

**TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 276/2025/DS-PT
Ngày 11 tháng 9 năm 2025
“V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu
hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng
đất và đòi lại tài sản”

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

**TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Công

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Ông Ngô Mạnh Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiêu Phương Quyên - Thư ký Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 11 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 478/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 4 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2024/DS-ST ngày 29/10/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 991/2025/QĐPT-DS ngày 26 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông **Lý Hoàng L**, sinh năm 1965 – Vắng mặt;

1.2. Bà **Lâm Thị Cẩm H**, sinh năm 1968 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số 57, ấp Càng, thị trấn Trần Đề, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng (Nay là số 57, ấp Càng, xã Trần Đề, thành phố Cần Thơ);

Người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn (Văn bản ủy quyền do Văn phòng công chứng Nguyễn Châu, thành phố Sóc Trăng công chứng ngày 30/5/2023): Ông Dương Hồng Q, sinh năm 1965 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 129 Ngô Gia Tự, Phường 6, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (Nay là số 129 Ngô Gia Tự, phường Sóc Trăng, thành phố Cần Thơ);

2. Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1983 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Ấp Ngan Rô 1, thị trấn Trần Đề, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng (Nay là ấp Ngan Rô 1, xã Trần Đề, thành phố Cần Thơ);

Người đại diện hợp pháp của bị đơn (Văn bản ủy quyền do Văn phòng công chứng Dương Đức Hiếu, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 04/6/2025): Ông Phạm Hồng A, sinh năm 1998 – Có mặt;

Địa chỉ: Lầu 1, số 141 Nguyễn Thị Nhung, khu đô thị Vạn Phúc, phường Hiệp Bình Phước, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là Lầu 1, số 141 Nguyễn Thị Nhung, khu đô thị Vạn Phúc, phường Hiệp Bình, Thành phố Hồ Chí Minh);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Nguyễn Thị N: Luật sư Nguyễn Duy Trường, Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn Nam Sơn thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh – Có mặt;

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

3.1. Chị Lý Thị Duyên A¹, sinh năm 1989 – Vắng mặt;

3.2. Chị Lý Thị Lan A², sinh năm 2001 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số 5 Skua St, Inala Qld.4077 Australia;

Người đại diện hợp pháp của chị Duyên A¹ và Lan A² (Văn bản ủy quyền được Tổng Lãnh sự quán Việt Nam tại Pót, Ô-Xtrây-li-a chứng thực ngày 28/7/2023): Ông Dương Hồng Q, sinh năm 1965 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 129 Ngô Gia Tự, Phường 6, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (Nay là số 129 Ngô Gia Tự, phường Sóc Trăng, thành phố Cần Thơ);

3.3. Ủy ban nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện Long Phú: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Long Phú, thành phố Cần Thơ;

Người đại diện hợp pháp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Long Phú (*Văn bản ủy quyền ngày 28/7/2025*): Ông Lâm Văn V, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Long Phú – Có yêu cầu xét xử vắng mặt;

3.4. Ủy ban nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện Trần Đề: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Trần Đề, thành phố Cần Thơ – Vắng mặt;

4. *Người kháng cáo:*

4.1. Nguyên đơn ông Lý Hoàng L và bà Lâm Thị Cẩm H;

4.2. Bị đơn bà Nguyễn Thị N;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 07/10/2020, đơn khởi kiện bổ sung cùng các lời khai tiếp theo, nguyên đơn ông Lý Hoàng L và bà Lâm Thị Cẩm H trình bày:

Ông Lý Hoàng L và bà Lâm Thị Cẩm H được Ủy ban nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 091744 ngày 12/01/2007, Thửa đất số 665, diện tích 9.403 m², Tờ bản đồ số 3 tại ấp Ngan Rô 1, thị trấn Trần Đề, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng;

Đầu năm 2007, bà Dương Thị N¹ và ông Phạm Tôn N² là Việt kiều Úc về nước ghé tiệm vàng của ông L, bà H để mua vàng được vài lần thì vợ chồng bà N¹, ông N² với vợ chồng ông L, bà H thỏa thuận bà N¹ sẽ lo cho con của ông L, bà H là chị Lý Thị Duyên A¹ sang Úc học đại học bằng cách cho con của bà N¹ là anh Phạm Trung H¹ kết hôn giả với chị Duyên A¹ rồi đưa chị Duyên A¹ sang Úc. Vợ chồng ông L, bà H phải đưa cho vợ chồng ông N², bà N¹ số tiền là 30.000 AUD.

