

Bản án số: 407/2025/DS-PT

Ngày: 25 - 8 - 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 TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Long Châu

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thư

Ông Lê Văn An

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Ông Phùng Đức Nam
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 164/2025/TLPT-DS ngày 22/04/2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 25/02/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đồng Nai) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 334 ngày 23/7/2025 và Quyết định Hoãn phiên tòa số 797/2025/QĐPT-DS ngày 15/8/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đăng N, sinh năm 1960

Bà Lê Thị C, sinh năm 1965.

Cùng địa chỉ: số nhà F, đường N, khu phố E, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1967

Ông Phạm Văn V, sinh năm 1958.

Cùng địa chỉ: số nhà H, đường N, khu phố D, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Đình T, sinh năm 1982 (Theo Hợp đồng ủy quyền lập ngày 22-8-2024).

Địa chỉ: Số nhà B, đường số B, khu phố C, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (nay là phường H, tỉnh Đồng Nai).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Lê Văn Q, sinh năm 1970 và bà Vũ Thị H, sinh năm 1973.

Cùng địa chỉ: Khu phố C, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai).

2. Ngân hàng Thương mại cổ phần Á.

Địa chỉ: số D, N, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng Vũ T1 – Chức vụ: Nhân viên xử lý nợ;

Địa chỉ liên hệ: Lầu H, Tòa nhà A, số D Cách mạng tháng T, phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường N, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Đình T – đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

(Ông N, bà C, ông T, anh T1 có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Nguyễn Đăng N và bà Lê Thị C trình bày :*

Vào ngày 21/12/2015, ông Nguyễn Đăng N, bà Lê Thị C thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phạm Văn V, bà Nguyễn Thị D, diện tích đất nhận chuyển nhượng gồm: diện tích đất theo hiện trạng 151,5m² (trong đó được cấp 143,6m²; không được cấp 7,9m²) thuộc thửa 159, tờ bản đồ số 17, bản đồ địa chính phường X (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai) diện tích ngang phía trước 5,13m x phía sau 5m x dài 28m, trên đất có 01 dãy nhà trọ và một phần diện tích đất thuộc thửa số 35 (nay thuộc thửa 250), tờ bản đồ số 17, bản đồ địa chính phường X, diện tích khoảng 11m², vị trí phần diện tích đất này nằm liền kề với thửa 159, tờ bản đồ số 17, bản đồ địa chính phường X (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai) hiện trạng là lối đi vào dãy nhà trọ xây dựng trên thửa 159. Tổng diện tích của 02 phần đất có chiều ngang là 6,5m x dài 28m, giá chuyển nhượng chung ban đầu các bên thỏa thuận là 1.600.000.000 đồng.

Thực hiện thỏa thuận, ngày 21/12/2015, ông N, bà C soạn sẵn hợp đồng chuyển nhượng có tiêu đề “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” đề ngày 21/12/2015, hợp đồng được soạn làm 02 bản, có sự

chứng kiến của ông Phạm Đình Đ. Đồng thời các bên cùng tiến hành kéo dây, đo đạc, kiểm tra lại phần đất nhận chuyển nhượng. Theo kết quả các bên tự kiểm tra hiện trạng thì phần diện tích đất ngang giáp mặt tiền đường N chỉ có 6m, không phải 6,5m như ông V, bà D đã cung cấp thông tin nên phần nội dung “Ngang 6,5m” được gạch bỏ, thay bằng chữ viết tay là “Rộng 6m”. Do diện tích giảm xuống 0,5m ngang, nên các bên thỏa thuận lại về giá là 1.500.000.000 đồng. Vì vậy, mặc dù trong hợp đồng có ghi nội dung ông V, bà D nhận đủ số tiền 1.600.000.000 đồng, nhưng trên thực tế ông N, bà C chỉ giao số tiền 1.500.000.000 đồng.

