

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 298/2024/DS-PT

Ngày: 20-5-2024

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Triều

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Kim Em

Ông Nguyễn Ngọc Thái Dũng

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Dương Thị Hà Vy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:** Bà Phan Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 470/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 11 năm 2023 về tranh chấp “Quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 210/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 977/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Phạm Thanh H (1961-2021);

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông H:

1.1/ Lê Thị N, sinh năm 1959;

1.2/ Phạm Thị Hồng Á, sinh năm 1978;

Cùng địa chỉ: Ấp F, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

2. Lê Thị N, sinh năm 1959;

Địa chỉ: Ấp F, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà N và bà Hồng ÁI:* Phạm Thị Cẩm V, sinh năm 1978; (có mặt)

Địa chỉ: D ấp G, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 07/6/2021 và văn bản ngày 29/6/2023).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà V:* Luật sư Phạm Duy M - Văn phòng Luật sư Phạm Duy M - Đoàn Luật sư tỉnh T. (có mặt)

Địa chỉ: Phường B, thành phố G, tỉnh Tiền Giang.

- *Bị đơn:* Phạm Thị Tuyết N1, sinh năm 1970;

*Người đại diện theo ủy quyền:* Huỳnh Văn T, sinh năm 1964; (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã L, thành phố G, tỉnh Tiền Giang.

Chỗ ở hiện nay: Số E P, khu phố D, phường B, thành phố G, tỉnh Tiền Giang.

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

1. Lê Văn P, sinh năm 1966; (xin vắng mặt)

2. Lê Thị H1, sinh năm 1972; (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp G, xã T, thành phố G, tỉnh Tiền Giang.

3. Phan Hải S (1964-2018)

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông S:*

3.1/ Phan Nguyễn Lan Q, sinh năm 1989;

3.2/ Phan Nguyễn Lan H2, sinh năm 1997;

3.3/ Trần Thị S1, sinh năm 1934;

Cùng địa chỉ: Số A N, phường C, quận G, thành phố Hồ Chí Minh.

3.4/ Lê Thị H1, sinh năm 1972; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp G, xã T, thành phố G, tỉnh Tiền Giang.

*Người thừa kế theo di chúc của ông S:* Phan Thị Thu H3, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Số B đường C, phường A, quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

4. Dương Hữu S2, sinh năm 1964; (xin vắng mặt)

5. Dương Thị L, sinh năm 1960; (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp F, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

6. Nguyễn Thị G, sinh năm 1979; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: E Ấp E, xã H, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh.

7. Trần Thị T1, sinh năm 1976; (xin vắng mặt)

8. Nguyễn Văn S3, sinh năm 1973; (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp G, xã T, thành phố G, tỉnh Tiền Giang.

9. Huỳnh Văn P1, sinh năm 1971; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số C P, khu phố A, phường B, thành phố G, tỉnh Tiền Giang.

10. Phan Văn T2, sinh năm 1971; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp F, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang;

11. Nguyễn Thị H4, sinh năm 1978; (xin vắng mặt)

12. Lê Minh H5, sinh năm 1994; (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp G, xã T, thành phố G, tỉnh Tiền Giang.

13. Trần Thị L1, sinh năm 1978; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp F, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang;

14. Lê Thanh T3, sinh năm 1968; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số A đường H, khu phố A, phường E, thành phố G, tỉnh Tiền Giang.

15. Huỳnh Văn T, sinh năm 1964; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã L, thành phố G, tỉnh Tiền Giang.

Chỗ ở hiện nay: Số E P, khu phố D, phường B, thành phố G, tỉnh Tiền Giang.

16. Ủy ban nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số A T, phường B, thành phố G, tỉnh Tiền Giang.

17. Phòng C, thị xã G, tỉnh Tiền Giang (xin vắng mặt)

Đại diện: Triệu Kim E - Trưởng phòng.

18. Văn phòng C1 (xin vắng mặt )

Đại diện: Bùi Phú M1 - Trưởng văn phòng.

Địa chỉ: Ấp H, xã L, thành phố G, tỉnh Tiền Giang.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập*

19. Hoàng Thanh L2, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Số G L, khu phố A, phường A, thành phố G, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo uỷ quyền: Lê Trường X, sinh năm 1991; (có mặt)

Địa chỉ: 1 đường T, Phường I, thành phố M, tỉnh Tiền Giang

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Lê Thị N; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hoàng Thanh L2.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo án sơ thẩm;*

\* Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:  
Ngày 10 tháng 12 năm 2012, do bà N1 thiếu vốn làm ăn nên có hỏi mượn của ông H, bà N phần đất diện tích 3.275m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 2 (Trong đó 1000 m<sup>2</sup> đất ở nông thôn, còn lại là đất cây lâu năm) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02789 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 06/9/2007 cho ông Phạm Thanh H đứng tên, ở ấp G, xã T, thành phố G để vay vốn tại Ngân hàng nên ông H, bà N cùng bà N1 đến Phòng C2 tỉnh Tiền Giang làm thủ tục sang tên đất cho bà N1 đứng tên để tiện việc thế chấp. Trong hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Việc mượn này có làm giấy viết tay thể hiện rõ nội dung là mượn để thế chấp. Sau khi làm thủ tục xong thì phía bà N1 có đến gặp ông H xin mượn lại các biên nhận bản chính để bà quyết toán gì đó với bên nuôi sò. Do tin tưởng nên ông H giao lại toàn bộ giấy biên nhận cho bà N1 và sau đó được bà N1 gửi lại bản photo.

