

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 81/2023/DS-PT

Ngày: 03 – 4 - 2023

Về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất; 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**

**Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Cao Minh Lễ.

*Các Thẩm phán:*

- Ông Trương Văn Hai;
- Bà Trần Thị Thúy Hà

**Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Ngọc Loan – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh AG:** Ông Đỗ Phước Thành – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 29 tháng 3 và ngày 03 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh AG xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 37/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 203/2022/DS-ST, ngày 15 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố LX bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 44/2023/QĐ-PT ngày 13 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần Minh TR, sinh năm 1968; địa chỉ: số 1107/1, khóm tây k7, phường Mỹ H, thành phố LX, tỉnh AG; Có mặt

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Phan Hoà Nhựt, sinh năm 1987; địa chỉ: số 20/10A, khóm Đông Th A, phường Mỹ Th thành phố LX, tỉnh AG; là người đại diện theo uỷ quyền (theo giấy uỷ quyền; đã được Phòng công chứng Nhựt Q chứng nhận theo số công chứng 236, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/4/2018);

2. *Bị đơn:*

2.1 Ông Trương Công Linh năm 1961; địa chỉ: số 1021/3, khóm tây k7, phường Mỹ H, thành phố LX, tỉnh AG; Có mặt

Ông Mai Ngọc T7, sinh năm 1989; địa chỉ: ấp An N, xã Hội A, huyện C M, tỉnh AG; là người đại diện theo uỷ quyền (theo giấy uỷ quyền; đã được Văn phòng công chứng Hoàng G chứng nhận theo số công chứng 200, quyển số 01//2023.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/01/2023); Có mặt

2.2 Bà Đinh Thị M, sinh năm 1959; địa chỉ: số 1021/3, khóm tây k7, phường Mỹ H, thành phố LX, tỉnh AG; Có mặt

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

3.1 Ông Đỗ Thành Th, sinh năm 1956; địa chỉ: số 256/1 đường Trần nhật D, phường Mỹ L, thành phố LX, tỉnh AG; Có mặt

3.2 Bà Trương Thị Ch, sinh năm 1963; địa chỉ: số 256/1 đường Trần nhật D, phường Mỹ L, thành phố LX, tỉnh AG; Vắng mặt

3.3 Ông Nguyễn Văn Ph1, sinh năm 1950; địa chỉ: ấp Hiệp B, xã Mỹ Hiệp S, huyện Hòn Đ, tỉnh KG; Vắng mặt

3.4 Bà Trương Thị M1, sinh năm 1959; địa chỉ: ấp Hiệp B, xã Mỹ Hiệp S, huyện Hòn Đ, tỉnh KG; Vắng mặt

3.5 Bà Đỗ Thị Huyền Ph1, sinh năm 1954; địa chỉ: số 1047/5A, khóm tây k7, phường Mỹ H, thành phố LX, tỉnh AG; Vắng mặt

3.6 Bà Lê Thị Thanh Nh4, sinh năm 1964; địa chỉ: lô 20 D, tổ 137, khóm Đông T 8, phường Mỹ Ph, thành phố LX, tỉnh AG; Vắng mặt

3.7 Ủy ban nhân dân thành phố LX, tỉnh AG; địa chỉ: số 99 đường Nguyễn Thái H, phường Mỹ H, thành phố LX, tỉnh AG;

*Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố LX, tỉnh AG: Bà Đặng Thị Hoa R – Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố LX, tỉnh AG; là người đại diện theo pháp luật; Có đơn xin vắng mặt*

3.8 Ông Đỗ Ngọc Th2, sinh năm 1983; địa chỉ: khóm tây k7, phường Mỹ H, thành phố LX, tỉnh AG; Vắng mặt

3.9 Bà Nguyễn Thị Thanh V, sinh năm 1983; địa chỉ: khóm tây k7, phường Mỹ H, thành phố LX, tỉnh AG; Vắng mặt

3.10 Em Đỗ Thanh V1, sinh năm 2005; địa chỉ: khóm tây k7, phường Mỹ H, thành phố LX, tỉnh AG; Vắng mặt

3.11 Em Đỗ Thanh Nh3, sinh năm 2010; địa chỉ: khóm tây k7, phường Mỹ H, thành phố LX, tỉnh AG; Vắng mặt

*Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các em Đỗ Thanh V1, Đỗ Thanh Nh3: Ông Đỗ Ngọc Th1, sinh năm 1983 và bà Nguyễn Thị Thanh V3, sinh năm 1983; cùng địa chỉ: khóm tây k7, phường Mỹ*

