

Bản án số: 602/2025/DS-PT
Ngày: 25/8/2025
V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất,
quyền sở hữu nhà ở

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hồng Nước.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chí Dũng;

Ông Đinh Chí Tâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Ngọc Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Trần Thị Điều - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 400/2025/TLPT-DS ngày 23 tháng 7 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 286/2024/DS - ST ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 461/2025/QĐXXPT-DS ngày 28/7/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 514/2025/QĐPT-DS ngày 13/8/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Nguyễn Văn N, sinh năm 1952;

Cư trú: Ấp A, xã M, huyện C (nay là xã M), tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N: Ông Phạm Minh T, sinh năm 1965; cư trú: Số B, đường N, phường C, quận G (nay là phường H), thành phố Hồ Chí Minh theo văn bản ủy quyền ngày 11/9/ 2023.

Bị đơn: Nguyễn Thành P, sinh năm 1963;

Cư trú: Tổ I, ấp T, xã T, thành phố C (nay là phường C), tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thành P: Anh Trần Tấn L, sinh năm 1999; cư trú: 1/14, đường Bà T1, tổ G, khóm M, phường C, thành phố C (nay là phường C), tỉnh Đồng Tháp theo hợp đồng ủy quyền ngày 04/8/2025.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1- Nguyễn Thị Kim S, sinh năm 1964;

2- Nguyễn Thành P1, sinh năm 1986;

3- Nguyễn Thành P2, sinh năm 1988;

4- Nguyễn Thị Kim N1, sinh năm 1993;

Cùng cư trú: Tổ I, ấp T, xã T, thành phố C (nay là phường C), tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Kim S, Nguyễn Thị Kim N1: Anh Trần Tấn L, sinh năm 1999; cư trú: 1/14, đường Bà T1, tổ G, khóm M, phường C, thành phố C (nay là phường C), tỉnh Đồng Tháp theo hợp đồng ủy quyền ngày 04/8/2025.

5- Ông Nguyễn Văn N2, sinh năm 1984;

6- Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1988;

7- Bà Nguyễn Thị Thoại M1, sinh năm 1993;

Cùng cư trú: Ấp A, xã M, huyện C (nay là xã M), tỉnh Đồng Tháp.

8- Bà Nguyễn Thị Thúy P3, sinh năm 1981;

Cư trú: Khu đất tại địa chỉ Tầng C, số E ngõ A, khu phố A, đường Đ, Quận Đ, thành phố Đ, Đà Loan.

9- Chị Nguyễn Thị Thu X, sinh năm 1992;

Cư trú: ấp H, xã N, huyện C (nay là phường M), tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N2, ông M; chị M1; chị X và chị P3 là ông Phạm Minh T, sinh năm 1965; cư trú: Số B, đường N, phường C, quận G (nay là phường H), thành phố Hồ Chí Minh theo văn bản ủy quyền ngày 05/10/2023, 21/11/2023.

10- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn N là nguyên đơn. Ông Nguyễn Văn N2, Nguyễn Văn M, Nguyễn Thị Thoại M1, Nguyễn Thị Thu X là người có

quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Ông Phạm Minh T, anh Trần Tấn L có mặt tại phiên tòa; Nguyễn Thành P1, Nguyễn Thành P2 vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N trình bày:

Căn cứ quyết định số 38/QĐ-UBND ngày 15/01/2004 của Ủy ban nhân dân huyện C về việc giao đất cụm tuyến dân cư xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp cho hộ ông Nguyễn Thành P, cư ngụ ấp A, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Do không có nhu cầu sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất nên ông P đã chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất cho ông N (với sự chứng kiến, xác nhận của các thành viên hộ gia đình, Ban nhân dân ấp 1, xã T và nhân chứng khu vực lân cận như ông Nguyễn Hồng T2 (văn bản ý kiến); ông Nguyễn Văn P4 (văn bản ý kiến và đơn xác nhận đề ngày 12/01/2021); ông Huỳnh Sơn H (đơn xác nhận đề ngày 12/01/2021 và đơn khiếu nại đề ngày 13/01/2021)) theo giấy tay “Tờ mua bán nền và nhà ngày 14/9/2011” diện tích đất 108m² (ngang 4,5m x dài 24m) và nhà gắn liền đất thuộc thửa số 142, tờ bản đồ số 15, tại lô E, nền số 16 với giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Ông N đã trả cho ông P tổng cộng số tiền là 390.000.000 đồng, cụ thể như sau:

- Lần thứ 1: Ông N giao tiền cho ông Nguyễn Thành P với số tiền là 350.000.000 (Ba trăm năm mươi triệu đồng).

- Lần thứ 2: Ông N tiếp tục giao tiền thêm cho ông Nguyễn Thành P với số tiền là 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng).

Ngày 14/9/2011, hộ ông Nguyễn Thành P đã giao nhà và đất cho ông N trực tiếp quản lý, sử dụng từ năm 2011 đến năm 2020, do phần đất đang tranh chấp nên căn nhà trên đất hiện không có ai quản lý, sử dụng từ năm 2020 cho đến nay. Đồng thời, ông P đồng ý giảm cho ông N số tiền 5.000.000 đồng nên hiện tại ông N còn nợ lại ông P số tiền 5.000.000 đồng. Đã nhiều lần ông N yêu cầu hộ ông Nguyễn Thành P làm thủ tục chuyển nhượng sang tên nhà và đất cho ông N nhưng ông P không thực hiện và kéo dài đến nay.

