

**TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 325/2025/DS-PT

Ngày: 16-9-2025

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng
tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu
hủy quyết định cá biệt.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Khoa

Các Thẩm phán:

Ông Đặng Văn Ý

Ông Ngô Mạnh Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Châu Loan, Thư ký viên Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đặng Quốc V, Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 403/2025/TLPT-DS ngày 19/3/2025, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy quyết định cá biệt”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2024/DS-ST ngày 27/3/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 740/2025/QĐ-PT ngày 28/8/2025

- Nguyên đơn:

1. Bà Trang Ngọc H, sinh năm 1946 (vắng mặt);

2. Ông Nguyễn Ngọc Đ (đã chết);

Cùng địa chỉ: 8 L, phường A, quận N - nay là phường N, thành phố Cần Thơ.

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đ:

2.1 Bà Trang Ngọc H (có địa chỉ nêu trên);

2.2 Bà Nguyễn Trang Huy D, sinh năm 1973;

2.3 Bà Nguyễn Trang Hồng D1, sinh năm 1978;

2.4 Ông Lê Ngọc Hoàng Đ1, sinh năm 2002;

Cùng địa chỉ với bà H (cùng vắng mặt).

2.5 Bà Nguyễn Trang Thúy D2, sinh năm 1971; Cư trú tại H chúng quốc Hoa Kỳ; Địa chỉ tạm trú: cùng địa chỉ bà H (vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp của các ông bà Huy D, Hồng D1, Thúy D2, H: Bà Trang Ngọc H (có địa chỉ nêu trên, theo Văn bản ủy quyền ngày 22 và 24/7/2023, vắng mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Trần Phi L, sinh năm 1937 (vắng mặt);

2. Bà Hứa Thị V1, sinh năm 1939 (chết ngày 16/02/2023);

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện P - nay là xã H, tỉnh An Giang.

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng bà V1:

1. Ông Trần Phi L, sinh năm 1937;

2. Ông Trần Phi H1, sinh năm 1969;

3. Ông Trần Phi H2, sinh năm 1971;

4. Bà Trần Thị Bé S, sinh năm 1973;

5. Ông Trần Phi H3, sinh năm 1979;

6. Ông Trần Phi T, sinh năm 1985;

Cùng địa chỉ với ông L (cùng vắng mặt).

7. Ông Trần Phi H4, sinh năm 1965;

8. Ông Trần Phi D3, sinh năm 1967;

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện P - nay là xã H, tỉnh An Giang (cùng vắng mặt).

9. Bà Trần Thị Bé B, sinh năm 1977; Địa chỉ: A B, phường B, quận B - nay là phường B, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

10. Bà Trần Thị Diệu T1, sinh năm 1982; Địa chỉ: Ấp T, thị trấn P, huyện P - nay là xã P, tỉnh An Giang (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của các ông bà L, H1, H2, S, H3, T, H4, D3 và B: Bà Trần Thị Diệu T1 (có địa chỉ nêu trên, theo Văn bản ủy quyền số 71 ngày 04/5/2023, có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông L và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà V1: Ông Kim Ron T2, là Luật sư của Công ty L2, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh An Giang

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh An Giang (vắng mặt).

2. Ông Trần Phi H3, sinh năm 1979;

3. Bà Tô Thị Kim C, sinh năm 1980;

4. Ông Trần Phi H2, sinh năm 1971;

5. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1976;

Cùng địa chỉ với ông L (cùng vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của các ông bà H3, C, H2 và N: Bà Trần Thị Diệu T1 (có địa chỉ nêu trên, theo Văn bản ủy quyền ngày 07/11/2022 và ngày 04/5/2023, có mặt).

6. Bà Châu Thị M, sinh năm 1961;

7. Bà Trần Thị Bích T3, sinh năm 1956;

8. Ông Nguyễn Quốc H5, sinh năm 1976;

9. Bà Đặng Thị Kim T4 (H6), sinh năm 1980;

10. Ông Trần Thanh T5, sinh năm 1948;

Cùng địa chỉ với ông L (cùng vắng mặt).

11. Ông Nguyễn Thành T6, sinh năm 1942; Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện P - nay là xã H, tỉnh An Giang (vắng mặt).

12. Bà Lâm Thị Đ2, sinh năm 1948 (chết ngày 20/8/2012)

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Đ2:

12.1 Ông Hồ Lâm Thanh V2, sinh năm 1976; Địa chỉ: Kridth O H0bjjerg D (vắng mặt).

12.2 Ông Hồ Thanh K, sinh năm 1979;

12.3 Ông Hồ Thanh Thiên V3, sinh năm 1982;

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện P - nay là xã H, tỉnh An Giang (cùng vắng mặt).

12.4 Ông Nguyễn Trường T7, sinh năm 1981; Địa chỉ: Đường Đ nối dài, Khóm D, Phường I, thành phố T, tỉnh Trà Vinh - nay là phường T, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

- Người kháng cáo:

Ông Trần Phi L là bị đơn;

Các ông bà Trần Phi H2, Trần Thị Bé S, Trần Phi H3, Trần Phi T, Trần Phi H4, Trần Phi D3, Trần Phi H1, Trần Thị Bé B và Trần Thị Diệu T1 là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Hứa Thị V1 - là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, nguyên đơn bà Trang Ngọc H và ông Nguyễn Ngọc Đ trình bày:

Ngày 04/12/2002 vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng lại diện tích đất 10.507m² tọa lạc xã H từ bà Lâm Thị Đ2. Bà Đ2 nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Trần Phi L và bà Hứa Thị V1 từ năm 1998, có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/12/2002, nhưng không trực tiếp lập với bà Đ2 mà lập hợp đồng với ông L và bà V1. Bởi vì, thời điểm bà Đ2 nhận chuyển nhượng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông L, bà V1 và giao luôn bản gốc cho bà Đ2 giữ, nhưng không làm thủ tục sang tên là do bà Đ2 là Việt kiều Đan Mạch nên Nhà nước chưa cho phép đứng tên quyền sử dụng đất.

