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

Bản án số: **130**/2024/DS-PT

Ngày: 06-6-2024

V/v Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp về quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản

**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 Trịnh Ngọc Thúy

*Các Thẩm phán*: Ông Đào Chí Keo;

Ông Nguyễn Phước Hưng

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

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang:*** Ông Nguyễn Văn Mai - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 06 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 78/2024/TLPT-DS ngày 21/3/2024, về việc tranh chấp: "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp về quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản*".

Do, Bản án dân sự sơ thẩm số: 108/2023/DS -ST ngày 08 tháng 12 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 21/2023/QĐSCBSBA ngày 21/12/2023; Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 23/2023/QĐSCBSBA ngày 22/12/2023; Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 24/2023/QĐSCBSBA ngày 29/12/2023; Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 23A/2023/QĐSCBSBA ngày 25/12/2023 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 108/2024/QĐXXPT-DS ngày 21 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu D (T), sinh năm 1971

Địa chỉ: Tổ F, khóm T, thị trấn Ó, huyện T, tỉnh An Giang. (Vắng mặt)

*+ Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn*: Ông Lê Hoàng M, sinh năm 1965. Địa chỉ: Tổ H, ấp N, xã B, huyện T, tỉnh An Giang đại diện theo Văn bản uỷ quyền được Văn phòng C2 công chứng số 07384, quyển số 01/2023-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/12/2023. (Có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Ông Khưu Luyến N (Khưu Liếng N), sinh năm 1977 (Vắng mặt)

2.2. Bà Ngô Thị C, sinh năm 1977 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ D, khóm T, thị trấn Ó, huyện T, tỉnh An Giang.

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

3.1. Bà Lê Võ Phương M1, sinh năm 1988 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ F, khóm T, thị trấn Ó, huyện T, tỉnh An Giang.

*+ Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Võ Phương M1:* Bà Đặng Ngọc M2, sinh năm 2000. Địa chỉ: Số A đường T, khóm C, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang đại diện theo Giấy uỷ quyền ngày 17/4/2023 được Ủy ban nhân dân thị trấn Ó chứng thực ngày 25/4/2023. (Có mặt)

3.2. Bà Khưu Hồng D1, sinh năm 1982 (Vắng mặt)

3.3. Ông Khưu Tân X, sinh năm 1970 (Vắng mặt)

3.4. Bà Châu Yến C1, sinh năm 1970 (Vắng mặt)

3.5. Ông Nguyễn Văn D2, sinh năm 1973 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ D, khóm T, thị trấn Ó, huyện T, tỉnh An Giang.

3.6. Ông Nguyễn Văn D2, sinh năm 1972 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ F, khóm T, thị trấn Ó, huyện T, tỉnh An Giang.

*+ Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D2*: Ông Nguyễn Tiến S, sinh năm 1991. Địa chỉ: khóm T, thị trấn Ó, huyện T, tỉnh An Giang đại diện theo Giấy uỷ quyền ngày 05/5/2022 được xác nhận tại Ủy ban nhân dân thị trấn Ó. (Vắng mặt)

3.7. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1977 (Vắng mặt)

Địa chỉ: khóm T, thị trấn Ó, huyện T, tỉnh An Giang.

3.8. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh An Giang

Địa chỉ: khóm Đ, thị trấn N, huyện T, tỉnh An Giang. (Vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu D (T)

## NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo hồ sơ án sơ thẩm thể hiện:

***** Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu D trình bày: Vào ngày 12/02/2011, bà có mua của vợ chồng ông Khưu Liếng N1 (Khưu Luyến N), bà Ngô Thị C diện tích

2.000m$^2$ đất ruộng tọa lạc tại ấp T, thị trấn Ó, huyện T, tỉnh An Giang với giá 100.000.000 đồng. Hai bên có làm Hợp đồng mua bán, khi mua do giấy đất ông N1, bà C đang thế chấp vay vốn ngân hàng nên chưa làm thủ tục sang tên được. Đến tháng 10/2015, ông N1, bà C đã lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngân hàng ra và làm thủ tục chuyển nhượng cho Lê Võ Phương M1 diện tích 15.000m$^2$ trong đó có 2.000m$^2$ đã bán cho bà. Lúc nghe tin bà liền xuống nhà bà Võ Thị Ngọc K (mẹ ruột Lê Võ Phương M1) để nói việc có sang nhượng 2.000m$^2$ đất trên, phía bà K có nói chưa quyết định mua. Tuy nhiên, sau đó bà có biết tin là hai bên đã mua bán và đã làm thủ tục sang tên xong. Bà có yêu cầu phải sang tên 2.000m$^2$ cho nhưng phía ông N1, bà C và bà K năn nỉ xin trả lại tiền bán đất là 100.000.000 đồng nhưng bà không đồng ý. Việc ông N1, bà C cho rằng số tiền 100.000.000 đồng này là tiền ông N1, bà C thiếu tiền hụi và ghi số đề của bà là không đúng sự thật.

Nay, bà yêu cầu vợ chồng ông Khưu Luyến N, bà Ngô Thị C phải làm thủ tục sang tên cho bà diện tích đất 2.000m$^2$ theo "Giấy sang nhượng đất" ngày 12/02/2011. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02657 cấp ngày 12/10/2015 cho Lê Võ Phương M1 (thửa đất số 308, tờ bản đồ số 4, diện tích 15.232m$^2$). Không đồng ý trả lại đất cho bà Lê Võ Phương M1 diện tích 1.789,6m$^2$ đất chuyên trồng lúa nước theo yêu cầu độc lập của bà M1.

* Bị đơn ông Khưu Luyến N, bà Ngô Thị C trình bày: Diện tích đất mà bà Nguyễn Thị Thu D tranh chấp là đất ông, bà được mẹ ruột cho theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông, bà được cấp là 15.232m$^2$. Vào năm 2011, do nợ tiền hụi và tiền số đề của bà D không có khả năng trả nên bà D yêu cầu ông, bà giao 2.000m$^2$ để trừ nợ. Giấy sang nhượng đất lập ngày 12/02/2011 là do bà D tự làm rồi đưa ông bà ký tên, ông bà cũng có hứa khi nào mẹ già chết sẽ sang nhượng lại cho bà D 2000m$^2$ theo giấy này. Năm 2016, khi đang đi làm ở Đồng Nai thì ông, bà được mẹ ruột gọi về để làm thủ tục sang nhượng diện tích đất 15.232m$^2$ cho Lê Võ Phương M1 vì mẹ bị bệnh và cũng có vay tiền mẹ ruột Phương M1 để trị bệnh nên không có khả năng trả buộc phải sang nhượng đất. Lúc sang nhượng đất cho Phương M1 bà D có biết, ông bà có nói nếu bán đất cho Phương M1 còn dư tiền sẽ trả cho bà D, bà D cũng đồng ý nhận lại số tiền 100.000.000 đồng. Tuy nhiên, khi bán đất xong tính ra không đủ trả nợ cho mẹ Phương M1 nên không có tiền trả cho bà D. Từ việc không trả tiền nên bà D ngang nhiên ra đo đạc chiếm 2.000m$^2$ trong diện tích đất mà ông, bà đã sang nhượng cho Phương M1 để canh tác cho đến nay và bà D cho rằng do ông bà không trả tiền nên bà D có quyền lấy đất.

Nay, bà Nguyễn Thị Thu D khởi kiện yêu cầu ông, bà phải làm thủ tục sang tên cho bà D diện tích đất 2.000m$^2$ theo Giấy sang nhượng đất ngày 12/02/2011, đồng thời yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02657 cấp ngày 12/10/2015 cho Lê Võ Phương M1 thì ông, bà không đồng ý, chỉ đồng ý trả lại cho bà Dân số tiền 150.000.000 đồng.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Đặng Ngọc M2 là người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Ngọc Phương M3 trình bày: Vào năm 2015, bà Lê Võ Phương M1 có sang nhượng của vợ chồng Khưu L Nhớ, Ngô Thị C diện tích đất 15.232m$^2$ đất lúa tọa lạc tại ấp T, thị trấn Ó, huyện T, tỉnh An Giang. Hai bên đã làm thủ tục sang tên xong, bà M1 đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02657 ngày 12/10/2015 (đến ngày 26/4/2021 bà M1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS03423 với diện tổng diện tích 14773,4m$^2$). Tuy nhiên, sau khi sang nhượng đất và bà M1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Nguyễn Thị Thu D và chồng là ông Nguyễn Văn D2 đã ngang nhiên chiếm diện tích 2.000m$^2$ để canh tác cho đến nay. Mặc dù, bà M1 yêu cầu trả đất nhiều lần nhưng bà D, ông D2 không thực hiện. Theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh T1 phát hành ngày 04/3/2022 thì hiện nay bà D đang sử dụng diện tích 1.789,6m$^2$ trong tổng diện tích 15232m$^2$ mà bà M1 được cấp giấy.

Tại đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ngày 28/3/2016, ngày 08/8/2023, bà Lê Võ Phương M1 yêu cầu cầu bà Nguyễn Thị Thu D và ông Nguyễn Văn D2 phải trả lại cho bà Lê Võ Thị Phương M4 diện tích 1.789,6m$^2$ đất chuyên trồng lúa nước thuộc một phần thửa 20 và thửa 21 tờ bản đồ số 57 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất số CS03423 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 20/5/2021 cho bà Lê Võ Phương M4. Yêu cầu bà D, ông D2 bồi thường thiệt hại do không canh tác đất được với số tiền 8.300.000 đồng.

Ngày 23/8/2023, bà M4 có đơn xin rút một phần yêu cầu độc lập phần yêu cầu bà D, ông D2 phải bồi thường thiệt hại do không canh tác đất được với số tiền 8.300.000 đồng.

+ Tại Tờ tự khai ngày 15/7/2022, ông Đỗ Chí Q là người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện T trình bày: Ngày 23/9/2015, ông Khưu Luyến N đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Võ Phương M4 gồm 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri S 052124 số vào sổ cấp GCN 00582 QSDĐ/iH do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 29/01/2001 cho ông K1 Luyến Nhớ, số tờ bản đồ 04, thửa đất số 308 diện tích 15232m$^2$, loại đất 2L, khu đất tọa lạc tại xã V (nay là thị trấn Ó), huyện T, tỉnh An Giang. Trong đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Khưu Luyến N và bà Lê Võ Phương M4 đã được ký kết tại Văn phòng C3 và được Văn phòng C3 chứng nhận vào ngày 23/9/2015.

Ý kiến về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Võ Phương M4: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri CC659214, số vào sổ cấp GCN CH02657 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 12/10/2015 cho bà Lê Võ Phương M4, số tờ bản đồ 04, thửa đất 308, diện tích 15232m$^2$, loại đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc tại thị trấn Ó, huyện T, tỉnh An Giang đúng theo quy định, trình tự pháp luật (theo Điều 188 của Luật đất đai 2013). Không thống nhất việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên của bà M4.

Theo Bản trích đo hiện trạng khu đất 04/3/2022 của Văn phòng Đ Chi nhánh T1 thể hiện: đất các bên tranh chấp có diện tích 60,6m$^2$ đất chuyên trồng lúa nước (tại các điểm 1, 2, 19, 18) thuộc một phần thửa 20, tờ bản đồ số 57 và diện tích 1.729,0m$^2$ đất chuyên trồng lúa nước (tại các điểm 19, 20, 21, 14, 15, 16, 17, 18) thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 57 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng Đ chi nhánh T1 phát hành ngày 04/3/2022) thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất số CS03423 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 20/5/2021 cho bà Lê Võ Phương M4.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 108/2023/DS -ST ngày 08 tháng 12 năm 2023 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 21/2023/QĐSCBSBA ngày 21/12/2023; Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 23/2023/QĐSCBSBA ngày 22/12/2023; Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 24/2023/QĐSCBSBA ngày 29/12/2023; Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 23A/2023/QĐSCBSBA ngày 25/12/2023 của Toà án nhân dân huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang đã quyết định:

1. Tuyên bố vô hiệu "Giấy sang nhượng đất" ngày 12/02/2011 giữa bà Nguyễn Thị Thu D với ông Khưu Luyến N, bà Ngô Thị C.

Không chấp nhận yêu cầu của bà D về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02657 cấp ngày 12/10/2015 cho Lê Võ Phương M4.

Công nhận sự tự nguyện của bị đơn ông Khưu Luyến N, bà Ngô Thị C trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu D số tiền 150.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi triệu đồng)*

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Lê Võ Phương M4.

Buộc bà Nguyễn Thị Thu D và ông Nguyễn Văn D2 có trách nhiệm trả lại cho bà Lê Võ Phương M4 diện tích 60,6m$^2$ đất chuyên trồng lúa nước (tại các điểm 1, 2, 19, 18) thuộc một phần thửa 20, tờ bản đồ số 57 và diện tích 1.729,0m$^2$ đất chuyên trồng lúa nước (tại các điểm 19, 20, 21, 14, 15, 16, 17, 18) thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 57 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng Đ chi nhánh T1 phát hành ngày 04/3/2022) thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất số CS03423 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 20/5/2021 cho bà Lê Võ Phương M4.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Lê Võ Phương M4 đối với yêu cầu bà Nguyễn Thị Thu D, ông Nguyễn Văn D2 phải bồi thường thiệt hại số tiền 8.300.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí; quyền kháng cáo; quyền thi hành án và thời hiệu thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 11/10/2023, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu D có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: Xem xét, giải quyết lại đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 108/2023/DS -ST ngày 08 tháng 12 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Thoại Sơn, nội dung: Công nhận Hợp đồng sang nhượng đất ngày

12/02/2011 của bà Nguyễn Thị Thu D (T) với ông Khưu L Nhớ, bà Ngô Thị C có diện tích 2.000m$^2$ tọa lạc tại khóm T, thị trấn Ó, huyện T, tỉnh An Giang; Yêu cầu vợ chồng ông Khưu Luyến N, bà Ngô Thị C phải làm thủ tục sang nhượng đất ngày 12/02/2011 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03423 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 20/5/2021 cho bà Lê Võ Phương M4, đối với thửa đất số 308, tờ bản đồ số 4, diện tích 15.232m$^2$

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Ông Lê Hoàng M là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu D (T) vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, giữ yêu cầu kháng cáo nhưng xác định bổ sung nội dung yêu cầu buộc bị đơn ông N, bà C có trách nhiệm bồi thường thiệt hại đối với diện tích còn thiếu theo thỏa thuận là 271 m$^2$ theo giá tại chứng thư thẩm định giá và yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Bà Đặng Ngọc M2 là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Võ Phương M4 đồng ý theo bản án sơ thẩm yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà D. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

+ Bị đơn ông Khưu Luyến N, bà Ngô Thị C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Khưu Hồng D1, ông Khưu Tân X, bà Châu Yến C1, ông Nguyễn Văn D2, ông Nguyễn Tiến S là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D2, ông Nguyễn Văn B, Ủy ban nhân dân huyện T vắng mặt tại phiên tòa.

+ Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm và đề xuất hướng giải quyết vụ án:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Thư ký, Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cũng đã chấp hành đúng các qui định của pháp luật về tố tụng.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị, Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu D (T); Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 108/2023/DS-ST ngày 08 tháng 12 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang về cách tuyên và án phí dân sơ thẩm. Buộc bị đơn có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên dơn 100.000.000 đồng và phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu D làm đơn kháng cáo và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn luật định nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và xét xử theo thủ tục phúc thẩm theo quy định tại Điều 285 Bộ luật Tố tụng dân sự

năm 2015. Tại phiên tòa, các đương sự xác định giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo.

[1.2] Bị đơn ông Khưu Luyến N, bà Ngô Thị C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Khưu Hồng D1, ông Khưu Tân X, bà Châu Yến C1, ông Nguyễn Văn D2, ông Nguyễn Tiến S là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D2, ông Nguyễn Văn B, Ủy ban nhân dân huyện T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu D (T), Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1] Ngày 12/02/2011, bà Nguyễn Thị Thu V và ông Khưu Luyến N, bà Ngô Thị C có thỏa thuận và làm Giấy sang nhượng đất" ngày 12/02/2011, với nội dung ông N, bà C đồng ý sang nhượng cho bà Nguyễn Thị Thu D ngang 08 thước là hai công tầm điền … với số tiền một trăm triệu đồng chẵn các bên chỉ làm giấy tay không có công chứng, chứng thực là đã vi phạm về hình thức tại điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003.

[2.2] Vào thời điểm các bên lập Giấy sang nhượng đất thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông N đang được ông N, bà C thế chấp tại Ngân hàng để vay vốn, điều này được các đương sự biết và thừa nhận nên các bên thỏa thuận sang nhượng đất vào ngày 12/02/2011 vô hiệu toàn bộ ngay tại thời điểm giao dịch theo điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 401 của Bộ luật dân sự năm 2005 nên yêu cầu khởi kiện của bà D buộc ông N, bà C phải sang nhượng diện tích 2000m$^2$ là không có cơ sở để chấp nhận.

[2.3] Tuy nhiên, đối với việc cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu đối với Giấy sang nhượng đất ngày 12/02/2011 giữa bà D với ông N, bà C, tuyên buộc bà D, ông D2 có trách nhiệm trả lại diện tích đất cho bà M4 nhưng công nhận sự tự nguyện của bị đơn ông Khưu Luyến N, bà Ngô Thị C trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu D số tiền 150.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi triệu đồng)* là chưa chính xác mà phải tuyên buộc bị đơn ông N, bà C có nghĩa vụ trả lại cho bà Dân số tiền 100.000.000 đồng tiền sang nhượng đất theo giấy sang nhượng ngày 12/02/2011, đối với số tiền 50.000.000 đồng thì đây mới là phần tự nguyện của bị đơn đối với phía nguyên đơn

[2.4] Tại phiên tòa, ông Lê Hoàng M là người đại diện theo ủy quyền của bà D cung cấp chứng thư thẩm định giá số 064-2024/CT.VVAC ngày 06/5/2024 của Công ty Cổ phần T2 đối với diện tích đất 1.789,6 m$^2$ theo thỏa thuận của các bên và hiện nay bà D, ông D2 đang canh tác thì có giá trị theo chứng thư là 352.551.200 đồng và có ý kiến ông N, bà C phải có trách nhiệm hoàn trả diện tích đất thiếu theo thỏa thuận là 271 m$^2$ theo giá trị tại chứng thư và giải quyết hậu quả việc vô hiệu hợp đồng.

[2.5] Xét đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của việc vô hiệu hợp đồng thì ông M là người đại diện theo ủy quyền của bà D xác định tại cấp sơ thẩm mặc dù được giải thích nhưng bà D không có yêu cầu giải quyết nên cấp sơ thẩm không xem xét

giải quyết là phù hợp. Đối với nội dung yêu cầu giải quyết hậu quả của việc vô hiệu hợp đồng Hội đồng xét thấy đây là yêu cầu chưa được cấp sơ thẩm xem xét, giải quyết nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để xem xét, giải quyết theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

Đồng thời, để đảm bảo quyền lợi của các đương sự liên quan đến số tiền 50.000.000 đồng ông N, bà C tự nguyện trả cho nguyên đơn nếu công nhận số tiền này trong bản án thì khi bà D khởi kiện yêu cầu giải quyết hậu quả của việc vô hiệu hợp đồng trong vụ án khác thì sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của ông N, bà C. Do đó, để xem xét toàn diện và đảm bảo quyền lợi của các đương sự Hội đồng xét xử tách số tiền 50.000.000 đồng ông N, bà C tự nguyện trả cho nguyên đơn và yêu cầu của bà D giải quyết hậu quả của việc vô hiệu hợp đồng ra giải quyết bằng một vụ kiện khác khi các đương sự có tranh chấp theo quy định.

[2.6] Bản án sơ thẩm chưa tuyên bị đơn có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của Điều 26 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 là thiếu sót.

[3] Về yêu cầu hủy giấy chứng nhận số CH02657 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 12/10/2015 thửa đất số 308, tờ bản đồ số 4, diện tích 15.232m$^2$ đến ngày 26/4/2021 bà M4 được Sở Tài nguyên và Môi trưởng tỉnh An Giang cấp đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS03423 với diện tổng diện tích 14773,4m$^2$ do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 20/5/2021 cho Lê Võ Phương M4.

[3.1] Ông N, bà C ký với bà Lê Võ Phương M4 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết tại Văn phòng C3 và đã được Văn phòng ông chứng Thoại S1 chứng nhận vào ngày 23/9/2015. Sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng thì bà M4 đã làm thủ tục kê khai và được điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào thời điểm các bên ký kết thì giữa ông N, bà C với bà M4 được lập thành văn bản, có công chứng chứng thực, bà M4 đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCN CH02657 ngày 12/10/2015 (sau này được Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh A cấp đổi thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất số CS03423 ngày 20/5/2021)

[3.2] Đại diện của Ủy ban nhân dân huyện T có ý kiến không đồng ý với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà D với lý do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri CC659214, số vào sổ cấp GCN CH02657 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 12/10/2015 cho bà Lê Võ Phương M4, số tờ bản đồ 04, thửa đất 308, diện tích 15232m$^2$, loại đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc tại thị trấn Ó, huyện T, tỉnh An Giang được cấp đúng theo quy định, trình tự pháp luật theo Điều 188 của Luật đất đai 2013.

[3.3] Từ thời điểm bà M4 được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phía bà D cũng biết nhưng không có đơn khiếu nại và ngăn chặn đối với việc cấp giấy cho bà M4. Như vậy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của

bà M4 được cấp đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật nên cấp sơ thẩm không chấp nhận đối với yêu cầu hủy giấy là có căn cứ và phù hợp theo quy định của pháp luật

[3.4] Tại phiên tòa phúc thẩm phía nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới nhưng bản án sơ thẩm có sai sót nên quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà D, sửa đối với bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Thoại Sơn về cách tuyên đối với việc công nhận sự tự nguyện của bị đơn đối với số tiền 150.000.000 đồng là chưa chính xác cần buộc bị đơn có nghĩa vụ trả lại số tiền 100.000.000 đồng tiền sang nhượng đất cho bà D và buộc bị đơn có nghĩa vụ chịu án phí theo quy định. Tách số tiền 50.000.000 đồng phần tự nguyện của bị đơn ra để giải quyết cùng với yêu cầu giải của bà D quyết hậu quả của việc tuyên hợp đồng vô hiệu trong một vụ kiện khác nhằm đảm bảo quyền lợi của bà D, ông N, bà C là có căn cứ và phù hợp theo nhận định của Hội đồng xét xử.

[4] Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Thu D có nghĩa vụ nộp chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tổng cộng là 8.800.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền bà Nguyễn Thị Thu D (T) đã nộp số tiền 7.700.000 đồng (*Bảy triệu bảy trăm nghìn đồng*) theo Phiếu thu số 0907 ngày 17/4/2024 của Công ty Cổ phần T2. Bà Nguyễn Thị Thu D có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Lê Võ Phương M4 số tiền 1.000.000 đồng (*Một triệu đồng*) chi phí tố tụng bà M4 đã nộp tạm ứng.

[5] Về án phí sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu D không được chấp nhận nên bà D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; bị đơn ông N, bà C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ trả lại tiền; đối với yêu cầu độc lập của bà Lê Võ Phương M4 được chấp nhận nên bà M4 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[6] Về phí phúc thẩm: Căn cứ vào khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 29 của 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, lệ phí Tòa án, nên bà D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên được nhận lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Đối với các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 134, khoản 2 Điều 137, Điều 401 Bộ luật Dân sự 2005; điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật đất đai năm 2003; Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 và khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1430/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Toà án;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu D (T)

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 108/2023/DS-ST ngày 08 tháng 12 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang:

1. Tuyên bố vô hiệu "Giấy sang nhượng đất" ngày 12/02/2011, giữa bà Nguyễn Thị Thu D với ông Khưu Luyến N, bà Ngô Thị C.

Không chấp nhận yêu cầu của bà D về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02657 cấp ngày 12/10/2015 cho Lê Võ Phương M4.

Bị đơn ông Khưu Luyến N, bà Ngô Thị C có nghĩa vụ trả lại tiền sang nhượng đất cho bà Nguyễn Thị Thu D số tiền 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng)* theo Giấy sang nhượng đất ngày 12/02/2011.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Lê Võ Phương M4

Buộc bà Nguyễn Thị Thu D và ông Nguyễn Văn D2, sinh năm 1972 có trách nhiệm trả lại cho bà Lê Võ Phương M4 diện tích 60,6m$^2$ đất chuyên trồng lúa nước (tại các điểm 1, 2, 19, 18) thuộc một phần thửa 20, tờ bản đồ số 57 và diện tích 1.729,0m$^2$ đất chuyên trồng lúa nước (tại các điểm 19, 20, 21, 14, 15, 16, 17, 18) thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 57 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng Đ chi nhánh T1 phát hành ngày 04/3/2022) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất số CS03423 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 20/5/2021 cho bà Lê Võ Phương M4.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Lê Võ Phương M4 đối với yêu cầu bà Nguyễn Thị Thu D, ông Nguyễn Văn D2 phải bồi thường thiệt hại số tiền 8.300.000 đồng.

Kể từ ngày 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 án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Thu D có nghĩa vụ nộp chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tổng cộng là 8.800.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền bà Nguyễn Thị Thu D (T) đã nộp số tiền 7.700.000 đồng (*Bảy triệu bảy trăm nghìn đồng*) theo Phiếu thu số 0907 ngày 17/4/2024 của Công ty Cổ phần T2. Bà Nguyễn Thị Thu D có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Lê Võ Phương M4 số tiền 1.000.000 đồng (*Một triệu đồng*) chi phí tố tụng bà M4 đã nộp tạm ứng.

4. Về án phí:

4.1. Án phí sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Thu D phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào 2.500.000 đồng (*Hai triệu năm trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ Phí Tòa án số 0002292 ngày 04/3/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện

Thoại Sơn, tỉnh An Giang. Sau khi khấu trừ hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu D 2.300.000 đồng (*Hai triệu ba trăm nghìn đồng*).

- Ông Khưu Luyến N, bà Ngô Thị C phải chịu 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang.

- Bà Lê Võ Phương M4 không phải chịu án phí nên được hoàn lại 2.500.000 đồng (*Hai triệu năm trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ Phí Tòa án số 0002443 ngày 11/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang.

4.2. Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Thu D được nhận lại 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0013573 ngày 24/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận***:
- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND huyện Thoại Sơn;
- Chi cục THA-DS huyện Thoại Sơn;
- Phòng KTNV& THA;
- Tòa Dân sự;
- Văn phòng;
- Đương sự.

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

**Trịnh Ngọc Thúy**