TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH AN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 21/2026/DS-PT
Ngày: 08/01/2026
V/v: Tranh chấp hợp đồng dân sự về trao đổi tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại quyền sử dụng đất từ hợp đồng hoán đổi (trao đổi) tài sản, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Bích Vân

Các thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Út Mẫn

Bà Nguyễn Diệu Hiền

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Phạm Nhựt Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:*** Ông Cao Phương B - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 01 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 242/2025/TLPT-DS, ngày 08 tháng 10 năm 2025, về: *"Tranh chấp hợp đồng dân sự về trao đổi tài sản, hợp đồng chuyển nhượng về quyền sử dụng đất, đòi lại quyền sử dụng đất từ hợp đồng hoán đổi (trao đổi) tài sản, yêu cầu công nhận về quyền sử dụng đất".*

Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 10/7/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 399/2025/QĐPT-DS ngày 19 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đỗ Xuân M, sinh năm 1955 (chết năm 2022)

- *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông M gồm:*

1.1. Bà Trương Mùa X (là vợ ông M), sinh năm 1954. Vắng mặt.

1.2. Chị Đỗ Thị Ngọc T, sinh năm 1982. Vắng mặt.

1.3. Anh Đỗ Văn C, sinh năm 1984. Vắng mặt.

1.4. Chị Đỗ Thị Ngọc H, sinh năm 1986. Vắng mặt.

1.5. Anh Đỗ Văn L, sinh năm 1988. Vắng mặt.

1.6. Anh Đỗ Văn H1, sinh năm 1991. Vắng mặt.

1.7. Anh Đỗ Văn T1, sinh năm 1993. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp D, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ hiện nay: Khu phố D, C, đặc khu P, tỉnh An Giang.

- *Người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là*: Ông Lâm Văn S, sinh năm 1974. Theo văn bản ủy quyền ngày 11-7-2024. Có mặt.

Địa chỉ (cũ): Số I, đường T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ hiện nay: Số G, T, phường T, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Ông Trần Quốc D, sinh năm 1969. Vắng mặt.

Địa chỉ (cũ): Ấp D, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ hiện nay: Khu phố D, C, đặc khu P, tỉnh An Giang.

- *Người đại diện theo uỷ quyền của ông D là:* Ông Ngô Việt B1, sinh năm 1980. Có mặt.

Địa chỉ: Văn phòng L2 chi nhánh C4, thuộc đoàn Luật sư Thành phố H.

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

3.1. Bà Bùi Thanh T2, sinh năm 1973 (vợ ông D). Vắng mặt.

3.2. Anh Trần Quốc C1, sinh năm 1992. Vắng mặt.

3.3. Chị Trần Thanh M1, sinh năm 1994. Vắng mặt.

3.4. Anh Trần Quốc T3, sinh năm 1996. Vắng mặt.

Địa chỉ (cũ): Ấp D, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ hiện nay: Khu phố D, C, đặc khu P, tỉnh An Giang.

3.5. Bà Trương Mùa X, sinh năm 1954. Vắng mặt.

3.6. Chị Đỗ Thị Ngọc T, sinh năm 1982. Vắng mặt.

3.7. Anh Đỗ Văn C, sinh năm 1984. Vắng mặt.

3.8. Chị Đỗ Thị Ngọc H, sinh năm 1986. Vắng mặt.

3.9. Anh Đỗ Văn L, sinh năm 1988. Vắng mặt.

3.10. Anh Đỗ Văn H1, sinh năm 1991. Vắng mặt.

3.11. Anh Đỗ Văn T1, sinh năm 1993. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: như nêu trên.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà X, chị T, anh C, chị H, anh L, anh H1, anh T1:* Ông Lâm Văn S, sinh năm 1974. Theo văn bản ủy quyền ngày 11-7-2024. Có mặt.

Địa chỉ như trên.

4. Người kháng cáo: Ông Trần Quốc D - là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nguyên đơn ông Đỗ Xuân M và người đại diện theo uỷ quyền trình bày: Năm 1984 vợ chồng ông M có khai khẩn một thửa đất tại ấp D, xã C, huyện P để lập vườn. Năm 1993 được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy bìa xanh), thuộc thửa số 27, tờ bản đồ số 9. Năm 1999 vợ chồng ông M có thỏa thuận bằng lời nói đổi đất với ông Trần Quốc D ngang 50m, dài giáp núi 180m, diện tích 9.000m^2, đổi bằng 05 cuộn kẽm gai và khi nào ông M cần chạy nước tưới tiêu thì ông D phải chạy thời hạn 02 năm. Sau khi thỏa thuận xong, ông D không thực hiện giao 05 cuộn kẽm gai cho ông M và chỉ chạy nước được 02 lần trong 02 ngày thì ngưng, ông D tự ý rào đất và lấn chiếm thêm của ông M chiều ngang 10m, đầu trên khoảng 18m. Vợ chồng ông M cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ giấy xanh sang giấy đỏ ngày 29/3/2004. Năm 2006 ông M tranh chấp với ông D tại ủy ban xã, yêu cầu ông D trả đất, đồng ý bồi thường cây trồng trên đất cho ông D nhưng hòa giải không thành. Theo đơn khởi kiện ngày 08/7/2008 ông Đỗ Xuân M yêu cầu Tòa án giải quyết hủy bỏ thỏa thuận với ông Trần Quốc D, buộc ông D trả lại diện tích đất 9.000m^2 trong tổng diện tích đất 27.012m^2, thửa số 27, tờ bản đồ số 09, tại ấp D, xã C, thành phố P, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M989920, được UBND huyện P cấp ngày 29/3/2004, do ông M đứng tên chủ sử dụng.

Theo người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Đỗ Xuân M - người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông Đỗ Xuân M, bà Trương Mùa X là vợ chồng, sống chung sinh được 06 người con gồm: Đỗ Thị Ngọc T, Đỗ Văn C, Đỗ Thị Ngọc H, Đỗ Văn L, Đỗ Văn H1, Đỗ Văn T1. Cụ ông Đỗ Xuân Đ (chết 2010) là cha ông Mạn, cụ bà Hà Thị N là mẹ (chết 1990).

Nguồn gốc diện tích đất 27.012m^2, thửa số 27, tờ bản đồ số 09, tại ấp D, xã C, thành phố P, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 989920, được UBND huyện P cấp ngày 29/3/2004, do ông M đứng tên chủ sử dụng, là do gia đình ông M tự khai phá để lập vườn, làm nhà ở. Vào năm 1999 ông M có thỏa thuận bằng lời nói với ông Trần Quốc D về việc ông D phải bơm nước cho ông M trong thời gian 02 năm, từ năm 1999 đến 2001, bên ông D phải mua và giao cho ông M 05 cuộn dây kẽm gai, để ông M rào đất. Đổi lại cho ông D, thì ông M sẽ giao cho ông D diện tích đất 9.000m^2, trong tổng diện tích đất 27.012m^2 trong giấy chứng nhận cấp cho ông M như nêu trên, vị trí đất nằm sát với ranh giới đất của ông D.

Thời điểm hoán đổi thì đất ông M có trồng hoa màu ngắn ngày, ngoài ra không có công trình xây dựng, cây trồng vật kiến trúc khác. Quá trình sử dụng đất ông D trồng thêm một số cây như: Tiêu, Đ1, D1, M2, T4 vàng và một số cây trồng khác, trong khu vực đất không có mồ mả. Quá trình Tòa án thẩm định tại chỗ theo biên bản ngày 21/11/2024, ông D nói trong đất có 01 ngôi mộ vô chủ là không đúng, do ông D cho rằng có mô đất (phần đất nhô lên) thì cho rằng ngôi mộ để nại ra thêm tình tiết mới. Vị trí vườn cây ông D bơm nước tưới rẫy nằm sát với đất ông D, ông D chỉ bơm cho ông M được 02 ngày rồi ngưng không bơm nữa và không thực hiện việc giao cho ông M 05 cuộn dây kẽm gai như thỏa

thuận. Theo ông D nói, ông D có mua 05 cuộn kẽm gai để giao cho ông M, nhưng để tại nhà ông D là không đúng, ông D mua giao thì phải đem đến nhà cho ông M mới đúng.

Do ông D không thực hiện đúng thỏa thuận bơm nước trong 02 năm và giao 05 cuộn kẽm gai cho ông M, nên ông M đổi ý đòi lại đất thì ông D không trả. Ông M có làm đơn gửi đến Ban nhân dân ấp 4, và UBND xã C hòa giải nhưng không thành, ông M tiếp tục khởi kiện đến Tòa án để đòi lại đất đến nay. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 989920, được UBND huyện P cấp ngày 29/3/2004, do ông M đứng tên chủ sử dụng, là cấp cho cá nhân không phải hộ gia đình, do mẫu giấy nhà nước làm. Vì thời điểm này thành viên của Hộ gia đình ông M có một số người con chưa đủ tuổi, thủ tục làm giấy không đăng ký hộ gia đình.

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 18/8/1999, có ông M ký tên bên sang nhượng, còn bên nhận sang nhượng là ông D ký tên, ông Nguyễn Hữu B2 - nguyên địa chính xã C ký, ông Nguyễn Văn L1 - Trưởng ấp ký, được UBND xã C cũ xác nhận ngày 23/8/1999. Biên bản xác định ranh giới lập ngày 18/8/1999, vẽ tay hình thể đất ghi cạnh chiều ngang 50m x dài 180m. Nguyên đơn khẳng định đây là những hợp đồng giả mạo, do ông D tự làm để mục đích tách thửa đất, ông M không ký tên vào những loại giấy tờ trên. Tòa án có trưng cầu giám định nhưng không kết luận được có phải chữ ký của ông M hay không. Theo lời khai của ông D lập hợp đồng trên nhằm mục đích đi làm thủ tục tách thửa đất, không có việc các bên thực hiện giao dịch chuyển nhượng.

Thống nhất theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 21/11/2024, Tờ trích đo địa chính số TĐ 252-2024 do Chi nhánh Văn phòng Đ2 ngày 18/12/2024 và theo chứng thư định giá ngày 13/01/2025 của Công ty TNHH MTV Đ3, để làm cơ sở để xét xử. Hiện nay gia đình bà X đang giữ bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M, cam kết không thực hiện tất cả các giao dịch dân sự có liên quan đến quyền sử dụng đất cho đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện nguyên đơn yêu cầu: Rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với ông D về việc yêu cầu trả lại diện tích đất 4.223,7m^2, chỉ yêu cầu vợ chồng ông Trần Quốc D, bà Bùi Thanh T2 trả lại phần đất theo đo dạc thực tế có diện tích 4.776,3m^2. Đồng thời yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 18/8/1999, có chữ ký ông M bên sang nhượng, còn bên nhận sang nhượng là ông D ký tên, có ông Nguyễn Hữu B2 - nguyên địa chính xã C ký, có ông Nguyễn Văn L1 - Trưởng ấp ký, được UBND xã C xác nhận ngày 23/8/1999. Đối với cây trồng trên đất, đồng ý hoàn trả giá trị theo chứng thư định giá ngày 13/01/2025. Yêu cầu Tòa án bác bỏ yêu cầu phản tố của ông D.

- Theo bị đơn (có yêu cầu phản tố) ông Trần Quốc D trình bày: Đầu năm 1999, giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông M có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 9.000m^2 (đo thực tế 4.776,3m^2), thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 19, nằm trong tổng diện tích 27,012m^2 đất của ông M, được cấp giấy năm 1993, tọa lạc tại ấp D, xã C. Đổi lại ông D chạy tưới nước

cho ông M 02 năm kể từ ngày bàn giao đất, hai bên đã bàn giao đất, ông D đã trồng trọt và đóng đầy đủ các khoản thuế đối với diện tích đất này. Ngày 18/8/1999, ông M có lập đơn xin chuyển quyền sử dụng đất cho ông D có nội dung *"Hiện nay cháu tôi không có đất sản xuất, nên tôi cho lại cháu tôi để sử dụng"* có chữ ký ông M, được Ấ và X1 xác nhận, trong đơn không đề cập đến nghĩa vụ, điều kiện khác. Các bên có làm biên bản xác định ranh giới sử dụng đất, có xác nhận của Ấ, xã C. Ngày 18/8/1999 ông D có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông M, ngày 23/8/1999 được UBND xã C xác nhận, khi làm hợp đồng thì ông M đã thế chấp bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng, nên không làm thủ tục sang tên được, khi ông M giải ngân trong Ngân hàng xong thì đất được đổi sang giấy bìa đỏ nằm trong ranh rừng nên không chuyển nhượng được. Ông đã sử dụng đất ổn định, ông M không có ngăn cản. Ông bơm nước cho con ông M là vợ chồng chị T2, anh C2 tưới tiêu và sinh hoạt trong thời gian họ sinh sống tại đây, sau đó không ai sinh sống nên không tiến hành bơm nước nữa. Năm 2006 thì ông M tranh chấp, yêu cầu ông D trả lại toàn bộ diện tích đất.

Ông Trần Quốc D và bà Bùi Thanh T2 là vợ chồng, sống chung sinh được 03 người con gồm: Trần Quốc C1, Trần Thanh M1, Trần Quốc T3. Nguồn gốc diện tích đất 4.776,3m^2 có tranh chấp với gia đình ông M, đất này trước đây là đất rừng do bên ông M chỉ cho ông D vào phát dọn canh tác. Việc bơm nước không biết giá để quy đổi ra thành bao nhiêu tiền, đồng thời phải giao cho ông M 05 cuộn chì gai, không nhớ giá tiền, không nhớ mua cửa hàng nào, mỗi cuộn là 42 kg, 47 kg, 48 kg, 45 kg, 43 kg. Ông D mua xong mang về nhà ông D, để cặp hông nhà theo yêu cầu của ông M, ông M nói sẽ ghé nhận lấy rào đất luôn, vì thời điểm này ông M nói bận việc gia đình. Ông M cũng không ghé lấy, một thời gian sau có ông Trần Văn C3 đến nhà ông D, thấy 05 cuộn dây kẽm gai này ông C3 mới hỏi mượn về rào đất, sau này ông M cần thì mua trả lại. Việc thỏa thuận giữa ông M hai bên có làm giấy tay, ông M giữ nhưng sao đó ông M nói bị mất. Thời điểm giữa ông D với ông M thỏa thuận với nhau thì hiện trạng đất là khu rừng, không có thành quả lao động của gia đình ông M. Ông D vào sử dụng bỏ ra nhiều công sức để phát dọn, tôn tạo, rào đất bằng dây kẽm gai trụ bằng gỗ, ông D trồng hàng Tràm bông vàng giới hạn ranh đất, còn lại là đất của ông M, ông lập vườn trồng tiêu và một số loại cây trồng khác, là toàn bộ cây trồng trên đất là do ông D trồng.

Theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 21/11/2024, Tờ trích đo địa chính số TĐ 252-2024 do Chi nhánh Văn phòng Đ2 ngày 18/12/2024, ông D xác định là vị trí đất tranh chấp có 01 khu mộ vô chủ, bằng đất tại vị trí có các điểm 8, 9, 10, 11. Đồng thời thống nhất làm cơ sở để xét xử. Đất tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M được cấp năm 1993 và cấp đổi ngày 29/3/2004. Ông D sử dụng đến năm 2006 thì bên ông M tranh chấp, đòi lại đất cho đến nay.

Quá trình hoán đổi thì ông D và ông M có lập đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 18/8/1999, có ông M ký tên bên sang nhượng, còn bên nhận sang nhượng là ông D ký tên. Trong đơn này có nhờ ông Nguyễn Hữu B2 - nguyên địa chính xã C lập, hiện ông B2 vẫn sinh sống tại địa phương, ông

Nguyễn Văn L1 - Trưởng ấp ký, được UBND xã C xác nhận ngày 23/8/1999. Biên bản xác định ranh giới lập ngày 18/8/1999 vẽ tay hình thể đất ghi cạnh chiều ngang 50m x dài 180m là không đúng với vị trí, diện tích theo thẩm định. Ông D khẳng định diện tích thỏa thuận hoán đổi với ông M là 4.776,3m^2 không phải 9.000m^2, việc ông B2 vẽ 9.000m^2 là vẽ sai diện tích. Trong biên bản xác định ranh giới, có ông Nguyễn Văn L1 - Trưởng Ấp D, ông Nguyễn Hữu B2 và ông Nguyễn Văn H2 - nguyên Chủ tịch xã C ký. Vào ngày 18/8/1999 giữa ông D với ông M lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của nhà nước, hợp đồng có UBND xã C xác nhận vào ngày 23/8/1999. Tuy ông D và ông M lập hợp đồng, xã xác nhận ngày 23/8/1999 nhưng thực tế không thực hiện việc chuyển nhượng đất mà đây là thủ tục để bên ông M tách thửa quyền sử dụng đất đã hoán đổi, do ông M đi thế chấp tại Ngân hàng và thời gian sau thì hai bên xảy ra tranh chấp nên chưa tách thửa cho ông D cho đến nay.

Ông D bơm nước tưới rẫy cho con ông M đủ 02 năm đầu sau đó thì tiếp tục bơm rất nhiều lần nhưng không nhớ, mỗi khi yêu cầu thì ông D bơm nước, được một thời gian không nhớ bao lâu, do máy bơm bị hư không bơm nước được, hơn nữa trong lúc ông D đang bơm nước thì ông M nói không cần bơm nước nữa, không lấy dây chì (cuộn kẽm gai) mà đòi lấy lại đất nên các bên xảy ra tranh chấp cho đến nay. Ngoài ra, năm 1999 ông M có yêu cầu ông D thực hiện nghĩa vụ nộp thuế nhà nước cho ông M gồm 02 thửa đất, việc đóng thuế cũng theo yêu cầu của nhà nước, muốn làm hợp đồng chuyển nhượng tách thửa thì địa chính yêu cầu ông D phải nộp thuế còn nợ.

Vụ án được Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc xét xử lần đầu theo Bản án số 28/2017/DS-ST ngày 02/6/2017 và cấp Phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử theo Bản án số 174/2017/DS-PT ngày 22/9/2017. Sau khi bản án có hiệu lực, ông D yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc thi hành bản án, có ra quyết định thi hành án và làm thủ tục gửi qua Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện thủ tục tách thửa. Nhưng do đất tranh chấp dính vào ranh rừng quốc gia, không tách thửa để thi hành án được. Sau đó thì Tòa án cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 261/2018/DS-GĐT ngày 24/8/2018 hủy toàn bộ hai bản án của cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại cho đến nay. Hiện tại toàn bộ diện tích đất tranh chấp 4.776,3m^2 ông D vẫn quản lý, sử dụng không thực hiện bất kỳ giao dịch dân sự nào đối với thửa đất này, chỉ có thỏa thuận với các con trong gia đình sau khi cấp giấy tờ xong thì cho lại con.

Nay yêu cầu chấp nhận đơn phản tố công nhận hợp đồng xã C xác nhận ngày 23/8/1999 và công nhận cho ông D được quyền sử dụng diện tích đất 4.776,3m^2. Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thanh T2, anh Trần Quốc C1, chị Trần Thanh M1, anh Trần Quốc T3: Thống nhất với yêu cầu, lời trình bày của ông D, ngoài ra không yêu cầu gì khác.

**** Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2017/DS-ST ngày 02/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đã xét xử và quyết định***: Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Xuân M về việc yêu cầu ông

Trần Quốc D giao trả diện tích đất 3.159,4m^2; Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M đối với ông D. Công nhận cho ông D được quyền sử dụng diện tích 5.840,6m^2 (trong đó có diện tích 4.736,2m^2 nằm trong giấy CNQSD đất ngày 29/3/2004 do ông M đứng tên); Buộc ông M làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất diện tích 4.736,2m^2 trong giấy chứng nhận của ông M. Trường hợp ông M không thực hiện thì căn cứ vào bản án yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tiến hành tách giấy theo quy định pháp luật. Ngoài ra còn tuyên về án phí và chi phí tố tụng.

* ***Theo Bản án dân sự phúc thẩm số 174/2017/DS-PT ngày 22/9/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đã xét xử và quyết định***: Không chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Xuân M và bà Trương Mùa X; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2017/DS-ST ngày 02/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

* ***Theo Quyết định giám đốc thẩm số 261/2018/DS-GĐT ngày 24/8/2018 của Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định***: Chấp nhận Kháng nghị số 109/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 18/6/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ CHí Minh; Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 174/2017/DS-PT ngày 22/9/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang và Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2017/DS-ST ngày 02/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang để giải quyết lại theo quy định pháp luật.

**** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST, ngày 10/7/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2, tỉnh An Giang đã xét xử, quyết định:***

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Xuân M và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông M gồm: Bà Trương Mùa X, chị Đỗ Thị Ngọc T, anh Đỗ Văn C, chị Đỗ Thị Ngọc H, anh Đỗ Văn L, anh Đỗ Văn H1, anh Đỗ Văn T1 về việc hủy bỏ giao dịch trao đổi tài sản bằng lời nói giữa ông Đỗ Xuân M xác lập với ông Trần Quốc D vào năm 1999.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã C xác nhận ngày 23-8-1999 thể hiện bên chuyển nhượng là Đỗ Xuân M và bên nhận chuyển nhượng đất là Trần Quốc D về việc chuyển nhượng diện tích đất ghi là 9.000m^2 đất tại Ấp D, xã C, thành phố P là vô hiệu do giả tạo.

Buộc ông Trần Quốc D, bà Bùi Thanh T2 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (Trần Quốc C1, Trần Thanh M1, Trần Quốc T3) phải giao trả lại cho những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông M gồm: Bà Trương Mùa X, chị Đỗ Thị Ngọc T, anh Đỗ Văn C, chị Đỗ Thị Ngọc H, anh Đỗ Văn L, anh Đỗ Văn H1, anh Đỗ Văn T1 quyền sử dụng đất diện tích 4.776,3m^2 trong đó diện tích 1243,2m^2 thuộc thửa đất 28, tờ bản đồ số 2 và diện tích 3.533,1m^2 thuộc thửa đất 41, tờ bản đồ số 2, nằm trong tổng diện tích đất 27.012m^2, thuộc thửa số 27, tờ bản đồ số 09, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 989920, do UBND huyện P cấp ngày 29/3/2004, do Hộ ông Đỗ Xuân M đứng tên chủ sử dụng đất *(Vị trí, số đo từng cạnh thửa đất theo tờ trích đo địa chính số: TĐ 252-2024 do Chi nhánh Văn phòng Đ2 duyệt vào ngày 18/12/2024).*

Ghi nhận sự tự nguyện của ông M gồm: Bà Trương Mùa X, chị Đỗ Thị Ngọc T, anh Đỗ Văn C, chị Đỗ Thị Ngọc H, anh Đỗ Văn L, anh Đỗ Văn H1, anh Đỗ Văn T1 về việc hỗ trợ cho bị đơn ông Trần Quốc D, vợ là bà Bùi Thanh T2 giá trị cây trồng và hoa màu trên đất trị giá bằng 722.450.000đ (bảy trăm hai mươi hai triệu, bốn trăm năm mươi nghìn đồng).

Không chấp nhận các yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Quốc D, về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã C xác nhận ngày 23/8/1999, giữa bên chuyển nhượng là Đỗ Xuân M và bên nhận chuyển nhượng đất là ông Trần Quốc D và không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Quốc D, về việc công nhận diện tích đất 4.776,3m^2 cho ông D tiếp tục quản lý, sử dụng.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Xuân M và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông M về việc buộc ông Trần Quốc D trả lại diện tích đất 4.230,8m^2.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, lãi suất chậm trả và báo quyền kháng cáo cho đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 17/7/2025 ông Trần Quốc D kháng cáo với nội dung: Ông đã tưới nước cho ông M 02 năm, nên năm 2005 mới có việc phân ranh giới. Ông với ông M không có thỏa thuận giao cuộn kẽm gai cho ông M nên trong biên bản xác minh ngày 18/8/1999 không có ghi nhận nội dung này. Năm 2001 ông M xin 05 cuộn kẽm gai, nể tình ông M cho đất nên ông mới đồng ý, có ông C3 làm chứng việc ông mua kẽm gai giao cho ông M, ông M không lấy nhưng năm 2005 ông đã rào ranh đất bằng kẽm gai, nên ông đã thực hiện xong việc giao 05 cuộn kẽm gai cho ông M. Bà X biết ông M giao đất và biết hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 23/8/1999 giữa ông D với ông M nhưng bà X không phản đối; Thời điểm ký hợp đồng thì ông M thế chấp giấy chứng nhận cho Ngân hàng, khi ký hợp đồng ở xã thì ông D mới biết, năm 2003 thì ông M xóa thế chấp, năm 2004 thì được đổi giấy mới, năm 2005 ông M chia ranh cho ông D sử dụng đất. Yêu cầu cấp phúc thẩm Sửa bản án sơ thẩm: Bác bỏ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông D, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/8/1999 giữa ông D với ông M có hiệu lực pháp luật; Công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho ông D với diện tích là 4.736,2m^2; Trường hợp tòa án tuyên hủy bỏ giao dịch giữa ông với ông M thì đề nghị tòa phúc thẩm tuyên phía ông M phải trả lại giá trị đất theo kết quả thẩm định ngày 13/01/2025 với tổng giá trị là 36.544.700.000đ. Ngoài ra, không kháng cáo nội dung nào khác.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Phía nguyên đơn – Người đại diện theo ủy quyền trình bày*: Giữ nguyên như lời trình bày như tại cấp sơ thẩm. Không đồng ý thỏa thuận với bị đơn. Khi ông D không bơm nước đầy đủ và không giao kẽm gai thì ông M đã tranh chấp nhưng không đưa ra chính quyền, đến năm 2004 thì các bên đã tranh chấp nhiều

(gay gắt) hơn và đến năm 2006 thì xã có giải quyết; Do ông D không bơm nước đủ 02 năm cho ông M và không giao 05 cuộn kẽm gai nên ông M không có làm giấy xác nhận gì cho ông D về việc giao nhận này, còn đất thì ông M đã giao cho ông D từ năm 1999. Từ khi tranh chấp với ông D cho đến nay gia đình ông M chịu rất nhiều thiệt hại vì không sử dụng được đất, không làm được bất cứ thủ tục gì trên giấy chứng nhận, ông D chiếm dụng đất nên gia đình ông M mới là người bị thiệt hại.

- *Bị đơn – Người đại diện theo ủy quyền trình bày*: Chấm dứt tư cách luật sư và không yêu cầu luật sư bảo vệ quyền và lợi ích tại phiên tòa. Chỉ tham gia với tư cách đại diện theo ủy quyền của ông D.

Hợp đồng chuyển nhượng được ký là nhằm hợp thức hóa đối với hợp đồng trao đổi đất. Ông D bơm nước thì không có xác nhận của ông M bằng văn bản. Các bên không có thỏa thuận chuyển nhượng đất, mà chỉ hoán đổi đất để lấy nước tưới tiêu trong 2 năm, còn 05 cuộn kẽm gai thì phát sinh sau này, thời điểm ký hợp đồng thì không có 05 cuộn kẽm gai. Ông D có mua 05 cuộn kẽm gai để ở nhà của ông D. Giữa ranh đất của ông D và ông M thì ông D đã rào 02 cuộn kẽm gai, còn 03 cuộn thì ông M không nhận, nên ông D cho ông C3 mượn. Yêu cầu áp dụng Điều 131, Điều 146 BLDS năm 1995 và Án lệ 14/2017 và 04/2016 chấp nhận các nội dung kháng cáo của ông D. Tại phiên tòa sơ thẩm có yêu cầu bồi thường thiệt hại nhưng không được xem xét.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án: Về thủ tục tố tụng, việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và những người tham gia tố tụng trong vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án tại phiên tòa phúc thẩm đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

Về nội dung vụ án và đề nghị hướng giải quyết: Bản án sơ thẩm nhận định và xét xử là có căn cứ và đúng quy định, tuy nhiên cấp phúc thẩm sửa lại phần tuyên án về việc tuyên là hợp đồng hoán đổi vô hiệu. Về yêu cầu bồi thường thiệt tại cấp sơ thẩm ông D không có yêu cầu nên không xem xét; Về công sức quản lý giữ gìn thì ông D được quyền kiện theo quy định. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông D. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST, ngày 10/7/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2, tỉnh An Giang.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và công bố công khai tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ của nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa đã được triệu tập hợp lệ, có đơn yêu cầu giải quyết xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các đương sự đều thừa nhận năm 2004 ông Đỗ Xuân M đã thanh toán nợ cho Ngân hàng và hiện nay gia đình ông M đang giữ bản gốc giấy CNQSD đất. Do đó, không cần thiết xác minh thu thập chứng cứ liên quan đến ngân hàng.

[2] *Về phần đất tranh chấp*: Theo đo đạc thực tế có diện tích 4.776,3m^2, (trong đó diện tích 1.243,2m^2 thuộc thửa số 28, tờ bản đồ số 2 và diện tích 3.533,1m^2 thuộc thửa số 41, tờ bản đồ số 2) nằm trong tổng diện tích 27.012m^2, mục đích sử dụng cây công nghiệp (CN), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bìa xanh) ngày 11/12/1993 cấp cho ông Đỗ Xuân M đứng tên - BL 140, *(giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đây được viết tắt là: Giấy CNQSD đất)*. Sau đó được cấp đổi thành giấy CNQSD đất số M 989920 do UBND huyện P cấp cho Hộ ông Đỗ Xuân M đứng tên tại thửa số 27, tờ bản đồ 09, diện tích 27.012m^2, mục đích sử dụng cây công nghiệp (BL 12).

Về hiện trạng tài sản trên đất: Không có công trình xây dựng. Có một số cây ăn trái và cây lâu năm do ông Dương T5, có giá trị là 722.450.000đ. Hiện nay phía ông D đang là người quản lý đất và cây trồng trên đất.

Căn cứ biên bản thẩm định tại chỗ ngày 21/11/2024 của Tòa án và Tờ trích đo địa chính số TĐ 252-2024 ngày 18/12/2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập. Chứng thư thẩm định giá ngày 13/01/2025 của Công ty TNHH MTV Đ3.

[3] *Về nội dung vụ án như sau*: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của ông Đỗ Xuân M, nằm trong tổng diện tích 27.012m^2, thửa số 27, tờ bản đồ số 09, theo giấy CNQSD đất cấp cho ông Đỗ Xuân M. Đến năm 1999 giữa ông M với ông Trần Quốc D thỏa thuận về việc: ông Dương B3 nước tưới tiêu cho ông M 02 năm và giao cho ông M 05 cuộn kẽm gai thì ông M sẽ đổi cho ông D được sử dụng phần đất có diện tích 9.000m^2, ngay sau khi thỏa thuận thì ông M đã giao cho ông D được sử dụng đất. Do ông D và ông M có đất giáp ranh với nhau, nên sau khi xác định lại ranh giới thì hiện nay các bên chỉ tranh chấp phần đất theo đo đạc thực tế là 4.776,3m^2. Đến ngày 18/8/1999 lập: "*Biên bản xác định ranh giới sử dụng nhà đất* (BL 15, 16)", vẽ sơ đồ thửa đất có chiều ngang 50m x chiều dài là 180m, có UBND xã xác nhận. Ngày 18/8/1999 có lập "*Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất* (BL 17)" nhưng không nêu rõ diện tích đất là bao nhiêu, không có ghi chiều ngang và chiều dài thửa đất…, có xác nhận của UBND xã ngày 23/8/1999. "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* (BL 18, 19)", hợp đồng theo mẫu đánh máy và không ghi ngày tháng năm, có UBND xác nhận đề ngày 23/8/1999, trong nội dung chỉ ghi thửa đất chuyển nhượng có diện tích là 9.000m^2 ngoài ra các điều khoản khác trong hợp đồng như: Giấy CNQSD đất, tài sản trên đất, giá chuyển nhượng, số tiền, phương thức trả tiền…, đều để trống. Hợp đồng được UBND xã C xác nhận và có ghi rõ "*giấy CNQSD đất đang vay vốn tại Ngân hàng, về điều kiện chuyển nhượng là chuyển đổi"*. Tuy nhiên, ông M không thừa nhận chữ ký trong các văn bản này,

qua kết quả giám định các chứng cứ từ BL 15 - 19 như nêu trên, thì P - Bộ C5 kết luận: "*…do chữ ký dạng viết đơn giản, ký tự ít, đặc điểm đặc trưng riêng biệt ít, do đó không đủ cơ sở giám định*... (BL 46)".

Đây là các tình tiết, chứng cứ được các đương sự trình bày và đã được thu thập trong hồ sơ vụ án.

[4] *Xét kháng cáo của ông Trần Quốc D, HĐXX phúc thẩm nhận thấy:*

[4.1] *Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không ghi ngày tháng năm) được UBND xã xác nhận ngày 23/8/1999 (BL 18, 19), xét thấy như sau*:

- *Về hình thức*: Hợp đồng được lập bằng văn bản có UBND xã chứng thực. Tuy nhiên, hợp đồng không ghi các bên ký kết vào ngày tháng năm nào, trong hợp đồng bỏ trống rất nhiều khoản, mục. Mặc dù, các bên ký kết là "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" nhưng UBND xã lại xác nhận là: "Chuyển đổi". Việc xác nhận của UBND xã là không đúng với hình thức của hợp đồng. Đồng thời, cũng chưa được đăng ký tại cơ quan cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về Đất đai. Do đó, không tuân thủ theo Điều 707 Bộ luật Dân sự 1995 quy định về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- *Về nội dung*: Hợp đồng chỉ ghi thửa đất chuyển nhượng có diện tích 9.000m^2, ngoài ra không ghi giá tiền, phương thức thanh toán, tứ cận thửa đất, tọa lạc tại đâu, đất do ai đứng tên,….Trong nội dung được UBND xã xác nhận là*:"chuyển đổi*". Mặt khác, ông M và ông D đều cho rằng vào năm 1999 các bên thỏa thuận trao đổi quyền sử dụng đất với tài sản khác nên hoàn toàn không có việc giao nhận tiền chuyển nhượng. Do đó, hợp đồng không mang nội dung chuyển nhượng theo quy định tại Điều 708 Bộ luật Dân sự năm 1995.

Hơn nữa, các đương sự cũng khẳng định không có việc chuyển nhượng giao đất nhận tiền. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có thật, mang nội dung giả tạo. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có giá trị pháp lý và bị vô hiệu theo quy định tại Điều 138 Bộ luật Dân sự năm 1995.

[4.2] *Đối với việc thỏa thuận trao đổi (hoán đổi) quyền sử dụng đất với tài sản khác, xét thấy như sau*: Các bên đều thừa nhận có thỏa thuận trao đổi đất vào năm 1999, theo thỏa thuận thì ông M giao đất cho ông D sử dụng, còn ông D có nghĩa vụ bơm nước tưới tiêu 02 năm cho ông M. Đồng thời, ông M còn cho rằng ngoài việc tưới tiêu thì ông D phải giao cho ông M 05 cuộn kẽm gai, nhưng ông D cho rằng giao 05 cuộn kẽm gai là thỏa thuận phát sinh sau. Hội đồng xét xử phúc thẩm phân tích, đánh giá cụ thể như sau:

- *Xét về thỏa thuận tưới tiêu như sau*: Căn cứ trên thực tế thì ông M đã giao đất ngay cho ông D sử dụng trong năm 1999, mặc dù ông D có bơm nước nhưng không có chứng cứ chứng minh đã bơm đủ nước tưới tiêu cho ông M 02 năm như thỏa thuận, ngoài ra cũng không có chứng cứ có giá trị pháp lý chứng

minh ông D đã thực hiện xong nghĩa vụ đối với ông M, trong khi ông M không thừa nhận lời trình bày của ông D. Hơn nữa, cho đến nay ông D vẫn chưa được đăng ký kê khai tên trên hồ sơ địa chính đối với phần đất này.

- *Xét về thỏa thuận giao 05 cuộn kẽm gai như sau*: Căn cứ vào các lời khai của ông D thấy rằng: theo lời khai của ông D ngày 10/11/2008 (BL 29) như sau: "*…Tôi có hứa cho ông 0 vài cuộn chì gai, cách vài tháng sau ông M có vào nhà tôi để đòi vài cuộn chì gai",* ông D còn khai rằng ông M kêu ông rào hết đất, nhưng ông D nói không đủ tiền nên ông M đòi thưa để lấy lại đất; theo Biên bản hòa giải tranh chấp đất ngày 12/9/2006 tại UBND xã (BL 02), có ghi nhận nội dung như sau: "*…ông M có ý kiến: Trước đây tôi có hứa cho ông D khoảng 9.000m^2 đất, ông D có hứa cho tôi 05 cuộn chì gai…; Ý kiến ông D…, đồng ý cho ông M 05 cuộn kẽm gai như đã thỏa thuận….Hội đồng hòa giải xã động viên hai bên thực hiện theo hợp đồng đã thỏa thuận trước đây…*". Qua các chứng cứ này cho thấy, các bên đều thừa nhận trước đây có thỏa thuận trao đổi đất với kẽm gai nhưng ông D chưa giao 05 cuộn kẽm gai cho ông M.

Căn cứ theo "Đơn yêu cầu ngày 12/04/2016 (BL 219)" của ông Trần Quốc D trình bày như sau: "*…Tôi khẳng định việc nhận lời cho ông M kẽm gai là sau này, khi các bên làm hợp đồng chứ không phải ngay từ đầu…*". Như vậy, chính ông D thừa nhận thỏa thuận việc giao kẽm gai là khi làm hợp đồng, Như vậy, tại thời điểm hợp đồng được làm vào năm 1999 thì đã thỏa thuận ông D phải giao kẽm gai cho ông M, nhưng sau đó ông D vẫn chưa giao kẽm gai cho ông M, với lý do ông M không chịu làm biên nhận nên không giao. Như theo Biên bản bản hòa giải ngày 23/6/2011 (BL 101) như sau: "*…Ông D trình bày: Đầu năm 1999 có thỏa thuận đổi đất…vợ chồng ông có trách nhiệm tưới nước cho ông M sử dụng 02 năm và giao cho ông M 05 cuộn kẽm gai. Khi thực hiện tưới nước cho ông M được 02 năm đầu (lúc đó con gái ông M ở trên đất), năm 2001 ông có giao cho ông M 10 cuộn kẽm gai và yêu cầu ông M làm biên nhận, nhưng ông M không làm nên ông không giao…*". Từ đó có cơ sở xác định, giao dịch giữa ông M với ông D là trao đổi đất với tài sản khác, từ khi thỏa thuận là năm 1999 đến khi tranh chấp là năm 2004, thời gian kéo dài là 05 năm nhưng ông D không chứng minh được đã bơm nước tưới tiêu đủ 02 năm và vẫn chưa giao 05 cuộn kẽm gai cho ông M như đã thỏa thuận. Vì vậy, xem như ông D chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trao đổi tài sản với ông M.

Hơn nữa, căn cứ theo Bộ luật Dân sự năm 1995 và Luật Đất đai năm 1993 không quy định về quyền của người có quyền sử dụng đất được đổi đất để lấy một tài sản khác. Đất đai là đối tượng đặc biệt, không phải là loại tài sản thông thường nên mọi giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất phải được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về đất đai. Do đó, giao dịch trao đổi quyền sử dụng đất với tài sản khác giữa ông M với ông D không được pháp luật thừa nhận nên không có giá trị pháp lý ngay tại thời điểm xác lập giao dịch. Mặt khác, tại

thời điểm trao đổi đất thì phần đất của ông M đang thế chấp tại Ngân hàng nhưng lại không có ý kiến của Ngân hàng, nên việc thỏa thuận là trái pháp luật. Cho đến nay cơ quan Nhà nước có thẩm quyền vẫn chưa công nhận cho ông D được quyền sử dụng đối với đất này. Vì vậy, giao dịch hoán đổi đất (trao đổi) với tài sản khác đã vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 1995 nên bị vô hiệu. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông M đối với ông D là phù hợp và áp dụng điều luật quy định về vô hiệu là đúng, nhưng lại tuyên hủy bỏ giao dịch trao đổi tài sản là chưa chính xác, nên cấp phúc thẩm tuyên lại nội dung này trong phần quyết định mà không cần thiết phải sửa bản án sơ thẩm, tuy nhiên cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Về hậu quả pháp lý: Do ông M đã giao đất cho ông D, nên ông D phải có nghĩa vụ trả lại đất cho ông M; Ông M chưa nhận 05 cuộn kẽm gai của ông D nên không phải thực hiện nghĩa vụ giao trả. Đối với việc tưới tiêu nước, ông D không chứng minh được thời gian đã tưới tiêu là bao lâu, cũng như không tính được giá trị thiệt hại. Vì vậy không có cơ sở xem xét trong vụ án này.

[4.3] *Về tài sản trên phần đất tranh chấp, xét thấy như sau*: Ông Dương nhận đất sử dụng là do được ông M giao, nên ông D đã trồng cây trên đất. Từ năm 2004 ông M đã phát sinh tranh chấp nhưng vì vụ án kéo dài đến nay. Trong thời gian tranh chấp thì ông D vẫn quản lý chăm sóc cây trồng trên đất. Vì vậy, cần ghi nhận thành quả lao động của ông D trên đất. Cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của phía ông M về việc trả cho ông D toàn bộ tổng giá trị cây trồng trên đất theo chứng thư thẩm định giá với số tiền là 722.450.000đ là có cơ sở và phù hợp. Theo đó, giữ nguyên hiện trạng cây trồng trên đất để giao cho phía ông M tiếp tục sử dụng.

Xét việc ông D quản lý đất từ năm 1999 đến khi ông M tranh chấp là năm 2004. Ông D được sử dụng đất là do các bên thỏa thuận về việc "trao đổi" lợi ích về tài sản, trước thời điểm ông M giao đất cho ông D thì đã được Nhà nước công nhận đất sử dụng trồng cây công nghiệp, không phải là đất hoang hóa. Ông D được nhận đất sử dụng và khai thác thành quả nhưng lại không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với ông M, nên không làm phát sinh thiệt hại của ông D trong giai đoạn này, vì vậy cấp sơ thẩm không giải quyết là có cơ sở.

Ngoài ra, ông D còn kháng cáo nếu không chấp nhận yêu cầu giao trả đất thì yêu cầu ông M giao trả tiền theo giá trị thẩm định giá là không có cơ sở xem xét, do ông D không có yêu cầu phản tố về nội dung này. Hơn nữa, giao dịch bị vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập nên không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm xác lập. Trường hợp ông D chứng minh có thiệt hại khác thì được khởi kiện để được xem xét trong vụ án khác.

[5] Từ những cơ sở nhận định nêu trên, nhận thấy bản án sơ thẩm tuyên là có căn cứ. Thống nhất với đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát về việc: Không chấp nhận kháng cáo của ông D. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số

05/2025/DS-ST, ngày 10/7/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2, tỉnh An Giang.

[6] *Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm:* Giữ nguyên như bản án sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Số tiền là 300.000đ. Buộc ông Trần Quốc D phải nộp. Theo đó, được khấu trừ vào tạm ứng án phí với số tiền là 300.000đ theo biên lai thu số 0016042, ngày 17/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh An Giang – Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2, tỉnh An Giang (đã thực hiện xong).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Áp dụng các điều: 131, 137, 138, 264, 459, 692, 693, 707, 708 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166 Luật đất đai năm 2013; khoản 21, 25 Điều 3; Điều 26 Luật đất đai năm 2024;

Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326, 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.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Quốc D.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 10/7/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2, tỉnh An Giang.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Xuân M và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M gồm: Bà Trương Mùa X, chị Đỗ Thị Ngọc T, anh Đỗ Văn C, chị Đỗ Thị Ngọc H, anh Đỗ Văn L, anh Đỗ Văn H1, anh Đỗ Văn T1 về việc giao dịch trao đổi tài sản bằng lời nói giữa ông Đỗ Xuân M xác lập với ông Trần Quốc D vào năm 1999 bị vô hiệu.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã C xác nhận ngày 23/8/1999 thể hiện bên chuyển nhượng là Đỗ Xuân M và bên nhận chuyển nhượng đất là Trần Quốc D về việc chuyển nhượng diện tích đất ghi là 9.000m^2 đất tại Ấp D, xã C, thành phố P là vô hiệu do giả tạo.

3. Buộc ông Trần Quốc D, bà Bùi Thanh T2 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (Trần Quốc C1, Trần Thanh M1, Trần Quốc T3) phải giao trả lại cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M gồm: Bà Trương Mùa X, chị Đỗ Thị Ngọc T, anh Đỗ Văn C, chị Đỗ Thị Ngọc H, anh Đỗ Văn L, anh Đỗ Văn H1, anh Đỗ Văn T1 quyền sử dụng đất diện tích 4.776,3m^2 trong đó diện tích 1243,2m^2 thuộc thửa đất 28, tờ bản đồ số 2 và diện tích 3.533,1m^2 thuộc thửa đất 41, tờ bản đồ số 2, nằm trong tổng diện tích đất 27.012m^2, thuộc thửa số 27, tờ bản đồ số 09, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M

989920, do UBND huyện P cấp ngày 29/3/2004 cho Hộ ông Đỗ Xuân M đứng tên.

Vị trí, chi tiết số đo thửa đất được căn cứ theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 252-2024 ngày 18/12/2024 do Chi nhánh Văn phòng Đ4.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đỗ Xuân M gồm: Bà Trương Mùa X, chị Đỗ Thị Ngọc T, anh Đỗ Văn C, chị Đỗ Thị Ngọc H, anh Đỗ Văn L, anh Đỗ Văn H1, anh Đỗ Văn T1 về việc hỗ trợ cho bị đơn ông Trần Quốc D và vợ là bà Bùi Thanh T2 giá trị cây trồng và hoa màu trên đất trị giá bằng 722.450.000đ (bảy trăm hai mươi hai triệu, bốn trăm năm mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Không chấp nhận các yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Quốc D, về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã C xác nhận ngày 23/8/1999, giữa bên chuyển nhượng là Đỗ Xuân M và bên nhận chuyển nhượng đất là ông Trần Quốc D; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Quốc D về việc công nhận diện tích đất 4.776,3m^2 cho ông D tiếp tục quản lý, sử dụng.

6. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Xuân M và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M về việc buộc ông Trần Quốc D trả lại diện tích đất 4.230,8m^2.

7. *Về chi phí tố tụng*: Buộc ông Trần Quốc D phải hoàn trả lại cho ông Đỗ Xuân M (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M), tổng số tiền là 76.587.000đ (bảy mươi sáu triệu năm trăm tám mươi bảy nghìn đồng). Gồm các khoản như sau:

- *Chi phí trích đo (bản vẽ)*: Số tiền là 709.000đ theo biên lai thu ngày 02/7/2021 và số tiền là 3.448.000đ theo Hóa đơn ngày 24/12/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ2;

- *Chi phí thẩm định giá*: Lần 01 với số tiền là 6.080.000đ theo Hóa đơn ngày 03/8/2010; Lần 02 với số tiền là 13.000.000đ theo Hóa đơn ngày 14/3/2016; Lần 03 với số tiền là 53.350.000đ theo phiếu thu ngày 13/01/2025.

8. *Về án phí dân sự*:

- *Án phí dân sự sơ thẩm:*

Hoàn trả cho ông Đỗ Xuân M (những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông M) tạm ứng án phí với số tiền là 9.040.000đ theo biên lai thu số 005775 ngày 22/9/2008 và số tiền và 300.000đ theo biên lai thu số 0000469 ngày 06/8/2024, tổng cộng 9.340.000đ *(chín triệu ba trăm bốn mươi nghìn đồng)*. Nhận tại Phòng thi hành án dân sự khu vực 2, tỉnh An Giang.

Buộc ông Trần Quốc D phải nộp án phí đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận với số tiền là 300.000đ và án phí do không chấp nhận yêu cầu phản tố với số tiền là 300.000đ. Theo đó, được khấu trừ vào tạm ứng án phí ông D với số tiền là 600.000đ theo biên lai thu số 0000452 ngày 30/7/2024, của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (đã thực hiện xong).

- *Án phí dân sự phúc thẩm:* Số tiền là 300.000đ. Buộc ông Trần Quốc D phải nộp. Theo đó, được khấu trừ vào tạm ứng án phí với số tiền là 300.000đ theo biên lai thu số 0016042, ngày 17/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh An Giang – Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2, tỉnh An Giang (đã thực hiện xong).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 và 9 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

9. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND khu vực 2 - T. An Giang;
- Phòng THADS khu vực 2, tỉnh An Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

Đặng Thị Bích Vân