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

Bản án số: 46/2024/DS-PT

Ngày 06 - 02 - 2024

V/v tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Hà.

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Lễ

Ông Hoàng Ngọc Linh

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Vân là Thư ký Tòa án.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang***: Ông Dương Quy Thái - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong các ngày 02 và 06 tháng 02 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 369/2023/TLPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2023 về việc tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 65/2023/DS-ST ngày 27 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 371/2023/QĐPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Huỳnh Văn O, sinh năm 1956;

CMND số 350479755 do công an tỉnh An Giang cấp ngày 27/10/2012.

1.2 Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1960;

CMND số 350479756 do công an tỉnh An Giang cấp ngày 27/10/2012.

Cùng cư trú: Tổ 01, ấp VT, xã VTr, huyện Th S, tỉnh AG.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Thành B, sinh năm 1946, nơi cư trú**:** Khóm BL 2, phường MB, thành phố LX, tỉnh AG là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 04/12/2023 (Có mặt).

2. Bị đơn:

2.1 Ông Huỳnh Công **Nh**, sinh năm 1963;

CCCD số 089063001891 do Bộ Công an cấp ngày 06/12/2022.

2.2 Bà Trần Thị Huỳnh **H**, sinh năm 1959;

CCCD số 089159011231 do Bộ Công an cấp ngày 10/5/2021

Cùng cư trú: Số 12/1, tổ 01, ấp VT, xã VTr, huyện Th S, tỉnh AG.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Hà Quang **V**, sinh năm 1971, nơi cư trú: số 1A6, khóm B Kh 1, phường B Kh, thành phố L X, tỉnh AG là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 15/02/2022 và ngày 16/02/2022 (Có mặt).

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

3.1 Ông Trần Văn **Ch**, sinh năm 1967 (Có mặt);

CMND số 350788125 công an tỉnh An Giang cấp ngày 26/6/2019

Nơi cư trú: Tổ 30, ấp ĐB I, xã V Th, huyện Ch Th, tỉnh A G.

Người đại diện hợp pháp của ông Trần Văn **Ch**: Ông Phạm Thành B, sinh năm 1946, nơi cư trú: khóm B L 2, phường M B, thành phố L X, tỉnh A G là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 22/01/2024 (Có mặt).

3.2 Ông Phan Hùng **D**, sinh năm 1965,CCCD số 089065022198 (Vắng mặt);

Nơi cư trú: Ấp T B, xã V Tr, huyện Th S, tỉnh A G.

3.3 Ông Trần Ngọc Điệp, sinh năm 1956, CMND số 350103424 (Có mặt);

3.4 Bà Trần Thị Thu **H**, sinh năm 1955, CMND số 350103423;

Cùng cư trú: Số 719/12, khóm T Kh 5, phường M H, thành phố L X, tỉnh A G.

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị Thu **H**: Ông Trần Ngọc **Đ** là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 28/6/2023 (Có mặt).

4. Người kháng cáo: Ông Huỳnh Văn O, bà Nguyễn Thị L là nguyên đơn và ông Trần Văn **Ch** là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông Huỳnh Văn O và bà Nguyễn Thị L trình bày:

Ngày 29/11/2016, ông bà có xác lập Hợp đồng mua bán, cầm cố, thuê mướn đất ruộng giữa ông Huỳnh Công **Nh** với bà Nguyễn Thị L nhưng không có công chứng hoặc chứng thực. Thời hạn thực hiện hợp đồng là 01 năm kể từ ngày 29/11/2016 đến ngày 01/11AL/2017 là kết thúc có nội dung:

- Ông **Nh** bán cho bà L đất ruộng có diện tích 18.800m^2, tại Rạch Chùa thuộc xã Vĩnh Thành giá 70.000.000 đồng/1.000m^2, thành tiền 1.316.000.000 đồng.

- Bà L cố cho ông **Nh** đất ruộng 23 công tầm cắt tại xã Vĩnh Nhuận với giá 800.000.000 đồng, thời hạn 01 năm.

- Ông **Nh** cho bà L mướn lại đất ruộng 23 công tầm cắt, tại xã Vĩnh Nhuận trị giá 4.500.000 đồng/01 công tầm cắt/01 năm, thành tiền 103.500.000 đồng.

- Ông **Nh** vay ngân hàng dùm cho bà L 600.000.000 đồng.

