

Bản án số: 155/2025/DS-PT

Ngày: 12 - 3 - 2025

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và cổ đất

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Đức Toàn

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Duyên

Ông Cao Văn Tám

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Thế Mạnh - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngát – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 930/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 11 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cổ đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2024/DS-ST ngày 29/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1109/2025/QĐPT ngày 27 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn H, sinh năm 1961. Địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lu Trường T, sinh năm 1989; Nghề nghiệp: Luật sư. Địa chỉ: Ấp F, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang. Vắng mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1954. Địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Tần Thị Y, sinh năm 1975; Nghề nghiệp: Luật sư. Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ. Có mặt.

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

3.1. Bà Trần Thị Tuyết M, sinh năm 1966. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lu Trường T, sinh năm 1989; Nghề nghiệp: Luật sư. Địa chỉ: Ấp F, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang. Vắng mặt.

3.2. Bà Võ Phương T1, sinh năm 1972. Vắng mặt.

3.3. Ông Võ Quang K, sinh năm 1975. Vắng mặt.

3.4. Bà Võ Thúy H1, sinh năm 1986. Vắng mặt.

3.5. Bà Võ Thúy P, sinh năm 1983. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của Bà Võ Thúy H1, Bà Võ Thúy P: Bà Tân Thị Y, sinh năm 1975; Nghề nghiệp: Luật sư. Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ. Có mặt.

3.6. Bà Võ Thúy O, sinh năm 1978. Địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang. Vắng mặt.

Địa chỉ hiện nay: # 1404 Tòa nhà A, Tầng A B, H- eup, H2 –S, G-do, Hàn Quốc.

3.7. Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Hậu Giang

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn T2 – Chức vụ Giám đốc. Vắng mặt.

Do có kháng cáo của nguyên đơn - ông Trần Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày tại phiên tòa sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện ngày 27 tháng 9 năm 2022 nguyên đơn ông Trần Văn H trình bày: Vào ngày 17 tháng 10 năm 1996 nguyên đơn có nhận chuyển nhượng của vợ chồng bị đơn là ông Võ Quang T3 (đã chết năm 2021) và bà Nguyễn Thị Đ phần đất có diện tích là 5200m² loại đất 2L, thuộc thửa 458, tờ bản đồ số 3, do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Cần Thơ cũ cấp ngày 09 tháng 10 năm 1996. Phần đất tọa lạc tại ấp A, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang với số vàng là 40 chỉ vàng 24K 98%. Khi mua bán hai bên làm giấy tay ghi “ Giấy thỏa thuận” có nội dung là chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, giấy tay do con bà Nguyễn Thị Đ viết, chữ ký do bà Nguyễn Thị Đ ký. Riêng ông Võ Quang T3 đã ký vào các giấy tờ gồm Hợp đồng chuyển nhượng, bán kết quả lao động và đầu tư (Chuyển quyền sử dụng đất); Đơn xin chuyển nhượng, bán kết quả lao động (Chuyển quyền sử dụng đất); Tờ khai nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất; Biên bản thẩm tra xác minh có ông Trần Văn B và Nguyễn Văn T4 ký giáp ranh và có ông Phạm Thanh T5 là cán bộ địa chính thời điểm đó chứng kiến, đi đo đạc phần đất trên để làm thủ tục tách thửa cho nguyên đơn. Số vàng 40 chỉ vàng 24K do ông Trần Văn H trực tiếp giao cho bà Nguyễn Thị Đ có sự chứng kiến của bà Võ Phương T1 (con ruột của bà Nguyễn Thị Đ), chữ viết trong biên bản giao nhận vàng cũng là của bà Võ Phương T1.

Trong quá trình làm thủ tục sang tên tách thửa cho nguyên đơn thì phía bị đơn bà Nguyễn Thị Đ và ông Võ Quang T3 nói rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã vay ngân hàng (do bà Nguyễn Thị Đ còn nhiều thửa đất khác nằm chung trong một giấy chứng nhận). Đến năm 2023, Nhà nước có chủ trương thu hồi đất làm đường cao tốc Cần Thơ – Hậu Giang – Cà Mau, diện tích nhà nước thu hồi 4726,7m² nên nguyên đơn yêu cầu bà Đ ký giấy cho nguyên đơn nhận tiền bồi thường, nhưng bà Đ không đồng ý. Bị đơn bà Nguyễn Thị Đ cho rằng phần đất này bà Đ chỉ cầm cố cho nguyên đơn chứ không có sang bán cho nguyên đơn nên xảy ra tranh chấp. Từ khi nhận chuyển nhượng đất của gia đình bà Nguyễn Thị Đ năm 1996 đến nay nguyên đơn có nhiều lần qua yêu cầu bà Nguyễn Thị Đ và ông Võ Quang T3 (khi còn sống) giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn để làm thủ tục sang tên tách thửa nhưng vợ chồng bà Đ cứ cho rằng giấy đất đang vay ngân hàng chưa lấy ra được. Do đó, nguyên đơn tiếp tục canh tác ổn định phần đất đến nay, bị đơn cũng không có tranh chấp hay ngăn cản gì. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với hộ gia đình bà Nguyễn Thị Đ và ông Võ Quang T3 đối với phần đất diện tích là 5200m², loại đất 2L, thuộc thửa 458, tờ bản đồ số 3, do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Cần Thơ cũ cấp giấy chứng nhận số 000050 ngày 09/10/1996, đất tọa lạc tại ấp A, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang. Trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với hộ bà Nguyễn Thị Đ bị vô hiệu đối với phần đất nhà nước đã thu hồi với diện tích 4726,7 m² thì nguyên đơn yêu cầu tính hậu quả và tính lỗi do hợp đồng bị vô hiệu. Riêng phần diện tích còn lại khoảng 473,3m² do phần diện tích này dính liền với phần đất còn lại của nguyên đơn đang canh tác nên nguyên đơn yêu cầu được tiếp tục thực hiện một phần hợp đồng này.

Theo đơn phản tố ngày 24 tháng 5 năm 2023 và quá trình làm việc bị đơn bà Nguyễn Thị Đ trình bày: Năm 1996 bị đơn có cầm cố một phần đất ruộng cho ông Trần Văn H diện tích là 5200m² đất lúa, thuộc thửa 458, tờ bản đồ số 3 với giá là 04 cây vàng (40 chỉ vàng) 24K trong thời hạn 03 năm là đến năm 1999 sẽ chuộc lại, nếu không có đủ vàng chuộc lại thì ông H được tiếp tục canh tác, sử dụng. Lúc cố đất cho nguyên đơn, bị đơn không có làm giấy tờ gì do quen biết là bà con lối xóm, thời gian cố đến nay cũng đã hơn 20 năm, do nhà đông con, kinh tế nghèo không có tiền chuộc, chồng bị đơn lại thường xuyên bệnh nhiều cho đến khi chồng bị đơn chết thì bị đơn vẫn để ông H canh tác vì bị đơn không có khả năng chuộc lại. Bị đơn xác định thời điểm cầm cố đất cho nguyên đơn thì ông Võ Quang T3 thường xuyên đi làm ăn xa ở Sóc Trăng. Chữ ký trong Hợp đồng chuyển nhượng, bán kết quả lao động và đầu tư (chuyển quyền sử dụng đất) ngày 18/10/1996 không phải là chữ ký của ông Võ Quang T3. Bị đơn cũng không biết thời điểm cố đất cho nguyên đơn thì giá chuyển nhượng và cầm cố trên thị trường là bao nhiêu. Bị đơn và gia đình bị đơn không có ký bất kỳ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào với nguyên đơn và “Giấy thỏa thuận” ngày 18/10/1996 không phải là chữ viết và chữ ký của bị đơn. Nay, bị đơn làm đơn phản tố yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang không công nhận hợp đồng chuyển nhượng viết tay của ông Trần Văn H do đây là hợp đồng giả tạo. Yêu cầu ông Trần Văn H trả lại 5200m² đất lúa thuộc thửa 458, tờ bản đồ số 3

cho bị đơn, bị đơn sẽ trả lại 04 cây (bốn mươi chỉ) vàng 24K cho ông H.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là con của bà Nguyễn Thị Đ và ông Võ Quang T3 gồm ông Võ Quang K, bà Võ Thúy P, bà Võ Thúy H1, bà Võ Phương T1 cùng thống nhất trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông bà ngoại cho mẹ là bà Đ, vì gia cảnh khó khăn, nhà đông anh chị em nên bà Đ có cố một phần đất ruộng cho ông Trần Văn H. Diện tích đất cố là 5200m² đất lúa, thuộc thửa 458, tờ bản đồ số 3 với giá là 04 cây vàng (40 chỉ vàng) 24K. Lúc cố, bà Đ không có làm giấy tờ, vì là hàng xóm ở kế bên khi nào bà Đ có tiền thì chuộc lại, thời gian cố cũng đã hơn 20 năm, do nhà đông con, kinh tế nghèo không có tiền chuộc, khi cha là ông Võ Quang T3 chết, gia đình vẫn rất khó khăn, các con có gia đình riêng nhưng cũng không có điều kiện giúp bà Đ chuộc lại đất ruộng. Phần đất ruộng này bà Đ chưa bao giờ nói với các con trong gia đình là đã bán, cũng không làm giấy tờ mua bán hay chuyển nhượng gì. Việc tại sao lại có hợp đồng mua bán thành quả lao động cũng như hợp đồng chuyển nhượng viết tay do cha là ông Triệu V và ký thì các con đều không biết cũng chưa bao giờ nghe ông T3 nói. Do vậy việc ông H khởi kiện nói ông T3 và bà Đ chuyển nhượng viết bằng giấy tay là hoàn toàn không có cơ sở. Đây là tài sản riêng của mẹ là bà Nguyễn Thị Đ được ông bà ngoại tặng cho.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thúy O là con của bị đơn bà Nguyễn Thị Đ và ông Võ Quang T3 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và trình bày: Bà O được biết khoảng năm 1996 cha mẹ bà có cố một phần đất ruộng cho ông Trần Văn H. Diện tích cố 5200m² đất lúa, thuộc thửa 458, tờ bản đồ số 3 với giá là 04 cây (bốn mươi chỉ) vàng 24K. Lúc cầm cố mẹ bà không có làm giấy tờ gì, do quen biết là bà con lối xóm, thời gian cố cũng đã hơn 20 năm, do nhà đông con, kinh tế nghèo không có tiền chuộc, khi cha bà chết, gia đình bà vẫn rất khó khăn, bà có hứa với mẹ đi lấy chồng nước ngoài cố gắng làm ăn dư giả gửi tiền về để cho mẹ chuộc lại đất ruộng. Phần đất ruộng này cha mẹ bà chưa bao giờ nói với con cái là bán cũng không làm giấy tờ mua bán hay chuyển nhượng gì. Do vậy, việc ông H khởi kiện nói mẹ bà chuyển nhượng viết bằng giấy tay là hoàn toàn không có cơ sở.

Tại Công văn số 2628/TTPTQĐ-BT&GPMB ngày 17/11/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Hậu Giang do ông Lê Văn T2 đại diện có văn bản trình bày: Ngày 13 tháng 3 năm 2023, Ủy ban nhân dân huyện V ban hành Quyết định số 736/QĐ-UBND Về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư “Dự án thành phần đoạn Cần Thơ - Hậu Giang thuộc Dự án xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2021-2025”. Trong đó, có phê duyệt thửa đất số 1505 (Tách một phần từ thửa đất số 458) theo tên bà Nguyễn Thị Đ, do tranh chấp nên đến nay Trung tâm Phát triển quỹ đất chưa tổ chức chi trả tiền bồi thường đối với trường hợp nêu trên. Sau khi có Bản án của Tòa án nhân dân, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh sẽ tiến hành tổ chức chi trả tiền bồi thường đúng quy định. Đồng thời, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Hậu Giang cung cấp các hồ sơ và tài liệu liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với phần đất tranh chấp nêu trên đến Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang để phục vụ cho việc giải quyết vụ án.

Người làm chứng ông Phạm Thanh T5 – Phó Bí thư thường trực, Chủ tịch Hội đồng nhân dân xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang trình bày: Ông T5 xác định thời điểm ông T3 và bà Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H và bà M ông là cán bộ địa chính xã vị T6, ông không chứng kiến việc ông Phạm Quang T7 ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng, bán kết quả lao động và đầu tư ngày 18 tháng 10 năm 1996 vì ông T7 thường xuyên không có mặt tại địa phương mà đi làm thầu xây dựng ở Sóc Trăng. Chữ viết trong hợp đồng chuyển nhượng, bán kết quả lao động và đầu tư ngày 18 tháng 10 năm 1996 không phải là chữ viết của ông T5, ông T5 cũng không viết tên ông Võ Quang T3 dưới chữ ký của ông T3. Ông xác nhận chỉ viết tên ông Trần Văn H dưới chữ ký. Ông T5 có tiến hành đo đạc phần đất tranh chấp và ghi biên bản đo đạc, làm hộ ông Trần Văn H đơn xin chuyển nhượng bán kết quả lao động và đầu tư ngày 18 tháng 10 năm 1996 do ông H nhờ ông làm giúp và đo phần đất tranh chấp không với tư cách đại diện chính quyền địa phương. Theo ông T5 thì tại thời điểm chuyển nhượng giá chuyển nhượng cao nhất cho 01 công tầm lớn (Tương đương 1300m²) là 10-12 chỉ vàng 24k, nếu có đất thì theo thông lệ địa phương giá cầm cố đất chỉ bằng ½ giá chuyển nhượng. Theo ông T5 biết ông T3 và bà Đ cho rằng giữa ông bà với ông H và bà M chỉ thực hiện việc cầm cố đất mà không chuyển nhượng nên không cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông H và bà M thực hiện các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phần đất tranh chấp.

Người làm chứng ông Nguyễn Thanh E trình bày: Năm 1998 ông có thực hiện hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất ở ấp A, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang với ông Lê Văn P1 loại đất ruộng tương đối xấu với giá 01 công tầm lớn là 3,2 chỉ vàng 24K. Ông không biết sự việc mua bán, cầm cố đất giữa ông H và bà Đ. Theo ông được biết thời điểm năm 1996, giá mua bán quyền sử dụng đất ở khu vực đất tranh chấp giữa ông H và bà Đ 01 công tầm lớn là 01 cây vàng 24K, nếu cầm cố thì giá khoảng từ 03 chỉ vàng 24K đến 05 chỉ vàng 24K trên 01 công tầm lớn. Phần đất của ông nhận chuyển nhượng có giá thấp hơn giá mặt bằng chung ở địa phương thời điểm đó là vì đất xa lộ, hiện trạng xấu, cần phải cải tạo nhiều.

Người làm chứng ông Võ Văn K1 trình bày: Vào khoảng năm 1994-1995, ông có thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại ấp A, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang loại đất ruộng (cách phần đất tranh chấp khoảng 200m) với ông Trần Văn V1 giá 01 công tầm lớn là 01 cây vàng 24K. Đây là giá chuyển nhượng chung tại địa phương, thông thường nếu cầm cố thì giá khoảng 04 chỉ vàng 24K đến 05 chỉ vàng 24k trên 01 công tầm lớn. Ông không biết về sự việc cầm cố, mua bán đất giữa ông H và bà Đ.

Người làm chứng ông Trần Văn L trình bày: Thời điểm năm 1997 ông có thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại ấp A, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang loại đất ruộng (Cách phần đất tranh chấp khoảng 200m) với ông Trần Văn M1. Giá 01 công tầm lớn là 01 cây vàng 24K. Theo ông được biết giá cầm cố đất tại địa phương thời điểm năm 1996-1997 khoảng 04 chỉ vàng 24K đến 05 chỉ vàng 24k trên 01 công tầm lớn. Ông không biết về sự việc cầm cố, mua bán đất giữa ông H và bà Đ.

Tại Kết luận giám định số 312/KL-KTHS ngày 30/5/2024 của Phòng K2 Công an tỉnh H xác định: Chữ ký mang tên Võ Quang T3 trên tài liệu cần giám định ký hiệu từ A1 đến A12 so với chữ ký của Võ Quang T3 trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1 và M2 do cùng một người ký ra. Đối với chữ viết trên Giấy thỏa thuận dưới mục “người nhượng đất” có chữ ký mang tên Nguyễn Thị Đ đề ngày 18/10/1996 được đóng dấu ký hiệu A13 chưa đủ cơ sở để kết luận. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang thu thập thêm.

Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện hợp pháp của nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận với giá vàng theo giá bán ra của tiệm V2 tại số C đường T, khu V, phường I, thành phố V, tỉnh Hậu Giang, với giá 7.750.000đồng/ 01 chỉ vàng nhẫn 24k loại 98%. Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không bổ sung thêm tài liệu chứng cứ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2024/DS-ST ngày 29/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang đã tuyên xử:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 37, Điều 228, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Luật Đất đai năm 1993; Luật Đất đai năm 2003; Luật Đất đai năm 2013;

Điều 117, Điều 122, Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Áp dụng Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn H.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18 tháng 10 năm 1996. Buộc ông Trần Văn H có trách nhiệm giao lại cho bị đơn bà Nguyễn Thị Đ diện tích 425,5m² đất 2L, thửa số 458, tờ bản đồ số 3 (kèm theo Mảnh trích đo địa chính số số 17/HGR ngày 24 tháng 8 năm 2023 của Công ty Cổ phần Tài nguyên và Môi trường tỉnh H).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Đ.

Buộc bà Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn H 40 (bốn mươi) chỉ vàng 24K loại 98% (tương ứng với số tiền 310.000.000đồng (ba trăm mười triệu đồng)) và số tiền 179.893.000đồng (một trăm bảy mươi chín triệu tám trăm chín mươi ba nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan đến án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 06/9/2024, nguyên đơn – ông Trần Văn H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn H với hộ gia đình bà Nguyễn Thị Đ và ông Võ Quang T3 đối với phần đất diện tích đo đạc thực tế là 5.154,7m², loại đất 2L, thuộc thửa 458, tờ bản đồ số 3, giấy chứng nhận số 000050 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Cần Thơ (nay là huyện V, tỉnh Hậu Giang) cấp ngày 09/10/1996, địa chỉ thửa đất: ấp A, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang và xác định phần đất là của ông Trần Văn H để ông H được hưởng chính sách bồi thường của nhà nước và tách thửa diện tích đất còn lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo – ông Trần Văn H trình bày: Không cung cấp chứng cứ, tình tiết mới, giữ nguyên tất cả lời trình bày từ trước đến nay như ở giai đoạn sơ thẩm và trong nội dung đơn kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn – bà Nguyễn Thị Đ có người đại diện theo ủy quyền trình bày: Không cung cấp chứng cứ, tình tiết mới, giữ nguyên tất cả lời trình bày từ trước đến nay như ở giai đoạn sơ thẩm. Phía người kháng cáo không đưa ra được chứng cứ, tình tiết mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên đề nghị HĐXX bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Trần Văn H làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để tuyên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn - bà Nguyễn Thị Đ là chưa chính xác. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn H, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Trần Văn H làm trong hạn luật định, thủ tục kháng cáo theo đúng quy định của pháp luật là hợp lệ nên đủ điều kiện để thụ lý, xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Các đương sự có đơn xin vắng mặt, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn – ông Trần Văn H

[3.1] Bà Nguyễn Thị Đ và ông Võ Quang T3 là vợ chồng, có đăng ký kết hôn theo Chứng nhận kết hôn số 108 quyền số 05 do UBND xã V cấp ngày 27/6/1994 (BL 59A).

[3.2] Ngày 09/10/1996, bà Đ được UBND huyện L, tỉnh Cần Thơ (nay là huyện V, tỉnh Hậu Giang) cấp GCN QSDĐ số 000050 đối với tổng diện tích 14.289m² thuộc các thửa 458 (11.230m²: mục đích 2L thời hạn 20 năm), thửa 459 (2.759m²: mục đích LN, thời hạn 50 năm), thửa 460 (300m²: mục đích T, thời hạn lâu dài), tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã V, huyện L, tỉnh Cần Thơ (nay là huyện V, tỉnh Hậu Giang) (BL 105). Trong đó, có thửa đất số 458 tiếp giáp với đất của ông Trần Văn H.

[3.3] Ngày 18/10/1996, ông Võ Quang T3, bà Nguyễn Thị Đ lập Giấy thỏa thuận (BL 15) có nội dung: *“Chúng tôi cùng đồng ý chuyển nhượng cho ông Trần Văn H với số đất ruộng là 4 công tầm, 3 thước. Chúng tôi đã tiến hành làm những thủ tục do Nhà nước đã quy định và bên Trần Văn H cũng đã hoàn trả đủ cho tôi số vàng là 40 chỉ vàng 24. Nay chúng tôi làm giấy này để 2 bên cùng chứng nhận”* do bà Nguyễn Thị Đ ký tên, ông Võ Quang T3 không ký tên.

Cùng ngày 18/10/1996, ông Võ Quang T3, bà Nguyễn Thị Đ lập Đơn xin chuyển nhượng, bán kết quả lao động và đầu tư (chuyển QSDĐ) cho ông Trần Văn H, bà Trần Thị Tuyết M diện tích 5.200m², tọa lạc ấp A, Vị Thẳng với lý do chuyển nhượng không đủ điều kiện canh tác có chữ ký của ông Võ Quang T3, ông Trần Văn H (bà Nguyễn Thị Đ, bà Trần Thị Tuyết M không ký tên) (BL 07). Ngày 23/12/1996, ông Nguyễn Văn Ân – trưởng ban nhân dân ấp 11 xác nhận nội dung: *“Qua sự thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất giữa hai bên là hợp lệ vì phần đất này không tranh chấp”* (BL 05).

Cùng ngày 18/10/1996, ông Võ Quang T3, bà Nguyễn Thị Đ lập 05 bản chính Hợp đồng chuyển nhượng, bán kết quả lao động và đầu tư (chuyển quyền sử dụng đất) chuyển nhượng cho ông Trần Văn H3, bà Trần Thị Tuyết M 5.200m² thuộc phần diện tích 15.000m² của ông Võ Quang T3 tại xã V có chữ ký của ông Võ Quang T3, ông Trần Văn H (bà Nguyễn Thị Đ, bà Trần Thị Tuyết M không ký tên) (BL 01 - 04).

[3.4] Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị Đ thừa nhận đã nhận của ông H, bà M 40 chỉ vàng 24k, thừa nhận đã bàn giao phần đất 5.200m² thuộc thửa đất số 458 (số thửa mới 1505) đất đang tranh chấp cho ông H từ năm 1996, ông H đã canh tác, sử dụng từ năm 1996 đến nay, trong quá trình sử dụng ông H phá bỏ bờ ruộng tiếp giáp với ruộng của ông H thành gộp chung vào thửa ruộng của ông H để tiện canh tác.

[3.5] Ngày 13/3/2023, UBND huyện V, tỉnh Hậu Giang ban hành QĐ số 741/QĐ-UBND thu hồi 4.726,7m² để thực hiện Dự án thành phần đoạn Cần Thơ –

Hậu Giang thuộc Dự án xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc – Nam phía Đông giai đoạn 2021-2025. Diện tích còn lại 473.3m².

Nguyên nhân phát sinh tranh chấp là do ông H đang quản lý, sử dụng đất nhưng GCN QSDĐ vẫn đứng tên bà Đ chưa làm thủ tục sang tên nên ông H không được làm thủ tục nhận tiền bồi thường. Khi ông H yêu cầu bà Đ ký tên xác nhận cho ông H nhận tiền bồi thường thì bà Đ cho rằng vào năm 1996 bà Đ chỉ cố đất cho ông H với giá 40 chỉ vàng chứ không chuyển nhượng đất cho H.

[3.6] Tại cấp sơ thẩm bà Đ không thừa nhận chữ ký của bà Đ tại Giấy thỏa thuận ngày 18/10/1996, không thừa nhận chữ ký của ông T3 tại các Đơn xin chuyển nhượng QSDĐ, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông H, bà M ngày 18/10/1996.

Tại Kết luận giám định số 312/KL-KTHS ngày 30/5/2024 của Phòng K2 - Công an tỉnh H kết luận chữ ký Võ Quang T3 trên Hợp đồng chuyển nhượng, bán kết quả lao động và đầu tư ngày 18/10/1996, Đơn xin chuyển nhượng, bán kết quả lao động và đầu tư ngày 18/10/1996 và chữ viết Nguyễn Thị Đ tại Giấy thỏa thuận ngày 18/10/1996 là chữ ký, chữ viết của ông Nguyễn Quang T8. Do đó, có cơ sở xác định ngày 18/10/1996 ông T8 đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông H 5.200m² đất với giá 40 chỉ vàng 24.

Bà Đ cho rằng vợ chồng bà Đ, ông T8 không chuyển nhượng đất cho ông H mà bà Đ chỉ cố đất cho ông H để vay 40 chỉ vàng 24k. Xét thấy, lời trình bày của bà Đ không được ông H thừa nhận nhưng bà Đ không xuất trình được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình nên HĐXX không có cơ sở chấp nhận lời trình bày của bà Đ, không có cơ sở xác định bà Đ chỉ cố đất cho ông H.

[3.7] Xét hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Võ Quang T3 và ông Trần Văn H ngày 18/10/1996.

[3.7.1] Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị Đ thừa nhận đã nhận của ông H, bà M 40 chỉ vàng 24k, thừa nhận đã bàn giao phần đất 5.200m² đất đang tranh chấp cho ông H từ năm 1996, ông H đã canh tác, sử dụng từ năm 1996 đến nay, trong quá trình sử dụng ông H phá bỏ bờ ruộng tiếp giáp với ruộng của ông H thành gộp chung vào thửa ruộng của ông H để tiện canh tác.

[3.7.2] Về điều kiện chủ thể: Mặc dù tại HĐ chuyển nhượng QSDĐ ngày 18/10/1996 chỉ có ông T3 ký tên, không có chữ ký của bà Đ nhưng bà Đ thừa nhận đã nhận đủ 40 chỉ vàng 24 và đã bàn giao đất cho ông H canh tác từ năm 1996 đến nay. Do đó áp dụng tinh thần Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao có nội dung: *“Khái quát nội dung của án lệ: Trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng; nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký*

tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất”. Xác định bà Đ biết và đồng ý với việc chuyển nhượng đất của ông T3. Do đó, HĐ chuyển nhượng QSDĐ ngày 18/10/1996 giữa ông T3 và ông H không vi phạm về điều kiện chủ thể.

