

Bản án số: 143/2024/DS-PT

Ngày: 24 - 6 - 2024

V/v Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng  
đất; Yêu cầu hủy giấy chứng  
nhận 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:** Ông Nguyễn Phước Hưng;

Bà Trịnh Ngọc Thúy.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Tấn Trọng - 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 tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 6 năm 2024 tại Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 28/2024/TLPT-DS ngày 25 tháng 01 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 67/2023/DS-ST ngày 23 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang bị kháng cáo, bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 37/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 01 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 176/2024/QĐ-PT ngày 31 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Dương Công B, sinh năm 1972 (vắng mặt)

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

1.2 Bà Lê Thị Hồng G, sinh năm 1979 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Số I, đường T, Tổ B, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: bà Ngô Thị Anh N, sinh năm 1997; Nơi cư trú: ấp P, xã Đ, huyện T, tỉnh An Giang, là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng C chứng nhận ngày 04/3/2024). (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1 Ông Lê Văn T, sinh năm 1965 (có mặt)

2.2 Bà Nguyễn Thị Thu B1, sinh năm 1970 (có mặt)

Cùng nơi cư trú: Số A, Tổ G, ấp T, xã V, huyện C, tỉnh An Giang.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1 Văn Phòng C1, tỉnh An Giang (vắng mặt)

Địa chỉ: Số C, đường L, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

3.2 Bà Lê Thị T1, sinh năm 1952 (chết ngày 09/02/2023)

3.3 Bà Lê Thị Kim L, sinh ngày 02/9/1995 (có mặt)

3.4 Bà Lê Thị Tài L1, sinh ngày 02/9/1998 (có mặt)

3.5 Ông Lê Quang L2, sinh ngày 02/02/2001 (có mặt)

Cùng nơi cư trú: Số A, Tổ G, ấp T, xã V, huyện C, tỉnh An Giang.

3.6 Bà Lê Thị Quê L3, sinh năm 1986 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Số D, đường T, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Thu B1.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh An Giang.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo hồ sơ án sơ thẩm thể hiện:

*Tại Đơn khởi kiện, Bản tự khai ngày 24/11/2020, nguyên đơn ông Dương Công B, bà Lê Thị Hồng G đã trình bày; quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp là ông Hồ Vương Sơn H trình bày:*

Vào ngày 21/9/2019, ông Dương Công B, bà Lê Thị Hồng G có nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Thu B1 diện tích đất: 121,3m<sup>2</sup>; đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CB 667569, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS08523, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh A cấp ngày 23/6/2016 đứng tên ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Thu B1, thửa đất số 64, tờ bản đồ số 17, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; đất tọa lạc xã V, huyện C, tỉnh An Giang. Hai bên có xác lập hợp đồng tại Văn Phòng Công chứng L, tỉnh An Giang. Số công chứng 2104, Quyền số 17TP/CC-HĐGD ngày 21/9/2019. Trên đất có căn nhà cấp 4 gắn liền với đất chưa được cấp quyền sở hữu. Giá chuyển nhượng 60.000.000 đồng; ông B, bà G đã giao đủ

tiền cho ông T, bà B1; ông T, bà B1 có lập “*biên nhận tiền ngày 20/9/2019*” có nội dung bán nền nhà và đất; có ông T, bà B1 ký tên xác nhận.

Sau đó ông B, bà G làm thủ tục sang tên và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CX 298306, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS08523, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh A cấp ngày 05/8/2020 đứng tên ông Dương Công B, bà Lê Thị Hồng G; diện tích 121,3m<sup>2</sup>, thửa đất số 64, tờ bản đồ số 17, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn, đất tọa lạc xã V, huyện C, tỉnh An Giang.

Sau khi nhận chuyển nhượng xong, do ông T, bà B1 chưa có chỗ ở mới nên ông B, bà G có cho ông T, bà B1 ở nhờ (không lập thành văn bản). Đến nay ông B, bà G có nhu cầu sử dụng, nhưng ông T, bà B1 k trả lại nhà đất đã cho ở nhờ.

