

**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: 400/2022/DS-PT

Ngày: 17/6/2022

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm

**NHÂN DANH**

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

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

***Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm:***

***Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:*** Ông Lê Hoàng Tấn

***Các Thẩm phán:*** 1/ Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú

2/ Bà Trần Thị Thúy Hồng

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Tường Vi, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân:*** Ông Nguyễn Gia Viễn, Kiểm sát viên cao cấp Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong các ngày 13 và 17/6/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm, thụ lý số 31/2020/TLPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2020, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và Yêu cầu bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm*”, giữa các bên đương sự:

***Nguyên đơn:*** Bà Ngô Thị Y (Sép), sinh năm 1937 (Có mặt); Địa chỉ: Ấp G, xã A, huyện Ch, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hoàng Văn Q, sinh năm 1962; Địa chỉ: 25/28 LTT, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt)

***Bị đơn:***

**1/ Bà Phan Thị H**, sinh năm 1957 (Có mặt).

**2/ Ông Trầm Hồng Q1**, sinh năm 1949 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: 207/11 ĐBP, khóm A, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của các bị đơn: Bà Nguyễn Phương Th; Địa chỉ: Số 128 HH, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (Phòng OG - 608, Khu văn phòng, Tòa nhà OG) (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Sa L, Đoàn LS Tp.HCM (Có mặt).

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

1/ Ông Huỳnh L1 (Có mặt).

2/ Bà Lâm Thị Ngọc D (Có mặt)

Cùng địa chỉ: 105 SV, khóm A, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L1 và bà D : Ông Nguyễn Thanh D1, sinh năm 1965; Địa chỉ: Số 80/10, Quốc lộ A, khóm B, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (Có mặt).

3/ Bà Ngô Thị Thúy Ng; Địa chỉ: 138E, KX, khóm A, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; Chỗ ở hiện nay: 208 LHC, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (Có mặt).

4/ UBND thành phố S , tỉnh Sóc Trăng.

Địa chỉ: Số 93 đường PL, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Có VB xin vắng mặt).

5/ UBND phường A, thành phố S

Địa chỉ: 45 NKKN, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (Có VB xin vắng mặt)

*Người kháng cáo:* Bà Phan Thị H, ông Trầm Hồng Q1 là bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn bà Ngô Thị Y do ông Hoàng Văn Q đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Bà Ngô Thị Y được Nhà nước công nhận 02 thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0728400 do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Tú cấp ngày 13/3/1995 gồm: Thửa số 525, tờ bản đồ số 09, diện tích 3.930m<sup>2</sup>, loại đất mùa và thửa đất số 928, tờ bản đồ số 09, diện tích 1.722m<sup>2</sup>, loại đất mùa.

Vào năm 2003, bà có đồng ý cho cháu là Ngô Thị Thúy Ng mượn 02 thửa đất số 525 và 928 nêu trên để cầm cố cho vợ chồng ông Huỳnh L1 và bà Lâm Thị Ngọc D để vay 30 chỉ vàng. Tuy nhiên, đến năm 2005 mà bà Ng không có vàng chuộc đất nên bà Ng tiếp tục mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà để vay ngân hàng, do tin lời bà Ng nên bà đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ng mượn. Đến năm 2015, thì Nhà nước mở lộ (tuyến tránh) quốc lộ 1, đoạn đi ngang qua phần đất của bà thì bà có đến UBND phường A, thành phố Sóc Trăng

để nhận tiền bồi thường thì mới biết bà Ng đã lừa dối bà để bán đất cho bà Phan Thị H và ông Trầm Hồng Q1.

