

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 367/2024/DS-PT

Ngày 19-8-2024

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất, hủy  
chỉnh lý biên động trên giấy chứng  
nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp  
quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ,  
di dời tài sản trên đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán

Ông Đặng Văn Nhữ

Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Khổng Văn Đa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Tho - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 312/2024/TLPT-DS ngày 09 tháng 7 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy chỉnh lý biên động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ, di dời tài sản trên đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2024/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Đức Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 328/2024/QĐ-PT ngày 18 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Dương Thị L, sinh năm 1953. Địa chỉ cư trú: Ấp N, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (có mặt).

- Bị đơn: Ông Đoàn Thanh P, sinh năm 1978 (đã chết ngày 27/4/2024).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông P:

1. Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1985 (vợ ông P).

2. Cháu Đoàn Nguyễn Thu T1, sinh năm 2008 (con ông P).

3. Cháu Đoàn Nguyễn Thanh N, sinh năm 2015 (con ông P).

*Người đại diện theo pháp luật của cháu T1 và cháu N:* Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1985 (có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

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

1. Ông Bùi Kim L1, sinh năm 1971. Địa chỉ cư trú: Số F, đường T, Phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên lạc: Số F, đường N, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông L1:* Ông Bùi Duy T2 và ông Lê Văn P1 là Luật sư của Công ty L2 và cộng sự thuộc Đoàn luật sư Thành phố H.

2. Văn phòng công chứng Trần Hữu T3. Địa chỉ trụ sở: Ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Trần Hữu T3, chức danh - Trưởng Văn phòng (vắng mặt).

3. Bà Huỳnh Thị Lệ H, sinh năm 1983 (vắng mặt).

4. Ông Bùi Văn Đ, sinh năm 1980 (vắng mặt).

5. Cháu Bùi Huỳnh Ngọc H1, sinh năm 2003 (vắng mặt).

6. Cháu Bùi Huỳnh Hải Y, sinh năm 2011 (vắng mặt).

*Người đại diện hợp pháp của cháu Y:* Bà Huỳnh Thị Lệ H và ông Bùi Văn Đ là cha đẻ và mẹ đẻ (vắng mặt).

7. Ông Huỳnh Trung D, sinh năm 1976 (vắng mặt).

8. Ông Huỳnh Tấn P2, sinh năm 1983 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp N, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

9. Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1985. Địa chỉ cư trú: Ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Long An (có mặt).

10. Bà Huỳnh Thị N1, sinh năm 1973. Địa chỉ cư trú: Số F, đường T, Phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên hệ: Số F, đường N, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Bùi Kim Lụa là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Dương Thị L trình bày:*

Bà L là chủ sử dụng thửa đất 68, tờ bản đồ số 12, diện tích 271m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền

sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 778564, số vào sổ cấp GCN: CS 13746 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 30/9/2020. Thửa đất 68 là tài sản riêng của bà L.

Ngày 30/11/2022, bà L có vay của ông Đoàn Thanh P số tiền 150.000.000 đồng với lãi suất 2%/tháng, thời hạn vay là 01 năm. Để đảm bảo cho việc vay tiền, bà L có thể chấp cho ông P thửa đất 68. Các bên có xác lập Hợp đồng cam kết thế chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (gọi tắt là HĐCNQSDĐ) do Văn phòng C số 10068, quyền số 11/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/11/2022. Sau khi ký HĐCNQSDĐ, bà L đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là GCNQSDĐ) cho ông P. Khi đã có đủ tiền để chuộc lại thửa đất 68, bà L nhiều lần liên hệ ông P để yêu cầu ông P chuyển nhượng lại thửa đất 68 cho bà nhưng ông P lảng tránh và sau đó bà không thể liên lạc được với ông P. Qua tìm hiểu, bà được biết, ông P đã được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất 68 nên bà khởi kiện và khởi kiện bổ sung yêu cầu:

Vô hiệu HĐCNQSDĐ (không có tài sản gắn liền) giữa bà Dương Thị L với ông Đoàn Thanh P được Văn phòng C số 10068, quyền số 11/2022/TPCC-SCC/HĐGD ngày 30/11/2022; đối tượng là thửa 68, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An

