

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP
Bản án số: 532/2025/DS-PT
Ngày: 12/8/2025
V/v tranh chấp “Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”.

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

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

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Hữu Tính**;

Các thẩm phán: Ông **Nguyễn Ngọc Thái Dũng**;
Ông **Võ Thanh Bình**;

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông **Nguyễn Thanh Phong** - Thư ký Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông **Võ Trung Hiếu** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08, 12 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự đã thụ lý số 573/2024/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2024 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2024/DS-ST ngày 22/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đồng Tháp) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 691/2024/QĐ-PT ngày 02/12/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Phạm Văn B**, sinh năm 1977 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp 4, xã T1, huyện T, tỉnh Tiền Giang (nay là Ấp 4, xã T3, tỉnh Đồng Tháp).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông B: Ông **Hồ Quang H**, sinh năm 1972 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp 4, xã T1, huyện T, tỉnh Tiền Giang (nay là Ấp 4, xã T3, tỉnh Đồng Tháp) theo văn bản uỷ quyền ngày 02-10-2020.

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Huỳnh Văn G**, sinh năm 1950 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp 4, xã T1, huyện T, tỉnh Tiền Giang (nay là Ấp 4, xã T3, tỉnh Đồng Tháp).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Huỳnh Văn Gịch: Bà **Huỳnh Thị Bé L**, sinh năm 1983 (có mặt);

Địa chỉ: Số 48/5E, ấp X, xã X, huyện H thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số 48/5E, ấp X, xã X, thành phố Hồ Chí Minh) theo văn bản uỷ quyền ngày 30-12-2020.

2.2. Bà **Huỳnh Thị Bé T**, sinh năm 1988 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp 4, xã T1, huyện T, tỉnh Tiền Giang (nay là Ấp 4, xã T3, tỉnh Đồng Tháp).

2.3. Ông **Huỳnh Quốc A**, sinh năm 1994 (vắng mặt);

2.4. Bà **Huỳnh Thị Bé T1**, sinh năm 1980 (vắng mặt);

2.5. Ông **Huỳnh Quốc C**, sinh năm 1984 (vắng mặt);

2.6. Bà **Huỳnh Thị Bé H1**, sinh năm 1985 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: ấp T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long).

2.7. Bà **Huỳnh Thị Bé L**, sinh năm 1983 (có mặt);

Địa chỉ: Số 48/5E, ấp X, xã X, huyện H thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số 48/5E, ấp X, xã X, thành phố Hồ Chí Minh).

2.8. Bà **Huỳnh Thị Bé N**, sinh năm 1990 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp K, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp K, xã H, tỉnh Cà Mau).

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

3.1. Ông **Huỳnh Trung D**, sinh năm 1973 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp 4, xã T1, huyện T, tỉnh Tiền Giang (nay là Ấp 4, xã T3, tỉnh Đồng Tháp).

3.2. Anh **Huỳnh Khánh V**, sinh năm 2001 (vắng mặt);

3.3. Chị **Huỳnh Khánh B**, sinh năm 1999 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: ấp T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long).

3.4. Chị **Bùi Huỳnh Song G**, sinh ngày 05-7-2013; địa chỉ: Ấp 4, xã T1, huyện T, tỉnh Tiền Giang (nay là Ấp 4, xã T3, tỉnh Đồng Tháp).

Người đại diện theo pháp luật của chị Giang:

3.4.1. Bà **Huỳnh Thị Bé T**, sinh năm 1988; địa chỉ: Ấp 4, xã T1, huyện T, tỉnh Tiền Giang (nay là Ấp 4, xã T3, tỉnh Đồng Tháp).

3.4.1. Ông **Bùi Trường G2**, sinh năm 1989; địa chỉ: ấp T, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là ấp T, xã Q, tỉnh Vĩnh Long).

3.5. Ông **Huỳnh Văn M**, sinh năm 1978 (có mặt);

Địa chỉ: Số 368, Ấp 3, xã S, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là Số 368, Ấp 3, xã S, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Huỳnh Văn M: Bà **Huỳnh Thị Bé L**, sinh năm 1983 (có mặt);

Địa chỉ: Số 48/5E, ấp X, xã X, huyện H thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số 48/5E, ấp X, xã X, thành phố Hồ Chí Minh);

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Phạm Văn B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 01-6-2020, nguyên đơn ông Phạm Văn B và trong quá trình tố tụng người đại diện theo uỷ quyền của ông B là bà Huỳnh Hoàng P trình bày:

Ngày 01-12-2015, ông B có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất là 2.200m² tại Ấp 4, xã T1, huyện T, tỉnh Tiền Giang (nay là Ấp 4, xã T3, tỉnh Đồng Tháp) của vợ chồng ông G, bà K, phần đất có tứ cận như sau: phía Đông giáp đất Phạm Văn Hùng, phía Tây giáp đất Phạm Thị L, phía Nam giáp kênh 8M, phía Bắc giáp khu công nghiệp Long Giang, phần đất này là lô thứ 4 theo hợp đồng giao khoán ngày 03-02-1998. Giá trị nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng), thanh toán 2 đợt: đợt 1 giao 400.000.000 đồng ngay sau khi ký hợp đồng; đợt 2 giao 300.000.000 đồng khi bên chuyển nhượng hoàn thành hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng. Hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01-12-2015, hợp đồng không có công chứng, chứng thực. Ngày

01-12-2015, ông B đã giao cho ông G, bà K số tiền 400.000.000 đồng, ông G, bà K đã giao toàn bộ diện tích đất cho ông B canh tác. Sau đó, ông B có giao tiếp cho ông G, bà K nhiều lần với số tiền 315.000.000 đồng. Tổng cộng, ông B đã giao cho ông G, bà K số tiền 715.000.000 đồng, giao dư 15.000.000 đồng do lúc đó gia đình ông G khó khăn. Sau khi thanh toán hết số tiền theo hợp đồng thì ông B có liên hệ ông G, bà K để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng ông G, bà K không đồng ý. Ngày 11-7-2018, bà K chết. Sau khi bà K chết, ông G và các con của ông G không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B. Phần đất trên đã bị giải toả 01 phần, hiện nay diện tích đất trên gồm thửa đất số 17 diện tích 300m² và thửa đất số 206 diện tích 1303,3m² do ông G đại diện hộ gia đình đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đất bị giải toả, nên hộ ông G được cấp thửa đất số 81, tờ bản đồ ADB3, diện tích 859,7m² tại Ấp 4, xã T1, huyện T, tỉnh Tiền Giang (nay là Ấp 4, xã T3, tỉnh Đồng Tháp). Hộ gia đình ông G lúc được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ có ông G, bà K. Nay ông B yêu cầu ông G và hàng thừa kế của bà K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B.

Tại biên bản hòa giải ngày 12.01.2021, bị đơn ông Huỳnh Văn G trình bày:

Ngày 01-12-2015, ông và bà K có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B, diện tích chuyển nhượng là 300m² với giá 700.000.000 đồng, ông có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B, đất hiện nay do ông B canh tác. Phần đất còn lại là đất nhận khoán chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông không giao cho ông B, nhưng ông B tự canh tác, ông thấy đất không trồng cây gì nên cũng không có ý kiến gì với ông B. Ngày 01-12-2015, sau khi ký hợp đồng ông B có đưa cho ông số tiền 400.000.000 đồng, sau đó ông B có đưa thêm nhiều lần với số tiền là 315.000.000 đồng, tổng cộng là 715.000.000 đồng.

Nay, ông đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 300m² cho ông B, phần diện tích còn lại không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, yêu cầu ông B giao trả lại.

Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 23.4.2020, bị đơn bà Huỳnh Thị Bé L, đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Huỳnh Văn G trình bày:

Bà là con của ông Huỳnh Văn G và bà Lê Thị K. Hộ gia đình bà có 02 thửa đất: Thửa đất số 17, tờ bản đồ số KTL4, diện tích 300m², mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận H00058 ngày 13-7-2009 và thửa đất số 206, tờ bản đồ số KTL4, diện tích

1303,3m², mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 00620 ngày 23.4.2018. Cả hai thửa đất có địa chỉ tại Ấp 4, xã T 1, huyện T, Tiền Giang (nay là Ấp 4, xã T3, tỉnh Đồng Tháp) do hộ ông Huỳnh Văn G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khoảng năm 2014 - 2015, mẹ bà là bà Lê Thị K bị bệnh. Trong lúc khó khăn, cha bà nhiều lần mượn tiền của ông Phạm Văn B, việc vay mượn tiền cha bà có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 17 cho ông B giữ. Số tiền mỗi lần vay, cha bà đều có ký nhận vào sổ của ông B, nhưng không nhớ cụ thể bao nhiêu. Đến tháng 11-2015, ông B tính cả vốn và lãi thành số tiền 400.000.000 đồng, yêu cầu cha mẹ bà phải ký giấy biên nhận nợ, đồng thời yêu cầu giao 02 thửa đất gồm: Thửa số 17 (đã có giấy chứng nhận) và thửa đất số 206 (chưa có giấy chứng nhận) cho ông B quản lý, sử dụng. Vì thiếu nợ nên cha mẹ bà đồng ý giao 02 thửa đất nêu trên cho ông B, với thỏa thuận khi nào trả đủ tiền thì nhận lại đất.

Tuy nhiên, đến ngày 01-12-2015, ông B yêu cầu cha, mẹ bà phải ký vào Hợp đồng chuyển nhượng đất do ông B soạn sẵn với nội dung: Bên A gồm ông Gịch và bà K sang nhượng cho bên B là ông B lô đất tổng diện tích 2.200 m² với giá 700.000.000 đồng.

