| | |
|---|---|
| **TOÀ 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: 104/2023/DS-PT
Ngày: 05-5-2023
V/v tranh chấp: *"Hợp đồng cầm cố chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà*: Ông Lê Thanh Hoàng

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Ngọc Tuấn

Bà Nguyễn Thị Minh Phượng

***- Thư ký phiên toà***: Bà Vương Thị Hồng Nhớ - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh An Giang.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:*** Ông Phạm Trường San - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 05 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh An Giang xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 03/2022/TLPT-DS ngày 27 tháng 01 năm 2022 về việc tranh chấp: *"Hợp đồng cầm cố, chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 149/2020/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện M bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 64/2023/QĐPT-DS ngày 13 tháng 3 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 99/2023/QĐPT-DS ngày 06 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1949; anh Hồ Ngọc A, sinh năm 1969; chị Hồ Thị TA, sinh năm 1972; chị Hồ Thị TY, sinh năm 1973; anh Hồ Ngọc TH, sinh năm 1975; anh Hồ Ngọc Hiệp E, sinh năm 1982; anh Hồ Ngọc C, sinh năm 1985; chị Hồ Thị Ngọc TU, sinh năm 1989, cùng cư trú: thị trấn L, huyện M, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của đồng nguyên đơn: ông Hồ Ngọc C, sinh năm 1985, cư trú: thị trấn L, huyện M, tỉnh An Giang. (Theo văn bản ủy quyền ngày 09/5/2013 và 17/4/2013)

- *Bị đơn:* Ông Trương Minh L, sinh năm 1964; bà Bùi Thị Kim TO, sinh năm 1965, cùng cư trú: thị trấn L, huyện M, tỉnh An Giang.

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

+ Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh An Giang; Địa chỉ: thị trấn M, huyện M, tỉnh An Giang.

+ Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh An Giang; Địa chỉ: thị trấn M, huyện M, tỉnh An Giang.

+ Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam; Địa chỉ: phường Đ, quận T, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật của : Ông Trịnh Ngọc K: Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Văn Q - Giám đốc Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam nghiệp chi nhánh Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn thị trấn L (quyết định ủy ngày 19/6/2014).

+ Anh Hồ Ngọc TH, sinh năm 1975, cư trú: thị trấn L, huyện M, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông TH: ông Hồ Ngọc C, sinh năm 1985, cư trú: thị trấn L, huyện M, tỉnh An Giang. (Theo văn bản ủy quyền ngày 17/4/2013)

Người kháng cáo: ông Hồ Ngọc C, bà Nguyễn Thị T, ông Trương Minh L, bà Bùi Thị Kim TO.

(*Tại phiên tòa ông C, bà T, ông L, bà TO có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt*).

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, các biên bản làm việc trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Hồ Ngọc C trình bày:***

Vào năm 1997 cha mẹ anh là ông U, bà T có thỏa thuận cố cho ông L, bà TO một phần diện tích đất nông nghiệp khoảng 4.500m$^2$ nằm trong phần diện tích 18.576m$^2$ do ông U đứng tên quyền sử dụng đất, thời gian từ năm 1997 đến năm 2001 với giá 25 chỉ vàng 24k, có làm giấy tay. Phần đất này cha mẹ anh đã chuộc lại, ông L, bà TO đã trả đất, như vậy hai bên đã giải quyết xong.

Thời gian sau, vào năm 2001 do gia đình gặp khó khăn nên mẹ anh mới mượn tiền của bà TO nhiều lần tổng cộng là 22.000.000đ, không khả năng trả nên bà cố thêm diện tích khoảng 4.000m$^2$ (vị trí khác với phần đất cố ở trên), sau đó cố thêm 1000m$^2$ liền với phần đất 4.000m$^2$, nhận 02 lần bằng 8.000.000đ (trong số tiền này có 2.000.000đ tiền chuộc xe), việc cầm cố đất và nhận tiền không làm giấy tờ chỉ nói với nhau bằng miệng, việc cố không thời gian, khi nào có tiền thì chuộc, việc này không ai biết.

Đến tháng 10/2006 mẹ anh đến gặp bà TO, ông L để xin chuộc lại đất nhưng bà TO cho rằng mẹ anh đã bán có làm giấy tay vào ngày 22/10/2001, vì vậy bà TO, ông L không cho chuộc lại. Mẹ anh và các con có làm đơn thưa nhờ ấp, xã giải quyết, nhưng không thỏa thuận được. Ngoài việc cầm cố đất gia đình anh không có bán cho bà TO, ông L phần đất nào cả, giấy tờ bà TO cung cấp mẹ anh không biết và cha mẹ anh không ký tên, vì lúc này cha anh bệnh nặng và chết ngày 25/12/2001, trong khi bà TO cung cấp cho Tòa án tờ mua bán ngày 22/10/2001.

Đất hiện nay do bà T đứng tên diện tích 15.366m$^2$ đang thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp thị trấn L vay vốn 300.000.000đ đến tháng 3/2021 là kết thúc(hiện nay đã thanh toán nợ xong với Ngân hàng).

Nay mẹ anh và các con yêu cầu công nhận phần đất 5.666m$^2$ (không yêu cầu trả 6.000m$^2$ như trước đây) mà gia đình đã cố cho ông L, bà TO năm 2001 và đồng ý trả lại bà TO, ông L 30.000.000đ.

**Bị đơn ông Trương Minh L, bà Bùi Thị Kim TO cùng trình bày:** Thừa nhận phần đất cầm cố giữa vợ chồng bà TO với ông U, bà T vào năm 1997 có làm giấy tay và đã giải quyết xong như con bà T trình bày. Năm 2001, ông U, bà T có bán cho vợ chồng bà TO phần đất khoảng 4.000m$^2$ với giá 21.000.000đ và đã giao đủ tiền, nhưng không làm biên nhận, việc bán đất có làm giấy tay vào ngày 22/10/2001 do bà TO viết, ông U, bà T ký tên. Ngoài ra, bà TO còn cho bà T mượn thêm nhiều lần tổng cộng là 10.736.000đ, nên ông U, bà T có bán thêm cho bà TO 1.000m$^2$ với giá 6.000.000đ, phần đất này liền ranh với phần đất 4.000 m$^2$, việc bán này không có làm giấy tờ. Như vậy, trừ vào số tiền mượn trên, bà T còn thiếu lại bà TO 4.736.000đ (trong số này Hồ Ngọc H (BE đã chết mượn 2.000.000đ chuộc xe, 700.000đ đưa cho bà T xài tết, Hồ Ngọc TH (BA) mượn 100.000đ.

Nay vợ chồng bà TO yêu cầu được chuyển quyền sử dụng đất, diện tích 5.666m$^2$ đã mua của bà T, ông U. Yêu cầu bà T và các con cùng trả cho bà TO số tiền 4.736.000đ và trả lãi theo quy định của pháp luật từ tháng 4/2001 cho đến khi xét xử. Đối với số tiền đê bao láng nhựa, trường học tổng cộng 1.100.000đ, bà TO không yêu cầu bà T trả lại.

Bà TO yêu cầu bà T và các con bồi thường thiệt hại số tiền 24.000.000đ tiền thu hoạch lúa đông xuân năm 2010 do bà T và các con thu hoạch lúa của bà.

Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02215(BB702837), diện tích 15.366m$^2$, tờ bản đồ số 50, thửa 56,84,100,115,142,154 của Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho bà Nguyễn Thị T ngày 29/4/2010.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hồ Ngọc TH (BA)**: Không biết gì về việc mượn tiền giữa cha mẹ anh với bà TO, ông L, anh cũng không có mượn 100.000đ.

**Ủy ban nhân dân huyện M trình bày ý kiến**: Ông Hồ Ngọc U, sinh năm 1945 (chồng bà Nguyễn Thị T) được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số 01882/pB ngày 08/11/1997, diện tích 18.578m$^2$ gồm đất lúa, đất màu và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại xã L (cũ) nay là thị trấn L.

Ông U chết ngày 25/12/2001 không để lại di chúc. Đến ngày 29/3/2010 vợ và các con ông U làm văn bản phân chia thừa kế tài sản của ông U để lại là 15.366m$^2$ đất cho bà T, văn bản phân chia tài sản thừa kế được Ủy ban nhân dân thị trấn L chứng thực ngày 29/3/2010.

Do sơ suất của cán bộ chuyên môn, giấy chứng tử của ông U chết ngày 25/12/2001, nhưng trong văn bản phân chia thừa kế lại ghi ông U chết ngày 25/12/1978.

Đến ngày 29/4/2010 bà T được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02215, diện tích 15.366m$^2$ đất trồng lúa.

Do đó việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02215, diện tích 15.366m$^2$ đất trồng lúa cho bà Nguyễn Thị T là đúng đối tượng và đúng trình tự thủ tục theo quy định.

**Chi cục Thi hành án dân sự huyện M có văn bản trình bày ý kiến**: Chi cục Thi hành án dân sự huyện M có thi hành bản án số 297/DSPT ngày 14/8/2009 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử về "Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa các nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, anh Hồ Ngọc TH, chị Hồ Thị TY, anh Hồ Ngọc Hiệp E, chị Hồ Thị TU, anh Hồ Ngọc A và chị Hồ Thị TA, anh Hồ Ngọc C với các bị đơn là bà Bùi Thị Kim TO, ông Trương Minh L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cùng ngụ thị trấn L, huyện M, tỉnh An Giang. Nội dung bản án nêu trên buộc: Ông L, bà TO có nghĩa vụ giao trả cho các nguyên đơn diện tích đất 5.581m$^2$, chi phí đo đạc và định giá 515.000đ, các nguyên đơn hoàn trả cho ông L, bà TO số tiền 118.236.000đ.

Quá trình thi hành án: Đối với phần đất 5.581m$^2$, ông L, bà TO không đồng ý giao trả nên chấp hành viên đã tổ chức cưỡng chế giao cho các nguyên đơn vào ngày 20/01/2010. Riêng khoản bồi hoàn các nguyên đơn đã giao nộp đủ số tiền theo bản án là 118.236.000đ tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện M vào ngày 26/8/2009 và tiền chi phí xuống giống 3.628.000đ để hoàn trả cho ông L, bà TO, nhưng ông L, bà TO không đồng ý nhận theo thông báo của chấp hành viên nên khoản tiền trên đã được gửi tại Ngân hàng, tính đến ngày 21/02/2014 số tiền của ông L, bà TO đang gửi là 170.871.500đ.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 149/2022/DS-ST ngày 09/9/2020 của Toà án nhân dân huyện M đã xử*:**

Căn cứ: Điều 26, 35, 144, 147, 165, 166, 227, 244, 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 122, 123, 129, 131 Bộ luật dân sự

Điều 203 Luật đất đai,

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

**Xử**: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T và các đồng thừa kế của ông Hồ Ngọc U gồm Hồ Ngọc A, Hồ Thị TA, Hồ Thị TY, Hồ Ngọc TH, Hồ Ngọc Hiệp E, Hồ Ngọc C, Hồ Thị Ngọc TU.

Tuyên bố tờ bán đất lập ngày 22/10/2001 và hợp đồng cầm cố đất giữa ông Hồ Ngọc U, bà Nguyễn Thị T với ông Trương Minh L, bà Bùi Thị Kim TO là vô hiệu.

Bà Nguyễn Thị T và các đồng thừa kế của ông Hồ Ngọc U gồm Hồ Ngọc A, Hồ Thị TA, Hồ Thị TY, Hồ Ngọc TH, Hồ Ngọc Hiệp E, Hồ Ngọc C, Hồ Thị Ngọc TU có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho bà TO, ông L số tiền chênh lệch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 250.500.000đ (Hai trăm năm mươi triệu, năm trăm ngàn đồng) và tiền cầm cố đất 6.000.000đ (Sáu triệu đồng), cộng chung là 256.500.000đ (Hai trăm năm mươi sáu triệu, năm trăm ngàn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền đã nộp và lãi tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Bùi Thị Kim TO, ông Trương Minh L buộc bà Nguyễn Thị T và các đồng thừa kế của ông Hồ Ngọc U gồm Hồ Ngọc A, Hồ Thị TA, Hồ Thị TY, Hồ Ngọc TH, Hồ Ngọc Hiệp E, Hồ Ngọc C, Hồ Thị Ngọc TU có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho bà TO, ông L số tiền mượn và lãi 7.802.086đ (Bảy triệu, tám trăm lẻ hai ngàn, không trăm tám mươi sáu đồng).

Bác yêu cầu phản tố của bà Bùi Thị Kim TO, ông Trương Minh L yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tách thửa giao trả cho bà 5.666m$^2$; yêu cầu bồi thường thiệt hại 24.000.000đ; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02215 ngày 29/4/2010 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho bà Nguyễn Thị T.

Bà Nguyễn Thị T và các con phải hoàn lại cho bà TO, ông L ½ số tiền chi phí định giá và đo đạc 1.065.755đ (Một triệu, không trăm sáu mươi lăm ngàn, bảy trăm năm mươi lăm đồng).

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà T thuộc trường hợp không phải chịu án phí, nên không phải hoàn lại tiền tạm ứng án phí.

Các đồng thừa kế của ông Hồ Ngọc U gồm Hồ Ngọc A, Hồ Thị TA, Hồ Thị TY, Hồ Ngọc TH, Hồ Ngọc Hiệp E, Hồ Ngọc C, Hồ Thị Ngọc TU phải chịu án phí 17.909.800đ (Mười bảy triệu, chín trăm lẻ chín ngàn, tám trăm đồng).

Bà Bùi Thị Kim TO, ông Trương Minh L do không được chấp nhận yêu cầu phản tố nên ông, bà phải chịu án phí 17.909.800đ (Mười bảy triệu, chín trăm lẻ chín ngàn, tám trăm đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 9.299.000đ (Chín triệu, hai trăm chín mươi chín ngàn đồng) theo các biên lai nộp tiền số 02020 ngày 31/3/2014, 0003110 ngày 10/12/2014 và 0003686 ngày 17/6/2015, ông bà còn phải nộp tiếp 8.610.800đ (Tám triệu, sáu trăm mười ngàn, tám trăm đồng).

Bản án còn tuyên quyền kháng cáo và thời hạn yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 14/9/2020, ông Hồ Ngọc C kháng cáo với nội dung: "sửa bản án sơ thẩm theo hướng không giải quyết đối với phần bồi hoàn tiền trượt giá…".

Ngày 18/9/2020, ông Trương Minh L, bà Bùi Thị Kim TO kháng cáo với nội dung: sửa bản án sơ thẩm:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng tôi như sau:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng tôi với ông Hồ Ngọc U, bà Nguyễn Thị T đối với diện tích 5.000m$^2$, qua đo đạc thực tế diện tích 5.666m$^2$, buộc bà T cùng các con bà T giao trả cho vợ chồng tôi diện tích đất 5.666m$^2$.

Trong trường hợp Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 5.666m$^2$ thì yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm áp dụng giá theo chứng thư thẩm định giá số 20 ngày 10/02/2020 của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Nam đất có giá 400.000đ /m$^2$ để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Yêu cầu hủy GCNQSDĐ số CH 02215 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho bà Nguyễn Thị T ngày 29/4/2010.

Chấp nhận yêu cầu bồi thường số tiền thu hoạch lúa 24.000.000đ.

**Diễn biến tại phiên tòa hôm nay,**

- Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Hồ Ngọc C vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

- Bị đơn ông Trương Minh L và bà Bùi Thị Kim TO rút lại một phần yêu cầu kháng cáo đó là: **1.** Không tiếp tục yêu cầu ông C và các đồng nguyên đơn bồi thường số tiền thu hoạch lúa 24.000.000đ; **2.** Không yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 5.666m$^2$ và áp dụng giá theo chứng thư thẩm định giá số 20 ngày 10/02/2020 của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Nam đất có giá 400.000đ /m$^2$ để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; **3.** Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo về việc: "Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng tôi với ông Hồ Ngọc U, bà Nguyễn Thị T đối với diện tích 5.000m$^2$, qua đo đạc thực tế diện tích 5.666m$^2$, buộc bà T cùng các con bà T giao trả cho vợ chồng tôi diện tích đất 5.666m$^{2"}$.

**Phần tranh luận tại phiên tòa:** Các đương sự không phát biểu tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu:**

- ***Về tính hợp pháp của kháng cáo*:** Ông Hồ Văn C, ông Trương Minh L, bà Bùi Thị Kim TO thực hiện quyền kháng cáo trong thời hạn luật định nên được Tòa án nhân dân tỉnh An Giang thụ lý giải quyết theo đúng quy định Điều 285 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

***- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán*:** Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn của mình quy định tại Điều 48, 285, 286 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

***- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa*:** Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên toà phúc thẩm; Đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử, thành phần Hội đồng xét xử, sự có mặt của thành viên Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa; phạm vi xét xử phúc thẩm và thủ tục phiên tòa.

***- Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng*:** Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

***- Về việc giải quyết vụ án dân sự*:**

*Về nội dung:* Giữa bà Nguyễn Thị T với ông Trương Minh L, bà Bùi Thị Kim TO phát sinh tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, tổng diện tích 5.666m$^2$ vào năm 2001; tiền vay 4.736.000đ và số tiền thu hoạch lúa 24.000.000đ khi Chi cục Thi hành án dân sự huyện M cưỡng chế giao đất của ông L, bà TO đang quản lý, sử dụng để giao cho bà T theo Bản án dân sự phúc thẩm số 297/2009/DS-PT ngày 14/8/2009 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

**Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn**

**+ Diện tích đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng 4.000m$^2$**

Xét thấy, tờ bán đất ngày 22/10/2001 giữa ông Hồ Ngọc U, bà Nguyễn Thị T với ông Trương Minh L, bà Bùi Thị Kim TO thể hiện nội dung ông U, bà T đồng ý bán 4.000m$^2$ đất cho ông L, bà TO với số tiền 21.000.000đ, sau đó ông L, bà TO đưa thêm cho ông U, bà T 1.000.000đ nữa là 22.000.000đ. Tờ biên nhận có chữ ký của ông U, bà T. Tại Kết luận giám định ngày 06/5/2009 của Phòng kỹ thuật hình sự, Công an tỉnh An Giang, kết luận chữ ký của ông U trên Tờ bán đất với mẫu so sánh là cùng một người ký ra. Do đó, có cơ sở xác định giữa ông U và ông L, bà TO có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 4.000m$^2$. Do việc chuyển nhượng hai bên chỉ làm giấy tay, không thể hiện vị trí đất, thửa đất, không được công chứng, chứng thực nên bị vô hiệu. Hai bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Hai bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng trên diện tích đất 4.000m$^2$; ông L, bà TO cũng không chứng minh được quá trình cải tạo làm tăng diện tích, nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích chuyển nhượng 4.000m$^2$ là có căn cứ. Bản án phúc thẩm số 297/2009/DS-PT ngày 14/8/2009 của Tòa án tỉnh An Giang buộc ông L, bà TO giao trả diện tích đất tranh chấp cho bà T và bà T có nghĩa vụ hoàn trả tiền cho ông L, bà TO. Sau đó, bà T được Chi cục Thi hành án M cưỡng chế giao đất và bà T đã nộp tiền thi hành án cho ông L, bà TO tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện M. Do ông L, bà TO không nhận nên số tiền trên được gửi tại Ngân hàng tính đến ngày 11/01/2023 là 243.968.000đ.

Ngày 26/6/2012 Tòa án nhân dân tối cao hủy bản án phúc thẩm số 297/2009/DS-PT ngày 14/8/2009 của Tòa án tỉnh An Giang và hủy bản án sơ thẩm số 286/2008/DS-ST ngày 19/9/2008 của Tòa án nhân dân huyện M. Tòa án huyện M thụ lý lại năm 2017, đến năm 2020 mới đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm, vẫn xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 4.000m$^2$ vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ, nhưng lại căn cứ giá đất ngày 26/9/2019 để giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu mà không căn cứ chứng thư thẩm định giá ngày 10/02/2020 để giải quyết vụ án là chưa đảm bảo quyền lợi của các bên.

Về xác định lỗi: Khi chuyển nhượng các bên không xác định thửa đất, vị trí đất và hợp đồng không có công chứng, chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên cấp sơ thẩm xác định lỗi ngang nhau là có căn cứ.

Theo chứng thư thẩm định giá số Vc 20/02/21/BĐS-AG ngày 10/02/2020 của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Nam thì diện tích 5.666m$^2$ x 364.000đ = 2.062.424.000 đồng, tuy nhiên tờ mua bán đất ngày 22/10/2001, giữa ông U, bà T thỏa thuận chuyển nhượng cho ông L, bà TO diện tích 4000m$^2$. Do đó 4000m$^2$ x 364.000đ = 1.456.000.000đ, chênh lệch là 1.456.000.000đ - 22.000.000đ = 1.434.000.000đ, thiệt hại do trượt giá này mỗi bên phải chịu ½ bằng 717.000.000 đồng. Như vậy, số tiền phía bà T và các đồng thừa kế của ông Hồ Ngọc U gồm Hồ Ngọc A, Hồ Thị TA, Hồ Thị TY, Hồ Ngọc TH, Hồ Ngọc Hiệp E, Hồ Ngọc C, Hồ Thị Ngọc TU hoàn trả lại cho bà TO, ông L đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 4000m$^2$ là 717.000.000đ + 22.000.000đ = 739.000.000đ.

**+ Đối với diện tích đất 1.000m$^2$:** Bà T cho rằng các bên thỏa thuận cố đất, còn bà TO cho rằng là thỏa thuận chuyển nhượng. Tuy nhiên, cả hai bên đều không có chứng cứ chứng minh cho thỏa thuận này. Theo thỏa thuận chuyển nhượng giữa hai bên thì giá chuyển nhượng diện tích 4.000m$^2$ là 22.000.000đ (tương đương 5.500.000đ/1.000m$^2$). Do đó, với số tiền 6.000.000đ thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.000m$^2$ là phù hợp hơn giá các bên thỏa thuận cầm cố như bà T trình bày. Phù hợp với lời trình bày của bà Trần Thị Mỹ CH cán bộ thu thuế của thị trấn L từ năm 1999 đến năm 2007 đã xác định có nghe bà TO nói đã mua đất của ông U, bà T hai lần diện tích 4.000m$^2$ và 1.000m$^2$ đất nông nghiệp và bà TO là người đóng thuế. Như vậy, xác định diện tích đất 1.000m$^2$ là hợp đồng chuyển nhượng với giá 6.000.000đ, các bên chỉ thỏa thuận miệng, không làm hợp đồng, không tuân thủ về nội dung và hình thức. Nên bị vô hiệu, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Về xác định lỗi: Khi chuyển nhượng các bên chỉ thỏa thuận miệng không làm hợp đồng, không xác định thửa đất, vị trí đất dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên lỗi là ngang nhau.

Theo chứng thư thẩm định giá số Vc 20/02/21/BĐS-AG ngày 10/02/2020 của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Nam thì đất có giá 364.000đ/m$^2$. Do đó 1000m$^2$ x 364.000đ = 364.000.000đ, chênh lệch là 364.000.000đ - 6.000.000đ = 358.000.000đ, thiệt hại do trượt giá này mỗi bên phải chịu ½ bằng 179.000.000 đồng.

Như vậy, số tiền phía bà T và các đồng thừa kế của ông Hồ Ngọc U gồm Hồ Ngọc A, Hồ Thị TA, Hồ Thị TY, Hồ Ngọc TH, Hồ Ngọc Hiệp E, Hồ Ngọc C, Hồ Thị Ngọc TU hoàn trả lại cho bà TO, ông L đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1000m$^2$ là 179.000.000đ + 6.000.000đ = 185.000.000đ.

Do đó, tổng số tiền mà bà T và các thừa kế của ông Hồ Ngọc U gồm Hồ Ngọc A, Hồ Thị TA, Hồ Thị TY, Hồ Ngọc TH, Hồ Ngọc Hiệp E, Hồ Ngọc C, Hồ Thị Ngọc TU hoàn trả lại cho bà TO, ông L số tiền chênh lệch đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 4000m$^2$ và diện tích 1000m$^2$ là 739.000.000đ + 185.000.000đ = 924.000.000đ, nhưng được khấu trừ vào số tiền bà T đã nộp và lãi tại Chi cục thi hành án dân sự huyện M tính đến ngày 11/01/2013 là 243.968.000đ.

Hiện nay, diện tích 4000m$^2$ và diện tích 1000m$^2$ do bà T và anh C đang quản lý, canh tác nên bà TO, ông L không phải thực hiện nghĩa vụ giao đất.

**- Yêu cầu phản tố của ông L, bà TO**

+ Ông L, bà TO yêu cầu bà T và các con ông U có nghĩa vụ giao trả đất và tách thửa diện tích 5.666m$^2$ đất nông nghiệp, xét thấy: Do hợp đồng chuyển nhượng hai bên không tuân thủ về hình thức và nội dung không thể hiện bà T chuyển nhượng đất, do đó hợp đồng vô hiệu nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của bà TO, ông L là có căn cứ.

+ Đối với yêu cầu trả số tiền 4.736.000đ và tính lãi suất từ ngày 07/02/2014 đến khi xét xử sơ thẩm, nhận thấy: Tại hồ sơ có một tờ giấy ghi nhiều khoản tiền cộng lại là 10.736.000đ trừ tiền cố đất 6.000.000đ, còn lại 4.736.000đ, phía nguyên đơn cũng xác định trong số tiền 30.000.000đ có tiền mượn, nhưng không có cơ sở gì chứng minh. Bà TO, ông L không thừa nhận việc trả tiền này. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này của bà TO, ông L và buộc bà T và các đồng thừa kế của ông U có nghĩa vụ trả vốn và lãi cho ông L, bà TO số tiền 7.802.086đ là có căn cứ.

+ Đối với yêu cầu của ông L, bà TO về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02215 ngày 29/4/2010 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho bà Nguyễn Thị T đứng tên, nhận thấy: Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông U, bà T với ông L, bà TO vô hiệu và UBND huyện M xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T là đúng đối tượng và đúng trình tự thủ tục theo quy định nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố này của ông L, bà TO là có căn cứ.

+ Đối với yêu cầu bồi thường tiền thu hoạch lúa 24.000.000đ, tại phiên tòa phúc thẩm ông L, bà TO rút lại yêu cầu này nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ.

- Đối với việc thế chấp quyền sử dụng đất của anh Hồ Ngọc C và bà Nguyễn Thị T vay vốn tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh thị trấn L, nhận thấy: việc vay vốn và thế chấp quyền sử dụng đất đảm bảo đúng theo trình tự, thủ tục và phía anh C bà T cũng đã thanh toán xong đối với hợp đồng vay vốn này vào năm 2021 nên không đề cập đến.

Do đó, có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trương Minh L, bà Bùi Thị Kim TO. Ông Hồ Ngọc C kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở xem xét chấp nhận.

**Bởi các lẽ trên,**

Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, phúc xử: Không chấp nhận kháng cáo của ông Hồ Ngọc C; chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trương Minh L, bà Bùi Thị Kim TO; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 149/2020/DS-ST ngày 09/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện M.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Trương Minh L, bà Bùi Thị Kim TO đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 5.666m$^2$ vô hiệu và đình chỉ yêu cầu bồi thường số tiền thu hoạch lúa 24.000.000đ.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T và các đồng thừa kế của ông Hồ Ngọc U gồm Hồ Ngọc A, Hồ Thị TA, Hồ Thị TY, Hồ Ngọc TH, Hồ Ngọc Hiệp E, Hồ Ngọc C, Hồ Thị Ngọc TU.

Tuyên bố Tờ bán đất ngày 22/10/2001 diện tích 4.000m$^2$ và hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 1.000m$^2$ giữa ông U, bà T với ông L, bà TO vô hiệu.

Bà Nguyễn Thị T và các thừa kế của ông Hồ Ngọc U gồm: Hồ Ngọc A, Hồ Thị TA, Hồ Thị TY, Hồ Ngọc TH, Hồ Ngọc Hiệp E, Hồ Ngọc C, Hồ Thị Ngọc TU hoàn trả cho bà TO, ông L số tiền chênh lệch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 4000m$^2$ và diện tích 1000m$^2$ là 739.000.000đ + 185.000.000đ = 924.000.000đ, nhưng được khấu trừ vào số tiền bà T đã nộp và lãi tại Chi cục thi hành án dân sự huyện M tính đến ngày 11/01/2013 là 243.968.000đ.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông L, bà TO. Buộc bà T và các đồng thừa kế của ông U gồm: Hồ Ngọc A, Hồ Thị TA, Hồ Thị TY, Hồ Ngọc TH, Hồ Ngọc Hiệp E, Hồ Ngọc C, Hồ Thị Ngọc TU có trách nhiệm liên đới trả cho bà TO, ông L số tiền vay và lãi là 7.802.086đ.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông L, bà TO yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tách thửa giao trả cho bà 5.666m$^2$; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02251 ngày 29/4/2010 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho bà Nguyễn Thị T đứng tên.

Về án phí, chi phí tố tụng: Nguyên đơn và bị đơn phải chịu theo quy định.

Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm không sửa, đề nghị giữ nguyên.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và qua kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

**[1]** Về thủ tục kháng cáo: Các đương sự trong vụ án bao gồm nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Hồ Ngọc C, bị đơn ông Trương Minh L và bà Bùi Thị Kim TO nộp đơn kháng cáo, đóng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

**[2]** Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Hồ Ngọc C, bị đơn ông Trương Minh L, bà Bùi Thị Kim TO có mặt. Riêng người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện M có đơn xin xét xử vắng mặt; Đại diện Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, Chi cục thi hành án dân sự huyện M vắng mặt không có lý do mặc dù đã được tống đạt hợp lệ lần hai, do đó việc xét xử sẽ được tiến hành theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa hôm nay, ông L, bà TO rút lại một phần yêu cầu kháng cáo đó là:

- Không tiếp tục yêu cầu ông C và các đồng nguyên đơn bồi thường số tiền thu hoạch lúa 24.000.000 đồng;

- Không yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 5.666m$^2$ và áp dụng giá theo chứng thư thẩm định giá số 20 ngày 10/02/2020 của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Nam đất có giá 400.000đ/m$^2$ để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Xét thấy việc ông L, bà TO rút lại một phần yêu cầu kháng cáo là trên tinh thần tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật, nghĩ nên chấp nhận và đình chỉ một phần yêu cầu kháng cáo của ông L, bà TO.

**[3]** Nội dung tranh chấp:

Xét yêu cầu kháng cáo của ông L, bà TO về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng ông, bà với ông Hồ Ngọc U, bà Nguyễn Thị T đối với diện tích 5.000m$^2$, qua đo đạc thực tế diện tích 5.666m$^2$, buộc bà T cùng các con bà T giao trả cho vợ chồng bà diện tích đất 5.666m$^{2"}$. Hội đồng xét xử xét thấy:

Do có mối quan hệ bà con ruột thịt, giữa bà L và ông U (đã chết) là anh em cô cậu ruột với nhau. Vào năm 1997 hai bên đã phát sinh quan hệ hợp đồng cầm cố đất và đã giải quyết xong. Đến năm 2001 theo lời trình bày của bà T là do cần tiền nên bà đã nhiều lần hỏi vay của bà TO, khi số tiền lên đến 22.000.000 đồng, do không có khả năng trả nên bà đã cố cho bà TO 4.000m$^2$ đất ruộng hình thức như để bảo đảm cho việc vay tiền, việc cố đất không làm giấy tờ, không thỏa thuận thời gian chuộc khi nào có tiền thì bà sẽ chuộc lại đất.

Khoảng thời gian sau đó bà tiếp tục cố thêm cho bà TO 1000m$^2$ cũng không làm giấy tờ, số tiền cố là 6.000.000 đồng sau đó có vay thêm để chi xài trong gia đình tổng số tiền là 10.736.000 đồng, như nội dung vụ án.

Bà TO không thừa nhận lời trình bày của bà T, bà cho rằng vào ngày 21/10/2001, ông U, bà T có chuyển nhượng cho vợ chồng bà phần đất 4.000m$^2$ với giá 21.000.000 đồng và bà T vay thêm 1.000.000 đồng để chuộc giấy đất đang thế chấp tại Ngân hàng về, bà đã giao đủ tiền, nhưng không làm biên nhận, việc chuyển nhượng có

làm giấy tay do chính bà viết, ông U, bà T ký tên. Ngoài ra, bà còn cho bà T vay thêm nhiều lần tổng cộng là 10.736.000 đồng, nên ông U, bà T có chuyển nhượng thêm cho bà 1.000m$^2$ với giá 6.000.000 đồng.

Nay bà TO yêu cầu được chuyển quyền sử dụng đất, diện tích 5.666m$^2$ đã nhận chuyển nhượng từ bà T, ông U. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02215 (BB702837), diện tích 15.366m$^2$, tờ bản đồ số 50, thửa 56, 84,100,115,142,154 của Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho bà Nguyễn Thị T ngày 29/4/2010.

Xét yêu cầu khởi kiện của bà T cùng các đồng nguyên đơn cũng như yêu cầu kháng cáo của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy: Bà T cùng các con của bà cho rằng đã hai lần thực hiện việc cố đất cho bà TO, ông L nhưng không có giấy tờ và chứng cứ để chứng minh cho nên lời trình bày này là không có căn cứ để chấp nhận. Đối với tờ chuyển nhượng đất lập ngày 21/10/2001, chữ ký của ông Hồ Ngọc C so với các mẫu so sánh đã được phòng kỹ thuật hình sự kết luận giám định là do cùng một người ký ra, do đó đã đủ căn cứ kết luận việc ông U đã đồng ý và thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông L, bà TO, riêng bà T đã từ chối không yêu cầu giám định chữ ký. Xét thấy bà là nguyên đơn khởi kiện nhưng từ chối cung cấp chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình và bà phải chịu hậu quả về việc đó. Do đó cần đi đến kết luận rằng việc bà cho rằng bà không biết, không ký tên vào tờ nhượng đất là không có cơ sở để chấp nhận.

Như vậy có căn cứ để kết luận phần đất diện tích 4000m$^2$ là do ông U, bà T chuyển nhượng cho ông L, bà TO chứ không phải là cầm cố như lời của các nguyên đơn trình bày.

Đối với phần đất 1.000m$^2$, tương tự như vậy bà T và các con kiện cho rằng là cầm cố nhưng không có chứng cứ gì để chứng minh nên không có căn cứ để chấp nhận và khi đã có đủ căn cứ để kết luận rằng ông U, bà T đã chuyển nhượng phần đất có diện tích 4000m$^2$ cho ông L, bà TO, thì phần diện tích còn lại 1.000m$^2$ là chuyển nhượng chứ không phải là cầm cố, nếu xét về điều kiện giá đất của thời điểm năm 2001, vì khi chuyển nhượng 4.000m$^2$ với số tiền 22.000.000 đồng, tương ứng với mỗi công là 5.500.000 đồng thì số tiền 6000.000 đồng tương ứng với 1.000m$^2$ đất thì việc chuyển nhượng đất là phù hợp, hơn là cầm cố. Hơn nữa phần 1000m$^2$ này nằm liền kề với phần 4000m$^2$ ông L, bà TO nhận chuyển nhượng để thuận lợi hơn cho việc canh tác của mình.

Về tính pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng: Vào thời điểm chuyển nhượng, đất này ông U đã được cấp GCNQSDĐ số 01882/pB ngày 08/11/1997, diện tích 18.578m$^2$.

Tuy nhiên hợp đồng đã không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật nghĩa là vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng.

Tuy nhiên, vợ chồng ông L, bà TO đã có quá trình sử dụng đối với phần đất này, thời gian từ năm 2001 đến năm 2007, thời điểm xảy ra tranh chấp là hơn 6 năm, trong

quá trình đó ông bà cũng đã hoàn thành nghĩa vụ thuế cho Nhà nước, đóng tiền làm đê bao láng nhựa làm đường ra cánh đồng lớn theo chủ trương chung của địa phương số tiền 1.100.000 đồng của thời điểm trước năm 2007. Ngoài ra khi nhận chuyển nhượng đất từ ông U, bà T, ông L và bà TO đã phá thêm đất bờ ruộng cạnh bên của chính mình cho tiện lợi hơn trong việc canh tác, tưới tiêu, nên diện tích thực tế hiện nay là 5.666m$^2$ và việc này các nguyên đơn cũng không phản đối.

Ông bà cũng không bị xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, như vậy căn cứ vào nội dung hướng dẫn của Nghị quyết 02/2004-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về hướng dẫn áp dụng pháp luật trong các lĩnh vực dân sự, hôn nhân gia đình, thì đây là trường hợp mà pháp luật sẽ công nhận hợp đồng cho các bên.

Do đó việc cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng vô hiệu và chỉ yêu cầu bà T cùng các con trả lại tiền, bồi thường trượt giá đất theo kết quả định giá của năm 2019 mà không đề cập gì đến kết quả thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá miền Nam năm 2020 là một điều không thể chấp nhận được và điều này đã gây thiệt hại đến quyền lợi của bà TO và ông L.

Đối với phần diện tích tăng thêm 666m$^2$ hiện nay các bên cũng không tranh chấp phần diện tích vượt quá này và nó cũng nằm trong 01 thửa đất đó là thửa 154 do bà T đứng tên nên cũng tiện lợi cho việc sang tên và tách thửa sau này.

Về việc bà TO, ông L yêu cầu hủy GCNQSDĐ đã cấp cho bà T là không có căn cứ để chấp nhận, bởi lẽ theo nội dung hướng dẫn của công văn 64/TANDTC-PC ngày 03 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân Tối cao thì đây là trường hợp được cấp đổi giấy lần hai thông qua một giao dịch dân sự mà cụ thể ở đây là được nhận thừa kế nên không cần thiết phải hủy giấy mà sau khi án có hiệu lực các bên đương sự liên hệ với các cơ quan chuyên môn có thẩm quyền chỉnh lý, biến động về đất đai là đủ.

Như vậy khi hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được công nhận và ông L, bà TO được quyền sử dụng phần đất có diện tích 5.666m$^2$ thì bà T và các đồng thừa kế của bà sẽ được nhận lại số tiền mà bà đã nộp để thi hành án cho ông L, bà TO, số tiền được xác định là 243.968.000 đồng được Chi cục thi hành án dân sự huyện M mở tài khoản tại Ngân hàng tính đến ngày 13/01/2023.

Về số cây trồng ở trên đất: Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 26 tháng 09 năm 2019 của Tòa án cấp sơ thẩm thì trên đất có 164 cây xoài được trồng từ 01 đến 04 năm tuổi và giá của mỗi cây được định từ 120 đến 600.000đ/cây. Tuy nhiên không xác định được cụ thể bao nhiêu cây có giá 120.000đ và bao nhiêu cây có giá 600.000đ. Do đó cần lấy giá trung bình cộng lại chia hai, cụ thể như sau: 120.000đ + 600.000đ : 2 = 360.000đ cây.

Do số cây này ông C trồng, nay đất được giao cho bà TO và ông L được sử dụng, do đó bà TO và ông L phải hoàn trả lại tiền theo giá trị cho ông C: 164 cây x 360.000đ = 59.040.000 đồng là phù hợp với pháp luật.

Về số tiền chi phí xem xét thẩm định lại ở cấp phúc thẩm là 2.500.000 đồng bà TO đã nộp ngày 10/8/2022 tự nguyện chịu nên không xem xét, giải quyết trong phần quyết định.

Về số tiền chi phí thẩm định giá mà bà TO đã nộp theo phiếu thu ngày 11/02/2020 là 5.000.000 đồng, cấp sơ thẩm không đề cập xem xét giải quyết. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm bà TO cũng tự nguyện chịu mà không yêu cầu ông C hoàn trả lại nên cấp phúc thẩm công nhận và không xem xét, giải quyết trong phần quyết định.

Do yêu cầu kháng cáo của ông L, bà TO được chấp nhận và ông bà sẽ được nhận lại đất từ ông Hồ Ngọc C. Ông C và các đồng thừa kế của mình được nhận lại tiền của ông đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện M nên yêu cầu kháng cáo của ông Hồ Ngọc C về việc không đồng ý trả tiền trượt giá đất sẽ không được chấp nhận.

Từ những căn cứ nêu trên xét thấy cần phải sửa án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện M.

**[4]** Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của ông L, bà TO được chấp nhận nên không phải chịu tiền án phí phúc thẩm. Do kháng cáo của ông Hồ Ngọc C không được chấp nhận nên phải chịu tiền án phí phúc thẩm theo quy định.

Tiền án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét lại theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 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, tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trương Minh L, bà Bùi Thị Kim TO.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hồ Ngọc C và các đồng nguyên đơn về việc "không giải quyết đối với phần bồi hoàn tiền trượt giá".

- Đình chỉ một phần yêu cầu kháng cáo của ông Trương Minh L, bà Bùi Thị Kim TO về việc: "Yêu cầu ông C và các đồng nguyên đơn bồi thường số tiền thu hoạch lúa 24.000.000đ; yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 5.666m$^2$ và áp dụng giá theo chứng thư thẩm định giá số 20 ngày 10/02/2020 của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Nam đất có giá 400.000đ/m$^2$ để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu".

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 149/2020/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện M, tỉnh An Giang.

Căn cứ: Điều 26, 35, 144, 147, 165, 166, 227, 244, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 122, 123, 129, của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai,

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

**Xử**: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T và các đồng thừa kế của ông Hồ Ngọc U gồm Hồ Ngọc A, Hồ Thị TA, Hồ Thị TY, Hồ Ngọc TH, Hồ Ngọc Hiệp E, Hồ Ngọc C, Hồ Thị Ngọc TU.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 5.666m$^2$ giữa ông Hồ Ngọc U, bà Nguyễn Thị T với ông Trương Minh L, bà Bùi Thị Kim TO là có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà Nguyễn Thị T và các đồng thừa kế của ông Hồ Ngọc U gồm Hồ Ngọc A, Hồ Thị TA, Hồ Thị TY, Hồ Ngọc TH, Hồ Ngọc Hiệp E, Hồ Ngọc C, Hồ Thị Ngọc TU phải giao trả lại cho ông Trương Minh L, bà Bùi Thị Kim TO phần đất có diện tích 5.666m$^2$ tại các điểm 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11 theo "Bản vẽ hiện trạng khu đất tranh chấp" ngày 08/11/2013 của Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh M và theo GCNQSDĐ số CH02215 ngày 29/4/2010 do bà Nguyễn Thị T đứng tên.

Khi án có hiệu lực pháp luật, Ông Trương Minh L, bà Bùi Thị Kim TO có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký QSDĐ theo quy định của pháp luật về đất đai. Bà Nguyễn Thị T và các đồng thừa kế của ông Hồ Ngọc U gồm Hồ Ngọc A, Hồ Thị TA, Hồ Thị TY, Hồ Ngọc TH, Hồ Ngọc Hiệp E, Hồ Ngọc C, Hồ Thị Ngọc TU có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký biến động giảm về QSDĐ theo quy định của pháp luật về đất đai.

Bà Nguyễn Thị T và các đồng thừa kế của ông Hồ Ngọc U gồm Hồ Ngọc A, Hồ Thị TA, Hồ Thị TY, Hồ Ngọc TH, Hồ Ngọc Hiệp E, Hồ Ngọc C, Hồ Thị Ngọc TU được nhận lại số tiền 243.968.410 đồng (hai trăm bốn mươi ba triệu chín trăm sáu mươi tám nghìn bốn trăm mười đồng) (tính đến ngày 13/01/2023 theo nội dung công văn số 356/CV-CCTHADS của Chi cục thi hành án dân sự huyện M), các ông, bà đã nộp để trả lại tiền cố đất cho ông L, bà TO tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện M (mở tài khoản tại Ngân hàng).

Buộc ông L, bà TO bồi thường hoa lợi là các cây trồng trên đất cho Bà Nguyễn Thị T và các đồng thừa kế của ông Hồ Ngọc U gồm Hồ Ngọc A, Hồ Thị TA, Hồ Thị TY, Hồ Ngọc TH, Hồ Ngọc Hiệp E, Hồ Ngọc C, Hồ Thị Ngọc TU với số tiền 59.040.000 đồng (Năm mươi chín triệu không trăm bốn chục nghìn đồng).

Ông L, bà TO được quyền sở hữu 164 cây xoài được trồng trên đất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 26 tháng 09 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện M.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Bùi Thị Kim TO, ông Trương Minh L buộc bà Nguyễn Thị T và các đồng thừa kế của ông Hồ Ngọc U gồm Hồ Ngọc A, Hồ Thị TA, Hồ Thị TY, Hồ Ngọc TH, Hồ Ngọc Hiệp E, Hồ Ngọc C, Hồ Thị Ngọc TU có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho bà TO, ông L số tiền mượn và lãi 7.802.086 đồng (Bảy triệu, tám trăm lẻ hai nghìn, không trăm tám mươi sáu đồng).

Bà Nguyễn Thị T và các con phải hoàn lại cho bà TO, ông L ½ số tiền chi phí định giá và đo đạc 1.065.755 đồng (Một triệu, không trăm sáu mươi lăm ngàn, bảy trăm năm mươi lăm đồng).

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Các đồng thừa kế còn lại của ông Hồ Ngọc U gồm Hồ Ngọc A, Hồ Thị TA, Hồ Thị TY, Hồ Ngọc TH, Hồ Ngọc Hiệp E, Hồ Ngọc C, Hồ Thị Ngọc TU phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Bùi Thị Kim TO, ông Trương Minh L phải chịu 2.952.000 đồng (hai triệu chín trăm năm mươi hai nghìn đồng) án phí DSST, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 9.299.000đ (Chín triệu, hai trăm chín mươi chín ngàn đồng) theo các biên lai nộp tiền số 02020 ngày 31/3/2014, 0003110 ngày 10/12/2014 và 0003686 ngày 17/6/2015. Chi cục thi hành án dân sự huyện M hoàn lại cho ông L, bà TO 6.347.000 đồng (sáu triệu ba trăm bốn mươi bảy nghìn đồng) tiền án phí còn lại.

Về án phí phúc thẩm: Ông L, bà TO không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Chi cục thi hành án dân sự huyện M hoàn lại cho ông L, bà TO 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0013812, 0013810 cùng ngày 03/11/2020.

Ông Hồ Ngọc C phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được chuyển từ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0013837 ngày 24/11/2020.

Những Quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số: 149/2020/DS-ST ngày 09/09/2020 của Tòa án nhân dân huyện M, không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong 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 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.

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

***Nơi nhận:***
- TAND cấp cao tại TP. HCM;
- VKSNDtỉnh AG;
- TAND huyện M;
- THA huyện M;
- Toà Dân sự;
- Văn phòng Tòa án tỉnh;
- Phòng KTNV & THA;
- Đương sự " Để thi hành"
- Lưu hồ sơ vụ án.

**Lê Thanh Hoàng**

# CÁC THẨM PHÁN - THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA