

Bản án số: 274/2025/DS-PT

Ngày 10 tháng 4 năm 2025

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; khiếu kiện
quyết định hành chính trong lĩnh vực đất
đai”

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: Bà Đinh Ngọc Thu Hương

Các Thẩm phán:

Ông Vương Minh Tâm

Ông Phạm Văn Công

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Đức 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: Ông Nguyễn Gia Viễn - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 4 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: 1042/2024/TLPT-DS ngày 16 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực đất đai”.

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

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 319/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 02 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 158/2025/QĐH-PT ngày 20 tháng 3 năm 2025; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 732/2025/QĐ-PT ngày 20 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Quách Thị Y, sinh năm 1972 (có mặt);

Địa chỉ: Số B, Khóm B, Phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn: Ông Mai Văn T, sinh năm 1957 (xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Số A, đường L, Khóm D, Phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lữ Hiệp H, sinh năm 1974 (có mặt);

Địa chỉ: Số B Lô A (khu Trung tâm thương mại), Khóm D, Phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

2. Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ;

Địa chỉ nơi làm việc: Số C, Quốc lộ C, ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng H1 – Chức vụ: Phó Trưởng phòng Phòng Thăm tra và xác minh đơn, Văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ;

Địa chỉ: Số C, Quốc lộ C, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn là ông Mai Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Quách Thị Y trình bày:

Ngày 09/02/2016, bà Quách Thị Y có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng cho ông Mai Văn T phần đất thửa 136, tờ bản đồ số 15, diện tích 71,1m², loại đất ở tại đô thị, tọa lạc tại Khóm B, Phường B, thành phố S và căn nhà trên đất. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 300.000.000 đồng.

Ngày 10/4/2018, ông T được Sở T (sau đây viết tắt là Sở TNMT) tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thửa 136, tờ bản đồ số 15, diện tích 71,1m².

Ngày 12/4/2018, Ủy ban nhân dân thành phố S (sau đây viết tắt là U) ban hành Quyết định số 141/QĐ-UBND-HC thu hồi 58,1m² thuộc một phần thửa 136 và Quyết định 84/QĐ.UBND-HC phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Ngày 27/4/2018, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư TP . ban hành Quyết định số 20/HĐBTHT&TĐC, qua đó bà Y được bồi thường, hỗ trợ bằng tiền 367.664.924 đồng và được bố trí 01 nền tái định cư tại KDC K, Phường B, TP S.

Ngày 05/6/2019, Sở TNMT ban hành Quyết định số 500/QĐ-STMT thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã cấp cho ông T đối với thửa 136, tờ bản đồ số 15.

Ngày 20/5/2020, Sở TNMT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thửa 136, tờ bản đồ số 15, diện tích 19,3m² cho bà Y (diện tích còn lại sau khi bị thu hồi 51,8m²).

Ngày 27/8/2020, Sở TNMT ban hành Quyết định số 784/QĐ-STNMT thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thửa 136, tờ bản đồ 15, diện tích 19,3m² đã cấp cho bà Y.

Nguyên đơn bà Quách Thị Y xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với ông T ngày 09/02/2018 là hợp đồng giả tạo nhằm đảm bảo cho khoản tiền bà Y vay của ông T 300.000.000 đồng. Sau khi có quyết định bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thì bà Y đã ủy quyền cho ông T nhận số tiền bồi thường là 367.664.924 đồng. Ngày 12/9/2018, giữa bà Y và ông T đã có sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết hợp đồng chuyển nhượng với các nội dung như sau: Ông Thông thống nhất giao lại phần đất còn lại sau khi bị thu hồi là 19,3m² cho bà Y làm chủ; thống nhất cho bà Y được nhận bố trí nền tái định cư, bà Y phải chịu chi phí mua nền theo giá của U đưa ra nếu có nhu cầu; ông T trả đủ cho bà Y số tiền 67.664.924 đồng. Ông T đã giao cho bà nhận đủ số tiền 67.664.924 đồng và sử dụng phần đất 19,3m² đến nay.

Do giữa bà Y và ông T đã có sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết một phần nội dung hợp đồng chuyển nhượng đối với phần diện tích 19,3m² nên bà Y yêu cầu chấm một phần hợp đồng chuyển nhượng đã ký với ông Mai Văn T vào ngày 09/02/2018 đối với phần diện tích 19,3m².

Ngoài ra, bà Y có đơn khởi kiện yêu cầu hủy các Quyết định của Giám đốc Sở TNMT, cụ thể:

- Yêu cầu hủy Quyết định số 784/QĐ-STNMT ngày 27/8/2020 của Giám đốc Sở TNMT về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thửa 136, tờ bản đồ 15, diện tích 19,3m² đã cấp cho bà Y.

