TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH AN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 47/2025/DS-PT
Ngày: 06/3/2025
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 AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Minh Châu.

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Ngọc Thúy;

Ông Nguyễn Phước Hưng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Thành Thái - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang: Bà Nguyễn Mỹ Duyên - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 3 năm 2025 tại Tòa án nhân dân tỉnh An Giangxét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 10/2025/TLPT-DS ngày 20 tháng 01 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2024/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 07/2025/QĐ-PT ngày 20 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Huỳnh Trường V, sinh năm 1964; (có mặt)

1.2. Bà Hồ Thị L, sinh năm 1970; (có mặt)

Cùng nơi đăng ký thường trú: Số A, đường N nối dài, Khóm Thị 1, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang; chỗ ở hiện nay: Tổ B, ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang.

2. Bị đơn: Ông Mai Văn H, sinh năm 1988; (có mặt)

Nơi cư trú: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Giang T, sinh năm 1978; nơi cư trú: Số C đường B, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 04/02/2025) (có mặt).

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

3.1. Văn phòng C (nay là Văn phòng C1); địa chỉ: Số D, tỉnh lộ 942, ấp L, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang; (vắng mặt)

3.2. Bà Huỳnh Hồ Ái N, sinh năm 1995; (vắng mặt)

3.3. Cháu Huỳnh Phú H1, sinh năm 2007; (vắng mặt)

Cùng đăng ký thường trú: Số A, đường N nối dài, Khóm Thị 1, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang; chỗ ở hiện nay: Tổ B, ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp cho cháu Huỳnh Phú H1: Ông Huỳnh Trường V, sinh năm 1964 và bà Hồ Thị L, sinh năm 1970; đăng ký thường trú: Số A, đường N nối dài, Khóm Thị 1, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang; chỗ ở hiện nay: Tổ B, ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang (là cha, mẹ ruột). (có mặt)

3.4. Ông Đoàn Thanh T1, sinh năm 1985; địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang; (vắng mặt)

3.5. Bà Lê Thị Thúy L1, sinh năm 1991; địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Mai Văn H.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo hồ sơ án sơ thẩm thể hiện:

Theo Đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Huỳnh Trường V và bà Hồ Thị L trình bày:

Khoảng 08 giờ 00 phút, ngày 11/10/2021, ông Huỳnh Trường V và bà Hồ Thị L với ông Mai Văn H có thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích đất 154,2m^2, thửa số 33, tờ bản đồ số 23 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05890 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 23/12/2020 cho ông Huỳnh Trường V và bà Hồ Thị L, giá chuyển nhượng 1.050.000.000 (một tỷ, không trăm, năm mươi triệu) đồng. Việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa ông V, bà L với ông H chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không có lập văn bản. Đến khoảng 14 giờ 00 phút, ngày 11/10/2021, ông Mai Văn H thuê người của Văn phòng C để làm hợp đồng chuyển nhượng tại nhà của ông H. Sau đó, Văn phòng C đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và bà L với ông H. Tuy nhiên, ông V và bà L với ông H thống nhất ghi giá chuyển nhượng phần diện tích 154,2m^2, thửa số 33, tờ bản đồ số 23 trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất ngày 11/10/2021, số công chứng 2813, quyển số 05/2021/TP/CC-SCC/HĐGD là 120.000.000 (một trăm hai mươi triệu) đồng. Mục đích ông V, bà L với ông H thống nhất ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 120.000.000 (một trăm hai mươi triệu) đồng nhằm để giảm tiền thuế. Việc ghi giá 120.000.000 (một trăm hai mươi triệu) đồng là do ông H yêu cầu ghi để giảm tiền thuế cho ông H; ông V và bà L đồng ý theo yêu cầu của ông H.

Quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông H chỉ giao cho ông V, bà L số tiền 550.000.000 (năm trăm, năm mươi triệu) đồng (không có lập văn bản giao nhận tiền). Việc giao nhận số tiền 550.000.000 đồng được chia làm 02 lần:

- Lần 1: Khoảng 16 giờ 00 phút, ngày 11/10/2021, ông H giao số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng tại Ngân hàng V1, do ông V, bà L đang thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05890 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 23/12/2020 đối với diện tích 154,2m^2, thửa số 33, tờ bản đồ số 23 tại Ngân hàng nên ông H không đồng ý giao số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng cho ông V, bà L mà phải giao qua Ngân hàng để chuộc lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc nộp tiền tại Ngân hàng được thể hiện theo Giấy nộp tiền ngày 08/10/2021.