Tại thời điểm thỏa thuận, thì 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 35 và thửa 159, tờ bản đồ số 17, bản đồ địa chính phường X (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai) đang được ông V, bà D thế chấp tại Ngân hàng. Vì vậy, các bên thỏa thuận trong thời hạn 01 năm, ông V và bà D phải tiến hành xóa thế chấp, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ký lại hợp đồng có công chứng. Đến ngày 31/3/2016, ông V và bà D xóa thế chấp đối với diện tích đất thuộc thửa 159, tờ bản đồ số 17, bản đồ địa chính phường X, các bên tiến hành ký hợp đồng có công chứng, tiến hành sang tên cho ông N, bà C đúng theo thỏa thuận. Riêng diện tích đất khoảng 11m² vẫn chưa thể tiến hành sang tên, do ông V, bà D không xóa thế chấp để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 16/11/2023, ông V và bà D chuyển nhượng toàn bộ thửa 35 (nay thuộc thửa 250), tờ bản đồ số 17, bản đồ địa chính phường X (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai) cho ông Lê Văn Q và bà Vũ Thị H. Sau khi chuyển nhượng, ông Q, bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời đến ngày 06/12/2023 đã tiến hành thế chấp tại Ngân hàng TMCP Á – Chi nhánh Đ1 – Phòng G.

Sự việc ông V, bà D chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho ông Q, bà H và việc ông Q, bà H thế chấp toàn bộ thửa đất cho Ngân hàng (trong đó có phần đất khoảng 11m²), thì ông N, bà C không biết, cho đến giữa tháng 12/2023, ông V, bà D tiến hành cầm mốc lấy lại diện tích đất khoảng 11m² đã thỏa thuận chuyển nhượng vào ngày 21/12/2015. Khi ông N, bà C trao đổi lại với ông V, bà D thì ông V, bà D không đồng ý vì cho rằng chỉ cho ông N, bà C mượn để làm lối đi chứ không thỏa thuận chuyển nhượng.

Ông N, bà C yêu cầu công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy viết tay đề ngày 21/12/2015 đối với diện tích khoảng 11m² (được đo đạc lại có diện tích 11,5m²) thuộc một phần của thửa số 35 (nay thuộc thửa 250), tờ bản đồ số 17, bản đồ địa chính phường X theo hợp

đồng chuyển nhượng có tiêu đề “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” đề ngày 21/12/2015.

Trong trường hợp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là vô hiệu, ông N, bà C đề nghị Tòa án xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Đối với kết quả đo đạc phần diện tích đất tranh chấp theo hợp đồng và kết quả định giá tài sản, ông bà đồng ý, không thắc mắc, khiếu nại. Về chi phí tố tụng, ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất thuộc thửa số 159, tờ bản đồ số 17, bản đồ địa chính phường X (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai), các bên đã hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ theo hợp đồng, ông N và bà C cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên ông bà không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị D, ông Phạm Văn V và ông Nguyễn Đình T - đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ông V, bà D thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng 02 phần đất nêu trên đúng như ông N, bà C đã trình bày. Giá chuyển nhượng thỏa thuận là 1.600.000.000 đồng, tuy nhiên do thủ tục chuyển nhượng phức tạp nên sau đó các bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 159, tờ bản đồ số 17, bản đồ địa chính phường X (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai), không tiếp tục chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc thửa số 35, tờ bản đồ số 17, bản đồ địa chính phường X (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai) nữa, vì lý do đó, nên giá chuyển nhượng thỏa thuận ban đầu là 1.600.000.000 đồng, giảm xuống còn 1.500.000.000 đồng.

Do tại thời điểm thỏa thuận, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng, nên đến năm 2016 mới xóa thế chấp đối với diện tích đất thuộc thửa số 159, tờ bản đồ số 17, bản đồ địa chính phường X (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai), tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng và sang tên cho ông N, bà C. Một phần diện tích đất thuộc thửa 35, tờ bản đồ số 17 là lối đi vào dãy trọ nằm trên thửa 159, ông V và bà D vẫn tiếp tục cho ông N, bà C mượn để đi nhờ.

Hiện nay, toàn bộ thửa số 35, tờ bản đồ số 17, bản đồ địa chính phường X (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai), ông V, bà D đã chuyển nhượng cho ông Q, bà H. Theo ông V, bà D thì nếu ông N, bà C muốn tiếp tục sử dụng diện tích đất này để làm lối đi vào dãy trọ như trước đây, thì phải thỏa thuận với ông Q, bà H.

