TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 TỈNH AN GIANG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 59/2025/DS-ST
Ngày: 26 -12 - 2025
"*V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7- AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Thơm.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Đức Hoài và ông Hà Minh Hằng.

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Nguyễn Văn Mau – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 7 - An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – An Giang tham gia phiên tòa: Bà Lai Thị Ngọc Thuý - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 12 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 7 - An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 49/2025/TLST-DS ngày 06 tháng 01 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 154/2025/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Văn H, sinh năm 1956

Địa chỉ: 7/5B ấp X, xã X2, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Nay là: Ấp 28, xã X3, TP Hồ Chí Minh. (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Lê Văn B, sinh năm 1961

Địa chỉ: Ấp K, xã H, huyện A, tỉnh Kiên Giang. Nay là ấp K, xã A, tỉnh An Giang. (Có mặt).

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

3.1 Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1973 (Vợ ông Lê Văn B)

Địa chỉ: Ấp K, xã H, huyện A, tỉnh Kiên Giang. Nay là ấp K, xã A, tỉnh An Giang. (Có mặt).

3.2 Bà Nguyễn Thị Ánh Q, sinh năm 1958 (Vợ ông Lê Văn H)

Địa chỉ: 7/5B ấp X, xã X2, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Nay là: Ấp 28, xã X3, TP Hồ Chí Minh. (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình làm việc tại Tòa án, nguyên đơn ông Lê Văn H trình bày:

Ông H thoả thuận chuyển nhượng của vợ chồng ông B 01 mảnh đất có diện tích chiều ngang 15m và chiều dài đến hết ranh đất với giá thoả thuận là 270.000.000 đồng. Diện tích đất các bên thoả thuận chuyển nhượng nằm trong diện tích đất của gia đình ông B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất. Việc sang bán đất hai bên có lập hợp đồng mua bán vào ngày 24/02/2021 được ông H và ông B ký tên.

Đến ngày 24/02/2022, ông H giao đủ số tiền sang đất cho vợ chồng ông B và vợ chồng ông B cũng đo đạc đất chuyển nhượng để giao cho ông H sử dụng. Đất sang bán được cặm trụ ranh rõ ràng đồng thời ông B cũng giao giấy chứng nhận QSD đất để ông H đi làm thủ tục tách giấy chứng nhận QSD đất.

Đến khi đo đất để làm thủ tục tách QSD đất thì ông H phát hiện ranh đất tại phần hậu đất của ông B giáp ranh với đất của bà Lê Thị N (em gái ông B) không đúng với giấy chứng nhận QSD đất, cán bộ đo đạc yêu cầu phải đo đạc tổng thể đất của ông B và bà N mới tách giấy đất cho ông H được.

Sau nhiều lần tiến hành đo đạc nhưng vẫn không thực hiện được vì gia đình ông B không cho đo đạc tổng thể đất của ông B đồng thời bà Lê Thị N có đất giáp ranh cũng không cho đo đất của bà N do đó các bên không hoàn tất được việc sang bán đất cho nhau.

Ông H đã khởi kiện và yêu cầu Toà án giải quyết như sau:

- Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn H với ông Lê Văn B được lập ngày 24/02/2021;

- Ông Lê Văn H yêu cầu ông Lê Văn B hoàn trả tiền sang bán đất giá trị đất được tính theo thời điểm hiện nay đồng thời ông Lê Văn H sẽ hoàn trả cho ông Lê Văn B diện tích đất đã sang nhượng cùng giấy chứng nhận QSD đất mang tên ông Lê Văn B.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông H đã thay đổi yêu cầu khởi kiện và yêu cầu Toà án giải quyết các nội dung sau:

- Yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Lê Văn H với vợ chồng ông Lê Văn B là vô hiệu;

- Yêu cầu vợ chồng ông Lê Văn B hoàn trả cho ông H số tiền chuyển

nhượng đất là 270.000.000 đồng đồng thời ông Lê Văn H giao trả đất chuyển nhượng và giấy chứng nhận QSD đất mang tên ông Lê Văn B lại cho ông Lê Văn B.