Nay, ông N yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh giải quyết:

- Buộc ông Nguyễn Thành P, bà Nguyễn Thị Kim S, anh Nguyễn Thành P1 và anh Nguyễn Thành P2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà cho ông Nguyễn Văn N, Nguyễn Văn N2, Nguyễn Văn M và

Nguyễn Thị Thoại M1 đối với diện tích đất 108m² (ngang 4,5m x dài 24m), thuộc thửa số 142, tờ bản đồ số 15, tại lô E, nền số 16, đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- Ông Nguyễn Văn N khởi kiện bổ sung, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã cấp cho hộ ông P đối với thửa 142, tờ bản đồ số 15, tại lô E, nền số 16, đất tọa lạc tại xã T. Công nhận toàn bộ diện tích đất và nhà thuộc thửa 142, tờ bản đồ số 15, tại lô E, nền số 16, đất tọa lạc tại xã T cho ông N. Ông N đồng ý trả tiếp số tiền chuyển nhượng nhà và đất còn thiếu là 5.000.000đ (năm triệu đồng) cho ông P.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N thay đổi yêu cầu như sau:

- Ông N yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do UBND huyện C đã cấp cho ông Nguyễn Thành P đối với thửa đất số 142, tờ bản đồ số 15, tại lô E, nền số 16, đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp vào ngày 15/8/2018 để cấp lại cho ông N.

- Buộc ông Nguyễn Thành P, bà Nguyễn Thị Kim S, anh Nguyễn Thành P1 và anh Nguyễn Thành P2 giao trả nền nhà có diện tích đất là 108m² (ngang 4,5m x dài 24m), thuộc thửa số 142, tờ bản đồ số 15, tại lô E, nền số 16, đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp cho ông Nguyễn Văn N, Nguyễn Văn N2, Nguyễn Văn M và Nguyễn Thị Thoại M1.

- Công nhận toàn bộ diện tích đất và nhà thuộc thửa 142, tờ bản đồ số 15, tại lô E, nền số 16, đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp cho ông Nguyễn Văn N theo tờ mua bán nền nhà ngày 14/9/2011 theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự. Ông N đồng ý trả tiếp số tiền chuyển nhượng nhà và đất còn thiếu là 5.000.000đ (năm triệu đồng) cho ông P.

- Đối với số tiền 390.000.000 đồng, phía ông N đã giao cho ông P, ông N không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, nếu sau này có phát sinh tranh chấp ông N sẽ khởi kiện bằng vụ kiện dân sự khác.

Theo nội dung Quyết định số 15/2013/QĐ-UBND ngày 17/5/2013 của UBND tỉnh Đ thì đã cho phép việc ông P và ông N thực hiện mua bán (chuyển nhượng) đối với phần đất đang tranh chấp là thửa số 142, diện tích đất 108m², tờ bản đồ số 15, tại lô E, nền số 16, đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- Ông thống nhất theo sơ đồ đo đạc ngày 19/4/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Đồng Tháp và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/4/2020; ngày 11/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh. Về định giá: ông thống nhất giá đất là 18.600.000đ/m² và giá trị căn nhà 1.050.000đ/m². Ông thống nhất việc Tòa án không đưa ông Lê Văn R, sinh năm 1966; ông Lê Văn D, sinh năm 1984 và bà Nguyễn Thị Thanh T3, sinh năm 1985 cùng địa chỉ: ấp A, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp vào tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

2. Người đại diện của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh N2, anh M, chị X, chị M1 và chị P3 là ông Phạm Minh T trình bày như sau: Ông thống nhất theo nội dung lời trình bày của ông Nguyễn Văn N, không bổ sung gì thêm.

3. Theo nội dung tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ ông Nguyễn Thành P có ý kiến như sau:

Ngày 15/01/2004, Ủy ban nhân dân huyện C có quyết định số 38/QĐ-UBND về việc giao đất cụm tuyến dân cư xã T, huyện C cho hộ ông Nguyễn Thành P, cụ thể diện tích đất 108m² (ngang 4,5m, dài 24m), thuộc thửa số 142, tờ bản đồ số 15, tại lô E, nền số 16, đất tọa lạc tại xã T; sau khi có quyết định của Ủy ban thì ông P đã thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước xong.

Đến ngày 14/9/2011, hộ ông P có dự định chuyển nhượng nhà và đất nói trên cho ông N. Khi đó hai bên có lập “Tờ mua bán nền và nhà ngày 14/9/2011” với nội dung gần giống như tờ mua bán nền và nhà mà phía nguyên đơn cung cấp. Cùng ngày hai bên (ông P và ông N) có đến Ủy ban nhân dân xã T để làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật nhưng Ủy ban xã không cho chuyển nhượng, vì theo Quyết định số 38 ngày 15/01/2004 của Ủy ban nhân dân huyện có nội dung trong thời hạn 10 năm kể từ ngày ký quyết định là ngày 15/01/2004 không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, hai bên đã tự (thống nhất) xé bỏ “Tờ mua bán nền và nhà ngày 14/9/2011”, mỗi bên xé 01 bản cùng các giấy tờ có liên (như giấy giao nhận tiền, Quyết định 38), việc xé bỏ tại Ủy ban không có ai chứng kiến nên Tờ mua bán nền và nhà ngày 14/9/2011 là không còn giá trị pháp lý. Đồng thời, ngày 30/9/2011 hai bên (ông P và ông N) xác lập hợp đồng thuê nhà và đất với thời hạn 09 (chín) năm (từ ngày 30/9/2011 – 30/9/2020), số tiền thuê là 50.000.000 đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê nhà và đất ngày 30/9/2011 thì ông N có trả cho ông P số tiền thuê là

40.000.000 đồng theo biên nhận ngày 04/11/2011, ông P tự nguyện bớt cho ông N số tiền 5.000.000 đồng, ông N còn nợ lại ông P số tiền thuê nhà và đất là 5.000.000 đồng.

Phía nguyên đơn cung cấp biên nhận ngày 14/9/2011 với số tiền 350.000.000 đồng là đúng chữ ký của ông P, nhưng trên thực tế ông P chưa nhận số tiền này. Vì ký để làm thủ tục chuyển nhượng, nhưng do Ủy ban xã không cho chuyển nhượng nên hai bên đã tự xé Biên nhận này cùng với tờ mua bán nền và nhà ngày 14/9/2011. Ngày 15/8/2018, hộ ông P được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất 108m² (ngang 4,5m, dài 24m), thuộc thửa số 142, tờ bản đồ số 15, tại lô E, nền số 16, đất tọa lạc tại xã T, đến nay hộ ông P đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước (có biên lai, chứng từ kèm theo).

Tờ mua bán nền nhà và đất ngày 14/9/2011, được lập thành hai (02) bản chính mỗi bên giữ một bản. Do đó, ông P yêu cầu ông N cung cấp bản chính tờ mua bán nền và nhà để tiến hành giám định chữ ký của bà S, anh P1 và anh P2. Đồng thời, lúc đó chị Kim N1 là con của ông P cũng không có ký tên vào tờ mua bán nền và nhà. Trường hợp giám định chữ ký và chữ viết trong Tờ hợp đồng cho thuê nhà ở ngày 30/9/2011 không phải chữ ký và chữ viết của ông N, thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất 108m² (ngang 4,5m, dài 24m), thuộc thửa số 142, tờ bản đồ số 15, tại lô E, nền số 16, đất tọa lạc tại xã T T là do ông P đang quản lý, không có cầm cố hay thế chấp cho cá nhân, cơ quan, tổ chức nào khác.

Ông Nguyễn Thành P có yêu cầu phản tố là hủy (tuyên bố hợp đồng vô hiệu) hợp đồng thuê nhà ngày 30/9/2011 giữa ông Nguyễn Thành P với ông Nguyễn Văn N đối với căn nhà cấp 4 có trên có trên diện tích đất 108m², thuộc thửa số 142, tờ bản đồ số 15, tại lô E, nền số 16, đất tọa lạc tại xã T; Yêu cầu ông Nguyễn Văn N trả lại diện tích đất và căn nhà cấp 4 (nhà có kết cấu khung tường, mái lợp tole, có gác lửng bằng ván, nền lót gạch bông, nhà có chiều ngang 4m, dài 24m) có trên diện tích đất 108m² (ngang 4,5m, dài 24m), thuộc thửa số 142, tờ bản đồ số 15, tại lô E, nền số 16, đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp cho hộ ông Nguyễn Thành P.

****Theo nội dung văn bản đề ngày 17/10/2023, ông Nguyễn Thành P có ý kiến như sau:***

Ông P không đồng ý đối với toàn bộ nội dung và các yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N, bởi:

- Thứ nhất, tại các biên bản ghi lời khai cũng như tại phiên Tòa cấp sơ thẩm tại Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh và tại phiên Tòa cấp phúc Thẩm tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp lần 1. Ông P chỉ thừa nhận việc giữa ông P và ông N có thỏa thuận về mua bán nền nhà.

Tuy nhiên, khi ông P và ông N đến Ủy ban nhân dân xã T để làm thủ tục chuyển nhượng thì Ủy ban không cho chuyển nhượng, vì theo Quyết định số 38/QĐ.UB ngày 15/01/2004 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp đất cho hộ của ông P (hộ ông P) có quy định: *“Trong thời hạn 10 năm kể từ ngày ký quyết định không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời không được cho thuê, chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*.

Do đó, ông P và ông N không thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được, nên đã thống nhất xé bỏ *“Tờ mua bán nền và nhà”* ngày 14/09/2011, mỗi bên xé 01 bản cùng các giấy tờ liên quan như Giấy giao nhận tiền nên Tờ mua bán nền và nhà ngày 14/09/2011 không còn giá trị pháp lý.

Đồng thời, tại buổi hòa giải ngày 06/06/2019 của Ủy ban nhân dân xã T, đồng chí Cao Bửu T4 – Công chức địa chính xã ý kiến: *“Ngày 14/09/2011 là ông P và ông N có thực hiện giao dịch mua bán nhà nhưng do giao dịch không thành và đã xé bỏ hợp đồng bản chính”*, nhưng khi đó phía ông N cũng không có ý kiến hay phản đối gì. Bên cạnh đó, khi ông P yêu cầu phía ông N cung cấp cho ông P bản chính tờ mua bán nền và nhà ngày 14/09/2011 thì ông N không cung cấp được và cũng không có ý kiến gì.

Hơn nữa, nếu như ông N nói phía ông P đã nhận đủ tiền từ việc chuyển nhượng nền và nhà nhưng chúng ông P chỉ cung cấp cho ông N chỉ là *“Tờ mua bán nền và nhà”* photo. Tuy nhiên tại sao từ trước cho đến nay ông N không yêu cầu phía ông P hoặc nhờ đến cơ quan có thẩm quyền buộc ông P phải giao ra tờ mua bán nền và nhà bản chính để ông N đi đăng ký kê khai quyền sử dụng đất. Như vậy, thời hạn 10 năm diện tích đất đang tranh chấp không được chuyển nhượng theo Quyết định số 38 là đến năm 2015 là hết hiệu lực.

Trong khi đó từ ngày 14/09/2011 cho đến khi ông P được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (quá trình tiến hành thủ tục đăng ký, kê khai quyền sử

dụng đất đều tiến hành theo quy định của pháp luật). Ngày 15/8/2018, ông P được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận QSDĐ và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất này, phía ông N biết nhưng cũng không khiếu nại hay thưa kiện gì đối với phần đất này, cho mãi đến năm 2020 ông N mới phát sinh tranh chấp.

Trên thực tế, khi hai bên tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ phải lập thành 02 (hai) bản, mỗi bên giữ 01 (một) bản để làm tin, chứ không phải như ông Nguyễn Văn N trình bày là do ông P chỉ cho ông giữ bản photo, điều này là không có căn cứ.

Còn về “Tờ mua bán nền và nhà” ngày 14/09/2011 bản photo mà phía ông N cung cấp cho tòa án, ông P không có thừa nhận nội dung và cũng không khẳng định đây là nội dung mà ông P thỏa thuận như phần nhận định tại bản án cấp phúc thẩm số: 96/2022/DS-PT ngày 23/3/2022 đã nêu. Việc nhận định trên của hội đồng xét xử cấp phúc thẩm cho rằng phía ông P trình bày như vậy là đã thừa nhận nội dung nêu trên. Như vậy cho thấy sự thiếu khách quan trong quá trình giải quyết vụ án.

- Thứ hai, về biên nhận ngày 14/9/2011 với số tiền 350.000.000 đồng, như ông P đã trình bày trước đây thì sau khi đến Ủy ban để làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ nhưng không thành, thì ông P và ông N cùng thống nhất xé bỏ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cùng các giấy tờ có liên quan đến việc chuyển nhượng trên, bao gồm cả biên nhận đối với số tiền 350.000.000 đồng (biên nhận này do ông N yêu cầu ông P ký trước để làm thủ tục chuyển nhượng cho ông khi nào ra Ủy ban xác nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ xong mới giao tiền).

Vì vậy, sau khi chuyển nhượng không thành, phía ông P đã thực hiện đúng như cam kết và đã xé bỏ các giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng bao gồm biên nhận tiền nêu trên và cũng chưa nhận số tiền 350.000.000 đồng theo biên nhận như ông N đã trình bày. Nhưng ông P không biết vì sao ông N vẫn còn giữ biên nhận tiền trong khi “Tờ mua bán nền và nhà” đã không còn giá trị pháp lý và thực chất 02 bên cũng không thực hiện hợp đồng.

Mặt khác, tại đơn khởi kiện ban đầu phía ông N chỉ yêu cầu ông P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà, nhưng đến buổi hòa giải ngày 24/8/2020 ông N có yêu cầu nếu Tòa án không chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa ông N với ông P, thì ông N yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng là yêu cầu hộ của ông P phải trả lại số tiền đã nhận

là 390.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi kể từ ngày nhận tiền đến khi giải quyết xong vụ án, lãi suất theo quy định của pháp luật.

Nhưng sau khi được Hội đồng xét xử giải thích theo quy định của pháp luật về hợp đồng vô hiệu và hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì đến buổi hòa giải ngày 24/11/2020, ông N và anh N2 (người đại diện theo Ủy quyền của ông N) xin thay đổi yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu này.

Ông N chỉ yêu cầu hộ của ông P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất đối với diện tích đất nói trên và tại phiên tòa cấp sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của ông N cũng không yêu cầu phía ông P trả số tiền 390.000.000 đồng (gồm 350.000.000 theo biên nhận ngày 14/9/2011 + 40.000.000 đồng ngày theo biên nhận ngày 30/09/2021).

Về việc sau khi hai bên thống nhất xé bỏ bản chính tờ mua bán nền nhà và đất ngày 14/9/2011 đến ngày 24/8/2020 ông N cũng không có lần nào yêu cầu phía ông P trả lại số tiền 390.000.000 đồng. Như vậy, đã có đủ căn cứ xác định việc hai bên chuyển nhượng (mua bán) không thành và đã thống nhất xé bỏ bản chính Tờ mua bán nền nhà và đất ngày 14/9/2011 nên ông N cũng chưa giao số tiền 350.000.000 đồng cho phía ông P.

- Thứ ba, đối với Kết luận giám định số 337/C09B ngày 06/01/2022 của Phân viện KHHS của Bộ C1 tại TP . đã kết luận chữ ký mang tên “Nguyễn Văn N” và chữ viết họ tên “Nguyễn Văn N” trong “Tờ hợp đồng thuê nhà ở” ngày 30/09/2011 không phải do ông N ký. Ông P không thống nhất với kết luận trên, bởi vì trong quá trình thu thập hồ sơ để giám định chữ ký, chữ viết trong “Tờ hợp đồng thuê nhà ở” giữa ông P và ông N. Phía trung tâm giám định chỉ sử dụng các mẫu mà ông N cung cấp, qua đó các mẫu mà ông N chỉ cung cấp các mẫu chữ ký, chữ viết của những năm gần đây, chứ không phải sử dụng các mẫu chữ ký, chữ viết những năm gần thời điểm giao kết hợp đồng, như vậy việc giám định không đảm bảo được tính chính xác và khách quan cho vụ án.

Do đó, ông P yêu cầu giám định lại các mẫu chữ ký, chữ viết trong tờ hợp đồng cho thuê nhà ở nêu trên và yêu cầu ông N phải cung cấp các mẫu chữ ký vào những năm gần năm 2011 nhất để giám định một cách khách quan chính xác.

Ngoài ra, theo Quyết định giám đốc thẩm số: 60/2023/DS-GĐT ngày 16/03/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh phần nhận định của của tòa án có nội dung:

“[1] Hộ ông Nguyễn Thành P được Nhà nước giao đất cụm tuyến dân cư tại Lô E, nền 16, thuộc thửa số 142, tờ bản đồ số 15, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp theo Quyết định số 38/QĐ-UBND ngày 15/01/2004 của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp (sau đây gọi là Quyết định 38).

Tại Điều 2 của Quyết định 38 quy định: “Trong thời hạn 10 năm kể từ ngày ký quyết định, không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời không được cho thuê, chuyển nhượng quyền sử dụng đất.” Nội dung cấm chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao tại Quyết định này hoàn toàn phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 1 của Quyết định số 105/2002/QĐ-TTG ngày 02/8/2002 của Thủ tướng Chính phủ và mục 4 Phần A của Thông tư liên bộ số 72/2002/TTLT-TC-XD-NHNN ngày 23/8/2002 của Bộ T5, Bộ X1 và Ngân hàng N3.

[2] Ngày 14/9/2011, ông Nguyễn Thành P ký “Tờ mua bán nền và nhà” chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn N thửa đất nêu trên cùng với căn nhà gắn liền (sau đây gọi là tài sản tranh chấp), với giá 400.000.000 đồng. Thời điểm này, hộ ông P chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời vẫn còn trong thời hạn “cấm chuyển nhượng”. Như vậy, giao dịch giữa các bên đã vi phạm điều cấm của pháp luật khi giao kết. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là có căn cứ. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng này là không đúng.”

Từ những căn cứ nêu trên, nay ông P yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh tuyên, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Thành P; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà S, bà N1 là anh Trần Tấn L trình bày: Anh thống nhất theo nội dung lời trình bày của ông Nguyễn Thành P. Anh thống nhất theo sơ đồ đo đạc ngày 19/4/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Đồng Tháp và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/4/2020; ngày 11/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh. Về định giá: Anh thống nhất theo kết quả định giá trước đây về giá đất là 4.800.000đ/m² và giá trị căn nhà (bao gồm các hạng mục, kết cấu...) theo kết quả định giá của Hội đồng định giá. Anh thống nhất việc Tòa án không đưa ông Lê Văn R, sinh năm 1966; ông Lê Văn D, sinh năm 1984 và bà Nguyễn Thị Thanh T3, sinh năm 1985 cùng địa chỉ: ấp A, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp vào tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Tại quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số: 286/2024/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh đã xử:

- Hợp đồng chuyển nhượng (Tờ mua bán nền nhà và đất) quyền sử dụng đất và nhà ngày 14/9/2011 giữa Nguyễn Văn N, bà Võ Thị C với Nguyễn Thành P, bà Nguyễn Thị Kim S, Nguyễn Thành P1 và Nguyễn Thành P2 vô hiệu.

- Không chấp nhận toàn yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N về việc yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do UBND huyện C đã cấp cho ông Nguyễn Thành P đối với thửa đất số 142, tờ bản đồ số 15, tại lô E, nền số 16, đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp vào ngày 15/8/2018 để cấp lại cho ông N.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N về việc yêu cầu ông Nguyễn Thành P, bà Nguyễn Thị Kim S, anh Nguyễn Thành P1 và anh Nguyễn Thành P2 giao trả nền nhà có diện tích đất là 108m² (ngang 4,5m x dài 24m), thuộc thửa số 142, tờ bản đồ số 15, tại lô E, nền số 16, đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp cho ông Nguyễn Văn N, Nguyễn Văn N2, Nguyễn Văn M và Nguyễn Thị Thoại M1.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N về việc: công nhận toàn bộ diện tích đất và nhà thuộc thửa 142, tờ bản đồ số 15, tại lô E, nền số 16, đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp cho ông Nguyễn Văn N.