Về điều kiện đã được cấp GCN QSDĐ: Ngày 09/10/1996, bà Đ được UBND huyện L, tỉnh Cần Thơ (nay là huyện V, tỉnh Hậu Giang) cấp GCN QSDĐ số 000050 đối với tổng diện tích 14.289m², ngày 18/10/1996 ông T3 ký HĐ chuyển nhượng QSDĐ cho ông H là thỏa mãn điều kiện đất chuyển nhượng có giấy tờ hợp pháp quy định tại Điều 30 Luật đất đai năm 1993.

[3.7.3] Về hình thức của HĐ chuyển nhượng: HĐ chuyển nhượng ngày 18/10/1996 giữa ông T3 và ông H không được công chứng, chứng thực là có vi phạm về hình thức. Tuy nhiên căn cứ quy định tại điểm b.2 tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình do Hội đồng Thẩm phán - Tòa án nhân dân tối cao ban hành ngày 10/08/2004:

“2.3. Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993

a) Điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất...

a.4) Đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003;

...

a.6) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền.

b) Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có đầy đủ các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a tiểu mục 2.3 mục 2 này.

b.1) Đối với hợp đồng được giao kết trước ngày 01/7/2004 vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng đã có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất được quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003, mà có phát sinh tranh chấp, nếu từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này.

b.2) Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này”.

Quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015: “2. *Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực*”.

Áp dụng tinh thần Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao có nội dung: “*Khái quát nội dung của án lệ: Tình huống án lệ:*

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập trước ngày 01/01/2017 chưa được công chứng/chứng thực nhưng bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ của mình; Giải pháp pháp lý: Trường hợp này, Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng”.

Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án bà Đ thừa nhận đã nhận đủ 40 chỉ vàng 24 của ông H và đã bàn giao đất cho ông H quản lý, sử dụng từ năm 1996 cho đến nay. Do đó, HĐ chuyển nhượng QSDĐ ngày 18/10/1996 giữa ông T3 và ông H không bị coi là vô hiệu do vi phạm điều kiện về hình thức của HĐ.

[3.7.4] Về nội dung của hợp đồng

Tại HĐ chuyển nhượng QSDĐ ngày 18/10/1996 chỉ ghi chuyển nhượng diện tích đất là 5.200m² không có vị trí thửa đất, loại đất, không ghi giá chuyển nhượng. Tuy nhiên, cả bà Đ và ông H đều thừa nhận trên thực tế bà Đ, ông T3 đã giao 5.200m² đất thuộc thửa đất số 458 cho ông H quản lý, sử dụng cho đến nay và ông H đã giao 40 chỉ vàng cho ông T3, bà Đ. Như vậy mặc dù tại HĐ chuyển nhượng ngày 18/10/1996 các bên không ghi có vị trí thửa đất, loại đất, không ghi giá chuyển nhượng nhưng có đủ cơ sở xác định ông T3, bà Đ đã chuyển nhượng 5.200m² thuộc thửa đất số 458 cho ông H với giá 40 chỉ vàng vào ngày 18/10/1996, giao dịch đã thực hiện xong từ năm 1996, hai bên phát sinh tranh chấp là do bà Đ cho rằng chỉ cổ đất cho ông H, không chuyển nhượng QSDĐ cho ông H nhưng lời trình bày của bà Đ là không có cơ sở chấp nhận như đã nhận định tại mục [3.6]. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định nội dung của HĐ chuyển nhượng QSDĐ không thực hiện được là chưa phù hợp.

Giao dịch chuyển nhượng QSDĐ đã hoàn thành từ năm 1996, ông H đã nhận bàn giao phần đất 5.200m² từ năm 1996, ông H đã quản lý, sử dụng ổn định từ năm 1996. Năm 2023 Nhà nước thu hồi 4.726,1m² đất để thực dự án xây dựng cao tốc Bắc – Nam còn lại 425,5m² thì cần xác định ông H được nhận tiền bồi thường giải phóng mặt bằng đối với 4.726,1m² và diện tích còn lại 425,5m² được tách thửa hoặc nhập vào thửa đất 456 liền kề của ông H theo thủ tục hành chính. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định năm 2023 Nhà nước thu hồi 4.726,1m² phần còn 425m² là không đủ diện tích 5.200m² như các bên đã thỏa thuận, đối tượng của giao dịch không còn nên HĐ

chuyển nhượng QSDĐ ngày 18/10/1996 bị vô hiệu về nội dung là có sai lầm trong việc áp dụng pháp luật.

[4] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, HĐXX có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn H, không chấp nhận đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát, sửa Bản án sơ thẩm số 20/2024/DS-ST ngày 29/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

[5] Về chi phí tố tụng:

Do yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn H được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Đ phải chịu chi phí xem xét thẩm định, chi phí giám định chữ ký với tổng số tiền 13.543.076 đồng. Bà Nguyễn Thị Đ phải hoàn trả cho ông Trần Văn H số tiền 13.543.076 đồng (mười ba triệu năm trăm bốn mươi ba nghìn không trăm bảy mươi sáu đồng).

[6] Về án phí:

[6.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Do nguyên đơn khởi kiện được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí. Bị đơn phản tố không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Bị đơn bà Nguyễn Thị Đ là người thuộc đối tượng người cao tuổi theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, Hội đồng xét xử miễn án phí cho bị đơn.

[6.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên ông Trần Văn H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng án sự năm 2015;
- Luật Đất đai năm 1993; Luật Đất đai năm 2013;
- Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình;
- Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;
- Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn H, sửa Bản án sơ thẩm số 20/2024/DS-ST ngày 29/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang:

1.1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H

1.1.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/10/1996 giữa ông Võ Quang T3 và ông Trần Văn H đối với 5.200m², đất lúa, thuộc thửa 458, tờ bản đồ số 3, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang giấy chứng nhận số 000050 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Cần Thơ cũ (nay là huyện V, tỉnh Hậu Giang) cấp ngày 09/10/1996 cho bà Nguyễn Thị Đ.

1.1.2. Ông Trần Văn H được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục nhận tiền đền bù, hỗ trợ, tái định cư và các chính sách khác đối với diện tích đất bị thu hồi là 4.726,7m² thuộc thửa đất số 1505 (số cũ 458), tờ bản đồ số 3, ấp V, huyện V, tỉnh Hậu Giang do UBND huyện V thu hồi để thực hiện Dự án thành phần đoạn Cần Thơ - Hậu Giang thuộc Dự án xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc – Nam phía Đông giai đoạn 2021 – 2025 theo quy định của pháp luật.

1.1.3. Ông Trần Văn H được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa/nhập thửa, sang tên đối với diện tích 425,5m² đất 2L, thửa số 458, tờ bản đồ số 3 (kèm theo Mảnh trích đo địa chính số số 17/HGR ngày 24 tháng 8 năm 2023 của Công ty Cổ phần Tài nguyên và Môi trường tỉnh H) theo quy định của pháp luật.

1.2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Đ về việc:

1.2.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/10/1996 giữa ông Võ Quang T3 và ông Trần Văn H là vô hiệu do giả tạo.

1.2.2. Buộc ông Trần Văn H trả lại 5200m², đất lúa, thuộc thửa 458, tờ bản đồ số 3, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang cho bà Nguyễn Thị Đ.

2. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang hủy bỏ/thu hồi một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000050 ngày 09/10/1996 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Cần Thơ (nay là huyện V, tỉnh Hậu Giang) cấp cho bà Nguyễn Thị Đ đối với diện tích 425,5m² đất 2L, thửa số 458, tờ bản đồ số 3 (kèm theo Mảnh trích đo địa chính số 17/HGR ngày 24 tháng 8 năm 2023 của Công ty Cổ phần Tài nguyên và Môi trường tỉnh H).

3. Về chi phí tố tụng:

Bà Nguyễn Thị Đ phải hoàn trả cho ông Trần Văn H số tiền 13.543.076 đồng (mười ba triệu năm trăm bốn mươi ba nghìn không trăm bảy mươi sáu đồng).

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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Đ được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM CÁC THẨM PHÁN THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Cao Văn T9 - Phạm Thị Duyên

Vũ Đức T10

Nơi nhận:

- Toà án nhân dân tối cao; (1)
- VKSND cấp cao tại TP.HCM; (1)
- VKSND tỉnh Hậu Giang; (1)
- TAND tỉnh Hậu Giang; (1)
- Cục THADS tỉnh Hậu Giang; (1)
- Những người tham gia tố tụng; (5)
- Lưu VP; HSVA; ĐTM. (6)

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

Vũ Đức Toàn