Ngoài ra ông Lê Văn H không còn yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Lê Văn B có ý kiến trình bày như sau:

Vợ chồng ông B thoả thuận sang bán cho ông H diện tích đất chiều ngang là 15m và chiều dài hết đất giáp đất của bà Lê Thị N với giá 270.000.000 đồng. Nguồn gốc đất sang bán ông B được hưởng thừa kế của cha mẹ. Hậu đất của ông B giáp với đất của bà Lê Thị N đã có ranh rấp và trụ đá ổn định. Sau khi thoả thuận việc sang bán xong thì ông H đã giao đủ tiền sang đất cho vợ chồng ông B và ông B cũng đã giao giấy chứng nhận QSD đất cho ông H để làm thủ tục tách giấy chứng nhận QSD đất cho ông H. Sau đó ông H đã nhiều lần mời cán bộ địa chính đến đo đạc phần đất sang bán và cán bộ đo đạc yêu cầu phải đo đạc hết thửa đất của ông B. Do hiểu biết hạn chế sợ đo hết thì bị mất hết đất nên ông B chỉ cho đo đủ số đất sang bán có chiều ngang là 15m.

Đến nay vợ chồng ông B không cản trở việc tiến hành đo đạc hết thửa đất của gia đình ông B để làm thủ tục tách quyền sử dụng cho ông H, còn đối với phần đất của bà Lê Thị N không có liên quan đến việc sang bán giữa các bên nên bà Lê Thị N không cho đo đạc và ông B cũng không can thiệp được. Hiện nay gia đình ông B cũng nghèo khó không có khả năng hoàn trả lại số tiền đã sang đất đã nhận, tuy nhiên Toà án căn cứ theo quy định của pháp luật xử thế nào thì ông B chấp hành như vậy.

Người có có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày ý kiến:

- Ý kiến của bà Nguyễn Thị Ánh Q: Bà Q xác định tiền sang đất là tiền chung của vợ chồng nhưng thống nhất để ông H thực hiện giao dịch với ông B, bà Q thống nhất với các ý kiến trình bày và yêu cầu của ông H đối với ông B mà không có yêu cầu gì khác.

- Ý kiến của bà Nguyễn Thị V: Bà V thống nhất với ý kiến trình bày của ông B, đất ông B sang bán là đất ông B được hưởng thừa kế từ cha mẹ, bà Vthống nhất việc sang bán đất của ông B và không có yêu cầu gì khác.

Chứng cứ thu thập được:

Chứng cứ do nguyên đơn cung cấp: Bản sao giấy chứng nhận QSD đất của ông Lê Văn B, Tờ trích đo địa chính số TĐ194-2019 (131-2019) (phô tô); Hợp đồng mua bán đất (photo); Biên bản hoà giải tranh chấp đất đai ngày 25/9/2022; Biên bản ngăn cản đo đạc ngày 19/9/2022.

Chứng cứ do bị đơn cung cấp: Không có.

Chứng cứ do người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cung cấp: Không có:

Chứng cứ do Toà án thu thập: Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ đất tranh chấp và Tờ trích đo địa chính số TĐ 201-2025 (54-17) ngày 27/6/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện An Biên; Công văn số 146/CV-CNKVLXAB ngày 23/9/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai khu vực liên xã An Biên; Công văn trả lời của Sở nông nghiệp và môi trường tỉnh An Giang; Chứng thư định giá.

Qua yêu cầu khởi kiện và ý kiến của các đương sự đã thống nhất và không thống nhất với nhau các vấn đề sau:

Thống nhất: Nguyên đơn bà bị đơn thống nhất đã thoả thuận chuyển nhượng cho nhau diện tích đất (Chiều ngang 15m x chiều dài đến hết đất) với giá 270.000.000 đồng; bên bán đã nhận đủ tiền sang bán đất và giao chấy chứng nhận QSD đất cho bên mua để làm thủ tục tách QSD đất, bên mua đã nhận đất sang bán.

Không thống nhất: Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSĐ đất giữa ông Lê Văn H và ông Lê Văn B là vô hiệu, yêu cầu bị đơn trả lại tiền chuyển nhượng đất; Bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Ý kiến phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Không có kiến nghị về phần thủ tục tố tụng.

Về nội dung vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do các đương sự cung cấp, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật có tranh chấp giữa các đương sự: Nội dung khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn xã An Biên tỉnh An Giang, bị đơn có nơi cư trú trên địa bàn xã An Biên, tỉnh An Giang nên căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 7 - An Giang và quan hệ pháp luật của vụ án là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện từ việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thành yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, nhận thấy nội dung tranh chấp đều là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên căn cứ vào khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2] Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 715750 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Kiên Giang cấp ngày 28/8/2020 cho ông Lê Văn B thì ông Lê Văn B được cấp quyền sử dụng đối với thửa đất số 02 tờ bản đồ 194-2019 toạ lạc tại ấp Kinh Mới, xã Hưng Yên, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang có diện tích 795,3m^2 trong đó đất ở nông thôn là 200m^2 và đất trồng cây lâu năm là 595,3m^2.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/6/2025 của Toà án nhân dân huyện An Biên, Tờ trích đo địa chính số TĐ 201-2025 (54-17) được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện An Biên ký duyệt ngày 27/6/2025 thì diện tích đất chuyển nhượng giữa ông H với ông B được mô tả, giới hạn bằng hình (9-10-11-12-13-14-15-16-9) có diện tích là (87,3 m^2 + 115,9 m^2 + 54,3 m^2 = 257,5m^2). Theo kết quả trả lời tại Công văn số 4480/SNNMT-VPĐKĐĐ ngày 06/11/2025 của Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh An Giang thì diện tích đất nêu trên nằm trong thửa đất số 02 tờ bản đồ số 194-2019 được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Kiên Giang cấp ngày 28/8/2020 cho ông Lê Văn B.

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà ông H trình bày: Sau khi ông H và ông B thoả thuận xong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông H đã giao đủ tiền sang nhượng đất trả cho ông B và ông B cũng đã giao đất sang

bán cho ông H sử dụng. Tuy nhiên khi thực hiện đo đạc để làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Hphát hiện ranh đất phía hậu đất giáp với đất của bà Lê Thị N là không đúng nhưng gia đình ông B không cho đo khảo sát toàn bộ thửa đất của ông B đồng thời hộ giáp ranh là bà Lê Thị N cũng không cho đo đạc đất của bà Lê Thị N nên các bên không thực hiện được việc đo đất sang nhượng để làm thủ tục tách quyền sử dụng đất và tiếp sau đó ông Lê Văn H được biết diện tích đất sang nhượng không đủ điều kiện để tách thửa theo quy định của pháp luật.

Theo quy định tại Điều 220 của Luật đất đai thì các thửa đất sau khi tách thửa phải đảm bảo diện tích tối thiểu với loại đất đang sử dụng theo quy định của uỷ ban nhân dân cấp tỉnh.

Tại Công văn số 146/CV-CNKVLXAB ngày 23/9/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang chi nhánh khu vực liên xã An Biên đã xác định đất có tranh chấp có diện tích 257,5 m^2 (Trong đó ONT 54,3 m^2, CLN 203,2 m^2) không đủ điều kiện tách thửa theo Quy định tại khoản 2 Điều 7 của Quyết định số 28/2024/QĐ-UBND ngày 09/10/2024 của Uỷ ban nhân dân tỉnh Kiên Giang quy định về điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Kiên Giang và đến nay chưa có văn bản thay thế Quyết định số 28/2024/QĐ-UBND ngày 09/10/2024 của Uỷ ban nhân dân tỉnh Kiên Giang.

Xét thấy, tại Quyết định số 28/2024/QĐ-UBND ngày 09/10/2024 của Uỷ ban nhân dân tỉnh Kiên Giang quy định cụ thể về điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng lại đất trên địa bàn tỉnh Kiên Giang thì diện tích đất trồng cây lâu năm ông B chuyển nhượng cho ông H và diện tích đất cây lâu năm sau khi chuyển nhượng của ông B không đáp ứng yêu cầu tách thửa theo quy định tại Điều 6 của Quyết định số 28/2024/QĐ-UBND ngày 09/10/2024 của Uỷ ban nhân dân tỉnh Kiên Giang vì đều có diện tích nhỏ hơn 1.000m^2.

Căn cứ vào kết quả trả lời của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh khu vực liên xã An Biên đối với diện tích đất sang nhượng giữa ông H và ông B, có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/02/2021 giữa ông Lê Văn H và ông Lê Văn B là vô hiệu do hợp đồng vi phạm quy định về điều kiện tách thửa, cụ thể

diện tích đất chuyển nhượng không đủ điều kiện để tách thửa theo quy định tại Quyết định số 28/2024/QĐ-UBND ngày 09/10/2024 của Uỷ ban nhân dân tỉnh Kiên Giang quy định về điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Kiên Giang.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Xét thấy, sau khi thoả thuận xong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông B đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông H là 270.000.000 đồng và ông H đã được giao đất sang nhượng để sử dụng, vì vậy căn cứ vào Điều 131 Bộ luật dân sự cần buộc ông B hoàn trả cho ông H số tiền sang nhượng đất là 270.000.000 đồng, đồng thời buộc ông H giao trả lại cho ông B diện tích đất theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và tờ trích đo địa chính là diện tích 257,5m^2 (Trong đó ONT 54,3 m^2, CLN 203,2 m^2) cùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 715750 mang tên ông Lê Văn B do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Kiên Giang cấp ngày 28/8/2020 cho ông Lê Văn B.

Lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/02/2021 giữa ông H và ông B bị vô hiệu do bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều không có hiểu biết đầy đủ quy định về điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Kiên Giang tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên được xác định là lỗi hỗn hợp 50/50.

Các đương sự không xác định về thiệt hại của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/02/2021 khi bị tuyên vô hiệu và không có yêu cầu giải quyết đối với thiệt hại (nếu có) của hợp đồng vô hiệu nên không đề cập xem xét.

Bà Q thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông H, bà V thống nhất với ý kiến của ông B, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu gì khác trong vụ án này nên không xem xét.

[3] Về ý kiến phát biểu về việc tuân theo pháp luật tố tụng và đề nghị hướng giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát khu vực 7 – An Giang tại phiên tòa là có cơ sở và căn cứ pháp luật nên Hội đồng xét xử đã xem xét và ghi nhận trong quá trình giải quyết vụ án.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc ông Bự là bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là không có

giá ngạch là 300.000 đồng và án phí đối với nghĩa vụ giao trả tiền sang nhượng đất là (270.000.000 đồng x 5% = 13.500.000 đồng), tổng cộng án phí ông B phải nộp là 13.800.000 đồng.

Ông B thuộc đối tượng người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên căn cứ vào điểm đ khoản 1, Điều 12 Nghị quyết số 26/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, Hội đồng xét xử thống nhất xét miễn toàn bộ nghĩa vụ nộp tiền án phí cho ông B.

Ông H đã được xét miễn nộp tiền tạm ứng án phí khi thụ lý hồ sơ vụ án nên không xem xét trách nhiệm hoàn trả.

[5] Về chi phí tố tụng:

5.1 Chi phí đo vẽ, xuất bản vẽ đất tranh chấp. Theo Phiếu thu số 388 ngày 22/7/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang chi nhánh khu vực liên xã An Biên chi phí trích đo thửa đất tranh chấp là 962.280 đồng, ông H đã tạm nộp.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn là ông B có nghĩa vụ nộp toàn bộ chi phí đo vẽ, xuất bản vẽ đất tranh chấp. Tại phiên toà ông H tự nguyện nộp ½ chi phí đo vẽ, xuất bản vẽ đất chấp là 481.146 đồng như vậy ông B còn phải nộp ½ chi phí đo vẽ, xuất bản vẽ đất tranh chấp và có trách nhiệm hoàn trả cho ông H ½ số tiền chi phí đo vẽ, xuất bản vẽ đất tranh chấp là 481.146 đồng.

5.2 Chi phí định giá tài sản: Theo hóa đơn giá trị gia tăng số 00000126 ngày 24/10/2025 của Công ty TNHH định giá Thịnh Vượng chi phí định giá tài sản tranh chấp là 4.000.000 đồng, ông H đã tạm nộp.

Do yêu cầu khởi kiện của ông H được chấp nhận nên bị đơn là ông B có nghĩa vụ nộp toàn bộ chi phí định giá đối với đất tranh chấp. Tại phiên toà ông H tự nguyện nộp ½ chi phí định giá đất tranh chấp là 2.000.000 đồng, như vậy ông B còn phải nộp ½ chi phí định giá đất tranh chấp và có trách nhiệm hoàn trả cho ông H ½ chi phí định giá đất tranh chấp là 2.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 117, Điều 222, Điều 223, Điều 131 Bộ luật dân sự;

- Điều 12, Điều 26, Điều 166, Điều 179, Điều 203 Luật đất đai 2013;

- Điều 17, Điều 23, Điều 25, Điều 27 và Điều 220 Luật đất đai 2024;

- Điều 12, 26, 27 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H.

1.1 Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/02/2021 giữa ông Lê Văn H và ông Lê Văn B là vô hiệu do hợp đồng vi phạm quy định về điều kiện tách thửa (diện tích đất chuyển nhượng không đủ điều kiện để tách thửa).