Sau khi khấu trừ qua lại, bà L trả cho ông **Nh** số tiền 19.500.000 đồng và nhận đất canh tác. Ông bà nhiều lần yêu cầu ông **Nh**, bà **H** làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật nhưng ông **Nh**, bà **H** chỉ hứa hẹn mà không thực hiện.

Ngày 26/11/2019, ông bà xác lập hợp đồng cầm cố tài sản là phần đất nêu trên có diện tích 17.300m^2 cho ông Trần Văn **Ch** có sự chứng kiến của ông **Nh**, giá cố đất là 450.000.000 đồng, thời hạn cố đất là 04 năm đến ngày 26/11/2023.

Nay ông bà yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết:

1/ Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 26/11/2016 giữa ông bà với ông **Nh**, bà **H**;

2/ Buộc ông **Nh**, bà **H** làm thủ tục sang sổ đỏ cho ông bà theo quy định của pháp luật;

3/ Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DĐ 546906 (số vào sổ CS09176) cấp ngày 09/02/2022 cho ông Trần Ngọc **Đ** và bà Trần Thị Thu **H** diện tích 8.353m^2, thửa đất số 35, tờ bản đồ số 61, loại đất chuyên trồng lúa, tọa lạc tại xã Vĩnh Thành, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DB 107390 (số vào sổ CS05524) cấp ngày 20/4/2021 cho ông Trần Ngọc **Đ** và bà Trần Thị Thu **H** có diện tích 8.998m^2, thửa đất số 5377, 5378, tờ bản đồ số 02, loại đất chuyên trồng lúa, tọa lạc xã Vĩnh Thành, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

Đối với phần đất diện tích 23 công tầm cắt tại xã Vĩnh Nhuận cố cho ông **Nh**, hết hạn 01 năm bà lấy lại đất và cố cho ông Vinh nhưng bà không trả cho ông **Nh** 800.000.000 đồng theo thỏa thuận ngày 29/11/2016.

Đối với 600.000.000 đồng ông **Nh** vay dùm bà tại ngân hàng, đến hạn trả nợ bà không trả cho ông **Nh** 600.000.000 đồng theo thỏa thuận ngày 29/11/2016.

Đối với Hợp đồng mua bán đất nông nghiệp ngày 26/11/2019 giữa ông Huỳnh Công **Nh** với bà Nguyễn Thị L có nội dung: "Ông **Nh** bán cho bà L đất nông nghiệp có diện tích 18.800m^2, tọa lạc ấp Đông Bình Trạch, xã Vĩnh Thành, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang giáp ranh đất bà L đang canh tác với tổng số tiền 1.400.000.000 đồng, tiền bà L mượn là 150.000.000 đồng, tổng cộng là 1.550.000.000 đồng. Bà L đưa trước 700.000.000 đồng, còn lại 850.000.000

đồng khi nào bà L trả đủ cho ông **Nh** thì sẽ chuyển quyền cho bà L. Tại phiên tòa, ông bà xác định phần đất này không phải là đất chuyển nhượng theo Hợp đồng mua bán, cầm cố, thuê mướn đất ruộng ngày 29/11/2016. Thời hạn thực hiện hợp đồng là 01 năm đến ngày 01/11/2017 âm lịch là kết thúc", ông bà không yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, ông bà sẽ khởi kiện vụ án khác khi có yêu cầu.

Bị đơn là ông Huỳnh Công **Nh** ủy quyền cho ông Hà Quang **V** và bà Trần Thị Huỳnh **H** trình bày:

Ông và bà Nguyễn Thị L có quan hệ bà con chú bác và nhà liền kề. Do đó, ông và bà L có thoả thuận, mua bán, cầm cố, vay ngân hàng một thửa đất có diện tích 18.800m^2, vì đất của bà L không có mặt tiền nên hai bên tự giao dịch như trong Giấy viết tay ngày 29/11/2016. Thời hạn của hợp đồng là 01 năm đến ngày 01/11/2017 nếu 02 bên không thực hiện đúng hợp đồng thì hợp đồng sẽ được huỷ bỏ không còn giá trị. Lý do, bà L không có tiền đóng lãi ngân hàng (02 kỳ đóng lãi 06 tháng tổng số tiền tạm tính là 29.000.000 đồng và thời hạn cố đất cũng đã đủ 01 năm nên 02 bên đã đồng ý huỷ hợp đồng nêu trên.

