

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH AN GIANG**

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

Số: 209/2023/DS-PT

Ngày: 12/9/2023

*Về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc;  
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử  
dụng đất; yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp  
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng  
đất; bồi thường thiệt hại do tài sản bị  
xâm phạm”*

**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: ông Nguyễn Ngọc Tuấn.*

*Các Thẩm phán:*

- Ông Lê Thanh Hoàng;

- Ông Trần Minh Hải.

**- Thư ký phiên tòa:** bà Nguyễn Dương Hồng Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:** ông Huỳnh Thanh Phước – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 162/2023/TLPT-DS ngày 14 tháng 7 năm 2023 về việc: *“Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm”*; Do có kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2023/DS-ST ngày 01/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 189/2023/QĐ-PT ngày 19/7/2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 228/2023/QĐ-PT ngày 17/8/2023 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** ông Lê Văn V, sinh năm: 1982; nơi cư trú: Tổ A, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh An Giang (có mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền cho ông V là:* ông Ngô Quang T, sinh năm: 1976; nơi cư trú: B, khóm M, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang, theo văn bản ủy quyền ngày 20/4/2021 của Văn phòng C1 (có mặt).

**2. Bị đơn:**

2.1 Bà Nguyễn Thị G, sinh năm: 1956; nơi cư trú: Tổ D, ấp G, xã L, huyện T, tỉnh An Giang (có mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền cho bà G tại phiên tòa phúc thẩm là:* ông Trần Thanh D, sinh năm: 1986; nơi cư trú: Tổ G, ấp G, xã L, huyện T, tỉnh An Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 06/9/2023); (có mặt).

2.2. Ông Trần Thanh T1, sinh năm: 1989; nơi cư trú: Tổ G, ấp G, xã L, huyện T, tỉnh An Giang (có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm, đơn đề ngày 05/9/2023).

2.3. Ông Trần Thanh D, sinh năm: 1986; nơi cư trú: Tổ G, ấp G, xã L, huyện T, tỉnh An Giang (có mặt).

2.4. Bà Trần Thị T2, sinh năm: 1973; nơi cư trú: Tổ A, ấp P, xã L, huyện T, tỉnh An Giang (vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền cho bà T2 là:* ông Nguyễn Minh H, sinh năm: 1995; nơi cư trú: ấp P, xã L, huyện T, tỉnh An Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 14/4/2023 của Văn phòng C2); (có mặt).

**3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

3.1. Ông Chau Đ, sinh năm: 1945; nơi cư trú: Tổ I, ấp T, xã N, huyện T, tỉnh An Giang (chết năm 2010);

***Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Chau Đ, gồm:***

3.1.1. Bà Néang Sóc P, sinh năm: 1980; nơi cư trú: Tổ A, ấp T, xã N, huyện T, tỉnh An Giang (vắng mặt).

3.1.2. Ông Chau U, sinh năm: 1987; nơi cư trú: Tổ A, ấp A, xã N, huyện T, tỉnh An Giang (vắng mặt)..

3.2. Ông Danh O, sinh năm: 1961; nơi cư trú: Tổ B, ấp B, xã C, huyện T, tỉnh An Giang; địa chỉ hiện tại: Tổ C, ấp A, xã C, huyện T, tỉnh An Giang (có đơn xin vắng mặt).

3.3. Ông Danh D1, sinh năm: 1968 và bà Néang N, sinh năm: 1954; cùng nơi cư trú: Tổ A, ấp G, xã L, huyện T, tỉnh An Giang (có đơn xin vắng mặt).

3.4. Bà Trần Thị T2, sinh năm: 1973; nơi cư trú: Tổ A, ấp P, xã L, huyện T, tỉnh An Giang (vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền cho bà T2 là:* ông Nguyễn Minh H, sinh năm: 1995; nơi cư trú: ấp P, xã L, huyện T (theo văn bản ủy quyền ngày

14/4/2023 của Văn phòng C2); (có mặt).

3.5. Bà Néang H1, sinh năm: 1929; nơi cư trú: Tổ B, ấp T, xã N, huyện T, tỉnh An Giang (chết năm 2015).

***Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Néang H1, gồm:***

3.5.1 Bà Néang N1, sinh năm: 1965; nơi cư trú: Tổ A, ấp T, xã N, huyện T, tỉnh An Giang (vắng mặt)..

3.5.2 Bà Néang Pha R, sinh năm: 1973; nơi cư trú: Tổ A, ấp T, xã N, huyện T, tỉnh An Giang (vắng mặt).

3.6. Bà Trần Thị C, sinh năm: 1992; nơi cư trú: Tổ D, ấp G, xã L, huyện T, tỉnh An Giang (có mặt).

3.7. Ông Chau B, sinh năm: 1972; và bà Néang Kim A, sinh năm: 1975; nơi cư trú: Tổ G, ấp B, xã C, huyện T, tỉnh An Giang (ông Chau B có mặt, bà Néang Kim A vắng mặt).

3.8. Bà Bùi Thị Tuyết N2, sinh năm: 1989; nơi cư trú: Tổ A, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh An Giang (có mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền cho bà N2 là:* ông Ngô Quang T, sinh năm: 1976; nơi cư trú: B, khóm M, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 21/6/2022 của Văn phòng C2); (có mặt).

3.9. Ông Chau H2, sinh năm: 1965 và bà Néang S, sinh năm: 1965; cùng nơi cư trú: Tổ C, ấp T, xã N, huyện T, tỉnh An Giang (có đơn xin vắng mặt).

3.10. Bà Néang S1, sinh năm: 1944; nơi cư trú: Tổ C, ấp T, xã N, huyện T, tỉnh An Giang (có đơn xin vắng mặt).

3.11. Ông Trần Thanh D, sinh năm: 1986; nơi cư trú: Tổ A, ấp G, xã L, huyện T, tỉnh An Giang (có mặt).

3.12. Ông Chau H3, sinh năm: 1952 (chết năm 2014) và bà Néang K, sinh năm: 1952; cùng nơi cư trú: Tổ E, ấp T, xã N, huyện T, tỉnh An Giang.

***Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Chau H3, gồm:***

3.12.1. Bà Néang K1, sinh năm: 1952; nơi cư trú: Tổ B, ấp T, xã N, huyện T, tỉnh An Giang (có đơn xin vắng mặt).

3.12.2. Ông Chau V1, sinh năm: 1976; nơi cư trú: Tổ A, ấp A, xã C, huyện T, tỉnh An Giang (vắng mặt).

3.12.3. Ông Chau V2, sinh năm: 1981; nơi cư trú: Tổ A, ấp N, xã A, huyện T, tỉnh An Giang (vắng mặt).

3.12.4. Ông Chau V3, sinh năm: 1986; nơi cư trú: Tổ A, ấp T, xã N, huyện T, tỉnh An Giang (vắng mặt).

3.12.5. Bà Néang Sóc R1, sinh năm: 1989; nơi cư trú: Tổ A, ấp T, xã N, huyện T, tỉnh An Giang (vắng mặt).

3.12.6. Ông Chau V4, sinh năm: 1992; nơi cư trú: Tổ A, ấp N, xã A, huyện T, tỉnh An Giang (vắng mặt).

Sau tuyên án, ngày 12/6/2023 ông Lê Văn V kháng cáo bản án sơ thẩm, ngày 13/6/2023 bà Nguyễn Thị G, ông Trần Thanh D, bà Trần Thị C, ông Trần Thanh T1 kháng cáo bản án sơ thẩm.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 19/02/2021 và các tài liệu kèm theo trong quá trình tố tụng ông Lê Văn V và người đại diện theo ủy quyền của ông V là ông Ngô Quang T trình bày:*

Ngày 06/9/2019 ông V với bà Nguyễn Thị Giàu c thỏa thuận với nhau, phía bà G sang nhượng cho ông V 80 công đất ruộng tọa lạc tại xã V, huyện T, với giá 2,4 tỷ đồng. Đất mà bà Giàu sang n cho ông V là phần đất bà G sang nhượng của 08 người dân tộc gồm:

- Ông Chau Đ 10.000m<sup>2</sup>, theo thửa 1044 tờ bản đồ 05, do UBND huyện T vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số H01076 ngày 07/10/2008 mang tên Chau Đăm;

- Ông Danh O 10.000m<sup>2</sup>, theo thửa 1043 tờ bản đồ 05, do UBND huyện T vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số H01075 ngày 07/10/2008 mang tên Danh On;

- Ông Danh D1 – bà N3 Nan 10.000m<sup>2</sup>, theo thửa 1042 tờ bản đồ 05, do UBND huyện T vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số H01078 ngày 07/10/2008 mang tên D – Néang Nan;

- Bà Néang H1 10.000m<sup>2</sup>, theo thửa 1041 tờ bản đồ 05, do UBND huyện T vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số H01077 ngày 07/10/2008 mang tên Néang Hiên;

- Ông Chau B – bà N3 Kim An 10.000m<sup>2</sup>, theo thửa 1040 tờ bản đồ 05, do UBND huyện T vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số H01074 ngày 07/10/2008 mang tên Chau B – Néang K;

- Ông Chau H2 – bà Néang S 10.000m<sup>2</sup>, theo thửa 1039 tờ bản đồ 05, do UBND huyện T vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số H01086 ngày 07/10/2008 mang tên C – Néang Sen;

- Bà N3 Sóc 10.000m<sup>2</sup>, theo thửa 1038 tờ bản đồ 05, do UBND huyện T vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số H01087 ngày 07/10/2008 mang tên Néang Sóc;

- Ông Chau H3 – bà N3 Kêu 10.000m<sup>2</sup>, theo thửa 1037 tờ bản đồ 05, do UBND huyện T vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số H01088 ngày 07/10/2008 mang tên Chau H3 – Néang Kêu.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà G nhận tiền cọc của ông V 02 lần, với tổng số tiền là 1.4 (một tỷ tư) đồng. Cụ thể: Lần 1: Ngày 06/9/2019 nhận 200.000.000 đồng; lần 2: Ngày 01/10/2019 nhận 1.200.000.000 đồng, việc nhận tiền đặt cọc giữa hai bên có lập thành văn bản.

Ngay sau khi nhận cọc lần đầu ngày 06/9/2019, bà G đã giao toàn bộ 80 công đất trên cho ông V canh tác và thực tế ông V canh tác từ tháng 9/2019, nhưng đến nay bà G chỉ mới thực hiện chuyển nhượng cho ông V 10.103m<sup>2</sup> (là phần đất bà G sang nhượng của ông Chau B – bà Néang Kim A) theo hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 01/11/2019 tại Văn phòng C2, hiện ông V – bà N2 đứng tên quyền sử dụng đất, theo thửa 121 tờ bản đồ 41 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05470 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 06/8/2020. Phần diện tích đất còn lại tương đương 70.000m<sup>2</sup> do giá đất tăng đột biến nên bà G không thực hiện thủ tục sang tên chuyển quyền cho ông, nên tháng 02/2021 ông V làm đơn khởi kiện bà G, với yêu cầu; Buộc bà G phải thực hiện nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng phần diện tích còn lại 70 công đất cho ông V. Nếu bà G không thực hiện thì ông V yêu cầu bà G phải trả lại ông V tiền cọc 1,4 tỷ; đồng thời buộc bà G phải bồi thường tiền cọc thêm 1,4 tỷ cùng với công sức trang trải đất 200.000.000 đồng, tổng cộng bằng 3,0 (ba) tỷ đồng.

