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

Bản án số: 240/2025/DS-PT
Ngày: 09-4-2025
V/v tranh chấp: "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:Bà Đỗ Thị Minh Nguyệt.

Các Thẩm phán:Bà Lâm Ngọc Tuyền

Bà Nguyễn Thị Ánh Phương

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Bùi Vũ Tố Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Thúy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11, 21 tháng 3 và ngày 09 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 04/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 01 năm 2025 về việc tranh chấp "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 203/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 02/2025/QĐ-PT ngày 20 tháng 01 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Huỳnh Văn H, sinh năm 1953

Địa chỉ: ấp T, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Phạm Ngọc D, sinh năm 1972 (có mặt)

Địa chỉ: 2 ấp H, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (theo giấy ủy quyền ngày 12/9/2024).

- *Bị đơn*: Nguyễn Thị Tuyết V, sinh năm 1964 (có mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân Q, sinh năm 1989 (có mặt); địa chỉ: ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang; địa chỉ liên hệ: D L, phường

F, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (theo Giấy ủy quyền ngày 11/3/2025).

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

1. Chị Nguyễn Thị Mỹ T, sinh năm 1976;

Địa chỉ: C ấp B, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Phạm Ngọc D, sinh năm 1972 (có mặt)

Địa chỉ: 2 ấp H, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

(theo giấy ủy quyền ngày 12/09/2024).

2. Văn phòng C1;

Địa chỉ: B Ấp B, phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bạch Văn H1 - Trưởng Văn phòng (có đơn đề nghị vắng mặt).

3. Văn phòng C2;

Địa chỉ: A L, phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Minh S - Trưởng văn phòng (có đơn đề nghị vắng mặt).

4. Ban Quản lý dự án và phát triển quỹ đất huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Công T1, Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trí L, sinh năm 1988 – là Viên chức Ban Quản lý dự án và phát triển quỹ đất huyện C (có mặt).

5. Chị Lê Thị Kim L1, sinh năm 1981 (có mặt);

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

6. Anh Trần Quốc K, sinh năm 1978 (vắng mặt);

Địa chỉ: A L, khu phố T, phường T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

7. Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1979 (vắng mặt);

Địa chỉ: C tổ F, ấp B, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Nguyễn Thị Tuyết V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị Kim L1.

- *Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

Nguyên đơn ông Huỳnh Văn H trình bày:

Vào ngày 11/06/2022, bà Nguyễn Thị Tuyết V thỏa thuận bán cho ông các thửa đất thuộc quyền sử dụng của bà tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0018943 do UBND huyện C cấp ngày 20/05/1997 cho bà Nguyễn Thị Tuyết V đứng tên, cụ thể như sau:

- Thửa 1220, tờ bản đồ số 1, diện tích 153,6 m^2, đất LN.k

- Thửa 1221, tờ bản đồ số 1, diện tích 450 m^2, đất TLN.k

- Thửa 1222, tờ bản đồ số 1, diện tích 786,4 m^2, đất 2L, giá chuyển nhượng là 8.500.000.000 đồng (tám tỷ năm trăm triệu đồng).

Từ sự thỏa thuận trên, cùng ngày 11/06/2022, ông và bà V đã ký kết các văn bản sau tại Văn phòng C2:

1/ Hợp đồng ủy quyền ký kết giữa bà Nguyễn Thị Tuyết V với con gái ông là Nguyễn Thị Mỹ T với nội dung: bà V ủy quyền cho Nguyễn Thị Mỹ T được toàn quyền định đoạt các thửa đất nêu trên. Hợp đồng ủy quyền có số công chứng 10.053, quyển số 01/2022.

2/ Nguyễn Thị Mỹ T ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông – Huỳnh Văn H các thửa đất nêu trên. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 10.054, quyển số 01/2022.

3/ Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) ký kết giữa bà Nguyễn Thị Tuyết V với ông – Huỳnh Văn H có nội dung: bà V bán cho ông các thửa đất nêu trên với bề ngang 15m, dài hết đất (chừa lại cho bà V bề ngang 5m để cất nhà ở) với giá 8.500.000.000 đồng (tám tỷ năm trăm triệu đồng). Bên mua thanh toán trước 7.500.000.000 đồng (bảy tỷ năm trăm triệu đồng). Bên mua sẽ thanh toán 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) còn lại sau khi có Biên bản đo đạc, tách thửa.

Ngay khi ký kết Văn bản thỏa thuận nêu trên, ông đã giao cho bà V 7.500.000.000 đồng (bảy tỷ năm trăm triệu đồng), bà V nhận tiền và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông để ông làm thủ tục sang tên chuyển quyền. Ông vẫn đồng ý cho bà V tiếp tục ở trong căn nhà trên đất, chờ đo đạc xong để cắt chuyển lại cho bà V 5m bề ngang. Bà V chỉ giao trước cho ông một phòng tập gym để ông cho người khác thuê. Hiện nay họ không còn thuê nữa.

Sau đó, ông có yêu cầu đo đạc để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên, do trong diện tích chuyển nhượng này có một phần bị giải tỏa theo dự án cầu R nên không thể đo đạc được mà phải chờ việc áp giá đền bù của Hội đồng bồi thường giải tỏa huyện C.

Khi bà Nguyễn Thị Tuyết V nhận được thông báo kết quả báo giá đền bù phần đất bị giải tỏa (do bà V còn đứng tên GCNQSDĐ) thì bà không chịu giao cho ông để ông được nhận (do ông đã nhận chuyển nhượng QSD đất từ bà V) và

bà V có ý tranh chấp số tiền bồi thường giải tỏa nêu trên.

Ông yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 11/06/2022 tại Văn phòng C2, số công chứng 10.054; buộc bà Nguyễn Thị Tuyết V phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, giao cho ông các thửa đất đã chuyển nhượng với bề ngang 15m, dài hết đất tại các thửa 1220, 1221, 1222 tờ bản đồ số 1 tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Ông sẽ giao tiếp cho bà V 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) và làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà V bề ngang 5m, dài hết đất như đã thỏa thuận.

Đến ngày 10/11/2023 ông H có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Toà án giải quyết cho ông được nhận số tiền giải toả đền bù đối với phần đất bị giải toả trên các thửa đất 1220, 1221 và 1222 mà ông nhận chuyển nhượng với bà V.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết V có đại diện theo ủy quyền là anh Nguyễn Xuân Q thống nhất trình bày:

Bà là chủ sử dụng của quyền sử dụng các thửa đất 1220, 1221, 1222 tờ bản đồ số 1 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0018943QSDĐ/PT do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 20/5/1997, đăng ký cập nhật biến động quyền sử dụng đất tại trang 04 và trang bổ sung của giấy chứng nhận. Phần đất của bà tọa lạc tại mặt tiền đường ĐT870, chiều ngang mặt tiền đường khoảng 20m.