Vô hiệu HĐCNQSDĐ (không có tài sản gắn liền) giữa ông Đoàn Thanh P, bà Nguyễn Thị Thu T với ông Bùi Kim L1, được Văn phòng C số 170, quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/01/2023, đối tượng là thửa đất 68, tờ bản đồ số 12, tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Hủy chính lý biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đoàn Thanh P ngày 13/12/2022 và chính lý biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Bùi Kim L1 ngày 16/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ trên GCNQSDĐ số CY 778564, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 30/6/2023, đối với thửa đất 68, tờ bản đồ số 12, tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Đối với yêu cầu độc lập của ông L1 về việc yêu cầu trả lại thửa đất 68 và tháo dỡ, di dời tài sản trên đất bà L không đồng ý. Về giá trị tài sản trên đất ông L1 yêu cầu tháo dỡ, di dời, bà không có ý kiến, trường hợp sau này có phát sinh tranh chấp, bà sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

*Bị đơn ông Đoàn Thanh P vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án không có ý kiến trình bày.*

*Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Kim L1 trình bày:*

Ông L1 và ông P, bà T xác lập HĐCNQSDĐ số 170 ngày 11/01/2023, đối tượng là thửa đất 68, tờ bản đồ số 12, tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An với giá 400.000.000 đồng. Ông đã giao đủ tiền cho ông P, bà T. Ông P, bà T có dẫn ông xuống xem đất, chỉ vị trí đất. Ông xác định trên đất có một vài căn nhà. Tại thời

điểm ông xem đất, tất cả những căn nhà trên đất đều đóng cửa nên ông không gặp được bà L. Ông cũng không biết trên đất có bao nhiêu người cư trú. Nếu hôm xem đất, ông gặp được bà L hoặc gặp được bất kì ai cư trú trên thửa đất này và biết đất đang tranh chấp, ông sẽ không nhận chuyển nhượng của ông P, bà T. Hiện tại, thửa đất 68 vẫn do chủ cũ là gia đình bà L quản lý, sử dụng.

Ông nhận chuyển nhượng thửa đất 68 của ông P, bà T là hợp pháp, đúng quy định pháp luật và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ cập nhật biến động trên GCNQSDĐ số CY 778564 ngày 16/5/2023 nên ông sẽ ưu tiên cho bà L nhận chuyển nhượng lại thửa đất 68 với giá 600.000.000 đồng (gồm giá ông nhận chuyển nhượng của ông P và các chi phí phát sinh). Tuy nhiên, bà L không đồng ý nên ông có yêu cầu độc lập như sau:

Yêu cầu công nhận HĐCNQSDĐ số 170 ngày 11/01/2023 giữa ông Đoàn Thanh P, bà Nguyễn Thị Thu T với ông Bùi Kim L1, đối tượng là thửa đất 68, tờ bản đồ số 12, tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An .

Buộc bà L phải giao cho ông L1 diện tích đất 271m<sup>2</sup> (Khu B có diện tích 138,5m<sup>2</sup>; Khu C có diện tích 132,5m<sup>2</sup>) thuộc thửa 68, tờ bản đồ số 12, tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo địa chính số 272/2023 ngày 25/7/2023 của Công ty TNHH Đ2 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ký duyệt ngày 02/8/2023 và buộc bà L phải tháo dỡ, di dời các công trình kiến trúc trên đất mà bà L đã xây dựng, ký hiệu vị trí 2, một phần vị trí 3, một phần vị trí 4 trên Mảnh trích đo.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông đã được nghe và hiểu nội dung Tòa án giải thích về quyền yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong cùng vụ án nhưng ông không đồng ý với việc Tòa án vô hiệu HĐCNQSDĐ của ông và ông P, bà T nên ông không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không yêu cầu ông P trả lại tiền cho ông trong vụ án này. Trường hợp sau này phát sinh tranh chấp, ông sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

*Tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Trung D trình bày:*

Ông D là con của bà L, ông thống nhất với lời trình bày của bà L, không bổ sung thêm

*Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Lệ H trình bày:*

Bà là con của bà L và ông Huỳnh Khắc T4 (chết năm 2019). Năm 2015, cha mẹ tặng cho vợ chồng bà diện tích đất có kích thước ngang 10m, dài 20m, vợ chồng bà đã xây dựng nhà cấp 4 (ký hiệu 4 trên Mảnh trích đo địa chính số 272/2023 ngày 25/7/2023) trên một phần diện tích cha mẹ tặng cho. Năm 2019, vợ chồng bà tiếp tục xây dựng 01 căn nhà trên diện tích đất ba mẹ tặng cho (ký hiệu nhà 3 của Mảnh trích đo). Bà không biết diện tích đất cha mẹ tặng cho thuộc thửa đất số mấy tờ bản đồ nào. Sau này, mẹ của bà vay tiền của ông P và