Sau thời điểm ký giấy hợp đồng chuyển nhượng đất, cha mẹ bà tiếp tục mượn tiền của ông B nhiều lần. Tổng cộng cha mẹ bà đã ký giấy biên nhận mượn tiền của ông B số tiền 715.000.000 đồng.

Vào thời điểm cha mẹ bà ký giấy chuyển nhượng đất (ngày 01-12-2015), hộ gia đình bà chỉ được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 17, riêng thửa đất số 206 Nông trường giao đất cho hộ sử dụng, chưa được cấp giấy, nhưng ông B yêu cầu cha mẹ bà phải ký Hợp đồng chuyển nhượng cả 02 thửa đất với diện tích 2.200m². Đến ngày 23-4-2018, Ủy ban nhân dân huyện Tân Phước mới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 206, tờ bản đồ số KTL4, diện tích 1303,3m² cho hộ ông Huỳnh Văn G. Khi hộ gia đình bà chưa nhận được giấy, thì ông B đã liên hệ Ủy ban nhân dân xã Tân Lập 1 lấy giấy chứng nhận thửa đất số 206 do hộ ông G đứng tên và giữ luôn đến nay.

Gần đây ông B gây áp lực buộc gia đình bà phải ra công chứng làm thủ tục sang tên. Lúc này, chị em bà mới biết giữa cha mẹ bà với ông B có ký giấy tay chuyển nhượng đất. Do việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được bàn bạc thống nhất trong hộ gia đình, nên gia đình bà không đồng ý ra công chứng ký hợp

đồng. Giữa cha mẹ bà với ông B chỉ thực hiện việc vay mượn, sau đó là cầm cố đất, còn việc cha mẹ bà ký hợp đồng chuyển nhượng là do ông B lợi dụng cha mẹ bà trong lúc khó khăn, lại thiếu hiểu biết, nên ép ký giấy tay chuyển nhượng. Vì đây là đất cấp cho hộ gia đình, việc chuyển nhượng không được các thành viên trong hộ gia đình đồng ý ký tên, hơn nữa hợp đồng chỉ làm giấy tay, không được công chứng hay chứng thực nên không có giá trị. Vào thời điểm ký giấy chuyển nhượng, hộ gia đình bà chỉ được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 300m², nhưng hợp đồng ghi diện tích đất chuyển nhượng 2.200m², là nhằm muốn lấy cả phần đất mà gia đình bà đang được xem xét cấp giấy. Việc chuyển nhượng đối với phần đất chưa được cấp giấy là trái quy định của pháp luật.

Do cha mẹ bà đã cầm cố đất để nhận của ông B số tiền 715.000.000 đồng nên gia đình bà đồng ý trả lại số tiền trên và nhận lại đất, nhưng ông B không đồng ý.

Bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01-12-2015 giữa cha mẹ bà với ông B, yêu cầu ông B trả lại 02 diện tích đất và 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Gịch.

Tại biên bản Tòa án hòa giải ngày 12-01-2021 và biên bản Toà án hoà giải ngày 27-7-2023, bà trình bày đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 300m² cho ông B, phần diện tích còn lại không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, yêu cầu ông B giao trả lại.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn Huỳnh Thị Bé H1 trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của bà Huỳnh Thị Bé L.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Huỳnh Quốc A trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của bà Huỳnh Thị Bé L.

Bị đơn bà Huỳnh Thị Bé T, bà Huỳnh Thị Bé T1, ông Huỳnh Quốc C, bà Huỳnh Thị Bé N: Không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Huỳnh Trung D, anh Huỳnh Khánh V, chị Huỳnh Khánh B: Không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cháu Bùi Huỳnh Song G đại diện là ông Bùi Trường G2, bà Huỳnh Thị Bé T trình bày: Ông, bà thống nhất với ý kiến bà Huỳnh Thị Bé L.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn M trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của bà Huỳnh Thị Bé L.

Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2024/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đồng Tháp) đã áp dụng các Điều 122, 127, 128, 137, 689, 691, 697 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 357, điểm a khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự; các khoản 1, 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 1 Điều Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự .

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn B yêu cầu ông Huỳnh Văn G, bà Huỳnh Thị Bé T, anh Huỳnh Quốc A, bà Huỳnh Thị Bé T1, ông Huỳnh Quốc C, bà Huỳnh Thị Bé H1, bà Huỳnh Thị Bé L, bà Huỳnh Thị Bé N chuyển nhượng cho ông quyền sử dụng các thửa đất sau: Thửa đất số 17, tờ bản đồ KTL4, diện tích đất 300m², do hộ ông Huỳnh Văn G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H00058 ngày 13-7-2009; thửa đất số 206, tờ bản đồ KTL4, diện tích 1303,3m² (theo đo đạc thực tế là 1305,5m²) do hộ ông Huỳnh Văn G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00620 ngày 23-4-2018; thửa đất số 81, tờ bản đồ ADB3, diện tích 859,7m² do hộ ông Huỳnh Văn G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00535 ngày 29-12-2017. Các thửa đất trên có địa chỉ tại Ấp 4, xã T1, huyện T, tỉnh Tiền Giang (nay là Ấp 4, xã T3, tỉnh Đồng Tháp).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Thị Bé L