Đối với phần đất cố diện tích 23 công tầm cắt tại xã Vĩnh Nhuận ông đã trả lại cho bà L. Sau đó, bà L cố đất này lại cho ông Huỳnh Phước Vinh, hiện tại đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành Giang và ông Nguyễn Thành Trung, nơi cư trú tại ấp Hoà Long III, thị trấn An Châu, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang. Bà L không trả cho ông 800.000.000 đồng theo thỏa thuận ngày 29/11/2016.

Đối với phần tiền vay ngân hàng ông đã trả cho ngân hàng khi hết hạn. Bà L không trả cho ông 600.000.000 đồng theo thỏa thuận ngày 29/11/2016.

Thời gian từ năm 2018 bà L có vay của ông nhiều lần, cộng lại còn 250.000.000 đồng nhưng chỉ viết biên nhận nợ số tiền 150.000.000 đồng vào ngày 24/12/2018, còn lại 100.000.000 đồng không viết giấy nợ. Để giải quyết trả số nợ của ông bằng cách bà L cùng ông thống nhất đi cầm cố 02 thửa đất của ông và của ông O, bà L cho ông Trần Văn **Ch**, mỗi thửa cầm cố 450.000.000 đồng. Đất của ông diện tích 15.663m^2 nằm mặt tiền tiếp giáp mương thủy lợi, đất của ông O, bà L diện tích 14.800m^2 tiếp giáp đất ông sau hậu, ông **Ch** chỉ đồng ý cố khi cố đất của ông. Nếu cầm cố được đất cho ông **Ch** thì bà L sẽ trả nợ cho ông số tiền 250.000.000 đồng với điều kiện viết dùm Hợp đồng mua bán để bà L có chứng cứ nói với gia đình là tại sao cố đất 450.000.000 đồng mà còn có 200.000.000 đồng. Vì muốn lấy được tiền nợ nên ông đồng ý viết Hợp đồng mua bán chứ không có mua bán đất. Ông **Ch** trả tiền cố đất cho ông là 450.000.000 đồng và cho bà L là 450.000.000 đồng, thời hạn cố đất đến ngày 26/11/2023. Từ đó đến nay không ai còn nhắc đến giấy mua bán ngày 29/11/2016 nữa.

Ông bà không đồng ý về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, do Hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/11/2016 vi phạm quy định về công chứng, chứng thực. Ngoài ra, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà L không có sự đồng ý của bà **H**, vì đây là tài sản chung của vợ chồng.

Ông có yêu cầu phản tố đề nghị Hội đồng xét xử tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán, cầm cố, thuê mướn đất ruộng ngày 29/11/2016 giữa ông Huỳnh Công **Nh** với bà Nguyễn Thị L.

Yêu cầu ông O, bà L và ông **Ch** trả lại đất theo hiện trạng đo đạc cho ông Trần Ngọc **Đ** và bà Trần Thị Thu **H**, do đất ông và bà **H** đã chuyển nhượng cho ông Phan Hùng **D**, sau đó ông **D** chuyển nhượng lại cho ông **Đ**, bà Thu **H**, còn thửa đất mặt tiền là của bà **H** đã chuyển nhượng cho ông **Đ**, bà Thu **H**.

Ông đồng ý trả lại cho ông **Ch** tiền cố đất là 450.000.000 đồng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông **V** đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu đối với Hợp đồng ngày 29/11/2016, tính đến thời điểm nguyên đơn khởi kiện thì đã hết 03 năm nên đề nghị đình chỉ vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Trần Văn **Ch** trình bày:

Số đất diện tích 17.300m^2, tọa lạc tại ấp Đông Bình Nhứt, xã Vĩnh Thành, huyện Châu Thành. Vào ngày 26/11/2019 ông O và bà L kêu ông cố, có thông qua ông Huỳnh Công **Nh**. Sau đó, ông gặp trực tiếp ông **Nh** hỏi sự việc về thửa đất 17.300m^2, ông **Nh** nói đã chuyển nhượng cho bà L rồi mà chưa sang tên. Ông **Nh** người chứng kiến việc cố đất này, ông **Nh** còn nói không sao đâu ông **Nh** còn giữ quyền sử dụng đất.

Ông có nhận cố của ông **Nh** phần đất mặt tiền 17.300m^2 giá 450.000.000 đồng, ông trả tiền cho ông **Nh** 450.000.000 đồng.

Ông có nhận cố của bà L phần đất mặt hậu 14.800m^2 giá 450.000.000 đồng, ông trả tiền cho bà L 450.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn thì ông không có ý kiến, ông chỉ yêu cầu tiếp tục canh tác trên phần đất nhận cố từ ông O, bà L và ông **Nh**.