H, thành phố LX, tỉnh AG; là cha, mẹ ruột của các em V1 Nh3 là người đại diện theo pháp luật; Vắng mặt

3.12 Bà Nguyễn Thị Kim T5, sinh năm 1975; địa chỉ: số 1107/1, khóm tây k7, phường Mỹ H, thành phố LX, tỉnh AG;

*Người kháng cáo:* ông Trương Công L, bà Đinh Thị M là bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Nguyên đơn ông Trần Minh TR do ông Phan Hoà Nh6 người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: vào ngày 12/11/2001, ông có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trương Công L, bà Đinh Thị M quyền sử dụng đất diện tích đất 1.000m<sup>2</sup> (ngang 18m, dài 52m) tọa lạc khóm tây k7, phường Mỹ H, thành phố LX, tỉnh AG, với giá 34.000.000 đồng, có lập “Tờ mua bán tay sang nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 12/11/2001”. Thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông L, bà M chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông đã giao cho ông L, bà M số tiền 9.000.000 đồng vào ngày 12/11/2001 tại Văn phòng khóm Tây K 6 (nay là khóm tây k7), phường Mỹ H, thành phố LX, tỉnh AG; đã giao cho ông L 20.000.000 đồng để trả bà Nh4, bà Ph (vì trước đây diện tích đất này ông L, bà M đã bán cho bà Nh4, bà Ph), còn lại 5.000.000 đồng khi nào thực hiện thủ tục tách bộ sang tên thì sẽ giao đủ nhưng trong khi chờ tách bộ sang tên thì ông L, bà Mãnh có nợ ông tiền vật tư nông nghiệp 5.000.000 đồng nên đồng ý khấu trừ vào số tiền 5.000.000 đồng còn lại vào tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, ông đã giao cho vợ chồng ông L, bà Mãnh tổng số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 34.000.000 đồng.

Ngoài ra, ông và ông L khi đến gặp bà Nh4, bà Ph thì 02 bà kêu phải trả lại cho bà Nh4, bà Ph tiền trang lấp mặt bằng của 1.000 xuống đất là 5.000.000 đồng và ông đã trả cho bà Nh4, bà Ph 5.000.000 đồng.

Nay, ông TR yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04385gA ngày 21/12/2007 do Ủy ban nhân dân thành phố LX cấp cho bà Trương Thị C và ông Đỗ Thành Th, với diện tích đất 484,6m<sup>2</sup>; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05973gA ngày 21/12/2007 do Ủy ban nhân dân thành phố LX cấp cho bà Trương Thị M và ông Nguyễn Văn Ph, với diện tích đất 474,8m<sup>2</sup>; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05973gA ngày 19/10/2009 do Ủy ban nhân dân thành phố LX cấp cho bà Trương Thị C và ông Đỗ Thành Th, với diện tích đất 474,8m<sup>2</sup>; yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông L, bà Mãnh. Đồng thời, buộc ông Trương Công L và bà Đinh Thị M phải giao cho ông diện tích đất 1.000m<sup>2</sup> tọa lạc khóm tây k7, phường Mỹ H, thành phố LX, tỉnh AG; yêu cầu Nguyễn Thị Chơ, ông Trương Công L, Đỗ Ngọc Thiện, Nguyễn Thanh V tháo dỡ, di dời nhà trả lại hiện trạng ban đầu. Trường hợp, không giao đủ diện tích đất 1.000m<sup>2</sup> thì phần diện tích đất còn thiếu yêu cầu ông Trương Công L và bà Đinh Thị M trả bằng tiền theo giá 2.500.000đ/m<sup>2</sup> như các bên đã thỏa thuận tại biên bản hòa giải thành do Tòa án nhân dân thành phố LX lập ngày 27/10/2003.