1.2 Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Buộc ông Lê Văn B hoàn trả cho ông Lê Văn H số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận là 270.000.000 đồng (Hai trăm bảy mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà ông Lê Văn B chưa thực hiện nghĩa vụ hoàn trả số tiền 270.000.000 đồng (hai trăm bảy mươi triệu đồng) cho ông Lê Văn H thì còn phải chịu tiền lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Buộc ông Lê Văn H giao trả cho ông Lê Văn B diện tích đất nhận chuyển nhượng. Theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 201-2025 (54-17) được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện An Biên ký duyệt ngày 27/6/2025 thì đất chuyển nhượng ông Lê Văn H có nghĩa vụ giao trả cho ông Lê Văn B được mô tả bằng hình (9-10-11-12-13-14-15-16-9) có tổng diện tích là 257,5 m^2 có vị trí các cạnh như sau:

- Cạnh 9-10-11-12 giáp đường bê tông có số đo (3,88mét + 3,56 mét + 7,66 mét);

- Cạnh 12-13-14 giáp đất bà Nguyễn Ánh N1 có số đo (6,26 mét + 17,21 mét);

- Cạnh 14-15-16 giáp đất bà Lê Thị N có số đo (8,99 mét + 6,07 mét);

- Cạnh 16-9 giáp phần đất còn lại của ông Lê Văn H có số đo ((0,07 mét + 6,27 mét + 3,08 mét + 5,87 mét).

Buộc ông Lê Văn H giao trả cho ông Lê Văn B Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 715750 mang tên ông Lê Văn B do do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Kiên Giang cấp ngày 28/8/2020 cho ông Lê Văn B.

Các đương sự không xác định về thiệt hại từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/02/2021 bị vô hiệu và không có yêu cầu giải quyết đối với thiệt hại (nếu có) của hợp đồng vô hiệu nên không đề cập xem xét.

2. Về án phí vụ kiện:

Ông Lê Văn B có nghĩa vụ nộp án phí dân sự sơ thẩm tổng cộng là 13.800.000 đồng (Mười ba triệu, tám trăm nghìn đồng).

Ông Lê Văn B thuộc đối tượng người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền án phí, Hội đồng xét xử xét miễn toàn bộ số tiền án phí là 13.800.000 đồng (mười ba triệu, tám trăm nghìn đồng) cho ông Lê Văn B.

Ông Lê Văn H đã được xét miễn nộp tiền tạm ứng án phí do thuộc đối tượng người cao tuổi từ khi thụ lý hồ sơ vụ án nên không xem xét việc hoàn trả tiền nộp tạm ứng án phí.

3. Về chi phí tố tụng:

3.1 Chi phí đo vẽ, xuất bản vẽ đất tranh chấp là 962.280 đồng (Chín trăm sáu mươi hai nghìn, hai trăm tám mươi đồng), ông Lê Văn B có nghĩa vụ phải nộp.

Ông H tự nguyện nộp ½ là 481.146 đồng (Bốn trăm tám mươi mốt nghìn, một trăm bốn mươi sáu đồng), như vậy ông Lê Văn B còn phải nộp ½ là 481.146 đồng (Bốn trăm tám mươi mốt nghìn, một trăm bốn mươi sáu đồng).

Do ông Lê Văn H đã tạm nộp toàn bộ chi phí đo vẽ, xuất bản vẽ đất tranh chấp nên ông Lê Văn B có trách nhiệm hoàn trả cho ông Lê Văn H ½ tiền chi phí đo vẽ, xuất bản vẽ đất tranh chấp là 481.146 đồng (Bốn trăm tám mươi mốt nghìn, một trăm bốn mươi sáu đồng).

5.2 Chi phí định giá tài sản là 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng), ông Lê Văn B có nghĩa vụ phải nộp.

Ông H tự nguyện nộp ½ là 2.000.000 đồng, như vậy ông Lê Văn B còn phải nộp ½ là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng).

Do ông Lê Văn H đã tạm nộp toàn bộ chi định giá đất tranh chấp nên ông Lê Văn B có trách nhiệm hoàn trả cho ông Lê Văn H ½ tiền chi phí định giá đất tranh chấp là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng).

4. Quyền kháng cáo: Án xử công khai, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án là ngày 26/12/2025.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND KV7;
- Phòng THADSKV7;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, HSDS.

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

(Đã ký)

Đinh Thị Thơm