

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 113/2025/DS-PT

Ngày 13/5/2025

V/v Tranh chấp 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 Phạm Thị Minh Châu.

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Ngọc Thúy;

Ông Nguyễn Phước Hưng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Bé Thơ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang: Bà Lương Thị Hương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 13 tháng 5 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 63/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 3 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2025/DS-ST ngày 21 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 90/2025/QĐXX-PT ngày 01 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Dương Thị Kim C, sinh năm 1980 (vắng mặt)

Cư trú: Số D, tổ F, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang. Nơi ở hiện nay: Hẻm C H, tổ C, khóm B, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Huỳnh Hồng D, sinh năm 1956. Cư trú: Số E, đường T, khóm B, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (theo giấy ủy quyền ngày 24/11/2023). (Có mặt)

2. Bị đơn: Ông Đỗ Tích H, sinh năm 1980 (Có mặt)

Cư trú: Số H, Võ Văn H1, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1979 (Vắng mặt)

Cư trú: Số H, Võ Văn H1, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang.

3.2. Ông Dương Thành L, sinh năm 1954 (**Vắng mặt, có đơn xin vắng**)

Cư trú: Số D, đường số E, khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

3.3. Ông Trương Phát M, sinh năm 1982. (Vắng mặt)

3.4. Bà Nguyễn Bích P, sinh năm 1983. (Vắng mặt)

Cùng cư trú: Số E, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Đỗ Tích H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo hồ sơ án sơ thẩm thể hiện:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết và tại phiên tòa nguyên đơn do bà Huỳnh Hồng D là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Cha bà Dương Thị Kim C là ông Dương Thành L có sở hữu quyền sử dụng đất diện tích 1.153,9 m², thửa số 264, tờ bản đồ 71, loại đất trồng cây lâu năm; tọa lạc tại phường B, thành phố L, tỉnh An Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01604 do UBND thành phố L cấp ngày 23/11/2011 mang tên Dương Thành L. Sau đó, ông L đã tặng cho lại quyền sử dụng đất này cho bà C, thời điểm tặng cho có làm giấy tay nhưng hiện giấy tay bà C đã nộp cho Công an phường B nên không còn để cung cấp. Đến năm 2022, khi có nhu cầu sử dụng đất thì bà C thực hiện thủ tục sang tên và được Văn phòng Đ- chi nhánh L1 xác nhận nội dung thay đổi tặng cho bà C vào ngày 19/9/2022.

Sau khi được xác nhận đứng tên trên giấy chứng nhận, bà C phát hiện trong quyền sử dụng đất diện tích 1.153,9 m² mà bà được ông Long tặng cho thì ông Đỗ Tích H đã đổ bê tông, trồng trụ đá, rào lưới và sử dụng một phần đất với diện tích 49,5 m². Bà có yêu cầu ông H phải tháo dỡ hàng rào để trả lại quyền sử dụng đất diện tích 49,5 m² cho bà nhưng ông H không đồng ý và cho rằng quyền sử dụng đất này là do ông H mua lại từ ông Trương Phát M và bà Nguyễn Bích P, nên là đất của ông H. Vì vậy, bà C khởi kiện yêu cầu ông Đỗ Tích H phải tháo dỡ hàng rào, trả lại cho bà C quyền sử dụng đất diện tích 49,5m² (ngang 4,5m; dài 11m), nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01604, do UBND thành phố L cấp ngày 23/11/2011 cho ông Dương Thành L, xác nhận nội dung thay đổi tặng cho bà Dương Thị Kim C ngày 19/9/2022.

