

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 369/2025/DS-PT

Ngày: 23-6-2025

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 TIỀN GIANG

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Minh Nguyệt.

Các Thẩm phán:

Bà Lâm Ngọc Tuyền.

Bà Nguyễn Thị Ánh Phương.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Thanh Vân - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:** Bà Bùi Thị Thanh Bạch- Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 684/2024/TLPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2024 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 233/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 715/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:**

1. Ông Ngô Văn G, sinh năm 1959 (có mặt);

Địa chỉ: ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Ông Đặng Thanh H, sinh năm 1972 (có mặt).

Địa chỉ: ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- **Bị đơn:**

1. Ông Ngô Văn G1, sinh năm 1950 (có mặt);

Địa chỉ: ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Ông Lê Văn P, sinh năm 1978 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang;

Địa chỉ khác: Ấp1, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang

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

1. Anh Ngô Đăng N, sinh năm 1985 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1958 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. Anh Ngô Trung H1, sinh năm 1988 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4. Anh Ngô Văn Dũng E, sinh năm 1985 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

5. Chị Nguyễn Thị P1, sinh năm 1987 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: khu phố C, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Chỗ ở hiện nay: ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

6. Chị Ngô Thị Y, sinh năm 1983. Địa chỉ: ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang (có đơn xin vắng mặt).

7. Cháu Lê Minh P2, sinh năm 2007. Địa chỉ: ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang;

8. Cháu Lê Minh P3, sinh năm 2015. Địa chỉ: ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của cháu P2, cháu P3: Ông Lê Văn P (sinh năm 1978) và bà Nguyễn Thị P1 (sinh năm 1987); cùng địa chỉ: ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Đặng Thanh H, bị đơn Ngô Văn G1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

** Nguyên đơn ông Ngô Văn G trình bày:*

Vào năm 2019, ông và anh H có đơn khởi kiện ông Ngô Văn G1 để yêu cầu chia thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với di sản thừa kế của mẹ ông là cụ Đặng Thị A chết để lại gồm:

- Thừa đất số 556, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.040m²;

- Thừa đất số 705, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.104m², diện tích đo đạc thực tế là 1.621,7m².

Ngày 13/10/2022, Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 236/2022/DS-ST ngày 13/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông và anh H, chia thừa kế đối với thửa đất số 556, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông và anh H về việc yêu cầu chia thừa kế đối với thửa đất số 705 nên ông và anh H kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền

Giang xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

Ngày 02/6/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm, tại Bản án phúc thẩm số 321/2023/DS-PT ngày 02/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông và anh H, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 236/2022/DS-ST ngày 13/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang. Bản án dân sự phúc thẩm số 321/2023/DS-PT ngày 02/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông và anh H về việc yêu cầu chia di sản thừa kế theo pháp luật đối với di sản của mẹ ông để lại là thửa đất số 705, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.104m²(thửa mới là 155, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.621,7m²), địa chỉ thửa đất: ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang, cụ thể phân chia như sau:

+ Chia cho ông Ngô Văn G1 phần đất có diện tích 513,3m², thuộc thửa đất số 705, tờ bản đồ số 01, (thửa mới là 155, tờ bản đồ số 5), phần đất có ký hiệu số 1 theo bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 29/11/2021.

+ Chia cho anh Ngô Đăng N phần đất có diện tích 371,3 m², thuộc thửa đất số 705, tờ bản đồ số 01, (thửa mới là 155, tờ bản đồ số 5), phần đất có ký hiệu số 2 theo bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 29/11/2021.

+ Chia cho anh Đăng Thanh H phần đất có diện tích 371,3m², thuộc thửa đất số 705, tờ bản đồ số 01, (thửa mới là 155, tờ bản đồ số 5), phần đất có ký hiệu số 3 theo bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 29/11/2021.

+ Chia cho ông Ngô Văn G phần đất có diện tích 371,2 m², thuộc thửa đất số 705, tờ bản đồ số 01, (thửa mới là 155, tờ bản đồ số 5), phần đất có ký hiệu số 4 theo bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 29/11/2021.

Tuy nhiên, trong khi Bản án sơ thẩm số 236/2022/DS-ST ngày 13/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang đang bị kháng cáo, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang chưa xét xử phúc thẩm thì vào tháng 12/2022 ông Ngô Văn G1 đã âm thầm chuyển nhượng bằng giấy tay một phần thửa đất số 705 đang có tranh chấp cho anh Lê Văn P, diện tích chuyển nhượng là ngang 10m, dài hết đất, tổng cộng khoảng 400m², thuộc phần đất mà ông và anh H được chia theo Bản án phúc thẩm. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông P đã xây nhà trên đất mà ông và anh H không hay biết. Do khi Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm, ông và anh H không biết việc ông G1 chuyển nhượng đất cho anh P, cũng không biết việc anh P xây dựng nhà trên đất. Ông G1 cũng không có trình bày việc này với Hội đồng xét xử phúc thẩm, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét việc này.

Sau khi xét xử phúc thẩm, ông và anh H yêu cầu thi hành án, Chi cục thi hành án dân sự huyện Cai Lậy ra quyết định thi hành án và tiến hành đo đạc giao đất cho ông và anh H thì mới phát hiện trong giai đoạn chờ xét xử phúc thẩm ông G1 đã chuyển nhượng trái phép phần đất đang có tranh chấp cho anh Lê Văn P với diện tích 430m² thuộc phần diện tích đất có ký hiệu số (3), (4) mà bản án phúc thẩm đã chia cho ông và anh H. Khi ông phát hiện ra sự việc thì anh P đã xây nhà kiên cố trên đất. Do đó chi cục thi hành án không thi hành án được cho ông và

anh H.

Ngày 12/9/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang ban hành công văn số 750/TAT-TKT trả lời công văn số 105/CC-THADS ngày 25/8/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang. Theo nội dung Công văn của Tòa án tỉnh thì đây là tình tiết mới phát sinh sau khi xét xử sơ thẩm, trong giai đoạn xét xử phúc thẩm đương sự không trình bày về việc phát sinh việc ông G1 đã chuyển nhượng đất cho anh P và việc anh P xây dựng nhà trên đất, do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét. Do đó các đương sự có thể tự thỏa thuận trong giai đoạn thi hành án hoặc khởi kiện tranh chấp bằng vụ án dân sự khác.

Nay ông khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay lập ngày 15/12/2022 giữa ông Ngô Văn G1 và anh Lê Văn P đối với phần đất có diện tích khoảng 400m² (phần đất có ký hiệu số (3) và số (4) theo bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 29/11/2021) mà Bản án phúc thẩm số 321/2023/DS-PT ngày 02/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã chia cho ông và anh H, thuộc một phần thửa đất số 705, tờ bản đồ số 01 (thửa mới là 155, tờ bản đồ số 5), địa chỉ thửa đất: ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu. Yêu cầu anh Lê Văn P tháo dỡ căn nhà xây dựng trên phần đất nêu trên để trả lại đất cho ông và anh H. Trường hợp anh P đồng ý nhận toàn bộ phần đất của ông được chia thì ông đồng ý giao đất cho anh P, anh P trả lại cho ông giá trị đất theo định giá hoặc anh P giao toàn bộ căn nhà cho ông sử dụng ông sẽ hoàn lại giá trị căn nhà cho anh P theo định giá.

** Nguyên đơn anh Đặng Thanh H trình bày:*

Anh thống nhất với lời trình bày của ông G, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay lập ngày 15/12/2022 giữa ông Ngô Văn G1 và anh Lê Văn P là vô hiệu. Đối với căn nhà anh P xây dựng trên phần đất anh được chia thì anh yêu cầu anh P phá bỏ hoặc di dời trả lại đất cho anh.

** Bị đơn Ngô Văn G1 trình bày:*

Vào ngày 15/12/2022 ông có ký hợp đồng sang nhượng đất cho anh Lê Văn P, diện tích ngang 10m, dài hết đất. Phần đất ông chuyển nhượng cho anh P thuộc phần đất mà Tòa án tỉnh Tiền Giang chia cho ông G và anh H, giá chuyển nhượng là 400.000.000đồng. Tuy nhiên ông không có nhận số tiền 250.000.000đồng từ anh P. Do vợ ông là bà T, con ông anh D Em, anh H1 có thiếu nợ anh P số tiền 250.000.000đồng nên ông ký tên sang nhượng phần đất được chia cho ông G và anh H để cân trừ phần nợ của vợ và con ông. Từ ngày ký hợp đồng đến nay ông không có nhận phần tiền nào của anh P. Số tiền còn lại 150.000.000đồng anh P cũng đã giao cho vợ ông là bà T, con ông anh D Em, anh H1 đã nhận đủ.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông G, anh H ông đồng ý đổi phần đất của ông được chia thuộc thửa 705 cho ông G, anh H đủ diện tích theo Bản án mà Tòa án tỉnh Tiền Giang đã chia cho ông G, anh H. Ông giữ lại phần đất đã bán cho anh P. Nếu ông G và anh H không đồng ý thì yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Bị đơn anh Lê Văn P trình bày:*