- Yêu cầu hủy Quyết định số 1218/QĐ-STNMT ngày 24/12/2020 của Giám đốc Sở TNMT về việc giải quyết khiếu nại của bà Quách Thị Y.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Y rút yêu cầu hủy Quyết định số 784/QĐ-STNMT ngày 27/8/2020 và Quyết định số 1218/QĐ-STNMT ngày 24/12/2020 của Giám đốc Sở TN&MT.

Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Lữ Hiệp H thì bà Y thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã ký ngày 22/5/2020, khi nào bà Y được đứng tên giấy chứng nhận phần đất thửa 136 thì bà Y sẽ làm thủ tục sang tên cho ông H.

Bị đơn ông Mai Văn T trình bày:

Ông Mai Văn Thông thông N với bà Y về thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng và thời gian ban hành các quyết định như bà Y trình bày.

Ông T xác định hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/02/2018 được ký kết giữa ông T và bà Y đối với thửa 136, tờ bản đồ số 15 là hợp đồng chuyển nhượng có thật, không phải hợp đồng giả tạo như bà Y trình bày.

Khi Nhà nước ban hành các quyết định bồi thường đã ghi sai tên người được hỗ trợ bồi thường là Quách Thị Y, trong khi ông T mới là người được hưởng các chế độ bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất nên bà Y đồng ý ký tên vào giấy ủy quyền để ông T nhận tiền bồi thường hỗ trợ, tái định cư.

Đối với phần đất diện tích 19,3m² còn lại sau khi thu hồi thì do thấy hoàn cảnh bà Y khó khăn nên ông T có làm Tờ thỏa thuận ngày 12/9/2018, thống nhất cho bà Y sử dụng phần diện tích này và được nhận nền tái định cư (nếu có). Do đó, việc bà Y được cấp giấy chứng nhận vào ngày 20/5/2020, ông T không có ý kiến gì.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Y yêu cầu chấm dứt một phần hợp đồng chuyển nhượng đã ký, ông T có ý kiến như sau: Ông T xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T đã bị thu hồi và cấp cho bà Y vào ngày 20/5/2020 (sau đó cũng bị thu hồi), hiện nay ông T không có quyền gì đối với phần đất diện tích 19,3m² nên việc bà Y khởi kiện ông để được đứng tên sau đó sang tên cho ông Lữ Hiệp H là không đúng đối tượng khởi kiện, bà Y phải khởi kiện các cơ quan Nhà nước về quản lý đất đai thì mới đúng.

Đối với yêu cầu độc lập của ông H thì ông T không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lữ Hiệp H trình bày:

Ngày 22/5/2020, bà Quách Thị Y có chuyển nhượng cho ông H phần đất thửa 136, tờ bản đồ 15, diện tích 19,3m², có làm hợp đồng và công chứng, chứng thực tại Văn phòng C với giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng, ông H đã giao tiền cho bà Y nhận xong. Tại thời điểm chuyển nhượng bà Y đã được Sở T tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 20/5/2020.

Tuy nhiên đến nay bà Y vẫn chưa thực hiện việc sang tên cũng như giao nhà đất cho ông H nên ông H khởi kiện yêu cầu bà Y tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/5/2020, tiến hành sang tên vào giao nhà đất cho ông H quản lý, sử dụng. Ông H yêu cầu bà Y tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/5/2020, thửa 136, tờ bản đồ 15, diện tích 19,3m² tại Văn phòng C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ có văn bản ý kiến :

Việc bà Quách Thị Y yêu cầu huỷ Quyết định số 784/QĐ-STNMT ngày 27/8/2020 của Giám đốc Sở T về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 136, tờ bản đồ số 15, diện tích 71,1m², mục đích sử dụng là đất ở đô thị và Quyết định số 1218/QĐSTNMT ngày 24/12/2020 của Giám đốc Sở T về giải quyết khiếu nại của bà Quách Thị Y.