Ông Trần Ngọc **Đ** và bà Trần Thị Thu **H** trình bày:

Trước khi thỏa thuận chuyển nhượng đất ông bà được chủ đất là ông **Nh**, bà **H**, ông **D** thông báo đã cho thuê đến tháng 11/2023 là hết hạn. Ông bà cũng không biết người thuê đất là ai và ông bà yêu cầu khi đến hạn, bên chuyển nhượng phải có trách nhiệm thu hồi để giao đất cho ông bà. Việc chuyển nhượng đất rõ ràng khi làm xong thủ tục chuyển nhượng ông bà mới giao tiền và nhận quyền sử dụng đất sang tên. Ông bà đã làm đúng như đã nêu trên và hoàn toàn không biết ông O, bà L là người thỏa thuận gì với người đứng tên quyền sử dụng đất và giao tiền bạc ra sao, ông bà nghĩ không liên quan đến ông O, bà L.

Tại Bản đồ hiện trạng ngày 11/8/2022 của Văn Phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Châu Thành có nội dung: Phần đất tranh chấp do ông Huỳnh Văn O chỉ dẫn đo đạc tại các điểm 4,3,5,6,20,19,21,26,22,2 có diện tích 18.473m^2. Trong đó:

Ông Phan Hùng **D** được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09176 ngày 09/02/2022, tờ bản đồ số 61, thửa số 35 với diện tích 8.353m^2 gồm các điểm 2,4,3,5,6,20,28, loại đất LUC.

Bà Trần Thị Huỳnh **H** được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05524 ngày 20/4/2021, tờ bản đồ số 02, thửa số 5377, 5378 với diện tích 8.998m^2, loại đất LUC. Theo Biên bản xác minh ngày 02/8/2022 của UBND xã Vĩnh Thành phần đất bà **H** thực tế với diện tích 9.624m^2 tại các điểm 28,20,19,21,27.

Tại các điểm 8,9,12,13,14 là góc ranh đất ông **Nh** chỉ dẫn chuyển quyền cho ông O với diện tích 7.310m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01286 ngày 09/02/2022 cấp cho ông Huỳnh Công **Nh**, bà Trần Thị Huỳnh **H**, tờ bản đồ số 61, thửa đất số 36 với diện tích 7.310m^2, loại đất LUC.

Tại các điểm 2,4,3,5,6,20,28 là góc ranh đất ông **Nh** chỉ dẫn chuyển quyền cho ông O với diện tích 8.353m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09176 ngày 09/02/2022 cấp cho ông Phan Hùng **D**, tờ bản đồ số 61, thửa số 35 với diện tích 8.353m^2, loại đất LUC.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/5/2023 có nội dung:

Hiện trạng phần đất ông Huỳnh Văn O, bà Nguyễn Thị L chỉ dẫn diện tích 18.800m^2, trên đất canh tác lúa, không có vật kiến trúc và cây trồng khác. Diện tích đất theo nguyên đơn chỉ đo đạc hiện do ông Trần Văn **Ch** canh tác. Nguyên đơn chưa xác định được diện tích bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nào.

Hiện trạng đất do bị đơn chỉ là diện tích 7.310m^2 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01286 ngày 09/02/2022, tờ bản đồ số 61, thửa đất số 36, do Sở Tài nguyên và Môi trường An Giang cấp cho ông Huỳnh Công **Nh**, bà Trần Thị Huỳnh **H** và diện tích đất 8.353m^2 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09176 ngày 09/02/2022, tờ bản đồ số 61, thửa đất số 35, do Sở Tài nguyên và Môi trường An Giang cấp cho ông Phan Hùng **D**. Phần đất 7.310m^2 do ông Huỳnh Công **Nh** quản lý canh tác, phần đất 8.353m^2 do ông Trần Văn **Ch** canh tác. Trên 2 phần đất này hiện đang trồng lúa, không có vật kiến trúc, cây trồng khác.

Tại Biên bản định giá tài sản ngày 01/8/2023 của Hội đồng định giá tài sản trong tố tụng dân sự huyện Châu Thành, tỉnh An Giang có nội dung:

Đất tranh chấp là đất trồng lúa cặp bờ kênh Rạch Chùa có giá như sau:

Vị trí 1: 160.000đ/1m^2 (một trăm sáu mươi ngàn đồng trên một mét vuông).

