TÒA PHÚC THẨM
TOÀ 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: 708/2025/DS-PT
Ngày 31 tháng 12 năm 2025
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

NHÂN DANHNƯỚC 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: Bà Đinh Ngọc Thu Hương

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Ông Ngô Mạnh Cường

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

- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 12 năm 2025 tại trụ sở Tòa phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 302/2025/TLPT-DS ngày 06 tháng 3 năm 2025 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2024/DSST ngày 06 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1267/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 5 năm 2025; Quyết định hoãn phiên toà số: 101/2025/QĐH-PT ngày 27 tháng 5 năm 2025; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 01/2025/QĐ-PT ngày 14 tháng 7 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 15/2025/QĐH-PT ngày 30 tháng 7 năm 2025; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2002/2025/QĐ-PT ngày 10 tháng 11 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 223/2025/QĐH-PT ngày 28 tháng 11 năm 2025; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2191/2025/QĐ-PT ngày 05 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Quách Văn T, sinh năm 1986; Địa chỉ: ấp V, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là xã V, tỉnh Cà Mau) (xin vắng mặt);

- *Bị đơn:* Ông Trương Văn A, sinh năm 1968 (có mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trương Văn A: Ông Thạch P, sinh năm 1978 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp V, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là xã V, tỉnh Cà Mau);

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:* Bà Lâm Thị H, sinh năm 1986; Nơi cư trú: Ấp T, thị trấn H, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là xã H, tỉnh Cà Mau) (có mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lâm Thị H: Ông Nguyễn Duy S, sinh năm 1981; Nơi cư trú: Số D, đường L, Khóm G, Phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là Khóm E, phường B, tỉnh Cà Mau) (có mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lâm Thị H: Ông Nguyễn Hiếu Nghĩa L Luật sư của Công ty L6 và Cộng sự, thuộc Đoàn luật sư Thành phố H; địa chỉ: Số B đường N, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt);

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

1. Bà Sơn Thị Mỹ X, sinh năm 1981 (vắng mặt);

2. Ông Trương Vũ L1, sinh năm 1995 (có mặt);

3. Bà Trương Thị Diễm M, sinh năm 1997 (vắng mặt);

4. Bà Trương Thị Mộng N, sinh năm 2005 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp V, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là xã V, tỉnh Cà Mau);

5. Ông Dương Minh D, sinh năm 1982 (có mặt);

6. Bà Lâm Trang Đ, sinh năm 1982 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số A, Khóm F, Phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là phường B, tỉnh Cà Mau);

7. Ông Nguyễn Văn L4 (Nguyễn Út L4), sinh năm 1963; Địa chỉ: Ấp V, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là xã V, tỉnh Cà Mau) (vắng mặt);

8. Bà Nguyễn Hằng N1, sinh năm 1987; Địa chỉ: Ấp N, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là xã V, tỉnh Cà Mau) (vắng mặt);

9. Bà Nguyễn Hương G, sinh năm 1990 (vắng mặt);

10. Ông Nguyễn Thành L2, sinh năm 1993 (vắng mặt);

11. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1963 (vắng mặt);

12. Bà Đào Mỹ L3, sinh năm 1957 (vắng mặt);

13. Ông Trần Văn T1, sinh năm 1966 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp V, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là xã V, tỉnh Cà Mau);

14. Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi

trường tỉnh C) (vắng mặt);

Địa chỉ trụ sở: Số G, đường L, Phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là phường B, tỉnh Bạc Liêu);

Địa chỉ trụ sở mới: Số D H, Phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là phường T, tỉnh Cà Mau);

15. Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã V, tỉnh Cà Mau (vắng mặt);

Địa chỉ trụ sở: *ấp T, thị trấn H, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là xã V, tỉnh Cà Mau);*

Địa chỉ trụ sở mới: Ấp T, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là xã V, tỉnh Cà Mau).

- Người kháng cáo: Bà Lâm Thị H là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn ông Quách Văn T trình bày:

Ngày 27/11/2018, ông ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trương Minh D1 và bà Lâm Trang Đ; Theo hợp đồng ông D1, bà Đ chuyển nhượng cho ông phần đất có diện tích 6.506m^2, thuộc thửa số 366, tờ bản đồ số 10; đất tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 150.000.000 đồng, nhưng thực tế hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 175.000.000 đồng, ông đã giao trả cho ông D1, bà Đ đủ 175.000.000 đồng.