bị ông P yêu cầu ký HĐCNQSDĐ sang nhượng thửa 68. Sau khi bà L khởi kiện tại Tòa án, Tòa án trưng cầu đo đạc định giá thể hiện 02 căn nhà của bà được xây dựng trên một phần thửa đất 68, 69. Như vậy, cha mẹ đã tặng cho vợ chồng bà một phần thửa 68 và 69 nên HĐCNQSDĐ giữa bà L và ông P; giữa ông P, bà T và ông L1 liên quan đến thửa 68 đều trái quy định pháp luật. Bà đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của gia đình bà.

Do công việc nhiều nên bà đề nghị Tòa án cho bà được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án tại các cấp xét xử.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Trần Hữu T3 có văn bản trình bày:*

Ngày 30/11/2022 và ngày 11/01/2023, ông Trần Hữu T3 là công chứng viên - Trưởng Văn phòng có ký 02 HĐCNQSDĐ gồm:

HĐCNQSDĐ số công chứng 10068, quyển số 11/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/11/2022. Bên chuyển nhượng tài sản là bà Dương Thị L, sinh năm 1953, số CMND 301038026, do Công an tỉnh L cấp. Hộ khẩu thường trú: Ấp N, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, có người làm chứng là ông Trần Thế Đ1, sinh năm 1984, căn cước công dân số 074084000151, do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp. Hộ khẩu thường trú: 3/131B, N, Thới Tam T5, huyện H, TP H. Bên nhận chuyển nhượng tài sản là ông Đoàn Thanh P, sinh năm 1978, căn cước công dân số 080078021301, do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội. Hộ khẩu thường trú: ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Long An. Tài sản chuyển nhượng là thửa đất số 68, tờ bản đồ số 12, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, theo GCNQSDĐ (không có tài sản gắn liền với đất) số CY 778564, số vào sổ CS13746, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 30/9/2020.

HĐCNQSDĐ số công chứng 170, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/01/2023. Bên chuyển nhượng tài sản là ông Đoàn Thanh P cùng vợ là bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1985, căn cước công dân số 080185020745, do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp. Hộ khẩu thường trú ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Long An. Bên nhận chuyển nhượng tài sản là ông Bùi Kim L1, sinh năm 1971, căn cước công dân số 054071001713, do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp. Hộ khẩu thường trú: 68, T, phường D, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. Tài sản chuyển nhượng: Như đã nêu tại hợp đồng trên.

Từ lúc tiếp nhận hồ sơ, xử lý hồ sơ đến việc ký vào các HĐCNQSDĐ, ông Trần Hữu T3 đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục, trách nhiệm và nghĩa vụ của công chứng viên đúng quy định của Luật công chứng và các quy định khác của pháp luật. Đồng thời, ông T3 xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án tại các cấp xét xử.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại xin vắng mặt, không có ý kiến trình bày.*

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lua l Luật sư Lê Văn P1 trình bày:*

Căn cứ Văn bản trả lời số 860 ngày 01/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, nội dung thể hiện thửa đất số 68, tờ bản đồ số 12, tại xã Đ, huyện Đ do ông L1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Lua là người thứ ba ngay tình nhận chuyển nhượng thửa đất số 68 từ vợ chồng ông P. Việc chuyển nhượng thửa đất 68 giữa ông L1 và vợ chồng ông P là hợp lệ, đúng quy định pháp luật. Việc bà L vay tiền của ông P, ký chuyển nhượng thửa đất 68 cho ông P là giao dịch giữa ông P và bà L, không liên quan đến ông L1. Bà L được quyền khởi kiện ông P thành vụ án khác. Do đó, đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L và chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông L1.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2024/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Đức Hòa đã tuyên xử:*

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị L về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy chỉnh lý biên động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với ông Đoàn Thanh P, bà Nguyễn Thị Thu T.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Bùi Kim L1 đối với bà Dương Thị L về việc:

- Yêu cầu công nhận HĐCNQSDĐ số 170 ngày 11/01/2023 giữa ông Đoàn Thanh P, bà Nguyễn Thị Thu T với ông Bùi Kim L1, đối tượng là thửa đất 68, tờ bản đồ số 12, tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An .

