

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 223/2024/DS-PT

Ngày: 19-9-2024

V/v tranh chấp Hợp đồng chuyên  
nhượng quyền sử dụng đất, cầm cố  
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trịnh Ngọc Thúy

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Hoàng Thám và ông Đào Chí Keo

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Ngọc Loan - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang:** Bà Nguyễn Mỹ Duyên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 79/2024/TLPT-DS ngày 21/3/2024, về việc: “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cầm cố quyền sử dụng đất*”.

Do, Bản án dân sự sơ thẩm số: 212/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 109/2024/QĐXXPT-DS ngày 21 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Phạm Thị V năm 1966

1.2. Ông Phạm Tấn T năm 1967

1.3. Ông Phạm Tấn T1 năm 1969

1.4. Bà Phạm Thị Thu D năm 1971

1.5. Bà Phạm Thị T2 T2sinh năm 1973

1.6. Bà Phạm Thị H năm 1977

1.7. Ông Phạm Thanh H1 năm 1982

Cùng địa chỉ: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang.

1.8. Bà Phạm Thị T3 H2sinh năm 1979

Địa chỉ: số D, khu phố H, thị trấn H, huyện H, thành phố Hồ Chí Minh

1.9. Bà Nguyễn Thị L(Nguyễn Thị L1, sinh năm 1944 (chết 2016)

+ *Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Văn H2 bà Nguyễn Thị L(Nguyễn Thị L1, sinh năm 1944 (chết 2016), gồm:*

1.9.1. Bà Phạm Thị V năm 1966

1.9.2. Ông Phạm Tấn T năm 1967

1.9.3. Ông Phạm Tấn T1 năm 1969

1.9.4. Bà Phạm Thị Thu D năm 1971

1.9.5. Bà Phạm Thị T2 T2sinh năm 1973

1.9.6. Bà Phạm Thị H năm 1977

1.9.7. Bà Phạm Thị T3 H2sinh năm 1979

1.9.8. Ông Phạm Thanh H1 năm 1982

Cùng địa chỉ: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang.

+ *Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị V1 Phạm Tấn T4 Phạm Tấn T1bà Phạm Thị Thu D1 Phạm Thị T2 T2bà Phạm Thị H3 ông Phạm T5 H1 Bà Phạm Thị T3 H2sinh năm 1979; địa chỉ: số D, khu phố H, thị trấn H, huyện H, thành phố H diện theo Giấy ủy quyền ngày 19/7/2017 và ngày 21/7/2017*

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trịnh Minh Ự, sinh năm 1949

2.2. Bà Võ Thị Đ năm 1956

Cùng địa chỉ: ấp Kiến Hưng 2, xã Kiến Thành, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện C

3.2. Ông Phạm Tấn T năm 1967

3.3. Ông Phạm T6 V1sinh năm 1991

3.4. Bà Phạm Thị K L2sinh năm 1994

3.5. Bà Phạm Thị K H4sinh năm 1994

Cùng địa chỉ: Ấp Kiến Hưng 1, xã Kiến Thành, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang

4. Người kháng nghị: Quyết định kháng nghị số 31/QĐ-VKS-DS ngày 13/10/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới kháng nghị

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Phạm Thị T3 H2

Tại phiên tòa, bà Phạm Thị Thanh H4, ông Phạm Thanh H5, ông Trịnh Minh Ự, bà Võ Thị Đ1 mặt; Các đương sự còn lại đều vắng mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo hồ sơ án sơ thẩm thể hiện:

\* Nguyên đơn do bà Phạm Thị T3 H2 đại diện trình bày: Vào năm 2000, mẹ bà là bà Nguyễn Thị L(Nguyễn Thị L1 cùng cha bà là ông Phạm Văn H6 chuyển nhượng cho ông Trịnh Minh Ư'1 bà Võ Thị Đ2 sử dụng đất diện tích 3.500m<sup>2</sup> với giá 38,5 chỉ vàng 24kara. Việc chuyển nhượng được thể hiện tại giấy tay do bà L2 H3 và ông Ư', bà Đ3 ký tên. Cũng trong năm 2000, bà L2, H3 có cô quyền sử dụng đất diện tích 6.800m<sup>2</sup> cho ông Ư'2, Đ với giá 35 chỉ vàng 24kara. Khi có đất, các bên có làm giấy tờ thể hiện.

