

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 15 - AN GIANG
TỈNH AN GIANG**

Số: 16/2025/QĐST-DS

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

An Giang, ngày 13 tháng 11 năm 2025

**QUYẾT ĐỊNH
CÔNG NHẬN SỰ THỎA THUẬN CỦA CÁC ĐƯƠNG SỰ
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 15 – AN GIANG**

Căn cứ Điều 212 và Điều 213 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Biên bản hòa giải thành ngày 05 tháng 11 năm 2025 về việc các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án dân sự thụ lý số: 96/2025/TLST-DS ngày 13 tháng 10 năm 2025 về vụ án “tranh chấp công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

XÉT THẤY:

Sự thỏa thuận của các đương sự được ghi trong biên bản hòa giải thành về việc giải quyết toàn bộ vụ án là tự nguyện; nội dung thỏa thuận giữa các đương sự không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

Đã hết thời hạn (7) bảy ngày, kể từ ngày lập biên bản hòa giải thành, không có đương sự nào thay đổi ý kiến về sự thỏa thuận đó.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Bùi Văn É, sinh năm 1953, cư trú: tổ 07, ấp Vĩnh An, xã An Phú, tỉnh An Giang. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Bùi Vũ Luân, sinh năm 1996, cư trú: ấp Vĩnh An, xã An Phú, tỉnh An Giang, theo hợp đồng ủy quyền của Văn phòng Công chứng Lê Anh Thư ngày 03/3/2025.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Â, sinh năm 1960, cư trú: tổ 16, khóm An Thịnh, xã An Phú, tỉnh An Giang.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Văn Giòn, sinh năm 1974 – bà Nguyễn Thị Ngọc Bích, sinh năm 1975, cư trú: ấp Phước Hòa, xã Nhơn Hội, tỉnh An Giang.

Bà Nguyễn Thị Hời (Hội), sinh năm 1964, cư trú: tổ 16, khóm An Thịnh, xã An Phú, tỉnh An Giang.

Anh Bùi Văn Chon, sinh năm 1986, chị Trương Thị Mận, sinh năm 1993, cháu Bùi Trương Tân Phát, sinh năm 2010 và cháu Bùi Trương Nhật Kim Anh, sinh năm 2017, cùng cư trú: tổ 07, ấp Vĩnh An, xã An Phú, tỉnh An Giang. Ông Bùi Văn Cung, sinh năm 1971, bà Nguyễn Thị Tý, sinh năm: 1971, cùng cư trú: tổ 7, ấp Vĩnh An, xã An Phú, tỉnh An Giang.

Văn phòng công chứng Lục Văn Tiến. Địa chỉ: số 232B, đường Tôn Đức Thắng, khóm Trung 1, xã Phú Tân, tỉnh An Giang.

2. Sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tên gọi “Bản hợp đồng mua bán đất thổ cư” ngày 18/02/2017 giữa ông Bùi Văn É và ông Nguyễn Văn Á là vô hiệu

Giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: công nhận sự thỏa thuận về việc xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu như sau:

Buộc ông Nguyễn Văn Á trả cho ông Bùi Văn É số tiền 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng).

Ông Bùi Văn É trả lại cho ông Nguyễn Văn Giòn và bà Nguyễn Thị Ngọc Bích phần đất tại các điểm 3, 4, 72, 26, 25 có diện tích 452,9m², theo Bản vẽ hiện trạng khu đất của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Thuận Phát ngày 03/02/2025 (kèm theo bản vẽ), tọa lạc ấp Vĩnh An, xã An Phú, tỉnh An Giang.

Về phương thức thanh toán sẽ được xem xét ở giai đoạn thi hành án.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đại diện là ông Bùi Vũ Luân (Bo) do rút lại yêu cầu khởi kiện Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Á – bà Nguyễn Thị Hời và ông Nguyễn Văn Giòn – bà Nguyễn Thị Ngọc Bích là vô hiệu và yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN02562 được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh An Phú cấp ngày 17/4/2024 mang tên Nguyễn Văn Giòn – Nguyễn Thị Ngọc Bích.

