

TÒA ÁN NHÂN DÂN

TỈNH AN GIANG

Bản án số: 90/2025/DS-PT

Ngày 17 tháng 4 năm 2025

V/v tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tháo dỡ công trình kiến trúc trên đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; công nhận quyền sử dụng đất; hợp đồng vay tài sản”

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

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 và bà Đinh Thị Thu Hằng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Long Hưng là Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang: Bà Lương Thị Hương – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 17 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 44/2025/TLPT-DS ngày 12 tháng 3 năm 2025 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tháo dỡ công trình kiến trúc trên đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 389/2025/DS-ST ngày 17 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 72/2025/QĐPT-DS ngày 12 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Châu Hùng S, sinh năm 1980 (Xin vắng mặt);

1.2 Bà Võ Ngọc Kim Tr, sinh năm 1982 (Có mặt).

Cùng cư trú: Tổ 165, đường c r G, khóm M L, phường M Ph, thành phố LX, tỉnh AG.

1.3 Ông Nguyễn Trọng T, sinh năm 1982 (Có mặt);

1.4 Bà Võ Thị Xuân T1, sinh năm 1982 (Xin vắng mặt).

Cùng cư trú: Số 1749/24/6, khóm M L, phường M Ph, thành phố LX, tỉnh AG.

1.5 Ông Lê Văn L, sinh năm 1977(Xin vắng mặt);

1.6 Bà Nguyễn Thị Mỹ T2, sinh năm 1981 (Có mặt).

Cùng cư trú: Số 316/24/2, khóm M L, phường M Ph, thành phố LX, tỉnh AG.

1.7 Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1984 (Có mặt);

1.8 Bà Trịnh Thị Kim L2, sinh năm 1987 (Xin vắng mặt).

Cùng cư trú: Tổ 165, đường c r G, khóm M L, phường M Ph, thành phố LX, tỉnh AG.

1.9 Bà Lâm Ngọc H1, sinh năm 1982 (Có mặt);

1.10 Ông Mai Lâm H2, sinh năm 2001 (Vắng mặt);

Cùng cư trú: Số 04 T H Đ, tổ 7, khóm B Đ 5, phường B Đ, thành phố LX, tỉnh AG.

1.11 Bà Trịnh Thanh T3, sinh năm 1963 (Có mặt);

Nơi cư trú: Số 363/25H, khóm M L, phường M Ph, thành phố LX, tỉnh AG.

2. Bị đơn:

2.1 Ông Nguyễn Đăng Kh, sinh năm 1978 (Có mặt);

2.2 Bà Huỳnh Thị Kiều Tr2, sinh năm 1980 (Có mặt).

Cùng cư trú: Số 21/8D, khóm MT, phường M Q, thành phố LX, tỉnh AG.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Huỳnh Thanh Nh, sinh năm 1995, nơi cư trú: số 159/8, ấp Tr B Nh, xã V Tr, huyện T S, tỉnh AG và bà Nguyễn Thanh Tr3, sinh năm 1990, nơi cư trú: khóm 8, phường Ch Ph A, thành phố Ch Đ, tỉnh AG là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 18/6/2024 (Có mặt).

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

3.1 Ông Nguyễn Hữu H3 (Chết năm 2020) có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

3.1.1 Bà Trịnh Thanh T3, sinh năm 1963 (Có mặt);

3.1.2 Bà Nguyễn Thị Giao Ch, sinh năm 1983 (Có mặt);

3.1.3 Bà Nguyễn Thị Nhị N, sinh năm 1991 (Có mặt);

3.1.4 Cháu Đỗ Thu Th, sinh năm 2010 do bà Nguyễn Thị Nhị N là người đại diện theo pháp luật.

Cùng cư trú: Đường C r G, tổ 165, khóm M L, phường M Ph, Thành phố, LX, tỉnh AG.

3.1.5 Ông Nguyễn Cao Tr3, sinh năm 1985 (Xin vắng mặt).

Nơi cư trú: Số 57/2, khóm T Kh 2, phường M H, thành phố LX, tỉnh AG.

3.1.6 Cháu Nguyễn Huỳnh Hải Y, sinh năm 2010 do ông Nguyễn Văn M và bà Trịnh Thị Kim L là người đại diện theo pháp luật;

3.1.7 Cháu Châu Ngọc Anh Th, sinh năm 2008;

3.1.8 Cháu Châu Hùng B, sinh năm 2017.

Người đại diện hợp pháp của cháu Th và cháu B là ông Châu Hùng S và bà Võ Ngọc Kim Tr là người đại diện theo pháp luật.

3.1.9 Cháu Lê Khả T3, sinh năm 2006.

3.1.10 Cháu Lê Đức H4, sinh năm 2010.

Người đại diện hợp pháp của cháu T3 và cháu H4: Ông Lê Văn L là người đại diện theo pháp luật.

3.11 Cháu Nguyễn Võ Hoài A, sinh năm 2019 do ông Nguyễn Trọng T là người đại diện theo pháp luật.

3.12 Bà Nguyễn Thị Thuý H1, sinh năm 1977 (Xin vắng mặt).

3.13 Bà Nguyễn Thị Tường V, sinh năm 1980 (Xin vắng mặt).

Cùng cư trú: Số 1749/24/6, khóm M L, phường M Ph, thành phố LX, tỉnh AG.

3.14 Ông Lê An B2, sinh năm 1974 (Vắng mặt).

Nơi cư trú: Số 23D, đường D Đ, khóm Đ Th 9, phường M Ph, thành phố LX, tỉnh AG.

3.15 Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên (Xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số 99, đường Nguyễn Thái Học (nối dài), phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

3.16 Bà Nguyễn Thị V2, sinh năm 1959 (Vắng mặt);

3.17 Bà Nguyễn Thị Mỹ Ph, sinh năm 1982 (Vắng mặt);

3.18 Bà Võ Thị Mai E, sinh năm 1965 (Vắng mặt);

3.19 Bà Lê Thị Thu Ng, sinh năm 1966 (Vắng mặt).

3.20 Ông Châu Thành S, sinh năm 1985 (Vắng mặt).

Cùng cư trú: khóm M L, phường M Ph, thành phố LX, tỉnh AG.

3.21 Ông Lê Tấn Ph1, sinh năm 1989 (Vắng mặt).

