

Bản án số: **228/2024/DS-PT**

Ngày: 24-9-2024

V/v tranh chấp Hợp đồng cầm cố  
quyền sử dụng đất-Hợp đồng chuyển  
nhượng 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:* Bà Nguyễn Ngọc Giao và bà Phạm Thị Minh Châu

**- 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 Lương Thị Hương  
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 9 năm 2024 tại Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 48/2024/TLPT-DS ngày 19 tháng 02 năm 2024, về việc “*Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 211/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 69/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lại Văn B, sinh năm 1945; địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh;

+ *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Bùi Quốc N, sinh năm 1981; địa chỉ: Số D, khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh An Giang đại diện theo Văn bản ủy quyền ngày 07/01/2022 và ông Lại Văn T, sinh năm 1977; địa chỉ: Số H, tổ D, đường D, ấp C, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh đại diện theo Văn bản ủy quyền ngày 29/6/2022;

+ *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Lại Văn G - Công ty L1 – Đoàn luật sư tỉnh A theo xác nhận số 14/XN-TDS ngày 27/3/2024;

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trần Văn Q, sinh năm 1959

2.2. Bà Đoàn Thị T1, sinh năm 1962

Địa chỉ: Số C, tổ A, ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang;

+ *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Văn Q, bà Đoàn Thị T1: Ông Hồ Trung C, sinh năm 1970; Địa chỉ: Tổ B, ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang đại diện theo Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng C2, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD và số 1282, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD cùng ngày 01/4/2024;*

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

3.1. Bà Trần Thị T2, sinh năm 1949; địa chỉ: Số H, tổ D, đường D, ấp C, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh;

3.2. Ông Lại Văn T3, sinh năm 1976; địa chỉ: Số H, tổ D, đường D, ấp C, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh;

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Lại Văn T3: Ông Lại Văn T, sinh năm 1977; địa chỉ: Số H, tổ D, đường D, ấp C, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 01/7/2022);*

3.3. Ông Lại Văn T, sinh năm 1977; địa chỉ: Số H, tổ D, đường D, ấp C, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh;

3.4. Ông Lại Văn N1, sinh năm 1971; địa chỉ: Số I, tỉnh lộ 15, ấp A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh;

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị T2, ông Lại Văn N1, ông Lại Văn T: Ông Bùi Quốc N, sinh năm 1981; địa chỉ: Ấp M, thị trấn M, huyện C, tỉnh An Giang (Văn bản ủy quyền ngày 07/01/2022).*

3.5. Ông Lại Văn T4, sinh năm 1972; địa chỉ: Số I, tổ A, ấp A, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang;

3.6. Hợp tác xã N5; địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang;

*Người đại diện theo pháp luật của Hợp tác xã N5: Ông Phan Hữu N2, sinh năm 1983; địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang;*

3.7. Ông Trần Văn C1, sinh năm 1976; địa chỉ: Số C, ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang;

3.8. Bà Trần Thị N3, sinh năm 1981; địa chỉ: Số C, ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang;

3.9. Ông Trần Văn H, sinh năm 1967; địa chỉ: Số C, ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang;

3.10. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1970; địa chỉ: Số C, ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang;

3.11. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1957; địa chỉ: Số C, tổ A, ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang;

3.12. Bà Võ Thị P, sinh năm 1960; địa chỉ: Số C, tổ A, ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang;

3.13. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1979; địa chỉ: Số I, ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang;

3.14. Ông Nguyễn Văn N4, sinh năm 1981; địa chỉ: Số H, ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang;

3.15. Ông Nguyễn Văn P1, sinh năm 1988; địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp;

3.16. Ông Nguyễn Văn T5, sinh năm 1989; địa chỉ: Số A, ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang

3.17. Ông Nguyễn Văn M1, sinh năm 1990; địa chỉ: Số C, tổ A, ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang;

3.18. Ông Nguyễn Út E, sinh năm 2002; địa chỉ: Số 882, ấp Long Hòa 2, xã Long Điền A, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Trần Văn Q và bà Đoàn Thị T1.

Tại phiên tòa có mặt ông Bùi Quốc N, ông Lại Văn T, ông Trần Văn Q, bà Đoàn Thị T1, ông Hồ Trung C, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn luật sư Lại Văn G có mặt; Các đương sự còn lại đều vắng mặt.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo hồ sơ án sơ thẩm thể hiện:

\* Nguyên đơn ông Lại Văn B do ông Bùi Quốc N đại diện có ý kiến trình bày: Ông Lại Văn B được quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 3.084m<sup>2</sup> và đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00887/bB ngày 04/11/1991, thuộc các thửa đất số 4895, 2590, 2591, 2592, tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang. Năm 1996, ông B thỏa thuận với ông Trần Văn Q, bà Đoàn Thị T1 để có phần đất này cho ông Q, bà T1 với giá 17,5 chỉ vàng 24kara. Khi nào ông B có vàng thì chuộc lại đất. Việc thỏa thuận có đất chỉ bằng lời nói, không lập văn bản. Sau đó, ông B đã giao đất cùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q, bà T1 quản lý, sử dụng. Đến tháng 3/2021, ông B yêu cầu chuộc lại đất thì ông Q, bà T1 không đồng ý cho ông B chuộc lại phần đất này. Mặt khác, theo phiếu cung cấp thông tin địa chính số 1162/CNCM ngày 11/5/2021 của Văn phòng Đ – Chi nhánh huyện C, phần diện tích 3.084m<sup>2</sup> của ông B đã được chuyển nhượng cho ông Q, bà T1 và ông Q, bà T1 đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03175 ngày 21/4/2014, các thửa đất số 18, 22, tờ bản đồ số 52. Vì vậy, ông B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Ông Lại Văn B yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Lại Văn B với ông Trần Văn Q và bà Đoàn Thị T1 đối với diện tích 3.084m<sup>2</sup>, loại đất 2L, thửa số 4895, 2590, 2591, 2592, tờ bản đồ số 02 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00887QSDĐ/bB do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Lại Văn B ngày 04/11/1991;