Bị đơn ông Trương Công L do ông Mai Ngọc T, là người đại diện theo uỷ quyền cho L trình bày: vào ngày 12/11/2001, vợ chồng ông Trương Công L, bà Đinh Thị M có chuyển nhượng ông Trần Minh TR quyền sử dụng đất diện tích đất 1.000m<sup>2</sup> (ngang 18m, dài 52m), tọa lạc khóm tây k7, phường Mỹ H, thành phố LX, tỉnh AG, với giá 34.000.000 đồng, có lập “Tờ mua bán tay sang nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 12/11/2001”. Thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vợ chồng ông L, bà M đã nhận 20.000.000 đồng từ bà Nh4, bà Ph (do vợ chồng ông L, bà M đã bán diện tích đất nói trên cho bà Nh4, bà Ph) nhưng sau đó giữa anh, em ruột của ông L xảy ra tranh chấp nên bà Nh4, bà Ph không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng. Trong khoảng thời gian này, thì vợ chồng ông L, bà M có nợ tiền vật tư nông nghiệp của ông TR số tiền 14.000.000 đồng nên vợ chồng ông L, bà M đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất này lại cho ông Trung. Ông L cùng với ông TR gặp bà Nh4, bà Ph để trả lại số tiền chuyển nhượng cho bà Nh4, bà Ph số tiền 20.000.000 đồng và 5.000.000 đồng tiền sang lấp mặt bằng (1.000 xuống đất) còn lại 14.000.000 đồng thì ông TR khấu trừ vào tiền vợ chồng ông L, bà M nợ tiền vật tư nông nghiệp 14.000.000 đồng. Ông L, bà M thống nhất tiền mà vợ ông L, bà M đã nhận chuyển quyền sử dụng đất cho ông TR tổng số tiền là 39.000.000 đồng; trong đó, tiền chuyển nhượng là 34.000.000 đồng, tiền sang lấp mặt bằng 5.000.000 đồng. Nay, vợ chồng ông L, bà M không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn. Vợ chồng ông L, bà M, chỉ đồng ý trả tiền chuyển nhượng cho ông Trần Minh TR số tiền 39.000.000 đồng; bồi thường cho ông Trần Minh TR số tiền 39.000.000 đồng.

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

- Ông Đỗ Thành Th, bà Trương Thị C trình bày: Diện tích đất mà vợ chồng ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc từ việc các anh chị em của bà C tự phân chia di sản thừa kế và nhận chuyển nhượng từ vợ chồng bà Trương Thị M. Hiện nay, vợ chồng ông đã cất nhà ở ổn định trên đất. Đối với việc tranh chấp giữa ông Trung với ông L là việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các ông Trung, L nên ông bà không đồng ý tham gia trong vụ kiện và yêu cầu vắng mặt suốt quá trình tố tụng.

- Ông Nguyễn Văn Ph, bà Trương Thị M cho rằng, trong một phần diện tích đất tranh chấp giữa ông TR với ông L thì ông bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ việc các anh chị em của bà M tự phân chia di sản thừa kế. Sau đó, vợ chồng ông bà đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Th vào năm 2009 nên ông bà không còn liên quan trong vụ kiện và yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

- Bà Đỗ Thị Huyền Ph cho rằng, vào khoảng tháng 9/2000 thì bà với bà Nh4 có đến nhà của ông L để chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.000m<sup>2</sup>, giá 34.000.000 đồng. Bà với bà Nh4 đã giao cho ông L trước 20.000.000 đồng. Sau đó, bà có thuê chở 1.000 xuống đất để cải tạo đất đã chuyển nhượng, với số tiền 5.000.000 đồng. Sau này, bà Trương Thị C không đồng ý việc chuyển nhượng giữa bà, bà Nh4 với ông L nên ông L đã trả lại

20.000.000 đồng tiền chuyển nhượng, 5.000.000 đồng tiền chờ 1.000 xuống đất cho bà và bà Nh4 nên bà không liên quan trong vụ kiện này.

- Ủy ban nhân dân thành phố LX cho rằng, việc tranh chấp giữa ông TR với ông L là tranh chấp dân sự. Tuy nhiên, việc tranh chấp có liên quan trực tiếp đến khu đất xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và vụ việc chưa được giải quyết dứt điểm nhưng Ủy ban nhân dân phường Mỹ H đã xác nhận hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C và bà M “không tranh chấp” là có sai sót. Vì vậy, các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp lần đầu cho ông Đỗ Thành Thọ và bà Trương Thị Chợ, ông Nguyễn Văn Phê và bà Trương Thị Mai là chưa đảm bảo quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

- Các ông, bà Đỗ Ngọc Th, Nguyễn Thị Thanh V, Nguyễn Thị Kim T, Lê Thị Thanh Nh4 vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 203/2022/DS-ST ngày 15/11/2022 của Tòa án nhân dân thành phố LX quyết định:***