Trong 02 giấy chuyển nhượng đất viết tay có cùng nội dung, ông V, bà D chỉ thừa nhận chữ ký, chữ viết ghi họ và tên Phạm Văn V, Nguyễn Thị D và dòng chữ có nội dung: “Đã đọc và đồng ý và nhận số tiền đủ 1.600.000.000

đồng (một tỷ sáu trăm triệu đồng)” trên 01 tài liệu (được ký hiệu “A”), tài liệu còn lại (được ký hiệu “B”) ông V không thừa nhận.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Lê Văn Q và bà Vũ Thị H trình bày:

Ngày 16/11/2023, ông Q, bà H thỏa thuận nhận chuyển nhượng diện tích đất 1.085,8m² thuộc thửa 35, tờ bản đồ số 17 (nay thuộc thửa 250, tờ bản đồ số 17), bản đồ địa chính phường X (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai) từ ông V, bà D. Sau khi kiểm tra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và kiểm tra hiện trạng, các bên cùng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C1, số công chứng 7399, quyển số 11/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng, diện tích đất không có ai tranh chấp. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông Q, bà H đã tiến hành đăng ký biến động, được xác nhận ngày 06/12/2023. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông bà đã thế chấp tài sản trên tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Á - Chi nhánh Đ1 – Phòng G để vay vốn.

Thỏa thuận chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc thửa 35, tờ bản đồ số 17 (nay thuộc thửa 250, tờ bản đồ số 17), bản đồ địa chính phường X (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai) giữa ông N, bà C với ông V, bà D thì ông Q, bà H không biết. Đến nay, toàn bộ diện tích đất 1.085,8m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q, bà H. Vì vậy, ông bà được quyền sử dụng đất mà không ai được quyền cản trở. Đối với tranh chấp giữa các bên, ông Q, bà H xác định không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do công việc bận, nên ông Q, bà H đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

2. *Ngân hàng Thương mại cổ phần Á (do ông Nguyễn Hoàng Vũ T1 đại diện) trình bày:*

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) nhận thế chấp diện tích đất thuộc thửa 35, tờ bản đồ số 17, bản đồ địa chính phường X (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai) của ông Q, bà H đã thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục theo đúng quy định pháp luật; việc thế chấp tài sản là ngay tình do đáp ứng các điều kiện sau (1) tài sản đã được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; (2) người nhận chuyển giao tài sản căn cứ vào việc đăng ký tài sản để thực hiện giao dịch. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Ngân hàng có ý kiến như sau: (1) các bên mua bán bằng giấy tay, không tuân thủ quy định của Luật Đất đai; (2) hiện tại diện tích đất tranh chấp là lối đi vào dãy phòng trọ trên thửa 159. Tuy nhiên, theo kết quả đo đạc thì thửa 159 có vị trí giáp mặt tiền đường N, nên cũng không thuộc trường hợp được mở lối đi qua bất động sản liền kề.

Với những lý do nêu trên, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng và của ông Q, bà H có liên quan đến toàn bộ diện tích đất 1.085,8m² thuộc thửa 250, tờ bản đồ số 17, bản đồ địa chính phường X.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 25/02/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đồng Nai) đã căn cứ các Điều 26, 35, 39, 92, 147, 157, 165, 227, 228, 235, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 119, 123, 129, 131, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, 168, 188 Luật Đất đai năm 2013; 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 lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đăng N và bà Lê Thị C, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 11,5m² thuộc một phần thửa 35 (nay thuộc thửa 250), tờ bản đồ số 17, bản đồ địa chính phường X (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai) với bị đơn ông Phạm Văn V, bà Nguyễn Thị D.

Tuyên bố vô hiệu đối với một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tiêu đề “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất & tài sản gắn liền với đất” đề ngày 21/12/2015 (ký hiệu A), đối với diện tích 11,5m² thuộc một phần thửa 35 (nay thuộc thửa 250), tờ bản đồ số 17, bản đồ địa chính phường X (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai) giữa ông Phạm Văn V, bà Nguyễn Thị D (bên chuyển nhượng) và ông Nguyễn Đăng N, bà Lê Thị C (bên nhận chuyển nhượng).

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Ông Nguyễn Đăng N và bà Lê Thị C phải có nghĩa vụ trả lại phần diện tích đất 11,5m² thuộc một phần thửa 250, tờ bản đồ số 17, bản đồ địa chính phường X (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai) cho ông Lê Văn Q, bà Vũ Thị H (diện tích đất được đo đạc và kiểm tra hiện trạng thể hiện tại Trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1804/2024 do Văn phòng Đăng ký đất đai lập ngày 11/7/2024 và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/4/2024).

Buộc ông Phạm Văn V, bà Nguyễn Thị D có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Đăng N và bà Lê Thị C số tiền chuyển nhượng là 105.828.221 đồng; bồi thường thiệt hại số tiền là 251.835.890 đồng, tổng cộng buộc hoàn trả và bồi thường thiệt hại số tiền là 357.664.111 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 11/3/2025, ông Nguyễn Đình T là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có đơn kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến khi xét xử và tại phiên tòa hôm nay, các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo qui định của pháp luật.

Về đề xuất giải quyết vụ án: Kháng cáo của Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Đình T trong thời hạn luật định, nên được chấp nhận.

Nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất là thửa đất 159, tờ bản đồ số 17, bản đồ địa chính phường X (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai), diện tích 151,5m² và một phần thửa đất 35 (nay là thửa 250), tờ bản đồ số 17 (cũ) diện tích đất khoảng 11m² theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/12/2015.

Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất 159, tờ bản đồ số 17 và một phần của thửa đất 250, tờ bản đồ số 17 diện tích 11,5m² thì riêng thửa đất 159, tờ bản đồ 17 đã được nguyên đơn ông N, bà C làm thủ tục sang tên đúng quy định pháp luật, còn một phần thửa đất 35, tờ bản đồ số 17 diện tích 11,5m² được ông N, bà C sử dụng làm lối đi thẳng xuống dãy trọ.

Tòa án cấp sơ thẩm công nhận có việc chuyển nhượng một phần thửa đất 250, tờ bản đồ số 17 diện tích 11,5m², do thời điểm chuyển nhượng thì diện tích đất này ông V, bà D đang thế chấp tại Ngân hàng T2 - Chi nhánh B. Đồng thời diện tích 11,5m² không đủ điều kiện tách thửa nên chuyển nhượng phần đất này bị vô hiệu. Tại biên bản định giá tài sản ngày 16/8/2024 của Hội đồng định giá tài sản để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông V, bà D phải hoàn trả lại tiền chuyển nhượng, bồi thường ½ thiệt hại cho ông N, bà C số tiền tổng cộng 357.664.111 đồng là có căn cứ.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Đình T kháng cáo cho rằng giá chuyển nhượng đất là 1,6 tỷ nhưng trên thực tế nguyên đơn chỉ giao cho phía bị đơn 1,5 tỷ vì không chuyển nhượng phần đất của thửa 250, tờ bản đồ số 17 diện tích 11,5m². Tuy nhiên, xét hợp đồng chuyển nhượng được ký giữa các bên không ghi nhận về việc điều chỉnh thỏa thuận chuyển nhượng đất, nội dung hợp đồng chuyển nhượng ghi rõ "*chuyển nhượng một phần diện tích thửa 35, tờ bản đồ 17*" có chữ ký xác nhận của ông V, bà D, vị trí diện tích này được xác định tường xây kiên cố, hiện hữu là lối đi tự mở có từ thời chủ cũ, tiếp giáp thửa đất 159, tờ bản đồ số 17. Quá trình bàn giao và sử dụng đất của ông V, bà D

hoàn thành từ năm 2015 đến nay, ông V và bà D ở phần đất bên cạnh không có khiếu nại, tranh chấp gì. Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông N, bà C là phù hợp, có căn cứ.

Về án phí đề nghị miễn án phí cho ông Phạm Văn V do trên 60 tuổi, có đơn xin miễn án phí. Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo ông Nguyễn Đình T đại diện theo ủy quyền của ông V, bà D.

Sửa 01 phần bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 25/02/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh về phần án phí của ông Phạm Văn V.

Án phí, chi phí tố tụng các đương sự nộp theo luật định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa.

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Nguyễn Đình T đại diện theo ủy quyền của bị đơn kháng cáo và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định, nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.1] Về quan hệ pháp luật và tư cách đương sự: Cấp sơ thẩm xác định nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đúng quy định.

[2] Về nội dung: Ông Nguyễn Đăng N, bà Lê Thị C yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, bà và ông V, bà D đối với diện tích được đo đạc 11,5m² thuộc thửa 250, tờ bản đồ số 17, bản đồ địa chính phường X (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai), giới hạn bởi các điểm (23, 20, 21, 23) thể hiện tại Trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 1804/2024 ngày 11/7/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh L; trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Bà D, ông T trình bày việc thỏa thuận chuyển nhượng 11,5m² thuộc một phần thửa 250, tờ bản đồ số 17 (mới), phường X (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai) các bên đã thỏa thuận chấm dứt, nên giá chuyển nhượng ban đầu là 1.600.000.000 đồng sau đó giảm xuống 1.500.000.000 đồng. Sau đó, vợ chồng ông, bà cho ông N, bà C mượn diện tích đất này làm lối đi vào dãy phòng trọ được xây dựng trên thửa 159, tờ bản đồ số 17, bản đồ địa chính phường X (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai).

[3] Tài liệu chứng cứ tại hồ sơ thể hiện tại hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/12/2015 thể hiện, diện tích chuyển nhượng “Ngang 6,5m” được gạch bỏ, để viết tay với nội dung “Rộng phía trước 6m”. Theo nguyên đơn hợp đồng chuyển

nhượng được soạn sẵn từ trước theo nội dung bị đơn cung cấp diện tích đất với chiều ngang là 6,5m x 28m, nhưng khi tiến hành đo đạc để nhận đất, thì tổng diện tích đất chuyển nhượng chỉ còn 6m x 28m (kể cả phần diện tích đất 11,5m² thuộc thửa 250, tờ bản đồ số 17), nên cả hai bên thống nhất gạch bỏ nội dung “Ngang 6,5m” để viết tay với nội dung “Rộng phía trước 6m” và điều chỉnh giá chuyển nhượng từ 1.600.000.000 đồng xuống 1.500.000.000 đồng. Ông V, bà D ký xác nhận trong hợp đồng nhận đủ số tiền 1.600.000.000 đồng nhưng thực tế ông N, bà C chỉ giao số tiền 1.500.000.000 đồng cho ông V, bà D.

Bà D, ông V thừa nhận chỉ nhận số tiền chuyển nhượng đất 1.500.000.000 đồng của ông N, bà C, do không tiếp tục chuyển nhượng nên giá chuyển nhượng giảm xuống, không thừa nhận lý do điều chỉnh giá chuyển nhượng như lời trình bày của nguyên đơn.

[3.1] Tại Trích lục và đo hiện trạng thửa đất số 1804/2024 thể hiện chiều ngang mặt trước của thửa 159, tờ bản đồ số 17 có chiều ngang là 5,1m; chiều ngang một phần diện tích đất thuộc thửa 250, tờ bản đồ số 17 là 1,1m, cộng cả 02 phần diện tích đất có chiều ngang là 6,2m với kết quả đo đạc và xem xét, thẩm định tại chỗ là phù hợp với nội dung chỉnh sửa thể hiện trên hợp đồng là diện tích ngang 6m. Mặt khác, tại hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/12/2015, vẫn còn ghi rõ nội dung các bên thỏa thuận chuyển nhượng một phần diện tích đất thửa 35, tờ bản đồ số 17, không có nội dung hủy bỏ hoặc sửa đổi, bổ sung gì khác. Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn cũng không có yêu cầu hoặc thỏa thuận với nguyên đơn để hủy bỏ, sửa đổi một phần thỏa thuận chuyển nhượng đối diện tích đất thuộc một phần thửa 35, tờ bản đồ số 17, bản đồ địa chính phường X (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai).

[3.2] Đối với diện tích đất 11,5m² là lối đi vào dãy nhà trọ của thửa đất 159, đây chỉ là đường luống bên hông của thửa đất số 35, trước đây khi xây nhà phía bị đơn chưa ra một đoạn để có khoảng không thi công, xây dựng nhà, không chỉ sử dụng vào thời điểm xây dựng mà còn để sau này có sửa chữa gì thì có khoảng không để làm. Nguyên đơn mượn lối đi này để đi nhờ vào dãy trọ phía sau, không có việc bị đơn giao cho nguyên đơn quản lý sử dụng. Thực tế, từ năm 2015 cho đến trước khi bị đơn chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho ông Q, bà H1 thì phần đất 11,5m² vẫn do nguyên đơn sử dụng, bị đơn hoàn toàn không có ý kiến phản đối. Việc bị đơn cho rằng nguyên đơn “mượn” phần đất để làm lối đi, nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh.

Cấp sơ thẩm đã chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với diện tích 11,5m² thuộc một phần thửa 35 (nay thuộc thửa 250), tờ bản đồ số 17, bản đồ địa chính phường X (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai) đối với số tiền

thiệt hại 251.835.890 đồng (503.671.779 đồng : 2) và số tiền chuyển nhượng 105.828.221 đồng, tổng cộng 357.664.111 đồng là có căn cứ.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn không còn tài liệu, chứng cứ gì để cung cấp, nên không có cơ sở để xem xét kháng cáo.

[5] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng 8.238.400 đồng (đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá), yêu cầu công nhận hợp đồng nhưng chỉ được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện, nên phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng với số tiền là 4.119.000 đồng.

[6] Về án phí:

Hợp đồng bị tuyên vô hiệu nên bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch số tiền 300.000 đồng và án phí có giá ngạch trên số tiền phải phải có nghĩa vụ hoàn trả và bồi thường thiệt hại là 17.883.205 đồng $[(105.828.221 \text{ đồng} + 251.835.890 \text{ đồng}) \times 5\%]$.

Kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của bị đơn không được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Phạm Văn V là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí phúc thẩm.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đình T đại diện theo ủy quyền của bị đơn, Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 25/02/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đồng Nai) về án phí được miễn đối với người cao tuổi theo quy định.

Áp dụng Điều 119, 123, 129, 131, 500, 501 và Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, 168 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBNTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi của nguyên đơn ông Nguyễn Đăng N và bà Lê Thị C, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bị đơn ông Phạm Văn V, bà Nguyễn Thị D.

1. Tuyên bố vô hiệu đối với một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tiêu đề “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” đề ngày 21/12/2015 (ký hiệu A), đối với diện tích 11,5m² thuộc một phần thửa 35 (nay thuộc thửa 250), tờ bản đồ số 17, bản đồ địa chính phường X giữa ông Phạm Văn V, bà Nguyễn Thị D và ông Nguyễn Đăng N, bà Lê Thị C.

Ông Nguyễn Đăng N và bà Lê Thị C phải có nghĩa vụ trả lại phần diện tích đất 11,5m² thuộc một phần thửa 250, tờ bản đồ số 17, bản đồ địa chính phường X cho ông Lê Văn Q, bà Vũ Thị H (Trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1804/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai lập ngày 11/7/2024 và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/4/2024).

2. Buộc ông Phạm Văn V, bà Nguyễn Thị D có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Đăng N và bà Lê Thị C tổng số tiền 357.664.111 đồng (ba trăm năm mươi bảy triệu sáu trăm sáu mươi bốn nghìn một trăm mười một đồng) trong đó tiền chuyển nhượng 105.828.221 đồng và bồi thường thiệt hại 251.835.890 đồng).

Kể từ ngày bản án 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 (đối với 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 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án. Lãi suất chậm trả tiền do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; trường hợp không thỏa thuận được thì thực hiện theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Phạm Văn V, bà Nguyễn Thị D có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Đăng N và bà Lê Thị C số tiền 4.119.000 đồng (bốn triệu một trăm mười chín nghìn đồng).

4. Về án phí: Hoàn trả cho bà Lê Thị C số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí sơ thẩm, bà C đã nộp tại biên lai số 0004964 ngày 31/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Khánh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 – Đồng Nai).

Miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí phúc thẩm cho Phạm Văn V do ông V là người cao tuổi.

Bà Nguyễn Thị D phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch số tiền 150.000 đồng (một trăm năm mươi nghìn đồng), án phí sơ thẩm có giá ngạch 8.941.602 đồng (tám triệu chín trăm bốn mươi một nghìn sáu trăm lẻ hai nghìn

đồng) và 150.000 đồng (một trăm năm mươi nghìn đồng) án phí phúc thẩm. Số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm, bà D nộp tại biên lai số 0019055 ngày 25/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Khánh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 – Đồng Nai) được tính trừ án phí bà D phải chịu.

Số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm ông V nộp tại biên lai số 0019056 ngày 25/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Khánh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 – Đồng Nai) được hoàn trả lại cho ông V.

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, 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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thành phần Hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND KV 4 – Đồng Nai;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 – Đồng Nai

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

- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Long Châu