Đến ngày 21/02/2003 sau khi đã trả tiền xong cho bà Đ2, có sự chứng kiến của ông T6, vợ chồng ông bà và vợ chồng ông L có nhờ ông Hồ Ngọc L1 là cán bộ địa chính xã H đem hợp đồng chuyển nhượng trên đến Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) xã H để làm thủ tục chứng thực hợp đồng và hợp đồng được UBND xã H ký chứng thực trong ngày 21/02/2003.

Khi chứng thực hợp đồng vợ chồng ông bà nộp thuế đủ cho xã mà trước đó vợ chồng ông L còn nợ.

Sau ngày 21/02/2003 vợ chồng ông bà thuê ông Đoàn Thanh Q đào 02 ao trên toàn bộ diện tích đã nhận chuyển nhượng lại. Sau đó, do không đủ tiền nên vợ chồng ông bà nhờ ông Trần Phi L đứng tên thế chấp vay Ngân hàng N1, chi nhánh xã H số tiền 60.000.000 đồng, thời gian vay 01 năm. Khi đến hạn thì nộp trả đủ tiền (ông Nguyễn Ngọc Đ trực tiếp nộp) nhưng giấy đỏ không lấy ra được vì khi trả tiền ông L không đi cùng. Sau đó vợ chồng ông bà về Cần Thơ sinh sống để đất ao lại cho ông L mượn rồi ông L tự vay tiền Ngân hàng tiếp nên việc sang tên đất không thực hiện được, kéo dài cho đến khi ông L chuyển tên đất cho con nên tranh chấp cho đến nay.

Nay yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/12/2002 (được UBND xã H ký chứng thực ngày 21/02/2003) giữa vợ chồng ông bà với ông Trần Phi L.

Trên diện tích đất tranh chấp hiện nay đang tồn tại các ngôi mộ của gia đình bà Châu Thị M; diện tích đất hoán đổi (đã đào hầm) của bà Trần Thị Bích T3 và diện tích đất bị lấn chiếm bởi ông Trần Thanh T5, không tranh chấp, không yêu Tòa án giải quyết, giữ nguyên hiện trạng, các bên sẽ tự thương lượng giải quyết sau.

Đồng thời yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04323 ngày 19/10/2009, diện tích 10.780,1m² (đo đạc thực tế 10.554,9m²) do UBND huyện P cấp cho ông Trần Phi H3 và bà Tô Thị Kim C.

Bị đơn ông Trần Phi L trình bày:

Vợ chồng ông không ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 04/12/2002 đối với diện tích 10.507m² tọa lạc xã H với vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Đ, bà Trang Ngọc H. Nguồn gốc đất do vợ chồng ông đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 09/5/1998 thì sang nhượng cho bà Lâm Thị Đ2, có làm giấy tay, thành tiền là 45.000.000đồng, không có xác nhận địa phương, đã nhận đủ tiền và giao đất cho bà Đ2 cùng thời điểm; đến khoảng tháng 7, 8 năm 2002 vợ chồng ông chuộc lại đất từ bà Đ2 với giá gần 100.000.000 đồng, bà Đ2 là người trực tiếp nhận tiền, không làm biên nhận, nhưng có ông Nguyễn Thành T6, ông Trần Phi H1 làm chứng và ngay sau đó thì có ông Phạm Thanh H7 (bạn ông H1) đến và cũng nghe ông H1 nói lại. Bà Đ2 giao trả lại đất cho vợ chồng cùng thời điểm.

Việc bà H khởi kiện và cung cấp hợp đồng ngày 21/02/2003 có chữ ký vợ chồng ông là bởi vào khoảng tháng 9 năm 2001 vợ chồng ông với vợ chồng bà H hùn hạp nuôi cá, do không đủ tiền nên làm hồ sơ vay ngân hàng N1, chi nhánh xã H và theo thỏa thuận miệng thì vợ chồng ông Đ, bà H làm thủ tục thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông đứng tên để vay Ngân hàng. Sau đó, ông Đ đưa cho vợ chồng ông giấy tờ gì đó rồi bảo ký tên để vay ngân hàng, vì tin tưởng, vợ chồng ông không xem lại và ký tên và chỉ ký duy nhất một lần, lúc ký không có sự chứng kiến của ông Hồ Ngọc L1, cán bộ địa chính xã H.

Việc đào hai ao nuôi cá là do vợ chồng ông thuê ông Võ Thanh Q1 thực hiện (ông Q1 đã chết). Số tiền 60.000.000 đồng năm 2003 là do ông Đ trả khi hết hạn vay. Từ năm 2004 trở về sau vợ chồng ông vay.

Hiện nay diện tích đất vợ chồng bà H tranh chấp không còn đủ diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do đối với bà Trần Thị Bích T3, khu mồ mả của gia đình bà Châu Thị M và diện tích đất bị lấn chiếm bởi ông Trần Thanh T5. Vợ chồng ông đồng ý giữ nguyên hiện trạng, không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết, các bên sẽ tự thương lượng giải quyết.

Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà H. Trước đây vợ chồng ông phản tố yêu cầu bà H, ông Đ trả 75.000.000 đồng. Nay rút lại yêu cầu phản tố trên, khi nào tìm được đầy đủ chứng cứ sẽ khởi kiện lại thành vụ án khác.

Bà Đặng Thị Kim T4 trình bày:

Bà với anh Nguyễn Quốc H5 là vợ chồng, bà Trần Thị Bích T3 là mẹ chồng, ông Trần Phi L là cậu ruột của mẹ. Vào khoảng năm 2003, bà T3 với ông Đ, bà H có đối diện tích ngang 6m, dài 96m, nói miệng, không giấy tờ, đất đôi đất, không bồi hoàn giá trị, đã giao nhận đất đôi vào năm 2003.