Ngày 17/02/2011, Ủy ban nhân dân thị xã S (nay là thành phố S) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Quách Thị Y 71,1 m² đất ở đô thị, thuộc thửa số 136, tờ bản đồ số 15, Phường B, thành phố S. Ngày 09/02/2018, bà Y lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 71,1 m² đất ở đô thị, thuộc thửa số 136, tờ bản đồ số 15 cho ông Mai Văn T. Ngày 10/4/2018, Sở T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Mai Văn Thông S phát hành GCN: CM 704684, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS04410, diện tích 71,1 m² đất ở đô thị, thuộc thửa số 136, tờ bản đồ số 15, Phường B, thành phố S. Ngày 12/4/2018, Ủy ban nhân dân thành phố S ban hành Quyết định số 141/QĐ-UBND-HC thu hồi 51,8 m² thuộc một phần thửa đất số 136 của bà Quách Thị Y để thực hiện công trình đường mới song song đường N (đoạn đường H – ĐT 848 nối dài), Phường B. Bà Quách Thị Y nhận tổng số tiền 367.664.924 đồng và được bố trí 01 nền tái định cư tại khu dân cư Khóm C, Phường B, Khu B, thành phố S. Phần đất còn lại ngoài quy hoạch Ủy ban nhân dân thành phố S giao Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố S cấp lại cho bà Y. Xét thấy, khi bà Y xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/02/2018 cho ông Mai Văn T đối với thửa đất 136, tờ bản đồ số 15, diện tích 71,1m² là phù hợp quy định pháp luật. Tại thời điểm này, bà Y đã có Thông báo thu hồi đất là phù hợp tại khoản 2, Điều 49 Luật Đất đai năm 2013; khoản 6 Điều 19 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Tuy nhiên, do đất đã có thông báo thu hồi thuộc trường hợp đủ điều kiện cấp giấy nhưng không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 20/5/2020, Sở T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích còn lại cho bà Quách Thị Y diện tích 19,3 m² đất ở đô thị, thuộc thửa số 136, tờ bản đồ số 15, Phường B. Khi phát hiện cấp sai phần diện tích 19,3 m² cho bà Y, Sở T ban hành Quyết định số 784/QĐ-STNMT ngày 27/8/2020 thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho bà Quách Thị Y. Lý do cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng quy định pháp luật. Đối với vụ việc khiếu nại của bà Y, Sở T đã ban hành Quyết định số 1218/QĐ-STNMT ngày 24/12/2020 của Giám đốc Sở T bác khiếu nại của bà Y là phù hợp quy định luật. Nội dung ý kiến, Sở TNMT đã có văn bản số 1873/STNMT-Tr ngày 07/06/2021 về việc ý kiến vụ kiện hành chính của bà Quách Thị Y (có văn bản đính kèm).

Đối với việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất ngày 22/05/2020 giữa bà Y và ông Lữ Hiệp H đối với diện tích 19,3 m² thuộc thửa đất 136, tờ bản đồ số 15, loại đất đô thị, đất tại Phường B, thành phố S, Sở TNMT không ý kiến nội dung này.

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

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Y. Về việc bà Quách Thị Y yêu cầu Tòa án tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/02/2018 giữa bà Quách Thị Y và ông Mai Văn T.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/02/2018 giữa bà Quách Thị Y và ông Mai Văn T là vô hiệu.

Bà Quách Thị Y được quyền sử dụng diện tích 19,3m² (đo đạt thực tế 19,5m²), thửa 136 tờ bản đồ số 15 đất tọa lạc tại Phường B, thành phố S.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của bà Quách Thị Y về việc yêu cầu hủy Quyết định số 784/QĐ-STNMT ngày 27/8/2020 của Giám đốc Sở TNMT về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thửa 136, tờ bản đồ 15, diện tích 19,3m² (đo đạt thực tế 19,5m²) đã cấp cho bà Y và yêu cầu của bà Quách Thị Y; Về việc yêu cầu hủy Quyết định số 1218/QĐ-STNMT ngày 24/12/2020 của Giám đốc Sở TNMT về việc giải quyết khiếu nại của bà Quách Thị Y.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lữ Hiệp H về việc yêu cầu bà Quách Thị Y tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất ngày 22/5/2020 giữa ông Lữ Hiệp H và bà Quách Thị Y đối với phần đất diện tích 19,3m² (đo đạt thực tế 19,5m²) thuộc thửa 136, tờ bản đồ 15, loại đất đô thị, tọa lạc tại Phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc và bản đồ trích đo hiện trạng phần đất tranh chấp của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định, định giá và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 04/9/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp nhận được đơn kháng cáo của ông Mai Văn T kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Ông Mai Văn T xin xử vắng mặt, vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo là đề nghị hủy án sơ thẩm.

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bà Y và ông H đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nội dung: Xét kháng cáo của ông Mai Văn T. Ông T xin xét xử vắng mặt. Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định giải quyết, tuyên án đảm bảo quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các đương sự đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của ông Mai Văn T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Nguồn gốc đất của cha mẹ bà Quách Thị Y là ông Quách Văn Đ, bà Võ Thị Quỳnh N1 tặng cho bà Y cất nhà ở từ năm 2011, bà Y được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/2/2011, diện tích 71,1 m², thửa 136, tờ bản đồ số 15, toạ lạc Phường B, thành phố S. Ngày 09/02/2018, bà Y và ông T có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 136, tờ bản đồ số 15, diện tích 71,1m², loại đất ở tại đô thị, toạ lạc tại Khóm B, Phường B, thành phố S và căn nhà trên đất, tại Phòng C1 do Công chứng viên Võ Ngọc Minh U chứng thực vào sổ công chứng 1252, quyển 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Hợp đồng này nhằm che giấu của các Hợp đồng vay ngày 12/3/2013 và ngày 12/3/2014 đều có nội dung: bên bà Y bán nhà đất cho ông T với số tiền 30.000.000 đồng, thời hạn 12 tháng, bên bà Y có khả năng trả đủ ngày nào thì ông T sẽ trả lại giấy chứng nhận thửa 136 và không phải đóng tiền nhà cho ông T đã cho bên bà Y thuê. Bà Y thỏa thuận mượn nhà đất mỗi tháng đóng 900.000 đồng.

Các Hợp đồng của những năm tiếp theo có ghi nhận thêm việc cộng dồn tiền thuê nhà, Hợp đồng ngày 12/12/2017 thì số tiền bán nhà đất là 50.000.000 đồng, tiền thuê nhà 1.500.000đ/tháng và tiền thuê nhà còn nợ là 16.600.000 đồng. Nhưng đối với phần đất này thì ngày 06/12/2016, Ủy ban nhân dân thành phố S

đã có Thông báo số 137/TB-UBND về việc thu hồi đất để làm đường song song với đường N. Ngày 12/4/2018, UBND thành phố S ban hành Quyết định số 141/QĐ-UBND-HC thu hồi 58,1m² thuộc một phần thửa 136 và Quyết định số 84/QĐ-UBND-HC phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Ngày 27/4/2018, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thành phố S ban hành Quyết định số 20/HĐBTHT&TĐC, qua đó bà Y được bồi thường, hỗ trợ bằng tiền 367.664.924 đồng và được bố trí 01 nền tái định cư tại khu dân cư Khóm C, Phường B, thành phố S.

Ngày 05/6/2019, Sở TNMT ban hành Quyết định số 500/QĐ-STMT thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã cấp cho ông T đối với thửa 136, tờ bản đồ số 15.

Ngày 20/5/2020, Sở TNMT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thửa 136, tờ bản đồ 15, diện tích 19,3m² (đo đạc thực tế 19,5m²) cho bà Y.

Ngày 27/8/2020, Sở TNMT ban hành Quyết định số 784/QĐ-STNMT thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thửa 136, tờ bản đồ 15, diện tích 19,3m² (đo đạc thực tế 19,5m²) đã cấp cho bà Y.

Bà Y yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng với ông T là có căn cứ. Bởi lẽ, ông T cũng thừa nhận có ký tên vào các Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 12/3/2013, 12/3/2014, 12/12/2015, 12/12/2017, 12/9/2018. Việc ký kết hợp đồng mua bán nhà đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Y và ông T đều là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền. Điều này thể hiện việc các bên biết rõ đất đã có thông báo thu hồi đất từ năm 2016 và đang trong quá trình thực hiện thu hồi, bồi thường, Quyết định thu hồi và bồi thường vẫn do bà Y đứng tên. Đồng thời, Hợp đồng ngày 12/9/2018, hai bên thống nhất thỏa thuận ông T nhận tiền bồi thường nhưng phải giao lại bà Y sau khi đã căn trừ tiền bà Y nợ 300.000.000 đồng, còn nền tái định cư và diện tích đất còn lại 19,3m² (đo đạc thực tế 19,5m²) đều giao cho bà Y được nhận. Tại biên bản làm việc của Ban Quản lý dự án và phát triển quỹ đất thành phố S ông Thông thống N giao diện tích 19,3m² (đo đạc thực tế 19,5m²) đất còn lại sau khi thu hồi cho bà Y (bút lục 11). Mặt khác, tại Công văn số 901/STNMT-CCQLĐĐ ngày 01/4/2019 của Sở TNMT tỉnh Đ xác định trường hợp này không đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Mai Văn T.