Đối với phần đất trên ông được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 608549 ngày 03/12/2018, thửa đất số 366, tờ bản đồ số 10.

Do phần đất trên (qua đo đạc thực tế là 6.890m^2) ông Trương Văn A đang sử dụng nên ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trương Văn A phải trả lại cho ông. Trường hợp các hợp đồng chuyển nhượng có liên quan đến phần đất này vô hiệu thì ông yêu cầu Tòa án xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông D1 bà Trang Đ bồi thường thiệt hại.

Ông Trương Văn A và người đại diện theo ủy quyền của ông A trình bày:

Vào ngày 13/9/2017, ông A có hỏi vay của ông Dương Minh D số tiền 600.000.000 đồng, lãi suất 04%/tháng. Do ông A và ông D không quen biết nhau nên để làm tin ông D bắt ông A phải làm giả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 18.976m^2, đất tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu mà không làm giấy biên nhận tiền vay; Khi nào ông A có tiền trả cho ông D thì ông D hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A với ông

D. Sau khi vay tiền của ông D thì ông A có trả lãi cho ông D với số tiền 72.000.000 đồng.

Thời điểm làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì vợ ông A là bà Thạch Thị P1 nằm liệt giường, cán bộ phòng công chứng đến nhà lăn dấu vân tay bà P1 (có sự chứng kiến của bà L3 là người giới thiệu vay tiền).

Thời điểm ông A ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông D thì đất có giá trị nhiều hơn 600.000.000 đồng nên không có chuyện ông A bán cho ông D phần đất trên với giá 600.000.000 đồng.

Nay ông A yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/9/2017 giữa ông A với ông Dương Minh D bà Lâm Trang Đ.

Đối với số tiền vay ông A tự nguyện trả cho ông D, bà T2 Đài tiền vay là 600.000.000 đồng và trả lãi trên nợ gốc tính từ ngày 13/9/2017 với mức lãi suất 10%/năm.

Đại diện theo ủy quyền của bà Lâm Thị H trình bày:

Ngày 27/11/2018, bà Lâm Thị H có nhận chuyển nhượng của ông Dương Minh D và bà Lâm Trang Đ một phần đất diện tích 1.241m^2, tại thửa số 42, tờ bản đồ số 10 và phần đất có diện tích 11.229m^2, tại thửa số 52, tờ bản đồ số 10. Giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 500.000.000 đồng; Nhưng giá chuyển nhượng thực tế lên đến 1.500.000.000 đồng, bà H đã trả đủ cho ông D, bà Đ số tiền 1.500.000.000 đồng.

Đối với 02 phần đất trên bà H được cấp quyền sử dụng đất số CP 608548, ngày 03/12/2018 (thửa số 52, tờ bản đồ số 10) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 608547, ngày 03/12/2018 (thửa số 42, tờ bản đồ số 10).

Do bà H là người thứ 3 chiếm hữu ngay tình nên đề nghị Tòa án buộc ông Trương Văn A trả lại phần đất trên cho bà Lâm Thị H.

Trường hợp các hợp đồng chuyển nhượng có liên quan đến phần đất này vô hiệu thì bà H yêu cầu Tòa án xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông D bà Trang Đ bồi thường thiệt hại.

Ông Dương Minh D và bà Lâm Trang Đ, trình bày:

Giữa ông, bà có mối quan hệ quen biết với ông Trương Văn A; Không có việc ông, bà cho ông A vay số tiền 600.000.000 đồng và ông A đã trả lãi 72.000.000 đồng; Thực tế vào ngày 13/9/2017, ông, bà có nhận chuyển nhượng của ông Trương Văn A, bà Thạch Thị P1 phần đất có diện tích 18.976m^2, đất tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông với ông A, bà P1 có lập hợp đồng, công chứng theo quy định. Nhưng thời điểm công chứng hợp đồng bà P1 không có mặt mà cán bộ công chứng đến nhà mà P1 để lăn dấu vân tay của bà P1, còn việc lăn tay thế nào ông, bà không biết.

Đối với phần đất nhận chuyển nhượng của ông Trương Văn A và bà Thạch Thị P1 ông, bà đã chuyển nhượng lại cho ông Quách Văn T và bà Lâm Thị H. Do đó, ông, bà không đồng ý hủy hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trương Văn A.

Ông Nguyễn Văn L4 (Nguyễn Văn Út L4) trình bày:

Giữa ông và ông Trương Văn A có mối quan hệ bà con xa, năm 2010, ông có nhận chuyển nhượng của ông Trương Văn A 5,5 công đất với số tiền 100.000.000 đồng. Do ông A là người rất có uy tín nên giữa ông và ông A không làm giấy tờ mua bán; Phần đất trên là phần đất ông T yêu cầu ông A trả và ông cũng là người đang sử dụng phần đất trên.

Hiện nay, ông không yêu cầu giải quyết đối với phần đất này, khi nào ông và ông A phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện sau.

Bà Đào Mỹ L3 trình bày: Bà có thuê 06 công đất của ông Trương Văn A để nuôi tôm. Hiện nay, bà không có tranh chấp gì liên quan đến việc thuê đất giữa bà và ông A. Tòa xử đất cho ai thì bà trả cho người đó.

Ông Trần Văn T1 trình bày:

Ông hoàn toàn không biết gì về việc phần đất tranh chấp giữa ông T và ông A (có diện tích 6.890m^2) tại thửa số 194, tờ bản đồ số 10; đất đã được cấp quyền sử dụng đất cho ông tên Trần Văn T1. Phần đất này ông không sử dụng, vì không phải đất của ông nên ông không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện H và đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B vắng mặt nên Tòa án không ghi lời khai.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2024/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Quách Văn T về việc yêu cầu ông Trương Văn A giao trả phần đất có diện tích 6.890m$^{2.}$ thuộc thửa đất số 366, tờ bản đồ số 10; đất tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Lâm Thị H về việc yêu cầu ông Trương Văn A giao trả phần đất 1.241m^2, tại thửa số 42, tờ bản đồ số 10 và phần đất 11.229m^2, thuộc thửa số 52, tờ bản đồ số 10; đất tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

3. Chấp nhận yêu cầu của ông Trương Văn A: Tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau đây vô hiệu:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 27/11/2018, số công chứng 319, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD của Phòng Công chứng Trần Thanh B1 được ký kết giữa ông Dương Minh D, bà Lâm Trang Đ với ông Quách Văn T đối với phần đất có diện tích 6.506m^2, thuộc thửa số 366, tờ bản đồ số 10; đất tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/11/2018, số công chứng 320, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C được ký kết giữa ông Dương Minh D, bà Lâm Trang Đ với bà Lâm Thị H đối với phần đất có diện tích 1.241m^2, tại thửa số 42, tờ bản đồ số 10 và phần đất có diện tích có diện tích 11.229m^2, tại thửa số 52, tờ bản đồ số 10; đất tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/9/2017, số công chứng 3962, Quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C1 được ký kết giữa ông Trương Văn A, bà Thạch Thị P1 với ông Dương Minh D, bà Lâm Trang Đ đối với phần đất có diện tích 18.976m^2 thuộc các thửa số 42-1; 42-2; 52 và thửa 366 tờ bản đồ số 10; đất tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Ông Trương Văn A có quyền đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Buộc ông Dương Minh D, bà Lâm Trang Đ có nghĩa vụ trả cho ông Quách Văn T số tiền 259.750.000 đồng (Trong đó: 175.000.000 đồng trả lại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và bồi thường thiệt hại số tiền 84.750.000 đồng).

5. Buộc ông Dương Minh D, bà Lâm Trang Đ có nghĩa vụ trả cho bà Lâm Thị H số tiền 533.560.000 đồng (Trong đó: 500.000.000 đồng trả lại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và bồi thường thiệt hại số tiền 33.560.000 đồng).

6. Ghi nhận sự tự nguyện của đại diện theo ủy quyền của ông Trương Văn A. Buộc ông Trương Văn A có nghĩa vụ trả cho ông Dương Minh D và bà Lâm T2 đài 1.017.158.000 đồng (Trong đó, gốc là 600.000.000 đồng, lãi là 417.158.000 đồng)

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 357 Bộ luật Dân sự.

7. 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.

8. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp theo Quyết định số 81/99/QĐUB của ủy ban nhân dân huyện V cấp cho ông Trần Văn T1 đối với thửa số đất số 194 tờ bản đồ số 10. Đất tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 17/9/2024, Toà án nhân dân tỉnh Bạc Liêu nhận được đơn kháng cáo của bà Lâm Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bảo vệ người thứ ba ngay tình, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà. Trường hợp đủ căn cứ tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng thì đề nghị xem mức độ lỗi và giá để bồi thường.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông S đại diện cho bà Lâm Thị H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo là đề nghị sửa án sơ thẩm. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông S đại diện cho bà Lâm Thị H trình bày: Bà H kháng cáo mục 2,3 của Quyết định án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H. Trong trường hợp tuyên hợp đồng vô hiệu, xem xét giá bồi thường và mức độ lỗi. Biên bản định giá năm 2020, giá so với năm 2024 không phù hợp. Có 3 loại đất là đất ở, trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thuỷ sản. Lỗi của ông D, bà Đ toàn bộ, căn cứ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thực tế diễn ra.

Ông D trình bày: Ông thừa nhận nhận của bà H 950.000.000 đồng, file ghi âm và định giá của bà H đưa ra ông không thắc mắc, yêu cầu gì.

Ông S đại diện cho bà Lâm Thị H trình bày: Ông D thừa nhận nhận của bà H 950.000.000 đồng, để nghị Hội đồng xét xử ghi nhận. Về giải quyết hậu quả Hợp đồng vô hiệu, Hội đồng xét xử xem xét, cấp sơ thẩm áp dụng 50.000 đồng/m^2 không phù hợp. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có 3 loại đất là đất ở, trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thuỷ sản. Khi định giá, bà H chưa được tham gia tố tụng để có ý kiến về giá. Bà H không thể có ý kiến phản bác, giá phi lý so với giá thị trường. Giá cách hơn 2-3 năm. Ngân hàng thẩm định cho ông A vay, giá đã 1.200.000.000 đồng. Ông có nộp chứng thư thẩm định giá để Toà xem xét, có đặt ra ở cấp sơ thẩm nhưng không được xem xét. Toà án cấp phúc thẩm có uỷ thác để làm việc với ông D về đoạn ghi âm và Chứng thư thẩm định giá thì ông D không có phản đối. Hội đồng căn cứ Chứng thư dựa vào đất thực tế xem xét giá trị bồi thường, lỗi của ông D toàn bộ. Diện tích theo Giấy chứng nhận là 12.470m^2, đo đạc thực tế là 11.342,4m^2. Ông đồng ý lấy giá đất ở 300m^2 với giá 727.000 đồng/m^2; đất còn lại 11.042,4m^2 giá 477.000 đồng/ m^2.

Ông P đại diện cho ông A trình bày: Ông A là anh rể của ông. Ông A bị nợ xấu của Ngân hàng, vay mượn tiền của ông D. Bản án sơ thẩm đã làm rất rõ, không có việc mua bán. Ông D chuyên cho vay.

Ông D trình bày: Ông mua đất của ông A, chuyển nhượng 600.000.000 đồng. Toà án cấp sơ thẩm đã xem xét ông và bà H đều có lỗi, đề nghị Hội đồng xem xét.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H trình bày: Thống nhất giá trị bà H đưa ông D và ông D thừa nhận là 950.000.000 đồng. Chứng thư thẩm

định giá, ông D không có ý kiến. Trách nhiệm hợp đồng vô hiệu thiệt hại xảy ra, lỗi hoàn toàn của ông D.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nội dung: Xét kháng cáo của bà Lâm Thị H. có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của bà H. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, xác định giá trị thị trường, ông D nhận của bà H 950.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xem xét quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các đương sự đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của bà Lâm Thị H, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Ngày 13/9/2017, ông Trương Văn A và bà Thạch Thị P1 có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Dương Minh D và bà Lâm Trang Đ đối với 02 phần đất có tổng diện tích 18.976m^2, đất thuộc các thửa số 42-1, 42-2, 52 và thửa số 366, tờ bản đồ số 10; đất tọa lạc tại xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng có chữ ký của ông Trương Văn A và dấu vân tay mà các bên đương sự xác định là của bà Thạch Thị P1 ở phần "Bên A" - bên chuyển nhượng. Đại diện theo ủy quyền của ông Trương Văn A xác định: Ông A không có chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông Dương Minh D và bà Lâm Trang Đ; nguyên nhân của việc ông A và ông D, bà Đ lập hợp đồng ngày 13/9/2017 là do cùng ngày, ông A có vay của ông Dương Minh D số tiền 600.000.000 đồng, lãi suất 04%/tháng. Do ông A và ông D không quen biết nhau nên để làm tin ông D bắt ông A phải làm giả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 18.976m^2; khi nào ông A có tiền trả cho ông D thì ông D hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A với ông D. Đại diện theo ủy quyền của ông Trương Văn A xác định ông A không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D theo hợp đồng ngày 13/9/2017 là hoàn toàn phù hợp với lời trình bày bà Huỳnh Công Bích L5. Vì bà L5 (BL 223) xác định: Bà nhờ người tên T3 (không biết họ tên và địa chỉ cụ thể)