Khi hoàn tất thủ tục công chứng thì bà N1 tự ý làm thủ tục sang tên đất cho bà và bà N1 tự ý sang nhượng lại phần đất này cho nhiều người mà không được sự đồng ý của ông H, bà N.

Nay nguyên đơn yêu cầu:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký kết ngày 27/12/2012 giữa ông Phạm Thanh H và bà Lê Thị N với bà Phạm Thị Tuyết N1; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01152 ngày 04/01/2013 do Ủy ban nhân dân thị xã G cấp cho bà Phạm Thị Tuyết N1.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký kết ngày 15/8/2013 giữa bà Phạm Thị Tuyết N1 với ông Phan Hải S và bà Lê Thị H1; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thị xã G cấp cho ông Phan Hải S và bà Lê Thị H1.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký kết ngày 29/11/2013 giữa bà Phạm Thị Tuyết N1 với bà Nguyễn Thị G; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thị xã G cấp cho bà Nguyễn Thị G.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký kết ngày 12/11/2013 giữa bà Phạm Thị Tuyết N1 ông Phan Văn T2 và bà Dương Thị L; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thị xã G cấp cho ông Phan Văn T2 và bà Dương Thị L.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký kết ngày 12/11/2013 giữa bà Phạm Thị Tuyết N1 với ông Dương Hữu S2 và bà Trần Thị L1; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thị xã G cấp cho ông ông Dương Hữu S2 và bà Trần Thị L1.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký kết ngày 05/4/2013 giữa bà Phạm Thị Tuyết N1 với ông Lê Văn P; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thị xã G cấp cho ông Lê Văn P.

Yêu cầu bà Phạm Thị Tuyết N1 trả lại cho nguyên đơn 3.275m<sup>2</sup> (Trong đó 1000 m<sup>2</sup> đất ở nông thôn, còn lại là đất cây lâu năm), thuộc thửa 1826, tờ bản đồ số 2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01152 ngày 04/01/2013, đất tại ấp G, xã T, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 010177 ngày 25/7/2022 giữa bà Phạm Thị Tuyết N1 và bà Hoàng Thanh L2, tại Văn phòng C1; Yêu cầu bà N1 giao trả cho vợ chồng bà N toàn bộ thửa đất số 2024, tờ bản đồ số 2, diện tích 1653,9 m<sup>2</sup> đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01152 do UBND thị xã G cấp ngày 04/01/2013, tại ấp G, xã T, thị xã G, tỉnh Tiền Giang do bà Phạm Thị Tuyết N1 đứng tên. Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

\* *Bị đơn bà Phạm Thị Tuyết N1 trình bày:* Phần đất tranh chấp bà sang nhượng của ông H, bà N giá 100.000.000 đồng, việc sang nhượng đã qua Phòng công chứng số B tỉnh Tiền Giang và Ủy ban nhân dân thị xã G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà đứng tên. Đất này bà đã chuyển nhượng cho nhiều người. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà không đồng ý.

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

- *Bà Hoàng Thanh L2 có yêu cầu độc lập trình bày:* Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 25/7/2022 giữa bên chuyển nhượng là bà Phạm Thị Tuyết N1 với bên nhận chuyển nhượng là bà Hoàng Thanh L2 đối với thửa đất 2024, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.622,7 m<sup>2</sup> (Gồm đất ở nông thôn 630 m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 992,7 m<sup>2</sup>) tại ấp G, xã T, thị xã G, tỉnh Tiền Giang. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C1 công chứng ngày 25/7/2022, công chứng số 010177, quyền số 18/2022TP/CC-SCC/HĐGD. Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

- *Ông Huỳnh Văn P1 trình bày:* Năm 2013, ông có cho bà N1 vay số tiền 650.000.000 đồng và bà N1 thế chấp quyền sử dụng đất ở G, xã T cho ông. Nay bà N1 đã trả xong tiền nên ông không ý kiến gì.

- *Ông Phan Hải S và bà Lê Thị H1 trình bày:* Ông bà có sang nhượng của bà N1 phần đất thuộc thửa 2018, tờ bản đồ số 02 ở ấp G, xã T với diện tích 210m<sup>2</sup> giá 162.000.000 đồng và việc sang nhượng này hoàn toàn hợp lệ.

- *Ông Phan Văn T2 và bà Dương Thị L trình bày:* Ông bà có sang nhượng của bà N1 phần đất diện tích 175m<sup>2</sup> với giá 135.000.000 đồng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong.