3. Về án phí:

Về án phí: Ông Bùi Văn É là người cao tuổi nên được miễn án phí

Ông Nguyễn Văn Á là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Ông Nguyễn Văn Giòn và bà Nguyễn Thị Ngọc Bích phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về chi phí tố tụng:

Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn Á có trách nhiệm hoàn lại chi phí tố tụng cho nguyên đơn ông Bùi Văn É số tiền 2.950.000 đồng.

Nguyên đơn ông Bùi Văn Ế phải chịu 2.950.000 đồng chi phí tố tụng (theo Hóa đơn giá trị gia tăng số 00000003 ngày 10/3/2025 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Thuận Phát số tiền 3.900.000đ và Biên nhận tạm ứng chi phí đo đạc ngày 28/11/2024 của Tòa án nhân dân huyện An Phú số tiền 2.000.000đ) (ông Ế đã nộp xong không phải nộp thêm).

5. Quyết định này có hiệu lực pháp luật ngay sau khi được ban hành và không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án 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, Điều 7 và Điều 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./.

(có kèm theo bản vẽ)

Nơi nhận:

- Tòa án tỉnh An Giang;
- Các đương sự;
- Viện kiểm sát KV15
- Phòng Thi hành án DSKV15;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu Văn phòng.

THẨM PHÁN

Nguyễn Phong Phi

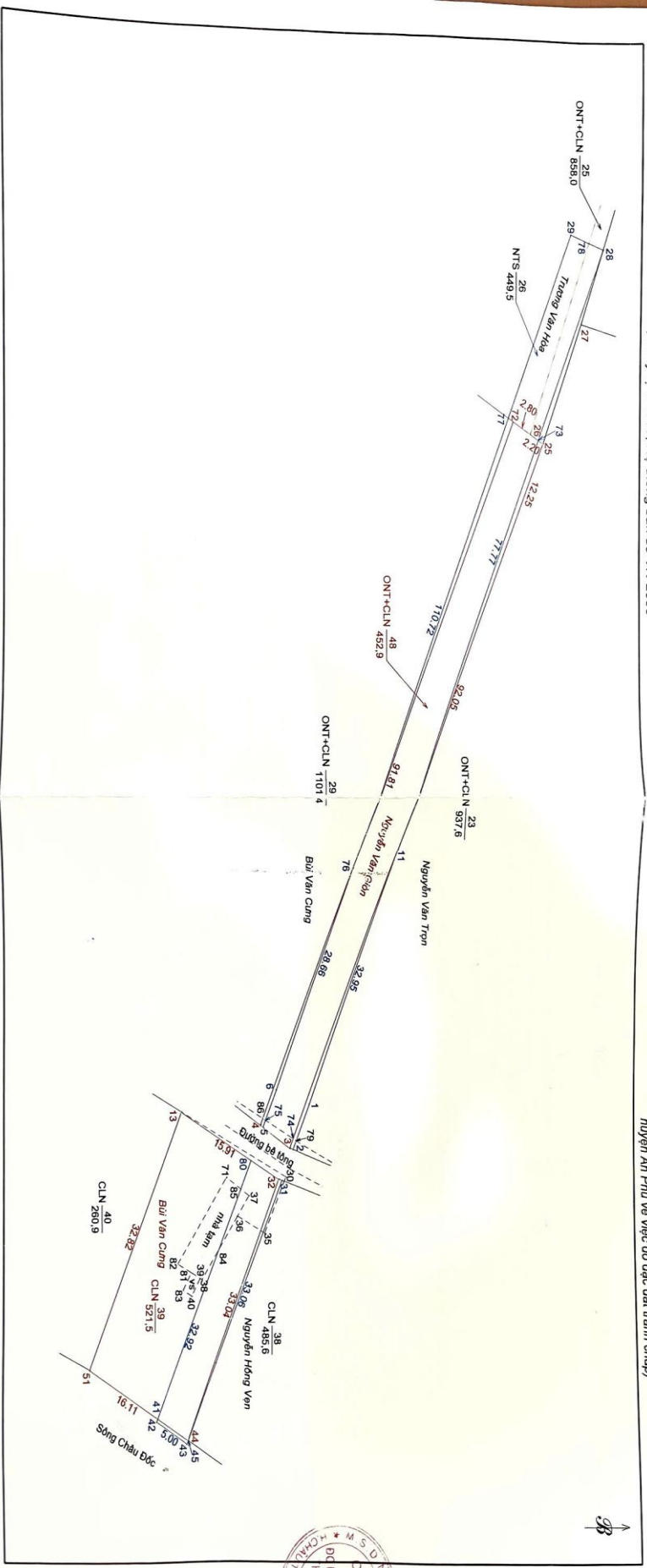
Trích đồ theo yêu cầu của: TỌA AN NHÂN DÂN HUYỆN AN PHÚ
Địa chỉ khu đất: Xã Vĩnh Hội Đông, huyện An Phú, tỉnh An Giang
Trích đo từ tờ bản đồ số 14, thửa đất số 23, 25, 26, 48, 29 tỷ lệ 1/1000; Hệ thống bản đồ VN-2000
Trích đo từ tờ bản đồ số 15, thửa đất số 38, 39 tỷ lệ 1/1000; Hệ thống bản đồ VN-2000