Tháng 7 năm 2007, ông L, bà H giao cho ông N², bà N¹ 15.000 AUD nhưng không làm biên nhận vì bà N¹ nói đây là tiền ứng trước, việc đưa chị Duyên A¹ ra nước ngoài không hợp pháp nên không làm biên nhận.

Sau đó, bà N¹ yêu cầu ông L, bà H giao tiền cho bà Nguyễn Thị N nên ông L, bà H đã giao tiền cho bà N như sau: Ngày 12/01/2008 bà N làm biên nhận nhận số tiền 99.260.000 đồng, quy tỷ giá 14.180 đồng/AUD # 7.000 AUD; Ngày 22/01/2008 bà N làm biên nhận nhận 4.000 AUD; Tháng 02/2008 bà N nhận 50.000.000 đồng và 30.000.000 đồng, cộng là 80.000.000 đồng, quy tỷ giá 14.500 đồng/AUD # 4.000 AUD và còn 22.000.000 đồng thì bà N nói đưa cho bà N¹ làm chi phí cho chị Duyên A¹ sang Úc. Như vậy vợ chồng ông L, bà H đã giao đủ 30.000 AUD và chi phí đi lại là 22.000.000 đồng.

Cuối tháng 8/2008, bà N¹ gọi điện kêu ông L, bà H đưa thêm tiền lo chi phí làm kết hôn giả rồi nhập quốc tịch Úc cho chị Duyên A¹ mới đi học được. Do ông L, bà H không còn tiền nên bà N¹ yêu cầu giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 665 cho bà N để bà N làm thủ tục chuyển nhượng cho bà N đứng tên 2.000 m². Bà N¹ và bà N cam kết nếu không lo cho chị Duyên A¹ đi học tại Úc được thì sẽ hoàn trả lại 30.000 AUD và chuyển trả lại toàn bộ phần đất sang tên cho bà N.

Vợ chồng ông L, bà H giao cho bà N giấy chứng nhận quyền sử dụng Thửa đất số 665 thì bà N đem Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nhà kêu ông L, bà H ký tên vào mà không đọc nội dung hợp đồng, khi ký tên chỉ có trang 3, không có trang 1 và trang 2, chị Duyên A¹ đang đi học ở Cần Thơ nên bà N nói để bà nhờ người khác ký tên vào phần ký tên của chị Duyên A¹ cũng được.

Sau khi nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông L, bà H phát hiện bà N sang tên 3.200 m² chứ không phải là 2.000 m² như thoả thuận thì bà N nói bà N¹ yêu cầu cắt 3.200 m² mới đủ chi phí.

Đến ngày 28/02/2009, bà N¹ đưa chị Duyên A¹ sang Úc theo diện đính hôn, đến ngày 21/7/2009 thì có giấy kết hôn nhưng chị Duyên A¹ không được đi học đại học mà bị bắt đi làm nail tại cơ sở của bà N¹ ở vùng xa mà không trả lương. Chị Duyên A¹ bị hành hạ, hoá chất ăn lở chân, suy sụp tinh thần cho đến khi cảnh sát Úc phát hiện và liên hệ Hội phụ nữ Úc giải quyết và Toà án sơ thẩm SAWDGATE đã ra lệnh bảo vệ tạm thời, cấm anh Phạm Trung H¹ không được đến gần hoặc liên hệ với chị Duyên A¹ cho đến ngày 07/12/2012 thì ly hôn.

Sau khi con của mình đã ly hôn và được ở lại Úc nhờ phán quyết của Toà án nhưng không được đi học đại học nên ông L, bà H yêu cầu bà N trả lại 3.200 m² đất và yêu cầu bà N¹ trả lại 30.000 AUD nhưng bà N¹ và bà N không trả.