Nay, đồng nguyên đơn yêu cầu chuộc lại quyền sử dụng đất cầm cố và hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đồng ý giao cho ông Ư'2, Đ 73,5 chỉ vàng 24kara và 12.000.000 đồng. Đồng thời, yêu cầu ông Ư', bà Đ4 trả lại quyền sử dụng đất diện tích đất 10.300m<sup>2</sup>, tọa lạc ấp K, xã K, huyện C, tỉnh An Giang

\* Bị đơn ông Trịnh Minh Ư'1, bà Võ Thị Đ5 bày: Trước đây vào năm 2000, bà L3 quyền sử dụng đất diện tích 10.300m<sup>2</sup>, tọa lạc ấp K, xã K, huyện C, tỉnh An Giang. Bà L1, ông H3 đã chuyển nhượng cho ông Ư'2, Đ diện tích 3.500m<sup>2</sup>. Hai bên có lập giấy tờ mua bán tay thể hiện, chưa sang tên do lúc đó, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L2, H3 đang thế chấp tại Ngân hàng. Việc mua bán này chỉ có vợ chồng ông Ư', bà Đ6 bà L2, H3 biết. Còn lại 6.800m<sup>2</sup>, bà L2, H3 có cho ông Ư'2, Đ với giá 3,5 lượng vàng 24k loại 9999, thỏa thuận sau 01 năm sẽ chuộc lại đất. Nếu không chuộc lại đất thì tiếp tục sử dụng. Đến năm 2001, bà L2, H3 tiếp tục bán hết phần đất 6.800m<sup>2</sup> với giá 01 lượng vàng 24k/công đất. Sau khi trừ tiền cố đất 3,5 lượng vàng 24k, ông Ư', bà Đ7 phải trả thêm 3,3 lượng vàng 24k. Khi đó, các bên thống nhất quy đổi 3,3 lượng vàng thành 15.840.000 đồng (giá vàng tại thời điểm đó là 480.000 đồng/chỉ) để trả nợ Ngân hàng, lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, do trước đó, bà L2, H3 đã mượn của ông Ư'2, Đ số tiền 1.000.000 đồng và ông Ư', bà Đ8 đóng dùm tiền đê bao, lán nhựa cho ông H3, bà L 1.560.000 đồng nên ông Ư', bà Đ9 phải trả thêm cho bà L2, H3 số tiền 13.280.000 đồng. Đồng thời, ông Ư', bà Đ4 thay phần nợ Ngân hàng 14.032.800 đồng cho bà L2, H3 nên bà L2, H3 còn nợ lại ông Ư'2, Đ là 752.800 đồng. Vì vậy, ông Ư', bà Đ10 thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn; yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, sang tên quyền sử dụng đất cho ông Ư'2, Đ theo quy định pháp luật. Đối với số tiền 752.800 đồng, ông Ư', bà Đ10 yêu cầu bà L2, H3 trả.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 212/2023/DS -ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L(Nguyễn Thị L1 với ông Trịnh Minh Ư', bà Võ Thị Đ11 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Công nhận sự tự nguyện chuyển nhượng một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với diện tích 3500m<sup>2</sup> (đo thực tế 3964m<sup>2</sup> thể hiện tại các mốc

điểm 2,3,4,5,6,7,8,9,23,24,25,26) cho bà Đ, ông Ự. (theo bản vẽ ngày 04/8/2020 của Văn phòng Đ19

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyễn Thị L1 đối với ông Trịnh Minh Ự3, bà Võ Thị Đ11 hủy bỏ hợp đồng cổ quyền sử dụng đất diện tích 6051,0m<sup>2</sup> thể hiện tại các điểm 6, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 9, 8, 7 (theo bản vẽ ngày 04/8/2020 của Văn phòng Đ1 Chi nhánh huyện C

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trịnh Minh Ự1, bà Võ Thị Đ12

5. Buộc các đồng thừa kế của ông Phạm Văn H7(chết năm 2009) Nguyễn Thị L(Nguyễn Thị L1 (chết năm 2016) gồm: Bà Phạm Thị V, ông Phạm Tấn T7 P có nghĩa vụ giao cho ông Trịnh Minh Ự3, bà Võ Thị Đ diện tích đất 10.015m<sup>2</sup> đất 02 lúa (trong đó gồm 02 thửa: Thửa thứ nhất thể hiện tại các điểm 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 23, 24, 25, 26 có diện tích 3964m<sup>2</sup> và thửa thứ hai thể hiện tại các điểm 6, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 9, 8, 7 có diện tích 6051,0m<sup>2</sup>) tọa lạc ấp K, xã K, huyện C, tỉnh An Giang. Thể hiện theo sơ đồ hiện trạng bản vẽ ngày 04/8/2020 của Văn phòng Đ1 Chi nhánh huyện C, tỉnh An Giang

6. Giao cho ông Trịnh Minh Ự1, bà Võ Thị Đ12 diện tích đất 10.015m<sup>2</sup> đất 02 lúa (trong đó gồm 02 thửa: Thửa thứ nhất thể hiện tại các điểm 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 23, 24, 25, 26 có diện tích 3964m<sup>2</sup> và Thửa thứ hai thể hiện tại các điểm 6, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 9, 8, 7 có diện tích 6051,0m<sup>2</sup>) tọa lạc ấp K, xã K, huyện C, tỉnh An Giang. Thể hiện theo sơ đồ hiện trạng bản vẽ ngày 04/8/2020 của Văn phòng Đ1 Chi nhánh huyện C, tỉnh An Giang(Bản vẽ ngày 04/8/2020 của Văn phòng Đ20 - Chi nhánh H11, tỉnh An Giang là một phần không thể tách rời của bản án).

7. Các bên đương sự có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền kê khai và đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

8. Đối với diện tích qua đo đạc giảm 285m<sup>2</sup> so với diện tích thực tế tại thời điểm ký kết hợp đồng do các bên đương sự không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xét đến.

9. Dành quyền khởi kiện cho đồng thừa kế của ông Phạm Văn H7(chết) Nguyễn Thị L(N (chết) đối với yêu cầu nhận lại diện tích 464m<sup>2</sup> và yêu cầu ông Ự, bà Đ13 trả thêm 33 chỉ vàng 24k loại vàng 9999 bằng một vụ kiện khác nếu có yêu cầu.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí; quyền kháng cáo; quyền thi hành án và thời hiệu thi hành án của các bên đương sự.

- Ngày 11/10/2023, nguyên đơn bà Phạm Thị T3 H2 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: Xem xét, giải quyết lại toàn bộ đối với bản án dân sự sơ thẩm số: 212/2023/DS -ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới

- Ngày 13/10/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới có Quyết định kháng nghị số 31/QĐ-VKS-DS ngày 13/10/2023 kháng nghị đối với

Bản án dân sự sơ thẩm số 212/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới. Nội dung đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng sửa án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới

\* Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Nguyên đơn bà Phạm Thị T3 H2 và là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị L (Nguyễn Thị L1 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Đồng ý tự nguyện thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất 3,5 công giữa ông H3, bà L với ông U, bà Đ14. Đối với diện tích đất 6.051m<sup>2</sup> đề nghị được chuộc lại đất và đồng ý hoàn trả lại cho ông U3, bà Đ là 33 chỉ vàng 9999 và 14.840.000 đồng tiền phía bị đơn đã trả cho ngân hàng và tiền cổ đất.

+ Bị đơn ông U, bà Đ10 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của bà H2 đề nghị xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 10.015m<sup>2</sup> đã nhận chuyển nhượng từ ông H3, bà L do trả đủ tiền, nhận đất từ lâu nên xem xét cho ông bà được sang tên đối với diện tích đất này.

+ Nguyên đơn ông Lê Thanh H8 có ý kiến thống nhất với trình bày yêu cầu kháng cáo của bà H4, đồng ý ký sang tên diện tích đất 3,5 công cho ông U3, bà Đ. Đối với diện tích đất 6.051m<sup>2</sup> đề nghị được chuộc lại đất và đồng ý hoàn trả lại cho ông U3, bà Đ là 33 chỉ vàng 9999 và 14.840.000 đồng tiền phía bị đơn đã trả cho ngân hàng, tiền cổ đất

+ Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm và đề xuất hướng giải quyết vụ án:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Thư ký, Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Các đương sự đã chấp hành đúng theo qui định của pháp luật về tố tụng.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Tại phiên tòa với trình bày của các đương sự thì cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng khi chưa đưa ông Cao Lý T8 tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T9 nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà H2 chấp nhận một phần yêu cầu kháng nghị của viện kiểm sát: Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 212/2023/DS -ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn bà Phạm Thị T3 H2 làm đơn kháng cáo và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn luật định nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và

xét xử theo thủ tục phúc thẩm là theo quy định tại Điều 285 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa, các đương sự xác định giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo.

[1.2] Viện kiểm sát tại phiên tòa xác định có thay đổi một phần yêu cầu kháng nghị đối với vụ án xét vi phạm tố tụng của cấp sơ thẩm là nghiêm trọng không thể khắc phục nên đề nghị hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 212/2023/DS - ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Chợ Mới theo quy định tại Điều 298 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét yêu cầu kháng nghị của Viện kiểm sát và kháng cáo của bà Phạm Thị Thanh H4, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1] Nguồn gốc đất tranh chấp có một phần được Ủy ban nhân dân huyện C giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02703/hB ngày 21/01/1999, diện tích 12.081m<sup>2</sup>, bao gồm các thửa 3302, 3344, 3347 cho ông Phạm Văn H7(chết năm 2009). Các đương sự tranh chấp đối với 02 thửa đất 3344 và 3347 (theo sơ đồ hiện trạng đất tranh chấp ngày 02/3/2015 và sơ đồ ngày 04/8/2020 của Văn phòng Đ1 Chi nhánh C

[2.2] Đối với diện tích đất 3.500m<sup>2</sup>: Các đương sự thống nhất năm 2000 có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.500m<sup>2</sup> theo tờ bán đất (không ghi ngày, tháng, năm), có nội dung ông H3, bà L1 đồng ý chuyển nhượng cho ông Ư3, bà Đ diện tích 3,5 công với giá mỗi công là 11 chỉ vàng 24K, tổng cộng 38,5 chỉ vàng 24K. Các nguyên đơn thống nhất chỉ chuyển nhượng diện tích đất 3.500m<sup>2</sup> và yêu cầu nhận lại diện tích đất còn thừa là 464m<sup>2</sup>.

[2.3] Tại phiên tòa cấp sơ thẩm giải quyết phía đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phạm Thị T3 H2 thống nhất giao diện tích 3500m<sup>2</sup> cho ông Ư3, bà Đ tiếp tục sử dụng và yêu cầu nhận lại diện tích 464m<sup>2</sup> (trong diện tích đo đạc thực tế là 3964m<sup>2</sup>) và yêu cầu được chuộc lại đối với diện tích 6051,0m<sup>2</sup> nếu ông Ư3, bà Đ không đồng ý cho chuộc lại đối với diện tích 6051,0m<sup>2</sup> thì ông Ư, bà Đ13 trả thêm 33 chỉ vàng 24k loại vàng 9999 (so với tại thời điểm chuyển nhượng là 6.800m<sup>2</sup> với giá là 68 chỉ vàng). Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H2 xác định yêu cầu bị đơn trả lại phần đất đã cố và đồng ý trả lại tiền cố đất cho ông Ư3, bà Đ nhưng các đương sự chỉ xác định thỏa thuận diện tích đất, còn vị trí đất chuyển nhượng tại đâu thì không xác định thuộc thửa đất nào của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H7.

[2.4] Bị đơn ông Ư, bà Đ cầu tiếp tục thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/10/2001 đối với diện tích đo đạc thực tế 10.015m<sup>2</sup> đất 2 lúa (trong đó gồm 02 thửa: Thửa thứ nhất thể hiện tại các mốc điểm 2,3,4,5,6,7,8,9,23,24,25,26 có diện tích 3964m<sup>2</sup> và thửa thứ hai thể hiện tại các mốc điểm 6,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,9,8,7 có diện tích 6051,0m<sup>2</sup>) tọa lạc ấp K, xã K, huyện C, tỉnh An Giang.

[2.5] Cấp sơ thẩm nhận định tại Bản án số 212/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 đối với yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp, quyết định công nhận sự tự nguyện chuyển nhượng một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với diện tích

3500m<sup>2</sup> nhưng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất 3.964m<sup>2</sup> (đo thực tế 3964m<sup>2</sup> thể hiện tại các mốc điểm 2,3,4,5,6,7,8,9,23,24,25,26) cho bà Đ, ông Ự (theo bản vẽ ngày 04/8/2020 của Văn phòng Đ19, nhưng lại dành quyền khởi kiện cho đồng thừa kế của ông Phạm Văn H7(chết) Nguyễn Thị L(N (chết) đối với yêu cầu nhận lại diện tích 464m<sup>2</sup> và yêu cầu ông Ự bà Đ13 trả thêm 33 chỉ vàng 24k loại vàng 9999 bằng một vụ kiện khác nếu có yêu cầu là giải quyết chưa hết nội dung yêu cầu khởi kiện và không đảm bảo quyền lợi của các nguyên đơn.

[2.6] Diện tích đất 6.051m<sup>2</sup> hiện nay các đương sự tranh chấp bao gồm các thửa 3307, 3343, 3344, trong đó các thửa 3344 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02703/hB ngày 21/01/1999 do Ủy ban nhân dân huyện C cho ông H3 các thửa 3307, 3343 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng cũng không xác định diện tích bao nhiêu m<sup>2</sup>.

[2.7] Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02703 QSDĐ/hB do Ủy ban nhân dân huyện C cho ông Phạm Văn H9 tổng diện tích 12.081 m<sup>2</sup>, gồm có các thửa số 3302, 3344, 3347. Trong đó, thửa đất số 3302, có diện tích là 2281m<sup>2</sup> tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các đương sự đều xác định ông H3, bà L đã chuyển nhượng cho ông Cao Lý T10 diện tích đất này thì ông T3 còn có nhận chuyển nhượng diện tích đất của ông R (nguồn gốc của ông H3, bà L chuyển nhượng cho ông R1 bản vẽ ngày 04/8/2020 của Văn phòng Đ1 Chi nhánh huyện C diện tích thửa đất này là 2281 m<sup>2</sup>, tổng diện tích ông T3 đang quản lý sử dụng 5690 m<sup>2</sup> đã được cấp phúc thẩm nhận định tại Bản án số 237/2016/DS-PT ngày 28/9/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xác định các diện tích đất chưa được làm rõ và các đương sự xác định ông H3 chỉ có 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đưa ông Cao Lý T8 tham gia với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót nên đã hủy Bản án sơ thẩm số 12/2016/DS-ST ngày 20/01/2016 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm xét xử lại.

[2.7] Đến ngày 07/4/2017, Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới sau khi thụ lý vụ án để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, sau khi đo đạc lại thì diện tích đất tại 02 bản vẽ hiện trạng có sự khác nhau nhưng chưa làm rõ diện tích đất giảm 285m<sup>2</sup> so với diện tích đất theo hiện trạng với tổng diện tích của 03 thửa đất ông H3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cũng như chưa đúng với thực tế và trình bày của các đương sự, trong đó có thửa đất số 3302 đã chuyển nhượng cho ông Cao Lý T3, còn các thửa đất 3307, 3343, 3345, 3348 là phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo nội dung Công văn số 2271/CNCM ngày 17/7/2023 và Công văn số 212/CNCM-TB-TA ngày 26/7/2024 của Văn phòng Đ1 Chi nhánh C

[3] Đối với diện tích đất 6.051m<sup>2</sup> các đương sự không thống nhất về quan hệ giao dịch và giá giao dịch hợp đồng, chứng cứ do phía bị đơn cung cấp là Tờ bán đất ngày 16/10/2021, không thể hiện chữ ký, chữ viết của ông H3, bà L1. Đồng thời, các đương sự có trình bày việc đi hỏi giá vàng, bán vàng, trả tiền vào ngân hàng có sự tham gia của con ông Ự, bà Đ là bà Trịnh Thị D2 T4 nhưng cấp

sơ thẩm chưa đôi chất giữa các đương sự với người làm chứng để làm rõ nội dung thỏa thuận về giao dịch nhưng tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tờ bán đất ngày 16/10/2001, buộc các đồng thừa kế của ông Phạm Văn H7(chết năm 2009) Nguyễn Thị L(Nguyễn Thị L1 (chết năm 2016) gồm: Bà Phạm Thị V, ông Phạm Tấn T7 P có nghĩa vụ giao cho ông Trịnh Minh Ư3, bà Võ Thị Đ tổng diện tích đất 10.015m<sup>2</sup> đất 02 lúa (trong đó gồm 02 thửa: Thửa thứ nhất thể hiện tại các điểm 2,3,4,5,6,7,8,9,23,24,25,26 có diện tích 3964m<sup>2</sup> và thửa thứ hai thể hiện tại các điểm 6,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,9,8,7 có diện tích 6051,0m<sup>2</sup>), vị trí đất tọa lạc ấp K, xã K, huyện C, tỉnh An Giang là chưa phù hợp làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn.

[4] Đồng thời, tại phiên tòa ông Ư, bà Đ xác định ông H3, bà L chuyển nhượng cả 03 thửa đất nhưng cũng thừa nhận theo thỏa thuận chuyển nhượng đất theo giấy của ông H7 và diện tích hiện đang quản lý, sử dụng là có nhiều hơn. Hiện nay, ông Ư, bà Đ14 đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02703/hB được Ủy ban nhân dân huyện C cho ông Phạm Văn H10 ngày 21/01/1999, trong đó còn có 01 thửa đất số 3302 là phần đất của gia đình ông H3 đã chuyển nhượng cho ông Cao L4 T3 đất tọa lạc ấp K, xã K, huyện C, tỉnh An Giang, việc tuyên công nhận cả hợp đồng giao đất cho phía ông Ư, bà Đ theo bản vẽ ngày 04/8/2020 của Văn phòng Đ1Chi nhánh huyện C, có thửa đất 3347 cấp sơ thẩm xác định chuyển nhượng 3.500 m<sup>2</sup> đất nhưng diện tích của thửa đất 3347 theo giấy đất diện tích là 7.328 m<sup>2</sup>, diện tích theo bản vẽ thể hiện là 3964,0 m<sup>2</sup>, chưa xác định diện tích đất còn lại của thửa đất này ở vị trí nào và ai đang quản lý, sử dụng. Cấp sơ thẩm chưa ghi nhận ý kiến của ông Cao Lý T1 nhận chuyển nhượng bao nhiêu m<sup>2</sup> đất, giá chuyển nhượng bao nhiêu đất là không thể thực hiện được trong giai đoạn thi hành án, cũng như chưa xem xét đến quyền lợi của ông Cao Lý T1.

[5] Trong việc xác định tư cách của đương sự chưa chính xác căn cứ theo đơn khởi kiện ngày 17/7/2014, các ông bà Nguyễn Thị L1(Nguyễn Thị L, Phạm Thị V, Phạm Tấn T, Phạm Tấn T Thị Thu D, Phạm Thị Thu T Thị H, Phạm T H1, Phạm Thị Thanh H2 cùng đứng đơn khởi kiện và thực hiện nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng án phí tại biên lai thu số 0000399 ngày 22/10//2014 (Bút lục số 32, Bút lục số 39) nên được xác định các ông bà là nguyên đơn nhưng tại bản sán sơ thẩm số 212/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới xác định các ông bà Phạm Thị V, Phạm T12 T, Phạm Tấn T1, Phạm Thị Thu D, Phạm Thị Thu T Thị H, Phạm T H1, Phạm Thị Thanh H2 chỉ người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị L1(Nguyễn Thị L5 khi bà Nguyễn Thị L(Nguyễn Thị L1 chết năm 2016 là chưa chính xác mà vẫn phải xác định các ông bà Nguyễn Thị L1(Nguyễn Thị L, Phạm Thị V, Phạm Tấn T, Phạm Tấn T, Thị Thu D, Phạm Thị Thu T Thị H, Phạm T H1, Phạm Thị Thanh H2 là nguyên đơn và vừa là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị L (Nguyễn Thị L1).

[6] Đối với những vi phạm về thủ tục tố tụng và những thiếu sót nêu trên, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới về việc vi phạm về nội dung của cấp sơ thẩm



là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới về một phần nội dung và một phần nội dung kháng cáo của nguyên đơn hủy bản án dân sự sơ thẩm; chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo trình tự thủ tục sơ thẩm;

[7] Án phí dân sự phúc thẩm, bà H2 không phải chịu tiền án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật;

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, khoản 3 Điều 148 của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần nội dung Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị T3 H2

Hủy Bản án số 212/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm;

Chi phí tố tụng và tiền án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết lại tại cấp sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho bà Phạm Thị T3 H2 số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0014052 ngày 11/10/2023 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Chợ Mới

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

**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND huyện Chợ Mới;
- Chi cục THA-DS huyện Chợ Mới;
- Phòng KTNV& THA;
- Tòa Dân sự;
- Văn phòng;
- Đương sự.

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

**Trịnh Ngọc Thúy**