Do vợ ông G1 là bà T, con ông G1 là anh D Em và anh H1 có nợ anh số tiền 250.000.000đồng. Đến cuối năm 2022, anh có nhu cầu lấy lại tiền để xây dựng nhà nhưng bà T, anh Dũng E và anh H1 không có tiền trả nên ông G1 và gia đình có bàn bạc cắt một phần đất ngang 10m, dài hết đất giao lại cho anh để cần trừ số tiền đã mượn. Khi đó, anh có biết phần đất đang có tranh chấp, anh có được xem Bản án mà Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy xét xử, nhưng anh D Em có nói với anh nếu có chia đất cho ông G, anh H thì sẽ lấy phần đất đã chia cho ông G1 đổi với phần đất chia cho ông G. Do nghe anh D Em nói vậy nên anh mới đồng ý và hai bên làm hợp đồng bằng giấy tay ngày 15/12/2022. Hiện nay anh đã cất nhà kiên cố trên đất, khi anh cất nhà cũng không có ai đến tranh chấp hay ngăn cản gì. Số tiền còn lại 150.000.000đồng anh đã giao cho vợ con ông G1 là bà T, anh Dũng E, anh H1 xong. Nay anh yêu cầu tiếp tục được giữ lại phần đất mà ông G1 đã chuyển nhượng cho anh. Nếu trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh và ông G1 thì anh yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng là buộc bên chuyển nhượng là ông G1, bà T, anh H1, anh Dũng E, chị Y trả lại cho anh số tiền 400.000.000đồng và tiền lãi của số tiền 400.000.000đồng, cụ thể tiền lãi được tính như sau:

Số tiền 250.000.000đồng tính lãi từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng 15/12/2022 cho đến ngày xét xử là 21 tháng, theo mức lãi suất 1,66%/tháng. Thành tiền là 87.150.000đồng.

Số tiền 150.000.000đồng tính lãi từ tháng 5/2023 cho đến ngày xét xử là 16 tháng, theo mức lãi suất 1,66%/tháng. Thành tiền là 39.840.000đồng.

Đối với căn nhà mà anh đã xây dựng trên đất anh đồng ý giao lại cho ông G sử dụng, anh yêu cầu ông G trả lại cho anh giá trị căn nhà và chi phí san lấp mặt bằng theo định giá.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Ngô Đăng N trình bày:*

Phần đất mà anh được chia theo Bản án phúc thẩm số 321/2023/DS-PT ngày 02/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang ông G1 không có chuyển nhượng cho anh P, do đó trong vụ án này anh không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 233/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Căn cứ: Khoản Điều 227; Điều 228; điểm b khoản 1 Điều 92; Điều 147; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 122, 123, 113, 132, 501, 501, 503 và khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự; Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu của khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Văn G và ông Đăng Thanh H.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giấy tay lập ngày 15/12/2022 giữa bên chuyển nhượng ông Ngô Văn G1, bà Nguyễn Thị T, anh Ngô Văn Dũng E, anh Ngô Trung H1, chị Ngô Thị Y với bên nhận chuyển nhượng anh Lê Văn P là vô hiệu.

2. Ông Ngô Văn G1, bà Nguyễn Thị T, anh Ngô Văn Dũng E, anh Ngô Trung H1, chị Ngô Thị Y có nghĩa vụ trả cho anh Lê Văn P số tiền 526.990.000đồng, thực hiện sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày anh Lê Văn P có yêu cầu thi hành án, nếu Ngô Văn G1, bà Nguyễn Thị T, anh Ngô Văn Dũng E, anh Ngô Trung H1, chị Ngô Thị Y chậm thi hành số tiền trên thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Anh Lê Văn P có nghĩa vụ trả lại cho ông Ngô Văn G phần đất có diện tích 319,6m² (phần đất có ký hiệu số 7,8 theo bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 27/02/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Tiền Giang) thuộc một phần diện tích đất mà ông Ngô Văn G được chia theo Bản án dân sự phúc thẩm số 321/2023/DS-PT ngày 02/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang. Phần đất có vị trí tứ cận như sau: Bắc giáp thửa 152 của Trương Hoàng S. Hướng Nam giáp đường nhựa. Hướng Đông giáp phần còn lại của thửa 155 mà anh H được chia theo Bản án dân sự phúc thẩm. Hướng Tây giáp đường đất (có sơ đồ đo vẽ kèm theo). Thực hiện sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

Giao cho ông Ngô Văn G được sử dụng 01 căn nhà do anh Lê Văn P xây dựng có diện tích 183,20m², kết cấu: nhà trệt, cột bê tông, vách tường chưa tô, nền xi măng, mái tole dạng mái thái, có cửa đi chính bằng gỗ.

Ông Ngô Văn Giàu C nghĩa vụ hoàn trả cho anh Lê Văn P giá trị căn nhà và chi phí tồn tạo nên là 761.062.792đồng, thực hiện sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày anh Lê Văn P có yêu cầu thi hành án, nếu ông Ngô Văn G chậm thi hành số tiền trên thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Anh Lê Văn P có nghĩa vụ trả lại cho anh Đặng Thanh H phần đất có diện tích 78,9m² (phần đất có ký hiệu số 5,6 theo bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 27/02/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Tiền Giang) thuộc một phần diện tích đất mà anh Đặng Thanh H được chia theo Bản án dân sự phúc thẩm số 321/2023/DS-PT ngày 02/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang. Phần đất có vị trí tứ cận như sau: Bắc giáp thửa 152 của Trương Hoàng S. Hướng Đông giáp phần còn lại của thửa 155 chia cho anh Ngô Đăng N. Hướng Tây giáp thửa 155, phần chia cho ông G (có sơ đồ đo vẽ kèm theo). Thực hiện sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

5. Giao cho ông Ngô Văn G được quyền sử dụng phần đất có diện tích 78,9m² (phần đất có ký hiệu số 5,6 theo bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 27/02/2024

của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Tiền Giang) thuộc một phần diện tích đất mà anh Đặng Thanh H được chia theo Bản án dân sự phúc thẩm số 321/2023/DS-PT ngày 02/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang. Phần đất có vị trí tứ cận như sau: Bắc giáp thửa 152 của Trương Hoàng S. Hướng Đông giáp phần còn lại của thửa 155 chia cho anh Ngô Đăng N. Hướng Tây giáp thửa 155, phần chia cho ông G (có sơ đồ đo vẽ kèm theo)

Ông Ngô Văn G được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

6. Ông Ngô Văn Giàu C nghĩa vụ trả cho ông Đặng Thanh H giá trị của 78,9m² đất là 173.974.500đồng.

Kể từ ngày anh Đặng Thanh H có yêu cầu thi hành án, nếu ông Ngô Văn G chậm thi hành số tiền trên thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

7. Về chi phí tố tụng: Anh Lê Văn P và ông Ngô Văn G1 có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Ngô Văn G chi phí thẩm định, định giá là 16.000.000đồng, thực hiện sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

8. Về án phí: Ông Ngô Văn G1 được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi. Anh Lê Văn P phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

H2 lại anh Đặng Thanh H 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002004 ngày 07/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án theo quy định pháp luật.

Ngày 01/10/2024, nguyên đơn ông Đặng Thanh H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên.

Ngày 14/10/2024, bị đơn ông Ngô Văn G1 kháng cáo bản án nêu trên, yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

- Bị đơn Ngô Văn G1 rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo.

- Nguyên đơn Đặng Thanh H thay đổi yêu cầu kháng cáo: Chỉ đồng ý giao cho ông G phần đất diện tích 25,1m² – ký hiệu số 6 do gắn liền với căn nhà mà ông P xây dựng trên đất ông H được chia. Ông H không đồng ý giao ông G phần đất 53,8m² – ký hiệu số 5 theo bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 27/02/2024. Ông G đồng ý với yêu cầu kháng cáo trên của ông H và tự thỏa thuận sẽ hoàn lại giá trị phần đất 25,1m² theo giá 2.538.000đ/m² theo Chứng thư thẩm định giá ngày 18/4/2025. Như vậy, ông Đặng Thanh H và ông Ngô Văn G tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Do các đương sự thỏa thuận được với nhau, Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như trên, sửa bản án sơ thẩm và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông G1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra. Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm. Nghe các đương sự trình bày ý kiến, tranh luận và ý kiến đại diện Viện kiểm sát nhận định, đề nghị hướng giải quyết vụ án. Xét thấy:

[1] Xét đơn kháng cáo của ông Đặng Thanh H và ông Ngô Văn G1 được thực hiện trong thời hạn luật định, đúng với quy định tại các điều 271, 272 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị T, Nguyễn Văn Dũng E1, Ngô Thị Y, Nguyễn Thị P1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Ngô Đăng N1, Ngô Trung H1 được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt và việc xét xử phúc thẩm không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của họ; căn cứ khoản 2 khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt họ.

[3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn xác định quan hệ pháp luật tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, phần đất tranh chấp tọa lạc tại huyện C, tỉnh Tiền Giang; căn cứ quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, cụ thể:

- Ông Ngô Văn G1 tự nguyện rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo về yêu cầu Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bằng giấy tay) lập ngày 15/12/2022 giữa ông Ngô Văn G1, bà Nguyễn Thị T, anh Ngô Văn Dũng E, anh Ngô Trung H1, chị Ngô Thị Y và ông Lê Văn P vô hiệu.

- Ông Đặng Thanh H và ông Ngô Văn G tự nguyện thỏa thuận: Giao cho ông Ngô Văn G được quyền sử dụng phần đất có diện tích 25,1m² (phần đất có ký hiệu số 6 theo bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 27/02/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Tiền Giang) thuộc một phần diện tích đất mà ông Đặng Thanh H được chia theo Bản án dân sự phúc thẩm số 321/2023/DS-PT ngày 02/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang. Phần đất có vị trí tứ cận như sau: Bắc giáp thửa 152 của Trương Hoàng S. Hướng Đông

giáp phần còn lại của thửa 155 chia cho ông Đặng Văn H3; Hướng Tây giáp thửa 155, phần chia cho ông G (có sơ đồ đo vẽ kèm theo).

Ông G sẽ hoàn trả cho ông H3 giá trị của phần đất 25,1m² theo chứng thư thẩm định giá ngày 18/4/2025 là 2.538.000đ/m², nên 25,1m² x 2.538.000 đồng = 63.703.800 đồng.

- Quá trình giải quyết phúc thẩm: Ông Giàu có tạm ứng chi phí thẩm định đất, ông H3 có tạm ứng chi phí thẩm định giá lại phần đất tranh chấp. Ông G1, ông H3 không ai có yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết chi phí này và tự nguyện chịu toàn bộ các chi phí.

Do các đương sự tự nguyện thỏa thuận các vấn đề liên quan đến yêu cầu kháng cáo và thỏa thuận này là phù hợp với quy định pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận, từ đó sửa bản án sơ thẩm và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông G1.

[5] Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết kháng cáo, kháng nghị.

[6] Về án phí: Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[7] Xét ý kiến và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300, khoản 2, khoản 5 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản Điều 147; Điều 148; Điều 227; Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 122, 123, 113, 132, 501, 501, 503 và khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự.

Căn cứ Điều 45 của Luật đất đai;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 26; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn Ngô Văn G1 về yêu cầu không công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/12/2022 (giấy viết tay) giữa ông Ngô Văn G1, bà Nguyễn Thị T, anh Ngô Văn Dũng E, anh Ngô Trung H1, chị Ngô Thị Y và ông Lê Văn P vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đặng Thanh H.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 233/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu của khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Văn G và ông Đặng Thanh H.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giấy tay lập ngày 15/12/2022 giữa bên chuyển nhượng ông Ngô Văn G1, bà Nguyễn Thị T, anh Ngô Văn Dũng E, anh Ngô Trung H1, chị Ngô Thị Y với bên nhận chuyển nhượng ông Lê Văn P là vô hiệu.