Diện tích đất đổi, bà T3 giao cho vợ chồng bà quản lý, sử dụng và đào hầm nuôi cá, đến nay vẫn chưa làm thủ tục tách bộ sang tên theo quy định pháp luật; diện tích đất đổi nằm trong diện tích đất đang tranh chấp và hiện nay vợ chồng ông L đã chuyển cho vợ chồng ông H3 đứng tên. Việc đổi đất trên, các bên tự thương lượng, thỏa thuận giải quyết sau, không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Ngoài ra, năm 2014 vợ chồng bà khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông L phải trả lại diện tích đất 1.594,1m² tọa lạc tại xã H trên đất có căn nhà bếp của vợ chồng ông Trần Phi H2. Nay đồng ý rút lại yêu cầu khởi kiện.

Bà Trần Thị Bích T3 trình bày:

Bà là cháu ruột của ông Trần Phi L, không họ hàng với vợ chồng bà H, ông Đ và cũng không mâu thuẫn với ai. Vào khoảng năm 2003, bà với vợ chồng bà H có đổi diện tích ngang 06m, dài 96m, thỏa thuận miệng, không giấy tờ, đất đổi đất, không bồi hoàn giá trị, đã giao nhận đất đổi cho nhau vào năm 2003.

Diện tích đất đổi hiện nay gia đình bà quản lý, sử dụng và đào hầm nuôi cá, đến nay vẫn chưa làm thủ tục tách bộ sang tên theo quy định pháp luật; diện tích đất đổi nằm trong diện tích đất đang tranh chấp giữa vợ chồng bà H với vợ chồng ông L. Việc đổi đất trên, các bên sẽ tự thương lượng, thỏa thuận giải quyết sau, không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Ông Nguyễn Thành T6 trình bày:

Ông là em rể của bà Lâm Thị Đ2, ông L là cậu ruột, không họ hàng với ông Đ, bà H, cũng không có mâu thuẫn gì. Vào khoảng năm 2002 – 2003 giữa vợ chồng bà H với bà Lâm Thị Đ2 trực tiếp giao dịch chuyển nhượng đất, diện tích 10.000m² đất sản xuất nông nghiệp. Số đất này vào năm 1998 bà Đ2 mua của vợ chồng ông L, đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông L đứng tên.

Người trực tiếp nhận tiền từ bà H là ông, tại nhà của ông Trần Phi L, thay bà Đ2. Sau khi nhận tiền ông giao các bản gốc giấy tay sang nhượng đất năm 1998 giữa bà Đ2 và vợ chồng ông L, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H. Ông xác định không có lần nào ông chứng kiến việc chuộc lại đất giữa vợ chồng ông L với bà Đ2.

Bà Châu Thị M trình bày: Bà không họ hàng với vợ chồng ông L, bà H. Diện tích đất đang tranh chấp giữa các bên mà trên đất đang tồn tại 03 ngôi mộ, diện tích khoảng 144m². Khi chôn, giữa gia đình bà với ông L có thỏa thuận miệng với nhau. Nếu Tòa án công nhận đất thuộc về bên nào thì sẽ thỏa thuận, tự thương lượng giải quyết sau. Do điều kiện kinh tế gia đình nên yêu cầu được vắng mặt tất cả các buổi hòa giải từ xã đến Tòa án và vắng mặt tất cả các phiên tòa xét xử của Tòa án đến khi kết thúc vụ án.

Ông Trần Phi H2 trình bày: Vào tháng 8 năm 2002, ông Nguyễn Ngọc Đ có hùn nuôi cá tra giống với ông L, ông Đ thuê làm công số tiền 750.000 đồng/tháng và cấp gạo ăn hàng tháng. Ông Đ bán cá vào tháng 02 năm 2004

nhưng vẫn không trả tiền thuê. Trước đây, ông có yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Đ phải trả tiền công lao động, nhưng nay tự nguyện rút lại đơn yêu cầu, khi nào tìm đầy đủ chứng cứ sẽ khởi kiện sau.

Ông Trần Phi H3 trình bày:

Vào năm 2009, ông Trần Phi L cho vợ chồng ông quyền sử dụng diện tích 10.780,1m² và đang trực canh, hiện nay đất này đang tranh chấp với bà H. Xác định không có việc mua bán đất nên không đồng ý theo yêu cầu của bà H.

Trên diện tích đất đang tranh chấp hiện nay đang tồn tại các ngôi mộ của gia đình bà Châu Thị M; diện tích đất bị lấn chiếm bởi ông Trần Thanh T5 và diện tích đất đổi của bà Trần Thị Bích T3, ngang 6m, dài khoảng 96m, không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết, giữ nguyên hiện trạng sẽ tự thương lượng giải quyết sau.

Những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của bà Lâm Thị Đ2, gồm các ông bà Hồ Lâm Thanh V2, Hồ Thanh K và Hồ Thanh Thiên V3 cùng thống nhất trình bày: Các ông là con ông Hồ Văn T8 (chết năm 2002) và bà Lâm Thị Đ2 (chết ngày 20/8/2012). Việc giao dịch giữa bà Đ2 với bà H, ông Đ, ông L, bà V1 không biết. Hiện nay, không tranh chấp cũng không có ý kiến và yêu cầu gì. Yêu cầu từ chối tham gia tố tụng, xin vắng mặt tất cả các phiên hòa giải, các phiên tòa xét xử của Tòa án cho đến khi kết thúc vụ án.

Ông Trần Thanh T5 trình bày: Theo kết quả đo đạc xác định ông đang sử dụng diện tích 94,4m² ở các vị trí 24, 40, 57 do ông Trần Phi H3 đứng tên, nhưng không nằm trong diện tích tranh chấp 10.554,9m² giữa vợ chồng bà H với vợ chồng ông L nên ông không có liên quan đến vụ tranh chấp. Yêu cầu từ chối tham gia tố tụng, xin vắng mặt tất cả các phiên hòa giải, các phiên tòa xét xử của Tòa án cho đến khi kết thúc vụ án.