Nay ông B, bà G yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C xem xét buộc ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Thu B1 giao lại tài sản là diện tích đất: 121,3m<sup>2</sup>; đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CX 298306, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS08523, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh A cấp ngày 05/8/2020 đứng tên ông Dương Công B, bà Lê Thị Hồng G; diện tích 121,3m<sup>2</sup>, thửa đất số 64, tờ bản đồ số 17, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; đất tọa lạc xã V, huyện C, tỉnh An Giang và căn nhà gắn liền với đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

*Tại Đơn phản tố ngày 05/4/2021; quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Thu B1 trình bày:*

Vào tháng 9/2019, do cần tiền gấp để điều trị bệnh cho ông, nên ông bà nhờ người giới thiệu để vay tiền của một người phụ nữ thường gọi tên N1 không rõ họ, tên và địa chỉ, số tiền vay là 60.000.000 đồng và có thể chấp cho bà N1 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CB 667569, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS08523 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh A cấp ngày 23/6/2016 đứng tên ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Thu B1. Ông bà đóng lãi 3.000.000 đồng vào tháng 10/2019, đến ngày 28/10/2019 có mượn thêm của bà N1 20.000.000 đồng, tổng cộng là 80.000.000 đồng. Ông bà đóng lãi đến ngày 06/5/2020 tổng cộng là 15.000.000 đồng, có giấy viết tay theo dõi nhận tiền. Sau đó bà N1 không đến gặp ông bà thu lãi mà gọi điện thoại cho ông bà nói rằng không trả nợ đúng hạn nên đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông bà cho người khác. Ông bà cần tiền điều trị bệnh nên thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền, hoàn toàn không biết ông B, bà G là ai thì làm sao có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nay ông bà có yêu cầu phản tố như sau:

1/ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2019 giữa ông bà với ông B, bà G là vô hiệu;

2/ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CX 298306, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS08523, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh A cấp ngày 05/8/2020 đứng tên ông Dương Công B, bà Lê Thị Hồng G; diện tích

121,3m<sup>2</sup>, thửa đất số 64, tờ bản đồ số 17, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; đất tọa lạc xã V, huyện C, tỉnh An Giang.

*Tại Công văn số 11/CV.BC ngày 10/10/2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn Phòng C1 trình bày:* Ngày 21/9/2019, Văn Phòng C1 có nhận được phiếu yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn T cùng vợ là bà Nguyễn Thị Thu B1 với ông Dương Công B cùng vợ là bà Lê Thị Hồng G. Qua thẩm tra hồ sơ pháp lý của các bên xác định giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các khoản thuế, phí Văn Phòng C1 mới soạn thảo hợp đồng, các bên đã trực tiếp đọc nội dung hợp đồng, riêng ông Lê Văn T cùng vợ là bà Nguyễn Thị Thu B1 do bị tai nạn mô chân nên không đến Văn Phòng C1 để ký hợp đồng chuyển nhượng được và ông bà đã có phiếu yêu cầu công chứng ký tại nhà. Do vậy, khi hợp đồng soạn thảo xong Văn Phòng C1 đã giao trực tiếp cho ông bà xem lại toàn bộ nội dung của hợp đồng và đã đồng ý tất cả các điều khoản đã nêu trong hợp đồng và đồng ý ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng rồi Văn Phòng C1 mới chứng nhận. Quy trình đó là đúng theo quy định của pháp luật.

Nay ông Lê Văn T cùng vợ là bà Nguyễn Thị T2 Ba không bàn giao hiện trạng thửa đất cho ông Dương Công B cùng vợ là bà Lê Thị Hồng G là đã vi phạm các điều khoản mà ông bà đã giao kết trong hợp đồng chuyển nhượng.

*Tại Biên bản lấy lời khai ngày 26/7/2023, người làm chứng bà Đặng Thị Đ trình bày:* Bà có quen biết ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Thu B1. Bà có giới thiệu ông T, bà B1 vay tiền của người phụ nữ tên N1, nhà ở L; bà chỉ biết mặt, không biết họ, tên, địa chỉ; thời gian vào khoảng tháng 5 tháng 6, bà không nhớ rõ thời gian. Khi ông T, bà B1 vay tiền của bà N1 không có mặt bà, bà không chứng kiến việc cho vay tiền, chỉ nghe bà N1 nói lại và ông T và B1 còn nợ tiền lãi. Bà không biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà B1 với ông Dương Công B, bà Lê Thị Hồng G.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 67/2023/DS-ST ngày 23 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang đã quyết định:

Khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 161; khoản 1 Điều 165; khoản 1, 2 Điều 184; Điểm b khoản 3 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 266, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự;

Các Điều 429, 500, 501, 502, 503; Điểm d khoản 1 Điều 688 của Bộ Luật Dân sự năm 2015;

Điều 166 và khoản 1 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013,

Xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 21/9/2019,

giữa ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Thu B1 với ông Dương Công B, bà Lê Thị Hồng G; được Văn Phòng C1 công chứng ngày 21/9/2019, số công chứng 2104, Quyền số 17TP/CC-HĐGD và Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CX 298306, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS08523, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh A cấp ngày 05/8/2020 đứng tên ông Dương Công B, bà Lê Thị Hồng G; diện tích 121,3m<sup>2</sup>, thửa đất số 64, tờ bản đồ số 17, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; đất tọa lạc xã V, huyện C, tỉnh An Giang.

[3] Công nhận hiệu lực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 21/9/2019, giữa ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Thu B1 với ông Dương Công B, bà Lê Thị Hồng G; được Văn Phòng C1 công chứng ngày 21/9/2019, số công chứng 2104, Quyền số 17TP/CC-HĐGD

[4] Buộc bị đơn ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Thu B1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim L, bà Lê Thị Tài L1, ông Lê Quang L2 và cháu Lê Phát T3 có bà Lê Thị Tài L1 là người đại diện theo pháp luật, giao cho ông Dương Công B, bà Lê Thị Hồng G nhà ở có diện tích 103,8m<sup>2</sup> có kết cấu xây bó nền, nền lát gạch Cecamic, khung cột bê tông cốt thép + gỗ, vách xây gạch + tole, vì kèo gỗ, mái lợp tole; gắn liền phần đất có diện tích 121,3m<sup>2</sup> tại các điểm 1,2,3,4,5,6 của Bản đồ hiện trạng ngày 31/7/2021 của Văn Phòng Đ1 chi nhánh C2, tỉnh An Giang; đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CX 298306, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS08523, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh A cấp ngày 05/8/2020 đứng tên ông Dương Công B, bà Lê Thị Hồng G; diện tích 121,3m<sup>2</sup>, thửa đất số 64, tờ bản đồ số 17, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; đất tọa lạc xã V, huyện C, tỉnh An Giang.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, 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 28/12/2023, bị đơn ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Thu B1 kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Châu Phú.

Ngày 06/12/2023 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 574/QĐ-VKS-DS đối với toàn bộ Bản án sơ thẩm số 67/2023/DS-ST ngày 23/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện C; đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do vi phạm tố tụng thiếu người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và chưa đánh giá, xác minh làm rõ nội dung vụ án đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là ảnh hưởng trực tiếp đến quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo; Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang vẫn giữ nguyên kháng nghị. Các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể:

- Ông T và bà B1 có ý kiến: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2019 giữa hai bên; đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền 160.000.000 đồng và nguyên đơn phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng để bị đơn sang tên theo quy định pháp luật. Về chi phí tố tụng bị đơn đồng ý chịu như cấp sơ thẩm đã tuyên và tự nguyện chịu phần chi phí giai đoạn phúc thẩm đã tạm ứng. Đồng ý chịu tiền án phí sơ thẩm.

- Bà N đại diện ủy quyền cho nguyên đơn có ý kiến: đồng ý hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2019; yêu cầu bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 160.000.000 đồng và nguyên đơn sẽ trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng để bị đơn sang tên theo quy định pháp luật. Về chi phí tố tụng và án phí: thống nhất với ý kiến bị đơn.

- Bà Kim L, bà Tài L1 và ông Quang L2 có ý kiến: thống nhất với ý kiến của ông T, bà B1.

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

+ Về thủ tục tố tụng: kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C là phù hợp pháp luật; Tòa án cấp phúc thẩm đã chấp hành đúng quy định của pháp luật. Các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

+ Về nội dung giải quyết yêu cầu kháng cáo, kháng nghị: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của các bị đơn và một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C: Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm và sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 67/2023/DS-ST ngày 23/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện C theo nội dung các đương sự đã thỏa thuận được.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Thu B1; Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C làm trong thời hạn luật định nên thủ tục kháng cáo, kháng nghị hợp lệ.

Văn phòng C1, bà Lê Thị Quê L3 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt tại phiên tòa, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ Luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự trên.

Tại phiên tòa, nguyên đơn xác định giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang vẫn giữ nguyên kháng nghị và không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Thu B1 và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Ngày 20/9/2019, giữa ông B, bà G và ông T, bà B1 có thỏa thuận chuyển nhượng nền nhà và đất có diện tích  $121,3m^2$  thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08523, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh A cấp ngày 23/6/2016 đứng tên ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Thu B1; đất tọa lạc xã V, huyện C, tỉnh An Giang; giá 60.000.000 đồng, hai bên xác lập “*biên nhận tiền*” có ông T, bà B1 ký tên và ghi họ tên.

Đến ngày 21/9/2019, hai bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật và được Văn Phòng C1 công chứng, số công chứng 2104, Quyền số 17TP/CC-HĐGD ngày 21/9/2019.

Quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2019, ông B và bà G đã trả đủ tiền cho ông T và bà B1 thể hiện qua “*biên nhận tiền ngày 20/9/2019*”; và đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CX 298306, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS08523, cấp ngày 05/8/2020 đứng tên ông Dương Công B, bà Lê Thị Hồng G; diện tích  $121,3m^2$ , thửa đất số 64, tờ bản đồ số 17, mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn; đất tọa lạc xã V, huyện C, tỉnh An Giang. Nay ông B, bà G yêu cầu ông T, bà B1 giao nhà đất. Ông T, bà B1 cho rằng không chuyển nhượng nhà đất, chỉ vay tiền, dẫn đến phát sinh tranh chấp.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang thể hiện: Căn nhà của ông T, bà B1 đang quản lý sử dụng được xây dựng tại vị trí từ mép đường nhựa hiện hữu vào nền căn nhà khoảng 14m; và phần đất này thuộc quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06537 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 23/6/2016, đứng tên ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Thu B1, thửa đất số 62, tờ bản đồ số 17, diện tích  $1.423,8m^2$ , đất trồng cây lâu năm. Quyền sử dụng đất gắn liền với căn nhà của ông T, bà B1 đang quản lý sử dụng (diện tích  $121,3m^2$ ) và có tranh chấp là thửa đất nằm giữa quyền sử dụng đất có diện tích  $1.423,8m^2$  - nên đối với việc ông B, bà G nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất như nêu trên không thể sử dụng được ngay, cần phải mở lối đi vào đất. Và việc các đương sự trình bày có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bao gồm căn nhà trên đất) hay từ việc vay tài sản còn mâu thuẫn; cũng như việc thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang ở cùng nhà với ông T, bà B1: cháu Lê Thành P, sinh ngày 01/4/2020 và ông Lê Văn T4, sinh năm 1982 (con và chồng của bà Lê Thị Tài L1). Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, bà N là người đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông B, bà G với bị đơn ông T, bà B1 đã thỏa thuận được toàn bộ nội dung giải quyết vụ án, cụ thể:

- Thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2019 giữa ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Thu B1 với ông Dương Công B,

bà Lê Thị Hồng G; được Văn Phòng C1 công chứng ngày 21/9/2019, số công chứng 2104, Quyền số 17TP/CC-HĐGD;

- Ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Thu B1 có trách nhiệm hoàn trả cho ông Dương Công B, bà Lê Thị Hồng G số tiền 160.000.000 đồng;

- Ông Dương Công B, bà Lê Thị Hồng G có trách nhiệm trả lại cho ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Thu B1 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CX 298306, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS08523, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh A cấp ngày 05/8/2020 đứng tên ông Dương Công B, bà Lê Thị Hồng G; diện tích 121,3m<sup>2</sup>, thửa đất số 64, tờ bản đồ số 17, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; đất tọa lạc xã V, huyện C, tỉnh An Giang.

- Ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Thu B1 có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký biến động chủ sử dụng đất từ ông Dương Công B, bà Lê Thị Hồng G sang tên ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Thu B1 đổi với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CX 298306, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS08523, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh A cấp ngày 05/8/2020, theo quy định của pháp luật đất đai.

Xét thấy, việc các đương sự tại phiên tòa đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và sự thỏa thuận nội dung trên là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông T, bà B1 và một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C, sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa

### [3] Về cho phí tố tụng:

- Ông T và bà B1 đồng ý chịu phần chi phí tố tụng theo như cấp sơ thẩm đã tuyên nên ông T, bà B1 trả lại cho ông B, bà G 6.036.000 đồng chi phí do đặc, xem xét thẩm định và định giá tài sản và phải chịu phần chi phí giám định 1.800.000 đồng ông T, bà B1 đã tạm ứng.