Căn cứ các Điều 92, 144, 147, 157, 165, 217, 227, 228, 244 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Các Điều 131, 133, 137, và 139 Bộ luật Dân sự năm 1995;

Điều 73 Luật đất đai năm 1993;

Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12, ngày 27 tháng 02 năm 2009 về án phí, lệ phí Tòa án;

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 L và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh TR đối với việc rút yêu cầu khởi kiện tranh chấp đòi bồi thường 1.000 xuống đất theo giá hiện nay là 50.000.000 đồng đối với ông Trương Công L, bà Đinh Thị M.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh TR về việc yêu cầu ông Trương Công L, bà Đinh Thị M yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông L, bà Mãnh. Đồng thời, buộc ông Trương Công L và bà Đinh Thị M phải giao cho ông diện tích đất 1.000m<sup>2</sup> tọa lạc khóm tây k7, phường Mỹ H, thành phố LX, tỉnh AG. Trường hợp, không giao đủ diện tích đất 1.000m<sup>2</sup> thì phần diện tích đất còn thiếu yêu cầu ông Trương Công L và bà Đinh Thị M trả bằng tiền theo giá 2.500.000đ/m<sup>2</sup>.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh TR về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04385gA ngày 21/12/2007 do Ủy ban nhân dân thành phố LX cấp đối với bà Trương Thị C và ông Đỗ Thành Th, diện tích đất 484,6m<sup>2</sup>; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05973gA ngày 21/12/2007 do Ủy ban nhân dân thành phố LX cấp đối với bà Trương Thị M và ông Nguyễn Văn Ph, với diện tích đất 474,8m<sup>2</sup>; hủy giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số H05973gA ngày 19/10/2009 do Ủy ban nhân dân thành phố LX cấp đối với bà Trương Thị C và ông Đỗ Thành Th, với diện tích đất 474,8m<sup>2</sup>.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ôngTrần Minh TR về việc yêu cầu Nguyễn Thị Ch, ông Trương Công L, Đỗ Ngọc Thiện, Nguyễn Thanh V tháo dỡ, di dời nhà trả lại hiện trạng ban đầu.

5. Buộc ông Trương Công L, bà Đinh Thị M có nghĩa vụ hoàn trả cho ôngTrần Minh TR, bà Nguyễn Thị Kim Tuyết số tiền 4.104.060.500 (bốn tỷ, một trăm lẻ bốn triệu, không trăm sáu mươi nghìn, năm trăm) đồng; trong đó, tiền chuyển nhượng 34.000.000 (ba mươi bốn triệu) đồng, tiền hậu quả của hợp đồng vô hiệu 4.070.060.500 (bốn tỷ, không trăm bảy mươi triệu, không trăm sáu mươi nghìn, năm trăm) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Về chi phí tố tụng: ÔngTrần Minh TR phải chịu 33.469.000 (ba mươi ba triệu, bốn trăm sáu mươi chín nghìn) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá, thẩm định giá mà ôngTrần Minh TR đã tạm ứng. Ông Trung đã nộp đủ chi phí tố tụng.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- ÔngTrần Minh TR phải chịu 100.000 (một trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.425.000 (hai triệu bốn trăm hai mươi lăm nghìn) đồng theo các biên lai số TU/2011/000192 ngày 09/11/2010, biên lai số TU/2014/0002788 ngày 04/6/2015 do Chi cục Thi hành án dân sự thành phốLX cấp. Hoàn trả cho ôngTrần Minh TR số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.325.000 (hai triệu ba trăm hai mươi lăm nghìn) đồng.

- Ông Trương Công L, bà Đinh Thị M được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo bản án và thời hiệu để yêu cầu thi hành bản án có hiệu lực pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28 tháng 11 năm 2022, bị đơn ông Trương Công L, bà Đinh Thị M có đơn kháng cáo yêu cầu:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chúng tôi để xem xét lại toàn bộ bản án dân sự số 203/2022/DS-ST, ngày 15/11/2022 để tôn trọng quy định pháp luật về vô hiệu về mặt pháp luật, nguyên đơn có lỗi trong giao kết trái phép không xem xét bồi thường.