Quá trình giải quyết, ông H trình bày quyền sử dụng đất đang tranh chấp là do ông H và bà Nguyễn Thị Kim T mua lại của ông M, bà P và hiện vợ chồng

ông H đang quản lý, sử dụng. Đồng thời, sau khi đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và căn cứ vào Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ1 lập ngày 19/01/2024 thì phần đất ông H, bà T đang sử dụng có diện tích 49,7m² được giới hạn tại các điểm 6, 5, 3, 2. Vì vậy, bà C khởi kiện bổ sung, yêu cầu ông Đỗ Tích H và bà Nguyễn Thị Kim T phải tháo dỡ hàng rào, di dời các chuồng gà, bội gà và các vật kiến trúc khác có trên đất để trả lại cho bà C quyền sử dụng đất diện tích 49,7m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01604 do UBND thành phố L cấp ngày 23/11/2011 cho ông Dương Thành L, xác nhận thay đổi tặng cho bà Dương Thị Kim C ngày 19/9/2022 (phần đất được giới hạn bởi các điểm 6, 5, 3, 2 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty Đ1 lập ngày 19/01/2024). Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2012 giữa ông Dương Thành L với ông Trương Phát M, bà Nguyễn Bích P và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/9/2021 giữa ông Trương Phát M, bà Nguyễn Bích P với ông Đỗ Tích H, bà Nguyễn Thị Kim T là vô hiệu. Đồng thời, yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật, bà C tự nguyện hỗ trợ cho ông H, bà T số tiền 150.000.000 đồng.

Riêng 02 cây mít trên đất, mặc dù là của bà C nhưng nay nếu ông H cho rằng của ông H trồng thì bà C không có ý kiến, bà yêu cầu di dời để trả đất như trên.

Bà C thống nhất với kết quả đo đạc theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ1 lập ngày 19/01/2024 và Chứng thư thẩm định giá số 240222.14/2024/CT.VVAC, ngày 22/02/2024 của Công ty cổ phần T1; Phục lục 6, đính kèm Chứng thư thẩm định giá về việc chỉnh sửa, bổ sung ngày 02/8/2024; không yêu cầu đo đạc, định giá hay thẩm định giá lại.

Về chi phí tố tụng: Bà C tự nguyện chịu các chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá.

Bị đơn ông Đỗ Tích H trình bày:

Ngày 25/9/2021, ông H cùng vợ là bà Nguyễn Thị Kim T có nhận chuyển nhượng từ ông Trương Phát M và bà Nguyễn Bích P quyền sử dụng đất diện tích 49,5m² (ngang 4,5m và dài 11m), nằm trong tổng diện tích 1.153,9 m² thuộc thửa số 264, tờ bản đồ 71, loại đất trồng cây lâu năm; tọa lạc tại phường B, thành phố L, tỉnh An Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01604 do UBND thành phố L cấp ngày 23/11/2011 mang tên Dương Thành L, khi nhận chuyển nhượng các bên có lập hợp đồng mua bán đất ngày 25/9/2021, nhưng không thực hiện công chứng tại cơ quan có thẩm quyền vì lúc này ông M và bà P chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do không đủ điều kiện tách thửa theo quy định. Lý do quyền sử dụng đất do ông L đứng tên nhưng vợ chồng ông H, bà T lại nhận chuyển nhượng từ ông M, bà P là vì trước đó ông L đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 49,5m² này cho ông M, bà P theo giấy bán đất lập

ngày 17/7/2012, hơn nữa việc mua bán đất giữa ông H, bà T với ông M, bà P thì ông L cũng biết và không có ý kiến.

Ngay sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông M, bà P thì vợ chồng ông H, bà T đã trồng trụ đá, rào lưới B40, khi rào lưới có sự kiến của bà Dương Ánh N (là con ông L, nhưng hiện thông tin cụ thể của bà N thì ông H không thể cung cấp vì bà N có chồng và sống bên chồng nên ông không rõ), thời điểm này cũng không ai có ý kiến phản đối việc ông H trồng trụ đá và rào lưới trên phần đất này.

