

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 270/2024/DS-PT

Ngày: 08-5-2024

*V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất.*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cúc

Các thẩm phán: Ông Dương Tuấn Vinh

Ông Nguyễn Văn Khương

- Thư ký phiên tòa: bà Hoàng Thị Kim Nhi – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: ông Trần Đăng Ri – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 28/2024/TLPT- DS ngày 11 tháng 01 năm 2024 về việc “*tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”; do Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2023/DS-PT ngày 12 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa án ra xét xử số 880/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị Lệ T, sinh năm 1952; địa chỉ: tổ D, khóm V, phường V, thành phố C, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của bà T: ông Trần Minh K, sinh năm 1972; địa chỉ tạm trú: số G, khóm V, phường V, thành phố C, tỉnh An Giang (có mặt).

- Bị đơn: ông Chiêm Văn H, sinh năm 1974; nơi cư trú: tổ G, khóm V, phường V, thành phố C, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của ông H: ông Phan Văn B, sinh năm 1974; nơi cư trú: ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân thành phố C; địa chỉ: số A L, phường C, thành phố C, tỉnh An Giang (vắng mặt);

2. Bà Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1974; nơi cư trú: tổ D, ấp K, phường V, thành phố C, tỉnh An Giang (vắng mặt);

3. Bà Hồ Thị Ú, sinh năm 1974; nơi cư trú: tổ C, khóm V, phường C, thành phố C, tỉnh An Giang;

Người đại diện hợp pháp của bà Ú: ông Đỗ Hoàng N, sinh năm 1973; nơi cư trú: ấp B, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang (có mặt).

4. Ông Trần Minh K, sinh năm 1972; Địa chỉ tạm trú: số G, khóm V, phường V, thành phố C, tỉnh An Giang (có mặt);

5. Ông Đỗ Hoàng N, sinh năm 1973; Nơi cư trú: ấp B, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang (có mặt).

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn bà Trần Thị Lệ T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo nội dung đơn khởi kiện, đại diện nguyên đơn ông Trần Minh K trình bày:

Ngày 15/4/2004, bà Trần Thị Lệ T nhận chuyển nhượng đất diện tích ngang 5m x 18m = 90m² tại phường V, thị xã C với giá 16.000.000đ của ông Chiếm Văn H, bà T đã trả 16.000.000đ. Thời điểm này, ông H chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) và có nghĩa vụ đóng 18.000.000đ khi nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T đã quản lý đất và xây nhà trên đất từ năm 2004; có hiện trạng như Biên bản thẩm định ngày 03/11/2020. Nay, bà T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông H.

Ngày 14/7/2021, bà Trần Thị Lệ T khởi kiện bổ sung, bà yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02689 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 02/12/2016, do ông Chiếm Văn H đứng tên chủ sử dụng.

Ngày 22/6/2022, bà Trần Thị Lệ T khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 03/12/2019 giữa ông Chiếm Văn H với ông Võ Hoàng N1.

Đại diện bị đơn ông Phan Văn B trình bày:

Ông H bán cho bà T quyền sử dụng đất với số tiền 34.000.000 đồng. bà T đưa trước 15.000.000 đồng. Phần còn lại sau khi Nhà nước có thông báo đóng tiền để đăng ký sử dụng đất thì bà T phải có trách nhiệm đưa tiền cho ông H đi đăng ký. Năm 2014, Nhà nước thông báo nộp tiền, ông H đến gặp bà T yêu cầu bà đưa tiền nhưng từ 2014-2016, bà T không đưa tiền và bà T xác định căn nhà này bà đã cho con là Nguyễn Thị Kim C nên ông H liên hệ đến gặp bà C để yêu cầu bà C đưa tiền để ông H nộp tiền làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất. Năm 2016, bà C kêu bán căn nhà, lúc này bà Hồ Thị Ú có nhà cặp nhà bà C đồng ý

mua. Sau khi thỏa thuận, bà Ú mới biết nguồn gốc đất này là của ông H, chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các bên hẹn gặp nhau. Theo đó, ông H làm giấy tay mua bán đất và bà Ú đã giao 70.000.000đ tại UBND xã V, còn 100.000.000đ thì bà Ú giao 82.000.000đ cho bà C, còn 18.000.000đ thì bà Ú đưa cho ông H thực hiện nghĩa vụ tài chính để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 12/12/2016, ông H cùng với bà Hồ Thị Ú ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng. Tuy nhiên, do phát sinh tranh chấp nên Tòa án giải quyết bằng Quyết định 08/2018/QĐST-DS ngày 22/3/2018 của Tòa đã có hiệu lực pháp luật.

Năm 2019, ông H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hoàng N2 và hồ sơ chuyển nhượng đất đã được ông N2 đã nộp hồ sơ xin đăng bộ.

Ngày 25/6/2018, ông Chiêm Văn H có gửi đơn phản tố, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H và bà T, đồng thời giải quyết hậu quả theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Hoàng N trình bày: thống nhất nội dung như đại diện của ông H trình bày.*

Nay, ông yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Chiêm Văn H được công chứng ngày 03/12/2019.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2023/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã tuyên xử:

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Lệ T đối với ông Chiêm Văn H về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/5/2004 và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD603576, số vào sổ CH02689/QSĐĐ/Fa, thửa đất số 90, tờ bản đồ số 8, diện tích 90m², tọa lạc tại xã V, thành phố C tỉnh An Giang do UBND thành phố C ngày 02/12/2016 cấp cho ông Chiêm Văn H.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Chiêm Văn H đối với bà Trần Thị Lệ T.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/5/2004 vô hiệu từ thời điểm xác lập;

Ông Chiêm Văn H phải có nghĩa vụ trả cho bà T số tiền (về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu) 239.448.000đ và 16.000.000đ.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hoàng N2 đối với bị đơn Chiêm Văn H.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 03/12/2019 giữa ông Chiêm Văn H với ông Võ Hoàng N1. Ông Võ Hoàng N1 được đứng tên quyền sử dụng đất 90m² thể hiện tại các điểm 16, 17, 18, 19 của Bản trích đo hiện trạng ngày 7/7/2020 của Văn phòng Đ chi nhánh C1 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD603576, số vào sổ CH02689/QSĐĐ/Fa, thửa đất số 90, tờ bản đồ số 8, diện

tích 90m², tọa lạc tại xã V, thành phố C tỉnh An Giang do UBND thành phố C ngày 02/12/2016 cấp cho ông Chiếm Văn H đứng tên.

Ông Võ Hoàng N1 phải có nghĩa vụ trả giá trị nhà 51.379.000đ cho bà Trần Thị Lệ T. Ông N1 có quyền sở hữu nhà có diện tích 103,1m² thể hiện tại các điểm 3, 4, 15, 14, 13, 12 của Bản trích đo hiện trạng ngày 7/7/2020 của Văn phòng Đ chi nhánh C1 lập.

Bà Trần Thị Thị T, bà Nguyễn Thị Kim C có trách nhiệm giao nhà có diện tích 103,1m² thể hiện tại các điểm 3, 4, 15, 14, 13, 12 của Bản trích đo hiện trạng lập ngày 7/7/2020 và gắn liền diện tích đất 90m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD603576, số vào sổ CH02689/QSĐĐ/Fa, thửa đất số 90, tờ bản đồ số 8, diện tích 90m², tọa lạc tại xã V, thành phố C tỉnh An Giang do UBND thành phố C ngày 02/12/2016 do ông Chiếm Văn H đứng tên.

Bà T, bà C được quyền lưu cư 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai đăng ký quyền sử dụng đất, biến động đất đai theo quy định pháp luật.

Chi phí tố tụng: Đo đạc, thẩm định 2.973.400đ do ông H nộp, chi phí này bà T chịu nên bà hoàn trả 2.973.400đ cho ông H.

Ông N1 tạm ứng chi phí định giá 4.500.000đ theo Biên bản nghiệm thu và thanh lý hợp đồng số 751/2022, chi phí này bà T chịu nên bà T phải hoàn trả 4.500.000đ cho ông N1.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/10/2023, nguyên đơn bà Trần Thị Lệ T kháng cáo đối với toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Trong phần tranh luận:

- Ông Trần Minh K đại diện cho bà T trình bày: bà T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo nhưng rút lại yêu cầu kháng cáo đối với quyết định đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà T. Bà T yêu cầu bác yêu cầu phản tố của ông H và yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H vì bà đã thanh toán hết tiền chuyển nhượng đất với giá là 16.000.000đ và đã xây nhà ở từ năm 2004 đến nay.