- Lần 2: Cách lần 01 khoảng 01 tuần, ông H giao số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng tại nhà của ông H, không có lập văn bản, không có người chứng kiến.

Còn lại số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng ông H hẹn khi nào có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì ông H sẽ giao số tiền này và hai bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không có lập văn bản, không có người chứng kiến. Hiện nay, ông H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 154,2m^2, thửa số 33, tờ bản đồ số 23 nhưng ông H không có giao số tiền 500.000.000 đồng cho ông V, bà L theo thỏa thuận.

Thời điểm ông V, bà L với ông H thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 154,2m^2, thửa số 33, tờ bản đồ số 23 thì trên đất có căn nhà (cơ sở làm sắt) của ông V, bà L (kết cấu căn nhà: cột cây, khung sắt, vách tole, mái tole, hiện thống điện nước, nhà vệ sinh hoàn chỉnh); một số cây trồng trên đất như đu đủ, chuối…; ông V, bà L có thỏa thuận di dời các tài sản trên đất để giao đất lại cho ông H trong thời hạn 05 tháng (tính từ tháng 10/2021) - việc thỏa thuận không có lập văn bản. Sau đó, do ông H chưa giao số tiền 500.000.000 đồng cho ông V, bà L theo thỏa thuận nên ông V, bà L không giao phần diện tích đất 154,2m^2, thửa số 33, tờ bản đồ số 23 cho ông H.

Từ khi thỏa thuận chuyển nhượng đến nay thì phần diện tích đất và các tài sản trên diện tích 154,2m^2, thửa số 33, tờ bản đồ số 23 vẫn do ông V, bà L quản lý, sử dụng. Trong căn nhà trên phần đất tranh chấp hiện nay có những người đang sinh sống gồm: Ông Huỳnh Trường V, sinh năm 1964; Bà Hồ Thị L, sinh năm 1970; Bà Huỳnh Hồ Ái N, sinh năm 1995; Cháu Huỳnh Phú H1, sinh năm 2007.

Nay ông V, bà L xác định yêu cầu khởi kiện như sau:

- Ông Huỳnh Trường V và bà Hồ Thị L yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2021 được ký kết giữa ông Huỳnh Trường V và bà Hồ Thị L với ông Mai Văn H vô hiệu.

- Ông Huỳnh Trường V và bà Hồ Thị L yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu như sau: Ông Huỳnh Trường V và bà Hồ Thị L trả lại ông Mai Văn H số tiền 550.000.000 (năm trăm, năm mươi triệu) đồng; ông Huỳnh Trường V và bà Hồ Thị L được tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất 154,2m^2, thửa số 33, tờ bản đồ số 23.

Theo đơn phản tố, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Mai Văn H và người đại diện ủy quyền ông Bùi Quốc N1 trình bày:

Vào tháng 10/2021 (ngày cụ thể thì không xác định được), ông H với ông Huỳnh Trường V và bà Hồ Thị L có thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích đất 154,2m^2, thửa số 33, tờ bản đồ số 23 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05890 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 23/12/2020 cho ông Huỳnh Trường V và bà Hồ Thị L, giá chuyển nhượng 550.000.000 đồng. Việc thỏa thuận chuyển nhượng trên bằng lời nói, không có lập văn bản. Đến ngày 11/10/2021, ông H với ông V, bà L mới đến Văn phòng C để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Sau đó, Văn phòng C đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông V và bà L theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2021, số công chứng 2813, quyển số 05/2021/TP/CC-SCC/HĐGD. Tuy nhiên, ông H với ông V và bà L thống nhất ghi giá chuyển nhượng trong Hợp đồng ngày 11/10/2021 là 120.000.000 (một trăm hai mươi triệu) đồng. Mục đích ông H với ông V, bà L thống nhất ghi giá chuyển nhượng phần diện tích 154,2m^2, thửa số 33, tờ bản đồ số 23 là 120.000.000 (một trăm hai mươi triệu) đồng nhằm để giảm tiền thuế.