Ông Lý Hoàng L và bà Lâm Thị Cẩm H khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết:

- Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lý Hoàng L, bà Lâm Thị Cẩm H với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị N được chứng thực ngày 11/9/2008.

- Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN453720 ngày 24/11/2008 của Ủy ban nhân dân huyện Long Phú cấp cho bà Nguyễn Thị N.

- Buộc bà Nguyễn Thị N giao trả lại quyền sử dụng 3.200 m² cho ông Lý Hoàng L, bà Lâm Thị Cẩm H (nằm trong Thửa đất số 665, Tờ bản đồ số 03, diện tích 9.403 m²) tại ấp Ngan Rô 1, xã Đại Ân 2, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng

(nay là thị trấn Trần Đề, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 091744, do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú cấp ngày 12/01/2007. Hiện nay đất ông Lý Hoàng L và Lâm Thị Cẩm H đứng tên quyền sử dụng.

Đồng ý trả giá trị căn nhà và tài sản trên đất cho bà N với số tiền 419.131.279 đồng (Trong đó: Giá trị nhà là 400.688.279 đồng; Giá trị cây trồng là 18.443.000 đồng) và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đồng ý hỗ trợ cho bà N 580.868.721 đồng. Tổng cộng là 1.000.000.000 đồng.

Ngày 20/11/2023, ông L, bà H khởi kiện bổ sung yêu cầu bà N phải trả cho ông L, bà H 155.260.000 đồng (là số tiền theo biên nhận ngày 12/01/2008 và biên nhận ngày 22/01/2008), nhưng đến tại phiên toà sơ thẩm thì người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện bổ sung này.

Tại đơn phản tố ngày 31/10/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị N và người đại diện hợp pháp của bà trình bày:

Năm 2008, bà được biết ông L, bà H có ý định chuyển nhượng một phần đất nên bà đến gặp thì ông L, bà H cung cấp cho bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 091744, do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú cấp cho ông L, bà H ngày 12/01/2007 Thửa đất số 665, Tờ bản đồ số 03, diện tích 9.403 m² tại ấp Ngan Rô 1, xã Đại Ân 2, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng.

Bà thoả thuận nhận chuyển nhượng 3.200 m² với giá 35.000.000 đồng. Ông L, bà H nhờ địa chính đến đo đất và cắm mốc ranh vào ngày 09/9/2008. Khi có sơ đồ đo vẽ thì ông L, bà H đến Ủy ban nhân dân xã Đại Ân 2 lập Hợp đồng chuyển nhượng diện tích 3.200 m² và được Ủy ban nhân dân xã Đại Ân 2 chứng nhận ngày 11/9/2008. Vì chuyển nhượng và thanh toán tiền ngay nên bà đề nghị ghi phương thức thanh toán (khoản 2 Điều 2) của hợp đồng: Trả bằng tiền trả đủ 01 lần.

Ký hợp đồng xong thì bà giao số tiền 35.000.000 đồng cho ông L và bà H tại nhà của ông L, bà H và bà đã nhận đất sử dụng, đến ngày 24/11/2008 bà được Ủy ban nhân dân huyện Long Phú cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN453720 ngày 24/11/2008, Thửa đất số 712, diện tích 3.200 m², Tờ bản đồ số 3, ấp Ngan Rô 1, xã Đại Ân 2, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng.

Năm 2008 bà chỉ trồng một số cây ăn trái và cau kiểng, đến năm 2009 thì bà cất nhà cấp 4 để ở không ai tranh chấp. Đến khoảng tháng 7/2019, ông L đến nói lúc trước chỉ chuyển nhượng đất thịt, còn phần đất bờ kênh còn thuộc quyền sử dụng của ông, muốn sử dụng thì phải trả thêm tiền. Ông L có khiếu nại đến Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trần Đề nhưng chưa được giải quyết thì ông

L thừa kiện bà. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn thành, bà đã trả đủ tiền và nhận đất sử dụng từ năm 2008 nhưng ông L không tranh chấp nên việc ông L nói bà chưa trả tiền là vô lý. Thời hiệu khởi kiện hợp đồng là 03 năm nhưng đến nay nhiều năm mới khởi kiện là đã hết thời hiệu theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015.