Bà chưa từng đến UBND phường A để ký giấy chuyển nhượng đất của bà. Đối với 02 thửa đất của bà, sau khi Nhà nước thu hồi vào năm 2015 với diện tích 1.159m<sup>2</sup>, số tiền bồi thường là 140.000.000 đồng thì diện tích còn lại như sau: Thửa số 525, tờ bản đồ số 09 nay là thửa 121, diện tích còn lại 3.025m<sup>2</sup> và thửa đất số 928, tờ bản đồ số 09, diện tích còn lại là 1.468m<sup>2</sup>. Sự việc đã được UBND phường A, thành phố Sóc Trăng hòa giải ngày 20/4/2018 nhưng không thành. Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết:

1/ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa: Thửa số 525, tờ bản đồ số 09, diện tích 3.930m<sup>2</sup>, loại đất mùa và thửa đất số 928, tờ bản đồ số 09, diện tích 1.722m<sup>2</sup>, loại đất mùa. Thửa số 525, tờ bản đồ số 09 nay là thửa 121, diện tích còn lại là 3.025m<sup>2</sup> và thửa đất số 928, tờ bản đồ số 09, diện tích còn lại là 1.468m<sup>2</sup>. Đất tọa lạc tại khóm 3, phường 7, thành phố Sóc Trăng.

2/ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 642970 do UBND thành phố S cấp ngày 10/5/2007 cho bà Phan Thị H và ông Trầm Hồng Q1 đối với thửa đất số 121, tờ bản đồ số 09, diện tích 5.889,lm<sup>2</sup>, tọa lạc tại khóm 3, phường 7, thành phố Sóc Trăng.

3/ Buộc bà Phan Thị H và ông Trầm Hồng Q1 phải trả cho bà số tiền bồi thường là 140.000.000 đồng.

4/ Buộc bà Lâm Thị Ngọc D và ông Huỳnh L1 phải trả lại cho bà 02 thửa đất gồm: Thửa số 525, tờ bản đồ số 09, diện tích 3.930m<sup>2</sup>, loại đất mùa và thửa đất số 928, tờ bản đồ số 09, diện tích 1.722m<sup>2</sup>, loại đất mùa. Thửa số 525, tờ bản đồ số 09 nay là thửa 121, diện tích còn lại 3.025m<sup>2</sup> và thửa đất số 928, tờ bản đồ số 09, diện tích còn lại là 1.468m<sup>2</sup>. Đất tọa lạc tại khóm 3, phường 7, thành phố Sóc Trăng.

*Bị đơn bà Phan Thị H, ông Trầm Hồng Q1 do ông Nguyễn Vĩnh Ph đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Vào năm 2005, bà Phan Thị H và ông Trầm Hồng Q1 có nhận chuyển nhượng của bà Ngô Thị S (Y) một phần đất có diện tích 5.889,lm<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 121, tờ bản đồ số 09, loại đất LUC, tọa lạc tại khóm 3, phường 7, thành phố Sóc Trăng và ông, bà đã được UBND thành phố S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 642970 ngày 10/5/2007.

Sau khi nhận chuyển nhượng từ bà Ngô Thị S (Y), do ông, bà chưa có nhu cầu sử dụng nên cũng trong năm 2005 ông, bà đã cho cháu của bà Ngô Thị S (Y) là bà Ngô Thị Thúy Ng thuê lại quyền sử dụng đất trên trong thời gian 3 năm, giá thuê là 2.000.000đ/1công, 1000m<sup>2</sup>/1năm. Khi cho thuê chỉ thỏa thuận miệng, không có

lập giấy tờ, từ khi thuê đến nay thì bà Ng cũng chưa thanh toán tiền thuê đất cho ông, bà.

Tuy nhiên, sau khi thuê đất thì bà Ng không trực tiếp canh tác, sử dụng phần đất nêu trên mà đem cầm cố cho ông Huỳnh L1. Tại thời điểm cầm cố thì ông, bà không biết, sau này khi ông L1 canh tác trên phần đất nêu trên thì ông, bà mới biết là bà Ng đã lấy phần đất của ông, bà để cầm cố cho ông Huỳnh L1 với giá là 03 lượng vàng 24kara, thời gian cố đất là 03 năm tính từ năm 2005.

Ông, bà đã nhiều lần yêu cầu ông Huỳnh L1 trả đất và trả tiền sử dụng đất nhưng ông L1 không đồng ý trả từ năm 2005 đến nay mà còn cho rằng ông, bà đã lén lút mua phần đất này của bà Ngô Thị S (Y), trong khi giao dịch giữa ông, bà với bà Ngô Thị S (Y) là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật và ông, bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc cầm cố đất giữa ông L1, bà D và bà Ng là không đúng với quy định của pháp luật.