- Buộc bà L phải giao cho ông L1 diện tích đất 271m<sup>2</sup> (Khu B có diện tích 138,5m<sup>2</sup>; Khu C có diện tích 132,5m<sup>2</sup>) thuộc thửa 68, tờ bản đồ số 12, tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo địa chính số 272/2023 ngày 25/7/2023 của Công ty TNHH Đ2; được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ký duyệt ngày 02/8/2023 và buộc bà L phải tháo dỡ, di dời các công trình kiến trúc trên đất mà bà L đã xây dựng, ký hiệu vị trí 2, một phần vị trí 3, một phần vị trí 4 trên Mảnh trích đo.

3. Tuyên bố vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau đây:

- HĐCNQSDĐ (không có tài sản gắn liền) số công chứng 10068, quyền số 11/2022/TPCC-SCC/HĐGD ngày 30/11/2022 tại Văn phòng C1 giữa bà Dương Thị L với ông Đoàn Thanh P; đối tượng là thửa đất 68, tờ bản đồ số 12, diện tích 271m<sup>2</sup>, tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- HĐCNQSDĐ (không có tài sản gắn liền), số công chứng 170, quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/01/2023 tại Văn phòng C1 giữa ông Bùi Kim L1 với ông Đoàn Thanh P, bà Nguyễn Thị Thu T, đối tượng là thửa đất 68, tờ bản đồ số 12, tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 21/3/2024, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa nhận được đơn kháng cáo của ông Bùi Kim Lụa 11 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông L1.

***Tại phiên tòa phúc thẩm:***

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự gồm bà Dương Thị L, bà Nguyễn Thị Thu T, ông Bùi Kim L1, bà Huỳnh Thị N1 thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án như sau:

- Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền) số công chứng 10068, quyền số 11/2022/TPCC-SCC/HĐGD ngày 30/11/2022 tại Văn phòng C1, giữa bà Dương Thị L với ông Đoàn Thanh P, đối tượng là thửa đất 68, tờ bản đồ số 12, diện tích 271m<sup>2</sup>, tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền), số công chứng 170, quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/01/2023 tại Văn phòng C1, giữa ông Bùi Kim L1 với ông Đoàn Thanh P, bà Nguyễn Thị Thu T, đối tượng là thửa đất 68, tờ bản đồ số 12, diện tích 271m<sup>2</sup>, tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Bà Dương Thị L có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Thu T số tiền 199.800.000 đồng (bao gồm 150.000.000 đồng tiền gốc và 49.800.000 đồng tiền lãi).

- Bà Nguyễn Thị Thu T có nghĩa vụ trả cho ông Bùi Kim L1 số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 400.000.000 đồng.

- Về lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Bà Dương Thị L phải chịu 4.000.000 đồng (bà L đã nộp xong).

- Về chi phí tố tụng tổng cộng 28.000.000 đồng: Bà Nguyễn Thị Thu T phải chịu 14.000.000 đồng, bà Dương Thị L phải chịu 14.000.000 đồng. Do bà L đã nộp tạm ứng trước nên bà T có nghĩa vụ trả lại cho bà L số tiền 14.000.000 đồng.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Bùi Kim L1 phải chịu án phí đối với tranh chấp về dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 600.000 đồng. Bà Nguyễn Thị Thu T phải chịu án phí đối với tranh chấp về dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 20.000.000 đồng. Bà Dương Thị L phải chịu án phí đối với tranh chấp về dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 9.990.000 đồng (bà L có yêu cầu được miễn án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi).

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:*

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo nằm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và thỏa thuận là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### ***Về thủ tục tố tụng:***

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng và xét xử theo trình tự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 26, 35, 39, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

#### ***Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:***

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự gồm bà Dương Thị L, bà Nguyễn Thị Thu T, ông Bùi Kim L1, bà Huỳnh Thị N1 thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

- Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền) số công chứng 10068, quyền số 11/2022/TPCC-SCC/HĐGD ngày 30/11/2022 tại Văn phòng C1, giữa bà Dương Thị L với ông Đoàn Thanh P, đối tượng là thửa đất 68, tờ bản đồ số 12, diện tích 271m<sup>2</sup>, tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền), số công chứng 170, quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/01/2023 tại Văn phòng C1, giữa ông Bùi Kim L1 với ông Đoàn Thanh P, bà Nguyễn Thị Thu T, đối tượng là thửa đất 68, tờ bản đồ số 12, diện tích 271m<sup>2</sup>, tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Bà Dương Thị L có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Thu T số tiền 199.800.000 đồng (bao gồm 150.000.000 đồng tiền gốc và 49.800.000 đồng tiền lãi).

- Bà Nguyễn Thị Thu T có nghĩa vụ trả cho ông Bùi Kim L1 số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 400.000.000 đồng.



- Về lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Bà Dương Thị L phải chịu 4.000.000 đồng (bà L đã nộp xong).

- Về chi phí tố tụng tổng cộng 28.000.000 đồng: Bà Nguyễn Thị Thu T phải chịu 14.000.000 đồng, bà Dương Thị L phải chịu 14.000.000 đồng. Do bà L đã nộp tạm ứng trước nên bà T có nghĩa vụ trả lại cho bà L số tiền 14.000.000 đồng.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Bùi Kim L1 phải chịu án phí đối với tranh chấp về dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 600.000 đồng. Bà Nguyễn Thị Thu T phải chịu án phí đối với tranh chấp về dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 20.000.000 đồng. Bà Dương Thị L phải chịu án phí đối với tranh chấp về dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 9.990.000 đồng (bà L có yêu cầu được miễn án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi).

[4] Đối với bà Dương Thị L có yêu cầu được miễn án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi nên Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 12, 14 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà L.

[5] Hội đồng xét xử xét thấy, sự thoả thuận trên của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thoả thuận của các đương sự như ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông L1 phải chịu 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2024/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Đức Hòa.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 157, 165, 300, 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 401, 427 của Bộ luật dân sự; các Điều 6, 12, 14, 26, 27, 29 của 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.

1. Công nhận sự thoả thuận của các đương sự gồm bà Dương Thị L, bà Nguyễn Thị Thu T, ông Bùi Kim L1, bà Huỳnh Thị N1, cụ thể như sau:

- Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền) số công chứng 10068, quyền số 11/2022/TPCC-SCC/HĐGD ngày 30/11/2022 tại Văn phòng C1, giữa bà Dương Thị L với ông Đoàn Thanh P, đối tượng là thửa đất 68, tờ bản đồ số 12, diện tích 271m<sup>2</sup>, tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền), số công chứng 170, quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/01/2023 tại Văn phòng C1, giữa ông Bùi Kim L1 với ông Đoàn Thanh P, bà Nguyễn Thị Thu T, đối tượng là thửa đất 68, tờ bản đồ số 12, diện tích 271m<sup>2</sup>, tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Bà Dương Thị L được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với phần đất thuộc thửa đất số thửa 68, tờ bản đồ số 12, tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Diện tích đất, vị trí tứ cận, được thể hiện theo Mảnh trích đo địa chính số 272 – 2023 do Công ty TNHH Đ2 lập ngày 25/7/2023 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ phê duyệt ngày 02/8/2023.

Ông Bùi Kim L1 có nghĩa vụ nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 68 cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thu hồi, điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp ông L1 không nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền, Cơ quan Tài nguyên, môi trường, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thu hồi, chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà L theo quy định tại khoản 6 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

- Bà Dương Thị L có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Thu T số tiền 199.800.000 đồng (một trăm chín mươi chín triệu tám trăm nghìn đồng) (bao gồm 150.000.000 đồng tiền gốc và 49.800.000 đồng tiền lãi).

- Bà Nguyễn Thị Thu T có nghĩa vụ trả cho ông Bùi Kim L1 số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 400.000.000 đồng.

- Về lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Bà Dương Thị L phải chịu 4.000.000 đồng (bà L đã nộp xong).

- Về chi phí tố tụng tổng cộng 28.000.000 đồng: Bà Nguyễn Thị Thu T phải chịu 14.000.000 đồng, bà Dương Thị L phải chịu 14.000.000 đồng. Do bà L đã nộp tạm ứng trước nên bà T có nghĩa vụ trả lại cho bà L số tiền 14.000.000 đồng (mười bốn triệu đồng).

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với

thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Bùi Kim L1 phải chịu án phí đối với tranh chấp về dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng). Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí ông Bùi Kim L1 đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005657 ngày 15/12/2023 và 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005656 ngày 15/12/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa. Ông Bùi Kim L1 đã nộp xong tiền án phí.

Bà Nguyễn Thị Thu T phải chịu án phí đối với tranh chấp về dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

Bà Dương Thị L được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Bùi Kim L1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000709 ngày 02/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa; ông Bùi Kim L1 đã nộp xong.

3. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

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

**Nơi nhận:**

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trần Tấn Quốc**