2. Sửa án sơ thẩm và chấp nhận việc tự nguyện của ông L, bà M hoàn trả lại cho nguyên đơn khoản tiền thực nhận 34.000.000đ và tính thêm lãi suất Ngân hàng đối với khoản tiền 34.000.000đ từ lúc giao nhận, trên cơ sở xem xét theo quy định của Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện và bị đơn không rút yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không xuất trình chứng cứ nào mới tại cấp phúc thẩm, không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh AG nêu quan điểm giải quyết vụ án:*

Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã tiến hành đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự hiện hành, không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Đề xuất hướng giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh AG căn cứ các Điều 131, các Điều 691, Điều 705 đến Điều 707 và Điều 711 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993 và khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS 2015, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trương Công L, bà Đinh Thị M. Sửa án bản án dân sự sơ thẩm số 203/2022/DS-ST, ngày 15/11/2022 của Tòa án nhân dân thành phố LX. Buộc ông Trương Công L, bà Đinh Thị M có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Trần Minh TR, bà Nguyễn Thị Kim T số tiền 2.158.860.500 đồng, gồm: 34.000.000 đồng tiền chuyên nhượng quyền sử dụng đất, 2.124.860.500 đồng tiền hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Các phần khác của quyết định bản án sơ thẩm được giữ nguyên.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện các tài liệu chứng cứ, ý kiến trình bày và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành đúng trình tự thủ tục, bị đơn ông Trương Công L, bà Đinh Thị M kháng cáo trong hạn luật định và có đơn xin miễn đóng tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét chấp nhận.

Riêng đối với các ông, bà Đỗ Ngọc Th, Nguyễn Thị Thanh V, Nguyễn Thị Kim T, Lê Thị Thanh Nh4 tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ 2 vẫn vắng mặt nên căn cứ vào Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt.

[2] Trên cơ sở các chứng cứ thu thập trong quá trình giải quyết vụ án thì nội dung vụ việc được xác định như sau: Ông Trần Minh TR yêu cầu ông L, bà M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.000m<sup>2</sup> nhưng theo Bản đồ hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 10/12/2012 do Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh LX lập theo sự chỉ dẫn đo đạc của ông TR đã được các bên (thống nhất) thì phần đất tranh chấp được xác định theo các mốc điểm 21, 37, 28, 29, 30, 14, 15, 16, 27 có diện tích 954,4m<sup>2</sup> hiện đang do ông Thọ, bà Chợ sử dụng. Yêu cầu bà Nguyễn Thị C, ông Trương Công L, Đỗ Ngọc Th, Nguyễn Thị Thanh V đang ở trên đất phải tháo dỡ, di dời nhà trả lại hiện trạng ban đầu. Trường

hợp, không giao đủ diện tích đất 1.000m<sup>2</sup> thì phần diện tích đất còn thiếu yêu cầu ông Trương Công L và bà Đinh Thị M trả bằng tiền theo giá 2.500.000đ/m<sup>2</sup>.

Vợ chồng ông L, bà M không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn. Vợ chồng ông L, bà M, chỉ đồng ý trả tiền chuyển nhượng cho ông Trần Minh TR số tiền 39.000.000 đồng và bồi thường cho ông Trần Minh TR số tiền 39.000.000 đồng.

[3] Xét đơn kháng cáo của ông L, bà M Hội đồng xét xử nhận thấy.

[3.1] Tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Các đương sự thống nhất số tiền chuyển nhượng đất là 34.000.000 đồng và 5.000.000 đồng chi phí san lấp, tôn tạo mặt bằng (1.000 xuống đất). Số tiền cũng đã được ông Trung đưa cho ông L, bà M xong. Trong số tiền 34.000.000 đồng chuyển QSDĐ có tiền ông L, bà M nợ vật tư nông nghiệp của TR và các bên cùng thống nhất khấu trừ tiền nợ vật tư nông nghiệp vào tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất; các bên không tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản nên án sơ thẩm không xem xét giải quyết là có cơ sở.

[3.2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản ngày 12/11/2001 chỉ viết tay không được chứng nhận của cơ quan có thẩm quyền. Ngày 05/6/2015, Tòa án ban hành Quyết định số 02/2015/BTHHD về việc buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng theo quy định nhưng các bên vẫn không thực hiện được.

Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông L, bà M chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, đến nay ông TR cũng chưa nhận quản lý sử dụng đất đã chuyển nhượng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đã không tuân thủ về mặt hình thức của giao dịch theo quy định của pháp luật tại thời điểm chuyển nhượng được quy định tại Điều 131, các Điều 691, Điều 705 đến Điều 707 và Điều 711 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993 và khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003. Vì vậy án sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông TR với ông L và bà M vô hiệu là đúng pháp luật.

Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông TR về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông L, bà M. Ông TR yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và di dời vật kiến trúc của các người liên quan bà Trương Thị M và ông Nguyễn Văn Ph bà Trương Thị C và ông Đỗ Thành Th do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông L, bà M cũng không có căn cứ xem xét.

Do hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu nên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận; ông L, bà M có nghĩa vụ giao trả tiền chuyển nhượng 34.000.000 đồng cho ông TR; ông TR chưa nhận đất chuyển nhượng nên không phải giao trả cho ông L, bà M. Đất cũng đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các ông, bà Thọ, C, Ph, M1 nhưng các bên không có tranh chấp với nhau. Do đó, án sơ thẩm thấy không có cơ sở hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho các người liên quan và không buộc bà

Nguyễn Thị C, ông Trương Công L, Đỗ Ngọc Th, Nguyễn Thị Thanh V tháo dỡ, di dời nhà trả lại hiện trạng ban đầu là phù hợp pháp luật.

[3.3] Ông Trung, ông L và bà M biết đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất đang tranh chấp thừa kế, nhưng vẫn chuyển nhượng cho nhau dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên lỗi phát sinh từ 02 bên.

Ông TR đã rút lại tiền bồi thường 1.000 xuống đất theo giá thực tế là 50.000.000 đồng là tự nguyện nên cấp sơ thẩm chấp nhận và đình chỉ là đúng quy định pháp luật.

Ông TR yêu cầu bồi thường thiệt hại đất tranh chấp chuyển nhượng là:  $959,4\text{m}^2 \times 2.500.000\text{đ} = 2.386.000.000$  đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông L cho rằng đất khi bán cho ông TR là đất vườn tạp; ông TR cho rằng đất được chuyển nhượng là đất thổ cư nhưng không có chứng cứ chứng minh đất trên là đất thổ cư. Ông Đỗ Thành Th trình bày đất được chia thừa kế cùng ông L, bà C là đất vườn tạp, sau đó ông Th đăng ký quyền sử dụng đất, chuyển mục đích quyền sử dụng đất lên đất thổ cư chỉ  $100\text{m}^2$  để cất nhà, còn lại là đất vườn tạp.

Như vậy đất khi chuyển cho ông L là đất vườn tạp nên xác định giá trị bồi thường thiệt hại theo giá trị đất vườn tạp.

Theo chứng thư thẩm định giá ngày 24/10/2022 giá đất vườn tạp là  $959,4\text{m}^2 \times 4.465.000 \text{ đồng}/\text{m}^2 = 4.283.721.000$  đồng -  $34.000.000 = 4.249.721.000 : 2 = 2.124.860.500$  đồng.

Án sơ thẩm buộc bồi thường căn cứ theo Chứng thư thẩm định giá số 206 BAG/2022/CT.ĐA ngày 24/10/2022 do Công ty cổ phần thẩm định giá Đông Á cung cấp thì giá trị quyền sử dụng đất =  $(8.174.121.000 \text{ đồng} - 34.000.000 \text{ đồng}) : 2 = 4.070.060.500$  đồng là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Vì vậy cần sửa bản án sơ thẩm về chênh lệch giá trị hợp đồng buộc ông L, bà M có trách nhiệm bồi thường cho ông TR số tiền 2.158.860.500 đồng (trong đó 2.124.860.500 đồng tiền hậu quả của hợp đồng vô hiệu, 34.000.000 đồng tiền chuyển nhượng QSDĐ)

Ông L, bà M kháng cáo yêu cầu được bồi thường hợp đồng chuyển nhượng đất bằng cách tính lãi suất ngân hàng nhưng tại phiên tòa ông Mai Ngọc T đại diện cho ông L thay đổi nội dung kháng cáo là yêu cầu tính theo giá đất vườn tạp nên có cơ sở chấp nhận.

Riêng đối với ông Trần Minh TR phải chịu 100.000 (một trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm là chưa đúng 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 L và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Do đó cần điều chỉnh lại ông Trần Minh TR phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Kim T là vợ ông Trần Minh TR, hôn nhân tồn tại trong thời gian thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông L, bà M nên bà T là

đồng sở hữu với ông Tr về số tiền được bồi thường trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

Ông L, bà M là cao tuổi được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Kháng cáo của ông L, bà M được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 26 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 L và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trương Công L, bà Đinh Thị M.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 203/2022/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố LX.

Xử:

*Căn cứ các Điều 92, 144, 147, 157, 165, 217, 227, 228, 244 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;*

*Các Điều 131, 133, 137, và 139 Bộ luật Dân sự năm 1995;*

*Điều 73 Luật đất đai năm 1993;*

*Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12, ngày 27 tháng 02 năm 2009 về án phí, lệ phí Tòa án;*

*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 L và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;*

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh TR đối với việc rút yêu cầu khởi kiện tranh chấp đòi bồi thường 1.000 xuồng đất theo giá hiện nay là 50.000.000 đồng đối với ông Trương Công L, bà Đinh Thị M.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh TR về việc yêu cầu ông Trương Công L, bà Đinh Thị M yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông L, bà M. Đồng thời, buộc ông Trương Công L và bà Đinh Thị M phải giao cho ông diện tích đất 1.000m<sup>2</sup> tọa lạc khóm tây k7, phường Mỹ H, thành phố LX, tỉnh AG. Trường hợp, không giao đủ diện tích đất 1.000m<sup>2</sup> thì phần diện tích đất còn thiếu yêu cầu ông Trương Công L và bà Đinh Thị M trả bằng tiền theo giá 2.500.000đ/m<sup>2</sup>.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh TR về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04385gA ngày 21/12/2007 do Ủy ban nhân dân thành phố LX cấp đối với bà Trương Thị C và ông Đỗ Thành Th, diện tích đất 484,6m<sup>2</sup>; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

H05973gA ngày 21/12/2007 do Ủy ban nhân dân thành phố LX cấp đổi với bà Trương Thị M1 và ông Nguyễn Văn Ph, với diện tích đất 474,8m<sup>2</sup>; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05973gA ngày 19/10/2009 do Ủy ban nhân dân thành phố LX cấp đổi với bà Trương Thị Cvà ông Đỗ Thành Th, với diện tích đất 474,8m<sup>2</sup>.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ôngTrần Minh TR về việc yêu cầu Nguyễn Thị C, ông Trương Công L, Đỗ Ngọc Th, Nguyễn Thanh V tháo dỡ, di dời nhà trả lại hiện trạng ban đầu.

5. Buộc ông Trương Công L, bà Đinh Thị M có nghĩa vụ hoàn trả cho ôngTrần Minh TR, bà Nguyễn Thị Kim T số tiền 2.158.860.500 (*Hai tỷ, một trăm năm mươi tám triệu, tám trăm sáu mươi nghìn, năm trăm*) đồng (trong đó 2.124.860.500 đồng tiền hậu quả của hợp đồng vô hiệu, 34.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất);

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Về chi phí tố tụng: ÔngTrần Minh TR phải chịu 33.469.000 (*ba mươi ba triệu, bốn trăm sáu mươi chín nghìn*) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá, thẩm định giá mà ôngTrần Minh TR đã tạm ứng. Ông TR đã nộp đủ chi phí tố tụng.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- ÔngTrần Minh TR, bà Nguyễn Thị Kim T phải chịu 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.425.000 (*hai triệu bốn trăm hai mươi lăm nghìn*) đồng theo các biên lai số TU/2011/000192 ngày 09/11/2010, biên lai số TU/2014/0002788 ngày 04/6/2015 do Chi cục Thi hành án dân sự thành phố LX cấp. Hoàn trả cho ôngTrần Minh TR số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.125.000 (*hai triệu, một trăm hai mươi lăm nghìn*) đồng.

- Ông Trương Công L, bà Đinh Thị M được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm phúc thẩm: Ông Trương Công L, bà Đinh Thị M không phải chịu án phí phúc thẩm.

Trong 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, Điều 7 và Điều 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 kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnhAG;

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

- Cục THADS tỉnhAG;
- TAND TPLX;
- Chi cục THADS TPLX;
- Văn phòng;
- Tòa Dân sự;
- Phòng KTNV và THA;
- Đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ.

**Cao Minh Lễ**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Trương Văn Hai**

**Trần Thị Thúy Hà**

**Cao Minh Lễ**