- Ông T, bà B1 tự nguyện chịu phần chi phí xem xét thẩm định tại chỗ cấp phúc thẩm 600.000 đồng đã tạm ứng.

### [4] Về án phí:

#### [4.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Dương Công B, bà Lê Thị Hồng G được nhận lại số tiền 1.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0007420 ngày 16/12/2020 của Chi Cục Thi hành án Dân sự huyện C, tỉnh An Giang;

- Ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị T2 Ba phải chịu số tiền 8.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0007312 ngày 05/4/2021 của Chi Cục Thi hành án Dân sự huyện C, tỉnh An Giang; ông T bà B1 còn phải nộp thêm 7.700.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên ông T và bà B không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật thi hành.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 300, khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 5 Điều 29 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.

- Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Thu B1;

- Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 574/QĐ-VKS-DS ngày 06/12/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C;

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 67/2023/DS-ST ngày 23 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang.

1. Công nhận sự thỏa thuận của ông Dương Công B, bà Lê Thị Hồng G với ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Thu B1:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 21/9/2019, giữa ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Thu B1 với ông Dương Công B, bà Lê Thị Hồng G; được Văn Phòng C1 công chứng ngày 21/9/2019, số công chứng 2104, Quyền số 17TP/CC-HĐGD;

- Ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Thu B1 có trách nhiệm hoàn trả cho ông Dương Công B, bà Lê Thị Hồng G số tiền 160.000.000 đồng (một trăm sáu mươi triệu đồng);

- Ông Dương Công B, bà Lê Thị Hồng G có trách nhiệm trả lại cho ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Thu B1 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CX 298306, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS08523, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh A cấp ngày 05/8/2020 đứng tên ông Dương Công B, bà Lê Thị Hồng G; diện tích 121,3m<sup>2</sup>, thửa đất số 64, tờ bản đồ số 17, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; đất tọa lạc xã V, huyện C, tỉnh An Giang.

- Ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Thu B1 có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký biến động chủ sử dụng đất từ ông Dương Công B, bà Lê Thị Hồng G sang tên ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Thu B1 đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CX 298306, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS08523, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh A cấp ngày 05/8/2020 đứng tên ông Dương Công B, bà Lê Thị Hồng G; diện tích 121,3m<sup>2</sup>,

thửa đất số 64, tờ bản đồ số 17, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; đất tọa lạc xã V, huyện C, tỉnh An Giang, theo quy định của pháp luật đất đai.

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, 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

## 2. Về chi phí tố tụng:

- Buộc ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị T2 Ba phải trả lại cho ông Dương Công B, bà Lê Thị Hồng G số tiền 6.036.000 đồng (sáu triệu không trăm ba mươi sáu nghìn đồng) chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

- Ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị T2 Ba phải chịu số tiền 1.800.000 đồng (một triệu tám trăm nghìn đồng) chi phí trưng cầu giám định đã tạm ứng.

- Ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Thu B1 tự nguyện chịu số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đã tạm ứng ở cấp phúc thẩm.

## 3. Về án phí:

### 3.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Dương Công B, bà Lê Thị Hồng G được nhận lại số tiền 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0007420 ngày 16/12/2020 của Chi Cục Thi hành án Dân sự huyện C, tỉnh An Giang;

- Ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị T2 Ba phải chịu số tiền 8.000.000 đồng (tám triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0007312 ngày 05/4/2021 của Chi Cục Thi hành án Dân sự huyện C, tỉnh An Giang. Ông T và bà B1 còn phải nộp thêm số tiền 7.700.000 đồng (bảy triệu bảy trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

### 3.2 Án phí phúc thẩm:

- Ông Lê Văn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn lại số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0004353 ngày 07/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

- Bà Nguyễn Thị T2 Ba không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn lại số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0004354 ngày 07/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận:***

- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND huyện C;
- Chi cục THA-DS huyện C;
- Phòng KTNV& THA;
- Tòa Dân sự;
- Văn phòng;
- Đường sự.

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

**Phạm Thị Minh Châu**