BẢN TRÍCH ĐO HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT
TỶ LỆ: 1/200

(Theo quyết định số 292/QĐ-XXTĐTC ngày 04/12/2024 của Toà án nhân dân
huyện An Phú về việc đo đạc đất tranh chấp)

Thị trấn Vĩnh Hội Đông
Xã Vĩnh Hội Đông
Huyện An Phú
Tỉnh An Giang

CÔNG VĂN BẢN
Số: 46/Ngày 06/12/2025



Đo vẽ, ngày 18 tháng 12 năm 2024
Người đo vẽ
Võ Thị Mỹ Hiền

Kiểm tra, ngày 22 tháng 01 năm 2025
Người kiểm tra
Võ Thị Mỹ Hiền

Duyệt, ngày 23 tháng 02 năm 2025
CÔNG TY TNHH ĐO ĐẠC NHÀ ĐẤT THUẬN PHÁT
Giám Đốc
Nguyễn Minh Đức



PHẦN MÔ TẢ

- * Vị trí, ranh giới thửa đất được xác định theo sự chỉ ranh của nguyên đơn ông Bùi Văn Ế cùng sự chứng kiến các đơn vị sau:
 - Đại diện Tòa án nhân dân huyện An Phú.
 - Đại diện UBND xã Vĩnh Hội Đông.
- * Kết quả đo đạc hiện trạng khu đất như sau:
 - * Các điểm 3, 4, 72, 26, 25 có diện tích 452,9m² là ranh đất thuộc GCNQSDĐ số CN02562 do Văn phòng đăng lý đất Chì nhánh An Phú cấp ngày 17/4/2024 cho ông Nguyễn Văn Giòn và bà Nguyễn Thị Ngọc Bích thửa đất số 48, tờ bản đồ số 14, loại đất ONT+CLN.
 - Các điểm 2, 3, 5, 6, 29, 28, 11, 1 có diện tích 578,5m² là phần đất đo đạc theo sự chỉ ranh của ông Bùi Văn Ế, Trong đó:
 - + Các điểm 73, 11, 74, 75, 6, 76, 72, 28 có diện tích 418,4m² thuộc GCNQSDĐ số CN02562 do ông Nguyễn Văn Giòn và bà Nguyễn Thị Ngọc Bích đứng tên.
 - + Các điểm 28, 73, 26, 78 có diện tích 43,1m² thuộc một phần thửa đất số 25, tờ bản đồ số 14, Hiện trạng ông Trương Văn Hòa đang quản lý sử dụng.
 - + Các điểm 78, 26, 72, 77, 29 có diện tích 76,0m² thuộc một phần thửa đất số 26, tờ bản đồ số 14, Hiện trạng ông Trương Văn Hòa đang quản lý sử dụng.
 - + Các điểm 11, 1, 79, 74 có diện tích 10,4m² thuộc một phần thửa đất số 23, tờ bản đồ số 14, Hiện trạng ông Nguyễn Văn Trọn đang quản lý sử dụng.
 - + Các điểm 72, 76, 77 có diện tích 25,5m² thuộc một phần thửa đất số 29, tờ bản đồ số 14, Hiện trạng ông Bùi Văn Cung đang quản lý sử dụng.
 - + Các điểm 79, 2, 3, 5, 75, 74 có diện tích 5,1m² hiện trạng là đường bê tông.