Về việc hợp đồng vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu của giao dịch, trong trường hợp này bà Y trình bày số tiền đền bù là 367.664.924 đồng do phần đất đã bị thu hồi, bà đã ủy quyền cho ông T nhận và ông T cũng đã giao lại phần tiền chênh lệch hợp đồng là 67.664.924 đồng cho bà Y xong. Như vậy số tiền 300.000.000 đồng của hợp đồng này bà Y đã trả lại cho ông T xong và ông T chưa nhận 19,3m² (đo đạc thực tế 19,5m²) đất. Theo Công văn số 85, ngày 27/5/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố S cung cấp thông tin: Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích 19,3m² (đo đạc thực tế 19,5m²)

thửa 136 là của bà Y. Việc này cũng được ông T thừa nhận và không ai yêu cầu giải quyết hậu quả nên Toà án cấp sơ thẩm không xem xét là đúng pháp luật.

[2.2] Về yêu cầu của bà Quách Thị Y yêu cầu hủy Quyết định số 784/QĐ-STNMT ngày 27/8/2020 của Giám đốc Sở T về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thửa 136, tờ bản đồ 15, diện tích 19,3m² đã cấp cho bà Y và Quyết định số 1218/QĐ-STNMT ngày 24/12/2020 của Giám đốc Sở TNMT về việc giải quyết khiếu nại của bà Quách Thị Y. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Y rút lại những yêu cầu này nên Toà án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết là đúng quy định pháp luật.

[2.3] Về yêu cầu của ông Lữ Hiệp H yêu cầu bà Quách Thị Y tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất ngày 22/05/2020 giữa ông H và bà Y đối với phần đất diện tích 19,3m² (đo đạc thực tế 19,5m²) thuộc thửa 136, tờ bản đồ 15, loại đất đô thị, tọa lạc tại Phường B, thành phố S. Hợp đồng này là giao dịch dân sự tự nguyện của các bên đã được công chứng, chứng thực tại Văn phòng C đảm bảo về hình thức, bà Y cũng đã giao đất cho ông H quản lý, sử dụng. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Y cũng thừa nhận và chấp nhận tiếp tục thực hiện. Sau khi có giấy chứng nhận, bà Y đồng ý sang tên cho ông H đối với diện tích 19,3m² (đo đạc thực tế 19,5m²), thửa 136 nên Toà án cấp sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận này là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích trên, ông T kháng cáo không có căn cứ, không đưa ra tình tiết gì mới làm thay đổi nội dung vụ án. Toà án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đề nghị.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Mai Văn T là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 37, Điều 147, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 124, Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 95, Điều 100 Luật Đất đai;

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Mai Văn T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2024/DS-ST ngày 20/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Y về việc bà Quách Thị Y yêu cầu Tòa án tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/02/2018 giữa bà Quách Thị Y và ông Mai Văn T.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/02/2018 giữa bà Quách Thị Y và ông Mai Văn T là vô hiệu.

Bà Quách Thị Y được quyền sử dụng diện tích 19,3m² (đo đạc thực tế 19,5m²), thửa 136, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại Phường B, thành phố S.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của bà Quách Thị Y về việc yêu cầu hủy Quyết định số 784/QĐ-STNMT ngày 27/8/2020 của Giám đốc Sở TNMT về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thửa 136, tờ bản đồ 15, diện tích 19,3m² (đo đạc thực tế 19,5m²) đã cấp cho bà Y và yêu cầu của bà Quách Thị Y; Về việc yêu cầu hủy Quyết định số 1218/QĐ-STNMT ngày 24/12/2020 của Giám đốc Sở TNMT về việc giải quyết khiếu nại của bà Quách Thị Y.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lữ Hiệp H về việc yêu cầu bà Quách Thị Y tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất ngày 22/05/2020 giữa ông Lữ Hiệp H và bà Quách Thị Y đối với phần đất diện tích 19,3m² (đo đạc thực tế 19,5m²) thuộc thửa 136, tờ bản đồ 15, loại đất đô thị, tọa lạc tại Phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc và bản đồ trích đo hiện trạng phần đất tranh chấp của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Trả lại cho bà Y tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng theo biên lai số 0000324 ngày 23/11/2021 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc.

- Ông Mai Văn T được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại cho ông Lữ Hiệp H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000700 ngày 30/3/2022 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc.

5. Về chi phí xem xét thẩm định, định giá: Tổng cộng 2.809.680 đồng. Ông Lữ Hiệp H tự nguyện chịu, ông H đã nộp tạm ứng và đã chi xong.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Mai Văn T được miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 02 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Cục THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Đường sự;
- Lưu HSVA (PĐM)(20).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)**

Đinh Ngọc Thu Hương