Trước khi ông H với ông V, bà L ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2021, thì ông H đã giao số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng cho ông V, bà L (không có lập văn bản giao nhận). Nhưng căn cứ ông H xác định được ngày giao số tiền 500.000.000 đồng cho ông V, bà L là ngày 09/10/2021 dựa vào ngày xóa thế chấp trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông V, bà L; do ông V, bà L đang thế chấp tại ngân hàng nên ông H mới đưa tiền cho ông V, bà L để chuộc lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với số tiền 50.000.000 đồng còn lại thì khoảng 01 đến 02 ngày sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2021, thì ông H giao số tiền 50.000.000 đồng cho ông V, bà L (việc giao nhận cũng không có lập văn bản).

Thời điểm ông H với ông V, bà L thỏa thuận chuyển nhượng thì trên đất có căn nhà (cơ sở làm sắt) của ông V, bà L (kết cấu căn nhà cột cây, khung sắt, vách tole, mái tole, hiện thống điện nước, nhà vệ sinh hoàn chỉnh); một số cây trồng trên đất như đu đủ, chuối… và hai bên có thỏa thuận ông V, bà L có nghĩa

vụ di dời các tài sản trên đất để giao đất lại cho ông H trong thời hạn 05 tháng (tính từ tháng 10/2021) – việc thỏa thuận trên không có lập văn bản.

Từ khi thỏa thuận chuyển nhượng đến nay thì ông H chưa nhận đất để quản lý, sử dụng. Số tiền 550.000.000 (năm trăm, năm mươi triệu) đồng mà ông H nhận chuyển nhượng phần diện tích đất 154,2m^2, thửa số 33, tờ bản đồ số 23 của ông V, bà L là tài sản cá nhân của ông H.

Nay ông Mai Văn H yêu cầu Tòa án giải quyết: Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2021, số công chứng 2813, quyển số 05/2021/TP/CC-SCC/HĐGD có hiệu lực pháp luật; yêu cầu ông Huỳnh Trường V, bà Hồ Thị L cùng các con là bà Huỳnh Hồ Ái N và cháu Huỳnh Phú H1 di dời nhà, vật kiến trúc, cây trồng, đồ dùng, trang thiết bị máy móc, tài sản trên đất để giao cho ông Mai Văn H diện tích đất 154,2m^2, thửa số 33, tờ bản đồ số 23.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C (nay là Văn phòng C1) trình bày: Tại thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất có diện tích 154,2m^2, thửa số 33, tờ bản đồ số 23 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05890 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 23/12/2020 cho ông Huỳnh Trường V và bà Hồ Thị L, các chủ thể tham gia giao kết hợp đồng ký tên trong trạng thái minh mẫn, sáng suốt và tự nguyện giao kết hợp đồng đúng quy định pháp luật. Mục đích, nội dung giao kết hợp đồng không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, trình tự, thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2021, số công chứng 2813, quyển số 05/2021/TP/CC-SCC/HĐGD đảm bảo đúng trình trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Các đương sự khác vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến.

Người làm chứng ông Đoàn Văn N2 trình bày: Nguồn gốc phần diện tích 154,2m^2, thửa số 33, tờ bản đồ số 23 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05890 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 23/12/2020 cho ông Huỳnh Trường V và bà Hồ Thị L (đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Mai Văn H ngày 02/12/2021) là của ông Đoàn Văn N2. Khoảng năm 2020 (thời gian cụ thể thì không xác định được), ông Đoàn Văn N2 chuyển nhượng phần đất này lại cho ông Huỳnh Trường V và bà Hồ Thị L, giá chuyển nhượng là 650.000.000 (sáu trăm năm mươi triệu) đồng. Sau đó thì ông Huỳnh Trường V và bà Hồ Thị L mới làm thủ tục kê khai đăng ký cấp quyền sử dụng đất thì được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05890 ngày 23/12/2020 cho ông Huỳnh Trường V và bà Hồ Thị L. Việc ông Huỳnh Trường V và bà Hồ Thị L thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích 154,2m^2, thửa số 33, tờ bản đồ số 23 cụ thể như thế nào thì ông Đoàn Văn N2 không biết, chỉ nghe mẹ của ông Mai Văn H nói lại là ông Mai Văn H có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất này với ông Huỳnh Trường V và bà Hồ Thị L, giá chuyển nhượng phần đất này là 1.050.000.000 (một tỷ, không trăm, năm mươi triệu) đồng; thời gian cụ thể mà ông Đoàn Văn N2 nghe

mẹ ông H nói việc này thì ông N2 không nhớ rõ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Thanh T1 trình bày tại phiên tòa sơ thẩm: Thời điểm ông Huỳnh Trường V và bà Hồ Thị L xây dựng nhà lấn qua phần đất của ông Đoàn Thanh T1 và bà Lê Thị Thúy L1 thì ông T1 và bà L1 biết và không có ý kiến. Nay đối với tranh chấp giữa ông Huỳnh Trường V và bà Hồ Thị L với ông Mai Văn H cũng như việc ông Huỳnh Trường V và bà Hồ Thị L xây dựng nhà lấn qua phần đất của ông ông Đoàn Thanh T1 và bà Lê Thị Thúy L1 thì ông Đoàn Thanh T1 và bà Lê Thị Thúy L1 không có ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2024/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang đã quyết định:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, 157, 165, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 12, 167, 168, 169 và 188 Luật Đất đai năm 2013;

- Điều 116, 117, 123, 131, 500, 501 và 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 26 và 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Trường V và bà Hồ Thị L.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Huỳnh Trường V và bà Hồ Thị L với ông Mai Văn H được thể hiện theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2021, do Văn phòng C (nay là Văn phòng C1) công chứng, số công chứng 2813, quyển số 05/2021/TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

Xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Ông Huỳnh Trường V và bà Hồ Thị L có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Mai Văn H số tiền 660.500.000 (sáu trăm sáu mươi triệu, năm trăm nghìn) đồng.

[2] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Mai Văn H về việc:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2021, số công chứng 2813, quyển số 05/2021/TP/CC-SCC/HĐGD được ký kết giữa ông Huỳnh Trường V và bà Hồ Thị L với ông Mai Văn H có hiệu lực pháp luật;

- Buộc ông Huỳnh Trường V, bà Hồ Thị L cùng các con là bà Huỳnh Hồ Ái N và cháu Huỳnh Phú H1 di dời nhà, vật kiến trúc, cây trồng, đồ dùng, trang thiết bị máy móc, tài sản trên đất để giao cho ông Mai Văn H diện tích đất 154,2m^2, thửa số 33, tờ bản đồ số 23 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05890 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 23/12/2020 cho

ông Huỳnh Trường V và bà Hồ Thị L (đăng ký biến động chuyển nhượng cho ông Mai Văn H ngày 02/12/2021).

[3] Bản trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 09/8/2022 là một phần không tách rời của bản án.

[4] Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05890 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 23/12/2020 cho ông Huỳnh Trường V và bà Hồ Thị L (đăng ký biến động chuyển nhượng cho ông Mai Văn H ngày 02/12/2021) để cấp lại cho người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Đương sự có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký đất đai theo quy định của Luật Đất đai.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ do chậm thực hiện nghĩa vụ dân sự, án phí dân sự sơ thẩm; quyền kháng cáo; quyền thi hành án và thời hiệu thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 12/8/2024, bị đơn ông Mai Văn H có đơn kháng cáo với nội dung: yêu cầu xem xét lại toàn bộ Bản án số: 103/2024/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang, yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 22/8/2024, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh An Giang có quyết định kháng nghị số 30/QĐ-VKS-DS với nội dung: Kháng nghị một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2024/DS-ST ngày 09/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện C, theo hướng sửa Bản án dân sự sơ thẩm:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn;

- Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2021 giữa ông Huỳnh Trường V, bà Hồ Thị L với ông Mai Văn H.

- Buộc ông Huỳnh Trường V, bà Hồ Thị L cùng các con là bà Huỳnh Hồ Ái N và cháu Huỳnh Phú H1 di dời nhà, vật kiến trúc, cây trồng, đồ dùng, trang thiết bị máy móc, tài sản trên đất để giao cho ông Mai Văn H diện tích đất 154,2m^2, thửa số 33, tờ bản đồ số 23 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05890 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 23/12/2020 cho ông Huỳnh Trường V và bà Hồ Thị L (đăng ký biến động chuyển nhượng cho ông Mai Văn H ngày 02/12/2021).

* Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố; yêu cầu kháng cáo; Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang vẫn giữ nguyên quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện C. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Nguyên đơn ông V và bà L có ý kiến: không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C,

đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ông, bà xác định đồng ý trả số tiền đã nhận 550.000.000đ cho bị đơn; còn đối với số tiền 110.000.000đ cấp sơ thẩm đã tuyên ông, bà cũng đồng ý trả vì xem như là trả lãi, bồi thường cho bị đơn vì đã nhận tiền thời gian qua. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thực tế là giá 1.050.000.000đ, không thể là giá 550.000.000đ như bị đơn nại ra.

Đối với ý kiến của đại diện ủy quyền bị đơn tại phiên tòa hôm nay, yêu cầu ông bà rút đơn khởi kiện, sẽ hỗ trợ cho ông bà số tiền để di dời nhà là 50.000.000đ thì ông bà không đồng ý.

- Ông Giang T người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông H có ý kiến: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, cụ thể chấp nhận yêu cầu phản tố, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2021 có hiệu lực pháp luật. Nếu như nhận định của cấp sơ thẩm cho rằng trốn thuế khi ghi giá chuyển nhượng thấp hơn thực tế thì có thể xem xét vô hiệu một phần hợp đồng là phần giá trị và bị đơn đồng ý nộp truy thu thuế theo quy định pháp luật.

Để chấm dứt việc tranh chấp, bị đơn muốn thỏa thuận với nguyên đơn: nếu nguyên đơn đồng ý rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, bị đơn sẽ rút yêu cầu phản tố và sẽ tự nguyện hỗ trợ cho nguyên đơn số tiền 50.000.000đ để di dời nhà, giao đất cho bị đơn.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến:

+ Về thủ tục tố tụng: kháng cáo của bị đơn và kháng nghị Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện C là phù hợp pháp luật; Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Thư ký, Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Các đương sự đã chấp hành đúng các qui định của pháp luật về tố tụng.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C; Sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn; Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2021 giữa ông Huỳnh Trường V, bà Hồ Thị L với ông Mai Văn H; Buộc ông Huỳnh Trường V, bà Hồ Thị L cùng các con là bà Huỳnh Hồ Ái N và cháu Huỳnh Phú H1 di dời nhà, vật kiến trúc, cây trồng, đồ dùng, trang thiết bị máy móc, tài sản trên đất để giao cho ông Mai Văn H diện tích đất 154,2m^2, thửa số 33, tờ bản đồ số 23 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05890 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 23/12/2020 cho ông Huỳnh Trường V và bà Hồ Thị L (đăng ký biến động chuyển nhượng cho ông Mai Văn H ngày 02/12/2021).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn ông Mai Văn H làm đơn kháng cáo và đóng tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn luật định; Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C có quyết định kháng nghị phúc thẩm trong thời hạn luật định, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và xét xử theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định tại Điều 285 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đoàn Thanh T1, Lê Thị Thúy L1, Văn phòng C (tên mới Phạm Thị Thùy T2); có đơn xin xét xử vắng mặt; bà Huỳnh Hồ Ái N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự có tên nêu trên.

Tại phiên tòa các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo; Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang vẫn giữ nguyên quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện C. Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới và không thỏa thuận được với nhau về nội dung vụ án.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Mai Văn H; kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1] "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 11/10/2021 giữa ông Huỳnh Trường V, bà Hồ Thị L với ông Mai Văn H, có nội dung: Ông Huỳnh Trường V, bà Hồ Thị L chuyển nhượng cho ông Mai Văn H diện tích 154,2m² đất (đất ở 82m^2; đất trồng cây lâu năm 72,2m^2) thuộc thửa 33, tờ bản đồ số 23, tọa lạc xã L, huyện C, tỉnh An Giang với giá 120.000.000 đồng; việc giao và nhận số tiền nêu trên do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Ông V, bà L xác định thật sự giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 1.050.000.000 đồng, nhưng ghi trong Hợp đồng là 120.000.000 đồng để được chịu thuế thấp. Ông H cho rằng giá chuyển nhượng thửa đất nêu trên là 550.000.000 đồng và cho rằng đã giao tiền đầy đủ số tiền chuyển nhượng cho nguyên đơn, và đã thừa nhận giá chuyển nhượng thửa đất nói trên ghi trong Hợp đồng 120.000.000 đồng là giả tạo để nhằm giảm tiền thuế. Qua đó, cho thấy giữa ông V, bà L với ông H khai không thống nhất về giá chuyển nhượng.

[2.2] Tại Biên bản định giá của Hội đồng định giá ngày 01/02/2024 xác định giá thị trường của phần đất tranh chấp là 5.000.000 đồng/m², tổng giá trị khu đất là 154,2m² x 5.000.000 đồng/m^2 = 771.000.000 đồng. Như vậy, giá chuyển nhượng ghi trong Hợp đồng là 120.000.000 đồng cũng không phù hợp với giá thực tế trên thị trường.

[2.3] Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: "*Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này...*"; đồng thời khoản 1

Điều 407 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "*Các quy định về giao dịch dân sự vô hiệu từ Điều 123 đến Điều 133 của Bộ luật này cũng được áp dụng đối với hợp đồng vô hiệu*". Từ những tình tiết tại đoạn [2.1] và [2.2] nói trên, có cơ sở xác định giá ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 11/10/2021 giữa ông Huỳnh Trường V, bà Hồ Thị L với ông Mai Văn H là giả tạo nhằm che giấu Hợp đồng giá cao hơn (để "chịu thuế thấp"). Mặt khác, theo quy định tại khoản 3 Điều 398, khoản 1 Điều 501 Bộ luật dân sự năm 2015, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một trong những nội dung bắt buộc của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; quá trình tranh tụng, các bên không thống nhất về giá chuyển nhượng thật là bao nhiêu (ông V, bà L cho rằng giá thật là 1.050.000.000 đồng; ông H cho rằng giá thật là 550.000.000 đồng), và không xuất trình tài liệu chứng cứ xác định giá thật của hợp đồng chuyển nhượng, nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu toàn bộ.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2021 giữa ông Huỳnh Trường V, bà Hồ Thị L với ông Mai Văn H là vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên, lý do hợp đồng vô hiệu cấp sơ thẩm nhận định cho rằng trốn thuế do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015 là chưa chính xác, không đúng theo quy định của pháp luật vì Bộ luật Dân sự không quy định việc thỏa thuận giá thấp hơn thực tế chuyển nhượng để trốn tránh nghĩa vụ nộp thuế là vi phạm điều cấm.

[3] Về xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu : Tại khoản 2, 3, 4 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

"*2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả;*

3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó.

4. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường".

Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Ông Huỳnh Trường V, bà Hồ Thị L (bên chuyển nhượng) và ông Mai Văn H (bên nhận chuyển nhượng) thỏa thuận ghi giá trị chuyển nhượng trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2021, số công chứng 2813, quyển số 05/2021/TP/CC-SCC/HĐGD không đúng với giá trị thực tế mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng nên bên chuyển nhượng (ông Huỳnh Trường V, bà Hồ Thị L) và bên nhận chuyển nhượng (ông Mai Văn H) mỗi bên phải chịu 50% mức độ lỗi.

Về việc giao nhận giữa các bên: Ông Huỳnh Trường V, bà Hồ Thị L và ông Mai Văn H thống nhất xác định ông Huỳnh Trường V và bà Hồ Thị L đã nhận của ông Mai Văn H số tiền 550.000.000 đồng; đối với quyền sử dụng đất có diện tích 154,2m^2, thửa số 33, tờ bản đồ số 23 các bên chưa giao nhận phần

diện tích đất này. Do hợp đồng bị vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên cấp sơ thẩm buộc ông Huỳnh Trường V và bà Hồ Thị L có nghĩa vụ trả lại cho ông Mai Văn H số tiền 550.000.000 đồng là có căn cứ.

Như đã nhận định ở mục [2] hai bên không thống nhất giá chuyển nhượng nên không thể xác định số tiền 550.000.000đ là giá chuyển nhượng để tính phần giá trị tăng thêm của quyền sử dụng đất hiện nay như cấp sơ thẩm tính để buộc ông V, bà L có nghĩa vụ hoàn lại 50% số tiền chênh lệch cho ông H là 110.500.000đ, khi xác định lỗi hai bên 50%. Tuy nhiên, ông V, bà L thống nhất đồng ý với án sơ thẩm, tại phiên tòa phúc thẩm đồng ý trả số tiền 110.500.000đ cho ông H, xem như ông bà tự nguyện bồi thường thiệt hại (trả lãi) cho ông H do đã nhận số tiền 550.000.000đ thời gian qua. Xét thấy, đây là sự tự nguyện, không trái quy định pháp luật nên được Hội đồng xét xử ghi nhận. Vì vậy, buộc ông V, bà L phải có trách nhiệm trả lại cho ông H số tiền 660.500.000 đồng như cấp sơ thẩm đã tuyên.

Đối với phần diện tích đất 154,2m^2, thửa số 33, tờ bản đồ số 23: Các đương sự đều xác định ông Huỳnh Trường V và bà Hồ Thị L chưa giao phần diện tích đất 154,2m^2, thửa số 33, tờ bản đồ số 23 cho ông Mai Văn H; hiện nay, ông Huỳnh Trường V và bà Hồ Thị L đang quản lý, sử dụng phần diện tích đất 154,2m^2, thửa số 33, tờ bản đồ số 23. Do đó, sơ thẩm không đặt ra để xem xét là có căn cứ.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05890 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 23/12/2020 cho ông Huỳnh Trường V và bà Hồ Thị L (đăng ký biến động chuyển nhượng cho ông Mai Văn H ngày 02/12/2021), Hội đồng xét xử xét thấy: Việc đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Huỳnh Trường V và bà Hồ Thị L sang ông Mai Văn H là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt theo quy định tại Điều 95 Luật Đất đai năm 2013. Do đó, khi hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 105, điểm d khoản 2 của Điều 106, Điều 195 của Luật Đất đai 2013 và Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ khi có yêu cầu của người sử dụng đất. Do đó, cấp sơ thẩm ghi nhận các đương sự có nghĩa vụ đăng ký lại quyền sử dụng đất đối với diện tích 154,2m^2, thửa số 33, tờ bản đồ số 23 theo quy định của pháp luật là đúng quy định pháp luật. Về thiệt hại khác do hợp đồng vô hiệu: Các đương sự xác định không có thiệt hại khác nên không yêu cầu Tòa án giải quyết. Do đó, cấp sơ thẩm không đặt ra để xem xét là có cơ sở.

[4] Xét yêu cầu phản tố của ông Mai Văn H về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2021, số công chứng 2813, quyển số 05/2021/TP/CC-SCC/HĐGD được ký kết giữa ông Huỳnh Trường V và bà Hồ Thị L với ông Mai Văn H có hiệu lực pháp luật. Đồng thời, buộc ông Huỳnh Trường V, bà Hồ Thị L cùng các con là bà Huỳnh Hồ Ái N và

cháu Huỳnh Phú H1 di dời nhà, vật kiến trúc, cây trồng, đồ dùng, trang thiết bị máy móc, tài sản trên đất để giao cho ông Mai Văn H diện tích đất 154,2m^2, thửa số 33, tờ bản đồ số 23, Hội đồng xét xử nhận thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2021, số công chứng 2813, quyển số 05/2021/TP/CC-SCC/HĐGD đối với diện tích đất 154,2m^2, thửa số 33, tờ bản đồ số 23 được ký kết giữa ông Huỳnh Trường V và bà Hồ Thị L bị vô hiệu như đã phân tích ở trên, đồng thời, tại khoản 1 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *"1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập"*. Do đó, yêu cầu phản tố của ông Mai Văn H cấp sơ thẩm không chấp nhận là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

Từ những phân tích tại mục [2] [3] và [4], Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo bị đơn ông Mai Văn H và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C.

Tuy nhiên, tại phần quyết định cấp sơ thẩm tuyên: "Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05890 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 23/12/2020 cho ông Huỳnh Trường V và bà Hồ Thị L (đăng ký biến động chuyển nhượng cho ông Mai Văn H ngày 02/12/2021) để cấp lại cho người sử dụng đất theo quy định của pháp luật" là không đúng, vì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là đúng theo trình tự thủ tục pháp luật đất đai quy định. Do đó, Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên nội dung trên cho phù hợp, cụ thể: Hủy nội dung đăng ký biến động "Chuyển nhượng cho ông Mai Văn H, sinh năm: 1988. CMND số:351817544; địa chỉ thường trú: Ấp L, xã L, huyện C, An Giang: theo hồ sơ số CN.345" được Văn phòng Đ chi nhánh C2 xác nhận ngày 02/12/2021, tại mục IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05890 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 23/12/2020 cho ông Huỳnh Trường V và bà Hồ Thị L.

Đối với các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Về án phí phúc thẩm:

Ông Mai Văn H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 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.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Mai Văn H;

- Không chấp nhận kháng nghị số 30/QĐ-VKS-DS ngày 22/8/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C.

Sửa Bản án sơ thẩm số 103/2024/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang về cách tuyên.

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, 157, 165, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Các Điều 12, 167, 168, 169 và 188 Luật Đất đai năm 2013;

- Các Điều 116, 117, 124, 131, 398, 500, 501 và 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 26 và 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Trường V và bà Hồ Thị L.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Huỳnh Trường V và bà Hồ Thị L với ông Mai Văn H được thể hiện theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2021, do Văn phòng C (nay là Văn phòng C1) công chứng, số công chứng 2813, quyển số 05/2021/TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

Xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Ông Huỳnh Trường V và bà Hồ Thị L có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Mai Văn H số tiền 660.500.000 (sáu trăm sáu mươi triệu, năm trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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.

[2] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Mai Văn H về việc:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2021, số công chứng 2813, quyển số 05/2021/TP/CC-SCC/HĐGD được ký kết giữa ông Huỳnh Trường V và bà Hồ Thị L với ông Mai Văn H có hiệu lực pháp luật;

- Buộc ông Huỳnh Trường V, bà Hồ Thị L cùng các con là bà Huỳnh Hồ Ái N và cháu Huỳnh Phú H1 di dời nhà, vật kiến trúc, cây trồng, đồ dùng, trang thiết bị máy móc, tài sản trên đất để giao cho ông Mai Văn H diện tích đất 154,2m^2, thửa số 33, tờ bản đồ số 23 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số CS05890 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 23/12/2020 cho ông Huỳnh Trường V và bà Hồ Thị L (đăng ký biến động chuyển nhượng cho ông Mai Văn H ngày 02/12/2021).

[3] Bản trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 09/8/2022 là một phần không tách rời của bản án.

[4] Hủy nội dung đăng ký biến động "Chuyển nhượng cho ông Mai Văn H, sinh năm: 1988. CMND số:351817544; địa chỉ thường trú: Ấp L, xã L, huyện C, An Giang: theo hồ sơ số CN.345" được Văn phòng Đ chi nhánh C2 xác nhận ngày 02/12/2021, tại mục IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05890 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 23/12/2020 cho ông Huỳnh Trường V và bà Hồ Thị L.

Đương sự có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

[5] Về chi phí tố tụng khác:

Ông Mai Văn H phải chịu 1.000.000 (một triệu) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá (đã nộp xong).

Ông Mai Văn H có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Huỳnh Trường V và bà Hồ Thị L số tiền 2.452.600 (hai triệu, bốn trăm năm mươi hai nghìn, sáu trăm) đồng chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

[6] Về án phí:

[6.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Huỳnh Trường V và bà Hồ Thị L phải chịu 30.420.000 (ba mươi triệu, bốn trăm hai mươi nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Huỳnh Trường V và bà Hồ Thị L được nhận lại 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu số 0004501 ngày 14/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh An Giang.

Ông Mai Văn H phải chịu 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0015264 ngày 21/3/2024 và số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0004731 ngày 09/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh An Giang.

[6.2] Án phí phúc thẩm:

Ông Mai Văn H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu 0023279 ngày 09/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh An Giang.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND huyện C;
- Chi cục THA-DS huyện C;
- Phòng Thanh tra, kiểm tra & THA;
- Tòa Dân sự;
- Văn phòng;
- Đương sự.

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

Phạm Thị Minh Châu

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA