

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 61/2023/DS-PT

Ngày: 23-02-2023

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng  
tặng cho quyền sử dụng đất; hủy giấy  
chứng nhận quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Đinh Thị Ngọc Yến

*Các Thẩm phán:* Ông Trần Trọng Nhân

Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Chiêu Linh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Thùy Dung, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10, 16 và 23 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 540/2022/TLPT-DS ngày 23 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 84/2022/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 545/2022/QĐ-PT ngày 20 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Châu Ngọc H, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Ấp 5, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

2. *Bị đơn:* Bà Phạm Thị X, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Ấp 5, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Phạm Thị X: Luật sư Trịnh Thị Phương P, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà Phạm Thị Thu K, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Ấp 5, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

3.2. Ông Châu Ngọc L, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Ấp 5, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lang: Ông Châu Ngọc H, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Ấp 5, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

3.3. Bà Phạm Thị M, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Ấp 5, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

3.4. Bà Phạm Thị Hồng O, sinh năm 1958.

3.5. Ông Bùi Văn P, sinh năm 1958.

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện B, tỉnh Long An (Ấp 1A xã A, huyện B, tỉnh Long An).

3.6. Văn Phòng Công chứng T.

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Ông Nguyễn Xuân Q, Trưởng Văn Phòng.

Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

3.7. Bà Huỳnh Thị Như T, sinh năm 1990.

Địa chỉ: Ấp 5, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Như T: Ông Châu Ngọc H, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Ấp 5, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

3.8. Bà Trần Thị Hoàng Y, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện B, tỉnh Long An (Ấp 1A xã A, huyện B, tỉnh Long An).

3.9. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:*

1. Bị đơn bà Phạm Thị X.

2. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thu K.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

1. Theo đơn khởi kiện ngày 20/10/2020, đơn khởi kiện bổ sung ghi ngày

06/5/2022 lời trình bày trong quá trình tố tụng giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Châu Ngọc H ủy quyền cho bà Phạm Thị Thu K trình bày:

Ngày 20/3/2018 ông Châu Ngọc H được Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 028206 thửa 1952 với diện tích 2.236m<sup>2</sup> tại ấp 5 xã N, huyện T, tỉnh Long An. Nguồn gốc thửa đất vào ngày 03/9/2019 ông H được Mẹ là bà Phạm Thị Thu K lập hợp đồng tặng cho toàn bộ thửa đất 1952 diện tích 2236m<sup>2</sup>. Bà K đang canh tác khoảng 1.200m<sup>2</sup>. Bà X chưa giao diện tích khoảng 1.000 m<sup>2</sup> nên ông H yêu cầu Bà X phải tiếp tục giao cho ông H 1000m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 1952. Theo trích đo bản đồ địa chính ngày 02/6/2021 thì diện tích bà Phạm Thị Thu K đang canh tác sử dụng là thuộc khu B diện tích 1608,2m<sup>2</sup>. Hiện tại Bà X chiếm giữ đất của ông H khoảng 627,8m<sup>2</sup>. Hàng năm, ông H bị thiệt hại không thu huê lợi trên diện tích đất 627,8m<sup>2</sup> là 4.000.000đồng/năm, tổng cộng 3 năm là 12.000.000 đồng. Ông H yêu cầu Bà X phải tiếp tục thực hiện giao diện tích còn lại 627,2m<sup>2</sup> (2236m<sup>2</sup>- 1608,2m<sup>2</sup>) và phải bồi thường số tiền 12.000.000 đồng.

2. Bị đơn bà Phạm Thị X trình bày: Bà không đồng ý giao 627,8m<sup>2</sup> đất cho ông Châu Ngọc H vì bà không giao dịch với ông H. Bà có đơn phản tố ghi ngày 14/4/2021 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/11/2017 giữa bà với bà Phạm Thị Thu K tại Phòng Công chứng T và hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/3/2018 giữa bà Phạm Thị Thu K, ông Châu Ngọc L với ông Châu Ngọc H. Bà yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Châu Ngọc H. Bà xác định không chuyển nhượng đất cho bà KIỆP vì bà không nhận tiền của Bà K. Hiện tại Bà K đang canh tác diện tích 1608,2m<sup>2</sup> theo trích đo bản đồ địa chính ngày 02/6/2021. Còn hơn 627,8m<sup>2</sup> bà đã xây dựng căn nhà bếp và tường rào xung quanh và cây trồng trên đất, mồ mả ông bà.

Trường hợp Bà K lấy hết phần diện tích đất này thì Bà K phải trả tiền cây trồng và vật kiến trúc trên đất cho bà theo chứng thư thẩm định giá mà Tòa án đã định. Trường hợp Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà đồng ý trả giá trị đất cho Bà K, ông H theo giá mà Tòa án đã định.

Vào năm 2017 do mối quan hệ quen biết nên bà có vay của bà Trần Thị Hoàng Y số tiền 150.000.000 đồng, lãi suất hai bên thỏa thuận là 5% tháng. Đồng thời bà ký tên chuyển nhượng thửa 1952 cho ông Bùi Văn P, bà Phạm Thị Hồng O (Cha mẹ chồng bà Y) do Y không được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp nên nhờ ông P, bà O đứng dùm. Mục đích ký hợp đồng chuyển nhượng để làm tin cho hợp đồng vay. Mỗi tháng bà trả cho Y số tiền lãi 7.500.000 đồng. Bà đã trả được 3 tháng tiền lãi rồi ngưng luôn cho đến nay. Hiện tại bà không có tài liệu, giấy tờ hay chứng cứ gì chứng minh là hợp đồng vay nhưng lời trình bày của bà là đúng. Bà chỉ mong Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết.

Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/11/2017 giữa bà với bà

K thì không có mặt ông Nguyễn Văn N nên Bà K không biết ông N là ai là đúng sự thật.

Đầu năm 2018, bà có điện thoại hỏi ông N thì ông N báo cho bà biết là đã ký tên chuyển nhượng thửa đất rồi. Nghe N nói như vậy nhưng bà không ý kiến gì. Do thời điểm đó bà cũng nợ nhiều người và bị xã hội đen tìm kiếm nên bà mặc nhiên. Bà cũng không trả lời cho bà Y, ông N, Bà K.

Còn mối quan hệ giữa ông N với bà Y như thế nào bà không biết.

Vào năm 2012 bà có cho bà Phạm Thị K thuê 2236m<sup>2</sup> thuộc thửa 1950 với giá 10 chỉ vàng 24K, thời hạn thuê 4 năm. Hai bên thỏa thuận khi nào bà trả vàng thì Bà K trả đất và sự việc kéo dài đến nay. Thửa đất Bà K đang canh tác sử dụng có diện tích 1608m<sup>2</sup>, đã có bản án của Tòa án nhân dân huyện T, bà chưa thi hành xong bản án.

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

*3.1. Bà Phạm Thị Thu K trình bày:* Bà là mẹ ruột của Châu Ngọc H. Vào ngày 26/12/2012 bà có cầm của bà Phạm Thị X thửa đất 1952, diện tích 2.236m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 4 tại xã N, huyện T, tỉnh Long An để trồng lúa với giá 10 chỉ vàng 24K, thời hạn 4 năm. Khi nào Bà X trả vàng thì bà trả ruộng, bà trực tiếp canh tác sử dụng.

Đến ngày 05 tháng 7 năm 2017, Bà X chuyển nhượng thửa 1952 diện tích 2236m<sup>2</sup> cho bà Trần Thị Hoàng Y được ông Bùi Văn P, bà Phạm Thị Hồng O đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng Công chứng T. Khi biết sự thật thì bà ra Phòng Công chứng T ngăn cản, khiếu nại không cho các bên thực hiện việc chuyển nhượng, mua bán. Sự việc kéo dài đến ngày 29/11/2017 thì bản thân Bà X, ông P, bà Trần Thị Hoàng Y gọi điện thoại cho bà cùng bàn bạc và yêu cầu bà mua lại thửa đất. Sau khi các bên thống nhất giá tiền là 150.000.000 đồng thì bà đồng ý và cùng nhau hẹn ra phòng Công chứng ThủThừa. Đúng 13 giờ 30 phút ngày 30/11/2017 có bà, bà O, Bà X, bà Y đến Phòng Công chứng T làm thủ tục. Bà O, ông P ký hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng với Bà X. Bà X ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1952 cho bà. Tại phòng Công chứng bà trực tiếp đưa tiền cho Bà X thì Bà X cầm 150.000.000 đồng đưa tiền cho bà Hoàng Y, bà O. Giao dịch mua bán giữa Bà X với bà Y bà không biết như thế nào. Trước khi đưa tiền cho Bà X, bà có yêu cầu trừ lại số tiền tương đương 10 chỉ vàng 24K nhưng Bà X, bà Y không chịu. Bà X năn nỉ sẽ trả lại sau.

Tại Phòng Công chứng, công chứng viên giải thích rất rõ cho bà với Bà X biết về nội dung trong hợp đồng.

Tại thời điểm chuyển nhượng bà biết vào ngày 21/9/2015 bà Phạm Thị X được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1952, được Sở Tài nguyên - Môi trường cấp số CA 619655. Sau khi ký hợp đồng thì bà đi đăng ký cấp giấy, được Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 406015 thửa 1952 ngày 15/12/2017. Lúc bà canh tác, sản xuất

lúa bà thực sự không biết diện tích đất còn nằm trong hàng rào mà Bà X xây nhà bếp, có mồ mả, cây trồng.

Vào ngày 03/9/2018 tại Phòng Công chứng T bà với chồng là ông Châu Ngọc L đã làm hợp đồng tặng cho con trai Châu Ngọc H. Hùng đã được Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 028206 ngày 20/3/2018. Lúc làm thủ tục chuyển nhượng thì hai bên không đo đạc thực tế mà làm thủ tục cấp nguyên thửa. Sau khi ông H có tranh chấp và có đo đạc thực tế thì diện tích mà bà canh tác theo bản vẽ ngày 02/6/2021 thuộc khu B có diện tích 1608,2m<sup>2</sup>. Số diện tích còn lại Bà X chỉ ranh đất không đúng thực tế, trên phần đất có căn nhà bếp, cây lâu năm, mồ mả, vật kiến trúc trên đất.

Bà X đơn phương xin hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà với con trai Châu Ngọc H thì bà không đồng ý. Bà mong Hội đồng xét xử giải quyết đúng pháp luật vì hợp đồng chuyển nhượng đất của bà với Bà X đúng pháp luật đã có hiệu lực pháp luật. Trường hợp Bà X đồng ý trả cho bà đúng như giá trị mà tòa án định thì bà đồng ý. Bà biết bà Y, ông P, bà O, Bà X tại Phòng Công Chứng. Bà thực sự không biết ông Nguyễn Văn N là ai, bà cũng chưa từng gặp mặt bao giờ. Còn Bà X cung cấp lời trình bày của ông N rồi ông N trình bày như thế nào bà không biết. Tòa án đã mời nhiều lần các bên đến đối chất nhưng Bà X, bà Y, bà O, ông P, ông N không đến. Bản thân ông N cũng không biết mặt bà.

3.2. Ông Châu Ngọc L là chồng của bà Phạm Thị Thu K không có lời trình bày và có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.3. Ông Bùi Văn P, bà Phạm Thị Hồng O trình bày ngày 28/6/2022 như sau: Bà Phạm Thị X cầm bán đất cho bà Trần Thị Hoàng Y (con dâu bà O, ông P) với giá bao nhiêu ông bà không biết. Do Y không được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên nhờ ông bà đứng tên mua bán dùm và đứng tên giấy đo. Ông bà không biết việc giao nhận tiền giữa bà Y và Bà X, khi ra Phòng Công chứng ký tên thì ông bà ký tên.

3.4. Bà Trần Thị Hoàng Y trình bày tại bảng ghi lời khai ngày 28/6/2022 và biên bản lấy lời khai ngày 12/7/2022 như sau: Ban đầu bà Phạm Thị X bán đất cho bà diện tích 2.236m<sup>2</sup> với giá 150.000.000 đồng. Bà không đứng tên quyền sử dụng đất được do không phải là người trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp. Do vậy bà nhờ cha mẹ chồng Bùi Văn P, bà Phạm Thị Hồng O đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng dùm. Chính bản thân Bà X đi làm thủ tục các giấy tờ cần thiết, giấy độc thân để được chuyển nhượng. Sau đó Bà X tự kiếm được người mua đất nên bà thống nhất bán đất lại. Bà X với Bà K cùng đến Phòng Công chứng T ký hợp đồng. Sau khi ký hợp đồng xong thì Bà K đưa tiền cho Bà X, Bà X cầm 150.000.000 đưa cho bà. Bà xác định Bà X bán đất cho bà chứ không phải vay tiền như lời trình bày của Bà X. Còn ông Nguyễn Văn N là ai thì bà chưa từng giao dịch với ông N. Bà với ông N cũng chưa từng làm ăn chung, bà cũng không nhận tiền lãi gì của Bà X.

3. 5. Bà Phạm Thị M là con gái bà Phạm Thị X không có lời trình bày.

3.6. Bà Huỳnh Thị Như T là vợ của ông Châu Ngọc H không có lời trình bày và có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.7. Văn Phòng Công chứng T không có lời trình bày và có đơn xin vắng mặt.

3.8. Ông Nguyễn Văn N trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 16/12/2021 như sau: Tôi không nhớ chính xác vào thời gian nào thì bà Phạm Thị X kêu tôi cầm một diện tích đất hơn 2000m<sup>2</sup>, không nhớ thửa số mấy do Bà X đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số tiền 150.000.000 đồng, lãi suất 5% tháng. Do tôi không có điều kiện nên tôi rủ Yến (không nhớ rõ họ) cùng hùn cầm miếng đất của Bà X. Bà Y cũng không đủ điều kiện nên nhờ cha chồng Yến hùn (tên họ gì tôi không biết). Bà X trực tiếp nhận tiền từ tôi với Yến và cùng nhau ra Phòng Công chứng T làm thủ tục chuyển quyền cho cha mẹ chồng Yến. Do Bà X không đóng tiền lãi nên bà Y mới đi kiếm mối cầm lại thửa đất còn người đó tên gì tôi thật sự không biết. Còn cầm lại giá bao nhiêu tôi cũng không biết. Yến kêu Bà X ra phòng Công chứng làm thủ tục chuyển quyền, Yến đem tiền về đưa cho tôi, tôi chỉ biết vậy thôi. Tôi có hỏi Y là cầm hay bán thì Y khẳng định với tôi là cầm.

Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Long An đã tiến hành hòa giải tranh chấp giữa các bên nhưng kết quả không thành nên Tòa án ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 84/2022/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Long An đã quyết định:

Căn cứ điều 26, điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào điều 427, 500, 502, 503 Bộ luật dân sự.

Căn cứ điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Châu Ngọc H đối với bà Phạm Thị X về việc yêu cầu bà Phạm Thị X tiếp tục thực hiện hợp đồng giao diện tích 627,8m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 1952, tờ bản đồ số 4 tại ấp 5, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Châu Ngọc H về việc yêu cầu bà Phạm Thị X bồi thường số tiền thiệt hại huê lợi trên diện tích đất 627,8m<sup>2</sup> ba năm là 12.000.000 đồng.

Ông H được quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bà Phạm Thị X về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Phạm Thị X với bà Phạm Thị Thu K được Phòng Công chứng T chứng nhận số 6141 quyền số 01/2017 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/11/2017, thửa đất số 1952, tờ bản đồ số 4, với diện tích 2236m<sup>2</sup> tại ấp 5, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/3/2018 của Phòng Công chứng T, số 1355, quyền số 01/2018 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên tặng cho bà Phạm Thị Thu K, ông Châu Ngọc L và bên được tặng cho ông Châu Ngọc H.

Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng: Buộc bà Phạm Thị X phải hoàn trả cho bà Phạm Thị Thu K, ông Châu Ngọc L số tiền 1.408.680.000 đồng giá trị đất 2236m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 1952, tờ bản đồ số 4 tại ấp 5 xã N, huyện T, tỉnh Long An.

3. Về lệ phí tố tụng: Bà Phạm Thị X phải hoàn trả cho ông Châu Ngọc H số tiền 23.300.000 đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Châu Ngọc H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Chuyển 7.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông H đã nộp sang án phí. Số tiền còn lại 7.200.000 đồng hoàn trả cho ông Châu Ngọc H theo biên lai thu số 007536 ngày 16/11/2020 tại Chi cục Thi hành án huyện T, tỉnh Long An. Bà Phạm Thị X được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm do sinh năm 1962. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho bà Phạm Thị X số tiền 600.000 đồng theo biên lai thu số 0007785 ngày 14/4/2021 tại Chi cục Thi hành án huyện T tỉnh Long An.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án đối với các đương sự.

Bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật.

- Ngày 31/8/2022, bị đơn bà Phạm Thị X kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm: Yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chấp nhận cho Bà X trả cho Bà K 150.000.000 đồng và trả lãi theo lãi suất ngân hàng từ ngày 30/11/2017 đến nay.

- Ngày 13/9/2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thu K kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm: Không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà Phạm Thị X; không đồng ý hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà và con trai Châu Ngọc H.

- Ngày 29/9/2022 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An ban hành Quyết định số 133/QĐ-VKS-DS kháng nghị đối với bản án số 84/2022/DS-ST ngày 31/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện T: Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại do Bà K vừa là người đại diện theo ủy quyền cho ông H, vừa tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày yêu cầu đối lập ảnh hưởng đến quyền lợi của ông H; đình chỉ phần yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông H nhưng lại tuyên ông H được quyền khởi kiện lại là không phù hợp với quyết định của bản án; thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Luật sư Trịnh Thị Phương P bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Phạm Thị X đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố, yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị X, sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Phạm Thị X với bà Phạm Thị Thu K được Phòng Công chứng T chứng nhận số 6141 quyền số 01/2017 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/11/2017, thửa đất số 1952, tờ bản đồ số 4, diện tích 2236m<sup>2</sup> tại ấp 5, xã N, huyện T, tỉnh Long An. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/3/2018 của Phòng Công chứng T, số 1355, quyền số 01/2018 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên tặng cho bà Phạm Thị Thu K, ông Châu Ngọc L và bên được tặng cho ông Châu Ngọc H. Bà X đồng ý trả cho Bà K số tiền 150.000.000 và lãi suất theo quy định của pháp luật từ ngày 30/11/2017 đến ngày xét xử. Bà X không yêu cầu hủy bản án của Tòa án nhân dân huyện T.

Bị đơn bà Phạm Thị X thống nhất với lời trình bày của Luật sư, không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thu K vẫn giữ yêu cầu kháng cáo: Không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà Phạm Thị X; không đồng ý hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà và con trai Châu Ngọc H. Tại phiên tòa sơ thẩm, do không am hiểu pháp luật nên bà mới trình bày đồng ý hủy hai hợp đồng nêu trên.

Tại phiên tòa ngày 10/02/2023, nguyên đơn ông Châu Ngọc H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà Phạm Thị X giao phần diện tích đất còn thiếu có diện tích 627,2m<sup>2</sup>, thửa 1952, tờ bản đồ số 4 tại ấp 5, xã N, huyện T, tỉnh Long An. Phiên tòa ngày 16/02/2023, ông Châu Ngọc H thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà Phạm Thị X hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất một phần thửa 1952, diện tích đo đạc thực tế 498m<sup>2</sup> (Theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính do Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất T đo đạc, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại huyện T phê duyệt ngày 31/5/2021), đơn giá theo Chứng thư thẩm định giá ngày 17/6/2021 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá VT: 630.000 đồng/m<sup>2</sup> x 498,3m<sup>2</sup> = 313.929.000 đồng. Ông H không có yêu cầu đối với giá trị cây trồng và tài sản trên đất.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị X, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thu K; kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Xét kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị X và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thu K có phần liên quan đến nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nên có căn cứ chấp nhận một phần.



Kiểm sát viên phân tích kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng nghị, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị X, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thu K; kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An được làm đúng theo quy định tại Điều 272, 279 và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị M, bà Phạm Thị Hồng O, ông Bùi Văn P, Văn Phòng Công chứng T, bà Trần Thị Hoàng Y, ông Nguyễn Văn N vắng mặt nhưng đã được tổng đạt thủ tục hợp lệ. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người này.

[3] Qua xem xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị X, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thu K; kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An, thấy rằng:

[3.1] Ông Châu Ngọc H khởi kiện bà Phạm Thị X, yêu cầu Bà X tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao diện tích 627,2m<sup>2</sup> còn lại (2236m<sup>2</sup>- 1608,2m<sup>2</sup>) thuộc một phần thửa 1952, tờ bản đồ số 4 tại ấp 5, xã N, huyện T, tỉnh Long An và phải bồi thường số tiền 12.000.000 đồng. Ông H ủy quyền cho bà Phạm Thị Thu K tham gia tố tụng. Tại phiên tòa sơ thẩm, Bà K đại diện ông H vẫn giữ yêu cầu khởi kiện. Về tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, Bà K đồng ý theo yêu cầu phản tố của Bà X là hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/11/2017 giữa bà với bà Phạm Thị X tại Văn Phòng Công chứng T và hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/3/2018 giữa bà Phạm Thị Thu K, ông Châu Ngọc L với ông Châu Ngọc H tại Phòng Công chứng T. Như vậy, Bà K vừa đại diện cho ông H với tư cách nguyên đơn, vừa trình bày ý kiến của bà với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan làm quyền lợi của họ đối lập.

Tại điểm a khoản 1 Điều 87 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định những người sau đây không được làm người đại diện: “Nếu họ cũng là đương sự trong cùng một vụ việc với người được đại diện mà quyền và lợi ích hợp pháp của họ đối lập với quyền và lợi ích hợp pháp của người được đại diện”. Bà K vừa là người đại diện theo ủy quyền của ông H vừa là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án trình bày yêu cầu đối lập, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông H nên không đảm bảo về mặt tố tụng.

[3.2] Tại phiên tòa sơ thẩm, Bà K là người đại diện theo ủy quyền của ông Châu Ngọc H rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bà Phạm Thị X bồi thường tiền hoa lợi trên đất 3 năm, số tiền 12.000.000 đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu này của ông H là có căn cứ. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm

tuyên “ông H được quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật” là không phù hợp vì quyết định của bản án sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị X với bà Phạm Thị Thu K ngày 30/11/2017 và hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/3/2018 giữa bên tặng cho bà Phạm Thị Thu K, ông Châu Ngọc L và bên được tặng cho ông Châu Ngọc H. Như vậy, ông H không còn là chủ sử dụng thửa đất 1952, Bà X không có xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H nên ông H không có quyền khởi kiện yêu cầu Bà X bồi thường thiệt hại do có hành vi chiếm giữ đất.

[3.3] Về việc thu thập chứng cứ: Bản án sơ thẩm nhận định ... “*Theo bản vẽ khu A có diện tích 498,3m<sup>2</sup> là do Bà X chỉ ranh cho cơ quan chuyên môn đo đạc. Nhìn bản vẽ thì Bà X chỉ ranh đo vẽ không đúng với thực tế. Nên Hội đồng xét xử tính diện tích nguyên thửa*”... Từ đó bản án sơ thẩm buộc bà Phạm Thị X phải hoàn trả cho bà Phạm Thị Thu K, ông Châu Ngọc L số tiền 1.408.680.000 đồng là giá trị của 2236m<sup>2</sup> đất, thuộc thửa đất số 1952, tờ bản đồ số 4, tại ấp 5 xã N, huyện T, tỉnh Long An là không có cơ sở vững chắc vì theo Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất T đo đạc, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại huyện T phê duyệt ngày 31/5/2021 thể hiện diện tích thực tế thửa 1952 là 2106,5m<sup>2</sup> (trong đó khu A diện tích 498,3m<sup>2</sup>, khu B diện tích 1608,2m<sup>2</sup>). Căn cứ Chứng thư thẩm định giá ngày 17/6/2021 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá VT, giá trị quyền sử dụng đất thửa 1952, diện tích 2106,5m<sup>2</sup> là 1.327.095.000 đồng. Nếu có căn cứ cho rằng bị đơn chỉ ranh đất không đúng với thực tế, lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm phải xác minh, thu thập thêm chứng cứ về ranh đất để xác định diện tích thực tế thửa 1952, xác định diện tích thực tế phần đất gia đình Bà X đang quản lý sử dụng mới có đủ căn cứ để giải quyết vụ án.

[3.4] Ngoài ra bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị X về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Phạm Thị X với bà Phạm Thị Thu K ngày 30/11/2017 và hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/3/2018 giữa bên tặng cho bà Phạm Thị Thu K, ông Châu Ngọc L và bên được tặng cho ông Châu Ngọc H, đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng: Buộc bà Phạm Thị X phải hoàn trả cho bà Phạm Thị Thu K, ông Châu Ngọc L số tiền 1.408.680.000 đồng giá trị đất 2236m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 1952 tờ bản đồ số 4 tại ấp 5 xã N, huyện T, tỉnh Long An. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm không tuyên buộc ông Châu Ngọc H có trách nhiệm giao một phần thửa đất số 1952, thuộc khu B có diện tích 1608,2m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 4 tại ấp 5 xã N, huyện T, tỉnh Long An, theo Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất T đo đạc, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại huyện T phê duyệt ngày 31/5/2021 cho bà Phạm Thị X. Việc không tuyên trong bản án nội dung này dẫn đến bản án khó thi hành được trên thực tế.

[3.5] Từ những phân tích trên thấy rằng các vi phạm của Tòa án cấp sơ thẩm là nghiêm trọng làm ảnh hưởng đến quyền lợi chính đáng của các bên đương sự và không thể khắc phục được tại cấp phúc thẩm nên không thể sửa bản án sơ thẩm như kháng cáo của Bà X và Bà K. Cần chấp nhận kháng nghị số 133/QĐ-VKS-DS

ngày 29/9/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An, hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục chung.

[4] Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng: Được quyết định khi giải quyết lại vụ án.

[5] Về án phí phúc thẩm: Các đương sự kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị X và bà Phạm Thị Thu K.

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 84/2022/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Long An.

Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện T giải quyết lại vụ án.

Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Được quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự kháng cáo không phải chịu.

Hoàn trả cho bà Phạm Thị Thu K 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002631 ngày 21/9/2022 Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành.

#### **Nơi nhận:**

- TANDCC tại Tp. HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Đinh Thị Ngọc Yến**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ      THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Văn Thu      Trịnh Thị Phúc**

**Đinh Thị Ngọc Yến**