- Ông Chiếm Văn H do ông Phan Văn B đại diện trình bày đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Hoàng N trình bày: đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm; trong trường hợp Hội đồng xét xử không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và

ông H thì ông yêu cầu ông H phải bồi thường thiệt hại cho ông N theo quy định của pháp luật.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì có căn cứ để xác định nguyên đơn bà Trần Thị Lệ T đã được Tòa án cấp sơ thẩm triệu tập hợp lệ hai lần nhưng không đến tham gia phiên tòa. Căn cứ vào đó, Hội đồng xét xử đã đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn cũng đã rút lại yêu cầu kháng cáo đối với phần đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên không xem xét.

Về nội dung: việc xác lập chuyển nhượng đất năm 2004 giữa bà T với ông H là chưa đúng quy định do lúc này, ông H chưa được Nhà nước giao đất nên ông H chưa có quyền của người sử dụng đất. Xét hợp đồng vô hiệu ngay từ khi xác lập nên ông H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2004 giữa bà T với ông H là có sở chấp nhận.

Như vậy, diện tích 90m², thửa 09, tờ bản đồ 08 vẫn thuộc quyền sử dụng của ông H; ông H được quyền định đoạt, chuyển nhượng cho bất kỳ ai mà không bị pháp luật nghiêm cấm. Do đó, ông H chuyển nhượng phần đất này cho ông N, có công chứng chứng thực là bảo đảm đúng quy định nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập của ông N.

Bà T yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho ông H đứng tên là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Từ những nhận định trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Lệ T làm trong hạn luật định và hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết theo trình tự xét xử phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố C và bà Nguyễn Thị Kim C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 là có căn cứ.

[2] Theo đơn khởi kiện và các đơn khởi kiện bổ sung ngày 14/7/2021, ngày 22/6/2022 thì bà T yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/5/2004 giữa bà T và ông H;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD603576, sổ vào sổ CH02689/QSĐĐ/Fa, thửa đất số 90, tờ bản đồ số 8, diện tích 90m², tọa lạc tại xã V, thành phố C tỉnh An Giang do UBND thành phố C ngày 02/12/2016 cấp cho ông Chiếm Văn H;

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 03/12/2019 giữa ông Chiếm Văn H với ông Võ Hoàng N1.

Với nội dung yêu cầu khởi kiện trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai đối với nguyên đơn và đại diện hợp pháp của nguyên đơn về việc đến phiên tòa xét xử vụ án nhưng bà T và người đại diện theo ủy quyền của bà T là ông Trần Minh K không tham gia phiên tòa theo yêu cầu. Do đó, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đã căn cứ quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà T là có cơ sở. Tuy nhiên, bản án cấp sơ thẩm lại không đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà T về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/12/2019 giữa ông Chiếm Văn H với ông Võ Hoàng N1 và cũng không xem xét yêu cầu khởi kiện này của bà T là có thiếu sót. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Minh K1 là đại diện của nguyên đơn đã rút lại yêu cầu kháng cáo đối với nội dung quyết định đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà T nhưng để xem xét một cách toàn diện, khách quan, Hội đồng xét xử phúc thẩm sẽ bổ sung những thiếu sót này của cấp sơ thẩm mà không làm ảnh hưởng đến mặt nội dung của vụ án. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[3] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn:

[3.1] Năm 2004, ông Chiếm Văn H thuộc đối tượng được bố trí nền nhà vào cụm tuyến dân cư vượt lũ đợt II/2003 tại xã V năm 2003 tại thửa đất số 90, tờ bản đồ số 8, diện tích 90m², tọa lạc tại xã V, thành phố C tỉnh An Giang. Đến ngày 06/9/2016, UBND thành phố C và ông Chiếm Văn H ký hợp đồng về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 02/12/2016, UBND thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD603576, sổ vào sổ CH02689/QSĐĐ/Fa, thửa đất số 90, tờ bản đồ số 8, diện tích 90m² cho ông Chiếm Văn H nên ông H có quyền sử dụng phần diện tích đất này theo giấy chứng nhận đã được cấp.