Các thửa đất này trước đây do vay tiền bà M là của con ông Huỳnh Văn H, bà có công chứng chuyển nhượng các thửa đất này cho bà M để đảm bảo cho việc vay mượn tiền; việc công chứng này chỉ giả cách để đảm bảo cho việc vay vốn. Tính đến tháng 06/2022, tiền gốc và lãi bà vay còn lại là 6,5 tỷ đồng (trước đó bà cũng đã thanh toán khoảng 4-5 tháng tiền lãi cho bà M). Do không có khả năng tài chính để đóng lời, các bên thống nhất để bà chuyển nhượng một phần đất để trả nợ. Tại thời điểm này cũng đã công bố dự án cầu R, bà cũng xác định được phần đất của mình bị giải tỏa một phần, do đó khi rao bán thửa đất bà đều yêu cầu được nhận khoản tiền đền bù, phần chuyển nhượng là phần đất sau khi trừ đi phần bà bị giải tỏa và nhận đền bù.

Sau đó, nội bộ gia đình ông Huỳnh Văn H đã thống nhất nhận chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất của bà, người bỏ tiền ra mua đất, người đứng tên giao dịch mua bán là ông Huỳnh Văn H, nhưng các thỏa thuận giao dịch là bà Nguyễn Thị Mỹ T (cùng là con của ông H). Bà và bà T thống nhất phần diện tích bà chuyển nhượng là ngang 15m mặt tiền đường ĐT870, chiều dài là phần còn lại của thửa đất sau khi giải tỏa đền bù, trong đó tiền đền bù giải tỏa là do bà nhận, thỏa thuận này có người làm chứng. Phần đất còn lại của bà là ngang 5m mặt tiền đường ĐT870.

Do ảnh hưởng dự án cầu R, bà không biết là có thể đo đạc tách thửa phần đất theo như thỏa thuận của các bên ngay được hay không. Bản thân bà T cũng

như các thành viên của gia đình ông H đều biết vấn đề này, nhưng bà T nói rằng có quen biết, có thể nhờ để thực hiện được hồ sơ và vẫn đề xuất thực hiện giao dịch. Bản thân bà không rành thủ tục giấy tờ, hồ sơ, chỉ biết bị quy hoạch làm cầu nên nhưng không biết rõ như thế nào, còn phía bà T khăng khăng thực hiện được do có mối quan hệ, quen biết với nơi làm hồ sơ nên bà thống nhất giao giấy tờ cho bà T để làm hồ sơ.

Bà và bà T thống nhất sẽ ủy quyền cho bà T thực hiện các thủ tục tách thửa sang tên. Bà không có thỏa thuận ủy quyền cho bà T "Được thỏa thuận và giải quyết tất cả các vấn đề có liên quan đến việc thương lượng số tiền đền bù, số tiền bồi thường, các khoản tiền hỗ trợ khác do thửa đất trên bị thu hồi" và "Thực hiện việc chuyển nhượng một phần/toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên, bao gồm: ký hợp đồng đặt cọc/hợp đồng chuyển nhượng; ký hợp đồng sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ các hợp đồng đã ký". Bà chỉ thỏa thuận chuyển nhượng phần đất chiều ngang 15m mặt tiền ĐT870, chiều dài là phần còn lại sau khi bị giải tỏa đền bù, bà là người được nhận tiền đền bù toàn bộ phần đất. Tại thời điểm ngày 11/6/2022, đối với giá trị thanh toán 7,5 tỷ đồng, thực tế bà chỉ nhận được 01 tỷ đồng, số tiền 6,5 tỷ đồng là cấn trừ khoản nợ gốc và lãi cho bà M.

Bà vẫn đồng ý tiếp tục chuyển nhượng phần đất có 15m chiều ngang mặt tiền đường ĐT870, chiều dài sau khi trừ đi phần đất bà bị đền bù giải tỏa bởi dự án cầu R. Bà yêu cầu ông Huỳnh Văn H, bà Nguyễn Thị Mỹ T thực hiện hồ sơ tách thửa, giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà. Nếu không thoả thuận được thì bà có yêu cầu phản tố yêu cầu tuyên bố Hợp đồng ủy quyền có số công chứng 10.053, quyển số 01/2022 ký kết giữa bà Nguyễn Thị Tuyết V với Nguyễn Thị Mỹ T; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 10.054, quyển số 01/2022 do Nguyễn Thị Mỹ T ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn H; Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) ký kết giữa bà Nguyễn Thị Tuyết V với ông Huỳnh Văn H có nội dung: Bà V bán cho ông H các thửa đất nêu trên với bề ngang 15m, dài hết đất (chừa lại cho bà V bề ngang 5m để cất nhà ở) với giá 8.500.000.000 đồng (tám tỷ năm trăm triệu đồng) là vô hiệu. Bà sẽ trả lại cho ông H 7.400.000.000 đồng đã nhận. Bà yêu cầu được nhận tiền giải toả đền bù đối với phần đất bị thu hồi.

Năm 2007 thì bà V có bán một phần đất cho Lê Thị Tố N, năm 2013 có tặng cho Lê Thị Kim L1, hai phần đất này N và L1 đã được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tách biệt với phần đất tranh chấp với ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Mỹ T có đại diện theo ủy quyền là anh Phạm Ngọc D trình bày:

Vào ngày 11/06/2022, bà Nguyễn Thị Tuyết V thỏa thuận bán cho cha ruột chị là ông Huỳnh Văn H các thửa đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0018943 do UBND huyện C cấp ngày 20/05/1997 cho bà Nguyễn Thị Tuyết V đứng tên, cụ thể như

sau:

- Thửa 1220, tờ bản đồ số 1, diện tích 153,6 m2 đất LN.k

- Thửa 1221, tờ bản đồ số 1, diện tích 450 m2 đất TLN.k

- Thửa 1222, tờ bản đồ số 1, diện tích 786,4 m2 đất 2L

Giá chuyển nhượng là 8.500.000.000đ (Tám tỷ năm trăm triệu đồng).

Từ sự thỏa thuận trên, cùng ngày 11/06/2022, bà V, ông H và chị đã ký kết các văn bản sau tại Văn phòng C2:

1/ Hợp đồng ủy quyền ký kết giữa bà Nguyễn Thị Tuyết V với Nguyễn Thị Mỹ T có nội dung: Bà V ủy quyền cho T được toàn quyền định đoạt các thửa đất nêu trên. Hợp đồng ủy quyền có số công chứng 10.053, quyển số 01/2022.

2/ Nguyễn Thị Mỹ T ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn H các thửa đất nêu trên. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 10.054, quyển số 01/2022.

3/ Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) ký kết giữa bà Nguyễn Thị Tuyết V với ông Huỳnh Văn H có nội dung: Bà V bán cho ông H các thửa đất nêu trên với bề ngang 15m, dài hết đất (chừa lại cho bà V bề ngang 5m để cất nhà ở) với giá 8.500.000.000 đồng (tám tỷ năm trăm triệu đồng). Bên mua thanh toán trước 7.500.000.000 đồng (bảy tỷ năm trăm triệu đồng). Bên mua sẽ thanh toán 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) còn lại sau khi có biên bản đo đạc, tách thửa cấp giấy chủ quyền cho ông H.