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 01-12-2005) tổng diện tích 2.200m² tại Ấp 4, xã T 1, huyện T, tỉnh Tiền Giang (nay là Ấp 4, xã T3, tỉnh Đồng Tháp) hiện nay là thửa đất số 17, tờ bản đồ KTL4, diện tích đất 300m², do hộ ông Huỳnh Văn G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H00058 ngày 13-7-2009 và thửa đất số 206, tờ bản đồ KTL4, diện tích 1303,3m² (theo đo đạc thực tế là 1305,5m²) do hộ ông Huỳnh Văn G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00620 ngày 23-4-2018 tại Ấp 4, xã T1, huyện

T, tỉnh Tiền Giang (nay là Ấp 4, xã T3, tỉnh Đồng Tháp) giữa ông Huỳnh Văn G, bà Lê Thị K với ông Phạm Văn B vô hiệu.

- Buộc ông Phạm Văn B trả lại cho ông Huỳnh Văn G các thửa đất sau: Thửa đất số 17, tờ bản đồ KTL4, diện tích đất 300m², do hộ ông Huỳnh Văn G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận H00058 ngày 13-7-2009; thửa đất số 206, tờ bản đồ KTL4, diện tích 1303,3m² do hộ ông Huỳnh Văn G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00620 ngày 23-4-2018 (theo đo đạc thực tế là 1305,5m², có sơ đồ kèm theo); thửa đất số 81, tờ bản đồ ADB3, diện tích 859,7m² do hộ ông Huỳnh Văn G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00535 ngày 29-12-2017. Các thửa đất trên có địa chỉ tại Ấp 4, xã T1, huyện T, tỉnh Tiền Giang (nay là Ấp 4, xã T 3, tỉnh Đồng Tháp).

- Buộc ông Phạm Văn B trả lại ông Huỳnh Văn G các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H00058 ngày 13-7-2009; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00620 ngày 23-4-2018; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00535 ngày 29-12-2017 do hộ ông Huỳnh Văn G đứng tên.

- Ghi nhận ông Huỳnh Văn G, bà Huỳnh Thị Bé L, bà Huỳnh Thị Bé H1, ông Huỳnh Quốc A, ông Huỳnh Văn M liên đới trả lại cho ông Phạm Văn B số tiền 715.000.000 đồng (bảy trăm mười lăm triệu đồng) và bồi thường cho ông B số tiền 715.000.000 đồng (bảy trăm mười lăm triệu đồng), tổng cộng là 1.430.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm ba mươi triệu đồng).

- Giao cho ông Huỳnh Văn G sở hữu cát san lấp, công trình và cây trồng của ông B trên thửa đất số 17, diện tích 300m² và thửa đất số 206, diện tích 1303,3m² (theo đo đạc thực tế là 1305,5m²) như sau: 1500m³ (một nghìn năm trăm mét khối) cát san lấp, công rào 4,5m², 174 (một trăm bảy mươi bốn) trụ bê tông đúc sẵn 1,4m (120x120); cây trồng gồm: 35 (ba mươi lăm) bụi chuối loại; 57 (năm mươi bảy) bụi chuối loại 2; 42 (bốn mươi hai) bụi chuối loại 3; 05 (năm) cây dừa loại C.

- Ghi nhận ông Huỳnh Văn G, bà Huỳnh Thị Bé L, bà Huỳnh Thị Bé H1, ông Huỳnh Quốc A, ông Huỳnh Văn M liên đới hoàn lại cho ông Phạm Văn B giá trị cát san lấp, công trình (công rào, trụ bê tông) và cây trồng trên đất là 244.026.000 đồng (hai trăm bốn mươi bốn triệu không trăm hai mươi sáu nghìn đồng).

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Ông B phải chịu 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng), ông đã nộp tạm ứng số tiền 40.000.000 đồng, xem như đã nộp xong.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

Ngày 26 tháng 7 năm 2024, nguyên đơn ông Phạm Văn B có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông H, ông B, chị Loan thống nhất về kết quả thẩm định giá của cấp sơ thẩm, xác định ông B, ông Gịch, bà K có xác lập hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 01.12.2015 và ông Gịch bà K có nhận số tiền 715.000.000 đồng từ ông B.

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Phạm Văn B là ông Hồ Quang H tranh luận: Ông B vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, ông B sang nhượng đất của ông Gịch, bà K đã giao đủ tiền và nhận đất canh tác từ năm 2015 đến nay. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn, trường hợp bị đơn muốn nhận lại đất thì phải trả cho nguyên đơn giá trị đất theo giá tại kết quả thẩm định giá của cấp sơ thẩm.