Nơi cư trú: số 306/27, khóm M L, phường M Ph, thành phố LX, tỉnh AG.

3.22 Ông Nguyễn Hữu Th, sinh năm 1959 (Vắng mặt);

Nơi cư trú: Số 19/1, ấp V Tr, xã V Tr, huyện Th S, tỉnh AG.

4. Người kháng cáo: ông Nguyễn Đăng Kh và bà Huỳnh Thị Kiều Tr2 là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án các nguyên đơn gồm:

1. Ông Châu Hùng S và bà Võ Ngọc Kim Tr trình bày: Vào ngày 11/11/2010 bà T3 và ông H3, bà N, bà Ch, ông Tr3 chuyển nhượng cho ông bà diện tích đất 100m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 151639 cấp ngày 05/5/2006 cho bà T3, ông H3 với diện tích 872,8m², giá chuyển nhượng là 190.000.000 đồng, hợp đồng bằng giấy tay. Việc giao nhận đất và tiền đã xong nhưng chưa thực hiện được sang tên, tách thửa do phần đất này là loại đất nông nghiệp nên không đủ diện tích tách thửa 500m². Năm 2012 ông bà có kiện ra Ủy ban nhân dân Phường yêu cầu bà T3 trả tiền nhưng bà T3 không có khả năng trả nên ông bà đã xây nhà kiên cố để giữ đất.

Hiện nay toàn bộ diện tích đất 872,8m² của bà T3, ông H3 đã cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05165 ngày 12/7/2013 cho ông Kh, bà Tr2 với diện tích 795,3m².

Trước đây, ông bà yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 100m². Tuy nhiên quá trình đo đạc diện tích thực tế là 104,4m² nên yêu cầu công nhận diện tích này. Đồng thời, yêu cầu bà T3 và hàng thừa kế thứ nhất của ông H3 thực hiện thủ tục tách thửa sang tên cho ông bà.

2. Ông Nguyễn Trọng T và bà Võ Thị Xuân T1 trình bày: Ngày 02/02/2018 ông bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 116,8m² của ông B2 (phần đất này có GCNQSDĐ) và diện tích đất 53,2m², cả nhà và đất giá 880.000.000 đồng. Phần đất diện tích 53,2m² ông B2 đã mua của bà T3, bằng giấy tay ngày 19/3/2012 với số tiền 52.240.000 đồng. Đo đạc thực tế diện tích của ông bà còn 52,5m², yêu cầu công nhận phần đất này, yêu cầu bà T3 và hàng thừa kế thứ nhất của ông H3 thực hiện thủ tục tách thửa sang tên cho ông bà.

3. Ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị Mỹ T2 trình bày: Ngày 19/8/2006 ông bà có mua của bà T3, ông H3 diện tích đất 16m² với giá 19.200.000 đồng và ngày 07/9/2010 ông bà mua thêm diện tích 40m² với giá 52.000.000 đồng, bằng giấy tay. Ông bà đã xây dựng nhà trên đất kể từ khi mua. Ông bà có đến cơ quan chức năng để yêu cầu tách thửa nhưng không được do không đủ diện tích tối thiểu tách thửa (500m² đất nông nghiệp). Đo đạc thực tế chỉ còn 55,7m², ông bà yêu cầu công nhận diện tích 55,7m².

Đối với phần đất diện tích 1,1m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà V2 và ông Ph đứng tên nhưng thật ra là đất của ông bà. Đối với diện tích 0,1m²

thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hải (Đã chết) và bà E. Ông bà đã thỏa thuận với bà E, nếu các ông bà có tranh chấp sẽ giải quyết bằng 01 vụ kiện khác.

4. Ông Nguyễn Văn M và bà Trịnh Thị Kim L2 trình bày: Ngày 24/6/2010 ông bà có nhận chuyển nhượng của bà T3, ông H3 diện tích 32m² với giá 24.000.000 đồng, bằng giấy tay và đã giao đất, giao tiền nhưng không sang tên được do đất không đủ diện tích tối thiểu để tách thửa. Ông bà yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng với diện tích 32m² cho ông bà, yêu cầu bà T3 và hàng thừa kế thứ nhất của ông H3 thực hiện thủ tục tách thửa sang tên.

5. Bà Lâm Ngọc H1 trình bày: Ngày 15/12/2011 bà có nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị Thu Ng diện tích đất 100m² với giá 260.000.000 đồng, phần đất này do bà Ng nhận chuyển nhượng của bà T3, ông H3 năm 2010, bằng giấy tay, đã giao tiền, nhận đất dùng vào việc phơi thuốc nam nhưng chưa sang tên được do đất không đủ diện tích tối thiểu để tách thửa.

Đến năm 2017, bà kêu bà T3 tách thửa thì được biết giấy chứng nhận đã cầm cho ông Kh và bà Tr2 để vay số tiền 160.000.000 đồng. Bà với bà T3 đến gặp ông Kh, bà Tr2 và được xác nhận là có cầm diện tích đất với hình thức hợp đồng mua bán giả cách vì lý do người dân không được quyền cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà với bà T3 nghĩ khi nào bà T3 có tiền chuộc đất lại nên thôi không khiếu nại hay tranh chấp.

Năm 2018 bà có cuốn nền bà Tr2, ông Kh ngăn cản đập phá, bà tiếp tục cuốn lại nền, cất nhà tiền chế, hiện nay căn nhà đã được xây dựng kiên cố. Sau đó, bà Tr2 yêu cầu bà chuộc lại đất với giá 1.000.000.000 đồng.

Trước đây, bà yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 100m² nhưng đo đạc thực tế 95,3m² nên bà yêu cầu công nhận diện tích này. Đối với căn nhà của bà có 01 phần lối đi chung, bà xác định khi nào Nhà nước yêu cầu tháo dỡ bà sẽ thực hiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các nguyên đơn là bà Tr, ông T, ông Nh, bà T2, ông M, bà H1 cho rằng nếu được công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các ông bà và ông H3, bà T3 thì các ông bà sẽ xin chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần đất ông bà đang quản lý, sử dụng.

6. Bà Trịnh Thanh T3 trình bày:

6.1. Ngày 12/11/2010 gia đình bà có chuyển nhượng cho ông S, bà Tr 100m² đất với giá 190.000.000 đồng. Việc mua bán đã thực hiện xong, đã nhận tiền, đã giao đất nhưng chưa sang tên do diện tích không đủ để tách thửa. Bà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng và tách thửa cho ông S, bà Tr. Trước đây bà có yêu cầu ông S, bà Tr phải bồi hoàn thêm giá trị 4,4m², nay bà và bà Tr, ông S đã thỏa thuận xong nên bà rút yêu cầu. Bà đồng ý công nhận cho ông S, bà Tr diện tích 104,4m².

6.2 Ngày 19/8/2006 gia đình bà có chuyển nhượng cho ông L, bà T2 diện tích đất 16m² với giá 19.200.000 đồng và ngày 07/9/2010 chuyển nhượng thêm diện tích

40m² với giá 52.000.000 đồng, đã nhận tiền, đã giao đất, bằng giấy tay. Bà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với ông L, bà T2.

6.3 Ngày 24/6/2010 gia đình bà có chuyển nhượng cho ông M, bà L2 diện tích đất 32m² với giá 24.000.000 đồng, đã nhận tiền, đã giao đất, bằng giấy tay. Bà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với ông M, bà L2.

6.4 Ngày 19/3/2012 gia đình bà có chuyển nhượng cho ông B2 diện tích đất 53,2m², đã nhận tiền, đã giao đất, bằng giấy tay. Sau đó, ông B2 đã chuyển nhượng lại cho ông T và bà T1. Bà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng với ông T, bà T1.

6.5 Ngày 20/9/2010 gia đình bà có chuyển nhượng cho bà Ng phần đất diện tích 100m² với giá 160.000.000 đồng, đã giao đất và đã nhận tiền. Sau đó, bà Ng đã chuyển nhượng lại cho bà H1. Bà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với bà H1.

6.6 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Kh, bà Tr2:

- Năm 2012, anh chồng là Nguyễn Hữu Th làm ăn thất bại, gặp khó khăn về kinh tế. Gia đình bà cũng gặp khó khăn nên đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Kh, bà Tr2 để vay lần đầu vào ngày 12/9/2012 số tiền 100.000.000 đồng, lần sau bà nhận thêm 20.000.000 đồng, ông Th nhận 20.000.000 đồng, tiền lãi trễ hạn 03 tháng là 20.000.000 đồng, trước đó bà có đóng lãi được 04 tháng. Sau đó, hủy hợp đồng vay lần đầu và lập hợp đồng vay mới vào ngày 16/4/2013 với số tiền 160.000.000 đồng, lãi suất 6%/tháng, sau đó giảm xuống còn 5%/tháng. Ông Th nhận tiền, đóng lãi, bà là người giao tài sản thế chấp.

Đầu năm 2018 bà H1 mua đất của bà Ng đã cuốn nèn xây cất nhà thì ông Kh, bà Tr2 mới cho M nhóm người đến đập phá và đe dọa sẽ đập phá nhà các hộ dân mà bà đã chuyển nhượng đất trước đó. Đến lúc này, bà và các hộ dân mới biết được là ông Kh, bà Tr2 tự ý sang tên hợp thức hóa toàn bộ quyền sử dụng đất của bà và đem thế chấp ngân hàng.

Bà yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình bà với ông Kh, bà Tr2 vô hiệu do giả tạo. Bà đồng ý trả lại tiền vay cho ông Kh, bà Tr2 vốn 160.000.000 đồng, tiền lãi từ năm 2013 đến năm 2018 theo lãi suất 10%/năm.

Các đồng nguyên đơn đều yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 05165 do Ủy ban nhân dân Th phố Long Xuyên cấp 12/7/2013 cho ông Kh, bà Tr2, thửa số 110, tờ bản đồ số 30, diện tích 795,3m².

Bị đơn là ông Nguyễn Đăng Kh và Huỳnh Thị Kiều Tr2 ủy quyền bà Nguyễn Thanh Tr3, ông Huỳnh Thanh Nh trình bày:

Ngày 13/9/2012 ông Kh, bà Tr2 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 371, quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD với bà T3, ông H3 diện tích đất 872,8m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.02037eA, thửa số 110, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại phường Mỹ Ph1, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Kh, bà Tr2 đo đạc lại thì chỉ còn diện

tích 795,3m² và theo thỏa thuận ghi trong hợp đồng tại Điều 7 cho chuộc lại tài sản trong thời hạn 03 tháng nhưng ông Kh, bà Tr2 đã cho kéo dài đến 07 tháng 03 ngày là ngày 16/4/2013 ông Kh, bà Tr2 cùng bà T3, ông H3 đến Phòng Công chứng Hoàng Gia để ký Hợp đồng số 120, quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD về việc hủy hợp đồng số 371 và ký hợp đồng mới số 481 cũng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Lúc này bà T3, ông H3 không đồng ý giá chuyển nhượng cũ mà phải thêm cho bà T3, ông H3 60.000.000 đồng nên giá chuyển nhượng là 160.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ông Kh, bà Tr2 có yêu cầu bà T3, ông H3 phải tháo dỡ, di dời nhà giao đất nhưng bà T3 lần lựa không thực hiện vẫn ở trên đất cho đến nay, bà T3 nhiều lần khiếu nại ông Kh, bà Tr2, rồi rút đơn, rồi khởi kiện. Khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng có nhà của bà T3 và khu mộ.

Năm 2018 bà H1 xây nhà, ông Kh và bà Tr2 khiếu kiện đến Ủy ban Phường yêu cầu chấm dứt việc xây dựng nhưng bà H1 vẫn tiếp tục xây dựng. Đến năm 2019 ông Kh, bà Tr2 lập vi bằng hiện trạng để tránh tình trạng phát sinh thêm.

Nay ông Kh, bà Tr2 yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/4/2013 giữa ông Kh, bà Tr2 và bà T3, ông H3. Vì hợp đồng được xác lập theo đúng trình tự, thủ tục. Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên vô hiệu thì yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc bà T3 và hàng thừa kế của ông H3; ông S, bà Tr; ông T, bà T1; ông L, bà T2; ông M, bà L2; ông Hưng, bà H1 cùng liên đới bồi thường cho ông Kh, bà Tr2 số tiền 7.722.565.360 đồng.

- Bác yêu cầu của các nguyên đơn về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 05165 của ông Kh, bà Tr2 do việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật.

- Yêu cầu tuyên bố tất cả các hợp đồng mua bán bằng giấy tay giữa bà T3, ông H3 và các ông bà đồng nguyên đơn vô hiệu.

- Yêu cầu các hộ đang xây dựng nhà trái quy định của pháp luật gồm: ông S, bà Tr tháo dỡ, di dời nhà trả 104,4m²; ông T, bà T1 tháo dỡ, di dời nhà trả 53,2m²; ông L, bà T2 tháo dỡ, di dời nhà trả 55,7m²; ông M, bà L2 tháo dỡ, di dời nhà trả 32m²; bà H1, ông H2 tháo dỡ, di dời nhà trả 95,3m²; yêu cầu bà T3 tháo dỡ 01 căn nhà diện tích 60,9m², mái che 7,3m² và 01 căn nhà gỗ diện tích 46,1m², mái che 13m² và tháo dỡ T bộ 04 khu mộ để trả lại đất cho ông bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Tại Biên bản hòa giải ngày 19/9/2024 bà Võ Thị Mai E trình bày: Chồng của bà là ông Trịnh Minh Hải đã chết. Căn nhà của ông T, bà T1 có diện tích 0,6m² nằm trong phần đất của bà, bà không tranh chấp, bà và ông T, bà T1 tự thỏa thuận với nhau, bà cũng không tranh chấp với ông L, bà T2. Trường hợp không thỏa thuận được thì các ông bà sẽ giải quyết bằng M vụ kiện khác.

Tại biên Bản hòa giải ngày 13/8/2024 bà Nguyễn Thị V2 trình bày: Phần đất của ông L, bà T2 qua phần đất của bà và Ph, các bà không tranh chấp, vì bà T2 là con của bà, tuy bà đứng tên nhưng bà sẽ cho ông L và bà T2.

Bà Lê Thị Thu Ng trình bày: Ngày 20/9/2010 bà có mua của bà T3, ông H3 diện tích 100m² giá 160.000.000 đồng, đã giao tiền, đã nhận đất, do đất không tách thửa được nên ngày 15/12/2011 bà đã sang nhượng lại cho bà H1 giá 260.000.000 đồng, việc mua bán bằng giấy tay có sự chứng kiến của bà T3, ông H3 và đã giao đất cho bà H1 quản lý, sử dụng. Nay bà làm giấy này giao quyền lại cho bà H1 giải quyết tranh chấp, bà xin vắng mặt T bộ các phiên xét xử.

Tại Công văn số 298 ngày 08/5/2024 của Văn phòng Đăng ký Đất đai chi nhánh Long Xuyên trình bày:

Nguồn gốc sử dụng đất của ông Kh, bà Tr2 là do nhận chuyển nhượng từ ông H3, bà T3 có công chứng, việc thực hiện thủ tục đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo pháp luật.

Ông Nguyễn Hữu Th Vắng mặt không lý do và không cung cấp lời khai.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 389/2024/DS-ST ngày 17 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang đã tuyên xử:

Căn cứ vào:

- Khoản 3, 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 của Bộ luật Tổ tụng dân sự năm 2015;

- Điều 116, Điều 124, Điều 131, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 474, khoản 1 Điều 476, khoản 2 Điều 477 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Điều 95, Điều 98, Điều 100, Điều 167, Điều 169, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 140, Điều 246 của Luật Đất đai năm 2024;

- Điểm c khoản 1 Điều 2 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

- Điều 12, 13, 14, 15 của Quyết định số 41/2024/QĐ-UBND, ngày 14/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang quy định về hạn mức sử dụng đất, điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh An Giang.

Xử:

1. Đối với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn

- 1.1 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Châu Hùng S, bà Võ Ngọc Kim Tr:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Châu Hùng S, bà Võ Ngọc Kim Tr với ông Nguyễn Hữu H3, bà Trịnh Thanh T3.

- Ông Châu Hùng S, bà Võ Ngọc Kim Tr được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 104,4m² tại các điểm A, 47, 44, 43, 57, 15, B, 69. Ông Châu Hùng S, bà Võ Ngọc Kim Tr với bà Trịnh Thanh T3, cùng hàng thừa kế thứ nhất của ông H3 (T3, Tr3, N, Ch) có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất, sang tên, tách thửa theo quy định.

1.2 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trọng T, bà Võ Thị Xuân T1:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trọng T, bà Võ Thị Xuân T1 với ông Nguyễn Hữu H3, bà Trịnh Thanh T3.

- Ông Nguyễn Trọng T, bà Võ Thị Xuân T1 được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 52,5m² tại các điểm 31, 32, 66, 89, 79, 90. Ông Nguyễn Trọng T, bà Võ Thị Xuân T1 với bà Trịnh Thanh T3, cùng hàng thừa kế thứ nhất của ông H3 (T3, Tr3, N, Ch) có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất, sang tên, tách thửa theo quy định.

1.3 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn L, bà Nguyễn Thị Mỹ T2:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn L, bà Nguyễn Thị Mỹ T2 với ông Nguyễn Hữu H3, bà Trịnh Thanh T3.

- Ông Lê Văn L, bà Nguyễn Thị Mỹ T2 được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 55,7m² tại các điểm 20, 19, C, 77, 78, 87, 92, 88, 63. Ông Lê Văn L, bà Nguyễn Thị Mỹ T2 với bà Trịnh Thanh T3, cùng hàng thừa kế thứ nhất của ông H3 (T3, Tr3, N, Ch) có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất, sang tên, tách thửa theo quy định.

1.4 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M, bà Trịnh Thị Kim L2:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn M, bà Trịnh Thị Kim L2 với ông Nguyễn Hữu H3, bà Trịnh Thanh T3.

- Ông Nguyễn Văn M, bà Trịnh Thị Kim L2 được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 32m² tại các điểm 17, 18, 59, 58. Ông Nguyễn Văn M, bà Trịnh Thị Kim L2 với bà Trịnh Thanh T3, cùng hàng thừa kế thứ nhất của ông H3 (T3, Tr3, N, Ch) có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất, sang tên, tách thửa theo quy định.

1.5 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Ngọc H1, ông Mai Lâm H2:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lâm Ngọc H1, ông Mai Lâm H2 với ông Nguyễn Hữu H3, bà Trịnh Thanh T3.

- Bà Lâm Ngọc H1, ông Mai Lâm H2 được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 95,3m² tại các điểm A, 70, 84, 85, 16, 57, 43, 44, 47. Bà Lâm Ngọc H1, ông Mai Lâm H2 với bà Trịnh Thanh T3, cùng hàng thừa kế thứ nhất của ông H3 (T3, Tr3, N,

Ch) có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất, sang tên, tách thửa theo quy định.

T bộ diện tích đất nêu trên được đăng ký quyền sử dụng đất, sang tên, tách thửa theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Hưng Phú lập ngày 24/7/2024.

1.6 Đối với yêu cầu của bà Trịnh Thanh T3:

1.6.1 Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thanh T3 đối với ông Ch Hùng S, bà Võ Ngọc Kim Tr về việc bồi thường giá trị diện tích đất 4,4m².

1.6.2 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thanh T3 đối với ông Nguyễn Đăng Kh, bà Huỳnh Thị Kiều Tr2:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu H3, bà Trịnh Thanh T3 với ông Nguyễn Đăng Kh, bà Huỳnh Thị Kiều Tr2 vô hiệu. Bà Trịnh Thanh T3, cùng hàng thừa kế thứ nhất của ông H3 (T3, Tr3, N, Ch) được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 795,3m², thửa số 110, tờ bản đồ số 30 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05165, ngày 12/7/2013 do Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp cho ông Nguyễn Đăng Kh, bà Huỳnh Thị Kiều Tr2.

- Bà Trịnh Thanh T3, cùng hàng thừa kế thứ nhất của ông H3 (T3, Tr3, N, Ch), ông Nguyễn Đăng Kh và bà Huỳnh Thị Kiều Tr2 có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Khi bà Trịnh Thanh T3, cùng hàng thừa kế thứ nhất của ông H3 (T3, Tr3, N, Ch) được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Trịnh Thanh T3, cùng hàng thừa kế thứ nhất của ông H3 có trách nhiệm thực hiện tách thửa sang tên các diện tích đất cho các hộ dân theo Quyết định tại phần [1.1]; [1.2]; [1.3]; [1.4]; [1.5] của bản án. Sau khi khấu trừ các phần diện tích của các hộ dân thì bà Trịnh Thanh T3, cùng hàng thừa kế thứ nhất của ông H3 (T3, Tr3, N, Ch) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần diện tích đất còn lại theo quy định pháp luật.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đăng Kh và bà Huỳnh Thị Kiều Tr2, cụ thể:

2.1 Không chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trịnh Thanh T3, ông Nguyễn Hữu H3 với ông Nguyễn Đăng Kh và bà Huỳnh Thị Kiều Tr2.

2.2 Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố:

- Buộc bà Trịnh Thanh T3, cùng hàng thừa kế thứ nhất của ông H3 (T3, Tr3, N, Ch) phải có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Đăng Kh, bà Huỳnh Thị Kiều Tr2 số tiền vốn, lãi là 328.223.000 đồng (chỉ thực hiện nghĩa vụ trong phạm vi di sản thừa kế của người chết để lại).

- Không chấp nhận yêu cầu buộc bà Trịnh Thanh T3, cùng hàng thừa kế thứ nhất của ông H3; ông Châu Hùng S, bà Võ Ngọc Kim Tr; ông Nguyễn Văn T, bà Võ Thị Xuân T1; ông Lê Văn L, bà Nguyễn Thị Mỹ T2; ông Nguyễn Văn M, bà Trịnh Thị Kim Liên; bà Lâm Ngọc H1, ông Mai Lâm H2 liên đới bồi thường số tiền 7.394.342.000 đồng.

2.3 Không chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay giữa ông Châu Hùng S, bà Võ Ngọc Kim Tr; ông Nguyễn Văn T, bà Võ Thị Xuân T1; ông Lê Văn L, bà Nguyễn Thị Mỹ T2; ông Nguyễn Văn M, bà Trịnh Thị Kim L2; bà Lâm Ngọc H1, ông Mai Lâm H2 với bà Trịnh Thanh T3, ông Nguyễn Hữu H3 vô hiệu.

2.4 Không chấp nhận yêu cầu buộc ông Châu Hùng S, bà Võ Ngọc Kim Tr tháo dỡ, di dời nhà trả 104,4m²; ông Nguyễn Văn T, bà Võ Thị Xuân T1 tháo dỡ, di dời nhà trả 53,2m²; ông Lê Văn L, bà Nguyễn Thị Mỹ T2 tháo dỡ, di dời nhà trả 55,7m²; ông Nguyễn Văn M, bà Trịnh Thị Kim L2 tháo dỡ, di dời nhà trả 32m²; bà Lâm Ngọc H1, ông Mai Lâm H2 tháo dỡ, di dời nhà trả 95,3m² đất; bà Trịnh Thanh T3 phải tháo dỡ di dời 01 căn nhà diện tích 60,9m², mái che 7,3m² và 01 căn nhà gỗ diện tích 46,1m², mái che 13m² và tháo dỡ T bộ 04 khu mộ.

3. Về chi phí tố tụng:

- Buộc ông Nguyễn Đăng Kh và bà Huỳnh Thị Kiều Tr2 phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trịnh Thanh T3 số tiền 3.921.000 đồng.

- Buộc ông Nguyễn Đăng Kh và bà Huỳnh Thị Kiều Tr2 phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn M số tiền 900.000 đồng.

- Buộc ông Nguyễn Đăng Kh và bà Huỳnh Thị Kiều Tr2 phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Lâm Ngọc H1 số tiền 2.280.000 đồng.

- Buộc ông Nguyễn Đăng Kh và bà Huỳnh Thị Kiều Tr2 phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Võ Ngọc Kim Tr số tiền 9.600.000 đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1 Đối với nguyên đơn:

- Ông Châu Hùng S, bà Võ Ngọc Kim Tr được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0007502 ngày 01/3/2021 và bà Võ Ngọc Kim Tr được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0000666 ngày 20/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên.

- Ông Nguyễn Văn T, bà Võ Thị Xuân T1 được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0007529 ngày 04/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên.

- Ông Lê Văn L, bà Nguyễn Thị Mỹ T2 được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0007501 ngày 01/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên.

- Ông Nguyễn Văn M, bà Trịnh Thị Kim L2 được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0007500 ngày 01/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên.

- Ông Mai Lâm H2, bà Lâm Ngọc H1 được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0007496 ngày 26/02/2021 và bà Lâm Ngọc H1 được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0000974 ngày 17/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên.

- Bà Trịnh Thanh T3 và ông Nguyễn Hữu Thành được nhận lại 4.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0002157, ngày 06/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên.

- Bà Trịnh Thanh T3 được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0007523, ngày 03/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên.

4.2 Đối với bị đơn có yêu cầu phản tố:

- Ông Nguyễn Đăng Kh và bà Huỳnh Thị Kiều Tr2 phải chịu 2.100.000 đồng án phí, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số: 0000847, 0000848, 0000849, 0000850, 0000913, 0000914, 0000915 ngày 18/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên.

- Ông Nguyễn Đăng Kh và bà Huỳnh Thị Kiều Tr2 phải chịu 115.394.000 đồng, được khấu trừ vào 57.861.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0001966 ngày 16/12/2024 và 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0001679 ngày 23/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên. Ông Kh, bà Tr2 còn phải nộp thêm 57.233.000 đồng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30 tháng 12 năm 2024 Tòa án nhận được Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Đăng Kh và bà Huỳnh Thị Kiều Tr2 yêu cầu cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận T bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

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

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 Nguyễn Đăng Kh và bà Huỳnh Thị Kiều Tr2, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 389/2024/DS-ST ngày 17 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: ông Nguyễn Đăng Kh và bà Huỳnh Thị Kiều Tr2 kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí 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 Nguyễn Đăng Kh và bà Huỳnh Thị Kiều Tr2 ủy quyền cho ông Huỳnh Thanh Nh và bà Nguyễn Thanh Tr3 theo Giấy ủy quyền ngày 18/6/2024. Sự ủy quyền của các đương sự phù hợp với Điều 85 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ông Châu Hùng S, bà Võ Thị Xuân T1, ông Lê Văn L, bà Trịnh Thị Kim L2, ông Nguyễn Cao Tr3, bà Nguyễn Thị Thuý H1, bà Nguyễn Thị Tường V, bà Lê Thị Thu Ng, Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên có đơn yêu cầu được vắng mặt. Ông Mai Lâm H2, ông Lê An B2, bà Nguyễn Thị V2, bà Nguyễn Thị Mỹ Ph, bà Võ Thị Mai E, ông Châu Thành S, ông Lê Tấn Ph1, ông Nguyễn Hữu Th đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 2, 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự.

[2] Về kháng cáo của ông Nguyễn Đăng Kh và bà Huỳnh Thị Kiều Tr2, Hội đồng xét xử xét thấy:

Về hình thức của các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 13/9/2012, Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/9/2012 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng cùng ngày 16/4/2023 giữa bà T3, ông H3 và ông Kh, bà Tr2 đều được công chứng tại Văn phòng công chứng Hoàng Gia nên các hợp đồng được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/9/2012 hai bên thỏa thuận bà T3, ông H3 chuyển nhượng cho ông Kh, bà Tr2 phần đất diện tích 795,3m² trị giá 100.000.000 đồng. Tại mục 1.3.3 Điều 6 ghi “quyền sử dụng đất nêu trên chưa tham gia bất cứ một giao dịch nào...”, tuy nhiên từ năm 2006 đến năm 2010 bà T3, ông H3 đã chuyển nhượng cho ông L, bà T2; ông M, bà L2; ông B2 đã chuyển nhượng cho ông T và bà T1; bà Ng đã chuyển nhượng cho bà H1 và ông H2; ông S, bà Tr mỗi hộ một phần đất và các hộ này đã cất nhà ở trên đất. Mặt khác, tại Điều 7 thỏa thuận “bên A có quyền chuộc lại tài sản trong thời hạn là 03 tháng kể từ ngày 13/9/2012 đến ngày 13/12/2012, giá chuộc lại là 100.000.000 đồng và phải trả lãi đối với số tiền chuộc theo lãi suất tương ứng với thời hạn chuộc tài sản tại thời điểm thanh toán, lãi suất do hai bên tự thỏa thuận”. Việc đại diện của bị đơn cho rằng do giá chuyển nhượng thấp nên cho chuộc lại sau 3 tháng nhưng khi bà T3, ông H3 chưa chuộc lại đất thì ông Kh, bà Tr2 phải đưa thêm cho bà T3 số tiền 60.000.000 đồng để ký kết hợp đồng mới. Do đó, có cơ sở xác định đây là hợp đồng vay tài sản thế chấp bằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/4/2013 hai bên thỏa thuận bà T3, ông H3 chuyển nhượng cho ông Kh, bà Tr2 phần đất diện

tích 795,3m² trị giá 160.000.000 đồng. Ông Kh và bà Tr2 ủy quyền cho ông Nh và bà Tr3 cho rằng số tiền 160.000.000 đồng được giao khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/9/2012 là 100.000.000 đồng; ngày 27/3/2013 ông Kh, bà Tr2 giao cho bà T3 số tiền 60.000.000 đồng (Có biên nhận) và ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/4/2013. Đối chiếu với giá trị chuyển nhượng giữa các bên thì bà T3, ông H3 đã chuyển nhượng cho ông S, bà Tr diện tích 100m² trị giá 190.000.000 đồng vào năm 2010 và chuyển nhượng cho bà Ng diện tích 100m² trị giá 160.000.000 đồng vào năm 2011 cho thấy bà T3, ông H3 chuyển nhượng cho ông Kh, bà Tr2 phần đất diện tích 753,6m² trị giá 160.000.000 đồng là hoàn T bất hợp lý, không phù hợp với giá trị thực tế tại thời điểm chuyển nhượng. Mặt khác, khi thỏa thuận chuyển nhượng ông Kh, bà Tr2 không đến thực địa để xem đất, vì trên đất bà T3, ông H3 đã chuyển nhượng cho nhiều người cất nhà ở ổn định. Việc bà T3 cho rằng vợ chồng bà vay của ông Kh, bà Tr2 số tiền 160.000.000 đồng (Gốc và lãi) và có thể chấp tài sản bằng hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có cơ sở. Do đó, bản án sơ thẩm đã tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/4/2013 giữa ông Kh, bà Tr2 và bà T3, ông H3 vô hiệu do giả tạo để che giấu hợp đồng vay tài sản được quy định tại khoản 1 Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015 là có căn cứ.

Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/4/2013 vô hiệu, ông Kh và bà Tr2 yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu và buộc bà T3, người thừa kế của ông H3 và ông S, bà Tr; ông T, bà T1; ông L, bà T2; ông Một, bà L2; bà H1, ông H2 cùng có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại số tiền 7.722.565.360 đồng theo tỷ lệ lỗi của bà T3, ông H3 là 80% theo giá trị đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm là không có cơ sở. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản nên bản án sơ thẩm đã buộc bà T3, người thừa kế của ông H3 phải trả cho ông Kh, bà Tr2 số tiền 160.000.000 đồng đã nhận và tính lãi từ ngày 16/4/2013 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 17/12/2024) theo mức lãi suất 9%/năm với số tiền 168.223.000 đồng, tổng cộng là 328.223.000 đồng và không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Kh, bà Tr2 yêu cầu bồi thường thiệt hại với số tiền 7.394.342.000 đồng (Làm tròn) là có căn cứ.

[3] Về kháng cáo của ông Kh, bà Tr2 yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H3, bà T3 cùng các nguyên đơn vô hiệu và yêu cầu các hộ đang ở trên đất phải tháo dỡ, di dời nhà để trả đất cho ông bà. Xét thấy, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H3, bà T3 và các nguyên đơn được ký kết nhưng 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 quyền sử dụng đất và thực tế ông H3, bà T3 đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho các nguyên đơn cất nhà ở ổn định. Do đó, đã đủ điều kiện được công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 nên trong trường hợp này Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng. Ông Kh và bà Tr2 kháng

cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về kháng cáo ông Kh, bà Tr2 đề nghị bác yêu cầu của nguyên đơn về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05165 cấp ngày 12/7/2013 cho ông Kh và bà Tr2. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H3, bà T3 và ông Kh, bà Tr2 vô hiệu nên cơ quan có thẩm quyền sẽ cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc điều chỉnh biến động theo bản án mà không cần thiết phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, yêu cầu kháng cáo của ông Kh, bà Tr2 không được chấp nhận.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, các nguyên đơn là bà Tr, ông T, ông Nh, bà T2, ông Một, bà H1 cho rằng nếu được công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các ông bà và ông H3, bà T3 thì các ông bà sẽ xin chuyển mục đích sử dụng đất để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của ông Kh, bà Tr2 không được chấp nhận nên ông Kh, bà Tr2 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, án phí được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Kh và bà Tr2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 389/2024/DS-ST ngày 17 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 124, Điều 129, Điều 131, Điều 463, Điều 468, Điều 469, Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 95, Điều 98, Điều 100, Điều 167, Điều 169, Điều 188 Luật đất đai năm 2013;
- 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 Nguyễn Đăng Kh và bà Huỳnh Thị Kiều Tr2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 389/2024/DS-ST ngày 17 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

3. Đối với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

3.1 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Châu Hùng S, bà Võ Ngọc Kim Tr:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Châu Hùng S, bà Võ Ngọc Kim Tr với ông Nguyễn Hữu H3, bà Trịnh Thanh T3.

- Ông Châu Hùng S, bà Võ Ngọc Kim Tr được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 104,4m² tại các điểm A, 47, 44, 43, 57, 15, B, 69 của Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Hưng Phú lập ngày 24/7/2024, tọa lạc tại phường Mỹ Phước, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

3.2 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trọng T và bà Võ Thị Xuân T1:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trọng T, bà Võ Thị Xuân T1 với ông Nguyễn Hữu H3, bà Trịnh Thanh T3.

- Ông Nguyễn Trọng T và bà Võ Thị Xuân T1 được quyền quản lý, sử dụng phần đất diện tích 52,5m² tại các điểm 31, 32, 66, 89, 79, 90 của Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Hưng Phú lập ngày 24/7/2024, tọa lạc tại phường Mỹ Phước, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

3.3 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị Mỹ T2:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn L, bà Nguyễn Thị Mỹ T2 với ông Nguyễn Hữu H3, bà Trịnh Thanh T3.

- Ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị Mỹ T2 được quyền quản lý, sử dụng phần đất diện tích 55,7m² tại các điểm 20, 19, C, 77, 78, 87, 92, 88, 63 của Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Hưng Phú lập ngày 24/7/2024, tọa lạc tại phường Mỹ Phước, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

3.4 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M và bà Trịnh Thị Kim L2:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn M, bà Trịnh Thị Kim L2 với ông Nguyễn Hữu H3, bà Trịnh Thanh T3.

- Ông Nguyễn Văn M và bà Trịnh Thị Kim L2 được quyền quản lý, sử dụng phần đất diện tích 32m² tại các điểm 17, 18, 59, 58 của Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Hưng Phú lập ngày 24/7/2024, tọa lạc tại phường Mỹ Phước, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

3.5 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Ngọc H1 và ông Mai Lâm H2:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lâm Ngọc H1, ông Mai Lâm H2 với bà Lê Thị Thu Ng và ông Nguyễn Hữu H3, bà Trịnh Thanh T3.

- Bà Lâm Ngọc H1 và ông Mai Lâm H2 được quyền quản lý, sử dụng phần đất diện tích 95,3m² tại các điểm A, 70, 84, 85, 16, 57, 43, 44, 47 của Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Hưng Phú lập ngày 24/7/2024, tọa lạc tại phường Mỹ Phước, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

3.6 Đối với yêu cầu của bà Trịnh Thanh T3:

3.6.1 Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thanh T3 đối với ông Châu Hùng S và bà Võ Ngọc Kim Tr về việc bồi thường giá trị diện tích đất 4,4m².

3.6.2 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thanh T3 đối với ông Nguyễn Đăng Kh và bà Huỳnh Thị Kiều Tr2:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu H3, bà Trịnh Thanh T3 với ông Nguyễn Đăng Kh, bà Huỳnh Thị Kiều Tr2 vô hiệu. Bà Trịnh Thanh T3 và hàng thừa kế thứ nhất của ông H3 (T3, Tr3, N, Ch) được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 795,3m², thửa số 110, tờ bản đồ số 30 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05165, ngày 12/7/2013 do Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp cho ông Nguyễn Đăng Kh và bà Huỳnh Thị Kiều Tr2.

- Bà Trịnh Thanh T3 và hàng thừa kế thứ nhất của ông H3 (T3, Tr3, N, Ch), ông Nguyễn Đăng Kh và bà Huỳnh Thị Kiều Tr2 có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký biến động hoặc xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

- Sau khi bà Trịnh Thanh T3 và hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Hữu H3 (T3, Tr3, N, Ch) đăng ký biến động hoặc được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải có nghĩa vụ tách thửa, chuyển quyền các diện tích đất được ghi tại mục 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5 của phần quyết định của bản án.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đăng Kh và bà Huỳnh Thị Kiều Tr2, cụ thể:

4.1 Không chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trịnh Thanh T3, ông Nguyễn Hữu H3 với ông Nguyễn Đăng Kh và bà Huỳnh Thị Kiều Tr2.

4.2 Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố: Buộc bà Trịnh Thanh T3 và hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Hữu H3 (T3, Tr3, N, Ch) cùng phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Đăng Kh, bà Huỳnh Thị Kiều Tr2 số tiền vốn, lãi là 328.223.000 đồng (Phần của ông H3 chỉ thực hiện nghĩa vụ trong phạm vi di sản thừa kế của ông H3 để lại).

4.3 Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Đăng Kh và bà Huỳnh Thị Kiều Tr2 yêu cầu bà Trịnh Thanh T3 và hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Hữu H3 (T3, Tr3, N, Ch); ông Châu Hùng S, bà Võ Ngọc Kim Tr; ông Nguyễn Văn T, bà Võ Thị Xuân T1; ông Lê Văn L, bà Nguyễn Thị Mỹ T2; ông Nguyễn Văn M, bà Trịnh Thị Kim L2; bà Lâm Ngọc H1, ông Mai Lâm H2 phải liên đới bồi thường thiệt hại số tiền 7.394.342.000 đồng.

4.4 Không chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bằng giấy tay) giữa ông Châu Hùng S, bà Võ Ngọc Kim Tr; ông Nguyễn Văn T, bà Võ Thị Xuân T1; ông Lê Văn L, bà Nguyễn Thị Mỹ T2; ông Nguyễn Văn

M, bà Trịnh Thị Kim L2; bà Lâm Ngọc H1, ông Mai Lâm H2 với bà Trịnh Thanh T3, ông Nguyễn Hữu H3 vô hiệu.

4.5 Không chấp nhận yêu cầu buộc ông Châu Hùng S, bà Võ Ngọc Kim Tr tháo dỡ, di dời nhà trả phần đất diện tích 104,4m²; ông Nguyễn Văn T, bà Võ Thị Xuân T1 tháo dỡ, di dời nhà trả phần đất diện tích 53,2m²; ông Lê Văn L, bà Nguyễn Thị Mỹ T2 tháo dỡ, di dời nhà trả phần đất diện tích 55,7m²; ông Nguyễn Văn M, bà Trịnh Thị Kim L2 tháo dỡ, di dời nhà trả phần đất diện tích 32m²; bà Lâm Ngọc H1, ông Mai Lâm H2 tháo dỡ, di dời nhà trả phần đất diện tích 95,3m² đất; bà Trịnh Thanh T3 phải tháo dỡ di dời 01 căn nhà phần đất diện tích 60,9m², mái che diện tích 7,3m² và 01 căn nhà gỗ diện tích 46,1m², mái che 13m² và tháo dỡ T bộ 04 khu mộ.

5. Về chi phí tố tụng:

5.1 Buộc ông Nguyễn Đăng Kh và bà Huỳnh Thị Kiều Tr2 phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trịnh Thanh T3 số tiền 3.921.000 đồng.

5.2 Buộc ông Nguyễn Đăng Kh và bà Huỳnh Thị Kiều Tr2 phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn M số tiền 900.000 đồng.

5.3 Buộc ông Nguyễn Đăng Kh và bà Huỳnh Thị Kiều Tr2 phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Lâm Ngọc H1 số tiền 2.280.000 đồng.

5.4 Buộc ông Nguyễn Đăng Kh và bà Huỳnh Thị Kiều Tr2 phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Võ Ngọc Kim Tr số tiền 9.600.000 đồng.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1 Ông Châu Hùng S và bà Võ Ngọc Kim Tr được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0007502 ngày 01/3/2021 và bà Tr được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0000666 ngày 20/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên.

6.2 Ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị Xuân T1 được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0007529 ngày 04/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên.

6.3 Ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị Mỹ T2 được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0007501 ngày 01/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên.

6.4 Ông Nguyễn Văn M và bà Trịnh Thị Kim L2 được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0007500 ngày 01/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên.

6.5 Ông Mai Lâm H2 và bà Lâm Ngọc H1 được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0007496 ngày 26/02/2021 và bà Lâm Ngọc H1 được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0000974 ngày 17/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên.

6.6 Bà Trịnh Thanh T3 và ông Nguyễn Hữu Thành được nhận lại 4.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0002157 ngày 06/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên.

6.7 Bà Trịnh Thanh T3 được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0007523, ngày 03/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên.

6.8 Ông Nguyễn Đăng Kh và bà Huỳnh Thị Kiều Tr2 phải chịu 117.494.000đ (2.100.000 đồng + 115.394.000 đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Án phí được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số: 0000847, 0000848, 0000849, 0000850, 0000913, 0000914, 0000915 cùng ngày 18/01/2022, số 0001966 ngày 16/12/2024 và số 0001679 ngày 23/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên nên ông Kh và bà Tr2 còn phải nộp thêm 57.233.000 đồng.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Đăng Kh và bà Huỳnh Thị Kiều Tr2 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Án phí được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số 0002057 và số 0002059 cùng ngày 07/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên.

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

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chưa thi hành đầy đủ khoản tiền nêu trên thì còn phải chịu lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành 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.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Cao Minh Lễ

Đinh Thị Thu Hằng

Trần Thị Thúy Hà