Vị trí 2: 150.000đ/1m^2 (một trăm năm mươi ngàn đồng trên một mét vuông).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 65/2023/DS-ST ngày 27 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang đã tuyên xử:

Căn cứ vào:

Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 1, 2 Điều 184, các Điều 227, 228, 266, 271 và 273 của Bộ luật tố tụng Dân sự;

Các Điều 117, 122, 129, 131, 429, 500, 501, 502, 503; điểm c, d khoản 1 Điều 688 của Bộ Luật Dân sự năm 2015;

Điều 166 và Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013;

Điều 26 và Điều 33 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014;

Điều 2 của Luật Người cao tuổi;

Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 6 Điều 15, khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án,

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn O, bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu Tòa án công nhận hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Hợp đồng mua bán, cầm cố, thuê mướn đất ruộng xác lập ngày 29/11/2016 giữa ông Huỳnh Công **Nh** với bà Nguyễn Thị L không công chứng, chứng thực. Thời hạn thực hiện hợp đồng là 01 năm đến ngày 01/11/2017 âm lịch là kết thúc" và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DĐ 546906, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS09176 cấp ngày 09/02/2022, đứng tên ông Trần Ngọc **Đ** và bà Trần Thị Thu **H**, diện tích 8.353m^2, thửa đất số 35, tờ bản đồ số 61, loại đất chuyên trồng lúa, khu đất thuộc xã Vĩnh Thành, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DB 107390, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS05524, cấp ngày 20/4/2021, đứng tên ông Trần Ngọc **Đ** và bà Trần Thị Thu **H**, diện tích 8.998m^2, thửa đất số 5377, 5378, tờ bản đồ số 02, loại đất chuyên trồng lúa, khu đất thuộc xã Vĩnh Thành, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu "Hợp đồng mua bán, cầm cố, thuê mướn đất ruộng xác lập ngày 29/11/2016, giữa ông Huỳnh Công **Nh** với bà Nguyễn Thị L. không công chứng, chứng thực. Thời hạn thực hiện hợp đồng là 01 năm đến ngày 01/11/2017 âm lịch là kết thúc".

3. Tuyên bố vô hiệu"Hợp đồng mua bán, cầm cố, thuê mướn đất ruộng xác lập ngày 29/11/2016 giữa ông Huỳnh Công **Nh** với bà Nguyễn Thị L. không công chứng, chứng thực. Thời hạn thực hiện hợp đồng là 01 năm đến ngày 01/11/2017 âm lịch là kết thúc".

4. Buộc nguyên đơn ông Huỳnh Văn O, bà Nguyễn Thị L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn **Ch** trả lại cho ông Trần Ngọc **Đ** và bà Trần Thị Thu **H** phần đất có diện tích 18.473m^2 tại các điểm 4, 3, 5, 6, 20, 19, 2, 26, 22, 2 của Bản đồ hiện trạng ngày 11/8/2022 của Văn Phòng Đăng ký Đất đai chi nhánh Châu Thành, tỉnh An Giang. Đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DĐ 546906, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS09176 cấp ngày 09/02/2022, đứng tên ông Trần Ngọc **Đ** và bà Trần Thị Thu **H** diện tích 8.353m^2, thửa đất số 35, tờ bản đồ số 61, loại đất chuyên trồng lúa, khu đất thuộc xã Vĩnh Thành, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DB 107390, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS05524 cấp ngày 20/4/2021, đứng tên ông Trần Ngọc **Đ** và bà Trần Thị Thu **H** diện tích 8.998m^2, thửa đất số 5377, 5378, tờ bản đồ số 02, loại đất chuyên trồng lúa, khu đất thuộc xã Vĩnh Thành, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

5. Buộc bị đơn ông Huỳnh Công **Nh** trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị L số tiền 19.500.000đ (mười chín triệu năm trăm ngàn đồng).

6. Về chi phí tố tụng khác: Nguyên đơn ông Huỳnh Văn O, bà Nguyễn Thị L phải chịu chi phí đo đạc 2.793.000 đồng và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản 1.500.000 đồng, tổng cộng 4.293.000 đồng nguyên đơn đã nộp xong.

7. Về án phí:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn ông Huỳnh Văn O, bà Nguyễn Thị L và bị đơn ông Huỳnh Công **Nh**.