Nay, đối với yêu cầu khởi kiện của bà C thì ông H không đồng ý vì ông mua đất từ ông M, bà P là hoàn toàn hợp pháp, sau khi mua ông cũng đã sử dụng ổn định từ đó đến nay. Việc bà C khởi kiện vợ chồng ông để yêu cầu trả đất là vô lý và không có căn cứ. Nếu bà C có ý định mua đất thì ông H đồng ý chuyển nhượng lại cho bà C với giá 1.200.000.000 đồng; ông H không đồng ý việc bà C trả số tiền 150.000.000 đồng, vì thời điểm vợ chồng ông nhận chuyển nhượng từ ông M, bà P vào năm 2021 thì đã với giá 135.000.000 đồng. Riêng, 02 cây mít trên đất là của vợ chồng ông H trồng, không phải của ông L như bà C đã trình bày.

Ông H thống nhất với kết quả đo đạc theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ1 lập ngày 19/01/2024. Riêng về giá theo Chứng thư thẩm định giá số 240222.14/2024/CT.VVAC, ngày 22/02/2024 của Công ty cổ phần T1 và P1 lục 6, đính kèm Chứng thư thẩm định giá về việc chỉnh sửa, bổ sung ngày 02/8/2024 thì ông H không thống nhất, không đồng ý vì giá thấp hơn nhiều so với giá trị trường, mặc dù ông không đồng ý về giá nhưng ông H xác định không yêu cầu định giá hay thẩm định giá lại.

Về chi phí tố tụng và án phí: Yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Thành L vắng mặt tại phiên tòa, nhưng có văn bản trình bày với nội dung:*

Trước đây, ông L có sở hữu quyền sử dụng đất diện tích 1.153,9m², loại đất trồng cây lâu năm; tọa lạc tại tổ F, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01604 do UBND thành phố L cấp ngày 23/11/2011 mang tên Dương Thành L. Sau đó, ông L đã tặng cho quyền sử dụng đất này cho con gái ông là bà Dương Thị Kim C. Thời gian sau, do cần tiền nên ông L đã chuyển nhượng cho ông Trương Phát M và bà Nguyễn Bích P một phần đất với diện tích 49,5m² (nằm trong tổng diện tích 1.153,9m² mà ông L đứng tên), với giá 65.000.000 đồng, khi chuyển nhượng đất cho ông M, bà P thì ông L không nói cho bà C biết vì lúc này đất vẫn do ông L đứng tên. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông M có liên hệ xin xây dựng nhà nhưng cơ quan có thẩm quyền không chấp nhận vì không phải đất thổ cư. Đến năm 2022, ông M muốn chuyển nhượng phần đất này lại cho ông L với giá 150.000.000 đồng, nhưng ông L không có tiền mua nên từ chối. Riêng, ông H thì ông L hoàn toàn không biết và

không liên quan gì trong việc mua bán đất với ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim T vắng mặt tại phiên tòa, nhưng có gửi tường trình ngày 10/01/2025 với nội dung:

Bà T có hoàn cảnh gia đình khó khăn, chưa có chỗ ở ổn định, không có tài sản nào khác ngoài tài sản đang tranh chấp với bà C. Bà T và ông H đã dành dụm tiền để mua được phần đất tại khóm B, với mong muốn xây dựng nhà để có nơi ở ổn định và chăm lo cho các con, bản thân bà T đang bị bệnh tim và cao huyết áp. Vì vậy, bà T yêu cầu Tòa án xem xét.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Phát M và bà Nguyễn Bích P vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và không có văn bản trình bày ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2025/DS-ST ngày 21 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang đã quyết định:

Căn cứ:

- Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Khoản 2 Điều 124, Điều 134, khoản 1 Điều 410 Bộ luật dân sự 2005;

- Khoản 2 Điều 133, Điều 166, khoản 1 Điều 407 Bộ luật dân sự 2015;

- Khoản 19 Điều 4, điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003;

- Điều 26, Điều 134, khoản 1 Điều 236 Luật đất đai năm 2024;

- Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị Kim C đối với ông Đỗ Tích H và bà Nguyễn Thị Kim T.

Buộc ông Đỗ Tích H và bà Nguyễn Thị Kim T phải tháo dỡ hàng rào, di dời các chuồng gà, bới gà và các vật kiến trúc khác có trên đất để trả lại cho bà Dương Thị Kim C quyền sử dụng đất diện tích 49,7m² (nằm trong tổng diện tích 1.153,9m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01604 do UBND thành phố L cấp ngày 23/11/2011 cho ông Dương Thành L, xác nhận thay đổi tặng cho bà Dương Thị Kim C ngày 19/9/2022), phần đất 49,7m² được giới hạn bởi các điểm 6, 5, 3, 2 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ1 lập ngày 19/01/2024

(Bản trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp do Công ty TNHH Đ1 lập ngày 19/01/2024 là một phần không tách rời của bản án).

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2012 giữa ông Dương Thành L với ông Trương Phát M, bà Nguyễn Bích P và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/9/2021 giữa ông Trương Phát M, bà Nguyễn Bích P với ông Đỗ Tích H, bà Nguyễn Thị Kim T là vô hiệu.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Dương Thị Kim C về việc đồng ý trả cho ông Đỗ Tích H, bà Nguyễn Thị Kim T số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

[2] Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị Kim C về việc yêu cầu giải quyết hậu quả của các hợp đồng vô hiệu.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm; quyền kháng cáo; quyền thi hành án và thời hiệu thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 21/01/2025, bị đơn ông Đỗ Tích H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 37/2025/DSST ngày 21/01/2025 của Tòa án nhân dân thành phố L.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Huỳnh Hồng D - người đại diện ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn ông Đỗ Tích H vẫn giữ yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Ông H có ý kiến: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C, vì đất ông nhận chuyển nhượng từ ông M, bà P là hợp pháp. Tuy nhiên, ông thừa nhận khi nhận chuyển nhượng ông không tìm hiểu về quyền sử dụng đất vì tin tưởng việc ông M đã có giấy tay mua bán với ông L trước đó; và theo ông biết ông M, bà P không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông mới mua được giá 135.000.000 đồng. Mục đích ông mua đất để sau này vợ chồng ông cất nhà ở, nên nay ông đồng ý chuyển nhượng lại phần đất tranh chấp 49,7m² cho nguyên đơn với giá 1 tỷ 200 triệu đồng – đây là giá ông tự đưa ra, thuận mua thì ông chuyển nhượng lại.

- Bà D người đại diện ủy quyền của bà C có ý kiến: Không đồng ý yêu cầu kháng cáo của ông H; yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh A phát biểu ý kiến:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Thư ký, Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Các đương sự đã chấp hành đúng các qui định của pháp luật về tố tụng.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Do cấp sơ thẩm thiếu sót về phần xử lý hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử, căn

cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, phúc xử: Không chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Tích H; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2025/DS-ST ngày 21/01/2025 của Tòa án nhân dân thành phố L về án phí dân sự sơ thẩm: Trả lại cho bà Dương Thị Kim C số tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng. Các phần còn lại của Bản án dân sự sơ thẩm không sửa, giữ nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn ông Đỗ Tích H làm đơn kháng cáo và đóng tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn luật định, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và xét xử theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định tại Điều 285 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Thành L có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa; ông Trương Phát M, bà Nguyễn Bích P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 296 Bộ Luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự có tên nêu trên.