[3.2] Tuy nhiên, khi chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ngày 15/9/2004, ông Chiếm Văn H làm tờ sang nhượng đất nền nhà cho bà Trần Thị Lệ T với giá 16.000.000đ. Bà T có nghĩa vụ thanh toán trước cho ông H 15.000.000đ, khi nào hoàn tất giấy tờ thì bà T có trách nhiệm giao thêm cho ông H 1.000.000đ và bà T phải có nghĩa vụ thực hiện nghĩa vụ tài chính với nhà nước khi được cấp giấy chứng nhận. Bà T đã giao đủ 16.000.000đ cho ông H và ông H không được đòi hỏi bất cứ điều kiện gì; ông H cũng xác nhận đã nhận đủ 16.000.000đ của bà T theo Giấy Biên nhận ngày 12/12/2016. Sau khi chuyển nhượng đất, bà T đã xây nhà ở và cho con gái là bà là bà Nguyễn Thị Kim C sử dụng với mục đích là cho thuê. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T và

ông H là hợp đồng có điều kiện; tức khi nào ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hai bên sẽ ra ký hợp đồng công chứng và bà T được toàn quyền sử dụng đất nhưng bà T phải nộp thêm 18.000.000đ cho Nhà nước để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi thỏa thuận chuyển nhượng, ông H đã giao nền nhà cho bà T sử dụng và bà thủy đã xây nhà sử dụng từ năm 2004 đến nay, việc xây dựng nhà của bà T không vi phạm quy hoạch của địa phương.

[3.3] Năm 2016, bà C là con của bà T đã nộp đủ 18.000.000đ để ông H được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đáng lẽ sau khi được cấp giấy chứng nhận, ông H phải làm thủ tục chuyển nhượng cho bà T nhưng ông H không thực hiện mà sau đó lại chuyển nhượng cho ông Võ Hoàng N1 là vi phạm thỏa thuận chuyển nhượng giữa ông H và bà T vào năm 2004

[3.4] Căn cứ mục b.2 và b.3 của mục 2.3 về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993 tại phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và Gia đình thì:

“ ...

b.2) Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này.

b.3) Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng.

... ”

Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và bà T vô hiệu do khi chuyển nhượng đất, ông H chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không phù hợp với hướng dẫn của Nghị quyết nêu trên nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T, sửa án sơ thẩm; không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T và ông H thỏa thuận theo Tờ sang nhượng nền nhà ngày 19/5/2004.

[4] Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hoàng N2 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 03/12/2019 giữa ông Võ Hoàng N1 với ông Chiếm Văn H; Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4.1] Năm 2004, ông H đã thỏa thuận chuyển nhượng nền nhà được mua cho bà T và đã nhận đủ tiền. Năm 2016, ông H, bà C đã chuyển nhượng đất cho bà Ú (theo ông N1 trình bày tại phiên tòa phúc thẩm thì bà Ú là vợ của ông N1) nhưng bị bà T tranh chấp dẫn đến các bên không thực hiện được hợp đồng và đã được giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 08/QĐST-DS ngày 22/3/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc.

[4.2] Ngày 03/12/2019, ông Chiếm Văn H lại chuyển nhượng cho ông Võ Hoàng N1, trong khi ông N1 biết đất ông H đã chuyển nhượng cho bà T, tài sản trên đất là của bà T không thuộc quyền sử dụng của ông H nhưng hai bên vẫn chuyển nhượng là vi phạm quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015. Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu độc lập của ông N1 về việc được công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất với ông H và lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do lỗi của cả hai bên.

[4.3] Theo lời trình bày của các đương sự thì ông H chuyển nhượng cho ông N1 với giá là 170.000.000đ. Việc chuyển nhượng mua bán là không phù hợp với quy định của pháp luật dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên ông H phải có trách nhiệm thanh toán lại toàn bộ số tiền đã nhận của ông N1 là 170.000.000đ theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015.

[5] Xét yêu cầu bồi thường của ông N1: theo Chứng thư thẩm định giá số 751/2022/VVAC/CT ngày 21/12/2022 thì thửa đất số 90, tờ bản đồ số 8, diện tích 90m², tọa lạc tại xã V, thành phố C tỉnh An Giang có giá trị là 478.912.000đ; chênh lệch giá so với thời điểm hai bên chuyển nhượng là 308.912.000đ. Do ông N1 và ông H đều có lỗi như nhau nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại xảy ra. Ông H có trách nhiệm bồi thường cho ông N1 $\frac{1}{2}$ số tiền chênh lệch so với giá chuyển nhượng là $308.912.000đ : 2 = 154.456.000đ$. Tổng cộng, ông H phải thanh toán lại cho ông N1 số tiền là $170.000.000đ + 154.456.000đ = 324.456.000đ$

[6] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Lệ T, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Chiếm Văn H và yêu cầu độc lập của ông Võ Hoàng N1 là có căn cứ, đúng pháp luật.

[7] Về chi phí tố tụng: do không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Chiếm Văn H và yêu cầu độc lập của ông Võ Hoàng N1 nên ông H và ông N1 phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng, cụ thể:

- Chi phí đo đạc, thẩm định ông H phải chịu 2.973.400đ, ông H đã thực hiện xong.

- Chi phí định giá theo Biên bản nghiệm thu và thanh lý hợp đồng số 751/2022 là 4.500.000 đồng, ông N1 phải chịu và đã thực hiện xong.

- Chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ 3.000.000, ông N1 tự nguyện chịu và đã thực hiện xong.

[8] Về án phí:

[8.1] Án phí dân sự sơ thẩm: do không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Chiếm Văn H và yêu cầu độc lập của ông Võ Hoàng N1 nên ông H và ông N1 phải chịu án phí theo quy định, cụ thể:

- Ông H không được chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nên phải chịu án phí là 300.000đ và phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền phải thanh toán cho ông N1 là 324.456.000đ nên tổng cộng ông H phải chịu án phí sơ thẩm là 16.523.000; khấu trừ số tiền tạm ứng án phí ông H đã nộp 400.000đ thì ông H còn phải nộp thêm 16.123.000đ.

- Ông N1 phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 300.000đ.

- Đại diện theo ủy quyền của bà T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 vẫn vắng mặt nên sung công quỹ Nhà nước số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 400.000đ mà bà T đã nộp.

[8.2] Án phí dân sự phúc thẩm: do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên bà Trần Thị Lệ T Không phải chịu án phí.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015;

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

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung xem xét quyết định đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Lệ T.

2. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Lệ T; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2023/DS-PT ngày 12 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

Áp dụng:

- Điều 130, 134 của Bộ luật dân sự 1995,

- Điều 121, 123, 131 của Bộ luật Dân sự 2015;

Tuyên xử:

2.1 Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Lệ T đối với các yêu cầu:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/5/2004 giữa bà T và ông H;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD603576, sổ vào sổ CH02689/QSĐĐ/Fa, thửa đất số 90, tờ

bản đồ số 8, diện tích 90m², tọa lạc tại xã V, thành phố C tỉnh An Giang do UBND thành phố C ngày 02/12/2016 cấp cho ông Chiếm Văn H;

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 03/12/2019 giữa ông Chiếm Văn H với ông Võ Hoàng N1.

2.2 Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Chiếm Văn H về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/5/2004 giữa ông Chiếm Văn H và bà Trần Thị Lệ T vô hiệu.

2.3 Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hoàng N2 về việc Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 03/12/2019 giữa ông Chiếm Văn H với ông Võ Hoàng N1 có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Chiếm Văn H phải có trách nhiệm trả cho ông Võ Hoàng N1 số tiền là 324.456.000đ.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 02 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 Điều 6, 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

3. Về chi phí tố tụng: các bên đã thực hiện xong.

4. Về án phí:

4.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông H phải chịu 16.523.000; được trừ số tiền tạm ứng án phí ông H đã nộp 400.000đ theo Biên lai thu số 0007417 ngày 09/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Châu Đốc thì ông H còn phải nộp thêm 16.123.000đ.

- Ông N1 phải chịu 300.000đ; được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000191 ngày 29/7/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

- Sung công Nhà nước số tiền tạm ứng án phí 400.000đ bà T đã nộp theo biên lai thu số 0015278 ngày 21/5/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Châu Đốc.

4.2 Án phí dân sự phúc thẩm: bà Trần Thị Lệ T không phải chịu.

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

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

Dương Tuấn Vinh

Nguyễn Văn Khương

Nguyễn Thị Cúc