Ngoài ra, vào ngày 19/3/2022 sau khi thu hoạch vụ lúa đông xuân 2021-2022, ông V đã ngâm giống gieo sạ vụ hè thu 2021 – 2022 thì bà G cùng các con là **Trần Thanh D, Trần Thanh T1, Trần Văn G1, Trần Thị T2 vào ngăn cản không cho ông Vũ s lúa**. Sự việc, theo yêu cầu của ông V, Tòa án ban hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cho ông V sử dụng đất canh tác, ông V tiếp tục ngâm giống gieo sạ nhưng bà G và các con vẫn tiếp tục ngăn cản cho đến nay đất bị bỏ hoang, làm thiệt hại quyền lợi cho ông V. Ngoài 02 yêu cầu vừa nêu trên, ông V còn kiện bổ sung yêu cầu Tòa án buộc bà G, ông T1, ông D, bà T2 (không yêu cầu ông G1) phải bồi thường: Chi phí của 02 lần xuống giống vụ hè thu 2021 – 2022 là 71.000.000 đồng + 71.310.000 đồng = 142.310.000 đồng; Buộc bà G cùng các con gồm: ông T1, ông D, bà T2 phải bồi thường thiệt hại do mất thu nhập từ tháng 3/2022, đến khi ông V được nhận đất canh tác, theo mỗi 1.000m<sup>2</sup> bằng 2.500.000 đồng/01 năm.

***Trong quá trình tố tụng bị đơn bà Nguyễn Thị G, do ông Trần Thanh T1 và bà Lâm Thị Cẩm T3 đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Thừa nhận vào ngày 06/9/2019 ông V với bà Giàu c thỏa thuận với nhau là bà Giàu sang n cho ông V 80 công đất ruộng tọa lạc tại xã V, huyện T, với giá 2,4 tỷ đồng. Đất mà bà G thỏa thuận sang nhượng cho ông V là phần đất bà G

nhận chuyển nhượng lại của 08 người dân tộc đứng như ông V trình bày. Quá trình thực hiện hợp đồng bà G thừa nhận đã nhận tiền cọc của ông V 02 lần tổng số tiền là 1.4 tỷ đồng, ngay sau khi bà G nhận cọc lần đầu của ông V thì bà G đã giao toàn bộ 80 công đất nêu trên cho ông V canh tác và thực tế ông V canh tác từ tháng 9/2019.

Tuy nhiên, do khi thực hiện hợp đồng ông V cho rằng đất mà bà G chuyển nhượng cho ông V là không phải đất của bà G, nên ông V không đồng ý chuyển nhượng trực tiếp với bà G mà đòi chuyển nhượng từ 08 người dân tộc qua thẳng cho ông V, nên bà G không đồng ý từ đó phát sinh tranh chấp, lỗi này thuộc về ông V. Hơn nữa, nguồn gốc đất có được là do tiền của Trần Thanh T1 – con bà G đưa cho bà Giàu sang n phần đất trên để chia cho anh chị em có đất canh tác, nhưng bà G tự chuyển nhượng không có ý kiến của ông T1 nên hợp đồng chuyển nhượng đó không phù hợp. Hiện trong 80 công đất thỏa thuận bà G sang nhượng cho ông V thì:

+ Bà G chỉ mới thực hiện chuyển nhượng cho ông V – bà Bùi Thị Tuyết N2 10.103m<sup>2</sup> (là phần đất bà G sang nhượng của ông Chau B – bà Néang Kim A), hiện ông V – bà N2 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp quyền sử dụng số CS05470, theo thửa 121 tờ bản đồ 41;

+ Bà G cho con ruột Trần Thị C 10.219m<sup>2</sup> (là phần đất bà G sang nhượng của ông Chau H2 – bà Néang S), hiện bà Trần Thị C được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp chứng nhận QSD đất số CS03169 ngày 31/12/2019 với diện tích 10.291m<sup>2</sup> theo thửa 361 tờ bản đồ 42.

+ Bà G cho con ruột Trần Thanh D 10.111m<sup>2</sup> (là phần đất bà G sang nhượng của bà Néang S1), hiện ông Trần Thanh D được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp chứng nhận QSD đất số CS 03173 ngày 13/01/2020 với diện tích 10.111m<sup>2</sup> theo thửa 120 tờ bản đồ 42.

+ Bà G cho con ruột Trần Thị T2 10.215m<sup>2</sup> (là phần đất bà G sang nhượng của ông Danh D1 – bà Néang N), hiện bà Trần Thị T2 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp chứng nhận QSD đất số CS 03092 ngày 13/9/2019 với diện tích 10.215m<sup>2</sup> theo thửa 359 tờ bản đồ 42.

**Phần còn lại tương đương 40.000m<sup>2</sup> chưa thực hiện thì cũng vẫn còn quyền sở hữu của bà G**, nội dung yêu cầu của ông V thì bà G không đồng ý. Riêng việc bà G cùng các con là ông T1, ông D, bà T2 ngăn cản không cho ông V tiếp tục canh tác là vì đất của bà G, bà G muốn nhận lại đất canh tác. Do đó, ông Vũ k bổ sung với yêu cầu bồi thường: Chi phí xuống giống của vụ hè thu 2021 – 2022 bằng 142.310.000 đồng; Thiệt hại do mất thu nhập từ tháng 3/2022, đến khi ông V nhận đất canh tác, theo mỗi 1.000m<sup>2</sup> bằng 2.500.000 đồng/01 năm bà G cũng không đồng ý, bà Giàu c phản tố như sau:

- Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 80 công đất với ông Lê Văn V;

- Ông V trả 80 công đất cho bà G; bà G trả lại cho ông V 1,4 (tỷ) đồng.

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

***Ông Chau Đ, sinh năm: 1945 (chết năm 2010). Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Chau Đ, gồm: Bà Néang Sóc P, ông Chau U, đã được thông báo hợp lệ tham gia phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng các ông bà vắng mặt. Tại biên bản lấy lời khai ngày 18/8/2022 bà N3 Sóc Phonh trình bày:***

Thừa nhận cha ruột bà là ông Chau Đ, được UBND huyện T cấp 10.000m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại xã V, theo thửa 1044 tờ bản đồ 05, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số H01076 ngày 07/10/2008 mang tên Chau Đ; Nghe cha bà nói lại là sau khi được cấp quyền sử dụng đất cha bà đã sang nhượng lại cho bà Nguyễn Thị G, còn sang nhượng giá bao nhiêu và thủ tục như thế nào thì bà không biết. Nay được biết phần đất này bà Giàu sang n lại cho ông V và hai bên tranh chấp với nhau thì bà không có yêu cầu độc lập, nhưng có ý kiến là đồng ý sang nhượng qua cho ông V mà không cần phải chuyển quyền qua cho bà G.

***Ông Danh O đã được thông báo hợp lệ tham gia phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng ông vắng mặt; Tại biên bản lấy lời khai ngày 13/10/2022 ông Danh O trình bày:***

Năm 2008 ông được UBND huyện T cấp cho 10.000m<sup>2</sup> đất lúa tọa lạc tại xã V, huyện T, theo thửa 1043 tờ bản đồ 05, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số H01075 ngày 07/10/2008 mang tên Danh O, thời điểm ông được cấp đất là đất trồng tràm không canh tác lúa được, nên khoảng năm 2010 ông sang nhượng lại cho bà G với giá 50.000.000 đồng/10.000m<sup>2</sup>, khi sang nhượng chỉ thỏa thuận miệng và ông giao giấy chứng nhận QSD đất cho bà G, đến nay chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà G theo quy định. Nay giữa bà G, ông V tranh chấp nhau liên quan đến phần đất của ông, thì ông không có yêu cầu độc lập. Tuy nhiên, nếu thực tế bà G đã chuyển quyền sử dụng cho ông V thì ông đồng ý làm thủ tục sang tên cho ông V mà không cần phải chuyển qua cho bà G.

***Ông Danh D1 – bà Néang N đã được thông báo hợp lệ tham gia phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng ông, bà vắng mặt. Tại biên bản lấy lời khai ngày 03/8/2022 ông Danh D1 – bà Néang N cùng trình bày:***

Năm 2008 ông, bà được UBND huyện T cấp cho 10.000m<sup>2</sup> đất lúa tọa lạc tại xã V, huyện T, theo thửa 1042 tờ bản đồ 05, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số H01078 ngày 07/10/2008 mang tên Danh D1 – Néang Nan; Do khi được cấp đất, đất này trồng tràm không canh tác lúa, nên khoảng năm 2009 – 2010 ông bà chuyển nhượng lại cho bà G với giá 50.000.000 đồng/10.000m<sup>2</sup>, khi chuyển nhượng chỉ thỏa thuận miệng và ông bà giao giấy chứng nhận QSD đất cho bà G. Năm 2018 bà G làm thủ tục chuyển quyền sử dụng phần đất trên cho con bà G, nhưng tên gì thì ông bà không biết. Nay giữa bà G, ông V tranh chấp nhau liên quan đến phần đất của ông bà thì ông bà không có ý kiến và cũng không có yêu cầu độc lập.

***Bà Trần Thị T2 (con bà G) trình bày:***

Năm 2008 mẹ bà là bà Giàu c sang nhượng lại từ 08 người dân tộc với mỗi người  $10.000\text{m}^2 \times 08 \text{ người} = 80.000\text{m}^2$  đất tọa lạc tại xã V, huyện T, thời điểm sang nhượng là đất trồng tràm. Sau khi sang nhượng anh em trong gia đình mới khai phá tràm rồi cải tạo trồng lúa đến năm 2019 thì mẹ bà sang nhượng toàn bộ phần đất trên cho ông V, nhưng ông V không giao đủ tiền, nên mẹ bà không thực hiện việc chuyển nhượng. Cùng năm 2019 mẹ bà cho lại bà  $10.000\text{m}^2$  là phần đất mẹ bà đã sang nhượng của ông Danh D1 – bà Néang N, thuộc thửa 1042 tờ bản đồ 05, do UBND huyện T vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số H01078 ngày 07/10/2008 mang tên Danh D1 – Néang N; Tuy nhiên, khi sang nhượng lại cho bà thì diện tích có biến động. Cụ thể hiện bà được cấp là  $10.215\text{m}^2$ , theo thửa 359 tờ bản đồ 42 giấy chứng nhận QSD đất số CS03092, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 13/9/2019 mang tên Trần Thị T2, đất là của mẹ bà, nên vừa qua bà cùng với mẹ và anh em cùng đứng ra ngăn cản không cho ông V canh tác. Nay bà có yêu cầu độc lập đó là: Yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa mẹ bà với ông V.; Buộc ông V giao trả lại cho bà  $10.215\text{m}^2$ , theo thửa 359 tờ bản đồ 42 giấy chứng nhận QSD đất số CS03092, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 13/9/2019 mang tên Trần Thị T2; việc ông V yêu cầu bà phải bồi thường thiệt hại là bà không đồng ý.

***Bà Néang H1, sinh năm: 1929 (chết). Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Néang H1, gồm: Bà Néang N1, bà Néang Pha R đã được thông báo hợp lệ tham gia phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng các bà vắng mặt; bà Trần Thị Cao trình b:***

Phần đất của bà cũng giống như bà T2 là năm 2008 mẹ bà là bà Giàu c sang nhượng lại của từ 08 người dân tộc với mỗi người  $10.000\text{m}^2$ , đất tọa lạc tại xã V, huyện T, thời điểm sang nhượng là đất trồng tràm. Sau khi sang nhượng anh em trong gia đình mới khai phá tràm rồi cải tạo trồng lúa đến năm 2019 thì mẹ bà là bà Giàu sang n toàn bộ phần đất trên cho ông V, nhưng ông V không giao đủ tiền, nên mẹ bà không thực hiện việc chuyển nhượng. Cùng năm 2019 mẹ bà cho lại bà  $10.000\text{m}^2$  là phần đất mẹ bà đã sang nhượng của ông Chau H2 – bà Néang S, theo thửa 1039 tờ bản đồ 05, do UBND huyện T vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số H01086 ngày 07/10/2008 mang tên Chau H2 – Néang Sen; Tuy nhiên, khi sang nhượng lại cho bà thì diện tích có biến động. Cụ thể hiện bà được cấp là  $10.291\text{m}^2$ , theo thửa 361 tờ bản đồ 42 giấy chứng nhận QSD đất số CS03169, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 31/12/2019 mang tên Trần Thị Cao . Nay bà có yêu cầu độc lập là: Yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà G với ông V; Buộc ông V giao trả lại cho bà  $10.291\text{m}^2$ , theo thửa 361 tờ bản đồ 42 giấy chứng nhận QSD đất số CS03169, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 31/12/2019 mang tên Trần Thị Cao .