- *Ông Nguyễn Văn S3 và bà Trần Thị T1 trình bày:* Ông bà có sang nhượng của bà N1 phần đất ngang trước 4.7m, ngang sau 6.0 m và dài 35 m với số tiền 80.000.000 đồng. Hồ sơ đang chuẩn bị hoàn tất nhận giấy chứng nhận thì phát hiện có tranh chấp nên các bên đã tự thống nhất hủy bỏ xong.

- *Ông Lê Văn P trình bày:* Năm 2013, ông có sang nhượng của bà N1 phần đất diện tích 350 m<sup>2</sup> và khi sang nhượng thì hoàn toàn không biết nguồn gốc đất

này là của ông H. Hiện nay đã được cấp giấy chứng nhận hợp lệ nên trước yêu cầu khởi kiện của ông H, bà N, ông không đồng ý.

- Ông Lê Thanh T3 trình bày: Việc tranh chấp giữa ông và bà N1 đã giải quyết xong, xin rút lại yêu cầu độc lập.

- Ông Huỳnh Văn T trình bày: Việc tranh chấp giữa bà N1 và nguyên đơn ông không có ý kiến gì.

- Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của anh Hải S không có ý kiến gì đối với việc tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn.

- Ủy ban nhân dân thị xã G: Trường hợp ông H, bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N1 theo hợp đồng chuyển nhượng số 4222 do Phòng công chứng số 02 thị xã G chứng thực ngày 27 tháng 12 năm 2012.

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N1 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 20 Quyết định số 37/2011/QĐ-UBND ngày 15 tháng 11 năm 2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh T ban hành.

Về yêu cầu của ông H hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số do Ủy ban cấp cho các đương sự đứng tên thì Ủy ban không có ý kiến gì đề nghị Tòa án xử theo quy định của pháp luật.

- Phòng Công chứng số 02 tỉnh Tiền Giang trình bày: Việc công chứng các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng theo quy định pháp luật, không có ý kiến đối với vụ việc tranh chấp.

- Phòng Công Phú M2 trình bày: Việc công chứng các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng theo quy định pháp luật, không có ý kiến đối với vụ việc tranh chấp.

Tại Bản án sơ thẩm số 210/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ: Các khoản 3, 9 Điều 26, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 117, 122, 131, 423, 427, 500, 357, 468 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Buộc bà Phạm Thị Tuyết N1 có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị N và chị Phạm Thị Hồng Á giá trị tính bằng tiền đối với thửa đất số 1826, diện tích 3.275 m<sup>2</sup> đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm tại ấp G, xã T, thị xã G, tỉnh Tiền Giang, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01152 do Ủy ban nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 04 tháng 01 năm 2013 cho bà Phạm Thị Tuyết N1 đứng tên với số tiền 8.551.467.000 đồng (*Tám tỷ năm trăm năm mươi một triệu bốn trăm sáu mươi bảy nghìn đồng*). Thực hiện một lần khi án có hiệu lực pháp luật.

2/ Không chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị N2 về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Thanh H và bà Phạm Thị N2

với bà Phạm Thị Tuyết N1; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH01152 ngày 04/01/2013 do bà Phạm Thị Tuyết N1 đứng tên. Yêu cầu trả lại diện tích 1605 m<sup>2</sup>, thửa 2024 là một phần của thửa 1826.

3/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Phạm Thị N2. Tuyên bố vô hiệu và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C1 công chứng ngày 25/7/2022, công chứng số 010177, quyền số 18/2022TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Phạm Thị Tuyết N1 và bà Hoàng Thanh L2.

4/ Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Hoàng Thanh L2. Bà N1 có nghĩa vụ trả cho bà L2 số tiền 2.500.000.000 đồng giá trị hợp đồng và giá trị cây trồng trên đất, nhà tiền chế, công tháo dỡ, di dời là 31.627.000 đồng. Tổng cộng là 2. 531.627.000 đồng (*Hai tỷ năm trăm ba mươi một triệu sáu trăm hai mươi bảy nghìn đồng*).

Bà L2 được tháo dỡ, di dời hàng rào cột bê tông đúc sẵn, lưới B40 có chiều dài 361m trên thửa đất 2024.

5/ Đình chỉ yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Tuyết N1 với Phan Hải S và bà Lê Thị H1; giữa bà Phạm Thị Tuyết N1 với bà Nguyễn Thị G; giữa bà Phạm Thị Tuyết N1 với ông Phan Văn T2 và bà Dương Thị L; giữa bà Phạm Thị Tuyết N1 với ông Dương Hữu S2 và bà Trần Thị L1; giữa bà Phạm Thị Tuyết N1 với ông Lê Văn P và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thị xã G cấp cho các ông, bà nêu trên.