Tại phiên tòa các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về nội dung vụ án.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Tích H, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1] Nguồn gốc đất tranh chấp: Ngày 23/11/2011 ông Dương Thành L được UBND thành phố L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01604, diện tích 1.153,9m², loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại phường B, thành phố L, tỉnh An Giang. Năm 2011, ông L làm giấy tay tặng cho toàn bộ diện tích đất 1.153,9m² cho con là bà Dương Thị Kim C. Đến ngày 30/8/2022, ông L mới lập hợp đồng tặng cho có công chứng tại Văn phòng C1; đến ngày 19/9/2022 bà C được Văn phòng Đ- chi nhánh L1 xác nhận nội dung thay đổi tặng cho bà C. Do đó, căn cứ vào Điều 26, Điều 134 Luật đất đai 2024 thì bà C là chủ sử dụng hợp pháp của quyền sử dụng đất diện tích 1.153,9m² nêu trên. Đồng thời, căn cứ vào trình bày của bà C, ông H; Biên bản đo đạc và xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/12/2023; Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ1 lập ngày 19/01/2024, thể hiện ông Đỗ Tích H và bà Nguyễn Thị Kim T đang quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất diện tích 49,7m² (nằm trong tổng diện tích 1.153,9m² mà bà C được cấp giấy chứng nhận) và trên phần đất này ông H, bà T đã bó nền xây gạch, làm hàng rào trụ đá + rào lưới B40, bên trong hàng rào xây dựng thì có làm chuồng gà, đẻ bội gà và trồng mít. Do đó, việc ông H và bà T quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất này là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của chủ sử dụng đất. Vì vậy, việc bà C khởi kiện yêu cầu ông H và bà T phải tháo dỡ hàng rào, di dời các chuồng gà, bội gà và các vật kiến trúc khác có trên đất để trả lại cho bà C quyền sử dụng đất

diện tích 49,7m² và được cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ, phù hợp quy định tại Điều 166 Bộ luật dân sự 2015.

[2.2] Đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2012 giữa ông Dương Thành L với ông Trương Phát M, bà Nguyễn Bích P và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/9/2021 giữa ông Trương Phát M, bà Nguyễn Bích P với ông Đỗ Tích H, bà Nguyễn Thị Kim T là vô hiệu:

Xét, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (theo giấy bán đất) ngày 17/7/2012 giữa ông Dương Thành L với ông Trương Phát M, bà Nguyễn Bích P đối với quyền sử dụng đất diện tích 49,5m² thuộc thửa 264, tờ bản đồ số 71 nằm trong tổng diện tích 1.153,9m² ông L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2011. Mặc dù các bên theo hợp đồng gồm ông L, ông M và bà P đã thực hiện xong việc giao đất và giao tiền nhưng hợp đồng này chưa được công chứng hoặc chứng thực theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 nên hợp đồng này chưa tuân thủ về hình thức theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự 2005. Hơn nữa, phần đất chuyển nhượng là loại đất trồng cây lâu năm, có diện tích 49,5m² (ngang 11m; dài 4,5m) là không đủ diện tích tách thửa theo quy định của UBND tỉnh A và đất chuyển nhượng không có lối đi. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này bị vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức theo quy định tại Điều 134, khoản 1 Điều 410 Bộ luật dân sự năm 2005 và điều kiện tách thửa như trên.

Đối với, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/9/2021 giữa ông Trương Phát M, bà Nguyễn Bích P với ông Đỗ Tích H, bà Nguyễn Thị Kim T: Như đã phân tích trên, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H, bà T với ông M, bà P cũng không tuân thủ về hình thức, không được công chứng hoặc chứng thực theo quy định pháp luật; hơn nữa vào thời điểm ông M, bà P chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 49,5m² (ngang 11m, dài 4,5m), diện tích đo đạc thực tế là 49,7m² cho ông H và bà T thì ông M, bà P chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tức ông M, bà P chưa được xác lập quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với thửa đất này theo khoản 19 Điều 4 Luật Đất đai năm 2003, vì quyền sử dụng đất lúc này vẫn do ông L đứng tên trên giấy chứng nhận; ông H và bà T đều biết rõ việc ông M, bà P chưa phải là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng, nên ông bà cũng có lỗi khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng này. Do đó, căn cứ vào khoản 2 Điều 133, khoản 1 Điều 407 Bộ luật dân sự năm 2015 thì hợp đồng này cũng bị vô hiệu.

Từ phân tích trên, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu bà C, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2012 giữa ông Dương Thành L với ông Trương Phát M, bà Nguyễn Bích P và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/9/2021 giữa ông Trương Phát M, bà Nguyễn Bích P với ông Đỗ Tích H, bà Nguyễn Thị Kim T là vô hiệu là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

Ngoài ra, do bà Chân K phải không phải là một trong các bên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không phải người trực tiếp tham gia vào các giao dịch nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu của bà C và ghi nhận sự tự nguyện của bà Dương Thị Kim C về việc đồng ý trả cho ông Đỗ Tích H, bà Nguyễn Thị Kim T số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) xem như hỗ trợ ông H, bà T tháo dỡ, di dời các vật kiến trúc trả lại đất là phù hợp quy định pháp luật. Do đó, các chủ thể tham gia hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2012 và ngày 25/9/2021 bị tuyên vô hiệu, được quyền khởi kiện bằng vụ án khác để yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Nay ông H kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ gì mới nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo của ông H.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án bà Dương Thị Kim C nộp tạm ứng án phí 02 lần (01 lần: 300.000 đồng , 01 lần: 600.000 đồng). Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc bà C chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng nhưng không tuyên trả lại cho bà C số tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0002265 ngày 26/6/2024 của Chi cục Thi hành án **dân sự thành phố L**, là thiếu sót. Do đó, Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí sơ thẩm để tuyên trả lại cho bà C số tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng, như đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp.

Đối với các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Về án phí phúc thẩm: Ông H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Tích H .
- Sửa Bản án sơ thẩm số 37/2025/DS-ST ngày 21 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang về phần án phí sơ thẩm.

Căn cứ:

- Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Khoản 2 Điều 124, Điều 134, khoản 1 Điều 410 Bộ luật dân sự 2005;

- Khoản 2 Điều 133, Điều 166, khoản 1 Điều 407 Bộ luật dân sự 2015;
- Khoản 19 Điều 4, điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003;
- Điều 26, Điều 134, khoản 1 Điều 236 Luật đất đai năm 2024;
- Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị Kim C đối với ông Đỗ Tích H và bà Nguyễn Thị Kim T.

Buộc ông Đỗ Tích H và bà Nguyễn Thị Kim T phải tháo dỡ hàng rào, di dời các chuồng gà, bới gà và các vật kiến trúc khác có trên đất để trả lại cho bà Dương Thị Kim C quyền sử dụng đất diện tích 49,7m² (nằm trong tổng diện tích 1.153,9m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01604 do UBND thành phố L cấp ngày 23/11/2011 cho ông Dương Thành L, xác nhận thay đổi tặng cho bà Dương Thị Kim C ngày 19/9/2022), phần đất 49,7m² được giới hạn bởi các điểm 6, 5, 3, 2 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ1 lập ngày 19/01/2024 (Bản trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp do Công ty TNHH Đ1 lập ngày 19/01/2024 là một phần không tách rời của bản án).

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2012 giữa ông Dương Thành L với ông Trương Phát M, bà Nguyễn Bích P và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/9/2021 giữa ông Trương Phát M, bà Nguyễn Bích P với ông Đỗ Tích H, bà Nguyễn Thị Kim T là vô hiệu.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Dương Thị Kim C về việc đồng ý trả cho ông Đỗ Tích H, bà Nguyễn Thị Kim T số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị Kim C về việc yêu cầu giải quyết hậu quả của các hợp đồng vô hiệu.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Dương Thị Kim C tự nguyện chịu chi phí tố tụng là 13.800.000 đồng (mười ba triệu, tám trăm nghìn đồng). Bà C đã nộp đủ.

4. Về án phí:

4.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Dương Thị Kim C phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu không được chấp nhận, được trừ vào 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm

ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002578, ngày 25/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh An Giang. Bà C đã nộp đủ.

Bà Dương Thị Kim C được nhận lại số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002265 ngày 26/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh An Giang.

Ông Đỗ Tích H và bà Nguyễn Thị Kim T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4.2 Án phí phúc thẩm:

Ông Đỗ Tích H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số **0002246 ngày 12/02/2025** của Chi cục thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh An Giang.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND thành phố L;
- Chi cục THA-DS TP. Long Xuyên;
- Phòng Thanh tra, kiểm tra và THA;
- Tòa Dân sự;
- Văn phòng;
- Dương sự.

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

Phạm Thị Minh Châu

TÒA CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN