2025/DS-PT
Ngày 13 tháng 02 năm 2025
V/v tranh chấp “Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, bồi thường
thiệt hại do tài sản bị xâm phạm, đòi lại
quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Hà;

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Lễ và bà Trịnh Ngọc Thúy.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vân là Thư ký Tòa án.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang:** Bà Lương Thị Hương
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 13 tháng 02 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử
phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 418/2024/TLPT-DS ngày 16 tháng 12
năm 2024 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bồi
thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm, đòi lại quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 252/2024/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm
2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 416/2024/QĐPT-DS
ngày 16 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Văn B, sinh năm 1969 (Có mặt);

Nơi cư trú: Số 29, tổ 21, ấp BD, xã Th M T, huyện C P, tỉnh AG.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đặng Văn
Kiệt là Luật sư của Văn phòng luật sư Đặng Văn Kiệt thuộc Đoàn luật sư tỉnh
An Giang (Có mặt).

2. Bị đơn:

2.1 Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1936 (Có mặt);

2.2 Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1946 (Vắng mặt):

Cùng cư trú: Số 387, tổ 13, ấp TA, xã Th M T, huyện CP, tỉnh AG.

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

3.1 Ông Võ Công N, sinh năm 1966 (Có mặt);

3.2 Bà Phan Thị Ph, sinh năm 1967;

Người đại diện hợp pháp của bà Phan Thị Ph: ông Võ Công N là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 19/01/2022 (Có mặt).

Cùng cư trú: Tổ 8, ấp Tây An, xã Th M T, huyện C P, tỉnh AG.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Võ Công N: Ông Nguyễn Văn Phúc là Luật sư của Văn phòng luật sư Nguyễn Văn Phúc thuộc Đoàn luật sư tỉnh An Giang (Có mặt).

3.3 Ông Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1972 (Vắng mặt);

Nơi cư trú: ấp TA, xã Th M T, huyện C P, tỉnh AG.

3.4 Bà Lương Thị Ngọc Đ, sinh năm 1973 (Vắng mặt);

Nơi cư trú: Ấp BD, xã Th M T, huyện CP, tỉnh AG.

4. Người kháng cáo: Ông Võ Công N và bà Phan Thị Ph là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông Bùi Văn B trình bày:

Ngày 13/5/1998, vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T và con là Nguyễn Văn Tr có chuyển nhượng cho ông Bùi Văn B phần đất diện tích $2.268m^2$ (01 công 3 góc tư tầm cắt, 01 công tầm cắt = $1.296m^2$), tọa lạc tại xã Thạnh Mỹ Tây, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01536.QSDD/IF cấp ngày 11/6/1990 cho ông Nguyễn Văn H, giá chuyển nhượng là 11 chỉ vàng 24k, việc chuyển nhượng có lập Tờ sang nhượng đất ruộng ngày 13/5/1998. Ông đã giao đủ vàng cho ông H, bà T và đã nhận đất canh tác từ năm 1998. Đến vụ lúa Đông Xuân năm 2007 –2008, ông đang xạ lúa thì bị ông Võ Công N vào chiếm đất canh tác đến nay.

Qua nhiều năm thực hiện thủ tục đất đai và ông H, bà T chuyển nhượng một phần đất thì diện tích $2.268m^2$ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01536.QSDD/IF cấp ngày 11/6/1990 cho ông Nguyễn Văn H, nay thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04926 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 19/01/2017 cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T nhưng ông N và bà Ph đang quản lý sử dụng, thể hiện tại các điểm 9, 10, 11, 12, 13, 22, 23, 9 của Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Châu Phú lập ngày 30/11/2023.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/5/1998 giữa ông với ông H, bà T đối với diện tích $2.268m^2$ đất (thể hiện tại các điểm 9, 10, 11, 12, 13, 22, 23, 9 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 30/11/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Châu Phú), tọa lạc tại xã Thạnh Mỹ Tây, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04926 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh An Giang cấp ngày

19/01/2017 cho ông H và bà T.

- Yêu cầu ông N, bà Ph phải giao trả lại cho ông phần đất diện tích 2.268m^2 (thể hiện tại các điểm 9, 10, 11, 12, 13, 22, 23, 9 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 30/11/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Châu Phú), tọa lạc tại xã Thạnh Mỹ Tây, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04926 cấp ngày 19/01/2017 cho ông H và bà T.

- Rút lại yêu cầu ông N phải bồi thường thiệt hại cho ông vụ lúa Đông Xuân năm 2007 - 2008 là 35 gạ lúa, không yêu cầu ông H, bà T, ông N phải bồi thường thiệt hại.

Bị đơn là ông Nguyễn Văn H trình bày:

Vào ngày 13/5/1998, ông có làm giấy sang nhượng cho Võ Công N diện tích 12,5 công tầm cắt bằng 16.200m^2 đất ruộng tại xã Thạnh Mỹ Tây với giá 87,5 chỉ vàng 24k nhưng ông N không giao đủ vàng mà chỉ giao được 70 chỉ vàng tương đương với 10 công tầm cắt (01 công tầm cắt = 1.296m^2) và ông đã đo đất giao cho ông N đủ 10 công tầm cắt.

Cùng ngày 13/5/1998, ông làm tờ giấy sang nhượng cho ông B diện tích 2.268m^2 (01 công 3 góc tư tầm cắt, vì 01 công tầm cắt = 1.296m^2), liền ranh với đất ông đã bán cho ông N với giá 11 chỉ vàng. Ông đã nhận đủ vàng và giao đất ông B canh tác từ năm 1998 đến vụ Đông Xuân năm 2007 - 2008 thì bị ông N lấy đất.

Vợ chồng ông đồng ý làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông B với diện tích 2.268m^2 đất, yêu cầu ông N phải trả diện tích 2.268m^2 đất cho ông B.

Đối với yêu cầu độc lập của ông N và bà Ph thì kể từ khi Tòa án thụ lý yêu cầu độc lập đến trước khi mở phiên tòa ông H và bà T không giao nộp tài liệu, có văn bản thể hiện ý kiến của mình. Tại Biên bản H giải ngày 07/4/2008 (BL 29), ông H trình bày: “Tôi có làm giấy tay bán cho N là 12,5 công tầm cắt, bán cho ông B 1 công $\frac{3}{4}$ (1 công = 1.296m^2). Tôi làm giấy tay bán cho N là 12,5 công nhưng N trả lần hồi cho tôi chỉ được 70 chỉ vàng tương ứng với 10 công đất nên tôi giao trực tiếp là 10 công có làm ranh cho các bên, còn bằng khoán đất tôi và N đi ra trả tiền vay ngân hàng về mới làm giấy tay mua bán với N. Do N không trả tiền đủ nên tôi chỉ bán 10 công, có làm giấy tay lại đưa cho N và kêu N bỏ giấy mua bán trước. Tôi đã bán cho N 10 công tầm cắt = 12.960m^2 và B là 2.275m^2 thì tôi vẫn tiếp tục việc mua bán đó”.

Tại phiên tòa, ông H thừa nhận năm 1998 ông N chỉ giao cho vợ chồng ông 70 chỉ vàng nên vợ chồng ông chỉ bán và giao cho N 10 công tầm cắt đất nông nghiệp. Còn lại vợ chồng ông bán cho ông B 01 công ba góc tư đất nông nghiệp, đã giao đủ đất cho ông B và ông B đã trả đủ vàng cho ông. Nay ông đồng ý chuyển nhượng cho ông N 10 công tầm cắt (diện tích thực tế là 12.681m^2) và ông B diện tích 01 công ba góc tư (diện tích thực tế là 2.268m^2)

Bị đơn bà Nguyễn Thị T vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Võ Công N và bà Phan Thị Ph (Bà Ph ủy quyền cho ông N) trình bày:

Ngày 13/5/1998, ông H và bà T có sang nhượng cho ông N phần đất diện tích 12,5 công tầm cắt tương đương 16.200m² đất nông nghiệp, tọa lạc tại xã Thanh Mỹ Tây, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang với giá 87,5 chỉ vàng 24k, có làm giấy tay và ông B có ký tên chứng kiến. Ông N đã giao đủ vàng và nhận 12,5 công tầm cắt đất từ năm 1998, ông H đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01536 do UBND huyện Châu Phú cấp ngày 11/06/1990 cấp cho ông H cho ông giữ. Từ năm 1998 đến vụ lúa Đông Xuân 2007 - 2008 ông cho người khác mướn canh tác nên ông không biết đất bị thiếu. Đến vụ Đông Xuân 2007 - 2008 ông không cho mướn mà lấy lại đất thì phát hiện đất bị thiếu so với diện tích đất ông mua của ông H nên ông lấy diện tích 2.268m² đất mà ông B đang canh tác liền ranh với đất ông mua của ông H nhưng cũng chưa đủ 16.200m² so với diện tích ông H bán cho ông, mà chỉ có diện tích 14.949m². Vụ lúa Đông Xuân 2007 - 2008 ông B đang xạ lúa thì ông đến lấy đất và xạ lúa chồng lên lúa ông B đã xạ. Ông không đồng ý bồi thường cho ông B 35 gia lúa, vì phần đất ông B canh tác là đất của ông đã nhận chuyển nhượng của ông H.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01536QSDĐ/IF cấp ngày 11/6/1990 cho ông H do ông giữ nhưng ông H làm thủ tục tách thửa một phần đất bán cho người khác nên cấp đổi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04926 cấp ngày 19/01/2017 cho ông H và bà T với diện tích 14.949m² ông đang canh tác. Ngoài diện tích đất này ông H, bà T không còn diện tích đất nào khác. Diện tích 14.949m² ông và vợ là Phan Thị Ph đang quản lý, sử dụng từ vụ Đông Xuân 2007 -2008 đến nay, thể hiện tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 22, 21, 20,24,25,26,27, 28, 29, 30, 1 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Châu Phú lập ngày 30/11/2023.

Ông bà yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/5/1998 giữa ông với ông H và bà T đối với diện tích 14.949m², không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông B. Không yêu cầu ông B phải bồi thường thiệt hại tài sản của ông bị xâm phạm là 2.680kg lúa và không yêu cầu ông H và bà T hoàn trả tiền đã trả chênh lệch so với diện tích đất thực tế còn lại.

Ông Nguyễn Văn Tr trình bày: Ông có ký tên vào tờ mua bán đất giữa cha mẹ ông với ông B, nay xảy ra tranh chấp tùy cha mẹ ông quyết định.

Bà Lương Ngọc Đ trình bày: Bà thống nhất lời trình bày và yêu cầu của chồng là ông Bùi Văn B.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 252/2024/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Phú đã tuyên xử:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 228, Điều 235 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các điều 129,166,274, 275, 357, 468, 500 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26, Điều 27, Điều 37, Điều 223 Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Xử:

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn B yêu cầu ông N, bà Ph, ông H bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn B:

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T với ông Bùi Văn B đối với phần đất diện tích 2.268m², tọa lạc tại xã Thạnh Mỹ Tây, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang (các điểm 9,10, 11, 12, 13, 22, 23, 9 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 30/11/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang chi nhánh huyện Châu Phú) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS04926 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh An Giang ký ngày 19/01/2017 mang tên ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T.

Buộc ông Võ Công N và bà Phan Thị Ph có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Bùi Văn B diện tích 2.268m² đất tọa lạc tại xã Thạnh Mỹ Tây, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang (các điểm 9, 10, 11, 12, 13, 22, 23, 9 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 30/11/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang chi nhánh huyện Châu Phú) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS04926 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh An Giang ký ngày 19/01/2017 mang tên ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T;

Ông Bùi Văn B được quyền sử dụng và có quyền thực hiện thủ tục hành chính về đất đai đối với diện tích đất 2.268m², tọa lạc tại xã Thạnh Mỹ Tây, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang (các điểm 9, 10, 11, 12, 13, 22, 23, 9 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 30/11/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang chi nhánh huyện Châu Phú).

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Công N và bà Phan Thị Ph:

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T với ông Võ Công N đối với diện tích đất 12.681m², tọa lạc tại xã Thạnh Mỹ Tây, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang (các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 23, 22, 21, 20, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 1 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 30/11/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang chi nhánh huyện Châu Phú) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS04926 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh An Giang ký ngày 19/01/2017 mang tên ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T;

Ông Võ Công N và bà Phan Thị Ph được quyền sử dụng và có quyền thực

hiện thủ tục hành chính về đất đai đối với diện tích đất 12.681m² tọa lạc tại xã Thạnh Mỹ Tây, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang (các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 23, 22, 21, 20, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 1 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 30/11/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang chi nhánh huyện Châu Phú) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS04926 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh An Giang ký ngày 19/01/2017 mang tên ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T.

Không chấp nhận yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T với ông Võ Công N và bà Phan Thị Ph đối với diện tích 2.268m² đất, tọa lạc tại xã Thạnh Mỹ Tây, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang (các điểm 9, 10, 11, 12, 13, 22, 23, 9 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 30/11/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang chi nhánh huyện Châu Phú) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS04926 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh An Giang ký ngày 19/01/2017 mang tên ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T.

(Kèm theo Bản án này là Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 30/11/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang chi nhánh huyện Châu Phú)

Về chi phí tố tụng: Các đương sự tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng đã nộp (đã nộp đủ) nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Về án phí:

Ông Bùi Văn B được nhận lại 50.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 007643 ngày 19/3/2008 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú.

Ông Võ Công N và bà Phan Thị Ph phải nộp 200.000 đồng án phí trả lại quyền sử dụng đất đối với yêu cầu khởi kiện của ông B; phải nộp 12.474.000 đồng án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận của diện tích 2.268m², tổng án phí phải nộp là 12.674.000 đồng, được khấu trừ 11.222.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003467 ngày 24/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú nên ông N và bà Ph còn phải nộp thêm 1.452.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T được miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo và thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 16 tháng 9 năm 2024 Tòa án nhận được Đơn kháng cáo của ông Võ Công N và bà Phan Thị Ph yêu cầu Tòa phúc thẩm xem xét lại toàn bộ Bản án ngày 11/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Phú: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 2.268m² tại các điểm 9, 10, 11, 12, 13, 22, 23, 9 theo Bản vẽ hiện trạng ngày 30/11/2023 và không chấp nhận yêu cầu của ông B yêu cầu ông N, bà Ph giao trả cho ông B diện tích đất

2.268m². Đồng thời yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 2.268m² giữa ông H và ông B lập năm 1998 do giả tạo và chưa thỏa mãn điều kiện công nhận theo quy định pháp luật.

Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/5/1998 giữa ông N, bà Ph với ông H, bà T có diện tích 14.949m² theo Bản vẽ hiện trạng ngày 30/11/2023 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04926 ngày 19/01/2017.

Các đương sự khác trong vụ án không kháng cáo và Viện kiểm sát không kháng nghị.

Ý kiến của Luật sư bảo vệ cho ông Võ Công N: Đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của ông N: Công nhận toàn bộ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/5/1998 giữa ông N, bà Ph và ông H, bà T với diện tích 14.949m² và buộc ông H, bà T sang nhượng lại ông N, bà Ph phần đất diện tích 14.949m²; bác yêu cầu khởi kiện của ông B và tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 13/5/1998 giữa ông H và bà T với ông B vô hiệu.

Ý kiến của Luật sư bảo vệ cho nguyên đơn: Ông B hoàn toàn không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, vì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/5/1998 giữa ông H và bà T với ông B đối với phần đất diện tích 2.268m² đã được ông B thanh toán đầy đủ và ông H, bà T đã giao đất cho ông B canh tác từ năm 1998 đến năm 2007 thì ông N vào bao chiếm đất để canh tác mới phát sinh tranh chấp. Căn cứ Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì đủ điều kiện công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và bà T với ông B. Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông N và bà Ph, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa và phát biểu ý kiến: Tại giai đoạn phúc thẩm những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và tuân thủ đúng pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định về phiên tòa phúc thẩm, đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử, thành phần HĐXX, thư ký phiên tòa và thủ tục phiên tòa theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 phúc xử: không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Võ Công N và bà Phan Thị Ph. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 252/2024/DS-ST ngày 11/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Phú.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Võ Công N, bà Phan Thị Ph kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn luật định nên đủ cơ sở để xem xét yêu cầu kháng cáo của ông bà theo trình tự phúc thẩm.

[2] Sau khi xem xét Đơn kháng cáo của ông N, bà Ph và các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

Vào ngày 13/5/1998 ông H và bà T ký kết 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng cho ông N phần đất diện tích 12,5 công tằm cắt trị giá 87,5 chỉ vàng 24k và chuyển nhượng cho ông B phần đất diện tích 1,34 công trị giá 11 chỉ vàng 24k. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất, ông H và bà T đã giao cho ông N, bà Ph phần đất diện tích 12.681m² cùng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao cho ông B phần đất diện tích 2.268m², ông B canh tác đất từ năm 1998 đến vụ Đông Xuân năm 2007-2008 thì ông N tự chiếm giữ phần đất diện tích 2.268m² để canh tác cho đến nay. Hiện nay phần đất diện tích 14.949m² theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Châu Phú lập ngày 30/11/2023 tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6,7,8, 9,10,11,12, 13, 22, 21,20,24,25,26,27,28,29,30,1 do ông N, bà Ph quản lý sử dụng. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04926 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 19/01/2017 cho ông H và bà T.

[3] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/5/1998 giữa ông H, bà T với ông B được ký kết nhưng không có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật nên đã vi phạm quy định về hình thức, về nội dung các đương sự thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích 2.268m² và thực tế ông H, bà T đã nhận đủ vàng và giao đất cho ông B canh tác từ năm 1998 đến vụ Đông Xuân năm 2007-2008 thì ông N vào chiếm giữ canh tác nên ông B phát sinh tranh chấp liên tục từ năm 2008 đến nay. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/5/1998 giữa ông H, bà T với ông B đã được hai bên giao vàng và nhận đất sử dụng hợp pháp. Do đó, đã đủ điều kiện được công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm b.3 tiêu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 nên trong trường hợp này Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng. Việc ông N, bà Ph kháng cáo không đồng ý trả lại cho ông B phần đất diện tích 2.268m² và yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/5/1998 giữa ông H, bà T và ông B vô hiệu là không có cơ sở nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Bản án sơ thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/5/1998 giữa ông H, bà T với ông B và buộc ông N, bà Ph phải trả lại cho ông B phần đất diện tích 2.268m² tại các điểm 9, 10, 11, 12, 13, 22, 23, 9 của Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 30/11/2023 là có căn cứ.

[4] Việc ông N, bà Ph kháng cáo yêu cầu công nhận toàn bộ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/5/1998 giữa ông H, bà T với ông N đối với phần đất diện tích 14.949m². Xét thấy, ông H thừa nhận ông có làm giấy tay bán cho ông N phần đất diện tích 12,5 công tằm cắt nhưng ông N chỉ trả được 70 chỉ vàng tương ứng với 10 công đất nên ông H đã giao cho ông N 10 công tằm cắt tương đương diện tích 12.681m². Lời trình bày của ông H phù hợp với thực tế phần đất diện tích 12.681m² do ông H giao cho ông N. Kể từ ngày nhận chuyển nhượng đất của ông H, bà T thì ông N, bà Ph đã nhận phần đất diện tích 12.681m² canh tác mà không phát sinh tranh chấp, đến vụ Đông xuân năm

2007- 2008 khi ông B đang canh tác phần đất diện tích 2.268m² thì ông N, bà Ph tự ý vào chiếm đất để canh tác cho đến nay. Do đó, có cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/5/1998 ông H, bà T chuyển nhượng cho ông N phần đất diện tích 12.681m² tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 23, 22, 21, 20, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 1 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 30/11/2023. Tuy hợp đồng có vi phạm về hình thức nhưng thực tế các bên đã giao đủ vàng và nhận đất sử dụng ổn định từ năm 1998 đến nay nên đã đủ điều kiện được công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, Bản án sơ thẩm công nhận một phần hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà T và ông N có diện tích 12.681m² là có căn cứ. Ông N và bà Ph kháng cáo yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/5/1998 giữa ông H, bà T với ông N đối với diện tích 2.268m² còn lại nhưng không cung cấp được chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên không có cơ sở chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của ông B (Thụ lý ngày 19/3/2008) được chấp nhận nên ông N, bà Ph phải chịu 50.000 đồng về giao trả phần đất diện tích 2.268m² theo Nghị định số 70-CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ. Việc ông N, bà Ph yêu cầu công nhận toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Thụ lý năm 2022) nhưng được chấp nhận một phần nên căn cứ điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thì ông N, bà Ph phải chịu 300.000 đồng án phí. Tổng cộng ông N, bà Ph phải chịu 350.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Cấp sơ thẩm buộc ông N, bà Ph phải chịu 12.674.000 đồng án phí là chưa chính xác. Án phí được khấu trừ vào 11.222.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0003467 ngày 24/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú nên ông N và bà Ph còn được nhận lại 10.872.000 đồng.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông N, bà Ph được chấp nhận một phần (Về án phí) nên N, bà Ph không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, ông N và bà Ph được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của ông N và bà Ph. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 252/2024/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Phú về án phí. Chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang và Luật sư bảo vệ cho nguyên đơn, không chấp nhận ý kiến của Luật sư bảo vệ cho ông N.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào:

- Khoản 2 Điều 308, Điều 315 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 129, Điều 166, Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điểm a khoản 3 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội và Nghị định số 70-CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Võ Công N và bà Phan Thị Ph. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 252/2024/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang về án phí.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Bùi Văn B yêu cầu ông Võ Công N, bà Phan Thị Ph, ông Nguyễn Văn H bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Bùi Văn B:

4.1 Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/5/1998 giữa ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T với ông Bùi Văn B đối với phần đất diện tích 2.268m², tọa lạc tại xã Thạnh Mỹ Tây, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Châu Phú lập ngày 30/11/2023 được giới hạn bởi các điểm 9, 10, 11, 12, 13, 22, 23, 9 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04926 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 19/01/2017 cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T.

4.2 Buộc ông Võ Công N và bà Phan Thị Ph có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Bùi Văn B phần đất diện tích 2.268m², tọa lạc tại xã Thạnh Mỹ Tây, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Châu Phú lập ngày 30/11/2023 được giới hạn bởi các điểm 9, 10, 11, 12, 13, 22, 23, 9 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04926 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 19/01/2017 cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T.

4.3 Ông Bùi Văn B được quyền kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 2.268m² theo quy định của pháp luật.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Võ Công N và bà Phan Thị Ph:

5.1 Công nhận một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/5/1998 giữa ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T với ông Võ Công N đối với phần đất diện tích 12.681m², tọa lạc tại xã Thạnh Mỹ Tây, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Châu Phú lập ngày 30/11/2023 được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 23, 22, 21, 20, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 về 1 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04926 do Sở tài nguyên và môi

trường tỉnh An Giang cấp ngày 19/01/2017 cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T.

5.2 Ông Võ Công N và bà Phan Thị Ph được quyền kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 12.681m² theo quy định của pháp luật.

5.3 Không chấp nhận một phần yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/5/1998 giữa ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T với ông Võ Công N và bà Phan Thị Ph đối với phần đất diện tích 2.268m², tọa lạc tại xã Thạnh Mỹ Tây, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Châu Phú lập ngày 30/11/2023 được giới hạn bởi các điểm 9, 10, 11, 12, 13, 22, 23 về 9 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04926 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 19/01/2017 cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T.

6. Về chi phí tố tụng: Các đương sự tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng đã nộp (đã nộp đủ) nên Hội đồng xét xử không xem xét.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

7.1 Ông Bùi Văn B được nhận lại 50.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 007643 ngày 19/3/2008 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Phú.

7.2 Ông Võ Công N và bà Phan Thị Ph phải chịu 350.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Án phí được khấu trừ vào 11.222.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0003467 ngày 24/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Phú nên ông N và bà Ph còn được nhận lại 10.872.000 đồng.

7.3 Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Công N và bà Phan Thị Ph không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông N và bà Ph mỗi người được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số 0005998 và số 0005999 cùng ngày 23/9/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Phú.

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

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Chi cục THADS H.Châu Phú;
- TAND H.Châu Phú;
- Tòa Dân sự;
- Phòng KTNV và THA;
- Văn phòng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Thúy Hà

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Cao Minh Lễ

Trịnh Ngọc Thúy

Trần Thị Thúy Hà