Đại diện UBND huyện P trình bày:

Ngày 21/3/2003 UBND xã H chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Phi L với bà Trang Ngọc H. Về trình tự, thủ tục tại thời điểm chứng thực là đúng quy định pháp luật, nhưng do bà H không nộp hồ sơ về cơ quan chuyên môn của huyện để làm thủ tục chỉnh lý sang tên theo quy định. Do thời gian quá lâu, có sự thay đổi lãnh đạo và cán bộ địa chính xã nên công tác lưu trữ, cập nhật sổ theo dõi việc chuyển nhượng chưa chặt chẽ và thiếu kiểm tra nên ngày 07/10/2009 UBND xã H đã chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ ông Trần Phi L và bà Hứa Thị V1 cho ông Trần Phi H3 và bà Tô Thị Kim C. Sau đó hồ sơ được chuyển đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện P, ngày 19/10/2009 ông H3, bà C được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1432306, diện tích đất 10.708,1m².

Đối với phần diện tích đất 83,4m² là đất công do Nhà nước quản lý thuộc khu dân cư H, xã H nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H3. Do bận công tác nên yêu cầu được vắng mặt.

Đại diện UBND xã H trình bày:

Ngày 21/3/2003, UBND xã H chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Phi L với bà Trang Ngọc H. Do thời gian quá lâu, có sự thay đổi lãnh đạo và cán bộ địa chính xã nên công tác lưu trữ cập nhật sổ theo dõi việc chuyển nhượng chưa chặt chẽ và thiếu kiểm tra nên ngày 07/10/2009, UBND xã H tiếp tục chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ ông Trần Phi L và bà Hứa Thị V1 cho ông Trần Phi H2 và bà Tô Thị Kim C.

Về trình tự, thủ tục tại thời điểm chứng thực là đúng quy định pháp luật, nhưng do bà H không nộp hồ sơ về cơ quan chuyên môn của huyện để làm thủ tục chỉnh lý sang tên theo quy định. Do vậy công tác nên yêu cầu được vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 214/2017/DS-ST ngày 22/8/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyễn Ngọc Đ và bà Trang Ngọc H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/12/2002 (chứng thực ngày 21/3/2003) ký giữa bà Trang Ngọc H với ông Trần Phi L và bà Hứa Thị V1.

Buộc ông Trần Phi L, bà Hứa Thị V1, ông Trần Phi H3 và bà Tô Thị Kim C phải giao trả đất lại cho ông Nguyễn Ngọc Đ và bà Trang Ngọc H thể hiện ở các điểm A, B, 55, 56, 44, 40, 26, 47, 48, 49, 51 và bên trong là các điểm 17, 32, 42, và 22, 33, 55, 39 và 41 với tổng diện tích là 10.327,9m².

Buộc ông Trần Phi H3 tháo dỡ căn trại cất tạm, và các vật kiến trúc khác có trên đất thể hiện các điểm 2, 3, 18 và 50 cho ông Đ, bà H.

Giữ nguyên hiện trạng sử dụng phần đất diện tích 132,6m² có các ngôi mộ của gia đình bà Châu Thị M thể hiện các điểm 24, 23, 31, 25.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04323, ngày 19/10/2009, diện tích 10.708,1m² (đo thực tế 10.554,9m²) do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho ông Trần Phi H3 và bà Tô Thị Kim C.

[2] Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của ông Trần Phi L và Trần Phi H2 đối với phần yêu cầu về hợp đồng hùn vốn và đòi tiền công lao động.

[3] Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc H5 và bà Đặng Thị Kim T4 đối với phần yêu cầu tranh chấp về đòi quyền sử dụng đất, diện tích 1.594,1m² thể hiện ở các điểm 28, 24, 25, 26 và 27 theo sơ đồ hiện trạng ngày 21/9/2015 của Văn phòng đăng ký đất huyện P.

[4] Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc H5 và bà Đặng Thị Kim T4, bà Trần Thị Bích T3, ông Trần Phi L, bà Hứa Thị V1, Nguyễn Ngọc Đ và bà Trang Ngọc H, ông Trần Phi H3 và bà Tô Thị Kim C đối với hợp đồng tranh chấp về hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất diện tích 654,8m² thể hiện ở các điểm 16, A, 34, B theo sơ đồ hiện trạng ngày 13/8/2015 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện P.

Tại Bản án phúc thẩm số 431/2021/DS-PT ngày 21/12/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Trần Phi L, bà Hứa Thị V1, ông Trần Phi H3 và bà Tô Thị Kim C.

[1] Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm về các nội dung:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyễn Ngọc Đ và bà Trang Ngọc H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/12/2002 (chứng thực ngày 21/3/2003) ký giữa bà Trang Ngọc H với ông Trần Phi L và bà Hứa Thị V1.

Buộc ông Trần Phi L, bà Hứa Thị V1, ông Trần Phi H3 và bà Tô Thị Kim C phải giao trả đất lại cho ông Nguyễn Ngọc Đ và bà Trang Ngọc H thể hiện ở các điểm A, B, 55, 56, 44, 40, 26, 47, 48, 49, 51 và bên trong là các điểm 17, 32, 42 và 22, 33, 55, 39 và 41 với tổng diện tích là 10.327,9m².

Buộc ông Trần Phi H3 tháo dỡ căn trại cát tạm, và các vật kiến trúc khác có trên đất thể hiện các điểm 2, 3, 18 và 50 cho ông Đ, bà H.

[2] Giữ nguyên phần quyết định của bản án sơ thẩm về các nội dung:

Giữ nguyên hiện trạng sử dụng phần đất diện tích 132,6m² có các ngôi mộ của gia đình bà Châu Thị M thể hiện các điểm 24, 23, 31, 25;

Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của ông Trần Phi L và ông Trần Phi H2 đối với phần yêu cầu về hợp đồng hùn vốn và đòi tiền công lao động;

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc H5 và bà Đặng Thị Kim T4 đối với phần yêu cầu tranh chấp về đòi quyền sử dụng đất, diện tích 1.594,1m² thể hiện ở các điểm 28, 24, 25, 26 và 27 theo sơ đồ hiện trạng ngày 21/9/2015 của Văn phòng đăng ký đất huyện P;

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc H5 và bà Đặng Thị Kim T4, bà Trần Thị Bích T3, ông Trần Phi L, bà Hứa Thị V1, ông Nguyễn Ngọc Đ và bà Trang Ngọc H, ông Trần Phi H3 và bà Tô Thị Kim C đối với hợp đồng tranh chấp về hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất diện tích 654,8m² thể hiện ở các điểm 16, A, 34, B theo sơ đồ hiện trạng ngày 13/8/2015 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện P.

