

**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: 735/2022/DS-PT

Ngày 24 – 10 – 2022

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu 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:* Ông Đỗ Đình Thanh

*Các thẩm phán:*

Ông Võ Văn Khoa

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Lê Đỗ Hồng Quân – 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 Nguyễn Văn Đức – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 10 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 276/2022/TLPT-DS ngày 15 tháng 7 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2022/DS-ST ngày 18 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1964/2022/QĐ-PT ngày 26 tháng 9 năm 2022; giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:***

1. Ông Lê Văn T, sinh năm 1970, *(có mặt)*;

2. Bà Lê Thị D, sinh năm 1976, *(có mặt)*;

Cùng địa chỉ: ấp AK, xã ATT, huyện CM, tỉnh An Giang.

***- Bị đơn:***

1. Ông Huỳnh Văn G, sinh năm 1968, *(vắng mặt)*;

2. Bà Huỳnh Thị N, sinh năm 1969, *(vắng mặt)*;

Cùng địa chỉ: ấp AL, xã ATT, huyện CM, tỉnh An Giang.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông G và bà N* (theo Giấy ủy quyền ngày 01/4/2022): Ông Phạm Hữu T1, sinh năm 1994; địa chỉ: ấp MA, xã ATT, huyện CM, tỉnh An Giang, *(xin vắng mặt)*.

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

1. Văn phòng Thừa phát lại An Giang; trụ sở: số 87, đường THĐ, thị trấn CM, huyện CM, tỉnh An Giang.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Đỗ Huỳnh H - Trưởng Văn phòng Thừa phát lại An Giang, *(vắng mặt)*;

2. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam; trụ sở: số 02 đường LH, phường TC, quận BD, Thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo ủy quyền* (theo Quyết định số 510/QĐ-HĐTV-PV ngày 19/6/2014 của Chủ tịch Hội đồng thành viên Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam): Ông Huỳnh Bảo Q – Giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh ML, tỉnh An Giang, *(vắng mặt)*.

3. Ông Trần Ngọc P, sinh năm 1977; địa chỉ: tổ 11, ấp AT, xã HB, huyện CM, tỉnh An Giang; địa chỉ liên hệ: số nhà 51/2, đường BTX, phường MX, thành phố LX, tỉnh An Giang, *(vắng mặt)*.

4. Ông Lê Văn T2, sinh năm 1984, *(vắng mặt)*.

5. Bà Võ Thị Diệu H1, sinh năm 1995, *(vắng mặt)*.

Cùng địa chỉ: ấp An Thạnh, xã MA Hưng A, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp;

*Người đại diện theo ủy quyền của ông T2 và bà H1* (theo Giấy ủy quyền ngày 17/3/2022): Bà Nguyễn Thị Kiều O, sinh năm 1990; địa chỉ: ấp AK, xã ATT, huyện CM, tỉnh An Giang, *(có mặt)*.

6. Văn phòng Công chứng Huỳnh Thị N1; địa chỉ: số 216, đường Tôn Đức Thắng, thị trấn Phú Mỹ, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang,

*Người đại diện hợp pháp:* Bà Huỳnh Thị N1 - Trưởng Văn phòng Công chứng Huỳnh Thị N1, *(vắng mặt)*.

- *Người kháng cáo:*

+ Nguyên đơn ông Lê Văn T, bà Lê Thị D.

+ Bị đơn ông Huỳnh Văn G, bà Huỳnh Thị N.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T2, bà Võ Thị Diệu H1.

- Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Nguyên đơn ông Lê Văn T, bà Lê Thị D trình bày:

Ngày 10/3/2002 âm lịch (ngày 22/4/2002 dương lịch), ông Huỳnh Văn G và bà Huỳnh Thị N có thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông-bà phần đất tại xã ATT, huyện CM, tỉnh An Giang, đất có diện tích ngang 13,5m và dài 28m, với giá 38.000.000 đồng, các bên có lập giấy tay chuyển nhượng, có ông Huỳnh Văn K và ông Huỳnh Văn T3 làm chứng; các bên đã giao tiền và nhận đất từ năm 2002 cho đến nay.