Ngay khi ký kết Văn bản thỏa thuận nêu trên, ông H và chị đã giao cho bà V 7.500.000.000 đồng (bảy tỷ năm trăm triệu đồng), bà V nhận tiền và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị để chị đi đăng ký thủ tục sang tên chuyển quyền cho ông H.

Sau khi ký Hợp đồng, chị đã liên hệ với Văn phòng đăng ký đất đai huyện C yêu cầu đo đạc để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất cho ông H. Tuy nhiên, do trong diện tích chuyển nhượng này có một phần bị giải tỏa theo dự án cầu R nên không thể đo đạc được mà phải chờ việc áp giá đền bù của Hội đồng bồi thường giải tỏa huyện C.

Khi bà Nguyễn Thị Tuyết V nhận được thông báo kết quả báo giá đền bù phần đất bị giải tỏa (do bà V còn đứng tên GCNQSDĐ) thì bà V không chịu giao cho ông H để ông H nhận tiền (do ông H đã nhận chuyển nhượng QSD đất từ bà V), đồng thời bà V có ý tranh chấp số tiền bồi thường giải tỏa nêu trên.

Nay chị thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị Kim L1 trình bày:

Chị L1 là con ruột của bà V, chị L1 có xây căn nhà trên thửa đất 1222 tờ

bản đồ số 1 do bà V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã tặng cho quyền sử dụng đất cho chị L1, Do chồng chị làm ăn thua lỗ (chồng chị cũng là cháu ruột bên vợ của ông Huỳnh Văn H), mẹ chị có cầm đất cho chị M là con của ông Huỳnh Văn H để trả nợ, việc vay mượn có lập hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất 1220, 1221, 1222 tờ bản đồ số 1 tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang để đảm bảo cho việc trả nợ. Tính đến tháng 06/2022, tiền gốc và lãi gia đình chị vay chị M là 6,5 tỷ đồng (trước đó chị cũng đã thanh toán khoảng 4-5 tháng tiền lãi cho bà M).

Do không có khả năng trả lãi tiếp, gia đình chị thống nhất bán 15m ngang đất (sau khi nhận đền bù giải tỏa dự án Cầu R) cho bà Nguyễn Thị Tuyết S1 (V Đài Loan, cũng là một người con khác của ông H), người đứng tên giao dịch mua bán là ông Huỳnh Văn H, nhưng các thỏa thuận giao dịch là bà Nguyễn Thị Mỹ T (cũng là con của ông H). Phần đất bán tính từ phần đất tiếp giáp với thửa đất bà Lê Thị Tố N tính qua ngang 15m dài hết đất (mặt trước ngang 15m, mặt phía sau ngang 15m), chừa lại khoảng 5m ngang dài hết đất (phía sau nở hậu). Phần đất chừa lại là phần đất có căn nhà của tôi, tôi, mẹ chị và 2 con chị dự định sẽ sinh sống trong căn nhà này, vì gia đình chị không còn nhà, đất nào khác.

Chị không đồng ý với kết quả đo đạc của đơn vị đo đạc theo yêu cầu của ông H, bà T xác định phần đất chuyển nhượng 15m ngang dài hết đất tính từ phần đất giáp ông Nguyễn Quang T2 tính qua; kết quả đo đạc này thực hiện theo yêu cầu của ông H, bà T tự xác định phần đất chuyển nhượng theo ý của ông H, bà T, vị trí này không đúng với thực tế đã thỏa thuận trước đây giữa gia đình chị với bà T. Trên phần đất ông H, bà T xác định là vị trí chuyển nhượng có tài sản là căn nhà duy nhất của tôi, nơi chị và con chị đang sinh sống, chị không có thoả thuận chuyển nhượng gì với bà T, ông H; chị không đồng ý bàn giao hay di dời tài sản của chị cho ông H hoặc bà T.

Mặt khác mẹ chị với bà T chỉ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không thỏa thuận chuyển nhượng hoặc có thỏa thuận khác để định đoạt đối với các tài sản trên đất, nay mẹ chị không đồng ý bàn giao tài sản trên đất cho bà T hoặc ông H.

Do đó, chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn H, đề nghị Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang xem xét chấp thuận yêu cầu phản tố của mẹ chị – bà Nguyễn Thị Tuyết V.

Người làm chứng bà Trần Thị Kim H2 trình bày:

Bà có biết việc mua bán đất giữa bà V với ông H là từ hướng Nam lên chứ không phải hướng Bắc. Còn giá trị chuyển nhượng như thế nào thì bà không biết.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị Tuyết M trình bày:

Lúc ban đầu bà V chịu bán đất đã thống nhất với chị về vị trí nên chị M có

xịt nước sơn và dẫn người ở Sở Tài nguyên Môi trường đất xuống đo đạc thửa đất nhưng bà V đổi ý, không cho vào đo, bà V nói phía nguyên đơn phải chồng đủ tiền thì bà mới di dời nhà.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị Kim C trình bày:

Chị là người thuê phần đất phía trước của bà V để làm tiệm uốn tóc, lúc bà V chuyển nhượng đất cho phía nguyên đơn, bà V có nói là bán từ hướng Nam lên chứ không phải hướng Bắc. Lúc đó có mặt anh T3, chị T và ông H.

Người làm chứng ông Nguyễn Thanh V1 trình bày:

Ông là người môi giới, dẫn khách đi mua đất, ông có vài lần dẫn khách đến chỗ bà V1 nhưng khách chỉ đến xem chứ không mua đất. Sau đó phía nguyên đơn mới đến mua phần đất của bà V1.

Tại phiên toà sơ thẩm,

Ông Phạm Ngọc D là đại diện uỷ quyền của nguyên đơn Huỳnh Văn H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 11/06/2022 tại Văn phòng C2, số công chứng 10.054; Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết V phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, giao cho ông các thửa đất đã chuyển nhượng với bề ngang 15m, dài hết đất tại các thửa 1220, 1221, 1222 tờ bản đồ số 1 tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang từ hướng Bắc giáp đất Nguyễn Quang T2. Ông sẽ giao tiếp cho bà V 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) và bồi thường cho bà V 350.000.000 đồng giá trị các tài sản trên đất, đồng thời làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà V bề ngang 5m, dài hết đất như đã thỏa thuận. Đồng thời yêu cầu được nhận tiền bồi thường đối với phần đất ông nhận chuyển nhượng.

Bị đơn Nguyễn Thị Tuyết V đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đối với diện tích ngang 15m dài hết đất lấy từ hướng Nam giáp đất Lê Thị Tố N. Không đồng ý thực hiện hợp đồng theo yêu cầu của phía nguyên đơn. Nếu không thoả thuận được thì bà giữ nguyên yêu cầu phản tố: yêu cầu tuyên bố Hợp đồng ủy quyền có số công chứng 10.053, quyển số 01/2022 ký kết giữa bà Nguyễn Thị Tuyết V với Nguyễn Thị Mỹ T; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 10.054, quyển số 01/2022 do Nguyễn Thị Mỹ T ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn H; Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) ký kết giữa bà Nguyễn Thị Tuyết V với ông Huỳnh Văn H có nội dung: Bà V bán cho ông H các thửa đất nêu trên với bề ngang 15m, dài hết đất (chừa lại cho bà V bề ngang 5m để cất nhà ở) với giá 8.500.000.000 đồng (tám tỷ năm trăm triệu đồng) là vô hiệu. Bà sẽ trả lại cho ông H 7.400.000.000 đồng đã nhận. Đối với số tiền bồi thường do phần đất bị thu hồi bà V xin nhận.