Diễn biến sau khi Tòa án sơ thẩm thụ lý lại vụ án:

Bà Trang Ngọc H, ông Nguyễn Ngọc Đ khởi kiện bổ sung: Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trần Phi L, bà Hứa Thị V1 với ông Trần Phi H3, bà Tô Thị Kim C và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng ông Trần Phi H3, bà Tô Thị Kim C.

Ông Nguyễn Trường T7 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông với vợ chồng ông Trần Phi H3, bà Tô Thị Kim C; đồng thời yêu cầu ông H3, bà Kim C phải trả 600.000.000 đồng tiền vay. Tòa án đã tổng đạt thông báo nộp tiền tạm ứng án phí theo địa chỉ do ông Nguyễn Trường T7 cung cấp nhưng không có người nhận.

Diễn biến tại phiên tòa sơ thẩm:

Bà Trang Ngọc H yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông L và bà V1 vì bà cho rằng chính vợ chồng bà là người đã giao tiền cho phía ông L, ông L giao tiền cho bà Đ2 để nhận chuyển nhượng 10.507m² đất (thỏa thuận chuyển nhượng với bà Đ2 vì bà Đ2 đã nhận chuyển nhượng đất từ ông L năm 1998), yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông L, bà V1 với ông H3, bà C vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H3, bà C vì phía ông L đã chuyển nhượng phần đất này nhưng lại tiếp tục tặng cho con; trường hợp Tòa án không chấp nhận, bà yêu cầu Tòa án buộc phía ông L phải trả lại giá trị đất theo giá do Công ty Cổ phần T9 xác định. Ngoài ra, bà H yêu cầu Tòa án buộc phía ông L phải trả 60.000.000 đồng mà vợ chồng bà đã đầu tư đào hầm và hoa lợi do phía ông L đã sử dụng 10.507m² từ năm 2004 đến nay với mức 70.000.000 đồng/năm.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H:

Năm 1997, ông L được cấp quyền sử dụng đất. Năm 1998, ông L chuyển nhượng lại phần đất này cho bà Lâm Thị Đ2 với giá 45 triệu đồng. Đến năm 2002, bà Đ2 chuyển nhượng lại cho bà Trang Ngọc H vì bà Đ2 là Việt kiều, không đứng tên quyền sử dụng đất được nên lúc này ông L vẫn đứng tên quyền sử dụng đất và vì thế ông L đã lập Hợp đồng chuyển nhượng cho bà H, hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã H chứng thực.

Vợ chồng bà H đã đầu tư đào ao hầm khai thác. Đến năm 2004 bà về Cần Thơ mới giao lại phần đất cho ông L để vợ chồng bà H dồn sức lực đầu tư tại Cần Thơ.

Khi về Cần Thơ, bà H vẫn tiếp tục nhắc ông L về việc sang tên quyền sử dụng đất nhưng ông L khất hẹn để rồi lập thủ tục tặng cho vợ chồng ông H3. Năm 2010, bà H biết được sự việc và tranh chấp nhưng ông L lại nói với bà việc tặng cho con chỉ nhằm mục đích để vay vốn ngân hàng và sự việc tranh chấp bắt đầu từ năm 2011 cho đến nay.

Đối với trình bày của ông L về việc các bên hùn vốn chăn nuôi, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H cho rằng đây là trình bày vô lý: Ông L phải bỏ công chăm sóc, phải đưa quyền sử dụng vào sử dụng, thuê ông Q1 đào ao, hoán đổi quyền sử dụng đất với bà T3 nhưng ông Q1, bà T3 đều có văn bản xác nhận họ thỏa thuận, giao dịch với vợ chồng ông Đ, bà H; đặc biệt là ông L đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H.

Như vậy, việc ông L chuyển nhượng đất cho bà Đ2 và bà Đ2 chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho bà H là sự việc có thật; đối với việc ký hợp đồng, thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất chỉ là thủ tục hành chính. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H3, bà C, buộc phía ông L phải trả lại quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho bà H.

Về các yêu cầu bổ sung tại phiên tòa, đây đúng là các yêu cầu phát sinh tại phiên tòa và vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nhưng cũng đề nghị Hội đồng xét xử có quan tâm xem xét.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông L, bà V1:

Có thể khẳng định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông L sang bà Đ2, từ ông L sang bà H đều không hợp pháp, trái pháp luật, cụ thể:

Đối với giao dịch từ ông L sang bà Đ2: Năm 1998, bà Lâm Thị Đ2 là người nước ngoài và theo giấy sang nhượng, các bên có thỏa thuận chuộc lại và thực tế, ông L đã chuộc lại, bà Đ2 đã trả giấy bán lại cho ông L và giao đất cho ông L sử dụng cho đến nay.

Đối với giao dịch từ ông L sang bà H: Tại thời điểm chuyển nhượng, ông Đ, bà H là giáo viên nên ông bà không phải là đối tượng được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp.

Luật sư của nguyên đơn cho rằng thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thủ tục hành chính nhưng theo ông, đây là thủ tục dân sự. Việc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã H là trái với Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ; trường hợp này, Ủy ban nhân dân huyện M1 có quyền chứng thực.

Do hợp đồng trái với pháp luật nên hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 1995.

Vì các lý do trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của bà H.

Bà Trần Thị Diệu T1 thống nhất với ý kiến của Luật sư Kim Ron T2.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2024/DS-ST ngày 27/3/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 34, 147, 153, 157, 165, 266, 273 và 479 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 4 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính;

Căn cứ vào Điều 73, Điều 79 Luật Đất đai năm 1993;

Căn cứ vào các Điều 124, 131 và 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

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

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trang Ngọc H, ông Nguyễn Ngọc Đ (do bà Trang Ngọc H, chị Nguyễn Trang Huy D, chị Nguyễn Trang Hồng D1, chị Nguyễn Trang Thúy D2, anh Lê Ngọc Hoàng Đ1 kê thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng) về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất ngày 04/12/2002 (chứng thực ngày 21/02/2003) giữa ông Trần Phi L, bà Hứa Thị V1 với bà Trang Ngọc H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/12/2002 (chứng thực ngày 21/02/2003) giữa ông Trần Phi L, bà Hứa Thị V1 với bà Trang Ngọc H là vô hiệu.