- Ông Lại Văn B yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Tờ sang nhượng đất nông nghiệp ngày 10/02/1993” và “Tờ sang nhượng đất NN ngày 10/02/1993” giữa ông Lại Văn B với ông Trần Văn Q và bà Đoàn Thị T1 đối với diện tích 3.084m<sup>2</sup>, loại đất 2L, thửa số 4895, 2590, 2591, 2592, tờ bản đồ số 02 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00887QSDĐ/bB do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Lại Văn B ngày 04/11/1991;

- Ông Lại Văn B yêu cầu xử lý hậu quả của các hợp đồng vô hiệu:

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03175 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 21/4/2014 cho ông Trần Văn Q và bà Đoàn Thị T1 đối với diện tích 3.553m<sup>2</sup>, thửa số 18, 22, tờ bản đồ số 52;

+ Buộc ông Trần Văn Q và bà Đoàn Thị T1 di dời cây trồng trên đất giao lại cho ông Lại Văn B diện tích 3.518,7m<sup>2</sup>, loại đất 2L, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang được thể hiện tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 31, 32, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 08/8/2022.

+ Ông Lại Văn B đồng ý trả lại ông Trần Văn Q và bà Đoàn Thị T1 17,5 chỉ vàng 24kara.

+ Ông Lại Văn B không đồng ý bồi hoàn chi phí tôn tạo đất trong quá trình ông Trần Văn Q và bà Đoàn Thị T1 quản lý, sử dụng đất.

+ Ông Lại Văn B không đồng ý hoàn trả giá trị đất đối với phần diện tích đất tăng thêm là 469m<sup>2</sup> khi ông Trần Văn Q và bà Đoàn Thị T1 thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất đang tranh chấp. Lý do ông Lại Văn B không đồng ý vì phần diện tích này vẫn thuộc phần diện tích tại các thửa đất số 4895, 2590, 2591, 2592, tờ bản đồ số 02, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00887/bB ngày 04/11/1991 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Lại Văn B; nguyên nhân tăng thêm phần diện tích 469m<sup>2</sup> này là do sai số trong quá trình đo đạc khi ông Trần Văn Q và bà Đoàn Thị T1 đăng ký kê khai để xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đang tranh chấp; ông Trần Văn Q và bà Đoàn Thị T1 không có khai phá hay nhập bất kỳ phần diện tích đất nào khác vào phần diện tích đất đang tranh chấp.

+ Ông Lại Văn B xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc ông Trần Văn Q và bà Đoàn Thị T1 có nghĩa vụ giao lại các phần diện tích đất gồm: diện tích 16,2m<sup>2</sup> (tại các điểm 10, 11, 31), diện tích 4,9m<sup>2</sup> (tại các điểm 31, 32, 13, 12) và diện tích 13,2m<sup>2</sup> (tại các điểm 14, 15, 16) theo Bản trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 08/8/2022; thuộc diện tích đất 3.553m<sup>2</sup>, các thửa số

18, 22, tờ bản đồ số 52 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03175 ngày 21/4/2014 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Trần Văn Q và bà Đoàn Thị T1.

*\* Theo Tờ tự khai và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Văn Q và bà Đoàn Thị T1 do ông Hồ Trung C đại diện trình bày:*

Ông Q, bà T1 không có nhận cầm cố quyền sử dụng đất diện tích 3.084m<sup>2</sup> từ ông B như ông B trình bày. Năm 1993, ông Lại Văn B với ông Q, bà T1 có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, ông B chuyển nhượng cho ông Q, bà T1 quyền sử dụng đất có diện tích 3.084m<sup>2</sup>, thuộc các thửa đất số 4895, 2590, 2591, 2592, tờ bản đồ số 02, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00887QSDĐ/bB ngày 04/11/1991 do Ủy ban nhân dân huyện C cho ông Lại Văn B. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện tại “Tờ sang nhượng đất nông nghiệp ngày 10/02/1993” (có ông Lại Văn B ký tên) và “Tờ sang nhượng đất NN ngày 10/02/1993” (có ông Lại Văn B cùng vợ và con ông Lại Văn B gồm: Trần Thị T2, Lại Văn N1, Lại Văn T4, Lại Văn T3 và Lại Văn T ký tên), với giá chuyển nhượng 20 chỉ vàng 24kara. Ông Q, bà T1 đã giao đủ vàng cho ông B và đã nhận đất quản lý, sử dụng từ năm 1993.

Lý do lập 02 giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích chuyển nhượng vì trong “Tờ sang nhượng đất nông nghiệp ngày 10/02/1993” ghi không đúng diện tích mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng (chỉ ghi 3,08m<sup>2</sup>) và ghi giá chuyển nhượng theo thỏa thuận ban đầu là 18 (mười tám) chỉ vàng 24K, đồng thời, trong “Tờ sang nhượng đất nông nghiệp ngày 10/02/1993” cũng không có vợ và con của ông Lại Văn B ký tên. Do đó, đến tháng 9/1993, hai bên mới làm lại “Tờ sang nhượng đất NN ngày 10/02/1993” để ghi lại cho đúng diện tích và cho vợ của ông Lại Văn B cùng các con của ông Lại Văn B ký tên trong “Tờ sang nhượng đất NN ngày 10/02/1993” nhưng “Tờ sang nhượng đất NN ngày 10/02/1993” vẫn ghi là ngày 10/02/1993. Lúc này, gia đình ông Lại Văn B yêu cầu ông Q, bà T1 đưa thêm 02 (hai) chỉ vàng 24K, nên trong “Tờ sang nhượng đất NN ngày 10/02/1993” mới ghi giá chuyển nhượng là 20 (hai mươi) chỉ vàng 24K.

Năm 2014, ông Q, bà T1 đăng ký kê khai xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng của ông B và đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03175 ngày 21/4/2014 đối với phần đất diện tích 3.553m<sup>2</sup>, thuộc các thửa số 18, 22, tờ bản đồ số 52 cho ông Q, bà T1.

Do đó, ông Q, bà T1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lại Văn B.

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

- Bà Trần Thị T2, ông Lại Văn T3 do ông Lại Văn T đại diện trình bày: Thống nhất với lời trình bày của ông Lại Văn B.

- Ông Lại Văn T trình bày: Thống nhất với lời trình bày của ông Lại Văn B.

- Ông Lại Văn T4 trình bày: Thống nhất với lời trình bày của ông Lại Văn B.

- Ông Trần Văn C1 trình bày: Ông C1 và bà N3 đang quản lý, sử dụng phần

diện tích đất thuộc thửa 19, tờ bản đồ số 52. Trong quá trình sử dụng đất, ông C1 và bà N3 đã thỏa thuận và xác định ranh đất với ông Trần Văn Q và bà Đoàn Thị T1. Việc ông Lại Văn B với ông Trần Văn Q và bà Đoàn Thị T1 có thỏa thuận chuyển nhượng hay cầm cố quyền sử dụng đất hay không thì ông C1 không biết.

- Ông Trần Văn H trình bày: Ông H và bà K đang quản lý, sử dụng phần diện tích đất thuộc thửa 20, tờ bản đồ số 52. Trong quá trình sử dụng đất, ông H và bà K đã thỏa thuận và xác định ranh đất với ông Trần Văn Q và bà Đoàn Thị T1. Việc ông Lại Văn B với ông Trần Văn Q và bà Đoàn Thị T1 có thỏa thuận chuyển nhượng hay cầm cố quyền sử dụng đất hay không thì ông H không biết.

Các đương sự khác vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 211/2023/DS -ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang đã quyết định:

[1] Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lại Văn B đối với yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu về việc buộc ông Trần Văn Q và bà Đoàn Thị T1 có nghĩa vụ giao lại các phần diện tích đất gồm: diện tích 16,2m<sup>2</sup> (tại các điểm 10, 11, 31), diện tích 4,9m<sup>2</sup> (tại các điểm 31, 32, 13, 12) và diện tích 13,2m<sup>2</sup> (tại các điểm 14, 15, 16) theo Bản trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 08/8/2022, thuộc diện tích 3.553m<sup>2</sup>, các thửa số 18, 22, tờ bản đồ số 52 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03175 ngày 21/4/2014 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Trần Văn Q và bà Đoàn Thị T1.

[2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lại Văn B về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 3.553m<sup>2</sup>, thửa số 18, 22, tờ bản đồ số 52 và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[3] Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03175 ngày 21/4/2014 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Trần Văn Q và bà Đoàn Thị T1 của ông Lại Văn B.

[4] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lại Văn B.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Lại Văn B với ông Trần Văn Q và bà Đoàn Thị T1 được thể hiện theo “Tờ sang nhượng đất nông nghiệp ngày 10/02/1993” và “Tờ sang nhượng đất NN ngày 10/02/1993” là vô hiệu.

Ông Lại Văn B và ông Lại Văn T4 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Trần Văn Q và bà Đoàn Thị T1 tổng số tiền 136.349.500 đồng (một trăm ba mươi sáu triệu, ba trăm bốn mươi chín nghìn, năm trăm đồng).

Ông Trần Văn Q và bà Đoàn Thị T1 có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời toàn bộ cây trồng trên đất để giao cho ông Lại Văn B diện tích đất 3.518,7m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang được thể hiện tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 31, 32, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 08/8/2022.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản 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 năm 2015.

[5] Bản trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 08/8/2022 là một phần không tách rời của bản án.

[6] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03175 ngày 21/4/2014 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Trần Văn Q và bà Đoàn Thị T1 không còn giá trị pháp lý.

Ông Lại Văn B, ông Trần Văn Q và bà Đoàn Thị T1 có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký đất đai theo quy định của Luật Đất đai.

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 30/10/2023, bị đơn ông Trần Văn Q, bà Đoàn Thị T1 có đơn kháng cáo với nội dung: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 211/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang. Trường hợp không hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 211/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang thì yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 211/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lại Văn B về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 1993, xem xét, giải quyết lại đối với bản án sơ thẩm.

\* Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Bị đơn ông Trần Văn Q, bà Đoàn Thị T1 do ông Hồ Trung C là người đại diện theo ủy quyền vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, có ý kiến: Đối với việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ năm 1993 được phía nguyên đơn thừa nhận các bên có chuyển giao đất cho phía ông Q, bà T1 canh tác, quản lý sử dụng từ năm 1993, trên đất được bị đơn cải tạo, nâng giá trị đất và trồng các cây lâu năm trên đất. Đối với đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn, có cây lâu năm trên đất nên căn cứ theo quy định tại Nghị quyết số 02 của Hội đồng thẩm phán tòa án nhân dân tối cao để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Đề nghị, sửa bản án sơ thẩm, đối với phần diện tích đất nhiều hơn so với diện tích đất đã được cấp giấy trước đây cho ông B với diện tích đất 395 m<sup>2</sup> phía bị đơn đồng ý hoàn lại giá trị đất theo giá đã được Công ty Cổ phần T7 đã định giá là 437.000 đồng/m<sup>2</sup>. Bị đơn đồng ý hoàn giá trị đất dư lại cho ông B và tự nguyện nộp chi phí xem xét, thẩm định, đo đạc, định giá lại đối với phần đất tranh chấp tại giai đoạn phúc thẩm.

+ Nguyên đơn ông Lại Văn B do người đại diện ủy quyền ông Bùi Quốc N, ông Lại Văn T có ý kiến: Xác định ông B không có kháng cáo, thống nhất bản án sơ thẩm nhưng tại phiên tòa thì phía nguyên đơn đồng ý hoàn giá trị các cây trồng trên đất lại cho ông Q, bà T1 theo giá do Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần T7 đã định giá nhưng phải trừ đi 45 cây xoài được trồng sau khi xảy tranh chấp.

+ Luật sư Lại Văn G là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Lại Văn B đưa ra các luận điểm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giữ nguyên bản án sơ thẩm do xét xử đúng quy định nên bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Q, bà T1. Chấp nhận đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ thể tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Buộc bị đơn có trách nhiệm trả lại diện tích đất theo hiện trạng của bản vẽ ngày 07/8/2024 của Công ty TNHH Đ1. Nguyên đơn đồng ý hoàn giá trị các cây trồng trên đất lại cho ông Q, bà T1 theo giá do Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần T7 đã định giá nhưng phải trừ đi 45 cây xoài trồng sau sau khi xảy tranh chấp.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không tham dự phiên tòa.

+ 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, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cũng đã chấp hành đúng các qui định của pháp luật về tố tụng.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn Q, bà Đoàn Thị T1; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 211/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Lại Văn B với ông Trần Văn Q, bà Đoàn Thị T1 được thể hiện theo “Tờ sang nhượng đất nông nghiệp ngày 10/02/1993” và “Tờ sang nhượng đất NN ngày 10/02/1993”. Ông Trần Văn Q, bà Đoàn Thị T1 được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất 3.479 m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH03175 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 21/4/2014 cho ông Q, bà T1 đứng tên và theo Bản trích đo hiện trạng khu đất của Công ty TNHH Đ1 ngày 07/8/2024. Ông Trần Văn Q, bà Đoàn Thị T1 có trách nhiệm trả giá trị diện tích đất 395 m<sup>2</sup> bằng số tiền 172.615.000 đồng cho ông Lại Văn B. Ông Lại Văn B, ông Trần Văn Q và bà Đoàn Thị T1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi. Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo nên giữ nguyên.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng:



[1.1] Bị đơn ông Trần Văn Q, bà Đoàn Thị T1 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 theo quy định tại Điều 285 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Tại phiên tòa, các đương sự xác định giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Q, bà T1, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1] Giữa các đương sự có ý kiến thể hiện nội dung đối với diện tích đất 3.084m<sup>2</sup>, thửa đất số 4895, 2590, 2591, 2592, tờ bản đồ số 02 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lại Văn B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00887QSĐĐ/bB ngày 04/11/1991 hiện nay là diện tích đất 3.553m<sup>2</sup>, thửa số 18, 22, tờ bản đồ số 52 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03175 ngày 21/4/2014 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Trần Văn Q và bà Đoàn Thị T1.

[2.2] Nguyên đơn ông Lại Văn B trình bày năm 1996, ông có thỏa thuận với ông Trần Văn Q và bà Đoàn Thị T1 cầm cố phần diện tích đất 3.084m<sup>2</sup>, thửa đất số 4895, 2590, 2591, 2592, tờ bản đồ số 02 (nay là diện tích đất 3.553m<sup>2</sup>, thửa số 18, 22, tờ bản đồ số 52) cho ông Q và bà T1 với giá 17,5 chỉ vàng 24kara. Thời hạn cầm cố đến khi nào ông B có vàng thì sẽ chuộc lại đất. Việc thỏa thuận cầm cố đất các bên chỉ thỏa thuận miệng không có lập văn bản. Năm 1996, ông B đã giao đất cùng bản chính của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q, bà T1 quản lý, sử dụng.

[2.3] Bị đơn ông Trần Văn Q và bà Đoàn Thị T1 trình bày, giữa ông Lại Văn B với ông bà là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có phát sinh hợp đồng cầm cố đối với diện tích đất 3.084m<sup>2</sup>, thửa đất số 4895, 2590, 2591, 2592, tờ bản đồ số 02 (nay là diện tích đất 3.553m<sup>2</sup>, thửa số 18, 22, tờ bản đồ số 52). Đối với nội dung thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên lập văn bản thể hiện tại “Tờ sang nhượng đất nông nghiệp ngày 10/02/1993” và “Tờ sang nhượng đất NN ngày 10/02/1993” nên sau khi gia đình của ông B không còn ở địa phương thì gia đình ông Q, bà T1 đã làm thủ tục kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2014. Đối với đất gia đình ông bà đã nhận quản lý, sử dụng và canh tác từ năm 1993 cho đến nay, trên đất ông bà đã cải tạo và lên liếp để trồng các cây lâu năm trên đất.

[3] Hội đồng xét xử nhận thấy phía bị đơn có cung cấp “Tờ sang nhượng đất nông nghiệp ngày 10/02/1993” và “Tờ sang nhượng đất NN ngày 10/02/1993”, nhận định của sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và nhận định đây là

giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng với nội dung bản chất giao dịch giữa các bên.

[3.1] Đất được phía nguyên đơn thừa nhận giao cho ông Q, bà T1 canh tác từ năm 1996, giao cả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phía bị đơn giữ việc nguyên đơn cho rằng có đất là chưa phù hợp nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của ông B là có căn cứ nhưng việc ông B cho rằng có đất thỏa thuận miệng còn phía bị đơn cung cấp được văn bản về việc thỏa thuận chuyển nhượng. Theo Kết luận giám định số 2616/KL-KTHS ngày 16/5/2023 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Bộ C3, chữ ký, chữ viết Lại Văn T4 trong “Tờ sang nhượng đất NN ngày 10/02/1993” là của ông Lại Văn T4 (con ông B), nội dung “Tờ sang nhượng đất NN ngày 10/02/1993” thể hiện các bên đã giao nhận 20 chỉ vàng là tiền chuyển nhượng.

[3.1] Tuy nhiên nhận định giữa các bên lập giấy tay là có vi phạm về mặt hình thức nên cho rằng không có ông Lại Văn B tham gia giao kết nên chưa đúng về mặt chủ thể tham gia giao dịch dân sự theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 122, Điều 388 và Điều 697 Bộ luật Dân sự năm 2005 tuyên vô hiệu theo quy định tại Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2005 và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 để buộc ông B, ông T4 có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Q, bà T1 20 chỉ vàng 24kara và ông Trần Văn Q và bà Đoàn Thị T1 có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời toàn bộ cây trồng trên đất để giao cho ông Lại Văn B diện tích đất 3.518,7m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang phía nguyên đơn không kháng cáo

[3.2] Theo biên bản xác minh ngày 18/6/2024 do Tòa án nhân dân tỉnh An Giang lập biên bản xác minh giá cổ quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất 2L tại ấp L, xã L A vào thời điểm năm 1993, thể hiện giá chuyển nhượng tại địa phương vào năm 1993 giá cổ đất do các bên tự thỏa thuận còn giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thời điểm này khoảng 04 đến 05 chỉ vàng 24k/1 công; Giá vàng vào thời điểm năm 1993 khoảng 450.000 đồng/chỉ. Như vậy, giá 20 chỉ vàng 24k như phía ông B thừa nhận nhận của ông Q, bà T1 là tương đương với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào thời điểm các bên chuyển giao đất và nhận vàng với nhau thỏa thuận tương ứng giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa phương.

[3.3] Xác định việc các bên có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thật, mặc dù tại tờ “Tờ sang nhượng đất nông nghiệp ngày 10/02/1993” và “Tờ sang nhượng đất NN ngày 10/02/1993” cho rằng ông B không trực tiếp ký tên nhưng thừa nhận biết giao nhận vàng, giao đất không tranh chấp khi ông Q, bà T1 đã lên liếp cải tạo đất từ nông nghiệp sang trồng cây lâu năm (cây xoài) với số lượng lớn, theo trình bày của ông Lại Văn T, ông Bùi Quốc N là người đại diện theo ủy quyền của ông B xác định lời khai tại phiên tòa, hàng năm gia đình ông B đều về dự đám giỗ tại địa phương có thấy ông Q, bà T1 trồng cây xoài trên đất nhưng vào thời điểm này phía ông B không tranh chấp hay khiếu nại liên quan đến việc thay đổi việc chuyển sang trồng cây lâu năm trên đất cũng như liên quan đến việc biết địa phương có thu hồi 1 phần đất để làm kênh cũng không có ý kiến.

[3.5] Cấp sơ thẩm căn cứ vào diện tích đất của ông Q, bà T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp và xác định diện tích đất tranh chấp là 3.553m<sup>2</sup>, thửa số 18, 22, tờ bản đồ số 52 là chưa phù hợp vì theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03175 ngày 21/4/2014 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Trần Văn Q và bà Đoàn Thị T1 tại phần IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận thể hiện ngày 07/6/2021 Văn Phòng Đ chi nhánh C ký xác nhận nội dung: “Nhà nước thu hồi 74,0 m<sup>2</sup> của thửa đất số 18, tổng diện tích còn lại là 3.479,0m<sup>2</sup>; có số hiệu thửa 18, 22 (trong đó: thửa 18, diện tích 1.177,0m<sup>2</sup> và thửa 22; diện tích 2302,0m<sup>2</sup>); theo hồ sơ số TH.652”. Vào thời điểm giải quyết tranh chấp đất chỉ còn lại diện tích 3.479,0m<sup>2</sup> nhưng cấp sơ thẩm chưa trừ đi diện tích đất đã bị thu hồi ra khi giải quyết mà tính luôn cả diện tích đất nhiều hơn so với giấy cũ của ông B được cấp 496m<sup>2</sup> là không phù hợp.

[3.6] Đối với lời khai nại của ông B cho rằng đây chỉ là hợp đồng cầm cố là không phù hợp, ông T là người đại diện của ông B trình bày vào thời điểm có đất đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00887 QSDĐ/bB ngày 04/11/1991 tại Ngân hàng TMCP Ánh sáng A và giao tiền cho ông Trần Văn B1 là ông ngoại của ông T (nay đã chết) trả cho ngân hàng để lấy bản chính giấy đất ra, sau đó ông B1 giao bản chính giấy đất lại cho ông Q, bà T1 giữ. Tòa án có công văn yêu cầu ngân hàng hỗ trợ cung cấp thông tin và tại công văn số 524/CV-ANG.24 ngày 05/6/2024, Ngân hàng TMCP Á cung cấp thông tin vào khoảng thời gian từ năm 1991-1996, ông Lại Văn B, bà Trần Thị T2 không có phát sinh quan hệ tín dụng (vay vốn) nên không có phát sinh ký kết giấy tờ, văn bản giao dịch tại Ngân hàng TMCP Ánh sáng A nên lời khai nại này không có căn cứ. Tại đơn khởi kiện của ông Lại Văn B thừa nhận vào thời điểm thỏa thuận ông B đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q, bà T1 giữ nhưng ông B lại có động thái đi kê khai mất giấy đất để làm thủ tục cấp bản nhũ của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có sự gian dối trong giao dịch dân sự.

[3.7] Mặc dù, tại tờ chuyển nhượng đất nông nghiệp ông B cho rằng không có ký tên nhưng ông Lại Văn B, bà Trần Thị T2, ông Lại Văn T3, ông Lại Văn T, ông Lại Văn N1 và ông Lại Văn T4 đều thừa nhận có nhận vàng của ông Trần Văn Q, bà Đoàn Thị T1 và đã giao diện tích đất 3.084m<sup>2</sup>, thuộc các thửa đất số 4895, 2590, 2591, 2592, tờ bản đồ số 02 (nay là diện tích đất 3.553m<sup>2</sup>, thửa số 18, 22, tờ bản đồ số 52) cho ông Trần Văn Q, bà Đoàn Thị T1 quản lý, sử dụng từ năm 1996 tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức nhưng bên nguyên đơn đã thực hiện giao đất cho phía bị đơn, bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4] Theo Chứng thư thẩm định giá số 170-2024/CT-VVAC ngày 12/8/2024 của Công ty Cổ phần T7 thì đối với giá trị đất là 437.000 đồng/m<sup>2</sup>, giá trị cây trồng trên đất gồm xoài, mít, dứa, cà na, cây chôm chôm, cây dâu có giá trị là 533.875.000 đồng. Tổng cộng giá trị đất và cây trồng trên đất là 2.054.198.000 đồng.

[5] Việc cấp sơ thẩm buộc phía bị đơn ông Q, bà T1 phải di dời toàn bộ cây trồng trên đất trả lại đất cho phía nguyên đơn là chưa phù hợp theo tinh thần

hướng dẫn tại điểm b.3, tiêu mục 2.3, mục 2, phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn:

*“b.3) Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiêu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng. Nếu bên nhận chuyển nhượng chỉ làm nhà trên một phần đất, thì Tòa án công nhận phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có nhà ở và hủy phần hợp đồng đối với diện tích đất còn lại, buộc bên nhận chuyển nhượng giao trả phần đất đó cho bên chuyển nhượng, trừ trường hợp việc giao trả không bảo đảm mục đích sử dụng cho cả hai bên giao kết hợp đồng, đồng thời buộc các bên thanh toán cho nhau phần chênh lệch.”*

[5.1] Nhận thấy việc bị đơn sử dụng đất liên tục, sang lấp và cải tạo đất để trồng cây lâu năm trên đất, phía nguyên đơn thừa nhận hàng năm đều có về địa phương nơi có đất đang tranh chấp biết nhưng không có ý kiến, không tranh chấp đối với nội dung buộc bị đơn di dời các cây lâu năm trên 09 năm tuổi (các cây xoài được gia đình ông Q trồng từ năm 2015) sẽ làm thiệt hại rất lớn cho ông Q, bà T1. Tại phiên tòa, ông T và ông N đại diện cho nguyên đơn đồng ý hoàn lại giá trị cây trồng có trên đất cho ông Q, bà T1 theo giá do Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần T7 đã định giá nhưng phải trừ đi 45 cây xoài trồng sau khi xảy tranh chấp.

[5.2] Đối với diện tích đất giữa các bên thỏa thuận và giao đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phía nguyên đơn ông B diện tích 3.084m<sup>2</sup>, nhưng ông Q, bà T1 kê khai cấp giấy năm 2014 với diện tích đất 3.553m<sup>2</sup> bị đơn ông Q, bà T1 trình bày đất có biến động tăng do ông bà có thỏa thuận ranh đất với các hộ liền kề, cũng như phá bờ bao tuy nhiên việc thỏa thuận ranh giới cũng như bờ bao ông Q, bà T1 không có chứng cứ chứng minh diện tích đất tăng thêm do ông bà có nhận chuyển nhượng có công sức khai phá.

[5.3] Tại cấp phúc thẩm phía ông Q, bà T1 và ông T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đều thống nhất yêu cầu đo đạc và định giá lại đối với diện tích đất tranh chấp, cây trồng trên đất, cũng như xác định vị trí đất dư so với thỏa thuận chuyển nhượng. Sau khi thực hiện việc xem xét, thẩm định tại chỗ đối với hiện trạng khu đất tranh, cụ thể:

[5.3.1] Theo biên bản xem xét, thẩm định do Tòa án nhân dân tỉnh An Giang lập ngày 18/6/2024, thể hiện vị trí của phần diện tích đất phát sinh thêm so với giấy cũ của ông Lại Văn B được Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 04/11/1991, diện tích 3.084m<sup>2</sup> và ông Q, bà T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 21/4/2014 diện tích 3.553m<sup>2</sup>, thì phía ông T là người đại diện theo ủy quyền của ông B xác định diện tích đất tăng thêm

469m<sup>2</sup> thì vì kê khai cấp giấy theo đo đạc tay, sau khi đo đạc lại bằng máy và trên hệ thống bản đồ cũ sang bản đồ hiện nay là khác nên ông không thể chỉ cụ thể diện tích đất tăng thêm ông không xác định diện tích đất dư nằm tại vị trí nào. Bị đơn ông Q đồng ý chỉ ranh đất phát sinh dư do có mương nước do ông Q đắp lên để bằng phẳng.

[5.3.2] Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ1 ký duyệt ngày 07/8/2024, đối với diện tích đất dư theo hướng dẫn ranh của ông Trần Văn Q chỉ có diện tích 3.14,7m<sup>2</sup> nhưng trong đó tại các điểm 62, 55,54,53,52,51,56,57,50,43,48,47,46,45,44,63 có diện tích 133,5 m<sup>2</sup> nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và là mương nước; tại các điểm 30,38,39,36,37,27,74,77,78,76 có diện tích 56,0 m<sup>2</sup> thuộc Biên thu hồi hệ thống tưới tiêu và Trạm bơm điện Ông Cha.

[6] Các bên đương sự dựa vào diện tích đất của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1991 cho ông B với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2014 cho ông Q, bà T1 để cộng trừ diện tích đất để tính ra diện tích biến động tăng là 469m<sup>2</sup>, cấp sơ thẩm căn cứ theo Bản trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 08/8/2022 nhưng tại bản vẽ này chưa thể hiện biên của diện tích đất 74m<sup>2</sup> đã bị Nhà nước thu hồi. Các đương sự hướng dẫn cũng như xác định các diện tích khác nhau nên Hội đồng xét xử căn cứ theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ1 ký duyệt ngày 07/8/2024, đo đạc hiện trạng đất sau khi trừ đi diện tích đất bị thu hồi 74m<sup>2</sup> thì diện tích đất ông Q, bà T1 đang quản lý, sử dụng chỉ còn là 3.479m<sup>2</sup> không phải là 3.553m<sup>2</sup>. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định diện tích đất tăng thêm của hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông B chuyển sang tên của ông Q, bà T1 là 395m<sup>2</sup>

[6.1] Tại phiên tòa bị đơn đồng ý hoàn giá trị diện tích đất nhiều hơn so với hợp đồng với giá tại chứng thư thẩm định Chứng thư thẩm định giá số 170-2024/CT-VVAC ngày 12/8/2024 của Công ty Cổ phần T7 thì đối với giá trị đất là 437.000 đồng/m<sup>2</sup> là có lợi cho phía ông B do ông B chỉ đồng ý theo giá đất do Hội đồng định giá sơ thẩm đã định là 35.000 đồng/m<sup>2</sup>. Vì vậy, số tiền ông Q, bà T1 có trách nhiệm hoàn lại cho ông B giá trị đất tăng thêm so với hợp đồng là:

Diện tích đất tăng thêm 395m<sup>2</sup> x 437.000 đồng/m<sup>2</sup> = 172.615.000 đồng (*Một trăm bảy mươi hai triệu sáu trăm mười lăm nghìn đồng*).

[6.2] Trong quá trình cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết đối với vụ án ông Q, bà T1 có đơn yêu cầu trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết tại các Tờ chuyển nhượng đất nhưng sau đó ông Q, bà T1 có văn bản và tại phiên tòa đại diện bị đơn xác định ông Q, bà T1 không còn có yêu cầu trưng cầu giám định, chữ ký và chữ viết nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[6.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông Q, bà T1, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự, buộc bị đơn có nghĩa vụ hoàn lại giá trị diện tích đất tăng thêm so

với thỏa thuận của các bên theo giá trị tại Chứng thư thẩm định Giá trị V là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử như trên.

[6.4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét kháng cáo của bị đơn ông Q, bà T1 là có căn cứ nên chấp nhận sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B với ông Q, bà T1 đối với “Tờ sang nhượng đất nông nghiệp ngày 10/02/1993” và “Tờ sang nhượng đất NN ngày 10/02/1993”.

[7] Về chi phí tố tụng:

[7.1] Ông Lại Văn B có nghĩa vụ nộp chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tổng cộng là 3.285.280 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền ông B đã nộp.

[7.2] Ông Trần Văn Q và bà Đoàn Thị T1 tự nguyện nộp số tiền 10.999.520 đồng nên được khấu trừ vào tiền tạm ứng theo Phiếu thu số 001857 ngày 05/6/2024 của Công ty Cổ phần T7 và Hóa đơn giá trị gia tăng số 00000113 ngày 15/8/2024 của Công ty TNHH Đ1 và Biên nhận về việc nộp tạm ứng chi phí ngày 16/5/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang. Ông Q, bà T1 đã nộp đủ.

[7.3] Chi phí giám định: Ông Lại Văn B tự nguyện nộp đối với chi phí giám định chữ ký và chữ viết. Ông B đã nộp đủ.

[8] Về án phí:

[8.1] Án phí sơ thẩm: Ông Lại Văn B, ông Trần Văn Q và bà Đoàn Thị T1 là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 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 quy định.

[8.2] Án phí phúc thẩm: Căn cứ vào khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 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, lệ phí Tòa án nên ông Q, bà T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên được nhận lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

[9] Đối với các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét và giữ nguyên như bản án sơ thẩm đã tuyên.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 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.

- Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn Q, bà Đoàn Thị T1 về việc yêu cầu sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lại Văn B.

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 211/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 228, Điều 235 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Các điều 122, 127, 137, 388, 697, 699, 700, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Điều 167 và Điều 168 Luật đất đai năm 2013;

- Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 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;

[1] Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lại Văn B đối với yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu về việc buộc ông Trần Văn Q và bà Đoàn Thị T1 có nghĩa vụ giao lại các phần diện tích đất gồm: diện tích 16,2m<sup>2</sup> (tại các điểm 10, 11, 31), diện tích 4,9m<sup>2</sup> (tại các điểm 31, 32, 13, 12) và diện tích 13,2m<sup>2</sup> (tại các điểm 14, 15, 16) theo Bản trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 08/8/2022, thuộc diện tích 3.553m<sup>2</sup>, các thửa số 18, 22, tờ bản đồ số 52 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03175 ngày 21/4/2014 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Trần Văn Q và bà Đoàn Thị T1.

[2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lại Văn B về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 3.553m<sup>2</sup>, thửa số 18, 22, tờ bản đồ số 52 và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[3] Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03175 ngày 21/4/2014 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Trần Văn Q và bà Đoàn Thị T1 của ông Lại Văn B.

[4] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lại Văn B:

4.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Lại Văn B với ông Trần Văn Q và bà Đoàn Thị T1 được thể hiện theo “Tờ sang nhượng đất nông nghiệp ngày 10/02/1993” và “Tờ sang nhượng đất NN ngày 10/02/1993” là có hiệu lực

4.2. Ông Trần Văn Q và bà Đoàn Thị T1 được tiếp tục quản lý, sử dụng đối với diện tích đất 3.479,0m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03175 ngày 21/4/2014 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Trần Văn Q và bà Đoàn Thị T1 (Phần IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận thể hiện ngày 07/6/2021 Văn Phòng Đ- chi nhánh C ký xác nhận nội dung: “Nhà nước thu hồi 74,0m<sup>2</sup> của thửa đất số 18, tổng diện tích còn lại là 3.479,0m<sup>2</sup>; có số hiệu thửa 18, 22 (trong đó: thửa 18, diện tích 1.177,0m<sup>2</sup> và thửa 22; diện tích 2.302,0m<sup>2</sup>);

theo hồ sơ số TH.652”), tại các điểm 27, 49, 44, 45, 46, 47, 48, 43, 42, 35, 33, 34, 32, 40, 41, 26, 31, 28, 76, 75 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ1 ký duyệt ngày 07/8/2024 (Đính kèm theo bản án).

4.3. Ông Trần Văn Q và bà Đoàn Thị T1 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Lại Văn B giá trị diện tích đất tăng thêm 395 m<sup>2</sup> với số tiền 172.615.000 đồng (Một trăm bảy mươi hai triệu sáu trăm mười lăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) 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 quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

## 5. Về chi phí tố tụng:

### 5.1. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định và định giá tài sản:

- Ông Lại Văn B có nghĩa vụ nộp chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tổng cộng là 3.285.280 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền ông B đã nộp tạm ứng. Ông B đã nộp đủ.

- Ông Trần Văn Q và bà Đoàn Thị T1 tự nguyện nộp số tiền 10.999.520 đồng nên được khấu trừ vào tiền tạm ứng ông Q, bà T1 đã nộp. Ông Q, bà T1 đã nộp đủ.

5.2. Chi phí giám định: Ông Lại Văn B tự nguyện nộp đối với chi phí giám định chữ ký và chữ viết. Ông B đã nộp đủ.

## 6. Về án phí:

### 6.1. Án phí sơ thẩm:

Ông Lại Văn B, ông Trần Văn Q và bà Đoàn Thị T1 là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 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 quy định.

### 6.2. Án phí phúc thẩm:

Ông Trần Văn Q, bà Đoàn Thị T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Q, bà T1 mỗi người 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0014198 ngày 31/10/2023 và biên lai thu số 0014199 ngày 31/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

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 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.

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;
- Đường sự.

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

**Trịnh Ngọc Thúy**