dẫn ông A đến gặp ông Dương Minh D để vay số tiền 600.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay, ông D có yêu cầu ông A làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi ông D cho ông A vay tiền và làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà có chứng kiến. Mặt khác, cả ông Dương Minh D và đại diện theo ủy quyền của ông A đều xác định bà Thạch Thị P1 không trực tiếp tham gia xác lập hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/9/2017. Theo hồ sơ thể hiện bà P1 bị bệnh tâm thần nên không có năng lực hành vi dân sự để xác lập giao dịch. Hơn nữa, giữa ông D và ông Trương Văn A không quen biết nhau, nhưng sau khi xác lập hợp đồng, các bên không chuyển giao quyền sử dụng đất trên thực địa, ông D không quản lý, sử dụng đất mà ông tự để lại đất cho ông A quản lý, sử dụng mà không lấy tiền là không phù hợp. Toà án cấp sơ thẩm xác định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/9/2017 giữa ông Trương Văn A, bà Thạch Thị P1 với ông Dương Minh D, bà Lâm Trang Đ là hợp đồng giả tạo, nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác là hợp đồng vay giữa ông Trương Văn A với ông Dương Minh D là có căn cứ.

Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông A, bà P1 với ông D, bà T2 Đài ngày 13/9/2017 vô hiệu, không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Dẫn đến các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/11/2018 giữa ông Dương Minh D, bà Lâm Trang Đ với ông Quách Văn T (chuyển nhượng thửa đất số 366, tờ bản đồ số 10) và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/11/2018 giữa ông Dương Minh D, bà Lâm Trang Đ với bà Lâm Thị H (chuyển nhượng thửa số 42, 52 tờ bản đồ số 10) cũng bị vô hiệu.

[2.2] Toà án cấp sơ thẩm đã tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/11/2018 giữa ông Dương Minh D, bà Lâm Trang Đ với ông Quách Văn T (chuyển nhượng thửa đất số 366, tờ bản đồ số 10) và buộc ông Dương Minh D, bà Lâm Trang Đ phải trả cho ông Quách Văn T số tiền 259.750.000 đồng (trong đó: 175.000.000 đồng trả lại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và bồi thường thiệt hại số tiền 84.750.000 đồng). Các đương sự thống nhất và không có kháng cáo.

[2.3] Theo "Mảnh trích đo địa chính" của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H (BL 164) thì phần đất tranh chấp giữa ông Quách Văn T với ông Trương Văn A thuộc thửa số 194, tờ bản đồ số 10. Theo Công văn số 51/PTNMT, ngày 27/4/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H và hồ sơ cấp quyền sử dụng đất do Tòa án thu thập thể hiện: Thửa số 194, tờ bản đồ số 10 được Ủy ban nhân dân huyện V (huyện V cũ, nay là huyện H) cấp quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn T1. Xét phần đất tranh chấp có diện tích qua đo đạc thực tế 6.890m^2 là của ông Trương Văn A nhưng Ủy ban nhân dân huyện V lại cấp quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn T1 là cấp sai hiện trạng sử dụng. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho ông Trần Văn T1 tại thửa số 194, tờ bản đồ số 10, cấp theo Quyết định số 81/99/UBND. Các đương sự cũng thống nhất, không có kháng cáo phần này.

[2.4] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Minh D, bà Lâm Trang Đ với bà Lâm Thị H. Theo hợp đồng ngày 27/11/2018 ông D, bà Trang Đ chuyển nhượng cho bà H 02 phần đất với số tiền 500.000.000 đồng. Đại diện theo ủy quyền của bà H cho rằng nhận chuyển nhượng 02 phần đất trên của ông D, bà Trang Đ với số tiền 1.500.000.000 đồng nhưng không có chứng cứ chứng minh.

Tại cấp phúc thẩm, bà H có cung cấp thêm file ghi âm, giao tiền cho ông D là 1.050.000.000 đồng. Bà H cho rằng giá chuyển nhượng có hai loại đất là đất ở và đất thuỷ sản, đất trồng cây lâu năm nhưng biên bản định giá chỉ định giá 01 loại đất là 50.000 đồng, lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu mà cho rằng lỗi của ông D, bà Đ. Bà nhận chuyển nhượng có giấy tờ pháp lý đầy đủ. Toà án cấp sơ thẩm lấy giá năm 2020 để xử, bà không đồng ý.

Theo Chứng thư thẩm định giá số 219/2024/34-BĐS-BL ngày 25/9/2024 thì giá đất ở 300m^2 x 727.000 đồng/m^2 = 218.100.000 đồng; đất còn lại cây lâu năm, nuôi trồng thuỷ sản 11.042,4m^2 x 477.000 đồng/m^2 = 5.267.224.800 đồng. Tổng cộng là 5.485.324.800 đồng.

Vì vậy, Hội đồng xét xử chỉ có căn cứ xác định bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông D, bà Trang Đ theo Hợp đồng ngày 27/11/2018 với số tiền thực tế giao nhận là 950.000.000 đồng. Do đó, hợp đồng vô hiệu nên buộc ông D và bà Trang Đ có nghĩa vụ trả cho bà Lâm Thị H số tiền 950.000.000 đồng. Theo Chứng thư thẩm định giá số 219/2024/34-BĐS-BL ngày 25/9/2024 thì giá đất ở 300m^2 x 727.000 đồng/m^2 = 218.100.000 đồng; đất còn lại cây lâu năm, nuôi trồng thuỷ sản 11.042,4 m^2 x 477.000 đồng/m^2 = 5.267.224.800 đồng. Tổng cộng là 5.485.324.800 đồng. Qua đo đạc thực tế có tổng diện tích 11.342.4m^2 có giá trị bằng 5.485.324.800 đồng nên việc hợp đồng bị vô hiệu bà H bị thiệt hại số tiền 4.535.324.800 đồng. Do lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu giữa ông D, bà Trang Đ với bà H là ngang nhau. Do đó, buộc ông D và bà Trang Đ có nghĩa vụ bồi thường cho bà Lâm Thị H số tiền 2.267.662.400 + 950.000.000 = 3.217.662.400 đồng.

[2.5] Đối với các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Dương Minh D, bà Lâm Trang Đ; ông Quách Văn T; bà Lâm Thị H là do cơ quan có thẩm quyền cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo quy định tại khoản 3 Điều 105, điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai, Nghị định số 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung có biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt nên không cần thiết phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên của ông Dương Minh D, bà Lâm Trang Đ; ông Quách Văn T và bà Lâm Thị H. Ông Trương Văn A có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên.

[3] Từ những phân tích trên, bà H kháng cáo có căn cứ. Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bà H, sửa bản án sơ thẩm như ý kiến của

đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H tham gia phiên tòa đề nghị.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà H không phải chịu án phí.

[5] Các chi phí tố tụng sau khi xét xử sơ thẩm: Bà H tự nguyện chịu, đã nộp xong.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34, Điều 38, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 122, 124, 131, khoản 3 Điều 132; Điều 463; khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQ-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;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Lâm Thị H;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2024/DSST ngày 06/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Quách Văn T về việc yêu cầu ông Trương Văn A giao trả phần đất có diện tích 6.890m$^{2.}$ thuộc thửa đất số 366, tờ bản đồ số 10; đất tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Lâm Thị H về việc yêu cầu ông Trương Văn A giao trả phần đất 1.241m^2, tại thửa số 42, tờ bản đồ số 10 và phần đất 11.229m^2, thuộc thửa số 52, tờ bản đồ số 10; đất tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

3. Chấp nhận yêu cầu của ông Trương Văn A: Tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau đây vô hiệu:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 27/11/2018, số công chứng 319, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD của Phòng Công chứng Trần Thanh B1 được ký kết giữa ông Dương Minh D, bà Lâm Trang Đ với ông Quách Văn T đối với phần đất có diện tích 6.506m^2, thuộc thửa số 366, tờ bản đồ số 10; đất tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là xã V, tỉnh Cà Mau).

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/11/2018, số công chứng 320, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C được ký kết giữa ông Dương Minh D, bà Lâm Trang Đ với bà Lâm Thị H đối với phần đất có diện tích 1.241m^2, tại thửa số 42, tờ bản đồ số 10 và phần đất có diện tích có diện tích 11.229m^2, tại thửa số 52, tờ bản đồ số 10; đất tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là xã V, tỉnh Cà Mau).

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/9/2017, số công chứng 3962, Quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C1 được ký kết giữa ông Trương Văn A, bà Thạch Thị P1 với ông Dương Minh D, bà Lâm Trang Đ đối với phần đất có diện tích 18.976m^2 thuộc các thửa số 42-1; 42-2; 52 và thửa 366 tờ bản đồ số 10; đất tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là xã V, tỉnh Cà Mau).

Ông Trương Văn A có quyền đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Buộc ông Dương Minh D, bà Lâm Trang Đ có nghĩa vụ trả cho ông Quách Văn T số tiền 259.750.000 đồng (Trong đó: 175.000.000 đồng trả lại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và bồi thường thiệt hại số tiền 84.750.000 đồng).

5. Buộc ông Dương Minh D, bà Lâm Trang Đ có nghĩa vụ trả cho bà Lâm Thị H số tiền 3.217.662.400 đồng (Trong đó: 950.000.000 đồng trả lại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và bồi thường thiệt hại số tiền 2.267.662.400 đồng).

6. Ghi nhận sự tự nguyện của đại diện theo ủy quyền của ông Trương Văn A. Buộc ông Trương Văn A có nghĩa vụ trả cho ông Dương Minh D và bà Lâm T2 đài 1.017.158.000 đồng (Trong đó, gốc là 600.000.000 đồng, lãi là 417.158.000 đồng)

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 357 Bộ luật dân sự.

7. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp theo Quyết định số 81/99/QĐUB của Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho ông Trần Văn T1 đối với thửa số đất số 194, tờ bản đồ số 10. Đất tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là xã V, tỉnh Cà Mau).

8. Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tại cấp sơ thẩm: Ông Quách Văn T đã nộp 3.000.000 đồng, ông Trương Văn A nộp 2.000.000 đồng đã chi hết. Do yêu cầu của ông Quách Văn T và bà Lâm Thị H không được chấp nhận nên ông T và bà H phải chịu toàn bộ chi phí trên, mỗi người phải chịu 2.500.000 đồng. Do ông T đã nộp tạm ứng 3.000.000 đồng nên buộc bà H có nghĩa vụ phải hoàn lại cho ông T 500.000 đồng và hoàn lại cho ông A số tiền 2.000.000 đồng.

9. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Quách Văn T và bà Lâm Thị H mỗi người phải chịu 300.000 đồng. Ông T đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai thu số AA/2014/0014739 ngày 03 tháng 4 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Bình; Bà H đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000360 ngày 20/12/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bạc Liêu được đối trừ;

Buộc ông Dương Minh D, bà Lâm Trang Đ phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền bồi thường hợp đồng cho ông T, bà H là 73.417.412 đồng.

Buộc ông Trương Văn A phải chịu 42.514.000 đồng án phí dân sự có giá ngạch. Ông A đã nộp tạm ứng 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0006131 ngày 06 tháng 5 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Bình và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000374 ngày 11/01/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bạc Liêu được đối trừ.

10. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lâm Thị H không phải chịu. H1 lại cho bà Lâm Thị H số tiền đã tạm nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0000417 ngày 17/9/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bạc Liêu.

11. Về chi phí tố tụng thẩm định giá, vi bằng, chi phí tố tụng sau khi xét xử sơ thẩm: Bà Lâm Thị H tự nguyện chịu, đã nộp xong.

12**.** 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm VKSNDTC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND tỉnh Cà Mau;
- THADS tỉnh Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VT (NTCL).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)

Đinh Ngọc Thu Hương