Hiện nay bà sử dụng diện tích thực tế chỉ có 2.765,6 m² là chưa đủ diện tích nhận chuyển nhượng là 3.200 m² nên bà N có đơn đề ngày 31/10/2022 yêu cầu phản tố buộc ông L, bà H phải giao trả lại phần đất giáp ranh cho đúng hợp đồng theo đo thực tế của Công ty TNHH Đo đạc và dịch vụ Đất Mới ngày 14/8/2023 là 212,9 m².

Bà có nhận của ông L, bà H số tiền 99.260.000 đồng theo biên nhận ngày 12/01/2008 và 4.000 AUD theo biên nhận ngày 22/01/2018 nhưng chỉ là nhận dùm cho bà N¹ và bà đã giao lại cho bà N¹ xong.

Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng có Công văn số 646/CV-TA ngày 14/12/2022 chuyển hồ sơ vụ án dân sự sang Cơ quan điều tra. Tại Công văn số 17/PC01-D92 ngày 31/01/2023 của Văn phòng Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Sóc Trăng xác định chưa đủ căn cứ xác định có dấu hiệu của tội phạm và chuyển trả hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2024/DS-ST ngày 29/10/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 và 9 Điều 26, Điều 34; Điều 37; Điều 39, Điều 147; Điều 224, Điều 227; Điều 228; Điều 266; Điều 271; khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32, điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật tố tụng hành chính năm 2015; Điều 236 Luật đất đai năm 2024; Điều 15, Điều 24, Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung ngày 20/11/2023 của nguyên đơn Lý Hoàng L và Lâm Thị Cẩm H, về việc: Buộc bà Nguyễn Thị N phải trả cho ông Lý Hoàng L và bà Lâm Thị Cẩm H tổng số tiền 155.260.000 đồng ([trong đó có 99.260.000 đ theo biên nhận ngày 12/01/2008 và 4.000 AUD (bốn ngàn đô la Úc x 14.180 VNĐ/1AUD = 56.720.000 đ) theo biên nhận ngày 22/01/2008].

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lý Hoàng L và Lâm Thị Cẩm H, về việc:

2-1. Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lý Hoàng L và bà Lâm Thị Cẩm H với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị N đã được chứng thực ngày 11/9/2008.

2-1. Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN453720 ngày 24/11/2008 của Ủy ban nhân dân huyện Long Phú cấp cho bà Nguyễn Thị N.

2-3. Buộc bị đơn Nguyễn Thị N phải trả lại quyền sử dụng đất có diện tích theo đo thực tế mà bị đơn N đang sử dụng là 2.765,6 m² cho gia đình ông Lý Hoàng L và bà Lâm Thị Cẩm H (nằm trong thửa số 665, tờ bản đồ số 03, diện tích 9.403 m²) tọa lạc tại ấp Ngan Rô 1, xã Đại Ân 2, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng (nay là thị trấn Trần Đề, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH091744, do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú cấp ngày 12/01/2007, phần đất có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp Kinh thủy lợi đã lấp và giáp Lộ Nam Sông Hậu có số đo: 17,22m + 1,17m.

- Hướng Tây giáp đất của ông Nguyễn Văn Hạnh có số đo: 12,98m.

- Hướng Nam giáp đất của ông Huỳnh Chí Bảy có số đo: 30,37m + 43,84m + 30,49m + 85,56m + 2,76m + 6,55m + 9,42m

- Hướng Bắc giáp thửa đất 665 (của ông L và H) có số đo: 189,26 + 2,33m + 6,5 m.

(có sơ đồ kèm theo)

2-4. Nguyên đơn Lý Hoàng L và Lâm Thị Cẩm H được sử dụng căn nhà và các cây trồng của bà Nguyễn Thị N trên diện tích đất tranh chấp.