Bị đơn bà Huỳnh Thị Bé L tranh luận: Tôi không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đất chuyển nhượng cấp cho hộ gia đình chúng tôi, ông Gịch, bà K chuyển nhượng nhưng không được các thành viên trong hộ đồng ý là không đúng theo quy định pháp luật làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các thành viên còn lại nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy hợp đồng chuyển nhượng đất xác lập ngày 01/12/2015 giữa ông Phạm Văn B với ông G và bà K, không chấp nhận kháng cáo của ông B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

- *Về tố tụng:* Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- *Về nội dung vụ án:* Cấp sơ thẩm không đưa Công ty cổ phần Rau quả Tiền Giang, Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang (nay là Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp) vào tham gia tố tụng để giải quyết hậu quả của việc kết thúc hợp đồng thuê khoán

trước hạn, việc thu hồi đất có liên quan đến phần đất nhận khoán đang tranh chấp, áp dụng pháp luật nội dung là Luật dân sự năm 2005 là chưa chính xác. Như vậy, cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và việc áp dụng luật nội dung chưa chính xác. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2024/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đồng Tháp) giao hồ sơ về cấp sơ thẩm xét xử lại theo quy định. Trường hợp cấp phúc thẩm khắc phục được các vi phạm của cấp sơ thẩm đề nghị sửa án theo hướng hủy hợp đồng và giải quyết hậu quả của hợp đồng trên cơ sở hai bên đều có lỗi ngang nhau khi xác lập hợp đồng trên.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật, Tòa án nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. *Xét thời hạn kháng cáo:* Ngày 22/7/2024, Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đồng Tháp) ban hành bản án số 61/2024/DSST đến ngày 26 tháng 7 năm 2024, nguyên đơn ông Phạm Văn B nộp đơn kháng cáo cùng biên lai thu tạm ứng án phí. Như vậy, kháng cáo của ông B đảm bảo theo quy định tại Điều 270, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét.

[2]. *Về áp dụng luật nội dung:* Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 01.12.2015, tuy nhiên các bên xác định thời hạn thực hiện hợp đồng là từ khi bên nguyên đơn giao cho bên bị đơn 400.000.000 đồng đến khi bên bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn khi bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng các bên không thực hiện mà tranh chấp nên đây là giao dịch đang thực hiện về nội dung, hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên áp dụng bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết là đúng với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015. Cấp sơ thẩm áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005 và dẫn chiếu quy định tại điểm a khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết tranh chấp là chưa chính xác.

[3]. *Xét nội dung kháng cáo:*

[3.1]. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01.12.2015 giữa ông B với ông Gịch, bà K:

[2.1.1]. Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01.12.2015 giữa ông B với ông Gịch, bà K không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật nên vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng theo quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự.

[2.2]. Về nội dung:

[2.2.1]. Khi xác lập thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01-12-2015 giữa ông G, bà K với ông B, hộ ông G chỉ mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 17, diện tích đất 300m², phần còn lại là đất bị thu hồi để triển khai dự án Khu công nghiệp Long Giang đang do Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang (nay là Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp) quản lý nên hộ ông G không có quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01-12-2025 ghi diện tích chuyển nhượng là 2.200m² không có địa chỉ đất cụ thể mà chỉ căn cứ theo hợp đồng nhận khoán là không chính xác, không rõ đối tượng chuyển nhượng. Căn cứ nội dung trả lời của Công ty cổ phần rau quả Tiền Giang tại công văn số 04/CV.RQ ngày 23.10.2024 thì năm 2008 Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang (nay là Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp) thu hồi toàn bộ đất nhận khoán tại Đội 4, Ấp 4, xã T1, huyện T, tỉnh Tiền Giang (nay là Ấp 4, xã T3, tỉnh Đồng Tháp) để làm Khu công nghiệp Long Giang, trong đó có hộ nhận khoán ông Huỳnh Văn G số 934/Đ4HĐK thuộc Đội 4, Nông trường Tân Lập. Tại thời điểm chuyển nhượng ngày 01.12.2015 Ủy ban nhân dân tỉnh không có văn bản thay đổi quy hoạch nên phần đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.2.2]. Tại thời điểm hộ ông G được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 17, tờ bản đồ KTL4, diện tích 300m² vào ngày 13.7.2009 thì hộ ông G gồm có các thành viên gồm: Ông G, bà K, bà H1, bà T, bà N, ông A, bà L, ông D, ông M nhưng khi thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có ông G và bà K đứng ra thoả thuận và ký với ông Bảo là không đúng theo quy định của Luật đất đai làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của những thành viên còn lại gồm bà Huỳnh Thị Bé T, anh Huỳnh Quốc A, bà Huỳnh Thị Bé T1, ông Huỳnh Quốc C, bà Huỳnh Thị Bé H1, bà Huỳnh Thị Bé L, bà Huỳnh Thị Bé N, ông Huỳnh Trung D, ông Huỳnh Văn M.

[2.2.3]. Hai bên thoả thuận chuyển nhượng tổng diện tích 2.200m², trong đó chỉ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 17, tờ bản đồ KTL4, diện tích 300m². Đối với phần đất diện tích còn lại, phần đất này khi chưa bị ảnh hưởng bởi công trình kênh Ba Ngọc thì diện tích là 2.163m² (1303,3m² + 859,7m²), tại

thời điểm hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thì diện tích đất này là đất bị thu hồi thực hiện dự án Khu Công Nghiệp Long Giang do Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang (nay là Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp) quản lý, hộ ông Gịch chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vi phạm khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai, tại thời điểm hai bên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất trên là vi phạm điều cấm của pháp luật nên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự.

[2.2.4]. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 01-12-2005 giữa ông B với ông Gịch, bà K vô hiệu do vi phạm về mặt hình thức, vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 117, Điều 119, Điều 123, Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015.

[3]. Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

[3.1]. Về xác định lỗi: Ông B, ông G và bà K khi xác lập hợp đồng điều biết rõ đất đang bị thu hồi chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất nhận khoán của hộ, một phần đất chuyển nhượng là thửa số 17 tuy đã được cấp cho hộ, việc chuyển nhượng không được các thành viên trong hộ gồm: bà H, bà T, bà N, ông A, bà L, ông D thống nhất chuyển nhượng nhưng vẫn thực hiện nên xác định hai bên đều có lỗi ngang nhau dẫn đến hợp đồng vô hiệu.

[3.2]. Về bồi thường thiệt hại: Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 do hợp đồng vô hiệu nên các thỏa thuận trong hợp đồng không có giá trị thực hiện. Bên hộ ông G phải trả lại cho ông B số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 715.000.000 đồng; giá trị công trình, cây trồng trên đất do ông B xây và trồng là 244.026.000 đồng. Các bên thống nhất tổng giá trị đất theo định giá của cấp sơ thẩm là 6.894.696.000 đồng, sau khi trừ đi số tiền chuyển nhượng tổng thiệt hại là $(6.894.696.000 \text{ đồng} - 715.000.000 \text{ đồng}) = 6.179.696.000 \text{ đồng}$. Do các bên có lỗi ngang nhau nên hộ ông G phải bồi thường 50% thiệt hại thực tế cho bên ông B với số tiền $(6.179.696.000 \text{ đồng} : 2) = 3.089.848.000 \text{ đồng}$. Như vậy, khi hủy hợp đồng chuyển nhượng do vô hiệu hộ ông G phải thanh toán cho ông B tổng cộng $(3.089.848.000 \text{ đồng} + 244.026.000 \text{ đồng} + 715.000.000 \text{ đồng}) = 4.048.874.000 \text{ đồng}$. Hộ ông G được quyền quản lý sử dụng các thửa đất tranh chấp gồm: Thửa đất số 17, tờ bản đồ KTL4, diện tích đất 300m^2 , do hộ ông Huỳnh Văn G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận H00058 ngày 13-7-2009; Thửa đất số 206, tờ bản đồ KTL4, diện tích $1303,3\text{m}^2$ do hộ ông Huỳnh Văn G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng

nhận CH 00620 ngày 23-4-2018 (theo đo đạc thực tế là 1305,5m², có sơ đồ kèm theo); Thửa đất số 81, tờ bản đồ ADB3, diện tích 859,7m² do hộ ông Huỳnh Văn G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00535 ngày 29-12-2017. Các thửa đất trên có địa chỉ tại Ấp 4, xã T1, huyện T, tỉnh Tiền Giang (nay là Ấp 4, xã T3, tỉnh Đồng Tháp). Ông B có nghĩa vụ bàn giao diện tích đất tranh chấp, cây trồng, công trình xây dựng trên đất và 03 (ba) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông G lại cho ông G và các thành viên trong hộ.

[4]. Từ phân tích nêu trên, cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn là chưa phù hợp. Cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01-12-2015 vô hiệu nhưng lại căn cứ Điều 4 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01-12-2015 để làm căn cứ giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không đúng quy định nên cần sửa án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông B.

[5]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Nguyên đơn ông Phạm Văn B chỉ được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nên phải chịu một phần chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 20.000.000 đồng, ông đã nộp tạm ứng số tiền 40.000.000 đồng. Bị đơn ông G và các thành viên trong hộ chỉ được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện phản tố nên phải chịu một phần chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền 20.000.000 đồng. Ông B đã tạm ứng nên cần buộc ông Huỳnh Văn G và các thành viên trong hộ gồm: bà Huỳnh Thị Bé T, anh Huỳnh Quốc A, bà Huỳnh Thị Bé T1, ông Huỳnh Quốc C, bà Huỳnh Thị Bé H1, bà Huỳnh Thị Bé L, bà Huỳnh Thị Bé N ông Huỳnh Trung D, ông Huỳnh Văn M phải liên đới trả lại cho Phạm Văn B số tiền 20.000.000 đồng.