6/ Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Lê Thanh T3.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

- Ngày 04/10/2023, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là Hoàng Thanh L2 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm của TAND thị xã G, tỉnh Tiền Giang. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của bà L2 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 25/7/2022 giữa bên bà Phạm Thị Tuyết N1 với bà Hoàng Thanh L2 đối với thửa đất 2024, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.622,7m<sup>2</sup> (Gồm đất ở nông thôn 630m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 992,7m<sup>2</sup>) tại ấp G, xã T, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

- Ngày 04/10/2023, nguyên đơn Lê Thị N có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm của TAND thị xã G, tỉnh Tiền Giang. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Phạm Thị Tuyết N1 và bà Hoàng Thanh L2 trả lại nguyên đơn thửa đất số 2024, tờ bản đồ số 02, diện tích 1622,7 m<sup>2</sup> đất ở nông thôn 630m<sup>2</sup> và đất trồng cây lâu năm 992,7m<sup>2</sup>) diện tích đo đạc thực tế là 1605m<sup>2</sup> tại ấp G, xã T, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

*Tại phiên tòa phúc thẩm;*

Nguyên đơn Lê Thị N có đại diện theo ủy quyền là bà Phạm Thị Cẩm V vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo yêu cầu bà Phạm Thị Tuyết N1 và bà Hoàng Thanh L2 trả lại nguyên đơn thửa đất số 2024, tờ bản đồ số 02, diện tích 1622,7m<sup>2</sup> đất ở nông thôn 630m<sup>2</sup> và đất trồng cây lâu năm 992,7m<sup>2</sup>) diện tích đo đạc thực tế là 1605m<sup>2</sup> tại ấp G, xã T, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

Luật sư Phạm Duy M bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn trình bày: Tại phiên toà sơ thẩm ông Huỳnh Văn T thừa nhận chữ ký trong tờ giấy viết tay thể hiện rõ nội dung là mượn để thế chấp mặc dù chứng cứ duy nhất tại phiên toà là bản phô tô nhưng ông T đại diện uỷ quyền của bà N1 cũng thừa nhận chữ ký này, sau khi thoả thuận xong các bên lập hợp đồng chuyển nhượng đất tại phòng C tỉnh Tiền Giang giá thoả thuận chuyển nhượng là 100.000.000đồng sau khi bà N1 được đứng tên thì bà N1 không thế chấp Ngân hàng như đã cam kết tại giấy mượn mà lại phân lô ra bán cho các đương sự khác để lấy tiền, đã vi phạm nghĩa vụ theo thoả thuận. Tại Toà ông T trình bày rằng đã giao cho ông H 100.000.000đồng nhưng phía nguyên đơn không thừa nhận, ông T cũng không có chứng cứ gì thể hiện việc giao tiền này. Trong thời gian Toà án đang giải quyết việc tranh chấp bà N1 lại tiếp tục đem phần đất còn lại chuyển cho bà L2 là vi phạm pháp luật do đó cần buộc bà N1 và bà L2 trả lại cho Lê Thị N, Phạm Thị Hồng Á phần đất 1622,7m<sup>2</sup> này.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Hoàng Thanh L2 có đại diện theo uỷ quyền là Lê Trường X vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 25/7/2022 giữa bên bà Phạm Thị Tuyết N1 với bà Hoàng Thanh L2 đối với thửa đất 2024, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.622,7 m<sup>2</sup> (Gồm đất ở nông thôn 630m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 992,7m<sup>2</sup>) tại ấp G, xã T, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến:

1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, thư ký, của người tham gia tố tụng: qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án cũng như trong quá trình giải quyết đến khi xét xử thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Bà Hoàng Thanh L2 có yêu cầu độc lập công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 010177, quyền số 18/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/7/2022 giữa bà Phạm Thị Tuyết N1 với bà Hoàng Thanh L2, diện tích đất 1622,7m<sup>2</sup>, tại thửa 2024, tờ bản đồ số 02 (Trong đó 630m<sup>2</sup> đất ONT; 992,7m<sup>2</sup> đất cây lâu năm, đo đạc thực tế 1605m<sup>2</sup>). Nếu Tòa án không công nhận hợp đồng thì bà L2 yêu cầu tòa án xem bồi thường hợp đồng theo như các bên thỏa thuận.

Về lỗi dẫn đến hợp đồng không thể hiện hiện được là do bà N1 biết tài sản đang tranh chấp nhưng có tình thực hiện. Như vậy lỗi trong trường hợp này bà N1 có phần nhiều hơn, còn bà L2 khi mua đất không tiến hành xem xét thực tế đất có tranh chấp hay không mà thông qua môi giới (cò đất), trong trường hợp này bà L2 cũng có lỗi. Do đó, kháng cáo bà Hoàng Thanh L2 có căn cứ chấp nhận.

Xét kháng cáo của bà Lê Thị N, nhận thấy:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4222 quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/12/2012 của Phòng C, tỉnh Tiền Giang thì thấy rằng ông H, bà N có thông nhất sang nhượng cho bà N1 diện tích 3275 m<sup>2</sup> đất tại thửa 1826, tờ bản đồ số 2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02789 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 06/9/2007 cho ông Phạm Thanh H đứng tên, đất tại ấp G, xã T, thị xã G, tỉnh Tiền Giang, mục đích sử dụng 1.000m<sup>2</sup> đất ở nông thôn và diện tích còn lại là đất trồng cây lâu năm với số tiền 100.000.000đồng, Ông H, bà N, bà N1 thừa nhận có ký hợp đồng nhưng bà N1 không giao tiền cho ông H bà N. Đại diện theo ủy quyền của bà N1 trình bày có việc giao tiền nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Do bà N1 không giao tiền như các bên giao kết nên ông H bà N yêu cầu hủy hợp đồng là có căn cứ chấp nhận. Đối với phần diện tích đất mà bà N1 chuyển nhượng cho bà G, ông Hữu S2, bà L, bà H1, ông P bà V đại diện cho bà N yêu cầu nhận bằng tiền. Riêng phần diện tích đất còn lại tại thửa 1826 (thửa mới 2024) là 1622,7 m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 1605m<sup>2</sup>) bà N yêu cầu bà N1 trả lại bằng hiện vật (đất) là có căn cứ chấp nhận.

Đối với cây trồng trên đất bà V đại diện cho bà N đồng ý hoàn lại cho bà L2 theo chứng thư thẩm định giá ngày 25/4/2024 của Công ty T4 đề nghị hội đồng xét xử ghi nhận.

Do đó đối với kháng cáo của bà Lê Thị N có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang tuyên xử chấp nhận 01 phần kháng cáo của bà Hoàng Thanh L2 và chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị N, áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS, sửa bản án sơ thẩm số 210 ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thể hiện tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; luật sư, căn cứ kết quả tranh tụng và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn Lê Thị N, Phạm Thị Hồng Á có đại diện theo ủy quyền chị Phạm Thị Cẩm V, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn anh Phạm Duy M, bị đơn: Phạm Thị Tuyết N1 Có đại diện theo ủy quyền ông Huỳnh Văn T, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thanh L2 có đại diện theo ủy quyền anh Lê Trường X tất cả đều có mặt, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Lê Văn P, Lê Thị H1, Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông S2: Phan Nguyễn Lan Q, Phan Nguyễn Lan H2, Trần Thị S1, Phan Thị Thu H3, Dương Hữu S2, Dương Thị L, Nguyễn Thị G, Trần Thị T1, Nguyễn Văn S3, Huỳnh Văn P1, Phan Văn T2, Nguyễn Thị H4, Lê Minh H5, Trần Thị L1, Lê Thanh T3, Ủy ban nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang, Phòng C, thị xã G, tỉnh Tiền Giang, Văn phòng C1 tất cả đều có đơn xin

vắng mặt, căn cứ khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

[2] Xét thời hiệu kháng cáo: Nguyên đơn Lê Thị N, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là Hoàng Thanh L2 kháng cáo còn trong hạn theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về quan hệ pháp luật: Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là đúng quy định của Bộ luật Dân sự.

[4] Về yêu cầu kháng cáo nguyên đơn Lê Thị N có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm của TAND thị xã G, tỉnh Tiền Giang. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Phạm Thị Tuyết N1 và bà Hoàng Thanh L2 trả lại nguyên đơn thửa đất số 2024, tờ bản đồ số 02, diện tích 1622,7m<sup>2</sup> đất ở nông thôn 630m<sup>2</sup> và đất trồng cây lâu năm 992,7m<sup>2</sup>) diện tích đo đạc thực tế là 1605m<sup>2</sup> tại ấp G, xã T, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là Hoàng Thanh L2 kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 25/7/2022 giữa bên bà Phạm Thị Tuyết N1 với bà Hoàng Thanh L2 đối với thửa đất 2024, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.622,7 m<sup>2</sup> (gồm đất ở nông thôn 630m<sup>2</sup> , đất trồng cây lâu năm 992,7m<sup>2</sup>) tại ấp G, xã T, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

[5] Về nội dung khởi kiện: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ Hội đồng xét xử thấy: Về nội dung tờ xác nhận “ *Phạm Thị Tuyết N1 có mượn tạm của ông Phạm Thanh H và bà Lê Thị N một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 1826, diện tích 3275m<sup>2</sup> đất ở G, xã T để sang tên qua cho bà N1 vay tiền tại ngân hàng S5, nếu có đòi lại thì trả bất cứ lúc nào*”. Các bên không cung cấp được bản chính, phía nguyên đơn chứng minh chứng cứ là bản photo. Tại phiên toà phúc thẩm đại diện theo uỷ quyền của bà N1 thừa nhận chữ ký trong bản photo này là của bà N1, sau khi lập tờ xác nhận thì ông H, bà N, bà N1 các bên đến Phòng C2 tỉnh Tiền Giang làm thủ tục sang nhượng đất cho bà N1, trong hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng xong thì bà N1 được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà N1 đã nhận đất từ năm 2012, sau đó đã cắt đất chuyển nhượng cho nhiều người. Cho nên ông H bà N khởi kiện yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký kết ngày 27/12/2012 giữa ông Phạm Thanh H và bà Lê Thị N với bà Phạm Thị Tuyết N1; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01152 ngày 04/01/2013 do Ủy ban nhân dân thị xã G cấp cho bà Phạm Thị Tuyết N1 do vi phạm nghĩa vụ như đã cam kết, xét yêu cầu này là hợp pháp:

Thứ nhất: Theo giấy cam kết thì bà N1 cho rằng: “..... mượn tạm của ông Phạm Thanh H và bà Lê Thị N một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất .....để sang tên qua cho bà N1 vay tiền tại ngân hàng S5, nếu có đòi lại thì trả bất cứ lúc nào”. Nhưng sau khi được đứng tên bà N1 không thực hiện việc vay tiền ngân hàng theo đúng như giấy cam kết mà đi chuyển nhượng phần đất này cho rất nhiều người mà không có sự đồng ý của ông H.