***Ông Chau B – bà Néang Kim A đã được thông báo hợp lệ tham gia phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng ông bà vắng mặt. Tại biên***



***bản lấy lời khai ngày 26/7/2022 ông B – bà A cùng trình bày:***

Năm 2008 ông, bà được UBND huyện T cấp cho 10.000m<sup>2</sup> đất lúa tọa lạc tại xã V, huyện T, theo thửa 1040 tờ bản đồ 05, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số H01074 ngày 07/10/2008 mang tên Chau B – Néang K; Do khi được cấp, đất được cấp là đất trồng tràm không canh tác lúa, nên khoảng năm 2009 – 2010 ông, bà chuyển nhượng lại cho bà G với giá 50.000.000 đồng/10.000m<sup>2</sup>, khi chuyển nhượng chỉ thỏa thuận miệng và ông bà giao giấy chứng nhận QSD đất của ông bà cho bà G. Năm 2018 bà G làm thủ tục chuyển quyền sử dụng phần đất trên cho vợ chồng ông Lê Văn V – bà Bùi Thị Tuyết N2 thì ông bà không biết. Nay giữa bà G, ông V tranh chấp nhau liên quan đến phần đất của ông bà thì ông bà đồng ý giữ nguyên cho ông V – bà N2, ông bà không có ý kiến và cũng không có yêu cầu độc lập.

***Bà Bùi Thị Tuyết N2, do ông Ngô Quang T đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Bà N2 là vợ của ông V, ông V với bà G thỏa thuận sang nhượng cho ông V 80.000m<sup>2</sup>, bà G đã nhận tiền cọc của ông V 1,4 tỷ đồng, đã giao 80.000m<sup>2</sup> đất cho ông V canh tác từ năm 2019, nhưng đến nay bà G chỉ mới thực hiện chuyển nhượng cho ông V – bà N2 10.103m<sup>2</sup>, hiện ông V với bà N2 đứng tên quyền sử dụng phần đất này, theo thửa 121 tờ bản đồ 41 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05470 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 06/8/2020. Nay bà N2 yêu cầu giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng 10.103m<sup>2</sup> đất này và có ý kiến buộc bà G thực hiện chuyển toàn bộ QSD đất còn lại cho ông V.

***Ông Chau H2 – bà Néang S đã được thông báo hợp lệ tham gia phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng ông bà vắng mặt. Tại biên bản lấy lời khai ngày 14/7/2022 ông Chau H2 – bà Néang S cùng trình bày:***

Năm 2008 ông bà được UBND huyện T cấp cho 10.000m<sup>2</sup> đất lúa tọa lạc tại xã V, huyện T, theo thửa 1039 tờ bản đồ 05, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số H01086 ngày 07/10/2008 mang tên Chau H2 – Néang Sen; Do khi được cấp, là đất trồng tràm không canh tác lúa, nên khoảng năm 2010 – 2011 ông bà sang nhượng lại cho bà G với giá 45.000.000 đồng/10.000m<sup>2</sup>, khi sang nhượng chỉ thỏa thuận miệng và ông bà giao giấy chứng nhận QSD đất cho bà G. Nay giữa bà G, ông V tranh chấp nhau liên quan đến phần đất của ông bà thì ông bà không có yêu cầu độc lập. Tuy nhiên, nếu thực tế bà G đã chuyển quyền sử dụng cho ông V thì ông bà đồng ý làm thủ tục sang tên cho ông V mà không cần phải chuyển qua cho bà G.

***Bà Néang S1 đã được thông báo hợp lệ tham gia phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng bà vắng mặt. Tại biên bản lấy lời khai ngày 18/8/2022 bà N3 Sóc trình bày:***

Năm 2008 bà được UBND huyện T cấp cho 10.000m<sup>2</sup> đất lúa tọa lạc tại xã V, huyện T, theo thửa 1038 tờ bản đồ 05, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số H01087 ngày 07/10/2008 mang tên Néang S1; Do khi được cấp, là đất

trồng tràm không canh tác lúa, nên khoảng năm 2010 bà chuyển nhượng lại cho bà G với giá 45.000.000 đồng/10.000m<sup>2</sup>, khi chuyển nhượng chỉ thỏa thuận miệng và bà giao giấy chứng nhận QSD đất cho bà G. Năm 2018 bà G làm thủ tục chuyển quyền sử dụng phần đất trên cho con bà G, nhưng tên gì thì bà không biết. Nay giữa bà G, ông V tranh chấp nhau liên quan đến phần đất của bà thì bà không có ý kiến và cũng không có yêu cầu độc lập.

***Ông Trần Thanh D (con bà G) trình bày:***

Phần của ông cũng giống như bà T2 và bà C là năm 2008 mẹ ông là bà Giàu c sang nhượng lại của từ 08 người dân tộc với mỗi người 10.000m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại xã V, huyện T. Thời điểm sang nhượng là đất trồng tràm. Sau khi sang nhượng anh em trong gia đình mới khai phá tràm rồi cải tạo trồng lúa đến năm 2019 thì mẹ ông sang nhượng toàn bộ phần đất trên cho ông V, nhưng ông V không giao đủ tiền cho mẹ ông, nên mẹ ông không thực hiện việc chuyển nhượng. Cùng năm 2019 mẹ ông cho lại ông 10.000m<sup>2</sup> là phần đất sang nhượng của bà Néang S1, theo thửa 1038 tờ bản đồ 05, do UBND huyện T vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số AL626399 ngày 07/10/2008 mang tên Néang S2; Tuy nhiên, khi sang nhượng lại cho ông thì diện tích có biến động, cụ thể, hiện ông được cấp là 10.111m<sup>2</sup>, theo thửa 120 tờ bản đồ 42 giấy chứng nhận QSD đất số CS03173, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 13/01/2020 mang tên Trần Thanh D. Vì đất là của mẹ ông, nên vừa qua ông cùng với mẹ và anh em đã đứng ra ngăn cản không cho ông V canh tác. Nay ông có yêu cầu độc lập là: Yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa mẹ ông với ông V; Buộc ông V giao trả lại cho ông 10.111m<sup>2</sup>, theo thửa 120 tờ bản đồ 42 giấy chứng nhận QSD đất số CS03173, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 13/01/2020 mang tên Trần Thanh D; Còn việc ông V yêu cầu ông phải bồi thường thiệt hại là ông không đồng ý.

***Ông Chau H3, (chết năm 2014) – bà Néang K1. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Chau H3, gồm: Bà Néang K1, ông Chau V1, ông Chau V2, ông Chau V3, bà Néang Sóc R1, ông Chau Vương S3 đã được thông báo hợp lệ tham gia phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng ông bà cùng vắng mặt. Tại biên bản lấy lời khai ngày 14/7/2022, bà Néang K1 trình bày:***

Năm 2008 bà cùng với chồng là ông Chau H3 được UBND huyện T cấp cho 10.000m<sup>2</sup> đất lúa tọa lạc tại xã V, huyện T, theo thửa 1037 tờ bản đồ 05, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số H01088 ngày 07/10/2008 mang tên Chau H3 – Néang Kêu. Do khi được cấp, đất trồng tràm không canh tác lúa, nên khoảng năm 2010 – 2011 ông bà chuyển nhượng lại cho bà G với giá 45.000.000 đồng/10.000m<sup>2</sup>, khi chuyển nhượng chỉ thỏa thuận miệng và ông bà giao giấy chứng nhận QSD đất của ông bà cho bà G. Năm 2018 bà G làm thủ tục chuyển quyền sử dụng phần đất trên cho ai chưa thì bà không biết. Nay giữa bà G, ông V tranh chấp nhau liên quan đến phần đất của ông bà thì bà không có ý kiến và cũng không có yêu cầu độc lập. Tuy nhiên, nếu thực tế bà G đã chuyển quyền sử dụng cho ông V thì bà đồng ý làm thủ tục sang tên cho ông V.

***Ông Trần Thanh T1 trình bày:***

Thừa nhận ông có cùng với bà G, ông D, bà T2 ngăn cản việc ông V xuống giống canh tác lúa vào tháng 02/2022, bởi do đất này là của ông mà ông V nhận chuyển nhượng với bà G là không đúng. Do đó, nay với yêu cầu của ông Vũ buộc ông có nghĩa vụ liên đới bồi thường là ông không đồng ý, ông T1 xác định thực tế;

Ngày 06/9/2019 bà G sang nhượng cho ông V 80 công đất ruộng tọa lạc tại xã V, huyện T, với giá 2,4 tỷ đồng. Đất mà bà G thỏa thuận sang nhượng cho ông V là phần đất bà G sang nhượng của 08 người dân tộc gồm: ông Chau Đ 10.000m<sup>2</sup>; ông Danh O 10.000m<sup>2</sup>; ông Danh D1 – bà Néang N 10.000m<sup>2</sup>; bà Néang H1 10.000m<sup>2</sup>; ông Chau B – bà Néang Kim A 10.000m<sup>2</sup>; ông Chau H2 – bà Néang S 10.000m<sup>2</sup>; bà N3 Sóc 10.000m<sup>2</sup>; ông Chau H3 – bà Néang K1 10.000m<sup>2</sup>. Tất cả 08 người này đã được UBND huyện T cấp quyền sử dụng đất. Quá trình thực hiện bà Giàu c nhận tiền cọc của ông V 02 lần, với tổng số tiền là 1.4 tỷ đồng. Cụ thể: Lần 1: Ngày 06/9/2019 nhận 200.000.000 đồng; lần 2: Ngày 01/10/2019 nhận 1.200.000.000 đồng. Việc đặt cọc bà G thừa nhận và có lập thành văn bản.

Ngay sau khi nhận cọc lần đầu, bà G đã giao toàn bộ 80 công đất trên cho ông V canh tác và thực tế ông V canh tác từ tháng 9/2019, đến ngày 19/3/2022 sau khi thu hoạch xong vụ lúa đông xuân 2021 - 2022, ông V tiếp tục gieo sạ vụ hè thu 2021 – 2022 thì bà G cùng các con bà G gồm: ông T1, ông D (*không có ông Trần Văn G1*), bà T2 vào ngăn cản không cho ông Vũ s lúa, hiện đất bỏ hoang. Trong 80.000m<sup>2</sup> bà Giàu sang n cho ông V, hiện nay mới hoàn thành thủ tục chuyển quyền sử dụng cho ông V – bà N2 được 10.103m<sup>2</sup>;

Đất tranh chấp bà G tự làm thủ tục chuyển quyền sử dụng cho các con:

1/ *Trần Thị T2 10.215m<sup>2</sup> (là phần đất bà G sang nhượng của ông Danh D1 – bà Néang N);*

2/ *Trần Thị C 10.291m<sup>2</sup> (là phần đất ông Chau H2 – bà Néang S);*

3/ *Trần Thanh D 10.111m<sup>2</sup> (là phần đất bà G sang nhượng của bà Néang S1).*

Phần còn lại tương đương 40.000m<sup>2</sup> chưa thực hiện là phần đất của các ông bà: Chau Đăm, D, N, C – Néang K1. Về biến động diện tích đất sang nhượng từ: 10.000m<sup>2</sup> đất của ông Chau B – bà Néang Kim A sang tên qua cho ông V – bà N2 10.103m<sup>2</sup>; 10.000m<sup>2</sup> đất của ông Danh D1 – bà Néang N sang tên qua cho Trần Thị T2 thành 10.215m<sup>2</sup>; 10.000m<sup>2</sup> đất của ông Chau H2 - bà Néang S sang tên qua cho Trần Thị Cao t 10.219m<sup>2</sup> và 10.000m<sup>2</sup> đất của bà Néang S1 sang tên qua cho Trần Thanh D thành 10.111m<sup>2</sup>. Các bên thống nhất yêu cầu công nhận diện tích biến động. Trên phần đất tranh chấp có: Căn nhà là vật kiến trúc, cây lâu năm của ông V xây cất và trồng đã được công bố bằng biên bản, các bên không thống nhất.

- **Các ông, bà T1, C, D, T2:** Không đồng ý bồi thường thiệt hại theo yêu cầu của ông V; các ông, bà C, D, T2 yêu cầu độc lập: Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà G với ông V; buộc ông V giao trả lại phần đất cho các ông bà.

**Tại phiên tòa sơ thẩm, các bên thống nhất:**

- Bờ taly phân vị trí đất của bà T2 có 12 cây dừa, 08 cây mít; của ông V – bà N2 có 12 cây dừa, 09 cây mít; của bà C 12 cây dừa, 08 cây mít; của ông D 11 cây dừa, 08 cây mít;

- Phần đất biến động tại các vị trí các điểm: 2, 5, 6, 7, 50, 49, 48, 47 và các điểm: 43, 44, 61, 60, 53, 54, 59, 58 với các điểm: 33, 57, 56, 15, 16, 19, 20, 25, 26, 31 của bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh T5 các bên thống nhất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2023/DS-ST ngày 01/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang. Căn cứ vào các Điều: 188, 203 Luật đất đai 2013; các Điều 117, 118, 131, 185, 188, 288, 328, 584, 585, 587, 589 Bộ luật dân sự 2015; các Điều 144, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 5, khoản 6, khoản 9 Điều 26; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Lê Văn V:

**1. Xác định hợp đồng đặt cọc giữa ông Lê Văn V và bà Nguyễn Thị G lập ngày 06/9/2019 có hiệu lực.**

Buộc bà Nguyễn Thị Giàu c nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Văn V tiền đặt cọc 1.400.000.000 đồng và khoản tiền bằng 1.400.000.000 đồng (tương đương giá trị tài sản đặt cọc), tổng cộng bằng 2.800.000.000 đồng (*hai tỷ tám trăm triệu đồng*).

**2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 10.103m<sup>2</sup> theo hợp đồng lập ngày 01/11/2019 giữa ông Chau B – bà Néang Kim A với bà Nguyễn Thị G, ông Lê Văn V – bà Bùi Thị Tuyết N2.**

Ông V – bà N2 tiếp tục sử dụng phần đất tại các điểm: 44, 1, 45, 63, 62, 52, 53, 60, 61 là vị trí thửa 121 tờ bản đồ 42 giấy chứng nhận QSD đất CS05470 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 06/8/2020 mang tên Lê Văn V – Bùi Thị Tuyết N2. Ông V – bà N2 thanh toán lại cho bà G 300.000.000 đồng.

**3. Chấp nhận một phần phản tố của bà Nguyễn Thị G; chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị C, ông Trần Thanh D và bà Trần Thị T2.**

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn V và bà Nguyễn Thị G lập ngày 06/9/2012 đối với phần đất liên quan các ông bà: Chau Đăm, D, D – bà Néang N, N, C - N, N, C – Néang K1.

- **Buộc ông Lê Văn V trả lại cho:**

+ Bà Trần Thị Cao phân đất tại các điểm: 45, 46, 64, 65, 51, 52, 62, 63 là vị trí thửa 361 tờ bản đồ 42 giấy chứng nhận QSD đất CS03169 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 31/12/2019 mang tên Trần Thị Cao . Bà C được sở hữu 12 cây dừa, 08 cây mít của ông V.

+ Ông Trần Thanh D phân đất tại các điểm: 46, 47, 48, 49, 59, 65, 64 là vị trí thửa 120 tờ bản đồ 42 giấy chứng nhận QSD đất CS03173 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 13/01/2020 mang tên Trần Thanh D. Ông D được sở hữu 11 cây dừa, 08 cây mít của ông V.

+ Bà Trần Thị T2 phân đất tại các điểm: 42, 43, 58, 59, 54, 55, 56, 57 là vị trí thửa 359 tờ bản đồ 42 giấy chứng nhận QSD đất CS03092 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 13/9/2019 mang tên Trần Thị T2. Bà T2 được sở hữu 12 cây dừa, 08 cây mít của ông V.

+ Bà Nguyễn Thị G phân đất tại các điểm: 2, 5, 6, 7, 50, 49, 48, 47 và các điểm: 43, 44, 61, 60, 53, 54, 59, 58 với các điểm: 33, 57, 56, 15, 16, 19, 20, 25, 26, 31. Bà G được sở hữu: 20 cây, 04 cây Mận, 08 cây Ổi, 80 cây Cà Na, 102 cây Dừa, 27 cây Mít và 01 căn nhà khung gỗ gắn liền nhà vệ sinh kết cấu tường, lát gạch của ông V (*Tất cả cùng bản đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện T5 ký duyệt ngày 30/5/2022*).

- Buộc bà C thanh toán lại cho ông V trị giá cây lâu năm trên đất bằng 2.500.000 đồng;

- Buộc ông D thanh toán lại cho ông V trị giá cây lâu năm trên đất bằng 2.375.000 đồng;

- Buộc bà T2 thanh toán lại cho ông V trị giá cây lâu năm trên đất bằng 2.500.000 đồng;

- Buộc bà G thanh toán lại cho ông V trị giá vật kiến trúc, cây lâu năm trên đất bằng 122.205.000 đồng;

**4. Chấp nhận yêu cầu bồi hoàn công trang trải đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông Lê Văn V đối với bà Nguyễn Thị G, ông Trần Thanh T1, ông Trần Thanh D, bà Trần Thị T2.**

- Buộc bà Nguyễn Thị G bồi hoàn lại công trang trải đất cho ông Lê Văn V bằng 200.000.000 đồng.

- Buộc bà Nguyễn Thị G cùng các ông bà: Trần Thanh T1, Trần Thanh D, Trần Thị T2 có nghĩa vụ liên đới bồi thường thiệt hại do mất thu nhập về tài sản cho ông Lê Văn V bằng 442.310.000 đồng.

Kể từ khi có đơn yêu cầu Thi hành án, bên phải Thi hành án không thi hành đầy đủ khoản tiền trên thì còn phải chịu lãi, theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015, tương ứng với thời gian và khoản tiền chưa thi hành án.

**5. Về chi phí tố tụng:** Buộc bà Nguyễn Thị G thanh toán lại cho ông Lê Văn V 26.080.000 đồng. Trong đó bao gồm: Tiền hợp đồng đo đạc 25.380.000

đồng, theo phiếu thu ngày 04/01/2022 của Văn phòng Đ2 – Chi nhánh T5; Tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 700.000 đồng, theo biên bản quyết toán ngày 17/01/2022 của Tòa án;

**6. Về án phí dân sự sơ thẩm:**

- Ông Lê Văn V – bà Bùi Thị Tuyết N2 phải cùng chịu 15.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được chuyển từ 33.557.500 đồng tiền tạm ứng án phí, theo các biên lai thu số 0006678 ngày 09/3/2021; biên lai thu số 0009685 ngày 27/10/2022. Còn lại 18.557.500 đồng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tri Tôn hoàn trả cho ông Lê Văn V.

- Bà Nguyễn Thị G không phải chịu án phí, theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

- Bà Trần Thị C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự, được chuyển từ 16.300.000 đồng tiền tạm ứng án phí, theo biên lai thu số 0009728 ngày 04/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tri Tôn, còn lại 16.000.000 đồng Chi cục Thi hành án hoàn trả cho bà C.

- Ông Trần Thanh D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự, được chuyển từ 16.300.000 đồng tiền tạm ứng án phí, theo biên lai thu số 0009727 ngày 04/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tri Tôn, còn lại 16.000.000 đồng Chi cục Thi hành án hoàn trả cho ông D.

- Bà Trần Thị T2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự, được chuyển từ 16.300.000 đồng tiền tạm ứng án phí, theo biên lai thu số 0009730 ngày 07/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tri Tôn, còn lại 16.000.000 đồng Chi cục Thi hành án hoàn trả cho bà T2.

- Các ông bà T1, D, T2 phải cùng chịu 21.652.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (Kèm theo bản án là bản đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện T5 ký duyệt ngày 30/5/2022), ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định pháp luật.

Sau tuyên án, ngày 13/6/2023 bà Nguyễn Thị G kháng cáo bản án sơ thẩm, ông Trần Thanh D, bà Trần Thị C, ông Trần Thanh T1 kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm, ngày 12/6/2023 ông V kháng cáo yêu cầu bà G tiếp tục thực hiện chuyển nhượng diện tích đất còn lại khoảng 40.000m<sup>2</sup> (trong diện tích 80.000m<sup>2</sup> do hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa ông với bà G ngày 06/9/2019) cho ông.

**Kết quả tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm:**

Tại phiên tòa phúc thẩm; bà G xác định bà không tiếp tục ủy quyền cho ông Trần Thanh T1, ủy quyền cho bà Lâm Thị Cẩm T3 nữa, nay bà ủy quyền cho ông Trần Thanh D (con bà) theo văn bản ủy quyền ngày 06/9/2023 để đại diện cho bà tham gia tố tụng tại tòa phúc thẩm, bà G, bà C, ông D, xác định giữ nguyên nội dung yêu cầu kháng cáo, các đương sự xác định không cung cấp

thêm chứng cứ mới cho Hội đồng xét xử, bà G, ông D, bà C (ông T1 kháng cáo nhưng xin vắng mặt) xác định các cây trồng, nhà ở trên đất tranh chấp là do ông Vũ t1, nhà ở do ông Vũ c1. Ông D, bà C còn xác định năm 2021 khi ông Vũ kiện bà G thì ông, bà mới biết phần đất được bà G cho ông, bà được cấp đổi QSD đất bà G đã chuyển nhượng cho ông V ngày 06/9/2019, nên ngày 19/3/2022 ông bà cùng ông T1, bà Giàu có hành vi cản trở, ngăn cản không cho ông V canh tác diện tích 80.000m<sup>2</sup> vụ mùa Đông Xuân 2021 – 2022 (ông V khi xuống giống trồng lúa) nên đất bỏ hoang cho đến nay. Ông D, bà C thừa nhận hành vi cản trở, ngăn cản không cho ông V canh tác diện tích 80.000m<sup>2</sup> vụ mùa Đông Xuân 2021 – 2022, không cho ông V khi xuống giống trồng lúa diện tích 80.000m<sup>2</sup> là trái pháp luật, làm thiệt hại cho ông V là có trong thực tế, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết nội dung kháng cáo của các đương sự theo pháp luật.

Ông V khai, ngày 12/6/2023 ông kháng cáo yêu cầu bà G tiếp tục thực hiện chuyển nhượng diện tích đất còn lại khoảng 40.000m<sup>2</sup> (trong diện tích 80.000m<sup>2</sup> do hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa ông với bà G ngày 06/9/2019) cho ông, bà N2 vợ ông V không kháng cáo, tại phiên tòa phúc thẩm ông V tự nguyện xin rút lại toàn bộ nội dung kháng cáo, ông V còn đồng ý để Tòa phúc thẩm khấu trừ diện tích 10.103m<sup>2</sup> bà G đã sang tên chuyển quyền cho ông để xem xét trách nhiệm phạt cọc, trách nhiệm bồi hoàn tiền công trang trải đất đối với diện tích 70.000m<sup>2</sup> cho ông theo quy định pháp luật, ông V còn thừa nhận khi bà G nhận cọc 1.400.000.000 đồng của ông để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 80.000m<sup>2</sup>, ông biết đất do 08 hộ dân tộc Khơ-me đứng tên, bà G chưa đứng tên diện tích 80.000m<sup>2</sup> (mặc dù năm 2008 bà G đã nhận chuyển nhượng diện tích 80.000m<sup>2</sup> của 08 hộ dân tộc Khơ-me đứng tên) nên việc hợp đồng chuyển nhượng đất bị vô hiệu một phần cũng có lỗi của ông.

Ông T đại diện theo ủy quyền cho ông V, bà N2 (vợ ông V) xác định bà N2 (vợ ông V) không kháng cáo, ông V kháng cáo yêu cầu bà G tiếp tục thực hiện chuyển nhượng diện tích đất còn lại khoảng 40.000m<sup>2</sup> (trong diện tích 80.000m<sup>2</sup> do hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa ông với bà G ngày 06/9/2019), tại phiên tòa phúc thẩm có mặt ông V tự nguyện rút toàn bộ nội dung kháng cáo, đề nghị tòa chấp nhận nguyện vọng của ông V, về nguyên nhân dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 80.000m<sup>2</sup> giữa ông V với bà G ngày 06/9/2019 vô hiệu có một lỗi của ông V đúng như ông V thừa nhận, nên đề nghị Tòa phúc thẩm giải quyết vụ án theo pháp luật.

Ông T1 kháng cáo, nhưng có đơn xin vắng mặt khi xét xử phúc thẩm (**đơn của ông T1 đề ngày 05/9/2023**), nên Tòa phúc thẩm xét xử yêu cầu kháng cáo của ông T1 theo thủ tục chung do pháp luật quy định.

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị G là Luật sư D2 trình bày:** Biên nhận nhận cọc ngày 06/9/2019 giữa bà G với ông V không tuân thủ về mặt hình thức, không có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền; tuy nội dung đặt cọc nhằm giao kết thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, nhưng không thể hiện thừa đất; tọa lạc tại đâu; nên việc chuyển

nhượng đất giữa bà G với ông V không hợp pháp vì đất chuyển nhượng có đất của các con bà G đứng tên, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà G với ông V bị vô hiệu không chỉ có lỗi của bà G, ông V cũng có lỗi, Tòa sơ thẩm chưa đánh giá toàn diện chứng cứ, lại xử buộc bà G chịu phạt cọc 1.400.000.000 đồng cho ông V, buộc bà Nguyễn Thị G bồi hoàn lại công trang trái đất cho ông Lê Văn V 200.000.000 đồng; buộc bà G cùng ông T1, ông D, bà T2 liên đới bồi thường thiệt hại do mất thu nhập về tài sản cho ông V 442.310.000 đồng, giao khoảng 40.000m<sup>2</sup> đất trồng lúa cho bà G theo bản vẽ ngày 30/5/2022 là chưa có căn cứ, đề nghị Tòa phúc thẩm xem xét toàn diện vụ án theo pháp luật, để đảm bảo đúng quyền lợi hợp pháp cho các đương sự.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu ý kiến.***

***Về tố tụng:*** Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng các quyền và nghĩa vụ do Bộ luật Tố tụng dân sự quy định.

***Về nội dung:*** Căn cứ các chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời khai nhận của các đương sự kháng cáo trình bày tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ kết quả tranh luận, đối chiếu quy định pháp luật nhận thấy; Tòa sơ thẩm nhận định lỗi hợp đồng chuyển nhượng diện tích 80.000m<sup>2</sup> do ông V, bà G thực hiện ngày 06/9/2019 vô hiệu lỗi của bà G là không phù hợp, ông V cũng có lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu (cả hai cùng có lỗi), tòa sơ thẩm không khấu trừ diện tích khoảng 10.103m<sup>2</sup> bà G đã sang tên chuyển quyền cho ông V, bà N2 trong diện tích 80.000m<sup>2</sup>, không xác định lỗi của ông V để xác định trách nhiệm phạt cọc lại buộc bà G chịu tiền phạt cọc 1.400.000.000 đồng, trách nhiệm trả tiền ông Vũ trang t2 đất trồng lúa đối với bà G, lại buộc bà G trả 200.000.000 đồng trang trái đất trồng lúa cho ông V là chưa đảm bảo quyền lợi cho bà G vì **1.400.000.000 đồng/80.000m<sup>2</sup> - 10.000m<sup>2</sup> = 70.000m<sup>2</sup> là diện tích phạt cọc, diện tích tiền đầu tư trang trái đất trồng lúa bị vô hiệu**, nên tiền phạt cọc tương ứng số tiền 87.500.000 đồng x 70.000m<sup>2</sup> tỷ lệ 700.000.000 đồng x 7/8 = 612.500.000 đồng, tiền đầu tư trang trái đất trồng lúa tương ứng số tiền 25.000.000 đồng x 70.000m<sup>2</sup> tương ứng 200.000.000 đồng x 7/8 = 175.000.000 đồng; 1.400.000.000 đồng tiền cọc, phạt cọc 612.500.000 đồng tổng cộng 2.012.500.000 đồng là số tiền bà G phải thanh toán cho ông V là phù hợp pháp luật nên có cơ sở xem xét một phần kháng cáo của bà G, các nội dung khác của bản án sơ thẩm nhận định tuyên là có căn cứ.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 phúc xử; Đình chỉ xét xử phúc thẩm yêu cầu kháng cáo của ông V; Chấp nhận một phần kháng cáo của bà G; Không chấp nhận kháng cáo của ông D, bà C, ông T1; Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2023/DS-ST ngày 01/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang, buộc bà G trả cho ông V 2.012.500.000 đồng (tiền cọc 1.400.000.000 đồng, tiền phạt cọc 612.500.000 đồng, tiền đầu tư trang trái đất trồng lúa



175.000.000 đồng), các phần còn lại của bản án sơ thẩm đề nghị giữ nguyên, đề nghị buộc các đương sự chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, đề nghị của Luật sư, đề nghị của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

#### **[1] Về thủ tục tố tụng:**

[1.1] Tòa sơ thẩm tuyên án ngày 12/6/2023; ngày 12/6/2023 ông V kháng cáo bản án sơ thẩm; ngày 13/6/2023 bà G, ông D, bà C, ông T1 kháng cáo bản án sơ thẩm và nộp án phí phúc thẩm (riêng bà G là đối tượng không phải nộp) đúng quy định và trong hạn luật định, được xem kháng cáo của các đương sự là hợp lệ, nên kháng cáo của các đương sự được xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Các đương sự tham gia tố tụng trong vụ án được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để nghe xét xử, nhưng các ông bà: Néang S, C, D, Danh D1 – N, Néang N1, Néang P, Néang K, C - N, Ne1ang Soc, Néang K1, C, Chau V2, Chau V3, Néang S, Chau Vurone vắng mặt không có lý do, việc xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên không ảnh hưởng đến quyền lợi của họ và không ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án, nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử là phù hợp theo quy định tại khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ kết quả đo vẽ của cơ quan chuyên môn, kết quả định giá do Tòa sơ thẩm xác định để làm căn cứ xét xử phúc thẩm (không yêu cầu đo đạc, định giá lại, thẩm định lại tài sản tranh chấp trong vụ án) nên Tòa phúc thẩm không đặt ra xem xét.

#### **[2] Về nội dung:**

[2.1] Ngày 12/6/2023 ông V kháng cáo yêu cầu bà G tiếp tục thực hiện chuyển nhượng diện tích đất còn lại khoảng 40.000m<sup>2</sup> (trong diện tích 80.000m<sup>2</sup>) hiện do bà G quản lý, sử dụng cho ông theo hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông với bà G ngày 06/9/2019, bà N2 vợ ông V không kháng cáo, tại phiên tòa phúc thẩm ông V tự nguyện xin rút lại toàn bộ nội dung kháng cáo, việc rút kháng cáo của ông V là tự nguyện, nên cần đình chỉ xét xử phúc thẩm yêu cầu kháng cáo của ông V là đúng quy định pháp luật.

[2.2] Xét, yêu cầu kháng cáo của bà G, ông D, bà C, ông T1, đối chiếu quy định pháp luật, Hội đồng xét xử thấy rằng;

Ngày 06/9/2019 ông V với bà Nguyễn Thị G tự nguyện thỏa thuận, bà G chuyển nhượng cho ông V 80 công đất ruộng (tương ứng 80.000m<sup>2</sup>) tọa lạc tại xã V, huyện T, với giá 2,4 tỷ đồng, đất bà G chuyển nhượng cho ông V là đất do bà G nhận chuyển nhượng của 08 người dân tộc mà có gồm:

- Ông Chau Đ 10.000m<sup>2</sup>, theo thửa 1044 tờ bản đồ 05, do UBND huyện T vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số H01076 ngày 07/10/2008 mang tên Chau Đăm;

- Ông Danh O 10.000m<sup>2</sup>, theo thửa 1043 tờ bản đồ 05, do UBND huyện T vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số H01075 ngày 07/10/2008 mang tên Danh On;

- Ông Danh D1 – bà N3 Nan 10.000m<sup>2</sup>, theo thửa 1042 tờ bản đồ 05, do UBND huyện T vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số H01078 ngày 07/10/2008 mang tên D – Néang Nan;

- Bà Néang H1 10.000m<sup>2</sup>, theo thửa 1041 tờ bản đồ 05, do UBND huyện T vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số H01077 ngày 07/10/2008 mang tên Néang Hiên;

- Ông Chau B – bà N3 Kim An 10.000m<sup>2</sup>, theo thửa 1040 tờ bản đồ 05, do UBND huyện T vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số H01074 ngày 07/10/2008 mang tên Chau B– Néang K;

- Ông Chau H2 – bà Néang S 10.000m<sup>2</sup>, theo thửa 1039 tờ bản đồ 05, do UBND huyện T vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số H01086 ngày 07/10/2008 mang tên C– Néang Sen;

- Bà N3 Sóc 10.000m<sup>2</sup>, theo thửa 1038 tờ bản đồ 05, do UBND huyện T vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số H01087 ngày 07/10/2008 mang tên Néang Sóc;

- Ông Chau H3 – bà N3 Kêu 10.000m<sup>2</sup>, theo thửa 1037 tờ bản đồ 05, do UBND huyện T vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số H01088 ngày 07/10/2008 mang tên Chau H3– Néang Kêu.

Bà G nhận tiền cọc của ông V 02 lần, với tổng số tiền là 1.400.000.000 đồng (lần 1 ngày 06/9/2019 nhận 200.000.000 đồng; lần 2 ngày 01/10/2019 nhận 1.200.000.000 đồng, việc nhận tiền đặt cọc giữa hai bên có lập thành văn bản), bà G thừa nhận có nhận tiền cọc của ông V số tiền 1.400.000.000 đồng đúng như ông V trình bày, tiền cọc 1.400.000.000 đồng bà G nhận mục đích thực hiện việc chuyển nhượng đất như đã thỏa thuận, bà G cho rằng do ông V đòi lập thủ tục chuyển nhượng đất của 08 người dân tộc Khơ-me sang thẳng cho ông V, nên bà G không đồng ý từ đó phát sinh tranh chấp, lỗi hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu một phần thuộc về ông V và bà G;

**Xét, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/9/2019 giữa ông V với bà Nguyễn Thị G, nội dung thỏa thuận bà G chuyển nhượng cho ông V 80 công đất ruộng (tương ứng 80.000m<sup>2</sup>) thì thấy;**

Vào năm 2008 bà G nhận chuyển nhượng diện tích đất từ các ông, bà: Chau Đăm diện tích 10.000m<sup>2</sup>, Danh On diện tích 10.000m<sup>2</sup>, D – Néang Nan diện tích 10.000m<sup>2</sup>, Néang Hiên diện tích 10.000m<sup>2</sup>, C - Néang K diện tích 10.000m<sup>2</sup>, C – Néang Sen diện tích 10.000m<sup>2</sup>, Néang Sóc diện tích 10.000m<sup>2</sup>,

Chau H3 – Néang Kêu diện tích 10.000m<sup>2</sup> tổng diện tích của 08 hộ là 80.000m<sup>2</sup> (đất bà G nhận chuyển nhượng của 08 hộ nêu trên là nhận chuyển nhượng theo giấy chứng nhận QSD đất của 08 hộ nêu trên được UBND huyện T cấp cho họ, nhưng giữa bà G với 08 hộ chưa thực hiện việc sang tên chuyển quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật đất đai từ 08 hộ nêu trên cho bà G đứng tên quyền sử dụng đất theo quy định).