Ông Phạm Ngọc D đại diện uỷ quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Mỹ T thống nhất với lời trình bày của ông H.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ban Quản lý dự án và phát triển quỹ đất huyện C; Văn phòng C1; Văn phòng C2; Lê Thị Kim L1 và Nguyễn Thị Tuyết M có đơn xin vắng mặt, do vậy Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 227 và 228 Bộ luật Tố tụng dân sự quyết định xét xử vắng mặt những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nêu trên.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Trần Quốc K đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do. Do vậy Hội đồng xét xử căn cứ vào các điều 227 và 228 Bộ luật Tố tụng dân sự quyết định xét xử vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nêu trên.

Bản án dân sự sơ thẩm số 203/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ các Điều 26, 35, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 122, 123, 124, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự; Căn cứ vào Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ các Điều 26, 27 Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Huỳnh Văn H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/6/2022 công chứng tại Văn phòng C2 giữa Nguyễn Thị Tuyết V (Uỷ quyền cho Nguyễn Thị Mỹ T) với Huỳnh Văn H.

Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết V giao cho ông H diện tích 924,2 m^2 đất và tài sản trên đất. Có vị trí địa lý như sau:

- Đông giáp đất Nguyễn Quang T2.

- Tây giáp đường tỉnh 870.

- Nam giáp đất còn lại của bà Nguyễn Thị Tuyết V.

- Bắc giáp đất Nguyễn Quang T2 (Có sơ đồ kèm theo).

- Các đương sự được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai biến động quyền sử dụng đất theo quy định tại điều 95 của Luật Đất đai.

Ông Huỳnh Văn H có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Tuyết V số tiền 1.350.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bà nguyễn Thị Tuyết V có đơn yêu cầu Thi hành án nếu ông Huỳnh Văn H chậm trả tiền còn phải có nghĩa vụ trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả theo quy định tại khoản 2 điều 357 Bộ luật dân sự.

Ông Huỳnh Văn H được liên hệ với Ban Q đất huyện C tỉnh Tiền Giang để nhận tiền giải toả đền bù đối với diện tích đất 138,4m^2 bị thu hồi và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

2/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Thị Tuyết V về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng ủy quyền có số công chứng 10.053, quyển số 01/2022 ký kết giữa bà Nguyễn Thị Tuyết V với Nguyễn Thị Mỹ T; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 10.054, quyển số 01/2022 do Nguyễn Thị Mỹ T ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn H; Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) ký kết giữa bà Nguyễn Thị Tuyết V với với ông Huỳnh Văn H có nội dung: Bà V bán cho ông H các thửa đất nêu trên với bề ngang 15m, dài hết đất với giá 8.500.000.000đ (Tám tỷ năm trăm triệu đồng) là vô hiệu.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 04/10/2024 bị đơn Nguyễn Thị Tuyết V và ngày 11/10/2024 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Lê Thị Kim L1 có đơn kháng cáo cùng một nội dung là kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn H; Tuyên bố hợp đồng ủy quyền số công chứng 10053, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 11/6/2022 giữa bà V với bà Nguyễn Thị Mỹ T là vô hiệu; Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Mỹ T với ông Huỳnh Văn H ký ngày 11/6/2022 tại Văn phòng C2 là vô hiệu; Tuyên bố Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 11/6/2022 giữa bà V với ông Huỳnh Văn H là vô hiệu.

Ngày 10/10/2024, Viện kiểm sát nhân dân huyện C có Quyết định kháng nghị số 05/QĐ-VKS-DS kháng nghị bản án sơ thẩm: đề nghị xét xử phúc thẩm theo hướng hủy án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

- Đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bà V và chị L1 thay đổi yêu cầu kháng cáo là đề nghị hủy án sơ thẩm; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

- Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

Về tố tụng: việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung, xét về kháng cáo của bà V, chị L1 và kháng nghị nhận thấy: Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm, thiếu sót không làm rõ nguồn gốc đất tranh chấp; chưa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đưa Ban quản lý dự án dự án và phát triển quỹ đất huyện C tham gia tố tụng. Tuy nhiên, vi phạm, thiếu sót của Tòa án

sơ thẩm đã được Tòa án phúc thẩm khắc phục nên không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn H là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án ông H yêu cầu được nhận tiền giải tỏa đền bù đối với diện tích đất bị thu hồi trên phần đất tranh chấp, không có yêu cầu nhận tiền đền bù đối với tài sản trên đất nhưng Tòa án sơ thẩm tuyên ông H được liên hệ với Ban quản lý dự án huyện C nhận tiền đền bù tài sản trên đất là chưa phù hợp và việc tuyên không xác định số tiền ông H được nhận là bao nhiêu là khó thi hành án. Tại phiên tòa, phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của ông H xác định ông H chỉ yêu cầu nhận tiền đất bị thu hồi, đồng ý để bà V nhận tiền đền bù tài sản trên đất, hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề theo biên bản về việc xác định chi phí bồi thường, hỗ trợ của Ủy ban nhân huyện C nên cần sửa án sơ thẩm ghi nhận và bổ sung xác định số tiền cụ thể ông H, bà V được nhận.

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang thay đổi Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C theo hướng sửa bản án sơ thẩm như phân tích nêu trên.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Tuyết V, chị Lê Thị Kim L1; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C; sửa Bản án sơ thẩm số 203/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Xét đơn kháng cáo do bà V và bà L1 nộp còn trong thời hạn và hợp lệ, đúng với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Xét Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C được thực hiện trong thời hạn luật định, đúng với quy định tại các Điều 278, 279, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tòa án sơ thẩm xác định đúng quan hệ tranh chấp và đúng thẩm quyền giải quyết vụ án.

Đại diện Văn phòng C1 và Văn phòng C2 có văn bản đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; anh Trần Quốc K, bà Nguyễn Thị Tuyết M được Tòa án triệu tập

hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt và không có đơn đề nghị. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt họ.

Theo Thông báo số 36/TB.TDS ngày 21/3/2025, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đưa ông Lê Văn T4, sinh năm 1958, địa chỉ ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang tham gia tố tụng do có liên quan đến phần đất tranh chấp. Tuy vậy, theo Biên bản xác minh ngày 26/3/2025, ông T4 từ chối tham gia tố tụng với lý do, ông và bà V đã ly hôn nên không còn liên quan đến bà; Các phần đất của bà V gồm 1220, 1221, 1222 tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang là tài sản riêng của bà V. Do đó, việc đưa ông T4 tham gia tố tụng là không cần thiết.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân tỉnh Tiền Giang thay đổi kháng nghị, đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thị Tuyết V và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lê Thị Kim L1. Xét việc thay đổi kháng nghị là phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, phù hợp với pháp luật nên được chấp nhận.

[2.2] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Tuyết V và chị Lê Thị Kim L1.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bà V và chị Lê Thị Kim L1 thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị hủy án sơ thẩm, vì các lý do sau:

Thứ nhất, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tuy có công chứng nhưng nội dung giao kết chưa rõ ràng, đối tượng hợp đồng không thực hiện được nên vô hiệu.

Nhận thấy, căn cứ Điều 1 Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/06/2022 cũng như Điều 1 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/06/2022 giữa ông Huỳnh Văn H và bà Nguyễn Thị Tuyết V, hai bên thỏa thuận tài sản chuyển nhượng là các thửa đất thuộc quyền sử dụng của bà V, tại ấp T + P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0018943 do UBND huyện C cấp ngày 20/05/1997, bao gồm:

Thửa 1220, tờ bản đồ số 1, diện tích 153,6 m^2, loại đất LN.k

Thửa 1221, tờ bản đồ số 1, diện tích 450 m^2, loại đất TLN.k

Thửa 1222, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.830m^2, loại đất 2L.

Thửa 1628, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.830 m^2, loại đất TQ.

(Các thửa đất có biến động do tặng cho, cấp lại Giấy chứng nhận).

Tuy vậy, tại Điều 2 Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/06/2022, hai bên thỏa thuận bên ông H nhận chuyển nhượng phần đất có chiều ngang 15m, chiều dài hết thửa đất.

Quá trình giải quyết vụ án, hai bên thống nhất, mặc dù tài sản chuyển nhượng theo Điều 2 Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/06/2022 cũng như Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/06/2022 là các thửa đất 1220, 1221, 1222, 1628 nhưng trên thực tế, hai bên thỏa thuận phần đất chuyển nhượng thuộc 03 thửa đất 1220, 1221, 1222 và có chiều ngang cặp đường tỉnh 870 là 15m, chiều dài hết các thửa đất.

Nhận thấy, các bên không thống nhất về vị trí phần đất chuyển nhượng nhưng đều không có chứng cứ chứng minh phần đất chuyển nhượng cho ông H có vị trí giáp với phần đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Quang T2 về hướng Bắc (theo ông H trình bày) hay giáp với phần đất thuộc quyền sử dụng của bà Lê Thị Tố N về hướng Nam (theo bà V trình bày). Tuy vậy, căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/06/2022 cho thấy, đối tượng của hợp đồng là 03 thửa đất 1220, 1221, 1222 (diện tích còn lại sau khi biến động). Giá chuyển nhượng được hai bên thống nhất là 8.500.000.000 đồng. Quá trình thực hiện, giao dịch chưa được đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự bà V thừa nhận đã nhận tiền chuyển nhượng đất từ ông H giao là 7.500.000.000 đồng. Ngoài ra, bà V đã giao đất cho ông H còn thể hiện qua việc người thuê căn nhà trên thửa đất chuyển nhượng (chị L1 cho rằng là tài sản chung của vợ chông chị), đã trả tiền thuê cho ông H. Như vậy, trong giao dịch này, các bên đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ nên phải được công nhận hiệu lực theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự. Như vậy, các thửa đất chuyển nhượng gồm 1220, 1221, 1222 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông H tại thời điểm một trong các bên thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ (đối với thửa đất 1628, các bên không tranh chấp nên không xem xét). Do đó, ông H có quyền quyết định vị trí phần đất ông chuyển nhượng lại cho bà V sau khi ông hoàn tất thủ tục đăng ký đất đai.

Thứ hai, Tòa án sơ thẩm chưa đưa Ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất huyện C tham gia tố tụng. Tòa án hoàn toàn không có Thông báo đưa Ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất huyện C tham gia tố tụng, nhưng trong Bản án lại có tên đương sự này.

Nhận thấy, nội dung Bản án sơ thẩm thể hiện, một trong những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất huyện C. Tại Đơn xin vắng mặt ngày 27/9/2024, đại diện Ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất huyện C xác định, có nhận được Thông báo thụ lý vụ án số 247/2023/TB-TLVA ngày 23/6/2023 và Thông báo thụ lý vụ án bổ sung số 247A/2023/TB-TLVA ngày 23/6/2023 nhưng xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án (bút lục 204). Điều đó thể hiện, ngay từ khi thụ lý vụ án, Ban quản lý dự án và phát triển qũy đất huyện C đã được xác định là người có quyền lợi

nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Mặc dù một số văn bản tố tụng có trong hồ sơ vụ án không ghi tên người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có thiếu sót nhưng không đến mức phải hủy án sơ thẩm vì lý do này.

Thứ ba, anh Q và chị L1 cho rằng trên phần đất giao cho nguyên đơn có tài sản là căn nhà của vợ chồng chị L1 là xâm phạm quyền lợi của người thứ ba. Nhận thấy, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cho thấy, chị Lê Thị Kim L1 là người cư ngụ trên đất tranh chấp nhưng không có chứng cứ chứng minh căn nhà trên đất thuộc quyền sở hữu của vợ chồng chị. Tại phiên tòa phúc thẩm, chị L1 trình bày, sau khi mẹ chị ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H, chị không còn ở tại căn nhà trên thửa đất 1221 mà mướn nhà khác để ở do làm đường bụi ảnh hưởng đến con chị. Xét lời trình bày của chị L1 là không có căn cứ vì không thể đi mướn nhà khác để ở trong khi nhà mình thì để trống. Do đó nguyên đơn cho rằng, bà V đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất tại vị trí có căn nhà mà chị L1 cho rằng của vợ chồng chị là có căn cứ. Mặc khác, căn nhà được cho là của chị L1 trên đất đã cho thuê làm phòng tập gym và được bà V giao cho ông H khi các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đó ông H là người nhận tiền thuê nhà). Do đó, không thể chỉ căn cứ vào lời trình bày của chị L1 là đủ cơ sở xác định căn nhà thuộc quyền sở hữu của vợ chồng chị. Bên cạnh đó, thủ tục tống đạt cho anh K đã được thực hiện hợp lệ tại các bút lục 155-156,165-166, 168, 258, 259 nhưng anh không kháng cáo bản án. Quá trình thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và bà V, chị L1 có biết và có tham gia, chỉ không đồng ý vị trí đất khi đo đạc làm thủ tục chuyển nhượng cho ông H (bút lục 77) thừa nhận có nhận số tiền 900.000.000 đồng qua chuyển khoản ngày 11/6/2022 (bút lục 210) nên chị L1 cho rằng không biết việc chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà V và ông H là không có căn cứ.

Thứ tư, Hợp đồng chuyển nhượng có giá đất không phù hợp với giá thực tế, làm thất thu thuế của Nhà nước (là hành vi trốn thuế).

Nhận thấy, giữa ông H và bà V chỉ ký kết, thực hiện một giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/06/2022 đối với các thửa đất 1220, 1221, 1222, giá 8.500.000.000 đồng. Giao dịch được thể hiện bằng một văn bản không được công chứng, văn bản này ghi giá 8.500.000.000 đồng và một văn bản khác được công chứng ghi giá 2.000.000.000 đồng. Tuy vậy, khi Luật đất đai 2024 có hiệu lực thì không áp dụng Điều 17 Thông tư 92/2015/TT-BTC quy định mức thuế suất đối với việc chuyển nhượng bất động sản là 2% trên giá chuyển nhượng. Tại Điều 247 Luật Đất đai năm 2024 sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 14 của Luật Thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 26/2012/QH13 và Luật số 71/2014/QH13:

"1. Thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng bất động sản được xác định là giá chuyển nhượng từng lần; trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thu nhập chịu thuế tính theo giá đất trong bảng giá đất."

Tại khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 quy định:

"1. Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 được tiếp tục áp dụng đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2025; trường hợp cần thiết Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh bảng giá đất theo quy định của Luật này cho phù hợp với tình hình thực tế về giá đất tại địa phương."

Tại tiết a tiết d khoản 1 Điều 7 Nghị định số 10/2022/NĐ-CP quy định:

"1. Giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà, đất:

a) Giá tính lệ phí trước bạ đối với đất là giá đất tại Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương ban hành theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm kê khai lệ phí trước bạ.

...

d) Trường hợp giá nhà, đất tại hợp đồng mua bán nhà, hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất cao hơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương ban hành thì giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà, đất là giá tại hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán nhà."

Tại tiết c.5 khoản 1 Điều 3 Thông tư số 301/2016/TT-BTC ngày 15/11/2016 của Bộ T5 quy định:

"*c.5) ....*

Trường hợp giá đất tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấp hơn giá đất tại Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành thì giá đất tính lệ phí trước bạ là giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm kê khai lệ phí trước bạ."

Tại tiết d, tiết đ khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024 quy định:

"1. Bảng giá đất được áp dụng cho các trường hợp sau đây:...

d) Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân;

đ) Tính lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;"

Căn cứ các quy định trên, về nguyên tắc kể từ ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành (ngày 01/8/2024), đối với trường hợp chuyển quyền sử dụng đất thì thu nhập chịu thuế thu nhập cá nhân tính theo giá đất trong Bảng giá đất do UBND tỉnh ban hành. Tại khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 đã có quy định trường hợp cần thiết Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh bảng giá cho phù hợp với tình hình thực tế về giá đất tại địa phương.

Do đó, người đại diện hợp pháp của bị đơn cho rằng hai bên thỏa thuận giá trong hợp đồng chuyển nhượng được công chứng ngày 11/06/2022 thấp hơn giá thực tế làm ảnh hưởng tới việc thu thuế của của cơ quan Nhà nước có thẩm

quyền là không chính xác.

Quá trình giải quyết vụ án, bà V thừa nhận không có chứng cứ chứng minh vị trí đất chuyển nhượng cho ông H từ hướng Nam sang hướng Bắc của thửa đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định vị trí các thửa đất số 1220, 1221, 1222 giáp với đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Quang T2 về hướng Bắc là có căn cứ.

Tại phiên tòa, bà V xác định các thửa đất nêu trên có nguồn gốc của cha mẹ bà cho vợ chồng bà nhưng Tòa án không đưa chồng bà là ông Lê Văn T4 tham gia tố tụng. Tuy vậy, tại Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân ngày 01/12/2020 của Ủy ban nhân dân xã T xác định bà độc thân, đã ly hôn theo bản án số 69/HNST ngày 14/7/2001 của Tòa án nhân dân huyện C. Theo nội dung Bản án hôn nhân sơ thẩm số 69/HNST ngày 12/7/2001, về tài sản chung: chia cho bà V phần đất diện tích 2.530m^2, thuộc ba thửa đất 1220, 1221, 1222, tại ấp T + P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0018943 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 20/05/1997. Bà V kháng cáo bản án này nhưng rút đơn kháng cáo nên Bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật (Quyết định đình chỉ số 68/QĐ ĐC-HNPT ngày 10/10/2021). Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang có ban hành Thông báo đưa người tham gia tố tụng số 36/TB.TDS ngày 21/3/2025 và tống đạt trực tiếp cho ông Lê Văn T4, sinh năm 1958, cư ngụ tại ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Tuy vậy, ông T4 từ chối tham gia tố tụng và không nhận văn bản tố tụng. Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã lập Biên bản ngày 26/3/2025 về việc ghi nhận ý kiến của ông T4 khi Tòa án thực hiện việc tống đạt Thông báo số 36/TB.TDS ngày 21/3/2025, có sự chứng kiến của chính quyền địa phương. Theo nội dung biên bản này, ông T4 xác định, ông và bà V đã ly hôn nên không còn liên quan đến bà; Các phần đất của bà V gồm 1220, 1221, 1222 tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang là tài sản riêng của bà V. Sự thừa nhận trên của ông T4 là chứng cứ không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, có đủ cơ sở xác định, ba thửa đất số 1220, 1221, 1222 là tài sản riêng của cá nhân bà V, không phải là tài sản chung của bà với ông T4 như ý kiến của người đại diện hợp pháp của bà V tại phiên tòa phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 09/4/2025, người đại diện hợp pháp của bà V yêu cầu Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để xác minh căn nhà trên đất và tài sản chung của ông T4 và bà V, tuy nhiên theo biên bản xác minh ngày 26/3/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang thì ông T4 không có ý kiến gì về các thửa đất đang tranh chấp. Đồng thời tại Bản án hôn nhân sơ thẩm số 69/HNST ngày 12/7/2001 ông T4 và bà V đều thống nhất trình bày là ông bà chỉ có 01 căn nhà trên thửa đất 1628 tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang, nên yêu cầu trên là không cần thiết.

Như vậy, không có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/06/2022 được công chứng tại Văn phòng C2 và Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/6/2022 là vô hiệu.

Đối với yêu cầu Tuyên bố hợp đồng ủy quyền số công chứng 10053, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 11/6/2022 giữa bà V với bà Nguyễn Thị Mỹ T là vô hiệu; Nhận thấy, giao dịch ủy quyền nêu trên phù hợp với quy định của pháp luật về hình thức và nội dung theo quy định tại Điều 562 Bộ luật dân sự nên không có căn cứ để tuyên bố giao dịch này vô hiệu. Bà V có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo theo quy định tại Điều 569 Bộ luật dân sự.

Ngoài ra, người đại diện hợp pháp của bà V cũng như người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lê Thị Kim L1 cho rằng Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 12/10/2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên P không được xác nhận nội nghiệp, diện tích bị giải tỏa đền bù trên Phiếu xác nhận này không phù hợp với diện tích bị giải tỏa do Ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất xác định.

Tại phiên tòa, các đương sự xác định, Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 12/10/2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên P thể hiện đúng diện tích, vị trí các thửa đất tranh chấp; Phiếu xác nhận này chính là kết quả thu thập chứng cứ xem xét, thẩm định tại chỗ theo yêu cầu của đương sự; Đồng thời, đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định, nếu Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện, khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được công nhận, các đương sự yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C thực hiện việc đo đạc lại theo quy định. Do đó, việc không xác nhận nội nghiệp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C không ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Về diện tích đất bị thu hồi theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 12/10/2023 nêu trên: tại phiên tòa, đại diện Ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất huyện C xác định, diện tích này phù hợp với diện tích đất bị thu hồi tại các thửa đất 1221, 1222 có trong hồ sơ giải tỏa đền bù tại đơn vị nên ý kiến của người đại diện hợp pháp cho bị đơn cho rằng số liệu do Tòa án thu thập không phù hợp là không có căn cứ.

Theo người đại diện hợp pháp của bà V cho rằng, ông H chỉ là người đứng tên giùm đất cho con là S1 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa chị S1 tham gia tố tụng. Tuy vậy, như phân tích tại phần [2.1], cũng như diễn biến tại phiên tòa, những lý do người đại diện hợp pháp của bà V đưa ra để hủy án sơ thẩm là không có căn cứ. Đồng thời, việc đưa bà S1 tham gia tố tụng là không cần thiết vì theo đại diện của nguyên đơn không thừa nhận có đứng tên mua đất giùm bà S1. Do đó, nếu giữa bà S1 và ông H có giao dịch vay mượn tiền để nhận chuyển nhượng đất từ bà V nhưng không tranh chấp, Hội đồng xét xử không thể xem xét.

Từ những nhận định trên, mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm có thiếu sót trong quá trình giải quyết vụ án nhưng chưa đến mức phải hủy án sơ thẩm theo yêu cầu của bà V và chị L1.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, phù hợp với pháp luật.

Tuy vậy, phần quyết định của bản án tuyên buộc bà V giao đất và tài sản trên đất nhưng không xác định cụ thể tài sản trên đất nên cần rút kinh nghiệm. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm cần bổ sung về các tài sản trên phần đất mà bà V có nghĩa vụ giao cho ông H, cụ thể như sau:

Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết V giao cho ông H phần đất diện tích 924,2 m^2 và tài sản trên đất theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 12/10/2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên P ký hiệu từ T1 đến T8, T18 đến T26. Phần đất thuộc thửa 1220, 1221, 1222, tờ bản đồ số 1, tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Vị trí phần đất như sau:

Đông giáp đất Nguyễn Quang T2.

Tây giáp đường tỉnh 870.

Nam giáp đất còn lại của bà Nguyễn Thị Tuyết V.

Bắc giáp đất Nguyễn Quang T2.

(Có sơ đồ kèm theo).

Tài sản trên đất bao gồm:

Một phần căn nhà diện tích 118,1m^2 trên phần đất ký hiệu T-3;

Một phần căn nhà diện tích 2,5m^2 trên phần đất ký hiệu T-4;

Một phần căn nhà diện tích 8,6m^2 trên phần đất ký hiệu T-8;

Một phần căn nhà diện tích 6,2m^2 trên phần đất ký hiệu T-20;

Một phần căn nhà diện tích 45,5m^2 trên phần đất ký hiệu T-22;

Một phần căn nhà diện tích 3,0m^2 trên phần đất ký hiệu T-23;

Một phần mái che diện tích 11,3m^2 trên phần đất ký hiệu T-5;

Một phần mái che diện tích 83,9m^2 trên phần đất ký hiệu T-7;

Một phần mái che diện tích 10,9m^2 trên phần đất ký hiệu T-18;

Một phần mái che diện tích 25,4m^2 trên phần đất ký hiệu T-19;

Một phần mái che diện tích 118,9m^2 trên phần đất ký hiệu T-21;

Một phần mái che diện tích 15,9m^2 trên phần đất ký hiệu T-24;

Tại phiên tòa, ông H đồng ý giao lại bà V phần đất có diện tích 496,3m^2 và tài sản trên đất theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 12/10/2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên P ký hiệu từ T-9 đến T17 nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Phần đất thuộc thửa 1221, tờ bản đồ số 1, tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Vị trí phần đất như sau:

Đông giáp đất đường tỉnh 870.

Tây giáp Nguyễn Quang T2

Nam giáp đất Lê Thị Tố N

Bắc giáp phần đất giao cho ông H.

(Có sơ đồ kèm theo).

Về việc nhận chi phí bồi thường và các khoản hỗ trợ đối với phần đất bị thu hồi theo Quyết định số 6766/QĐ-UBND ngày 09/11/2023 của Ủy ban nhân dân huyện C: Theo nội dung quyết định trên và căn cứ vào biên bản về việc xác định chi phí bồi thường hổ trợ ngày 09/11/2023 của Hội đồng bồi thường hỗ trợ và tái định cư dự án đầu tư xây dựng công trình cầu R, phần đất bị thu hồi có tổng diện tích 184,4m^2, trong đó phần đất bị thu hồi thuộc thửa 1221 diện tích 167,4m^2, thuộc thửa 1222 diện tích 17,4 m^2.

Như phân tích trên, phần đất diện tích 924,2 m^2, thuộc thửa 1221, 1222 theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 12/10/2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên P, ký hiệu từ T1 đến T8, T18 đến T26, thuộc quyền sử dụng của ông H nên ông được quyền nhận số tiền bồi thường do thu hồi đất trong phạm vi phần đất này, cụ thể, phần đất bị thu hồi thuộc thửa 1221 có diện tích 121,0m^2 và 17,4 m^2 thuộc thửa 1222 (vị trí T-4 đến T-6, T-23 đến T), thành tiền:

121,0m^2 × 10.470.000 đồng/m^2 = 1.266.870.000 đồng;

17,4 m^2 × 9.515.000 đồng/m^2 = 165.561.000 đồng.

Tổng cộng, ông H được nhận tiền đền bù về đất là 1.432.431.000 đồng (theo biên bản về việc xác định chi phí bồi thường hỗ trợ ngày 09/11/2023 của Hội đồng bồi thường hỗ trợ và tái định cư dự án đầu tư xây dựng công trình cầu R)

Do phần đất diện tích 496,3 m^2 thuộc thửa đất 1221 theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 12/10/2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên P, ký hiệu từ T9 đến T17, thuộc quyền sử dụng của bà V nên bà được quyền nhận số tiền bồi thường do thu hồi đất trong phạm vi phần đất này, cụ thể, phần đất bị thu hồi thuộc thửa 1221 có diện tích 46,4m^2 (vị trí T-15 đến T-17), thành tiền:

46,4 m^2 × 10.470.000 đồng/m^2 = 485.808.000 đồng;

Đồng thời, ông H đồng ý cho bà V nhận toàn bộ khoản tiền bồi thường tài sản trên đất và các khoản hỗ trợ khác gồm: hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề, hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất, hỗ trợ bàn giao mặt bằng và các khoản hỗ trợ khác theo quy định của pháp luật, đối với phần đất bị thu hồi diện tích 167,4m^2, thuộc thửa 1221 và 17,4 m^2 thuộc thửa 1222. Ý kiến này của ông H là tự nguyện nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Do đó bà V được nhận các khoản bồi thường và hỗ trợ nêu trên tổng cộng là 567.696.060 đồng (theo biên bản về việc xác định chi phí bồi thường hỗ trợ ngày 09/11/2023 của Hội đồng bồi thường hỗ trợ và tái định cư dự án đầu tư xây dựng công trình cầu R).

Do một phần thửa đất 1221 và 1222 đã có quyết định thu hồi của Ủy ban nhân huyện C nên ông H, bà V được quyền đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, đối với phần đất được công nhận, không bao gồm phần đất diện tích 167,4m^2, thuộc thửa 1221 và 17,4 m^2 thuộc thửa 1222. Cụ thể, ông H được quyền đăng ký đất đai đối với phần đất diện tích 785,8m^2, trong đó, phần đất thuộc thửa 1221 là 589,8m^2 (ký hiệu từ T-1 đến T, T, T-8) và phần đất thuộc thửa 1222 là 196,0m^2 (ký hiệu từ T-19 đến T-22); Bà V được quyền đăng ký đất đai đối với phần đất diện tích 449,9m^2, thuộc thửa 1221 (ký hiệu từ T-9 đến T).

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 203/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Luật đất đai 2013 khi văn bản luật này đã hết hiệu lực pháp luật tại thời điểm xét xử sơ thẩm là có thiếu sót nên cần rút kinh nghiệm.

[3] Về chi phí tố tụng: nguyên đơn tự nguyện chịu nên hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Về án phí: Do sửa án sơ thẩm nên bà V, chị L1 không phải chịu án phí phúc thẩm.

[5] Xét ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là có căn cứ, phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 26, 35, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 116, 117, 500, 501, 502, 562 Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào Điều 133 Luật Đất đai;

Căn cứ các Điều 12, 26, 27, 28 Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thị Tuyết V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị Kim L1.

Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 05/QĐ-VKS-DS ngày 10 tháng 10 năm 2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 203/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Huỳnh Văn H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/6/2022 công chứng tại Văn phòng C2 giữa Nguyễn Thị Tuyết V (Uỷ quyền cho Nguyễn Thị Mỹ T) với Huỳnh Văn H.

Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết V giao cho ông H phần đất diện tích 924,2 m^2 và tài sản trên đất theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 12/10/2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên P ký hiệu từ T1 đến T8, T18 đến T26. Phần đất thuộc thửa 1220, 1221, 1222, tờ bản đồ số 1, tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Vị trí phần đất như sau:

Đông giáp đất Nguyễn Quang T2.

Tây giáp đường tỉnh 870.

Nam giáp đất còn lại của bà Nguyễn Thị Tuyết V.

Bắc giáp đất Nguyễn Quang T2.

(Có sơ đồ kèm theo).

Tài sản trên đất bao gồm:

Một phần căn nhà diện tích 118,1m^2 trên phần đất ký hiệu T-3;

Một phần căn nhà diện tích 2,5m^2 trên phần đất ký hiệu T-4;

Một phần căn nhà diện tích 8,6m^2 trên phần đất ký hiệu T-8;

Một phần căn nhà diện tích 6,2m^2 trên phần đất ký hiệu T-20;

Một phần căn nhà diện tích 45,5m^2 trên phần đất ký hiệu T-22;

Một phần căn nhà diện tích 3,0m^2 trên phần đất ký hiệu T-23;

Một phần mái che diện tích 11,3m^2 trên phần đất ký hiệu T-5;

Một phần mái che diện tích 83,9m^2 trên phần đất ký hiệu T-7;

Một phần mái che diện tích 10,9m^2 trên phần đất ký hiệu T-18;

Một phần mái che diện tích 25,4m^2 trên phần đất ký hiệu T-19;

Một phần mái che diện tích 118,9m^2 trên phần đất ký hiệu T-21;

Một phần mái che diện tích 15,9m^2 trên phần đất ký hiệu T-24;

Ông Huỳnh Văn H được quyền nhận tiền giải toả đền bù đối với diện tích đất 121,0m^2 thuộc thửa 1221 và 17,4m^2 thuộc thửa 1222 bị thu hồi theo quy định của pháp luật, với số tiền tổng cộng là 1.432.431.000 đồng.

Ông Huỳnh Văn H có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Tuyết V số tiền 1.350.000.000 đồng (một tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bà nguyễn Thị Tuyết V có đơn yêu cầu Thi hành án nếu ông Huỳnh Văn H chậm trả tiền còn phải có nghĩa vụ trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự.

Bà V được quyền nhận tiền bồi thường tài sản trên đất và các khoản hỗ trợ khác gồm: hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề, hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất, hỗ trợ bàn giao mặt bằng và các khoản hỗ trợ khác theo quy định của pháp luật đối với phần đất bị thu hồi diện tích 167,4m^2, thuộc thửa 1221 và 17,4 m^2 thuộc thửa 1222 theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 12/10/2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên P, tổng số tiền là 567.696.060 đồng; Nhận khoản tiền bồi thường đối với phần đất bị thu hồi diện tích 46,4m^2, thuộc thửa 1221 với số tiền 485.808.000 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Huỳnh Văn H có nghĩa vụ giao lại bà V phần đất có diện tích 496,3 m^2 và tài sản trên đất theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 12/10/2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên P ký hiệu từ T-9 đến T17. Phần đất thuộc thửa 1221, tờ bản đồ số 1, tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Vị trí phần đất như sau:

Đông giáp đất đường tỉnh 870.

Tây giáp Nguyễn Quang T2

Nam giáp đất Lê Thị Tố N

Bắc giáp phần đất giao cho ông H.

(Có sơ đồ kèm theo).

Ông H được quyền đăng ký đất đai đối với phần đất diện tích 785,8m^2, trong đó, phần đất thuộc thửa 1221 là 589,8m^2 đất (ký hiệu từ T-1 đến T-3, T, T-8) và phần đất thuộc thửa 1222 là 196,0m^2 đất (ký hiệu từ T-19 đến T-22);

Bà V được quyền đăng ký đất đai đối với phần đất diện tích 449,9m^2 đất, thuộc thửa 1221 (ký hiệu từ T-9 đến T).

(Vị trí các phần đất được xác định theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 12/10/2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên P).

2/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Thị Tuyết V về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng ủy quyền có số công chứng 10.053, quyển số 01/2022 ký kết giữa bà Nguyễn Thị Tuyết V với Nguyễn Thị Mỹ T; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 10.054, quyển số 01/2022 do Nguyễn Thị Mỹ T ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn H; Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) ký kết giữa bà Nguyễn Thị Tuyết V với với ông Huỳnh Văn H có nội dung: Bà V bán cho ông H các thửa đất nêu trên với bề ngang 15m, dài hết đất với giá 8.500.000.000 đồng (tám tỷ năm trăm triệu đồng) là vô hiệu.

3/ Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm đối với ông Huỳnh Văn H và bà Nguyễn Thị Tuyết V.

H3 lại cho bà Nguyễn Thị Tuyết V 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0010502 ngày 07/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Tuyết V và chị Lê Thị Kim L1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

H3 lại cho chị Lê Thị Kim L1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0011912 ngày 11/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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

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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành hoặc bị 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.

Án tuyên vào lúc 12 giờ 15 phút, ngày 09/4/2025; có mặt: ông D, ông Q, ông L, chị L1; các đương sự khác vắng mặt.

Nơi nhận:
- TANDCC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- CCTHADS H.C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Thị Minh Nguyệt