2-5. Buộc nguyên đơn Lý Hoàng L và Lâm Thị Cẩm H phải trả cho bị đơn Nguyễn Thị N giá trị căn nhà và các cây trồng trên đất với tổng số tiền là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

2-6. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Thị N, về việc: Buộc ông Lý Hoàng L, bà Lâm Thị Cẩm H giao trả lại phần đất tranh chấp giáp ranh cho đúng thỏa thuận của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/9/2008, có diện tích theo đo thực tế của Công ty TNHH Đo đạc và Dịch vụ Đất Mới ngày 14/8/2023 là 212,9 m², có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp Kinh thủy lợi đã lấp và giáp Lộ Nam Sông Hậu có số đo: 2,7m;

- Hướng Tây giáp thửa đất số 665 và 172 có số đo: 0m;
- Hướng Nam giáp thửa đất số 712 (của bà N) có số đo: 191,59m;
- Hướng Bắc giáp thửa đất 665 (của ông L và bà H) có số đo: 190,11m

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm; về nghĩa vụ thi hành án; về trách nhiệm do chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật;

Ngày 12/11/2024, nguyên đơn ông Lý Hoàng L, bà Lâm Thị Cẩm H có đơn kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, chỉ chấp nhận hoàn trả giá trị nhà và cây trồng trên đất cho bị đơn bà Nguyễn Thị N là 419.131.279 đồng mà không đồng ý hỗ trợ số tiền 580.868.721 đồng.

Ngày 07/11/2024, bị đơn bà Nguyễn Thị N có đơn kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Ông Dương Hồng Q kháng cáo chỉ đồng ý hoàn trả giá trị tài sản cho bị đơn là 419.131.279 đồng và đồng ý hỗ trợ chi phí di dời là 100.000.000 đồng. Nguyên đơn không có nhận tiền chuyển nhượng đất 35.000.000 đồng như bị đơn trình bày. Lý do giao đất cho bị đơn là để thực hiện giao kết với bà N¹ trong việc đưa con của nguyên đơn sang học đại học tại Úc. Bị đơn đe dọa việc đưa con sang Úc bất hợp pháp nếu kiện đòi đất thì sẽ ở tù nên nguyên đơn chờ đến hết thời hiệu, hơn 15 năm sau thì mới kiện đòi đất. Giá đất năm 2008 Nhà nước quy định là 40.000 đồng/m², giá thị trường là khoảng 1,2 tỷ đồng/1.000 m² nên hợp đồng chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn với bị đơn là giả tạo. Nguyên đơn không đồng ý kháng cáo của bị đơn.

Ông Phạm Hồng A không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên kháng cáo của bị đơn. Việc chuyển nhượng đất là tự nguyện, bà N đã trả đủ số tiền nhận chuyển nhượng đất là 35.000.000 đồng nhưng không có làm biên nhận.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị xem xét không có căn cứ xác định ý chí của nguyên đơn trong việc ủy quyền cho người đại diện hợp pháp phạm vi ủy quyền đến đâu. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đầy đủ các bên tham gia, không bị cưỡng ép hay lừa dối, đã được chính quyền địa phương chứng thực theo đúng quy định của pháp luật; Bị đơn đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sử dụng đất ổn định từ năm 2008 đến nay; Nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc

giao đất cho bị đơn là để thực hiện giao kết với bà N¹, cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh bị đơn đe dọa. Số tiền Việt Nam và AUD mà bị đơn nhận thì đã có bản án xử riêng, không liên quan. Thời hiệu khởi kiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng đã hết. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của bị đơn và không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Đơn kháng cáo hợp lệ về hình thức; Về nội dung đề nghị bác kháng cáo của bị đơn, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Lý Hoàng L, bà Lâm Thị Cẩm H và đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị N đều đảm bảo hình thức, thời hạn, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Phiên tòa phúc thẩm được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, những đương sự vắng mặt đều là những người không có kháng cáo và việc vắng mặt của họ không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, nên theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án vẫn tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án vắng mặt họ.

[2] Khoản 3 Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “*Đối với giao dịch dân sự quy định tại Điều 123 và Điều 124 của Bộ luật này thì thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu không bị hạn chế*”. Do đó, việc bị đơn yêu cầu xem xét về thời hiệu là không có căn cứ để chấp nhận.

[3] Nguyên đơn ông L, bà H trình bày không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N mà việc ông, bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao đất cho bà N quản lý sử dụng là để thực hiện theo yêu cầu của bà Dương Thị N¹ trong việc đưa chị Lý Thị Duyên A¹ sang Úc học đại học. Nay bà N¹ không thực hiện đúng giao kết nên khởi kiện đòi lại đất.