Sau đó, bà G chuyển nhượng diện tích là 80.000m<sup>2</sup> đất trồng lúa này cho ông V ngày 06/9/2019 (cây trồng vật kiến trúc trên đất do ông Vũ t1, nhà do ông Vũ c1), bà G giao toàn bộ diện tích đất của 08 hộ người dân tộc Khơ-me tương ứng diện tích 80.000m<sup>2</sup> cho ông V canh tác từ năm 2019 ngay sau khi bà G đã nhận cọc của ông V 1.400.000.000 đồng như bà G thừa nhận.

Nhưng thực tế hiện bà G chỉ thực hiện thủ tục sang tên, chuyển quyền sử dụng đất cho ông V – bà N2 đứng tên diện tích 10.103m<sup>2</sup> trong diện tích 80.000m<sup>2</sup> (phần đất bà G nhận chuyển nhượng từ ông Chau B – Néang K, D – Néang Nan là đất sang tên cho ông V, bà N2 đứng tên trên cơ sở tự nguyện của các đương sự C - Néang K; D - N; C - N và Néang S1; C- Néang Kêu), từ đây cho thấy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất diện tích 10.103m<sup>2</sup> giữa bà G với ông V đã thực hiện đúng quy định pháp luật đất đai.

Nên Tòa sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 10.103m<sup>2</sup> theo hợp đồng lập ngày 01/11/2019 giữa ông Chau B – bà Néang Kim A với bà Nguyễn Thị G, ông Lê Văn V – Bùi Thị Tuyết N2 theo kết quả đo vẽ của cơ quan chuyên môn, buộc ông V, bà N2 thanh toán lại cho bà G 300.000.000 đồng là có căn cứ (đất ông V, bà N2 sử dụng đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 10.103m<sup>2</sup> là đất của Chau B – Néang K) là có căn cứ, đúng pháp luật.

Riêng diện tích còn lại tương ứng khoảng 70.000m<sup>2</sup> bà G không sang tên chuyển quyền sử dụng đất theo thỏa thuận cho ông V, bà G lại cho các con của bà là **cho bà T2 10.215m<sup>2</sup>; cho bà C 10.291m<sup>2</sup> và cho ông D 10.111m<sup>2</sup>**, diện tích còn 40.000m<sup>2</sup> đất còn lại do bà G nhận chuyển nhượng của Chau Đ, Danh O, N, Chau H3 – Néang Kêu; đất do bà G quản lý, phần này bà G không thực hiện thủ tục sang tên, chuyển quyền theo quy định đất đai cho ông V đối với diện tích khoảng 70.000m<sup>2</sup> là lỗi thuộc về bà G và ông V bởi lẽ;

Bà G không phải là người đứng tên quyền sử dụng đất đối với diện tích khoảng 70.000m<sup>2</sup> (sau khi khấu trừ diện tích bà G cho **bà T2 10.215m<sup>2</sup>; cho bà C 10.291m<sup>2</sup> và cho ông D 10.111m<sup>2</sup>** tổng diện tích khoảng hơn 30.000m<sup>2</sup>), diện tích còn lại 40.000m<sup>2</sup>, bà G chưa đủ điều kiện để thực hiện chuyển nhượng, chuyển quyền sử dụng diện tích đất theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai về chuyển giao quyền tài sản là quyền sử dụng đất đối với diện tích khoảng 70.000m<sup>2</sup> (sau khi khấu trừ diện tích bà G cho bà T2 10.215m<sup>2</sup>; cho bà C 10.291m<sup>2</sup> và cho ông D 10.111m<sup>2</sup>, tổng diện tích khoảng 30.000m<sup>2</sup>) cũng như diện tích còn lại 40.000m<sup>2</sup> cho ông V, ông V thừa nhận khi nhận chuyển nhượng diện tích khoảng 80.000m<sup>2</sup> từ bà G, ông V biết đất ông nhận chuyển nhượng ngày

06/9/2019 ông biết rõ đây là của 08 hộ người dân tộc Khơ-me, ông có đến xem đất, bà Giàu có photo 08 giấy chứng nhận QSD đất của 08 hộ người dân tộc Khơ-me đưa cho ông xem (lời thừa nhận của ông V tại phiên tòa phúc thẩm), do đó, khi giải quyết yêu cầu phạt cọc, yêu cầu tiền đầu tư cải tạo trang trại diện tích khoảng 80.000m<sup>2</sup> để trồng lúa theo yêu cầu của ông V phải xác định cả ông V với bà G cùng có lỗi (mỗi người chịu ½ thiệt hại do lỗi của mình) và phải khấu trừ diện tích 10.000m<sup>2</sup> trong diện tích 80.000m<sup>2</sup> bà G đã chuyển nhượng xong cho vợ chồng ông V bà N2, chỉ buộc bà G chịu tiền phạt cọc phần lỗi của bà G, tiền đầu tư cải tạo trang trại diện tích 70.000m<sup>2</sup> là phù hợp pháp luật, đảm bảo đúng quyền lợi cho các bên.

Do đó, việc bà G chuyển nhượng đất cho ông Vũ p diện tích đất như viện dẫn phần không được pháp luật thừa nhận, nên việc bà G, bà C, ông D, bà T2 phản tố yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 70.000m<sup>2</sup> đất là phù hợp, Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bà G, bà C, ông D, bà T2, tuyên hợp đồng vô hiệu, buộc các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và tiền, cụ thể bà G, bà C, ông D, bà T2 được nhận đất; buộc ông V giao trả lại đất cho bà G, bà C, ông D, bà T2 theo bản vẽ ngày 30/5/2022 là có cơ sở.

Tòa sơ thẩm, căn cứ biên bản thỏa thuận giá tài sản tranh chấp lập ngày 07/4/2023 trên đất của các đương sự được giao đất có cây trồng, vật kiến trúc trên đất, buộc bà C thanh toán lại cho ông V trị giá cây lâu năm trên đất số tiền 2.500.000 đồng; buộc ông D thanh toán lại cho ông V trị giá cây lâu năm trên đất số tiền 2.375.000 đồng; buộc bà T2 thanh toán lại cho ông V trị giá cây lâu năm trên đất số tiền 2.500.000 đồng; buộc bà G thanh toán lại cho ông V trị giá vật kiến trúc, cây lâu năm trên đất số tiền 122.205.000 đồng; đất được giao trả cho bà G, bà C, ông D, bà T2 được giới hạn cụ thể tại các điểm theo Bản vẽ đo đạc tại bản đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh huyện T5 duyệt ngày 30/5/2022 là có căn cứ (**tại phiên tòa phúc thẩm ông D, bà C thừa nhận cây trồng, nhà ở trên đất tranh chấp là ông Vũ t1, nhà do ông Vũ c1**), nhưng Tòa sơ thẩm chỉ tuyên buộc ông V giao đất cho bà G, bà C, ông D, bà T2, không tuyên buộc bà N2 vợ ông V cùng ông V giao đất cho bà G, bà C, ông D, bà T2 là chưa phù hợp và khó thi hành án vì; liên quan tài sản chung vợ chồng ông V nhận chuyển nhượng đất với bà G, đất đang tranh chấp diện tích 70.000m<sup>2</sup> lên quan đến phần đất vô hiệu phải giao trả lại đất cho bà G, bà C, ông D, bà T2. Do đó, cần sửa án buộc ông V bà N2 liên đới chịu trách nhiệm giao đất cho bà C, ông D, bà T2, diện tích đất giao cho các đương sự được giới hạn cụ thể tại các điểm theo Bản vẽ đo đạc tại bản đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh huyện T5 duyệt ngày 30/5/2022 là phù hợp pháp luật.

Việc bà G phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông V, bà G xác định diện tích còn lại khoảng 40.000m<sup>2</sup> theo bản vẽ là của bà nhận chuyển nhượng hợp pháp từ 08 hộ dân tộc Khơ-me (chỉ chưa sang tên chuyển quyền) là của bà, tuy đơn phản tố bà G không yêu cầu công nhận

diện tích đất khoảng 40.000m<sup>2</sup> cho bà, nhưng phần đất này các hộ người dân tộc Khơ-me xác định không tranh chấp đất với ông Vũ bà G2 và đồng ý sang tên, chuyển quyền cho ông V, ông V rút kháng cáo không yêu cầu bà G2 phải sang tên chuyển quyền cho ông diện tích đất khoảng 40.000m<sup>2</sup> theo Bản vẽ đo đạc tại bản đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh huyện T5 duyệt ngày 30/5/2022, nên việc tòa sơ thẩm giao đất cho bà G2 là phù hợp pháp luật bởi; không gây thiệt hại quyền lợi của 08 hộ dân tộc Khơ-me đã chuyển nhượng đất cho bà G2, không gây thiệt hại đến quyền lợi của ông V bà N2, việc giao đất cho G2 trong trường hợp này là giải quyết triệt để vụ án và có lợi cho bà G2 và phù hợp pháp luật, nên cần giữ nguyên nội dung giao đất cho bà G2 theo Bản vẽ đo đạc tại bản đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh huyện T5 duyệt ngày 30/5/2022 là có căn cứ.

**Xét yêu cầu phạt cọc, xét quan hệ đặt cọc theo quy định pháp luật thấy rằng;**

Tại “*Biên nhận Đặt cọc*” giữa bà G2 với ông V ký kết ngày 06/9/2019 tuy không thể hiện rõ diện tích, vị trí và thửa đất, nhưng thể hiện rõ diện tích bà G2 chuyển nhượng cho ông V diện tích đất trồng lúa diện tích là 80.000m<sup>2</sup> (đất chuyển nhượng đã được cấp QSD đất do bà nhận chuyển nhượng của 08 hộ người Khơ-me mà có, sau đó chuyển nhượng lại cho ông V), trong qua trình tố tụng, cụ thể tại phiên hòa giải tại tòa cấp sơ thẩm, bà G2 thừa nhận, đã nhận 1.400.000.000 đồng của ông V là nhằm để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 80 công đất ruộng (tương ứng 80.000m<sup>2</sup>) do bà nhận chuyển nhượng của 08 người dân tộc Khơ-me cho ông V theo thỏa thuận.