2. Ông Ngô Văn G1, bà Nguyễn Thị T, anh Ngô Văn Dũng E, anh Ngô Trung H1, chị Ngô Thị Y có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn P số tiền 526.990.000đồng, thực hiện sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông Lê Văn P có yêu cầu thi hành án, nếu ông Ngô Văn G1, bà Nguyễn Thị T, anh Ngô Văn Dũng E, anh Ngô Trung H1, chị Ngô Thị Y chậm thi hành số tiền trên thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Ông Lê Văn P có nghĩa vụ trả lại cho ông Ngô Văn G phần đất có diện tích 319,6m² (phần đất có ký hiệu số 7,8 theo bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 27/02/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Tiền Giang) thuộc một phần diện tích đất mà ông Ngô Văn G được chia theo Bản án dân sự phúc thẩm số 321/2023/DS-PT ngày 02/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang. Phần đất có vị trí tứ cận như sau: Bắc giáp thửa 152 của Trương Hoàng S. Hướng Nam giáp đường nhựa. Hướng Đông giáp phần còn lại của thửa 155 mà ông H được chia theo Bản án dân sự phúc thẩm. Hướng Tây giáp đường đất (có sơ đồ đo vẽ kèm theo). Thực hiện sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

Giao cho ông Ngô Văn G được sử dụng 01 căn nhà do ông Lê Văn P xây dựng có diện tích 183,20m², kết cấu: nhà trệt, cột bê tông, vách tường chưa tô, nền xi măng, mái tole dạng mái thái, có cửa đi chính bằng gỗ.

Ông Ngô Văn Giàu C nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lê Văn P giá trị căn nhà và chi phí tôn tạo nền là 761.062.792đồng, thực hiện sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông Lê Văn P có yêu cầu thi hành án, nếu ông Ngô Văn G chậm thi hành số tiền trên thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Ông Lê Văn P có nghĩa vụ trả lại cho ông Đặng Thanh H phần đất có diện tích 78,9m² (phần đất có ký hiệu số 5, 6 theo bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 27/02/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Tiền Giang) thuộc một phần diện tích đất mà ông Đặng Thanh H được chia theo Bản án dân sự phúc thẩm số 321/2023/DS-PT ngày 02/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang. Phần đất có vị trí tứ cận như sau: Bắc giáp thửa 152 của Trương Hoàng S. Hướng Đông giáp phần còn lại của thửa 155 chia cho ông Đặng Văn H3 theo Bản án dân sự phúc thẩm số 321/2023/DS-PT ngày 02/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang (phần đất giáp có ký hiệu 4 theo Bản vẽ ngày 27/02/2024 của CNVP đăng ký đất đai huyện C). Hướng Tây giáp thửa 155, phần chia cho ông G (có sơ đồ đo vẽ kèm theo). Thực hiện sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Ngô Văn G và ông Đặng Thanh H: Giao cho ông Ngô Văn G được quyền sử dụng phần đất có diện tích 25,1m² (phần đất có ký hiệu số 6 theo bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 27/02/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Tiền Giang) thuộc một phần diện tích đất mà ông Đặng Thanh H được chia theo Bản án dân sự phúc thẩm số 321/2023/DS-PT ngày 02/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang. Phần đất có vị trí tứ cận như sau: Bắc giáp thửa 152 của Trương Hoàng S. Hướng Đông giáp phần còn lại của thửa 155 chia cho ông Đặng Văn H3 theo Bản án dân sự phúc thẩm số 321/2023/DS-PT ngày 02/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang (phần đất giáp có ký hiệu 4,5 theo Bản vẽ ngày 27/02/2024 của CNVP đăng ký đất đai huyện C). Hướng Tây giáp thửa 155, phần chia cho ông G (có sơ đồ đo vẽ kèm theo). Thực hiện sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông Ngô Văn Giàu C nghĩa vụ trả cho ông Đặng Thanh H giá trị của 25,1m² đất là 63.703.600 đồng.

Ông Ngô Văn G được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày ông Đặng Thanh H có yêu cầu thi hành án, nếu ông Ngô Văn G chậm thi hành số tiền trên thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

7. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Văn P và ông Ngô Văn G1 có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Ngô Văn G chi phí thẩm định, định giá là 16.000.000 đồng, thực hiện khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

8. Về án phí: Ông Ngô Văn G1 được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Ông Lê Văn P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

H2 lại ông Đặng Thanh H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002004 ngày 07/11/2023 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0016866 ngày 01/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

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

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 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.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lâm Ngọc T1---Nguyễn Thị Ánh P4

Đỗ Thị Minh N2

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Cai Lậy;
- Chi cục THADS huyện Cai Lậy;
- Đăng công thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;

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

Đỗ Thị Minh Nguyệt