Do các bên không thỏa thuận thời gian thực hiện việc sang tên quyền sử dụng đất nên đến khi Văn phòng Thừa phát lại An Giang kê biên thì ông-bà mới biết ông G và bà N đã thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông G và bà N, ông-bà đã chuyển nhượng lại một phần diện tích cho ông Trần Ngọc P vào ngày 10/10/2007, phần đất có diện tích ngang 06m và dài 28m, với giá 40.000.000 đồng, vị trí đất được xác định: Đông giáp phần đất còn lại của ông-bà, Tây giáp đất ông Tô Văn H2, mặt tiền giáp Lộ 944, mặt hậu giáp phần đất còn lại của ông G và bà N. Khi sang nhượng, hai bên có lập giấy tay có bà Nguyễn Thị Phụng M làm chứng và các bên đã giao nhận tiền, đất từ năm 2009.

Nay ông T và bà D yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông-bà với ông G, bà N, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông-bà với ông Trần Ngọc P; đồng thời, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông G, bà N với ông Lê Văn T2, bà Võ Thị Diệu H1 vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 579525 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 09/4/2020 đứng tên ông Lê Văn T2 và bà Võ Thị Diệu H1.

- Bị đơn ông Huỳnh Văn G, bà Huỳnh Thị N đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không gửi cho Tòa án văn bản nêu ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đến Tòa án làm việc nên không ghi nhận được ý kiến của ông G và bà N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc P trình bày:

Ngày 10/10/2007, ông P nhận chuyển nhượng lại một phần đất từ ông Lê Văn T và bà Lê Thị D, đất có diện tích ngang 06m và dài 28m, với giá 40.000.000 đồng (các bên có lập giấy tay mua bán và được bà Nguyễn Thị Phụng M làm chứng), phần đất này được xác định: Đông giáp đất của ông T và bà D, Tây giáp đất ông Tô Văn H2, mặt tiền giáp Lô 944, mặt hậu giáp phần đất còn lại của ông G, bà N và nằm trong phần đất mà ông T và bà D nhận chuyển nhượng từ ông G và bà N.

Phần đất ông P sang nhượng tách bạch bằng hàng rào trụ đá và lưới kim loại, trồng cây và sử dụng nên yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà D với ông P; đồng thời, công nhận ông P là chủ sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 168m<sup>2</sup> có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông T và bà D.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T2, bà Võ Thị Diệu H1 và người đại diện theo ủy quyền của ông T2 và bà H1 là bà Nguyễn Thị Kim O trình bày:*

Ngày 17/3/2020, ông T2 và bà H1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Huỳnh Văn G và bà Huỳnh Thị N, hợp đồng được Văn phòng công chứng Huỳnh Thị N1 chứng thực, theo đó ông T2, bà H1 đã giao tiền cho ông G, bà N và nhận 804,3m<sup>2</sup> đất vào ngày 17/3/2020 nhưng không có lập biên bản giao nhận.

Việc chuyển nhượng và lập thủ tục sang tên quyền sử dụng đất là đúng quy định nên ông T2 và bà H1 không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Thừa phát lại An Giang trình bày:*

Tại Văn bản số 12/2018/CV-TPL ngày 13/3/2018 của Văn phòng Thừa phát lại An Giang thông tin về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Văn G để thực hiện nghĩa vụ theo Bản án số: 49/2017/DS-ST ngày 02/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện CM.

Ngày 10/3/2020, Văn phòng Thừa phát lại An Giang ban hành Quyết định số 05/QĐ-TPL giải tỏa kê biên tài sản của ông Huỳnh Văn G và ngày 13/4/2020 ban hành Quyết định số 09/QĐ-TPL đình chỉ thi hành án.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam có Văn bản số 87/NHNo.ML-KHKD ngày 11/5/2020 với nội dung xác định:*

Thời điểm phát sinh tranh chấp thì ông G và bà N còn nợ Ngân hàng và tài sản tranh chấp đang thế chấp tại Ngân hàng. Nhưng hiện tại, ông G, bà N đã trả dứt nợ cho Ngân hàng và đã nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế

chấp. Vì vậy, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn đề nghị rút tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Huỳnh Thị N1 do bà Huỳnh Thị N1 đại diện trình bày:

Ngày 17/3/2020, ông Huỳnh Văn G, bà Huỳnh Thị N và ông Lê Văn T2, bà Võ Thị Diệu H1 có yêu cầu Văn phòng công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tài sản giao dịch là quyền sử dụng diện tích đất 804,3m<sup>2</sup> gồm: 600m<sup>2</sup> thổ cư, 107,3m<sup>2</sup> lâu năm khác, 97m<sup>2</sup> hành lang giao thông theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 911283 do Ủy ban nhân dân huyện CM cấp ngày 24/12/2001, với giá 160.000.000 đồng.