Bà G2 là người có năng lực hành vi dân sự, việc ký biên nhận tiền đặt cọc trên cơ sở tự nguyện, không vi phạm điều cấm; hơn nữa theo quy định của Bộ luật dân sự 2015 thì đặt cọc không cần phải tuân thủ về mặt hình thức là phải lập thành văn bản, bà G2 không thực hiện đúng thỏa thuận chuyển quyền sử dụng 80 công đất ruộng cho ông V (tương ứng 80.000m<sup>2</sup>) là vi phạm nghĩa vụ trong quan hệ nhận cọc 1.400.000.000 đồng đã nhận từ ông V để nhằm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng như đã nêu trên, là phải chuyển quyền sử dụng đất cho ông V (như đã thỏa thuận khi chuyển nhượng đất cho ông V), bà G2 không thực hiện thủ tục sang tên, chuyển sử dụng đất theo quy định đất đai cho ông V tương ứng 80.000m<sup>2</sup> đất trồng lúa như đã thỏa thuận khi chuyển nhượng, bà G2 lại chuyển giao, tặng cho lại các con của bà là **cho bà T2 10.215m<sup>2</sup>; cho bà C 10.291m<sup>2</sup> và cho ông D 10.111m<sup>2</sup>** tương ứng hơn 30.000m<sup>2</sup> thuộc diện tích 80.000m<sup>2</sup> trước đó bà G2 đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông V là vi phạm thỏa thuận và trái pháp luật, vi phạm điều kiện đã nhận 1.400.000.000 đồng cọc của ông V nhằm để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 80 công đất ruộng (tương ứng 80.000m<sup>2</sup>) mà bà đã nhận chuyển nhượng của 08 người dân tộc cho ông V.

Tuy nhiên, việc bà G2 nhận 1.400.000.000 đồng tiền cọc của ông V nhằm mục đích để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 80 công đất ruộng (tương ứng 80.000m<sup>2</sup>) do bà nhận chuyển nhượng của 08 người dân tộc Khơ-me cho ông V, đối tượng đất chuyển nhượng tương ứng 80.000m<sup>2</sup> do 08 người dân tộc Khơ-me

đang đứng tên QSD đất, bà G2 với ông V đều biết rõ việc này (ông V bà G2 khai nhận tại phiên tòa phúc thẩm), nhưng các bên vẫn thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng 80 công đất ruộng (tương ứng 80.000m<sup>2</sup>) dẫn đến một phần hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu là lỗi chung của ông V bà G2, nên mỗi bên phải tự chịu hậu quả phần hợp đồng vô hiệu (có khấu trừ diện tích 10.000m<sup>2</sup> bà G2 đã sang tên, chuyển quyền xong cho ông V bà N2). Tòa sơ thẩm không xác định ông V có lỗi, không khấu trừ diện tích 10.000m<sup>2</sup> bà G2 đã sang tên, chuyển quyền xong cho ông V bà N2, nên việc tuyên bà G2 phải trả lại cho ông V 1.400.000.000 đồng tiền cọc, buộc bà G2 phải bồi thường tiền cọc (phạt cọc) cho ông V số tiền 1.400.000.000 đồng tổng cộng 2.800.000.000 đồng là thiếu căn cứ, bởi lẽ;

Ông V với bà G2 cùng có lỗi (mỗi người chịu ½ thiệt hại do lỗi) dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu đối với diện tích đất 70.000m<sup>2</sup> (khấu trừ diện tích 10.000m<sup>2</sup> trong diện tích 80.000m<sup>2</sup> bà G2 đã chuyển nhượng xong cho vợ chồng ông V bà N2) như đã nhận định trên, nên chỉ buộc bà G2 chịu tiền ½ tiền phạt cọc phần lỗi của bà G2 của diện tích 70.000m<sup>2</sup> tương ứng 700.000.000 đồng x 7/8 = 612.500.000 đồng, ông V phải chịu thiệt hại số tiền phạt cọc 612.500.000 đồng/70.000m<sup>2</sup> (**tương ứng 700.000.000 đồng x tỷ lệ 7/8 = 612.500.000 đồng**), nên chỉ buộc bà G2 trả cho ông V 2.012.500.000 đồng gồm (tiền cọc 1.400.000.000 đồng, tiền phạt cọc 612.500.000 đồng) như Kiểm sát viên đề nghị là phù hợp với pháp luật.

### **Xét, yêu cầu trả tiền chi phí cải tạo đất của ông V thì thấy;**

Hợp đồng đặt cọc giữa bà G2 với ông V ký kết ngày 06/9/2019, theo đó hai bên ký kết là nhằm làm cho ông V tin rằng để hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với diện tích 80.000m<sup>2</sup> sẽ được thực hiện trong tương lai, nên ông V đã trực tiếp tiến hành cải tạo đất nhằm tăng năng suất (bởi 08 hộ người dân tộc Khơ-me xác định khi chuyển nhượng đất cho bà G2 là đất trồng tràm, lung, địa trũng), tại biên bản xác minh ngày 17/02/2023 được các ông M, S4, H4, Đ1 cho biết hiện trạng ban đầu khi ông V nhận chuyển nhượng là đất ao địa, lung, trũng ... không bằng phẳng và nhiễm phèn không thể canh tác trồng lúa được, nên đó ông V đã thuê xe ủi, máy kobe cải tạo lại đất, chi phí cải tạo ban đầu khoảng 150.000.000 đồng, tuy nhiên hàng năm cũng phải cải tạo thì đất mới được bằng phẳng như hiện tại để trồng lúa, nhưng đất này nay giao lại cho các con bà G2 và bà G2 canh tác là có lợi cho gia đình bà G2, nên việc ông V yêu cầu bà G2 trả tiền cải tạo đất là có căn cứ và phù hợp pháp luật, nhưng Tòa sơ thẩm xử buộc bà G2 hoàn trả cho ông V tiền cải tạo đất số tiền 200.000.000 đồng cho diện tích 80.000m<sup>2</sup> không khấu trừ diện tích 10.000m<sup>2</sup> trong diện tích 80.000m<sup>2</sup> bà G2 đã chuyển nhượng xong cho vợ chồng ông V bà N2 là gây thiệt hại cho bà G2, bà G2 chỉ thực hiện trả tiền cải tạo đất đối với diện tích 70.000m<sup>2</sup> cho ông V (giá cải tạo đất 25.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup> x 70.000m<sup>2</sup> = 175.000.000 đồng). Do đó, chỉ buộc G2 trả tiền cải tạo đất đối với diện tích 70.000m<sup>2</sup> số tiền 175.000.000 đồng (**200.000.000 đồng x tỷ lệ 7/8 = 175.500.000 đồng**) như Kiểm sát viên đề nghị là phù hợp pháp luật.

**Xét, yêu cầu bồi thường về thiệt hại của ông V thì thấy:**

Thực tế, bà G2 đã tự nguyện giao toàn bộ 80 công đất trồng lúa (tương ứng 80.000m<sup>2</sup>) cho ông V canh tác theo Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 06/9/2019, theo đó bà G2 với ông V cũng không thỏa thuận thời hạn đến khi nào ông V giao trả đất, việc ông V không thể canh tác diện tích 80.000m<sup>2</sup> là do bà G2 không thực hiện thủ tục sang tên, chuyển quyền sử dụng đất theo quy định đất đai cho ông V tương ứng 80.000m<sup>2</sup> đất trồng lúa như đã thỏa thuận khi chuyển nhượng, bà G2 lại chuyển giao, tặng lại cho các con của bà là **cho bà T2 10.215m<sup>2</sup>; cho bà C 10.291m<sup>2</sup> và cho ông D 10.111m<sup>2</sup>** tương ứng hơn 30.000m<sup>2</sup> thuộc diện tích 80.000m<sup>2</sup> trước đó bà G2 đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông V là phạm thỏa thuận nên lỗi thuộc về bà G2, bởi thực tế bà G2 đã nhận cọc ½ giá trị hợp đồng tương ứng số tiền 1.400.000.000 đồng từ ông V, nên theo quy định tại Điều 188 Bộ luật dân sự năm 2015, ông V được quyền chiếm hữu đối với diện tích đất 80.000m<sup>2</sup> đã nhận chuyển nhượng từ bà G2.

Chứng cứ tại hồ sơ vụ án thể hiện ông V đã trực tiếp canh tác diện tích 80.000m<sup>2</sup> từ 06/9/2019 đến tháng 3/2022, từ tháng 3/2022 thì bà G2 cùng các con là ông T1, ông D, bà T2 ngăn cản việc ông V canh tác diện tích 80.000m<sup>2</sup> để trồng lúa, theo yêu cầu của ông Vũ c2 Tòa án ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 01/2022/QĐ-BPKCTT ngày 10/5/2022 cấm bà G2, ông T1, ông D, bà T2 không được thực hiện hành vi cản trở hoặc các hành vi khác gây ảnh hưởng đến việc ông V canh tác diện tích 80.000m<sup>2</sup> để trồng lúa, phía bà G2 cùng ông T1, ông D, bà T2 vẫn không chấp hành (đúng như lời thừa nhận của ông D, bà C tại phiên tòa phúc thẩm), nên diện tích đất 80.000m<sup>2</sup> trồng lúa của ông V nhận chuyển nhượng của bà G2 bị bỏ hoang từ ngày 19/3/2022 cho đến nay, gây thiệt hại đến quyền sử dụng đất, quyền khai thác lợi nhuận từ đất của ông V.

Xét thấy, hành vi của bà G2, ông T1, ông D, bà T2 là cố ý có hành vi ngăn cản ông V xuống giống khai thác việc trồng lúa đối với diện tích 80.000m<sup>2</sup> là trái pháp luật, trực tiếp xâm phạm đến quyền chiếm hữu của ông V, điều này được chứng minh rõ tại biên bản xác minh ngày 17/02/2023 được các ông M, S4, H4, Đ1 cùng cho biết: Chi phí ông V mỗi lần xuống giống diện tích 80 công đất (tương ứng 80.000m<sup>2</sup>) khoảng từ 70.000.000 đồng đến 80.000.000 đồng; lợi nhuận từ canh tác đất 01 vụ/công từ khoảng 1.200.000 đồng đến 1.500.000 đồng; Diện tích đất (tương ứng 80.000m<sup>2</sup>) ông V canh tác trồng lúa 02 vụ/năm lợi nhuận sẽ là 2.400.000 đồng đến 3.000.000 đồng, nên ông V yêu cầu bồi thường tổng chi phí 02 lần xuống giống là 142.310.000 đồng, chi phí mất thu nhập 2.500.000đ/công/02 vụ, tính đến nay 01/6/2023 (thêm 01 vụ) 3.750.000 đồng/01 công x 80 công (tương ứng 80.000m<sup>2</sup>) = 300.000.000 đồng + 142.310.000 đồng = 442.310.000 đồng là có căn cứ. Do đó, Tòa sơ thẩm buộc bà Nguyễn Thị G, ông Trần Thanh T1, ông Trần Thanh D, bà Trần Thị T2 liên đới bồi thường thiệt hại do mất thu nhập về tài sản là quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn V số tiền 442.310.000 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật quy định tại Điều 185 Bộ luật dân sự năm 2015.

**[3] Về chi phí tố tụng (chi phí do đặc 26.080.000 đồng, chi phí thẩm định tại chỗ 700.000 đồng; án phí sơ thẩm).**

Trên cơ sở nhận định xét xử, chấp nhận hoặc không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố của các đương sự tham gia tố tụng trong vụ án, từ đó Tòa sơ thẩm căn cứ vào Điều 144, Điều 147, Điều 154, Điều 156, Điều 165, Điều 166 và khoản 6 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án. Buộc bà Nguyễn Thị G thanh toán lại cho ông Lê Văn V 26.080.000 đồng. Trong đó bao gồm: Tiền hợp đồng đo đạc 25.380.000 đồng, theo phiếu thu ngày 04/01/2022 của Văn phòng Đ2 – Chi nhánh T5; Tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 700.000 đồng, theo biên bản quyết toán ngày 17/01/2022 của Tòa án; Buộc ông V – bà N2 phải cùng chịu án dân sự đối với nghĩa vụ thanh toán 300.000.000 đồng; miễn án phí sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị G là người già; buộc bà Trần Thị C, ông Trần Thanh D, bà Trần Thị T2 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; riêng ông T1, ông D, bà T2 cùng phải chịu 21.652.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do có nghĩa vụ liên đới phải bồi thường cho ông V, miễn án phí sơ thẩm cho bà G (đối tượng người cao tuổi) là có căn cứ đúng pháp luật.

Ông D, bà C, ông T1 kháng cáo, nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo, nên không có căn cứ chấp nhận; bà G kháng cáo, tại phiên tòa phúc thẩm bà yêu cầu tòa án xem xét phần lỗi của ông V là có căn cứ, nên chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà G; những luận cứ, chứng cứ của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà G trình bày tại phiên tòa phúc thẩm có một phần có giá trị chứng minh, nên chấp nhận một phần quan điểm đề nghị sửa án của Luật sư.

Trong quá trình giải quyết vụ án, tòa sơ thẩm ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 01/2022/QĐ-BPKCTT ngày 10/5/2022 cấm bà G, ông D, ông T1, ông G1, bà T2, không được thực hiện hành vi cản trở hoặc các hành vi khác gây ảnh hưởng đến việc ông V và những người giúp ông V thực hiện việc gieo xạ lúa trong phần đất theo kết quả ngày 22/3/2022 của cơ quan chuyên môn lập, nay Tòa phúc thẩm đã xét xử (bản án có hiệu lực thi hành ngay sau khi tuyên án), cụ thể xử giao đất cho ông V bà N2; cho bà G, ông D, bà C, bà T2 theo bản vẽ ngày 22/3/2022 của cơ quan chuyên môn, các đương sự phải thực hiện theo Quyết định của bản án phúc thẩm đã tuyên, nên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 01/2022/QĐ-BPKCTT ngày 10/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang không cần thiết phải duy trì, cần tuyên hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 01/2022/QĐ-BPKCTT ngày 10/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang là phù hợp pháp luật.

Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không xem xét.

Từ phân tích, nhận định trên căn áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, khoản 5, khoản 6, khoản 9 Điều 26; khoản 3 Điều 27 Nghị



quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án; phúc xử; Đình chỉ xét xử phúc thẩm yêu cầu kháng cáo của ông V; Không chấp nhận kháng cáo của ông D, bà C, ông T1; Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà G; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2023/DS-ST ngày 01/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang như Kiến sát viên đề nghị là có căn cứ đúng pháp luật.

Ông D, bà C, ông T1 kháng cáo nhưng không được Tòa phúc thẩm chấp nhận, ông D, bà C, ông T1 phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật, bà G không phải chịu án phí phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, khoản 5, khoản 6, khoản 9 Điều 26; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

#### **Phúc xử:**

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn V.
- Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị G.
- Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Thành D3, bà Trần Thị C, ông Trần Thành T4.
- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2023/DS-ST ngày 01/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang.
- Ông Trần Thành D3, bà Trần Thị C, ông Trần Thành T4 phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.
- Bà Nguyễn Thị G không phải chịu án phí phúc thẩm.

Căn cứ vào các Điều: 188, 203 Luật đất đai 2013; các Điều 117, 118, 131, 185, 188, 288, 328, 584, 585, 587, 589 Bộ luật dân sự 2015; các Điều 144, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 5, khoản 6, khoản 9 Điều 26; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:** Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Lê Văn V:

**1. Xác định hợp đồng đặt cọc giữa ông Lê Văn V và bà Nguyễn Thị G lập ngày 06/9/2019 có hiệu lực.**

Buộc bà Nguyễn Thị Giàu c nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn V 2.012.500.000 đồng (trong đó tiền đặt cọc 1.400.000.000 đồng, tiền phạt cọc 612.500.000 đồng).

**2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 10.103m<sup>2</sup> theo hợp đồng lập ngày 01/11/2019 giữa ông Chau B – bà Néang Kim A với bà Nguyễn Thị G, ông Lê Văn V, bà Bùi Thị Tuyết N2.**

- Ông Lê Văn V, bà Bùi Thị Tuyết N2 được tiếp tục sử dụng phần đất tại các điểm: 44, 1, 45, 63, 62, 52, 53, 60, 61 là vị trí thửa 121 tờ bản đồ 42 giấy chứng nhận QSD đất CS05470 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 06/8/2020 cho ông Lê Văn V, bà Bùi Thị Tuyết N2 đứng tên.

- Ông Lê Văn V, bà Bùi Thị Tuyết N2 liên đới thanh toán lại cho bà Nguyễn Thị G nhận số tiền 300.000.000 đồng trị giá đất.

**3. Chấp nhận một phần phần tử của bà Nguyễn Thị G; chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị C, ông Trần Thanh D và bà Trần Thị T2.**

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn V với bà Nguyễn Thị G lập ngày 06/9/2012 đối với phần đất liên quan các ông bà: Chau Đăm, D, D – bà Néang N, N, C - N, N, C – Néang K1.

- Buộc ông Lê Văn V, bà Bùi Thị Tuyết N2 có trách nhiệm trả lại đất cho các đương sự cụ thể gồm:

+ Bà Trần Thị Cao phần đất tại các điểm: 45, 46, 64, 65, 51, 52, 62, 63 là vị trí thửa 361 tờ bản đồ 42 giấy chứng nhận QSD đất CS03169 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 31/12/2019 mang tên Trần Thị C, bà Trần Thị C được sở hữu 12 cây dừa, 08 cây mít của ông Vũ t1 gắn liền trên đất.

+ Ông Trần Thanh D phần đất tại các điểm: 46, 47, 48, 49, 59, 65, 64 là vị trí thửa 120 tờ bản đồ 42 giấy chứng nhận QSD đất CS03173 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 13/01/2020 mang tên Trần Thanh D, ông Trần Thanh D được sở hữu 11 cây dừa, 08 cây mít của ông Vũ t1 gắn liền trên đất.

+ Bà Trần Thị T2 phần đất tại các điểm: 42, 43, 58, 59, 54, 55, 56, 57 là vị trí thửa 359 tờ bản đồ 42 giấy chứng nhận QSD đất CS03092 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 13/9/2019 mang tên Trần Thị T2, bà Trần Thị T2 được sở hữu 12 cây dừa, 08 cây mít của ông Vũ t1 gắn liền trên đất.

+ Bà Nguyễn Thị G phần đất tại các điểm 2, 5, 6, 7, 50, 49, 48, 47 và các điểm: 43, 44, 61, 60, 53, 54, 59, 58; các điểm: 33, 57, 56, 15, 16, 19, 20, 25, 26, 31, bà Nguyễn Thị G được sở hữu: 20 cây, 04 cây Mận, 08 cây Ổi, 80 cây Cà Na, 102 cây Dừa, 27 cây Mít và 01 căn nhà khung gỗ gắn liền nhà vệ sinh kết cấu tường, lát gạch của ông V (cây ăn trái do ông Vũ t1, nhà ở do ông Vũ c1).

**(Các diện tích đất, cây trồng trên đất, nhà ở trên đất tuyên giao cho các đương sự như đã tuyên ở phần trên thể hiện trong bản đồ hiện trạng khu đất, do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện T5 ký duyệt ngày 30/5/2022).**

**4. Buộc các đương sự có trách nhiệm trả giá trị cây trồng trên đất, giá trị nhà ở trên đất được giao cho ông Lê Văn V cụ thể như sau;**

- Bà Trần Thị C thanh toán lại cho ông Lê Văn V trị giá cây lâu năm trên đất số tiền 2.500.000 đồng.

- Ông Trần Thanh D thanh toán lại cho ông Lê Văn V trị giá cây lâu năm trên đất số tiền 2.375.000 đồng.

- Bà Trần Thị T2 thanh toán lại cho ông Lê Văn V trị giá cây lâu năm trên đất số tiền 2.500.000 đồng.

- Bà Nguyễn Thị G thanh toán lại cho ông Lê Văn V trị giá vật kiến trúc trên đất, cây lâu năm trên đất số tiền 122.205.000 đồng.

**5. Chấp nhận yêu cầu bồi hoàn công trang trải đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông Lê Văn V đối với bà Nguyễn Thị G, ông Trần Thanh T1, ông Trần Thanh D, bà Trần Thị T2.**

- Buộc bà Nguyễn Thị G bồi hoàn lại công trang trải đất cho ông Lê Văn V số tiền 200.000.000 đồng.

- Buộc bà Nguyễn Thị G, ông Trần Thanh T1, ông Trần Thanh D, bà Trần Thị T2 có nghĩa vụ liên đới bồi thường thiệt hại do mất thu nhập về tài sản cho ông Lê Văn V số tiền 442.310.000 đồng.

#### **6. Về chi phí tố tụng:**

Buộc bà Nguyễn Thị G thanh toán lại cho ông Lê Văn V 26.080.000 đồng, trong đó bao gồm (tiền hợp đồng đo đạc 25.380.000 đồng, theo phiếu thu ngày 04/01/2022 của Văn phòng Đ2 – Chi nhánh T5; Tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 700.000 đồng, theo biên bản quyết toán ngày 17/01/2022 của Tòa án)

#### **7. Về án phí dân sự sơ thẩm:**

- Ông Lê Văn V, bà Bùi Thị Tuyết N2 phải cùng chịu 15.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được chuyển từ 33.557.500 đồng tiền tạm ứng án phí, theo các biên lai thu số 0006678 ngày 09/3/2021; biên lai thu số 0009685 ngày 27/10/2022. Còn lại 18.557.500 đồng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tri Tôn hoàn trả cho ông Lê Văn V.

- Bà Nguyễn Thị G không phải chịu án phí, theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

- Bà Trần Thị C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự, được chuyển từ 16.300.000 đồng tiền tạm ứng án phí, theo biên lai thu số 0009728 ngày 04/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tri Tôn, còn lại 16.000.000 đồng Chi cục Thi hành án hoàn trả cho bà C.

- Ông Trần Thanh D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự, được chuyển từ 16.300.000 đồng tiền tạm ứng án phí, theo biên lai thu số 0009727 ngày 04/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tri Tôn, còn lại 16.000.000 đồng Chi cục Thi hành án hoàn trả cho ông D.

- Bà Trần Thị T2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự, được chuyển từ 16.300.000 đồng tiền tạm ứng án phí, theo biên lai thu số 0009730 ngày 07/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tri Tôn, còn lại 16.000.000 đồng Chi cục Thi hành án hoàn trả cho bà T2.

- Các ông bà Trần Thanh T1, Trần Thanh D, Trần Thị T2 phải cùng chịu 21.652.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

8. Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 01/2022/QĐ-BPKCTT ngày 10/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang.

**9. Về án phí dân sự phúc thẩm:**

- Ông Trần Thanh D, bà Trần Thị C, ông Trần Thanh T1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào 900.000 tiền tạm ứng án phí phúc thẩm do các đương sự đã nộp theo các biên lai thu (số 0010131 ngày 13/6/2023; số 0010132 ngày 13/6/2023; số 0010133 ngày 13/6/2023) của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang (nên ông D, bà C, ông T1 không phải nộp án phí phúc thẩm).

- Bà Nguyễn Thị G không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

- Ông Lê Văn V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào 300.000 tiền tạm ứng án phí phúc thẩm do ông V đã nộp theo biên lai thu 0010121 ngày 12/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang (nên ông V không phải nộp án phí phúc thẩm).

10. Các phần còn lại của Bản án sơ thẩm đã tuyên không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

11. Kể từ khi có đơn yêu cầu Thi hành án, bên phải Thi hành án không thi hành đầy đủ khoản tiền trên thì còn phải chịu lãi, theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015, tương ứng với thời gian và khoản tiền chưa thi hành án.

12. 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

*(Tờ bản đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh huyện T5 ký duyệt ngày 30/5/2022 là một phần không tách rời của Bản án).*

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

***Nơi nhận:***

- TAND Cấp cao tại Tp - HCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND huyện Tri Tôn;
- VKSND huyện Tri Tôn;
- Chi cục THADS huyện Tri Tôn;
- Phòng KTNV&THA tỉnh AG;
- Đương sự;
- Vp Tòa án tỉnh AG;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Ngọc Tuấn**