 - * Các điểm 32, 44, 51, 13 có diện tích 521,4m² là ranh đất thuộc GCNQSDĐ số CH00606KL do UBND huyện An Phú cấp ngày 08/12/2010 cho ông Bùi Văn Cung và bà Nguyễn Thị Tý, thửa đất số 39, tờ bản đồ số 15, loại đất CLN.
 - Các điểm 31, 45, 43, 42, 41, 80, 32 có diện tích 165,5m² là phần đo đạc theo sự chỉ ranh của ông Bùi Văn Ế, Trong đó:
 - + Các điểm 32, 44, 41, 80 có diện tích 155,6m² thuộc GCNQSDĐ số CH00606KL do ông Bùi Văn Cung và bà Nguyễn Thị Tý đứng tên.
 - + Các điểm 31, 44, 32 có diện tích 7,9m² thuộc một phần thửa đất số 38, tờ bản đồ số 15, Hiện trạng ông Nguyễn Hồng Văn đang quản lý sử dụng.
 - + Các điểm 44, 45, 43, 42, 41 có diện tích 2,1m² thuộc sông Châu Đốc.
 - * Ông Nguyễn Văn m (bị đơn) và ông Nguyễn Văn Giòn (người có nghĩa vụ liên quan) có sự chứng kiến đo đạc nhưng không xác định được ranh đất theo GCNQSDĐ đã cấp Nguyễn Văn Giòn và bà Nguyễn Thị Ngọc Bích.
 - * Các vật kiến trúc trên đất:
 - Các điểm 37, 36, 38, 39, 81, 82, 70 có diện tích 46,8m² là căn nhà tạm của ông Bùi Văn Chon (con ông Bùi Văn Ế) đang sử dụng thuộc GCNQSDĐ số CH00606KL do ông Bùi Văn Cung và bà Nguyễn Thị Tý đứng tên.
 - Trong đó: Điểm 37, 36, 84, 85 có diện tích 5,5m² là một phần căn nhà tạm của ông Bùi Văn Chon nằm trong phần chỉ ranh của ông Bùi Văn Ế.
 - Các điểm 39, 40, 83, 81 có diện tích 3,4m² nhà vệ sinh của ông Bùi Văn Chon (con ông Bùi Văn Ế) đang sử dụng thuộc GCNQSDĐ số CH00606KL do ông Bùi Văn Cung và bà Nguyễn Thị Tý đứng tên.
 - Các điểm 13, 30, 35, 36 là hàng rào lưới B40, do Bùi Văn Ế đang sử dụng.
 - * Ghi chú:
 - 2 - 3 = 0,46; 3 - 5 = 4,60; 5 - 4 = 0,40; 5 - 6 = 4,75; 76 - 77 = 58,60; 77 - 72 = 0,88; 26 - 73 = 1,37; 73 - 25 = 0,83;
 - 13 - 80 = 11,36; 80 - 32 = 4,55; 32 - 31 = 0,46; 45 - 43 = 0,45; 73 - 11 = 53,37; 1 - 2 = 5,83; 44 - 45 = 0,01;
 - 42 - 41 = 0,39; 41 - 51 = 11,12; 41 - 44 = 4,99; 77 - 29 = 23,46; 29 - 28 = 4,90; 28 - 73 = 24,40; 28 - 27 = 9,32; 27 - 25 = 15,22; 78 - 26 = 24,13;
 - 71 - 37 = 3,87; 37 - 36 = 2,87; 36 - 38 = 9,03; 38 - 39 = 0,30; 39 - 81 = 1,40; 81 - 82 = 2,18; 82 - 71 = 12,31; 39 - 10 = 2,40; 40 - 83 = 1,40; 83 - 81 = 2,40.
 - 74 - 79 = 0,47; 75 - 86 = 0,40; 25 - 73 = 0,83