Thứ hai: Trong hợp đồng ghi giá thoả thuận chuyển nhượng 100.000.000đồng nhưng bà N1 không có chứng cứ gì chứng minh cho việc giao cho ông H bà nhận số tiền 100.000.000đồng. Cho nên việc ông H bà nhận khởi kiện yêu cầu Huỷ hợp đồng chuyển nhượng đất do vi phạm nghĩa vụ phù hợp với Điều 425 Huỷ bỏ hợp đồng do không có khả năng thực hiện “Trường hợp bên có nghĩa vụ không thể thực hiện được một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ của mình làm cho mục đích của bên có quyền không thể đạt được thì bên có quyền có thể huỷ bỏ hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại”.

Đối với phần đất mà ông H bà N chuyển nhượng cho bà N1, sau khi được đứng tên bà N1 đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị G 340,7m<sup>2</sup>; bà Dương Thị L 173m<sup>2</sup>; ông Dương Hữu S2 170,9m<sup>2</sup>; bà Lê Thị H1 203,9m<sup>2</sup>; ông Lê Văn P 343,6m<sup>2</sup>.

Căn cứ theo chứng thư thẩm định giá trị các phần đất nêu trên có giá trị là 6.051.467.000 đồng, tại phiên toà nguyên đơn cũng đồng ý yêu cầu buộc bà N1 phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 6.051.467.000 đồng, không cần thiết phải huỷ các hợp đồng chuyển nhượng giữa bà N1 với bà Nguyễn Thị G; bà Dương Thị L; ông Dương Hữu S2; bà Lê Thị H1; ông Lê Văn P. Xét yêu cầu này hội đồng xét xử chấp nhận.

Riêng phần diện tích đất còn lại tại thửa 1826 (thửa mới 2024) là 1622,7 m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 1605m<sup>2</sup>) nguyên đơn yêu cầu bà N1 trả lại bằng đất. Căn cứ theo hồ sơ cho thấy sau khi bà N1 đã vi phạm nghĩa vụ nguyên đơn đã khởi kiện từ năm 2013 cho đến nay vụ án đã kéo dài nhiều năm, bà N1 đã chuyển nhượng đất cho rất nhiều người trong thời gian tranh chấp mà không trả tiền cho ông H, bà N gây rất nhiều thiệt thòi cho ông H, bà N đồng thời căn cứ vào giấy tờ xác nhận “Phạm Thị Tuyết N1 có mượn tạm của ông Phạm Thanh H và bà Lê Thị N một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 1826, diện tích 3275m<sup>2</sup> đất ở G, xã T để sang tên qua cho bà N1 vay tiền tại ngân hàng S5, nếu có đòi lại thì trả bất cứ lúc nào”. Bà N1 đã có hành vi lừa dối ông H bà N và vi phạm nghĩa vụ như đã cam kết do đó cần buộc bà N1 trả lại phần diện tích đất còn lại tại thửa 1826 (thửa mới 2024) là 1622,7m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 1605m<sup>2</sup>) hiện nay bà N1 đang đứng tên cho ông H bà N là hoàn toàn phù hợp với pháp luật.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà N1 với bà L2 chuyển nhượng diện tích đất còn lại tại thửa 1826 (thửa mới 2024) là 1622,7m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 1605m<sup>2</sup>) vào ngày 25/7/2022, trong thời gian tranh chấp và Toà án đã ra văn bản số 143/TA ngày 24/02/2014 cho thấy việc chuyển nhượng này vi phạm pháp luật nên cần phải huỷ hợp đồng này. Việc bà N1 chuyển nhượng cho Bà L2 phần đất 1605m<sup>2</sup> tại ấp G, xã T, thị xã G, tỉnh Tiền Giang, Khi giao dịch chuyển

nhượng đất bà L2 không tìm hiểu thông tin về thửa đất, bà N1 đã cố tình chuyển nhượng phần đất trên trong thời gian tranh chấp và phần đất này bà L2 đang quản lý và cơ quan chức năng cũng chưa cấp quyền sử dụng đất cho bà L2.

Do bà N1 là người sang nhượng đất cho bà L2, bà N1 phải có trách nhiệm cung cấp thông tin về thửa đất cho bà L2 và bà N1 biết rõ phần đất này đang tranh chấp mà vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà L2 do đó bà N1 phải chịu trách nhiệm. Riêng về bà L2 là người đi mua đất bà trình bày tại toà rằng mua đất thông qua cò đất bà không biết phần đất này đang tranh chấp, xét yêu cầu này là không thể chấp nhận được vì khi lập hợp đồng sang nhượng đất bà L2 phải có trách nhiệm tìm hiểu thông tin về thửa đất, do bà không thực hiện việc tra cứu thông tin về thửa đất mà chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp và phần đất này đã được Toà án thông báo bằng văn bản số 143/TA ngày 24/02/2014 không cho chuyển nhượng dưới bất kỳ hình thức nào. Cho nên bà L2 cũng có lỗi trong hợp đồng chuyển nhượng này.

Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng giữa bà N1 và bà L2 ngày 25/7/2022 giá chuyển nhượng trong hợp đồng giữa đôi bên là 1.600.000.000đồng, nhưng giữa bà L2 và bà N1 có lập một thoả thuận mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 2.500.000.000đồng, kèm theo biên nhận nhận tiền giữa bà N1 và bà L2 có cam kết “Trong quá trình bên mua làm giấy tờ đo đạc chuyển nhượng nếu có xảy ra tranh chấp của miếng đất trên mà không thực hiện được việc chuyển đổi thì bên bán phải có trách nhiệm và đồng thời bồi thường cho bên mua gấp đôi số tiền chuyển nhượng”. Tại phiên toà ông T đại diện uỷ quyền của bà N1 cũng thừa nhận việc thoả thuận này do đó bà N1 là người có lỗi nên bà N1 phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà L2 số tiền chuyển nhượng là 2.500.000.000đồng và số tiền bồi thường là 2.500.000.000đồng cho bà L2 là phù hợp với pháp luật, cho nên chấp nhận một phần kháng cáo của bà Hoàng Thanh L2.

Từ những nhận định trên Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C1 công chứng ngày 25/7/2022, công chứng số 010177, quyển số 18/2022TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Phạm Thị Tuyết N1 và bà Hoàng Thanh L2.

Bà N1 có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Hoàng Thanh L2 số tiền chuyển nhượng là 2.500.000.000 đồng và số tiền bồi thường là 2.500.000.000 đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Đối với cây trái trên đất do bà L2 trồng bao gồm xoài loại C 21 cây giá tiền là 70.000/cây = 1.470.000đồng. Cây so đũa 40 cây giá 5000đồng/cây = 200.000đồng. Cây lầy gỗ (5x10) 01 cây giá 17.000đồng. Bụi chuối loại 1, 2 bụi giá 257.000đồng/bụi = 514.000đồng. Bụi chuối loại 2, 4 bụi giá 171.000đồng/bụi = 684.000đồng. Bụi chuối loại 3, 20 bụi giá 86.000đồng/bụi = 1720.000đồng. Đối với số cây trái này nếu buộc bà L2 di dời sẽ chết. Tại phiên toà chị V đại diện theo uỷ quyền bà N, chị Á đồng ý nhận số cây trái trên phần đất của bà L2 đã trồng và tự nguyện bồi hoàn lại giá trị cây trái cho bà L2 là

4.605.000đồng theo chứng thư định giá. Xét việc tự nguyện này là phù hợp pháp luật nên cần ghi nhận.

Riêng về phân công rào và hàng rào, mái che bà L2 có trách nhiệm tháo dỡ đi dời trả lại đất cho bà N1 để bà N1 giao lại cho bà N, chị Á.

Từ những phân tích trên, yêu cầu kháng cáo của bà N và chị Á là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Yêu cầu kháng cáo của bà L2 không được hội đồng xét xử chấp nhận.

Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được chấp nhận.

[6] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[7] Về chi phí tố tụng: Được thực hiện theo quy định tại các Điều 157 và 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài nguyên đơn đã nộp và có yêu cầu nhận lại nên bà N1 phải có nghĩa vụ hoàn trả lại 25.533.000 đồng cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 3, 9 Điều 26, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Các Điều 117, 122, 131, 423, 427, 500, 357, 468 Bộ luật Dân sự 2015;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị N và chị Phạm Thị Hồng Á.

- Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Hoàng Thanh L2

- Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 210/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

### **Xử:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Buộc bà Phạm Thị Tuyết N1 có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị N và chị Phạm Thị Hồng Á giá trị tính bằng tiền đối với diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà G 340,7m<sup>2</sup>; bà L 173m<sup>2</sup>; ông S2 170,9m<sup>2</sup>; bà H1 203,9m<sup>2</sup>; ông P 343,6m<sup>2</sup>; (nằm trong diện tích 3.275m<sup>2</sup> thửa đất số 1826), đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm tại ấp G, xã T, thị xã G, tỉnh Tiền Giang, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01152 do Ủy ban nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 04 tháng 01 năm 2013 cho bà Phạm Thị Tuyết N1 đứng tên với số tiền 6.051.467.000 đồng (sáu tỷ, không trăm năm mươi một triệu, bốn trăm sáu mươi bảy ngàn đồng). Thực hiện một lần khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Phạm Thị N2. Tuyên bố vô hiệu và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C1 công chứng ngày 25/7/2022, công chứng số 010177, quyền số 18/2022TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Phạm Thị Tuyết N1 và bà Hoàng Thanh L2.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Hoàng Thanh L2 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C1 công chứng ngày 25/7/2022, công chứng số 010177, quyền số 18/2022TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Phạm Thị Tuyết N1 và bà Hoàng Thanh L2.