Buộc ông Trần Phi L và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Hứa Thị V1 (gồm: ông Trần Phi L, ông Trần Phi H1, ông Trần Phi H2, bà Trần Thị Bé S, ông Trần Phi H3, ông Trần Phi T, ông Trần Phi H4, ông Trần Phi D3, bà Trần Thị Bé B, bà Trần Thị Diệu T1) phải có trách nhiệm bồi thường cho bà Trang Ngọc H và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Ngọc Đ (gồm bà Trang Ngọc H, chị Nguyễn Trang Huy D, chị Nguyễn Trang Hồng D1, chị Nguyễn Trang Thúy D2, anh Lê Ngọc Hoàng Đ1) số tiền 1.268.247.960 đồng.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thi hành khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

[2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc Đ (do bà Trang Ngọc H, chị Nguyễn Trang Huy D, chị Nguyễn Trang Hồng D1, chị Nguyễn Trang Thúy D2, anh Lê Ngọc Hoàng Đ1 kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng) và bà Trang Ngọc H về việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 07/10/2009 giữa ông Trần Phi L, bà Hứa Thị V1 với ông Trần Phi H3, bà Tô Thị Kim C.

[3] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc Đ (do bà Trang Ngọc H, chị Nguyễn Trang Huy D, chị Nguyễn Trang Hồng D1, chị Nguyễn Trang Thúy D2, anh Lê Ngọc Hoàng Đ1 kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng) và bà Trang Ngọc H về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H043231C do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 19/10/2009 cho ông Trần Phi H3, bà Tô Thị Kim C đứng tên.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Cùng ngày 08/4/2024, các ông bà Trần Phi L, Trần Phi H2, Trần Thị Bé S, Trần Phi H3, Trần Phi T, Trần Phi H4, Trần Phi D3, Trần Phi H1, Trần Thị Bé B và Trần Thị Diệu T1 kháng cáo toàn bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm: Bà Trang Ngọc H là nguyên đơn và là người đại diện hợp pháp của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Ngọc Đ; bị đơn là ông Trần Phi L và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Hứa Thị V1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (trừ bà Trần Thị Diệu T1) vắng mặt tại phiên tòa nên không thể hiện ý kiến; các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới và không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trong phần tranh luận, các đương sự trình bày như sau:

1. Luật sư Kim Ron T2:

Bà H, ông Đ là giáo viên, là người không trực tiếp sản xuất nông nghiệp nên không được phép nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp; hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà H, ông Đ và ông L, bà V1 bằng giấy tay, không có chứng thực theo quy định; việc giao nhận tiền chuyển nhượng đất do bà H và ông T6 (em rể bà Đ2) thực hiện, không có sự tham gia của ông L. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng đất này là không có giá trị pháp lý.

Ông L thừa nhận có bán đất cho bà Đ2 vào năm 1998, nhưng đã chuộc lại đất từ bà Đ2.

Ông L và bà V1 là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nhưng bản án sơ thẩm không xem xét.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông L và các con, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H, ông Đ; trường hợp yêu cầu kháng cáo của ông L và các con không được chấp nhận thì xin được miễn án phí.

2. Bà Trần Thị Diệu T1: Thống nhất với ý kiến và yêu cầu của Luật sư Kim Ron T2.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

1. Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của các ông bà Trần Phi L, Trần Phi H2, Trần Thị Bé S, Trần Phi H3, Trần Phi T, Trần Phi H4, Trần Phi D3, Trần Phi H1, Trần Thị Bé B và Trần Thị Diệu T1 làm trong hạn luật định nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận về mặt hình thức.

2. Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, các thành viên Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến giai đoạn xét xử phúc thẩm.

3. Về yêu cầu kháng cáo: Ông L thừa nhận có bán đất cho bà Đ2 vào năm 1998, không chứng minh được việc đã chuộc lại đất từ bà Đ2; ông Q1 xác định chính bà H là người thuê ông đào ao; bà Đ2 đang định cư ở nước ngoài không có quyền đứng tên đất nông nghiệp tại Việt Nam; ông L chuyển nhượng đất cho bà H là nhằm che giấu hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và bà Đ2 trước đó. Bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/02/2003 giữa ông L và bà H vô hiệu; xác định bà H có lỗi 40%, ông L có lỗi 60% là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của các ông bà L, H2, S, H3, T, H4, D3, H1, B và T1; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của các ông bà Trần Phi L, Trần Phi H2, Trần Thị Bé S, Trần Phi H3, Trần Phi T, Trần Phi H4, Trần Phi D3, Trần Phi H1, Trần Thị Bé B và Trần Thị Diệu T1 làm trong hạn luật định. Ông L sinh năm 1937 là người cao tuổi nên được miễn nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm; các ông bà còn lại đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm. Do đó, đơn kháng cáo của các ông bà này đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà H, ông Đ khởi kiện ông L, bà V1 với các yêu cầu sau: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/12/2002 được chứng thực ngày 21/02/2003 (Hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/02/2003) giữa bà H với ông L, bà V1; tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 07/10/2009 (Hợp đồng tặng cho ngày 07/10/2009) giữa ông L, bà V1 với ông H3, bà C vô hiệu; huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.043231C do UBND huyện P cấp ngày 19/10/2009 cho ông H3, bà C (Giấy chứng nhận số H.043231C). Các yêu cầu khởi kiện nêu trên của nguyên đơn liên quan đến phần đất có diện tích đo đạc thực tế 10.554,9m², thuộc các thửa 2828, 2829, 2830, tờ bản đồ số 02, nay là thửa số 27, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện P, tỉnh An Giang (viết tắt là Phần đất tranh chấp). Đây là vụ kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ quyết định cá biệt. Do đó, Toà án nhân dân tỉnh An Giang thụ lý, xét xử vụ án là đúng quan hệ pháp luật, đúng thẩm quyền, phù hợp với quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Phạm vi xét xử:

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà H yêu cầu buộc ông L và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà V1 phải trả 60.000.000 đồng tiền công đào ao và tiền hoa lợi từ năm 2004 đến nay với số tiền mỗi năm 70.000.000 đồng. Nhận thấy yêu cầu này của bà H là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên bản án sơ thẩm không xem xét giải quyết là có căn cứ.

Ông Nguyễn Trường T7 có đơn yêu cầu ông H3, bà C phải trả tiền vay, Tòa án cấp sơ thẩm đã thông báo cho ông nộp tiền tạm ứng án phí theo địa chỉ, điện thoại do ông cung cấp nhưng không liên hệ được nên bản án sơ thẩm không xem xét giải quyết và dành cho ông T7 quyền khởi kiện trong vụ án khác là có căn cứ.

[4] Xét kháng cáo của các ông bà L, H2, S, H3, T, H4, D3, H1, B và T1, nhận thấy:

[4.1] Về yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/02/2003, nhận thấy:

[4.1.1] Ông L thừa nhận có chuyển nhượng Phần đất tranh chấp cho bà Đ2 vào ngày 09/5/1998, nhưng cho rằng đã chuộc lại vào năm 2002, có sự chứng kiến của ông T6 và ông thuê ông Q1 đào ao, hoán đổi đất với bà T3...là không có căn cứ để chấp nhận. Bởi các lẽ sau:

- Ông L không cung cấp được chứng cứ để chứng minh;
- Khi còn sống, bà Đ2 và ông T6 đều xác nhận không có việc ông L chuộc lại quyền sử dụng đất; ông T6 còn xác nhận chính ông là người nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà H để nhận chuyển nhượng lại phần đất từ bà Đ2;
- Tại phiên tòa sơ thẩm lần thứ nhất, người đại diện hợp pháp của ông L xác định khi chuộc lại đất từ bà Đ2, do sơ suất đã không yêu cầu bà Đ2 giao trả giấy tờ chuyển nhượng, nhưng tại phiên tòa sơ thẩm lần này, người đại diện hợp pháp của ông L lại cho rằng có cho bà H xem giấy tờ chuyển nhượng đất cho bà Đ2 để chứng minh gia đình đã chuộc lại đất làm cơ sở cho việc hùn hạp ươm cá tra bột. Lời trình bày của ông L và người đại diện hợp pháp của ông L là bất nhất nên không đáng tin cậy;
- Ông Q1, bà T3 đều xác định phía bà H, ông Đ là người thuê đào ao và là người hoán đổi quyền sử dụng đất.

Do đó, có căn cứ để xác định Phần đất tranh chấp đã được ông L chuyển nhượng cho bà Đ2 vào năm 1998 và chưa chuộc lại. Mặc dù giữa ông L, bà V1 với bà Đ2 có lập văn bản thỏa thuận chuyển nhượng Phần đất tranh chấp, giao nhận tiền, nhưng đây là đất nông nghiệp và tại thời điểm chuyển nhượng bà Đ2 mang quốc tịch nước ngoài, không được nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp tại Việt Nam (theo Điều 80 Luật Đất đai năm 1993). Do đó, việc chuyển nhượng này là trái pháp luật và bà Đ2 không thể là chủ sử dụng Phần đất tranh chấp.

[4.1.2] Tại Tờ sang nhượng đất ngày 09/5/1998, giữa ông L và bà Đ2 có thỏa thuận sau này nếu bà Đ2 có sang nhượng lại cho người khác thì phải ưu tiên cho gia đình ông; tại Giấy xác nhận ngày 07/01/2011 (bút lục số 83) bà Đ2 xác định sau khi mua đất của ông L do không làm giấy tờ được nên bà đã bán lại cho bà H với giá 145 triệu (tương đương 21 lượng vàng), đã nhận đủ số tiền này, đưa toàn bộ giấy tờ đất để ông L và bà Đ2 tiếp tục làm hồ sơ chuyển nhượng. Căn cứ vào 02 tài liệu này và diễn biến của vụ án cho thấy việc ông L và bà H ký Hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/02/2003 là có thật và phù hợp với thực tế của vụ án, việc ông L cho rằng sở dĩ ông ký vào Hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/02/2003 là do không đọc kỹ khi bà H đưa ký hồ sơ vay tiền là không có căn cứ để chấp nhận.

Tại Điều 696 Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định “*Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm được đăng ký quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền*”. Nhận thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và bà H chỉ mới dừng lại tại việc ký kết hợp đồng, chưa đăng ký với UBND huyện P, bà H chưa được cập nhật sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa phát sinh hiệu lực. Nay giữa 02 bên có tranh chấp, lẽ ra cần công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/02/2003, buộc bà H phải hoàn thành các thủ tục cần thiết để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định; tuy nhiên nhận thấy từ khi mua đến nay, bà H không trực tiếp sử dụng đất mà về Cần Thơ sinh sống; đồng thời sau khi xét xử sơ thẩm, bà H không kháng cáo (thực tế là bà H có đơn kháng cáo quá hạn và Tòa

án cấp phúc thẩm đã có quyết định không chấp nhận kháng cáo quá hạn). Do đó bản án sơ thẩm tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/02/2003 là có căn cứ.

[4.1.3] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng:

- Về việc định giá tài sản tranh chấp: Hồ sơ vụ án có 02 kết quả định giá, một của Công ty Cổ phần T10 và một của Công ty Cổ phần T9, cả 02 Công ty này đều do bà H lựa chọn. Bản án sơ thẩm sử dụng kết quả định giá của Công ty T10, theo đó Phần đất tranh chấp có giá trị 2.258.748.600 đồng (214.000 đồng/m²) là có căn cứ.

- Về việc xác định lỗi và thiệt hại:

Các đương sự cùng xác định không tranh chấp đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L và bà Đ2. Do đó, bản án sơ thẩm không xem xét lỗi và trách nhiệm bồi thường thiệt hại của bà Đ2 là có căn cứ.

Ông L, bà V1 trực tiếp ký Hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/02/2003 cho bà H và không có thiện chí hoàn thành các thủ tục cần thiết để bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bà H sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, về Cần Thơ, không trực tiếp sử dụng đất, không tiến hành các thủ tục cần thiết để đăng ký quyền sử dụng đất. Do đó, bản án sơ thẩm xác định lỗi của bà H 40% và lỗi của ông L, bà V1 là 60%; đồng thời tuyên buộc ông L, bà V1 bồi thường cho bà H 1.268.247.960 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật.

[4.2] Về yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho ngày 07/10/2009 và huỷ Giấy chứng nhận số H.043231C: Do Hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/02/2003 vô hiệu và ông L, ông H3, bà C không đồng ý nên bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của bà H là có căn cứ.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các ông bà H, Đ, L và V1 đều là những người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nhưng bản án sơ thẩm không miễn án phí cho những người này là không đúng quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

[6] Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy kháng cáo của các ông bà L, H2, S, H3, T, H4, D3, H1, B và T1 là có căn cứ một phần để chấp nhận. Cần sửa bản án sơ thẩm theo nhận định trên đây.

[7] Về án phí phúc thẩm: Các đương sự có kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm theo luật định.

[8] Các lập luận trên đây cũng là căn cứ để Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa.

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

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của các ông bà Trần Phi L, Trần Phi H2, Trần Thị Bé S, Trần Phi H3, Trần Phi T, Trần Phi H4, Trần Phi D3, Trần Phi H1, Trần Thị Bé B và Trần Thị Diệu T1.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2024/DS-ST ngày 27/3/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 73, Điều 79 Luật Đất đai năm 1993;

Căn cứ vào Điều 696 Bộ luật Dân sự năm 1995;

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

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trang Ngọc H, ông Nguyễn Ngọc Đ (có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm các ông bà Trang Ngọc H, Nguyễn Trang Huy D, Nguyễn Trang Hồng D1, Nguyễn Trang Thúy D2 và Lê Ngọc Hoàng Đ1), về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/12/2002 (chứng thực ngày 21/02/2003) giữa ông Trần Phi L, bà Hứa Thị V1 với bà Trang Ngọc H.

[2] Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/12/2002 (chứng thực ngày 21/02/2003) giữa ông Trần Phi L, bà Hứa Thị V1 với bà Trang Ngọc H vô hiệu.

Buộc ông Trần Phi L và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Hứa Thị V1 (gồm các ông bà Trần Phi L, Trần Phi H1, Trần Phi H2, Trần Thị Bé S, Trần Phi H3, Trần Phi T, Trần Phi H4, Trần Phi D3, Trần Thị Bé B và Trần Thị Diệu T1) có trách nhiệm bồi thường cho bà Trang Ngọc H và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Ngọc Đ (gồm các ông bà Trang Ngọc H, Nguyễn Trang Huy D, Nguyễn Trang Hồng D1, Nguyễn Trang Thúy D2 và Lê Ngọc Hoàng Đ1) số tiền 1.268.247.960 (một tỷ hai trăm sáu mươi tám triệu hai trăm bốn mươi bảy ngàn chín trăm sáu mươi) đồng.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thi hành khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

[3] Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện sau đây của bà Trang Ngọc H, ông Nguyễn Ngọc Đ (có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm các ông bà Trang Ngọc H, Nguyễn Trang Huy D, Nguyễn Trang Hồng D1, Nguyễn Trang Thúy D2 và Lê Ngọc Hoàng Đ1):

- Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 07/10/2009 giữa ông Trần Phi L, bà Hứa Thị V1 với ông Trần Phi H3, bà Tô Thị Kim C.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.043231C do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 19/10/2009 cho ông Trần Phi H3, bà Tô Thị Kim C.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho các ông bà Trang Ngọc H, Nguyễn Ngọc Đ, Trần Phi L và Hứa Thị V1.

Trả cho bà Trang Ngọc H và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Ngọc Đ (gồm các ông bà Trang Ngọc H, Nguyễn Trang Huy D, Nguyễn Trang Hồng D1, Nguyễn Trang Thúy D2, Lê Ngọc Hoàng Đ1) tổng cộng 9.600.000 (chín triệu sáu trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp, theo các biên lai thu số 49 ngày 11/11/2022, số 51 ngày 10/11/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang và số 5488 ngày 06/7/2011 Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân.

Trả cho ông Trần Phi L và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Hứa Thị V1 (gồm các ông bà Trần Phi L, Trần Phi H1, Trần Phi H2, Trần Thị Bé S, Trần Phi H3, Trần Phi T, Trần Phi H4, Trần Phi D3, Trần Thị Bé B và Trần Thị Diệu T1) 1.875.000 (một triệu tám trăm bảy mươi lăm ngàn) đồng tạm ứng án phí sơ thẩm, theo biên lai thu tiền số 8254 ngày 28/11/2011 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân.

[5] Về án phí phúc thẩm: Các ông bà Trần Phi L, Trần Phi H2, Trần Thị Bé S, Trần Phi H3, Trần Phi T, Trần Phi H4, Trần Phi D3, Trần Phi H1, Trần Thị Bé B và Trần Thị Diệu T1 không phải chịu. Trả lại cho các ông bà Trần Phi H2, Trần Thị Bé S, Trần Phi H3, Trần Phi T, Trần Phi H4, Trần Phi D3, Trần Phi H1, Trần Thị Bé B và Trần Thị Diệu T1 mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm lần lượt theo các biên lai thu số 0000239, 0000240, 0000241, 0000242, 0000243, 0000244, 0000245, 0000246, 0000247 cùng ngày 08/4/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang (nay là Thi hành án dân sự tỉnh An Giang).

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

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

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện CT và KSXXPT tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND tỉnh An Giang;
- THADS tỉnh An Giang;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, HCTP (NTCL).

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

Võ Văn Khoa