Hoàn trả cho bị đơn ông Huỳnh Công **Nh**, bà Trần Thị Huỳnh **H** 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án, lệ phí tòa án số 0002879 ngày 14/02/2022 của Chi Cục Thi hành án Dân sự huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo và thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04 tháng 11 năm 2023 ông Huỳnh Văn O, bà Nguyễn Thị L nộp Đơn kháng cáo toàn bộ Bản án số 65/DS-ST ngày 27/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận đơn kháng cáo của ông bà.

Ngày 09 tháng 11 năm 2023 ông Trần Văn **Ch** nộp đơn kháng cáo yêu cầu xem xét lại toàn bộ Bản án số 65/2023/DS-ST ngày 27/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

Các đương sự khác trong vụ án không kháng cáo và Viện kiểm sát không kháng nghị.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Văn O, bà Nguyễn Thị L và ông Trần Văn **Ch**. Đề nghị giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 65/2023/DS-ST ngày 27/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa và phát biểu ý kiến: Tại giai đoạn phúc thẩm những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và tuân thủ đúng pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định về phiên tòa phúc thẩm, đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử, thành phần HĐXX, thư ký phiên tòa và thủ tục phiên tòa theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 phúc xử: Không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Văn O, bà Nguyễn Thị L và ông Trần Văn **Ch**; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 65/2023/DS-ST ngày 27/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành; ông O và bà L được miễn án phí dân sự phúc thẩm và ông **Ch** phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Huỳnh Văn O, bà Nguyễn Thị L và ông Trần Văn **Ch** kháng cáo trong thời hạn luật định nên đủ cơ sở để xem xét yêu cầu kháng cáo của các ông bà theo trình tự phúc thẩm.

Ông Huỳnh Văn O, bà Nguyễn Thị L và ông Trần Văn **Ch** ủy quyền cho ông Phạm Thành B theo các Giấy ủy quyền ngày 04/12/2023 và ngày 22/01/2024. Ông Huỳnh Công **Nh**, bà Trần Thị Huỳnh **H** ủy quyền cho ông Hà Quang **V** theo Giấy ủy quyền ngày 16/02/2022. Sự ủy quyền của các đương sự phù hợp với Điều 138 và Điều 140 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ông Phan Hùng **D** đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông **D**.

[2] Sau khi xem xét Đơn kháng cáo của ông O, bà L, ông **Ch** và lời trình bày của các đương sự, các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, xét thấy:

Tại Hợp đồng mua bán, cầm cố, thuê mướn đất ruộng ngày 29/11/2016 được ký kết giữa ông **Nh** và bà L mà không công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật. Nội dung hợp đồng thỏa thuận:

"- Ông **Nh** bán cho bà L đất ruộng, diện tích đất rạch chùa 18.800m^2 giá 70.000đ/m^2/1.000m^2 = 1.316.000.000 đồng.

- Bà L cố cho ông **Nh** đất Vĩnh Nhuận diện tích 23 công tầm cắt giá 800.000.000 đồng.

- Ông **Nh** cho bà L mướn lại đất Vĩnh Nhuận một năm 23 công x 4.500.000 đồng = 103.500.000 đồng.

Ông **Nh** vay ngân hàng cho bà L (Bà L đóng lãi) 600.000.000 đồng x lãi suất 0,8%/tháng (3 tháng đóng lãi 1 lần) từ ngày 01 tháng 11 AL năm 2016 (Sáu trăm triệu đồng).

Như vậy, qua cân đối bù trừ giữa ông **Nh** và bà L có đáp số như sau (1.316.000.000 - 800.000.000 - 103.500.000 - 600.000.000 = 19.500.000).

Vậy bà L đưa cho ông **Nh** số tiền là 19.500.000 (Mười chín triệu năm trăm nghìn đồng). Hợp đồng này có thời hạn 01 năm đến ngày 01 tháng 11 AL năm 2017 là xong hợp đồng".

Sau khi thỏa thuận ký kết hợp đồng trên, ông **Nh** và bà Huỳnh **H** đã giao cho ông O, bà L phần đất diện tích 18.473m^2 theo Bản đồ hiện trạng do Văn Phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Châu Thành lập ngày 11/8/2022 được giới hạn bởi các điểm 4,3,5,6,20,19,21,26,22,2. Đất hiện nay đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09176 ngày 09/02/2022 cho ông Phan Hùng **D** và đã điều chỉnh biến động cho ông Trần Ngọc **Đ** và bà Trần Thị Thu **H** ngày 18/5/2022 diện tích 8.353m^2, thửa đất số 35, tờ bản đồ số 61, loại đất chuyên trồng lúa, tọa lạc tại xã Vĩnh Thành, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05524 ngày 20/4/2021 cấp cho bà Trần Thị Huỳnh **H** và đã điều chỉnh biến động cho ông Trần Ngọc **Đ**, bà Trần Thị Thu **H** ngày 17/5/2022 diện tích 8.998m^2, thửa đất số 5377, 5378, tờ bản đồ số 02, loại đất chuyên trồng lúa, tọa lạc tại xã Vĩnh Thành, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang. Bà L đã giao cho ông **Nh** số tiền 19.500.000 đồng. Ông O và bà L yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/11/2016 nhưng ông **Nh**, bà **H** không đồng ý.

Ngày 26/11/2019 giữa ông **Nh** và bà L ký kết Hợp đồng mua bán đất nông nghiệp. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 01/11/2022 bà L trình bày đối với 02 Hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/11/2016 và ngày 26/11/2019 là thỏa thuận chuyển nhượng cùng diện tích 18.800m^2, khi chuyển nhượng ông **Nh** có giao cho bà bản photocopy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01286 ngày 16/01/2016 cấp cho ông Nguyễn Đức Minh và bà Nguyễn Thị Thu đã được chỉnh lý biến động cho ông Huỳnh Công **Nh** và bà Trần Thị Huỳnh **H** ngày 15/02/2016 có diện tích 15.663m^2 nhưng bà không biết đất này nằm ở đâu, ông **Nh** giao cho bà canh tác diện tích 18.800m^2. Do bà và ông **Nh** là anh em tin tưởng nhau nên khi ông **Nh** viết xong hợp đồng đưa cho bà ký mà không biết hợp đồng có nội dung gì (Bút lục từ số 162 đến 165). Tại phiên tòa phúc thẩm, ông O và bà L ủy quyền cho ông B cho rằng sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/11/2019 thì bà L đã giao cho ông **Nh** số tiền 700.000.000 đồng và trả cho ông **Nh** nhiều lần với số tiền 617.000.000 đồng nhưng không được người đại diện của bị đơn thừa nhận và nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên lời khai nại này là không có cơ sở.

Xét Hợp đồng mua bán, cầm cố, thuê mướn đất ruộng ngày 29/11/2016 và ngày 26/11/2019 được ký kết giữa ông **Nh** và bà L mà không có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật nên đã vi phạm quy định về hình thức, về nội dung các đương sự thỏa thuận chuyển nhượng, cầm cố, cho thuê cũng như vay tiền dùm tại Ngân hàng. Nguyên đơn chỉ khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên nội dung hợp đồng không rõ ràng về diện tích, địa chỉ thửa đất, diện tích đất chuyển nhượng thuộc giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất nào và hợp đồng do vợ (hoặc chồng) trực tiếp ký kết mà người còn lại không trực tiếp thỏa thuận và không ký kết hợp đồng. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/11/2016 vô hiệu là có căn cứ.

Do Hợp đồng mua bán, cầm cố, thuê mướn đất ruộng ngày 29/11/2016 vô hiệu nên các bên phải giao trả cho nhau những gì đã nhận. Hiện nay, đất ông **Nh** và bà Huỳnh **H** đã chuyển quyền cho ông Trần Ngọc **Đ** và bà Trần Thị Thu **H**. Do đó, án sơ thẩm buộc ông O, bà L và ông **Ch** phải trả lại cho ông **Đ** và bà Thu **H** phần đất diện tích 18.473m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09176 cấp cho ông Phan Hùng **D** ngày 09/02/2022 đã được điều chỉnh biến động cho ông Trần Ngọc **Đ**, bà Trần Thị Thu **H** ngày 18/5/2022 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05524 ngày 20/4/2021 cấp cho bà Trần Thị Huỳnh **H** đã được điều chỉnh biến động cho ông Trần Ngọc **Đ**, bà Trần Thị Thu **H** ngày 17/5/2022, buộc ông **Nh** phải có nghĩa vụ trả lại cho bà L số tiền 19.500.000 đồng là có căn cứ.

Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nhưng các đương sự đều không yêu cầu xem xét hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên cấp sơ thẩm không xem xét là có căn cứ.

[3] Về hợp đồng cầm cố tài sản ngày 26/11/2019 giữa ông **Nh**, bà O và ông **Ch**. Quá trình giải quyết vụ án các đương sự không có yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập nên cấp sơ thẩm không xem xét là có căn cứ. Ông **Ch** kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên không có cơ sở chấp nhận.