- Buộc ông Nguyễn Văn N có nghĩa vụ di dời các tài sản thuộc quyền sở hữu của mình để trả lại diện tích đất 108m² và căn nhà cấp 4 có trên đất (nhà có kết cấu khung tường (bê tông), mái lợp tole sóng vuông, có gác lửng bằng ván, nền lát gạch bông (men), cửa kéo sắt Đài Loan thuộc thửa số 142, tờ bản đồ số 15, tại lô E, nền số 16, đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp cho hộ ông Nguyễn Thành P (Trong phạm vi từ Mốc số 1 đến M đến mốc số 3 đến Mốc số 4 đến Mốc 1.

(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc cùng ngày 29/4/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Văn N phải chịu là 4.657.000 đồng, ông N đã tạm ứng và chi xong.

- Về chi phí định giá: Số tiền định giá theo chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần T6 là 18.000.000 đồng ông Nguyễn Văn N phải chịu, đã tạm

ứng và chi xong. Số tiền định giá theo Hội đồng định giá là 1.000.000 đồng, ông Nguyễn Văn P5 tự nguyện chịu, đã tạm ứng và chi xong.

- Về án phí: Ông Nguyễn Văn N không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm (ông N được miễn do ông N thuộc người cao tuổi).

+ Ông Nguyễn Thành P không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm; ông P được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.300.000 đồng theo biên lai thu số 003953 ngày 23/7/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về thời hạn kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 06/01/2025 ông Nguyễn Văn N, Nguyễn Văn N2, Nguyễn Văn M, Nguyễn Thị Thoại M1, Nguyễn Thị Thu X kháng cáo yêu cầu:

- Yêu cầu TAND tỉnh Đồng Tháp thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ QSHNỞ và tài sản gắn liền với đất số: CO 385736, số vào sổ cấp GCN: CH05451, có diện tích: 108m² (ngang 4,5m, dài 24m) thuộc thửa số: 142, tờ bản đồ số: 15, nền số 16, tại lô E, tọa lạc tại khu dân cư xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp do UBND huyện C, tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 15/8/2018 cho hộ ông Nguyễn Thành P, bà Nguyễn Thị Kim S.

- Công nhận toàn bộ diện tích đất (căn hộ): 108m² (ngang 4,5m, dài 24m) thuộc thửa số: 142, tờ bản đồ số: 15, nền số 16, tại lô E, tọa lạc tại khu dân cư xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Nguyễn Văn N và những người đồng thừa kế của bà Võ Thị C. Để hộ gia đình ông Nguyễn Văn N liên hệ các cơ quan có thẩm quyền xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ QSHNO và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà, đất trên. Theo công văn số: 45/UBND-HC, ngày 8/5/2017 của UBND xã T, H. C, tỉnh Đồng Tháp và Điều 4 của Quyết định số: 15/2013/QĐ-UBND ngày 17/5/2013 của UBND tỉnh Đ cho phép người dân mua bán nền nhà nêu trên.

- Ông Nguyễn Văn N và các đồng thừa kế đồng ý thanh toán số tiền còn lại là: 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) cho hộ ông Nguyễn Thành P, bà Nguyễn Thị Kim S theo thỏa thuận tại Tờ mua bán nền và nhà ngày 14/9/2011 và Biên nhận tiền ngày 4/11/2011.

- Tại phiên tòa cấp phúc thẩm:

Ông Phạm Minh T là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn N, Nguyễn Văn N2, Nguyễn Văn M, Nguyễn Thị Thoại M1, Nguyễn Thị Thu X giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Tại phiên tòa ông T nộp đơn đề nghị về việc bổ sung, thay đổi yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn N đề ngày 23/8/2025 là yêu cầu ông P hoàn trả và bồi thường số tiền 2.068.365.000 đồng.

Anh Trần Tấn L đại diện theo ủy quyền của ông P, bà S, chị N1 không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn N, Nguyễn Văn N2, Nguyễn Văn M, Nguyễn Thị Thoại M1, Nguyễn Thị Thu X. Đối với yêu cầu kháng cáo mới bổ sung là không phù hợp pháp luật vì tại Tòa án cấp sơ thẩm ông N không yêu cầu giải quyết nên cấp phúc thẩm không thể xem xét theo trình tự, thủ tục phúc thẩm. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán

Thẩm phán đã chấp hành đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và các văn bản quy phạm pháp luật từ khi thụ lý giải quyết vụ án để xét xử phúc thẩm đến trước thời điểm nghị án.

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa.

Đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử phúc thẩm vụ án dân sự.

Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng

- Đối với đương sự: đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70, 71, 72 và Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Về việc giải quyết vụ án dân sự: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn N, Nguyễn Văn N2, Nguyễn Văn M, Nguyễn Thị Thoại M1, Nguyễn Thị Thu X; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý, giải quyết và xét xử vụ án đúng theo quy định Điều 26 Bộ

luật tố tụng dân sự. Ông Nguyễn Văn N, Nguyễn Văn N2, Nguyễn Văn M, Nguyễn Thị Thoại M1, Nguyễn Thị Thu X kháng cáo trong hạn luật định. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý xét xử theo trình tự phúc thẩm theo quy định tại các Điều 273, 293 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Tại phiên phúc thẩm ông T nộp đơn đề nghị về việc bổ sung, thay đổi yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn N đề ngày 23/8/2025 là yêu cầu ông P hoàn trả và bồi thường số tiền 2.068.365.000 đồng không đúng với Điều 284 và Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự về phạm vi xét xử phúc thẩm nên không chấp nhận.

[3]. Xét ông Nguyễn Văn N, Nguyễn Văn N2, Nguyễn Văn M, Nguyễn Thị Thoại M1, Nguyễn Thị Thu X kháng cáo yêu cầu:

- Yêu cầu TAND tỉnh Đồng Tháp thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ QSHNỞ và tài sản gắn liền với đất số: CO 385736, số vào sổ cấp GCN: CH05451, có diện tích: 108m² (ngang 4,5m, dài 24m) thuộc thửa số: 142, tờ bản đồ số: 15, nền số 16, tại lô E, tọa lạc tại khu dân cư xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp do UBND huyện C, tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 15/8/2018 cho hộ ông Nguyễn Thành P, bà Nguyễn Thị Kim S.

- Công nhận toàn bộ diện tích đất (căn hộ): 108m² (ngang 4,5m, dài 24m) thuộc thửa số: 142, tờ bản đồ số: 15, nền số 16, tại lô E, tọa lạc tại khu dân cư xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Nguyễn Văn N và những người đồng thừa kế của bà Võ Thị C. Để hộ gia đình ông Nguyễn Văn N liên hệ các cơ quan có thẩm quyền xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ QSHNO và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà, đất trên. Theo công văn số: 45/UBND-HC, ngày 8/5/2017 của UBND xã T, H. C, tỉnh Đồng Tháp và Điều 4 của Quyết định số: 15/2013/QĐ-UBND ngày 17/5/2013 của UBND tỉnh Đ cho phép người dân mua bán nền nhà nêu trên.

- Ông Nguyễn Văn N và các đồng thừa kế đồng ý thanh toán số tiền còn lại là: 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) cho hộ ông Nguyễn Thành P, bà Nguyễn Thị Kim S theo thỏa thuận tại Tờ mua bán nền và nhà ngày 14/9/2011 và Biên nhận tiền ngày 4/11/2011.

Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 14/9/2011, ông N và ông P có lập “Tờ mua bán nền nhà và đất” đối với diện tích đất 108m² và căn nhà có trên đất, thuộc thửa số 142, tờ bản đồ số 15, tại lô E, nền số 16, đất tọa lạc tại xã T với giá

400.000.000đồng. Sau khi hai bên ký tờ mua bán nền nhà và đất ngày 14/9/2011, thì cùng ngày ông N và ông P đến Ủy ban nhân dân xã T để làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật thì được Ủy ban nhân dân xã cho biết phần đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng (mua bán) không được phép chuyển nhượng (mua bán) hoặc cho thuê nên hai bên (ông N và ông P) đã thống nhất tự xé bỏ bản chính Tờ mua bán nền nhà và đất, cùng các giấy tờ liên quan khác; giao dịch chuyển nhượng (mua bán) giữa ông N và ông P không còn giá trị pháp lý.

Tại quyết định số 38/QĐ.UB ngày 15/01/2004 của Ủy ban nhân dân huyện C ghi giao cho hộ ông Nguyễn Thành P ngụ ấp A, xã T được quyền sử dụng diện tích 108m² (ngang 4,5m, dài 24m) đất nêu trên, tại lô E, nền số A, để xây dựng nhà ở theo quy hoạch được duyệt..., ... trong thời hạn 10 năm kể từ ngày ký quyết định không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời không được cho thuê, chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Việc ông N và ông P thỏa thuận chuyển nhượng (mua bán) diện tích đất 108m² và căn nhà có trên đất, thuộc thửa số 142, tờ bản đồ số 15, tại lô E, nền số 16, đất tọa lạc tại xã T T vào ngày 14/9/2011 đã vi phạm vào điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự được quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự. Tại Điều 117 của Bộ luật dân sự quy định: “... *Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; Hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trong trường hợp luật có quy định*”. Đồng thời, cũng vi phạm vào thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất được quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật đất đai. Tại khoản 1 Điều 168 của Luật đất đai quy định: “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận. Đối với trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp thì người sử dụng đất được thực hiện quyền sau khi có quyết định giao đất, cho thuê đất; trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất được thực hiện quyền khi có Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Trường hợp người sử dụng đất được chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện xong nghĩa vụ tài chính trước khi thực hiện các quyền*”. Do đó, việc thỏa thuận chuyển nhượng (mua bán) nền nhà và đất vào ngày

14/9/2011 giữa ông N với ông P, là vô hiệu. Do đó ông Nguyễn Văn N, Nguyễn Văn N2, Nguyễn Văn M, Nguyễn Thị Thoại M1, Nguyễn Thị Thu X kháng cáo yêu cầu công nhận diện tích đất (căn hộ): 108m² (ngang 4,5m, dài 24m) thuộc thửa số: 142, tờ bản đồ số: 15, nền số 16, tại lô E cho ông Nguyễn Văn N và những người đồng thừa kế của bà Võ Thị C và yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cấp cho ông P, bà S là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Tuy nhiên, tại phần tranh tụng ông T đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án dân sự sơ thẩm là vượt phạm vi kháng cáo ban đầu được quy định tại khoản 2 Điều 284 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4]. Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy bản án dân sự sơ thẩm số 286/2024/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh xét xử là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên giữ nguyên.

[5]. Xét lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là phù hợp, có căn cứ nên chấp nhận như nhận định nêu trên.

[6]. Do yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn N, Nguyễn Văn N2, Nguyễn Văn M, Nguyễn Thị Thoại M1, Nguyễn Thị Thu X không được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn N, Nguyễn Văn N2, Nguyễn Văn M, Nguyễn Thị Thoại M1, Nguyễn Thị Thu X phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, ông N là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định pháp luật.

[7]. Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 và khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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.

Tuyên Xử:

1- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn N, Nguyễn Văn N2, Nguyễn Văn M, Nguyễn Thị Thoại M1, Nguyễn Thị Thu X.

2- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 286/2024/DS - ST ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh nay là Tòa án nhân dân Khu vực 9 - tỉnh Đồng Tháp.

- Hợp đồng chuyển nhượng (Tờ mua bán nền nhà và đất) quyền sử dụng đất và nhà ngày 14/9/2011 giữa Nguyễn Văn N, bà Võ Thị C với Nguyễn Thành P, bà Nguyễn Thị Kim S, Nguyễn Thành P1 và Nguyễn Thành P2 vô hiệu.

- Không chấp nhận toàn yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N về việc yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do UBND huyện C đã cấp cho ông Nguyễn Thành P đối với thửa đất số 142, tờ bản đồ số 15, tại lô E, nền số 16, đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp vào ngày 15/8/2018 để cấp lại cho ông N.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N về việc yêu cầu ông Nguyễn Thành P, bà Nguyễn Thị Kim S, anh Nguyễn Thành P1 và anh Nguyễn Thành P2 giao trả nền nhà có diện tích đất là 108m² (ngang 4,5m x dài 24m), thuộc thửa số 142, tờ bản đồ số 15, tại lô E, nền số 16, đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp cho ông Nguyễn Văn N, Nguyễn Văn N2, Nguyễn Văn M và Nguyễn Thị Thoại M1.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N về việc: công nhận toàn bộ diện tích đất và nhà thuộc thửa 142, tờ bản đồ số 15, tại lô E, nền số 16, đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp cho ông Nguyễn Văn N.

- Buộc ông Nguyễn Văn N có nghĩa vụ di dời các tài sản thuộc quyền sở hữu của mình để trả lại diện tích đất 108m² và căn nhà cấp 4 có trên đất (nhà có kết cấu khung tường (bê tông), mái lợp tole sóng vuông, có gác lửng bằng ván, nền lót gạch bông (men), cửa kéo sắt Đài Loan thuộc thửa số 142, tờ bản đồ số 15, tại lô E, nền số 16, đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp cho hộ ông Nguyễn Thành P (Trong phạm vi từ Mốc số 1 đến M đến mốc số 3 đến Mốc số 4 đến Mốc 1).

(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc cùng ngày 29/4/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Văn N phải chịu là 4.657.000 đồng, ông N đã tạm ứng và chi xong.

- Về chi phí định giá: Số tiền định giá theo chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần T6 là 18.000.000 đồng ông Nguyễn Văn N phải chịu, đã tạm ứng và chi xong. Số tiền định giá theo Hội đồng định giá là 1.000.000 đồng, ông Nguyễn Văn P5 tự nguyện chịu, đã tạm ứng và chi xong.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Nguyễn Văn N không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm (ông N được miễn do ông N thuộc người cao tuổi).

+ Ông Nguyễn Thành P không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm; ông P được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.300.000 đồng theo biên lai thu số 003953 ngày 23/7/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh.

3. Án phí dân sự phúc thẩm

- Ông Nguyễn Văn N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm

- Nguyễn Văn N2, Nguyễn Văn M, Nguyễn Thị Thoại M1, Nguyễn Thị Thu X mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 1.200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu tạm ứng án phí số 001979; 001980; 001981; 001982 cùng ngày 12/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 9).

4. Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 sửa đổi, bổ sung năm 2014 thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2014.

5. Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm số 286/2024/DS - ST ngày 27 tháng 12 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh không bị kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Phòng GDKT TT và THA;
- VKSND Tỉnh;
- TAND Khu Vực 9;
- THADS Tỉnh;
- Đường sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Tr).

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

Đã ký tên đóng dấu

Lê Hồng Nước