Qua kiểm tra, hồ sơ yêu cầu công chứng đã thể hiện đầy đủ nội dung quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật Công chứng, cụ thể: các bên tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, năng lực pháp luật; nội dung, mục đích giao dịch thể hiện đầy đủ ý chí, tự nguyện của hai bên, không trái đạo đức xã hội, không phạm điều cấm của pháp luật; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tài sản chung của ông Huỳnh Văn G và bà Huỳnh Thị N thể hiện tại trang bổ sung vào ngày 23/12/2008 và vợ chồng ông G, bà N đã dùng thể chấp và đã xóa thể chấp. Tại thời điểm xác lập hợp đồng, tài sản giao dịch không bị cấm hoặc hạn chế quyền giao dịch của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên Văn phòng đã chứng nhận hợp đồng là đúng theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật Công chứng. Do vậy, việc ông Lê Văn T và bà Lê Thị D yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông G và bà N với ông T2 và bà H1 là không có căn cứ.

#### **Tại phiên tòa sơ thẩm:**

+ Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc P có ý kiến:

Nguyên đơn ông Lê Văn T, bà Lê Thị D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc P rút lại yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn T và bà Lê Thị D với ông Trần Ngọc P, rút lại yêu cầu công nhận ông Trần Ngọc P được quyền sử dụng đối với diện tích đất 168m<sup>2</sup> nhận chuyển nhượng từ ông T và bà D.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn G và bà Huỳnh Thị N với ông Lê Văn T và bà Lê Thị D, ông P có ý kiến như sau:

Năm 2002, ông G, bà N và ông T, bà D thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên đã giao nhận tiền và đất cho nhau theo đúng như thỏa thuận. Sau đó, ông T và bà D đã cấm trụ đá, làm hàng rào, cất nhà, trồng

cây nhưng chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng nên theo quy định của Luật Đất đai là không hợp pháp, vô hiệu. Tuy nhiên, theo Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và hiện nay được quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì đây là trường hợp không phải tuyên hợp đồng vô hiệu mà là công nhận hợp đồng.

Ngoài ra, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông G và bà N với ông T2 và bà H1 là giả tạo vì theo giá đất do Nhà nước là 600.000 đồng/m<sup>2</sup>, giá thị trường là 3.000.000 đồng/m<sup>2</sup> nhưng họ chỉ chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất với giá 160.000.000 đồng. Hơn nữa, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này thì ông T2 và bà H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có trách nhiệm của Văn phòng đăng ký đất đai và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang, đó là phần đất thuộc quyền sử dụng của ông G và bà N đã bị thu hồi một phần để làm Lộ 944 nhưng Sở Tài nguyên và Môi trường vẫn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T2 và bà H1 đúng với phần diện tích như chưa bị thu hồi nên đề nghị đưa Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang tham gia tố tụng để làm rõ việc cấp giấy cho ông T2 và bà H1.

Từ những lý do trên, ông P đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn; trường hợp Hội đồng xét xử không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông G và bà N với ông T và bà D thì đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, đồng ý với giá đất do Hội đồng định giá đã định giá vào ngày 07/01/2019 là 3.000.000 đồng/m<sup>2</sup>.

+ Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn T2 và bà Võ Thị Diệu H1 đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông G, bà N với ông T2, bà H1 là vô hiệu và không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T2 và bà H1. Đồng ý với giá đất mà Hội đồng định giá đã kết luận là 3.000.000 đồng/m<sup>2</sup>.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2022/DS-ST ngày 18/3/2022, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã quyết định:*

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn T và bà Lê Thị D về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn G và bà Huỳnh Thị N với ông Lê Văn T và bà Lê Thị D ngày 10/3/2002 âm lịch.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn G và bà Huỳnh Thị N với ông Lê Văn T và bà Lê Thị D ngày 10/3/2002 (âm lịch) là vô hiệu.

Buộc ông Huỳnh Văn G và bà Huỳnh Thị N phải trả cho ông Lê Văn T và bà Lê Thị D số tiền 38.000.000 đồng.

Buộc ông Huỳnh Văn G và bà Huỳnh Thị N phải bồi thường cho ông Lê Văn T và bà Lê Thị D số tiền 567.000.000 đồng.

*Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.*

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn T và bà Lê Thị D về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông G và bà N với ông T2 và bà H1 là vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn G và bà Huỳnh Thị N với ông Lê Văn T2 và bà Võ Thị Diệu H1 được Văn phòng công chứng Huỳnh Thị N1 chứng nhận vào ngày 17/3/2020 là vô hiệu.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện CM, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang trong phạm vi quyền hạn có trách nhiệm khôi phục giá trị pháp luật của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 911283 do Ủy ban nhân dân huyện CM cấp ngày 24/12/2001 cho ông Huỳnh Văn G đứng tên.

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông Lê Văn T và bà Lê Thị D về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/2007 giữa ông Lê Văn T và bà Lê Thị D với ông Trần Ngọc P.

4. Đình chỉ giải quyết đối với toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Trần Ngọc P.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 01/4/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang có Quyết định kháng nghị số: 03/QĐ-VKS-DS đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2022/DS-ST ngày 18/3/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm theo hướng hủy 01 phần quyết định của bản án sơ thẩm này và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại phần tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa ông Huỳnh Văn G, bà Huỳnh Thị N với ông Lê Văn T2, bà Võ Thị Diệu H1 và tranh chấp yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS04874, diện tích 804,3m<sup>2</sup>, thửa số 51, ngày 09/4/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang đã cấp cho vợ chồng

ông T2, bà H1 (sau đây gọi tắt là quyết định kháng nghị hoặc kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang).

Ngày 04/4/2022, nguyên đơn ông Lê Văn T, bà Lê Thị D có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T và bà D.

Ngày 20/4/2022, bị đơn ông Huỳnh Văn G, bà Huỳnh Thị N có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T, bà D.

Ngày 20/4/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T2, bà Võ Thị Diệu H1 có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T, bà D yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 804,3m<sup>2</sup> giữa ông T2, bà H1 với ông G, bà N; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 804,3m<sup>2</sup> giữa ông T2, bà H1 với ông G, bà N là hợp pháp và ngay tình.

#### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Nguyên đơn ông Lê Văn T, bà Lê Thị D vẫn giữ nguyên kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T và bà D.

Bị đơn ông Huỳnh Văn G, bà Huỳnh Thị N và người đại diện theo ủy quyền của ông G và bà N là ông Phạm Hữu T1 đều vắng mặt, trong đó ông T1 đã có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T2, bà Võ Thị Diệu H1, có người đại diện theo ủy quyền là Nguyễn Thị Kiều O tham gia phiên tòa trình bày, vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

*Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:* Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định pháp luật; các đương sự kháng cáo chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn T, bà Lê Thị D, kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Văn G, bà Huỳnh Thị N và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T2, bà Võ Thị Diệu H1 (sau đây gọi tắt là kháng cáo của các đương sự hoặc các đương sự có kháng cáo) là không có cơ sở. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của các đương sự.



Về Quyết định kháng nghị số: 03/QĐ-VKS-DS ngày 01/4/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2022/DS-ST ngày 18/3/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, nhận thấy:

Tại Quyết định kháng nghị này đã có nhận định về việc bản án sơ thẩm cho rằng, việc chuyển nhượng đất giữa ông G, bà N với ông T2, bà H1 là giả tạo nhằm tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ đối với người thứ ba, từ đó quyết định “*Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn G, bà Huỳnh Thị N với ông Lê Văn T2, bà Võ Thị Diệu H1 được Văn phòng công chứng Huỳnh Thị N1 công chứng vào ngày 17/3/2020 là vô hiệu*” là chưa bảo đảm căn cứ khách quan, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T2, bà H1 là người thứ ba, ngay tình nhận chuyển nhượng đất hợp pháp từ ông G, bà N. Ngoài ra, bản án sơ thẩm nhận định và tuyên xử: “*Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn ông G, bà N với ông T2, bà H1 vô hiệu*” nhưng không giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu này, mà tách ra dành quyền khởi kiện cho ông T2, bà H1 thành một vụ án khác là giải quyết chưa triệt để các quan hệ tranh chấp. Cũng như nguyên đơn đã có yêu cầu “hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04874, diện tích 804,3m<sup>2</sup>, thửa số 51, ngày 09/4/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang đã cấp cho vợ chồng ông T2, bà H1 đứng tên” nhưng bản án sơ thẩm chỉ tuyên “...*Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện CM, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang có trách nhiệm khôi phục giá trị pháp luật của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 911283 do Ủy ban nhân dân huyện CM cấp ngày 24/12/2001 cho ông Huỳnh Văn G đứng tên...*” là chưa giải quyết hết các yêu cầu khởi kiện và khó thi hành án. Vì các lẽ trên, quyết định kháng nghị đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm theo hướng hủy 01 phần quyết định của bản án sơ thẩm này và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại phần tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn G, bà Huỳnh Thị N với ông Lê Văn T2, bà Võ Thị Diệu H1 và tranh chấp yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04874, diện tích 804,3m<sup>2</sup>, thửa số 51, ngày 09/4/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang đã cấp cho vợ chồng ông T2, bà H1.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, Viện kiểm sát xin rút một phần quyết định kháng nghị nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy 01 phần bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại đối với phần giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa ông G, bà N với ông T2, bà H1 được Văn phòng công chứng Huỳnh Thị N1 công chứng vào ngày 17/3/2020.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Quyết định kháng nghị số: 03/QĐ-VKS-DS ngày 01/4/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2022/DS-ST ngày 18/3/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, là đúng thẩm quyền và thủ tục theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa trình bày quan điểm của Viện Kiểm sát là rút một phần quyết định kháng nghị nêu trên, kháng nghị còn lại đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy 01 phần bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại đối với phần giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông G, bà N với ông T2, bà H1 được Văn phòng công chứng Huỳnh Thị N1 công chứng vào ngày 17/3/2020. Vì vậy, căn cứ vào khoản 3 Điều 298 và khoản 3 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng nghị đã được Viện kiểm sát rút kháng nghị tại phiên tòa phúc thẩm.

[2] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn T, bà Lê Thị D, bị đơn ông Huỳnh Văn G, bà Huỳnh Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T2, bà Võ Thị Diệu H1 nộp trong thời hạn và đúng thủ tục theo quy định pháp luật nên hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, đương sự kháng cáo ông Huỳnh Văn G, bà Huỳnh Thị N và người đại diện theo ủy quyền của ông G và bà N là ông Phạm Hữu T1 đều vắng mặt, nhưng ông T1 đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Các đương sự vắng mặt còn lại đều là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và không thuộc trường hợp phải hoãn phiên tòa. Theo đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến trình bày và tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa; sau khi nghe ý kiến, quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[4.1] *Về tố tụng*: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền và thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T2 và bà Võ Thị Diệu H1 là bà Nguyễn Thị Kiều O cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng trong việc chấp nhận ông Trần Ngọc P là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Văn T, bà Lê Thị D, vì ông P đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tranh chấp từ ông T, bà D nên đã được xác định là

người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy, quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Văn T, bà Lê Thị D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc P là không mâu thuẫn đối lập với nhau, nên ý kiến trình bày của bà O nêu trên là không có cơ sở.

[4.2] *Về nội dung yêu cầu kháng cáo của các đương sự và kháng nghị của Viện kiểm sát:*

[4.2.1] Đối với Hợp đồng sang nhượng nền đất thổ cư ngày 10/3/2002 âm lịch giữa ông Huỳnh Văn G, bà Huỳnh Thị N với ông Lê Văn T, bà Lê Thị D (sau đây gọi là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/3/2002 âm lịch giữa ông Huỳnh Văn G, bà Huỳnh Thị N với ông Lê Văn T, bà Lê Thị D);

[4.2.1a] Ông Lê Văn T, bà Lê Thị D yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/3/2002 âm lịch giữa ông G, bà N với ông T, bà D. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này do các bên lập không được công chứng, chứng thực và không đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên đã vi phạm về hình thức của hợp đồng được quy định tại các Điều 691, 707 Bộ luật Dân sự năm 1995 và Điều 31 Luật Đất đai năm 1993.

Mặt khác, việc ông T, bà D cùng với ông G, bà N lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/3/2002 âm lịch (ngày 22/4/2002) còn trái với quy định của pháp luật. Vì tại thời điểm ông T, bà D cùng với ông G, bà N lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: T 011283, số vào sổ: 04676 QSDĐ/Nb của UBND huyện CM cấp ngày 24/12/2001 cho ông Huỳnh Văn G đứng tên) thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này đã và đang được bên chuyển nhượng là ông G và bà N thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam để đảm bảo cho việc vay vốn.

Qua đó đã có đủ cơ sở xác định, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/3/2002 âm lịch giữa ông G, bà N với ông T, bà D là không đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 1995, nên Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn T và bà Lê Thị D về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/3/2002 âm lịch giữa ông G, bà N với ông T, bà D và căn cứ vào Điều 136 Bộ luật Dân sự năm 1995 tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này vô hiệu, là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[4.2.1b] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định ông G và bà N phải có nghĩa vụ giao trả lại cho ông T và bà D số tiền 38.000.000 đồng đã nhận theo hợp đồng; đồng

thời, Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã xác định các bên có lỗi ngang nhau trong việc làm cho giao dịch dân sự vô hiệu để quyết định về bồi thường. Theo đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông G và bà N phải có nghĩa vụ bồi thường cho ông T và bà D khoản tiền được tính (theo sự thống nhất giá đất của đương sự được xác định tại biên bản định giá ngày 07/01/2018 của Hội đồng định giá) cụ thể: 1.134.000.000 đồng x 50% = 567.000.000 đồng, là đúng.

[4.2.2] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/3/2020 giữa ông Huỳnh Văn G, bà Huỳnh Thị N với ông Lê Văn T2, bà Võ Thị Diệu H1 đối với diện tích đất 804,3m<sup>2</sup>, thửa số 51, tờ bản đồ số 43, xã ATT, huyện CM, tỉnh An Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: T 011283, số vào sổ: 04676 QSDĐ/Nb của UBND huyện CM cấp ngày 24/12/2001 cho ông Huỳnh Văn G đứng tên *(sau đây gọi tắt là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/3/2020 giữa ông G, bà N với ông T2, bà H1)*.

Ngày 05/3/2018, ông Lê Văn T và bà Lê Thị D có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà D với ông G, bà N. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện CM, tỉnh An Giang đã đưa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam vào tham gia tố tụng do đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng đang trong giai đoạn thi hành án, đang bị kê biên để thi hành khoản nợ 204.141.778 đồng cho Ngân hàng. Sau đó, ông G đã trả xong các khoản nợ cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, nên được Ngân hàng giải chấp. Tuy nhiên, vụ án dân sự đã được thụ lý theo đơn khởi kiện của ông Lê Văn T và bà Lê Thị D yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà D với ông G, bà N vẫn đang được Tòa án nhân dân huyện CM giải quyết, nhưng ông G và bà N lại chuyển nhượng quyền sử dụng đối với toàn bộ diện tích 804,3m<sup>2</sup> cho ông T2 và bà H1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/3/2020.

Qua đó đã có đủ cơ sở xác định, việc ông G và bà N lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/3/2020 cho ông T2 và bà H1 như trên là trái quy định pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người thứ ba là ông T và bà D. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử chấp nhận yêu cầu của ông T và bà D, căn cứ vào Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông G và bà N với ông T2 và bà H1 được Văn phòng công chứng Huỳnh Thị N1 chứng nhận vào ngày 17/3/2020 là vô hiệu, là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[4.2.2b] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Trong vụ án này, nguyên đơn ông Lê Văn T, bà Lê Thị D có yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/3/2020 giữa ông Huỳnh Văn G, bà Huỳnh Thị N với ông Lê Văn T2 bà Võ Thị Diệu H1, là vô hiệu. Trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn sơ thẩm, ông G và bà N vắng mặt, còn ông T2 và bà H1 thì không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nhưng Hồ sơ vụ án không thể hiện việc Tòa án cấp sơ thẩm đã giải thích cho ông T2 và bà H1 về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu, là có thiếu sót cần rút kinh nghiệm. Vì Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không cần thiết phải hủy 01 phần bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại đối với phần này, bởi lẽ:

Trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T2, bà Võ Thị Diệu H1 đã cung cấp các tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho việc ông T2 và bà H1 đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông G và bà N với số tiền là 160.000.000 đồng. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông G, bà N với ông T2, bà H1 là giả tạo nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ đối với người thứ ba, nên đã tuyên bố hợp đồng này là vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T2 và bà Võ Thị Diệu H1 là bà Nguyễn Thị Kiều O mới trình bày, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/3/2020 giữa ông G, bà N với ông T2, bà H1 có ghi giá chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 804,3m<sup>2</sup> với số tiền 160.000.000 đồng là để trốn thuế, còn giá chuyển nhượng thực tế diện tích đất 804,3m<sup>2</sup> là 590.000.000 đồng và căn nhà trên đất giá 170.000.000 đồng, tổng số là 760.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị Kiều O là người đại diện theo ủy quyền của Lê Văn T2 và bà Võ Thị Diệu H1 lại cho rằng, ông T2 và bà H1 không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong cùng vụ án này, trong trường hợp Tòa án có tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/3/2020 giữa ông G, bà N với ông T2, bà H1 là vô hiệu.

Ngoài ra, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn T, bà Lê Thị D yêu cầu Tòa án “*hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04874, diện tích 804,3m<sup>2</sup>, thửa số 51, tờ bản đồ số 43, của Sổ Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 09/4/2020 cho vợ chồng ông T2, bà H1 đứng tên*”, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định, việc ông T2 và bà H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như trên là trên cơ sở hồ sơ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/3/2020 giữa ông G, bà N với ông T2, bà H1, nên không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt. Khi Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ

quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của vụ án, nên Tòa án cấp sơ thẩm đã “...*Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện CM, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang có trách nhiệm khôi phục giá trị pháp luật của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 911283 do Ủy ban nhân dân huyện CM cấp ngày 24/12/2001 cho ông Huỳnh Văn G đứng tên...*”, là đúng quy định pháp luật đã được hướng dẫn tại mục 2 Phần II Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao v/v thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tổ tụng hành chính.

Chính vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã có đủ cơ sở xác định, Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu nêu trên, mà tách ra dành quyền khởi kiện cho ông Lê Văn T2, bà Võ Thị Diệu H1 yêu cầu giải quyết tại vụ án khác, là có căn cứ, vẫn đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp của ông T2, bà H1 và các đương sự có liên quan theo quy định pháp luật. Nên kháng nghị của Viện kiểm sát đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy 01 phần bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại đối với phần giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa ông G, bà N với ông T2, bà H1 được Văn phòng công chứng Huỳnh Thị N1 công chứng vào ngày 17/3/2020, là không có cơ sở.

[5] Từ những phân tích và nhận định nêu trên xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vụ án là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn T, bà Lê Thị D, kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Văn G, bà Huỳnh Thị N, kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T2, bà Võ Thị Diệu H1 và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang là không có cơ sở. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của các đương sự và không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2022/DS-ST ngày 18/3/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

[6] Những ý kiến quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa trình bày tại phiên tòa phúc thẩm không phù hợp với nhận định nêu trên không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm;

Người kháng cáo nguyên đơn ông Lê Văn T, bà Lê Thị D, bị đơn ông Huỳnh Văn G, bà Huỳnh Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T2, bà Võ Thị Diệu H1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định

tại khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật theo quy định.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**1-** Căn cứ khoản 3 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng nghị của Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 03/QĐ-VKS-DS ngày 01/4/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang đã được Viện kiểm sát rút kháng nghị tại phiên tòa phúc thẩm.

**2-** Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn T, bà Lê Thị D, kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Văn G, bà Huỳnh Thị N và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T2, bà Võ Thị Diệu H1; không chấp nhận các phần kháng nghị còn lại (sau khi đã được Viện kiểm sát rút một phần tại phiên tòa phúc thẩm) của Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 03/QĐ-VKS-DS ngày 01/4/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2022/DS-ST ngày 18/3/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang;

Căn cứ vào các Điều 147, 157, 165, 217, 218, 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 131, 136, 691, 707 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 31 Luật Đất đai năm 1993;

Căn cứ vào các Điều 26, 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.

### **Xử:**

2.1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn T và bà Lê Thị D về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn G và bà Huỳnh Thị N với ông Lê Văn T và bà Lê Thị D ngày 10/3/2002 âm lịch.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn G và bà Huỳnh Thị N với ông Lê Văn T và bà Lê Thị D ngày 10/3/2002 (âm lịch) là vô hiệu.

+ Buộc ông Huỳnh Văn G và bà Huỳnh Thị N phải trả cho ông Lê Văn T và bà Lê Thị D số tiền 38.000.000 (ba mươi tám triệu) đồng.

+ Buộc ông Huỳnh Văn G và bà Huỳnh Thị N phải bồi thường cho ông Lê Văn T và bà Lê Thị D số tiền 567.000.000 (năm trăm sáu mươi bảy triệu) đồng.

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên phải thi hành án chưa thi hành xong thì ngoài số tiền còn phải thi hành, bên phải thi hành án còn phải chịu lãi suất của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận và phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.*

2.2. Chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn T và bà Lê Thị D về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông G và bà N với ông T2 và bà H1 là vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn G và bà Huỳnh Thị N với ông Lê Văn T2 và bà Võ Thị Diệu H1 được Văn phòng công chứng Huỳnh Thị N1 chứng nhận vào ngày 17/3/2020 là vô hiệu.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện CM, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang trong phạm vi quyền hạn có trách nhiệm khôi phục giá trị pháp luật của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 911283 do Ủy ban nhân dân huyện CM cấp ngày 24/12/2001 cho ông Huỳnh Văn G đứng tên.

2.3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông Lê Văn T và bà Lê Thị D về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/2007 giữa ông Lê Văn T và bà Lê Thị D với ông Trần Ngọc P.

2.4. Đình chỉ giải quyết đối với toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Trần Ngọc P.

2.5. Về chi phí tố tụng: ông Lê Văn T và bà Lê Thị D phải nộp 3.729.000 đồng tiền xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá và 1.196.800 đồng tiền đo đạc (đã nộp xong).

2.6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Lê Văn T và bà Lê Thị D phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp và sau khi khấu trừ, ông Lê Văn T và bà Lê Thị D được nhận lại 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0019288 ngày 05/3/2018 và số 0008596 ngày 18/6/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CM.



+ Buộc ông Huỳnh Văn G và bà Huỳnh Thị N phải chịu 26.680.000 (hai mươi sáu triệu sáu trăm tám mươi nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Hoàn cho ông Trần Ngọc P 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0019514 ngày 13/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CM.

### **3- Về án phí dân sự phúc thẩm:**

+ Bà Lê Thị D phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng; nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp (do ông Trần Ngọc P nộp thay) theo Biên lai thu số: 0000100 ngày 15/4/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang; bà D đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

+ Ông Lê Văn T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng; nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp (do ông Trần Ngọc P nộp thay) theo Biên lai thu số: 0000099 ngày 15/4/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang; ông T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

+ Ông Huỳnh Văn G phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng; nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp (do ông Phạm Hữu T1 nộp thay) theo Biên lai thu số: 0000094 ngày 05/4/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang; ông G đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

+ Bà Huỳnh Thị N phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng; nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp (do ông Phạm Hữu T1 nộp thay) theo Biên lai thu số: 0000095 ngày 05/4/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang; bà N đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

+ Ông Lê Văn T2 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng; nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp (do bà Nguyễn Thị Kiều O nộp thay) theo Biên lai thu số: 0000074 ngày 21/3/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang; ông T2 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

+ Bà Võ Thị Diệu H1 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng; nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp (do bà Nguyễn Thị Kiều O nộp thay) theo Biên lai thu số: 0000075 ngày 21/3/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang; bà H1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b, Điều 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 24 tháng 10 năm 2022./.

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP. HCM;
- Tòa án nhân dân tỉnh An Giang;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang;
- Cục THADS tỉnh An Giang;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, HQ (21b).

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

**Đỗ Đình Thanh**