Việc ông O và bà L ủy quyền cho ông B cho rằng cấp sơ thẩm không đưa Sở tài nguyên và môi trường tỉnh An Giang vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Căn cứ Thông báo số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao thể hiện khi giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó vô hiệu nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy vào tham gia tố tụng. Do đó, yêu cầu của ông O và bà L ủy quyền cho ông B không có cơ sở chấp nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông O, bà L và ông **Ch**. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2023/DS-ST ngày 27 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành. Chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tại phiên tòa.

Các phần khác của bản án các đương sự không kháng cáo và Viện kiểm sát không kháng nghị nên được giữ nguyên.

[4] Về án phí: Về yêu cầu kháng cáo của ông O, bà L, ông **Ch** không được chấp nhận nhưng ông O, bà L là người cao tuổi và có Đơn xin miễn án phí nên

HĐXX thống nhất miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông bà nên ông O, bà L được nhận lại tiền tạm ứng án phí. Riêng ông **Ch** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, án phí được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 308, Điều 313, Điều 315 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 122, Điều 129, Điều 131, Điều 429, Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Văn O, bà Nguyễn Thị L và ông Trần Văn **Ch**. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 65/2023/DS-ST ngày 27 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Huỳnh Văn O, bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng mua bán, cầm cố, thuê mướn đất ruộng ngày 29/11/2016 giữa ông Huỳnh Công **Nh** với bà Nguyễn Thị L.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, tuyên bố Hợp đồng mua bán, cầm cố, thuê mướn đất ruộng ngày 29/11/2016 giữa ông Huỳnh Công **Nh** với bà Nguyễn Thị L vô hiệu.

5. Buộc ông Huỳnh Văn O, bà Nguyễn Thị L và ông Trần Văn **Ch** phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Ngọc **Đ** và bà Trần Thị Thu **H** phần đất diện tích 18.473m^2 theo Bản đồ hiện trạng do Văn Phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Châu Thành lập ngày 11/8/2022 được giới hạn bởi các điểm 4, 3, 5, 6, 20, 19, 21, 26, 22, 2. Đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DĐ 546906 (số vào sổ CS09176) ngày 09/02/2022 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh An Giang cấp cho ông Phan Hùng **D** ngày 09/02/2022 đã được điều chỉnh biến động cho ông Trần Ngọc **Đ**, bà Trần Thị Thu **H** ngày 18/5/2022 diện tích 8.353m^2, thửa đất số 35, tờ bản đồ số 61, loại đất chuyên trồng lúa, tọa lạc tại xã Vĩnh Thành, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DB 107390 (số vào sổ CS05524) cấp ngày 20/4/2021 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh An Giang cấp cho bà Trần Thị Huỳnh **H** đã được điều chỉnh biến động cho ông Trần Ngọc **Đ**, bà Trần Thị Thu **H** ngày 17/5/2022 diện tích 8.998m^2, thửa đất số 5377, 5378, tờ bản đồ số 02, loại đất chuyên trồng lúa, tọa lạc tại xã Vĩnh Thành, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

6. Buộc ông Huỳnh Công **Nh** trả lại cho bà Nguyễn Thị L số tiền 19.500.000 đồng.

7. Về chi phí tố tụng: ông Huỳnh Văn O và bà Nguyễn Thị L phải chịu 4.293.000 đồng chi phí đo đạc, định giá và thẩm định tại chỗ được khấu trừ vào tiền tạm ứng đã nộp.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

8.1 Ông Huỳnh Văn O, bà Nguyễn Thị L và ông Huỳnh Công **Nh** được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

8.2 Ông Huỳnh Công **Nh** và bà Trần Thị Huỳnh **H** được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0002879 ngày 14/02/2022 của Chi Cục Thi hành án Dân sự huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

9. Về án phí dân sự phúc thẩm:

9.1 Ông Huỳnh Văn O và bà Nguyễn Thị L được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Ông O và bà L được nhận lại 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số 0004268 và số 0004269 cùng ngày 13/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

9.2 Ông Trần Văn **Ch** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, án phí được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số 0004270 ngày 13/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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 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.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Chi cục THADS H Châu Thành;
- TANDH.Châu Thành;
- Tòa Dân sự;
- Phòng KTNV và THA;
- Văn phòng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Thúy Hà

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Cao Minh Lễ **Hoàng Ngọc Linh** **Trần Thị Thúy Hà**