Vào năm 2015, thì UBND thành phố S có thu hồi một phần diện tích đất của ông, bà là 1.828,5m<sup>2</sup> để mở rộng tuyến Quốc lộ 1 và đền bù cho ông, bà, chứ không có đền bù cho bà Ngô Thị S (Y) hoặc ông L1. Việc ông Huỳnh L1 sử dụng phần đất của ông, bà với diện tích là 5.889,1m<sup>2</sup> từ năm 2005 đến năm 2015, hiện nay còn lại diện tích 4.060,6m<sup>2</sup> là được lợi về tài sản hoàn toàn không có căn cứ pháp luật. Hiện nay, ông Huỳnh L1 và bà D vẫn đang chiếm giữ và sử dụng phần diện tích đất này của ông, bà. Nay bà Phan Thị H và ông Trầm Hồng Q1 yêu cầu Tòa án giải quyết:

1/ Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị S (Y).

2/ Buộc ông Huỳnh L1 và bà Lâm Thị Ngọc D phải trả cho ông, bà phần đất có diện tích 4.060,6m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 121, tờ bản đồ số 09, loại đất LUC, tọa lạc tại khóm 3, phường 7, thành phố Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 642970 do UBND thành phố S cấp cho bà H, ông Q1 vào ngày 10/5/2007 mà hiện nay ông L1 đang quản lý, sử dụng.

3/ Buộc ông Huỳnh L1 có trách nhiệm thanh toán tiền sử dụng đất cho ông, bà từ tháng 5/2005 cho đến khi xét xử xong vụ án do ông L1 đã sử dụng đất của ông, bà không có căn cứ pháp luật. Tạm tính đến ngày khởi kiện tổng cộng là 145.669.000 đồng.

*Phía người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh L1, bà Lâm Thị Ngọc D do ông Nguyễn Thanh D1 đại diện trình bày:*

Vào năm 2003, ông bà có thuê của bà Ng và bà Y phần đất thửa 525 và 928 nay là thửa 121 tờ bản đồ số 9. Đến năm 2005, thì có luôn phần đất này của bà Y

với giá 30 chỉ vàng 24k thời hạn chuộc vào năm 2008, khi cổ đất giao dịch trực tiếp với bà Ng là cháu bà Y. Đến năm 2008, thì bà Ng và bà Y không có tiền chuộc lại đất, nên ông bà tiếp tục sử dụng phần đất này cho đến nay. Sau đó thì giữa bà Ng, bà Y xảy ra tranh chấp với bà H và ông Q1.

Đối với yêu cầu của bà Y thì ông, bà không đồng ý, nếu bà Y muốn nhận lại đất thì phải có trách nhiệm trả lại cho bà 30 chỉ vàng 24k. Còn đối với yêu cầu của bà H và ông Q1 là yêu cầu bà trả tiền sử dụng đất 145.669.000 đồng là hoàn toàn không có cơ sở nên bà không đồng ý.

*Phía người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Thúy Ng trình bày:*

Trước đây bà thiếu nợ bà Phan Thị K số tiền 490.000.000 đồng, sau đó bà K đi nước ngoài nên bà Phan Thị H là em bà K đứng ra đòi tiền. Do không có khả năng trả nên bà mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Ngô Thị Y là cô ruột của bà định đem thế chấp ở Ngân hàng, nhưng bà H nói để bà H cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 200.000.000 đồng để cản trừ qua số nợ bà thiếu bà K 490.000.000 đồng.

Sau đó, bà Phan Thị H đưa cho bà một tờ giấy kê bà đưa cho bà Ngô Thị Y lăn tay vào tờ giấy trên (do không biết chữ nên không biết tờ giấy trên ghi nội dung gì), sau đó bà đưa cho bà Y lăn tay vào tờ giấy trên, khi lăn tay vào tờ giấy thì bà Y có hỏi bà nói đây là giấy vay ngân hàng chứ bà không có nói đã lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Y cầm cho bà H.

Sau đó bà trả thêm cho bà H được 40.000.000 đồng, hiện bà còn nợ bà K 250.000.000 đồng. Thực chất phần đất của bà Y vào năm 2003 bà đã cổ cho ông Huỳnh L1 và bà D với giá 30 chỉ vàng, việc cổ đất này bà Y biết và đồng ý. Nay bà đồng ý trả cho bà K 450.000.000 đồng và đề nghị bà H trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây bà đã cầm cho bà H để bà trả lại cho bà Y, vì bà Y không biết việc bà đã cầm giấy trên.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2019/DS-ST ngày 11/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, đã tuyên xử:*

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngô Thị S (Y).

1.1/ Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/2005 giữa bà Ngô Thị S với bà Phan Thị H, đối với thửa đất số 525, diện tích 3.930 m<sup>2</sup> và thửa số 928, diện tích 1.722 m<sup>2</sup> cùng tờ bản đồ số 9, tọa lạc khóm 3, phường 7, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

1.2/ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 642970 do UBND thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Phan Thị H và ông Trầm Hồng Q1 ngày

10/5/2007, tại thửa 121, tờ bản đồ số 9, diện tích 5.889,1m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại khóm 3, phường 7, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

1.3/ Buộc bà Phan Thị H và ông Trầm Hồng Q1 liên đới trả lại số tiền nhận bồi thường do Nhà nước mở lộ là 240.533.500 đồng cho nguyên đơn Ngô Thị S (Y). Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo qui định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

1.4/ Buộc bà Lâm Thị Ngọc D và ông Huỳnh L1 giao trả diện tích 4.138,8 m<sup>2</sup> thuộc thửa 121, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại khóm 3, phường 7, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng cho nguyên đơn Ngô Thị S (Y), có tứ cận như sau:

Phần thứ nhất: Diện tích 2.681,5m<sup>2</sup>; Hướng đông giáp tuyến tránh Quốc lộ có số đo: 55,84m; Hướng tây giáp Thạch Thị G có số đo: 42,22m + 5,89m; Hướng nam giáp Lâm Ngọc Th1 có số đo: 56,17 m; Hướng bắc giáp Nguyễn Thị Thu V và Huỳnh L1 có số đo: 35m + 3,4m + 14,2m.

Phần thứ hai: Diện tích 1.457,3 m<sup>2</sup>; Hướng đông giáp Lâm Ngọc Th1 có số đo: 59,56m; Hướng tây giáp tuyến tránh Quốc lộ có số đo: 57,09m; Hướng nam giáp Lâm Ngọc Th1 và Huỳnh L2 có số đo: 4,15m + 18,94m + 1,08m; Hướng bắc giáp Huỳnh L1 có số đo: 25,88m.

2/ Buộc bà Ngô Thị S (Y) và bà Ngô Thị Thúy Ng cùng liên đới trả số tiền 146.778.000 đồng cho ông Huỳnh L1 và bà Lâm Thị Ngọc D.

3/ Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phan Thị H và ông Trầm Hồng Q1 về việc yêu cầu:

3.1/ Buộc ông Huỳnh L1 phải trả cho ông, bà phần đất có diện tích 4.060,6m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 121, tờ bản đồ số 09, loại đất LUC, tọa lạc tại khóm 3, phường 7, thành phố Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 642970 do UBND thành phố S cấp cho bà H, ông Q1 vào ngày 10/5/2007 mà hiện nay ông L1 đang quản lý, sử dụng.

3.2/ Buộc ông Huỳnh L1 có trách nhiệm thanh toán tiền sử dụng đất cho ông, bà từ tháng 5/2005 cho đến khi xét xử xong vụ án do ông L1 đã sử dụng đất của ông, bà không có căn cứ pháp luật. Tạm tính đến ngày khởi kiện tổng cộng là 145.669.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan quyền kháng cáo theo luật định.

*Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 14/11/2019, bà Phan Thị H, ông Trầm Hồng Q1 làm đơn kháng cáo, nêu lý do:*

Bản án sơ thẩm không thỏa đáng, đề nghị phúc xử lại theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu của bị đơn.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Phía nguyên đơn bà Y vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Phía bị đơn bà H, ông Q1 vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu của bị đơn.

Luật sư Nguyễn Sa L cho rằng cấp sơ thẩm đã vi phạm tố tụng, vi phạm về việc thu thập chứng cứ trong việc giải quyết về nội dung vụ án. Tòa cấp sơ thẩm xác định bà Y trong hộ gia đình còn có bà L3 nhưng không đưa người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng và không đưa người liên quan với bà L3 vào tham gia tố tụng là chưa đúng. Tòa án cấp sơ thẩm đã xử vượt quá yêu cầu của bà Y về việc yêu cầu trả tiền bồi thường, nhưng đã tuyên xử về tiền hỗ trợ trong việc bồi thường đối với diện tích đất bị thu hồi để mở rộng đường quốc lộ 1A là chưa đúng.

Ngoài ra thì phía bị đơn có yêu cầu phản tố, Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là yêu cầu độc lập là chưa đúng quy định và Luật sư đề nghị chấp nhận yêu cầu đòi lại đối với diện tích đất nêu trên của phía nguyên đơn.

Phía ông L1, bà D thì yêu cầu được quy giá vàng để thanh toán tại thời điểm thi hành án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm cho rằng, quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Những người tham gia phiên tòa cũng thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Về nội dung: Viện kiểm sát đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm vì bản án sơ thẩm có là căn cứ thỏa đáng và đúng quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] *Về thủ tục kháng cáo:* Đơn kháng cáo của bà Phan Thị H, ông Trầm Hồng Q1 làm trong hạn luật định, nên thủ tục kháng cáo hợp lệ.

[2] *Về nội dung giải quyết kháng cáo:*

[2.1] Phần đất tranh chấp nêu trên có nguồn gốc của bà Ngô Thị Y được UBND huyện Mỹ Tú cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0728400 ngày 13/3/1995. Gồm có thửa 525 diện tích 3.930m<sup>2</sup> và thửa 928 diện tích 1.722m<sup>2</sup>.

Năm 2015, Nhà nước có mở tuyến tránh thuộc Quốc lộ 1A đi ngang qua phần đất và hiện nay phần đất được chia làm hai phần, một phần diện tích 2681,5m<sup>2</sup> và một phần có diện tích 1457,3m<sup>2</sup>.

Cả hai phần đất trên được UBND thành phố S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 642970 cấp cho bà Phan Thị H và ông Trầm Hồng Q1 vào ngày 10/5/2007. Khi Nhà nước mở rộng về tuyến đường đi Quốc lộ 1A đi ngang qua phần đất thì đã thu hồi 1.750,3m<sup>2</sup>, nên nay chỉ còn 4.138,8m<sup>2</sup>. Cả hai phần đất này do ông L1 và bà D đang quản lý, sử dụng.

Phía nguyên đơn xác định không có việc mua bán, chuyển nhượng phần đất nêu trên đối với bà H, trong hợp đồng việc lăn dấu tay là có nhưng do bị lừa dối, chữ ý chí của nguyên đơn là không phải mua bán đất.

Phía bị đơn xác định việc chuyển nhượng giữa bị đơn với bà Y là hợp pháp và có xác nhận của chính quyền địa phương, nên đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng quy định pháp luật.

Do các bên không thống nhất nên từ đó đã phát sinh tranh chấp.

[2.2] Xét;

Các bên đương sự đều thừa nhận diện tích đất tranh chấp nêu trên có nguồn gốc thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Y. Vào năm 2003, phía bà Y đồng ý cho cháu là Ngô Thị Thúy Ng mượn hai thửa đất nêu trên để cầm cố cho vợ chồng ông Huỳnh L1 và bà Lâm Thị Ngọc D vay số tiền 30 chỉ vàng 24k.

Đến năm 2005, bà Ng do không có vàng để chuộc đất và cũng do bà Ng thiếu tiền bà H nên không có khả năng trả, từ đó bà Ng tiếp tục mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Y để vay ngân hàng, bà Y đã giao giấy tờ đất nêu trên cho bà Ng.

Ngày 11/11/2005, giữa bà Ngô Thị Y và bà Phan Thị H có lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích hai thửa đất nêu trên có chứng nhận của UBND phường A, thành phố Sóc Trăng. Tuy nhiên, trong quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà H không giao dịch trực tiếp với bà Y mà chỉ giao dịch thông qua bà Ng.

Theo hồ sơ và tại phiên tòa sơ thẩm, phiên tòa phúc thẩm thể hiện, bà Ng khai do thiếu tiền của bà H không có khả năng trả, nên bà Ng đã mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Y để vay ngân hàng. Nhưng vì ngân hàng cho



vay số tiền ít, nên bà Ng mới đưa giấy chứng nhận QSD đất của bà Y cho bà H để bà H giúp đi vay.

Sau đó, bà H thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất trên với giá là 200.000.000đồng để trừ nợ, thực tế bà Ng không nhận số tiền nào của bà H và bà H cũng thừa nhận không có trả tiền mua bán, chuyển nhượng đất nêu trên cho bà Ng hay bà Y.

Tại Biên bản phiên tòa sơ thẩm bà H cũng thừa nhận là khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/2005, bà chỉ thỏa thuận với bà Ng, do bà Ng nói phần đất này của bà Y đã cho bà Ng, nên bà H đồng ý lập hợp đồng mua bán.

Theo Điều 697 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: *“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó, bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao đất và quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng, còn bên nhận chuyển nhượng phải trả tiền cho bên chuyển nhượng được quy định tại Bộ luật dân sự này và các quy định của pháp luật về Luật Đất đai”*.

Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên xử hợp đồng vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định pháp luật như đã viện dẫn.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm cũng căn cứ vào Điều 132 Bộ Luật tố tụng Dân sự để giải quyết hậu quả do hợp đồng vô hiệu. Trong đó xác định bà H chưa trả tiền cho bà Y và chưa trả tiền cho bà Ng về tiền mua đất, nên không đặt ra để giải quyết hậu quả của hợp đồng là có căn cứ.

Tại phiên tòa sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm, bà H không có yêu cầu đối với quan hệ tranh chấp về vay nợ, nên Tòa án cấp sơ thẩm cũng không giải quyết đối với quan hệ vay nợ là phù hợp.

Đối với số tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng diện tích 1.159m<sup>2</sup> giá trị 240.533.500đồng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định người được nhận số tiền trên thuộc chủ sở hữu và quyền sử dụng đất hợp pháp là bà Y, nên bà được hưởng toàn bộ số tiền trên là phù hợp với quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bị đơn và phía luật sư còn cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm trình tự tố tụng vì đây là đất cấp cho hộ gia đình bà H, số tiền bồi thường, hỗ trợ là xuất phát từ hộ gia đình. Tòa án cấp sơ thẩm đã không đưa những người trong gia đình bà H vào tham gia tố tụng là chưa đúng quy định pháp luật.

Xét thấy, nguồn gốc đất nêu trên là của bà Y, quan hệ tranh chấp giữa các bên là quan hệ tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Y sang bà H. Thực tế, thì bà H và gia đình bà H chưa nhận đất và chưa thực hiện

quyền, nghĩa vụ với tư cách là người chủ sử dụng đất, nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định tư cách nguyên đơn là bà Y và bị đơn là bà H, ông Q1 với tư cách là một bên tham gia hợp đồng như nêu trên là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn kháng cáo nhưng cũng không đưa ra được những tài liệu, chứng cứ gì mới để chứng minh yêu cầu kháng cáo của mình. Do đó, không có cơ sở để cấp phúc thẩm xem xét.

[2.3] Quá trình giải quyết cấp sơ thẩm, thì người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh L1, bà Lâm Thị Ngọc D cũng đồng ý trả lại đất cho bà Y và yêu cầu bà Y và bà Ng phải trả lại 30 chỉ vàng tiền cổ đất và bồi thường số tiền 22.500.000 đồng, bà Y, bà Ng cũng đồng ý trả số tiền, vàng nêu trên được quy ra tại thời điểm xét xử sơ thẩm thành tiền là 124.278.000đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm đã ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận này là đúng quy định pháp luật, phía ông L1, bà D cũng không kháng cáo, nên phần này đã có hiệu lực pháp luật, do đó việc bà D, ông L1 nại ra về việc yêu cầu tính số vàng trên tại thời điểm thi hành án là không có cơ sở và không thuộc thẩm quyền giải quyết của cấp phúc thẩm.

[3] *Về án phí dân sự phúc thẩm:* Phía người kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu theo luật định. Do bà H và ông Q1 là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[4] *Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm, không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật thi hành.*

Bởi các lẽ trên.

Căn cứ Điều 308 Bộ Luật tố tụng Dân sự.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phan Thị H, ông Trầm Hồng Q1. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng các Điều 26, 34, 37, 228, 273 Bộ Luật tố tụng Dân sự 2015; Áp dụng các Điều 697, 132 Bộ luật Dân sự năm 2005; Áp dụng Điều 166 Bộ luật Dân sự 2015; Áp dụng Điều 203 Luật Đất đai 2013; Áp dụng Nghị quyết Quốc hội về lệ phí án phí Tòa án; Áp dụng Luật Thi hành án Dân sự.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngô Thị S (Y).

1.1/ Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/2005 giữa bà Ngô Thị S với bà Phan Thị H, đối với thửa đất số 525, diện tích 3.930 m<sup>2</sup> và

thửa số 928, diện tích 1.722 m<sup>2</sup> cùng tờ bản đồ số 9, tọa lạc khóm 3, phường 7, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

1.2/ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 642970 do UBND thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Phan Thị H và ông Trầm Hồng Q1 ngày 10/5/2007, tại thửa 121, tờ bản đồ số 9, diện tích 5.889,1m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại khóm 3, phường 7, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

1.3/ Buộc bà Phan Thị H và ông Trầm Hồng Q1 liên đới trả lại số tiền nhận bồi thường do Nhà nước mở lộ là 240.533.500 đồng cho nguyên đơn Ngô Thị S (Y). Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo qui định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

1.4/ Buộc bà Lâm Thị Ngọc D và ông Huỳnh L1 giao trả diện tích 4.138,8m<sup>2</sup> thuộc thửa 121, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại khóm 3, phường 7, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng cho nguyên đơn Ngô Thị S (Y), có tứ cận như sau:

Phần thứ nhất: Diện tích 2.681,5m<sup>2</sup>; Hướng đông giáp tuyến tránh Quốc lộ có số đo: 55,84m; Hướng tây giáp Thạch Thị G có số đo: 42,22m + 5,89m; Hướng nam giáp Lâm Ngọc Th1 có số đo: 56,17m; Hướng bắc giáp Nguyễn Thị Thu V và Huỳnh L1 có số đo: 35m + 3,4m + 14,2m.

Phần thứ hai: Diện tích 1.457,3m<sup>2</sup>; Hướng đông giáp Lâm Ngọc Th1 có số đo: 59,56m; Hướng tây giáp tuyến tránh Quốc lộ có số đo: 57,09m; Hướng nam giáp Lâm Ngọc Th1 và Huỳnh L2 có số đo: 4,15m + 18,94m + 1,08m; Hướng bắc giáp Huỳnh L1 có số đo: 25,88m.

2/ Buộc bà Ngô Thị S (Y) và bà Ngô Thị Thúy Ng cùng liên đới trả số tiền 146.778.000 đồng cho ông Huỳnh L1 và bà Lâm Thị Ngọc D.

3/ Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phan Thị H và ông Trầm Hồng Q1 về việc yêu cầu:

3.1/ Buộc ông Huỳnh L1 phải trả cho ông, bà phần đất có diện tích 4.060,6m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 121, tờ bản đồ số 09, loại đất LUC, tọa lạc tại khóm 3, phường 7, thành phố Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 642970 do UBND thành phố S cấp cho bà H, ông Q1 vào ngày 10/5/2007 mà hiện nay ông L1 đang quản lý, sử dụng.

3.2/ Buộc ông Huỳnh L1 có trách nhiệm thanh toán tiền sử dụng đất cho ông, bà từ tháng 5/2005 cho đến khi xét xử xong vụ án do ông L1 đã sử dụng đất

của ông, bà không có căn cứ pháp luật. Tạm tính đến ngày khởi kiện tổng cộng là 145.669.000 đồng.

4/ Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí DSPT cho bà H, ông Q1.

5/ Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật thi hành.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao.
- VKSNDCC tại Tp. HCM.
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng.
- Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng.
- Các đương sự (Đề thi hành).
- Lưu văn phòng; hồ sơ vụ án, NTV.

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

**LÊ HOÀNG TẤN**