[6]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Phạm Văn B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do được chấp nhận một phần kháng cáo sửa án nên được hoàn lại tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

[7]. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là có cơ sở, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Việc cấp sơ thẩm có vi phạm tố tụng không đưa Công ty cổ phần rau quả Tiền Giang, Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang (nay là Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp) vào tham gia tố tụng để làm rõ hậu quả của việc kết thúc hợp đồng giao khoán, việc thu hồi đất. Trong giai đoạn phúc thẩm, cấp phúc thẩm đã có văn bản gửi cho Công ty cổ

phần rau quả Tiền Giang nhưng Công ty không có ý kiến nếu các bên có tranh chấp liên quan đến hợp đồng nhận khoán thì tách ra giải quyết bằng vụ án khác. Đối với việc đưa Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang (nay là Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp) vào tham gia tố tụng là không cần thiết do năm 2017 và 2018 Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang (nay là Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp) đã điều chỉnh quy hoạch cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Gịch tại các thửa đất số 206, tờ bản đồ KTL4, diện tích 1303,3m²; Thửa đất số 81, tờ bản đồ ADB3, diện tích 859,7m². Xét các vi phạm của cấp sơ thẩm đã được khắc phục tại cấp phúc thẩm nên không cần thiết hủy án để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ Luật Tố tụng dân sự;

Xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn B; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 61/2024/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đồng Tháp).

Căn cứ Khoản 2, khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 157, Điều 228, Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, Điều, Điều 119, Điều 123, Điều 129, Điều 131, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự; Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn B yêu cầu ông Huỳnh Văn G, bà Huỳnh Thị Bé T, anh Huỳnh Quốc A, bà Huỳnh Thị Bé T1, ông Huỳnh Quốc C, bà Huỳnh Thị Bé H1, bà Huỳnh Thị Bé L, bà Huỳnh Thị Bé N chuyển nhượng cho ông quyền sử dụng các thửa đất sau: Thửa đất số 17, tờ bản đồ KTL4, diện tích đất 300m², do hộ ông Huỳnh Văn G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H00058 ngày 13-7-2009; Thửa đất số 206, tờ bản đồ KTL4, diện tích 1303,3m² (theo đo đạc thực tế là 1305,5m²) do hộ ông Huỳnh Văn G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00620 ngày 23-4-2018; Thửa đất số 81, tờ bản đồ ADB3,

diện tích 859,7m² do hộ ông Huỳnh Văn G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00535 ngày 29-12-2017. Các thửa đất trên có địa chỉ tại Ấp 4, xã T1, huyện T, tỉnh Tiền Giang (nay là Ấp 4, xã T3, tỉnh Đồng Tháp).

1.2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Thị Bé L về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01-12-2005) tổng diện tích 2.200m² tại Ấp 4, xã T1, huyện T, tỉnh Tiền Giang (nay là Ấp 4, xã T3, tỉnh Đồng Tháp), hiện nay là thửa đất số 17, tờ bản đồ KTL4, diện tích đất 300m², do hộ ông Huỳnh Văn G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H 00058 ngày 13-7-2009; Thửa đất số 206, tờ bản đồ KTL4, diện tích 1303,3m² (theo đo đạc thực tế là 1305,5m²) do hộ ông Huỳnh Văn G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00620 ngày 23-4-2018; Thửa đất số 81, tờ bản đồ ADB3, diện tích 859,7m² do hộ ông Huỳnh Văn G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00535 ngày 29-12-2017. Các thửa đất trên có địa chỉ tại Ấp 4, xã T1, huyện T, tỉnh Tiền Giang (nay là Ấp 4, xã T3, tỉnh Đồng Tháp) giữa ông Huỳnh Văn G, bà Lê Thị K với ông Phạm Văn B vô hiệu.

1.3. Buộc ông Phạm Văn B trả lại cho ông Huỳnh Văn G và các thành viên trong hộ gồm bà Huỳnh Thị Bé T, anh Huỳnh Quốc A, bà Huỳnh Thị Bé T1, ông Huỳnh Quốc C, bà Huỳnh Thị Bé H1, bà Huỳnh Thị Bé L, bà Huỳnh Thị Bé N ông Huỳnh Trung D, ông Huỳnh Văn M các thửa đất sau: Thửa đất số 17, tờ bản đồ KTL4, diện tích đất 300m², do hộ ông Huỳnh Văn G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H00058 ngày 13-7-2009; Thửa đất số 206, tờ bản đồ KTL4, diện tích 1303,3m² do hộ ông Huỳnh Văn G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00620 ngày 23-4-2018 (theo đo đạc thực tế là 1305,5m², có sơ đồ kèm theo); Thửa đất số 81, tờ bản đồ ADB3, diện tích 859,7m² do hộ ông Huỳnh Văn G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00535 ngày 29-12-2017. Các thửa đất trên có địa chỉ tại Ấp 4, xã Tân Lập 1, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang (nay là Ấp 4, xã Tân Phước 3, tỉnh Đồng Tháp), có sơ đồ kèm theo.