Buộc bà Phạm Thị Tuyết N1 có nghĩa vụ trả cho bà Hoàng Thanh L2 số tiền chuyển nhượng là 2.500.000.000đồng và số tiền bồi thường là 2.500.000.000đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật

4. Buộc bà Phạm Thị Tuyết N1 và bà Hoàng Thanh L2 có trách nhiệm trả lại cho bà Lê Thị N và chị Phạm Thị Hồng Á phần diện tích đất còn lại tại thửa 674, tờ bản đồ địa chính số 18, diện tích 1.605,0m<sup>2</sup> tại ấp G, xã T, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

- Đất có vị trí như sau:

- Hướng đông giáp đất Lê Minh H5

- Hướng tây giáp đất Dương Doãn K, Dương Thị L, Dương Hữu S4, Lê Thị H1, Lê Văn P.

- Hướng nam giáp đường bê tông, Dương Doãn K

- Hướng bắc giáp Lê Thị K1, Ngô Minh B

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

5. Ghi nhận sự tự nguyện của Lê Thị N và chị Phạm Thị Hồng Á hoàn trả lại cho bà Hoàng Thanh L2 giá trị cây trồng trên đất là 4.605.000đồng (Bốn triệu sáu trăm không năm ngàn đồng).

6. Bà Lê Thị N và chị Phạm Thị Hồng Á được quyền sở hữu các cây trồng trên đất gồm: Xoài loại C 21 cây. Cây so đũa 40 cây. Cây lầy gỗ (5x10) 01 cây. Bụi chuối loại 1 có 2 bụi. Bụi chuối loại 2 có 4 bụi. Bụi chuối loại 3 có 20 bụi.

7. Đình chỉ yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Tuyết N1 với Phan Hải S và bà Lê Thị H1; giữa bà Phạm Thị Tuyết N1 với bà Nguyễn Thị G; giữa bà Phạm Thị Tuyết N1 với ông Phan Văn T2 và bà Dương Thị L; giữa bà Phạm Thị Tuyết N1 với ông Dương Hữu S2 và bà Trần Thị L1; giữa bà Phạm Thị Tuyết N1 với ông Lê Văn P và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thị xã G cấp cho các ông, bà nêu trên.

8. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Lê Thanh T3.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng thời gian chưa thi hành án.

9. Về chi phí tố tụng: Bà Phạm Thị Tuyết N1 phải trả lại cho bà Lê Thị N và chị Phạm Thị Hồng Á 25.533.000 đồng (*Hai mươi lăm triệu năm trăm ba mươi ba nghìn đồng*) một lần khi án có hiệu lực pháp luật.

10. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Phạm Thị N2 và chị Phạm Thị Hồng Á ( người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Phạm Thanh H) phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền 1.050.000 đồng tiền tạm ứng đã nộp theo biên lai thu số 42217 ngày 22 tháng 11 năm 2017; 200.000 đồng theo biên lai số 41035 và 200.000 đồng theo biên lai số 41036 cùng ngày 21 tháng 3 năm 2016 và 10.488.750 đồng theo biên lai số 0031496 ngày 02 tháng 12 năm 2013 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã G, tỉnh Tiền Giang. Như vậy, bà N2 và chị Hồng Á1 được hoàn lại số tiền chênh lệch là 11.638.750 đồng (*Mười một triệu sáu trăm mười tám nghìn bảy trăm năm mươi đồng*).

- Bà Hoàng Thanh L2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà Hoàng Thanh L2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo các biên lai thu số 0027476 ngày 27 tháng 6 năm 2023 và biên lai thu số 0027545 ngày 06 tháng 10 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã G, tỉnh Tiền Giang. Như vậy, bà L2 được hoàn lại 300.000 đồng số tiền án phí.

- H6 lại cho ông Lê Thanh T3 số tiền 11.760.000 đồng (*Mười một triệu bảy trăm sáu mươi nghìn đồng*) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 41950 ngày 18/7/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

- Bà Phạm Thị Tuyết N1 phải chịu 182.514.600 đồng (*Một trăm tám mươi hai triệu năm trăm mười bốn nghìn sáu trăm đồng*) án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0007044 ngày 08/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G, tỉnh Tiền Giang. Như vậy bà N1 phải nộp tiếp 182.214.600 đồng (*Một trăm tám mươi hai triệu hai trăm mười bốn nghìn sáu trăm đồng*).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thành phố Gò Công;
- CCTHADS thành phố Gò Công;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

**Nguyễn Thanh Triều**