Bị đơn bà N trình bày bà đã nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông L, bà H, đã trả đủ tiền, đã nhận đất cất nhà, trồng cây và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2008 đến nay.

[4] Tại Điều 2 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/9/2008 giữa bên chuyển nhượng là ông Lý Văn L, bà Lâm Thị Cẩm H, chị Lý Thị Duyên A¹, chị Lý Thị Lan A² với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị N có nội dung như sau:

“1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là 35.000.000 đồng (ba mươi lăm triệu đồng Việt Nam);

2. Phương thức thanh toán: trả bằng tiền trả đủ một lần;

3. Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật”

Ngoài lời trình bày bằng lời nói đơn phương không được ông L, bà H thừa nhận, bà N không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 35.000.000 đồng cho ông L, bà H.

Giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 35.000.000 đồng cho 3.200 m² = 10.937,5 đồng/m² là rất thấp so với khung giá đất tại Quyết định số 14/2008/QĐ-UBND ngày 07/5/2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng (giá đất nông nghiệp tại địa bàn các huyện của tỉnh Sóc Trăng có giá từ 20.000 đồng/m² đến 50.000 đồng/m²) và thấp hơn nhiều so với giá đất cùng loại, cùng thời điểm tại địa phương mà Tòa án cấp sơ thẩm đã xác minh vào ngày 13/8/2024.

Mặt khác, theo Lệnh Bảo vệ tạm thời ngày 18/5/2010 của Tòa án sơ thẩm Sandgate đã thể hiện anh Phạm Trung H¹ đã có hành vi bạo lực gia đình đối với chị Lý Thị Duyên A¹; đồng thời, bị đơn bà N cũng thừa nhận có nhận của ông L, bà H số tiền 99.260.000 đồng và 4.000 AUD theo biên nhận ngày 12/01/2008 và ngày 22/01/2008 dùng cho bà Dương Thị N¹ và bà N đã chuyển số tiền này cho bà N¹ xong. Chứng tỏ, có việc bà N¹ đã nhờ bà N nhận các lợi ích vật chất của ông L, bà H.

Do đó, có căn cứ để xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/9/2008 giữa bên chuyển nhượng là ông Lý Văn L, bà Lâm Thị Cẩm H, chị Lý Thị Duyên A¹, chị Lý Thị Lan A² với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị N là giả tạo, nhằm che giấu giao dịch khác nên theo quy định tại khoản 1 Điều 407 và khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 thì hợp đồng trên là vô hiệu.

[5] Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu như sau: Các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

Do đó bị đơn phải hoàn trả đất lại cho nguyên đơn cùng căn nhà và toàn bộ cây trồng trên đất, nguyên đơn phải bồi thường toàn bộ thiệt hại cho bị đơn là giá trị căn nhà trị giá 400.688.279 đồng và toàn bộ cây trồng trên đất trị giá 18.443.000 đồng, tổng cộng là 419.131.279 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đồng ý hỗ trợ thêm cho bị đơn 580.868.721 đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc nguyên đơn hoàn trả cho bị đơn tổng số tiền 1.000.000.000 đồng là có căn cứ. Tuy nhiên, nguyên đơn lại kháng cáo không đồng ý hỗ trợ cho bị đơn số tiền 580.868.721 đồng mà tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay chỉ đồng ý hỗ trợ cho bị đơn 100.000.000 đồng.

Theo quy định của pháp luật đã viện dẫn trên thì nguyên đơn có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho bị đơn, còn việc hỗ trợ là tự nguyện, nên việc nguyên đơn thay đổi số tiền tự nguyện hỗ trợ là quyền của nguyên đơn, nên không có căn cứ để bác kháng cáo của nguyên đơn, mà ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn.

[6] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà N cũng bị hủy. Đồng thời, không có căn cứ để chấp nhận phản tố của bà N yêu cầu ông L, bà H phải giao thêm cho bà N diện tích 212,9 m² cho đủ diện tích theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/9/2008.

[7] Từ các phân tích trên, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; Sửa một phần Bản án sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp.

[8] Do được chấp nhận kháng cáo nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Do không được chấp nhận kháng cáo nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[9] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về đình chỉ giải quyết một phần khởi kiện do nguyên đơn đã rút yêu cầu; về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

2. Chấp nhận kháng cáo của ông Lý Hoàng L, bà Lâm Thị Cẩm H; Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị N; Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2024/DS-ST ngày 29/10/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lý Hoàng L và Lâm Thị Cẩm H;

2.1.1. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Lý Hoàng L, bà Lâm Thị Cẩm H, chị Lý Thị Duyên A¹, chị Lý Thị Lan A² với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị N được Ủy ban nhân dân xã Đại Ân 2 chứng thực ngày 11/9/2008.

2.1.2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 453720, sổ vào sổ cấp GCN H 00336 do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú cấp cho bà Nguyễn Thị N ngày 24/11/2008 đối với Thửa đất số 712, diện tích 3.200 m² (đo đạc thực tế là 2.765,6 m²) tọa lạc tại ấp Ngan Rô 1, xã Đại Ân 2, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng;

2.1.3. Công nhận cho gia đình ông Lý Hoàng L và bà Lâm Thị Cẩm H được quyền sở hữu, sử dụng Thửa đất số 712, diện tích 3.200 m² (đo đạc thực tế là 2.765,6 m²) tọa lạc tại ấp Ngan Rô 1, xã Đại Ân 2, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng do bà Nguyễn Thị N đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 453720, sổ vào sổ cấp GCN H 00336 do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú cấp ngày 24/11/2008 và toàn bộ tài sản trên đất gồm 01 ngôi nhà và các cây trồng.

Buộc bà Nguyễn Thị N giao cho gia đình ông Lý Hoàng L và bà Lâm Thị Cẩm H được quyền sở hữu, sử dụng Thửa đất số 712, diện tích 3.200 m² (đo đạc thực tế là 2.765,6 m²) tọa lạc tại ấp Ngan Rô 1, xã Đại Ân 2, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng do bà Nguyễn Thị N đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 453720, sổ vào sổ cấp GCN H 00336 do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú cấp ngày 24/11/2008 và toàn bộ tài sản trên đất gồm 01 ngôi nhà và các cây trồng.

Bà Nguyễn Thị N được lưu cư 03 (ba) tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực luật;

Diện tích, kích thước, hình thể, giáp giới của phần đất và kết cấu căn nhà, toàn bộ cây trồng trên đất nêu trên được xác định tại Biên bản về việc xem xét

thẩm định tại chỗ ngày 14/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng và Mạnh trích đo địa chính số 69-2023 do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đo đạc và Dịch vụ Đất mới lập ngày 14/8/2024;

2.1.4. Buộc ông Lý Hoàng L và bà Lâm Thị Cẩm H bồi thường cho bị đơn Nguyễn Thị N toàn bộ giá trị căn nhà là 400.688.279 đồng và toàn bộ cây trồng trên đất trị giá 18.443.000 đồng, tổng cộng 419.131.279 đồng (*Bốn trăm mười chín triệu một trăm ba mươi một ngàn hai trăm bảy mươi chín đồng*).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lý Hoàng L và bà Lâm Thị Cẩm H hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị N số tiền 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*);

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 định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Thị N đòi ông Lý Hoàng L, bà Lâm Thị Cẩm H giao trả lại diện tích 212,9 m² cho đúng thỏa thuận của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/9/2008;

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

3.1. Ông Lý Hoàng L và bà Lâm Thị Cẩm H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được hoàn trả tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng (*Sáu trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu số 0009012 ngày 12/11/2024 và Biên lai thu số 0009739 ngày 28/02/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng;

3.2. Bà Nguyễn Thị N phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) và được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu số 0009007 ngày 08/11/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng;

4. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về đình chỉ giải quyết một phần khởi kiện do nguyên đơn đã rút yêu cầu; về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. 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, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và Kiểm sát XXPT VKSNDTC tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- THADS thành phố Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP, TPQ (17b).

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

Phạm Văn Công