1.4. Buộc ông Phạm Văn B trả lại ông Huỳnh Văn Gịch và các thành viên trong hộ gồm bà Huỳnh Thị Bé T, anh Huỳnh Quốc A, bà Huỳnh Thị Bé T1, ông

Huỳnh Quốc C, bà Huỳnh Thị Bé H1, bà Huỳnh Thị Bé L, bà Huỳnh Thị Bé N ông Huỳnh Trung D, ông Huỳnh Văn M các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận H 00058 ngày 13-7-2009; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00620 ngày 23-4-2018; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00535 ngày 29-12-2017, 03 (ba) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cấp cho hộ, do ông Huỳnh Văn G đại diện hộ đứng tên.

1.5. Buộc ông Huỳnh Văn G và các thành viên gồm: bà Huỳnh Thị Bé T, anh Huỳnh Quốc A, bà Huỳnh Thị Bé T1, ông Huỳnh Quốc C, bà Huỳnh Thị Bé H1, bà Huỳnh Thị Bé L, bà Huỳnh Thị Bé N ông Huỳnh Trung D, ông Huỳnh Văn M liên đới trả lại cho ông Phạm Văn B tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 715.000.000 đồng; giá trị công trình, cây trồng trên đất do ông B xây và trồng là 244.026.000 đồng; bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu số tiền 3.089.848.000 đồng, tổng cộng 4.048.874.000 đồng.

1.6. Giao cho ông Huỳnh Văn G và các thành viên trong hộ gồm: bà Huỳnh Thị Bé T, anh Huỳnh Quốc A, bà Huỳnh Thị Bé T1, ông Huỳnh Quốc C, bà Huỳnh Thị Bé H1, bà Huỳnh Thị Bé L, bà Huỳnh Thị Bé N ông Huỳnh Trung D, ông Huỳnh Văn M sở hữu cát san lấp, công trình và cây trồng của ông B trên thửa đất số 17, diện tích 300m² và thửa đất số 206, diện tích 1303,3m² (theo đo đạc thực tế là 1305,5m²) như sau: 1500m³ (*một nghìn năm trăm mét khối*) cát san lấp, cống rào 4,5m², 174 (*một trăm bảy mươi bốn*) trụ bê tông đúc sẵn dài 1,4m (120x120); cây trồng gồm: 35 (*ba mươi lăm*) bụi chuối loại 1; 57 (*năm mươi bảy*) bụi chuối loại 2; 42 (*bốn mươi hai*) bụi chuối loại 3; 05 (*năm*) cây dừa loại C.

1.7. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Ông Phạm Văn B phải chịu 20.000.000 đồng, ông đã nộp tạm ứng số tiền 40.000.000 đồng nên buộc ông Huỳnh Văn Gịch và các thành viên trong hộ gồm: bà Huỳnh Thị Bé T, anh Huỳnh Quốc A, bà Huỳnh Thị Bé T1, ông Huỳnh Quốc C, bà Huỳnh Thị Bé H1, bà Huỳnh Thị Bé L, bà Huỳnh Thị Bé N ông Huỳnh Trung D, ông Huỳnh Văn M phải liên đới trả lại cho Phạm Văn B số tiền 20.000.000 đồng.

1.8 Về án phí dân sự sơ thẩm:

1.8.1. Ông Phạm Văn B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu số 20406 ngày 03-6-2020, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phước, tỉnh Tiền

Giang (nay là Phòng Thi hành án khu vực 3 – Đồng Tháp), như vậy ông B đã nộp đủ án phí.

1.8.2. Bà Huỳnh Thị Bé L phải chịu 300.00 đồng, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 20843 ngày 12-01-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang (nay là Phòng Thi hành án khu vực 3 – Đồng Tháp), như vậy bà Loan đã nộp đủ án phí.

1.9. Về lãi suất chậm thi hành án: 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, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí phúc thẩm: Ông Phạm Văn B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn lại cho ông B 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003496 ngày 26.7.2024 của cơ quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang (nay là Phòng Thi hành án khu vực 3 – Đồng Tháp).

3. Trường hợp bản án, quyết định được thực hiện 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 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.

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

Án tuyên và kết thúc lúc 14 giờ 45 phút ngày 12.8.2025, có mặt ông B, bà L, ông M, các đương sự còn lại vắng mặt.

Nơi nhận:

- Tòa Phúc Thẩm TANDTC tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- TANDKV 3 – Đồng Tháp;
- Phòng THAKV 3 – Đồng Tháp;
- Công bố bản án CTTĐT;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;
- DSPT-2025-T

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

Trần Hữu Tính