

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 808/2026/DS-PT
Ngày: 18-6-2026
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hủy
quyết định hành chính cá biệt và
tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Phan Ngọc Hoàng Đình Thục

Các Thẩm phán: bà Lê Thị Kim Nga

ông Đinh Tiền Phương

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Mỹ Linh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và 18 tháng 6 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 235/2026/TLPT-DS ngày 10 tháng 4 năm 2026 về việc : “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy quyết định hành chính cá biệt và tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2025/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3-Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 385/2026/QĐ-PT ngày 14 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông Trần Hoàng A, sinh năm 1986; địa chỉ: Ấp D, xã T, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ cũ: Ấp D, xã L, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Hoàng A: ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1959; địa chỉ: 3 P, phường B (cũ là Phường A, Quận F), Thành phố Hồ Chí Minh (*theo Giấy ủy quyền ngày 09/6/2026*).

- *Bị đơn (có yêu cầu phản tố):* ông Võ Văn G, sinh năm 1968; địa chỉ: Ấp A, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông G: ông Mai Thanh N, sinh năm 1989; địa chỉ: ấp V, xã A, tỉnh An Giang (*theo Giấy ủy quyền ngày 06/3/2026*).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông G: bà Hoàng Thị Ngọc C – Luật sư của Công ty TNHH Một thành viên P1 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

1. Ông Lê Văn H1, sinh năm 1967; địa chỉ: ấp T, xã H, tỉnh Tây Ninh.

2. Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1953;

3. Bà Lê Thị D, sinh năm 1956;

Ông Đ và bà D cùng địa chỉ: ấp A, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện ủy quyền của ông Đ, bà D: ông Đặng Văn Q, sinh năm 1976; địa chỉ: ấp M, xã M, tỉnh Tây Ninh (theo Giấy ủy quyền ngày 16/4/2024).

4. Bà Cù Thị Thúy H2, sinh năm 1974; địa chỉ: 3 P, Phường A, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1959; địa chỉ: 3 P, phường B (cũ là Phường A, Quận F), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: ông Cao Thanh L, sinh năm 1980; địa chỉ: A C, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 30/11/2023).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1968; địa chỉ: ấp A, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

2. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1970; địa chỉ: ấp Thuận Hòa 1, xã Hòa Khánh, tỉnh Tây Ninh

3. Bà Phạm Thị Kim C1, sinh năm 1966; địa chỉ: 1 T, phường N, Thành phố Hồ Chí Minh

4. Bà Huỳnh Thị Minh H3, sinh năm 1971;

5. Ông Lê Văn N1, sinh năm 1966;

Bà H3 và ông N1 cùng địa chỉ: ấp Bình Thủy, xã Hòa Khánh, tỉnh Tây Ninh

6. Bà Nguyễn Thị Hồng T2, sinh năm 1966; địa chỉ: 7 P, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh

7. Bà Hồ Thị L1, sinh năm 1951; địa chỉ: Ấp A, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

8. Bà Nguyễn Thị G1, sinh năm 1967; địa chỉ: 4 C, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Ông Trương Tấn P, sinh năm 1966; địa chỉ: A, Khu phố C, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

10. Ông Nguyễn Hồng T3, sinh năm 1968; địa chỉ: B Khu phố C, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

11. Bà Võ Thị H4, sinh năm 1954; địa chỉ: ấp B, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

12. Bà Nguyễn Thị Thùy D1, sinh năm 1974; địa chỉ: Khu V, xã Đ, tỉnh Tây Ninh

13. Ông Lê Minh K, sinh năm 1953; địa chỉ: C Ấp C, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh.

14. Bà Phan Thị Ngọc H5, sinh năm 1987; địa chỉ: 1 L phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

15. Văn phòng C3 (đổi tên thành Văn phòng công chứng N2 ngày 24/10/2023; đổi tên thành Văn phòng công chứng Đ2 ngày 06/10/2025); địa chỉ: ấp G, xã H, tỉnh Tây Ninh.

16. Văn phòng C4 (nay là Văn phòng C5); địa chỉ: ấp B, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

17. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L.

Kế thừa quyền và nghĩa vụ: Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh T.

18. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An; địa chỉ trụ sở: 666 Khu phố C, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

Kế thừa quyền và nghĩa vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

19. Ủy ban nhân dân xã H, huyện Đ, tỉnh Long An; địa chỉ trụ sở: 666 Khu phố C, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

Kế thừa quyền và nghĩa vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn, ông Trần Hoàng A; bị đơn ông Võ Văn G; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 13/7/2020, các đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ghi ngày 29/11/2023, ngày 16/5/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Trần Hoàng A và người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Hoàng V trình bày:

Ngày 12/9/1997, ông Võ Văn G được UBND huyện Đ, tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số phát hành L 235187, số vào sổ 477 gồm 05 thửa đất số 388, 389, 391, 392 và 376 tờ bản đồ số 01 tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Năm 2008, ông Nguyễn Văn H có nhận chuyển nhượng 04 thửa đất 388, 389, 392 và 376 với diện tích 15.000m² của ông Võ Văn G, theo Hợp đồng mua bán đất bằng giấy tay ghi ngày 15/3/2008, giá chuyển nhượng là 500.000.000đ/ha. Ông H đã giao đủ tiền cho ông G.

Ông H và ông G đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 02 thửa 392 và 376, được UBND xã H chứng thực số 722/2008 ngày 28/3/2008 (sau đây viết tắt là Hợp đồng số 722/2008). Đến ngày 29/5/2008, ông H được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ số phát hành AM 722169, số vào sổ “H”

05090, tổng diện tích 6.798m², trong đó thửa 392 diện tích 3.578m² và thửa 376 diện tích 3.220m².

Ông Trần Hoàng A nhận đứng tên dùm ông Nguyễn Văn H 02 thửa 388 và 389, nên ông Nguyễn Hoàng A1 (sau này được chỉnh lý thành Trần Hoàng A) và ông Võ Văn G đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 02 thửa 388 và 389, được UBND xã H chứng thực số 723/2008 ngày 28/3/2008 (sau đây viết tắt là Hợp đồng số 723/2008). Ngày 16/9/2008, ông Hoàng A được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ số phát hành AM 722171, số vào sổ “H” 06222 đối với thửa 388 diện tích 6.143m² và GCNQSDĐ số phát hành AM722172, số vào sổ “H” 06221 đối với thửa 380 diện tích 2.165m², cùng với các tài liệu về việc chỉnh lý số hiệu thửa đất từ thửa số 389 thành thửa số 380. Vì tin tưởng việc chỉnh lý số hiệu thửa đất của UBND huyện Đ là đúng, nên ông Hoàng A không có thắc mắc gì.

Ông H đã được ông Võ Văn G bàn giao quản lý sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đề nghị của ông Võ Văn G, ông Hoàng A và ông H đã cho vợ chồng ông G thuê lại đất để canh tác.

Đến đầu năm 2020, khi kiểm tra bản đồ địa chính xã H thì ông H biết được thửa 380 diện tích 1.889m² cũng được cấp GCNQSDĐ cho ông Lê Văn H1 và ông H1 đang trồng dừa trên đất. Nguồn gốc đất của ông Lê Văn H1 là do ông H1 nhận chuyển nhượng từ người khác vào năm 2016, không phải nhận chuyển nhượng từ ông G. Ngoài ra, trên GCNQSDĐ, thì ông Võ Văn G vẫn đứng tên chủ sử dụng 02 thửa đất số 389 và 391.

Do đến năm 2016 thì ông H1 mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 380; đồng thời, sau khi chuyển nhượng 04 thửa đất cho ông H thì ông Võ Văn G chỉ còn lại 01 thửa đất duy nhất là thửa 391, nên ông Trần Hoàng A khởi kiện yêu cầu:

- Hủy GCNQSDĐ số phát hành CE 796355, số vào sổ CS 00884 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông Lê Văn H1 vào ngày 25/11/2016 đối với thửa đất số 380.

- Hủy bỏ Quyết định nhập thửa 379 và 380 thành thửa 777 từ bản đồ số 01 xã H cho ông Lê Văn H1.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn H1, bà Nguyễn Thị T1 với bà Nguyễn Thị G1 tại thửa 777.

- Công nhận Hợp đồng số 723/2008 đối với thửa 389 (được UBND huyện Đ, tỉnh Long An chỉnh lý lại thành thửa 380) giữa bên chuyển nhượng là ông Võ Văn G và bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Hoàng A (trước đây tên là Nguyễn Hoàng A1) là hợp pháp.

- Công nhận GCNQSDĐ số phát hành AM722172 do UBND huyện Đ, tỉnh Long An cấp ngày 16/9/2008 cho ông Trần Hoàng A (Nguyễn Hoàng A1) là hợp pháp.

- Buộc ông Lê Văn H1 và những cơ quan có liên quan khác (nếu có) giao thửa đất số 380 cho ông Trần Hoàng A.

Theo đơn phản tố ghi ngày 28/9/2022, đơn bổ sung đơn phản tố ghi ngày 04/01/2023, ngày 06/6/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bị đơn ông Võ Văn G và người đại diện theo ủy quyền tại cấp sơ thẩm là bà Huỳnh Vũ Hà T4 trình bày:

Ông G xác định vào tháng 3 năm 2008 có chuyển nhượng các thửa đất cho ông H như ông Hoàng A trình bày là đúng. Hơn 10 năm sau, ông Hoàng A khởi kiện với lý do đất thực tế bị thiếu và thấy hộ lân cận có số thửa đất bị trùng là không hợp lý, bởi vì việc thay đổi số thửa không thay đổi bản chất của giao dịch: bên bán đã nhận đủ tiền, bên mua đã nhận đất và tự đi làm GCNQSDĐ, trong đơn đề nghị chỉnh lý số thửa 389 thành 380 không phải là chữ viết và chữ ký của ông G.

Nếu ông Trần Hoàng A và ông Nguyễn Văn H cho rằng khi chuyển nhượng với ông Võ Văn G bị thiếu đất, nghĩa là tại thời điểm chuyển nhượng đối tượng của hợp đồng không có tại thời điểm ký kết, thuộc trường hợp “*Hợp đồng dân sự vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được*”. Do đó, căn cứ Điều 411 Bộ luật Dân sự năm 2005, ông Võ Văn G đề nghị Tòa án:

- Vô hiệu và hủy hợp đồng mua bán đất (viết tay) ngày 15/03/2008 giữa ông Võ Văn G và ông Nguyễn Văn H với diện tích mười lăm ngàn m² chẵn.

- Vô hiệu và hủy Hợp đồng số 722/2028 giữa ông Võ Văn G và ông Nguyễn Văn H và Hợp đồng số 723/2028 giữa ông Võ Văn G và ông Nguyễn Hoàng A1 (nay là Trần Hoàng A).

- Hủy các GCNQSDĐ cấp cho ông Trần Hoàng A và cho ông Nguyễn Văn H.

- Ông Võ Văn G hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền 500.000.000 đồng, buộc ông Nguyễn Văn H, ông Trần Hoàng A phải giao trả lại cho ông Võ Văn G toàn bộ diện tích đất đã nhận.

- Ông Võ Văn G được quyền liên hệ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại GCNQSDĐ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông G xác định việc chuyển nhượng giữa ông G và ông H đã hoàn thành, ông G đã nhận đủ tiền và đã thực hiện xong trách nhiệm của người bán là giao đất cho ông H, nên ông G rút lại toàn bộ yêu cầu phản tố.

Ông G đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật đối với yêu cầu của ông H1.

Đối với thửa 376, ông G đã được cấp GCNQSDĐ và đã chuyển nhượng cho ông H, nay ông H cũng đứng tên trên GCNQSDĐ, còn bà D không có thửa đất nào số 376 và chưa được nhà nước cấp GCNQSDĐ nên ông G không đồng ý với yêu cầu của bà D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Theo các đơn phản tố ghi ngày 03/01/2025, ngày 12/5/2025, ông Nguyễn Văn H và bà Cù Thị Thúy H2 đã trình bày:

Ông Trần Hoàng A là em họ của ông H. Ông H thống nhất trình bày của ông Trần Hoàng A về quá trình giao dịch nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Võ Văn G. Khi mua, ông G có dẫn ông H đi xem vị trí từng thửa đất. Do nhà xa không có điều kiện canh tác nên sau khi mua, ông H cho vợ chồng ông G thuê lại để canh tác, có bà Nguyễn Thị T là vợ của ông G ký hợp đồng mướn đất. Đến năm 2019, khi ông H không cho vợ chồng ông G thuê đất nữa thì cũng là lúc phát hiện đất bị vợ chồng bà D canh tác trồng lúa trên thửa 376.

Ông H và bà H2 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Lê Thị D và ông Trần Văn Đ hoàn trả thửa đất 376. Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông H1, bà D và ông Đ, thì ông H yêu cầu ông G, bà T liên đới hoàn trả và bồi thường giá trị đất thửa 376 và thửa 380 theo Chứng thư Thẩm định giá.

Theo đơn yêu cầu độc lập ghi ngày 16/3/2022, ông Lê Văn H1 trình bày:

Ông đang đứng tên trên GCNQSDĐ thửa 777 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 16/02/2022. Thửa 777 có nguồn gốc nhập từ 02 thửa 379 và 380. Nguồn gốc thửa 379 và thửa 380 đầu tiên là của bà Hồ Thị L1, sau đó chuyển nhượng qua nhiều lần cho nhiều người, đến ông nhận chuyển nhượng từ bà Phạm Thị Kim C1, theo hợp đồng đã được Văn phòng C6 chứng thực ngày 20/10/2016. Từ khi mua đất, ông sử dụng trồng dừa cho đến nay.

Hiện nay, ông phát hiện thửa 380 lại do ông Trần Hoàng A đứng tên trên GCNQSDĐ ngày 16/9/2008, có nguồn gốc do ông Võ Văn G chuyển nhượng cho ông Trần Hoàng A ngày 23/8/2008. Tại thời điểm ông G chuyển nhượng cho ông Hoàng A, thì ông G đứng tên thửa 389 nhưng UBND xã H lại chỉnh lý từ thửa 389 thành thửa 380 trùng lặp với thửa đất số 380 do bà Hồ Thị L1 đang đứng tên thời điểm 2008.

Hiện nay, ông đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 777 cho bà Nguyễn Thị G1, ông đã nhận tiền xong nhưng bà G1 chưa đăng ký sang tên được vì đất đang bị tranh chấp.

Nay ông khởi kiện yêu cầu:

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Hoàng A với ông Võ Văn G ngày 23/8/2008 do UBND xã H chứng thực đối với thửa đất 380.
- Hủy GCNQSDĐ do ông Trần Hoàng A đứng tên thửa 380.

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 01/3/2022, đơn yêu cầu độc lập ghi ngày 17/5/2023, ông Trần Văn Đ và bà Lê Thị Diệu D2 ông Đặng Văn Q đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vợ chồng ông Trần Văn Đ và bà Lê Thị D là chủ sử dụng của thửa đất số 376, đất trồng lúa có diện tích 3.220m², có nguồn gốc là vợ chồng ông Đ mua của người khác vào năm 1983. Trên đất, có cất nhà ông Đ và bà D đang ở. Năm 1997, bà D đăng ký đất đai và được UBND huyện Đ, tỉnh Long An cấp trên GCNQSDĐ ngày 12/9/1997 gồm 08 thửa đất với tổng diện tích 22.456m², nhưng trong giấy không có thửa 376 tờ bản đồ số 1 mà có thửa 376 tờ bản đồ số 4. Sau khi nhận giấy, ông Đ và bà D không biết xem về số hiệu thửa đất để kiểm tra đối chiếu với đất thực tế. Ông Đ và bà D sử dụng thửa đất số 376 từ năm 1983 đến nay trên 30 năm, không có bất cứ ai tranh chấp.

Sau khi phát hiện thửa 376 được cấp GCNQSDĐ ông Nguyễn Văn H, bà D có nộp đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân tỉnh Long An tranh chấp vụ án hành chính yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn H. Do ông H đứng tên thửa đất trên xuất phát từ hợp đồng chuyển nhượng với ông Võ Văn G, nên Tòa án nhân dân tỉnh Long An chuyển hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3-Tây Ninh) nhập vụ án để tiếp tục giải quyết.

Nay ông Đ, bà D yêu cầu:

- Hủy một phần GCNQSDĐ số phát hành AM 722169, sổ vào sổ “H” 05090 do UBND huyện Đ, tỉnh Long An cấp cho ông Nguyễn Văn H ngày 29/5/2008 đối với thửa đất số 376;
- Hủy một phần GCNQSDĐ số phát hành L 235187 do UBND huyện Đ, tỉnh Long An cấp cho ông Võ Văn G ngày 12/9/1997 đối với thửa đất số 376;
- Vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn G với ông Nguyễn Văn H đối với thửa đất số 376;
- Công nhận cho ông Trần Văn Đ, bà Lê Thị D được quyền sử dụng đất thửa 376 và liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Bà Nguyễn Thị T trình bày:

Theo bản tự khai ngày 18/12/2020, bà T thống nhất lời khai ông G. Theo bản khai ngày 27/11/2023 bà T thay đổi nội dung trình bày, xác định khi ông G ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất 04 thửa số 376, 389, 388, 392 cho ông Hoàng A và ông H thì bà không biết, không nhận tiền.

Đối với thửa 389 hiện nay ông G đang đứng tên trên GCNQSDĐ và vợ chồng bà đang quản lý sử dụng, có nguồn gốc là của bà Lê Thị D, bà D được UBND huyện Đ, tỉnh Long An cấp GCNQSDĐ ngày 12/9/1997, số thửa là 380, diện tích 1.713m².

Năm 2008, thửa 380 của bà D được đổi thành thửa 389, có diện tích 3.301m². Ngày 04/02/2008, bà Lê Thị D chuyển nhượng thửa đất 389 cho bà Lê Thị Thùy D3. Ngày 19/6/2008, bà Lê Thị Thùy D3 chuyển nhượng thửa 389 cho bà Võ Thị H4. Ngày 21/02/2014, bà Võ Thị H4 chuyển nhượng thửa 389 cho bà

Phan Thị Ngọc H5. Ngày 07/5/2016, bà Phan Thị Ngọc H5 chuyển nhượng 389 cho ông Võ Văn G.

Hiện trạng đất của các hộ lân cận đều có nguồn gốc và ranh giới rõ ràng. Ông Hoàng A cho rằng diện tích đất mà ông Hoàng A mua của ông G đến khi đo đạc thực tế bị thiếu so với diện tích trên GCNQSDĐ thì không thể đổ lỗi cho gia đình của bà được, vì sau khi mua, ông Hoàng A đều không chuyển nhượng cho ai, thủ tục chuyển nhượng cũng do tự ông Hoàng A chịu trách nhiệm đi làm, đất đã được giao hơn 10 năm, sử dụng ổn định. Thửa đất do chính lý nên trùng số thửa gây nhầm lẫn cũng đã được cơ quan nhà nước xác minh. Do đó, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng A và ông H.

Bà cũng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Đ và bà Lê Thị Diệu Đ1 thửa đất 376, bởi vì thực tế ranh giới đất do gia đình bà sử dụng và do ông Đ, bà D sử dụng rõ ràng, chỉ có sự nhầm lẫn về số thửa đất trên GCNQSDĐ.

Bà Nguyễn Thị G1 và ông Trương Tấn P trình bày: ngày 08/11/2022, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 777 của ông Lê Văn H1. Trong trường hợp có căn cứ Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng này thì vợ chồng bà chưa có yêu cầu ông H1 phải trả tiền trong vụ án này. Ông bà có yêu cầu xin xét xử vắng mặt.

Ông Nguyễn Hoàng T5 trình bày: ngày 17/3/2016, ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 389 diện tích 3.301m² của bà Phan Thị Ngọc H5 với giá 150.000.000 đồng, nhưng hai bên chỉ lập hợp đồng ủy quyền. Sau đó, ông chuyển nhượng lại cho ông G giá 160.000.000 đồng. Ông đại diện bà H5 ký hợp đồng chuyển nhượng với ông G, ông đã giao đất cho ông G và ông G được cấp GCNQSDĐ từ năm 2016. Ông xác định không có tranh chấp gì trong vụ án này nên ông xin xét xử vắng mặt.

Bà Nguyễn Thị T1 (vợ của ông Lê Văn H1) trình bày: thống nhất với lời trình bày của ông H1, bà không bổ sung gì thêm. Bà xin xét xử vắng mặt.

Bà Phạm Thị Kim C1 trình bày: vào năm 2012, bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở Đ, Long An nhưng không nhớ thửa đất số mấy, khi nhận chuyển nhượng xong thì bà đã chuyển nhượng lại cho người khác. Nay ông G, ông Hoàng A tranh chấp đất với nhau cho rằng liên quan đến thửa đất của bà đã mua và bán thì bà không có ý kiến gì. Bà xin xét xử vắng mặt.

Bà Huỳnh Thị Minh H3, bà Lê Thị Thùy D3, bà Võ Thị H4, bà Phan Thị Ngọc H5 và bà Nguyễn Thị Hồng T2: đã được Tòa án cấp sơ thẩm triệu tập hợp lệ nhưng không gửi cho Tòa án văn bản nêu ý kiến về vụ án.

Bà Hồ Thị L1 trình bày: năm 1980, bà có tạo lập được diện tích khoảng 40 cao, nay là các thửa 378, 380 và khoảng 50 – 60 cao nay là thửa 76 tờ bản đồ 01 xã H. Năm 1997, bà có đi kê khai đăng ký thì được cấp GCNQSDĐ thửa 264, 381 và thửa 76. Tuy nhiên, thửa 381 và 264 là đất của ông Hồ Phước H6 đang quản lý sử dụng mà cấp nhầm cho bà, còn thửa đất 380 là đất của bà, có vị trí nằm giữa đất của bà D và ông H6. Năm 2008, do có nhu cầu chuyển nhượng

quyền sử dụng đất cho ông N1, gia đình bà có đưa toàn bộ GCNQSDĐ cho ông N1 làm thủ tục chuyển nhượng, nên bà không hiểu về việc điều chỉnh số thửa đất. Bà đã chuyển nhượng và giao đất cho ông N1 xong, sau đó ông N1 chuyển nhượng cho nhiều người, đến nay do ông H1 đứng tên thửa 380. Thực tế thửa đất 380 là đất của bà, còn ông G có đất ở vị trí sau thửa 380, hiện nay là thửa 388. Đối với ông H1 hiện đứng tên thửa 379, 380 đúng là vị trí phần đất của bà chuyển nhượng cho ông N1 trước đây. Bà không có tranh chấp gì trong vụ án này. Bà xin xét xử vắng mặt.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L, nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh T trình bày tại Công văn số 6293/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 26/8/2024 như sau:

Ngày 12/9/1997, ông Võ Văn G được UBND huyện Đ, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành L 235187, số vào sổ 477 cấp ngày 12/9/1997 trong đó có thửa 388 diện tích 6.143m², thửa số 389 diện tích 2.165m², thuộc tờ bản đồ 01 xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Ngày 28/3/2008, ông Võ Văn G lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Hoàng A thửa số 388, 389 nêu trên (kèm theo đơn chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ thửa 389 thành thửa 380 có xác nhận của UBND xã H ngày 22/3/2008) được UBND xã H chứng thực số 723/2008, quyền số 02TP/CC-SCT/HĐGD.

Ngày 16/9/2008, ông Nguyễn Hoàng A1 (sau đó đính chính tên là Trần Hoàng A) được UBND huyện Đ, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 380 số phát hành AM 722172, số vào sổ “H” 06221 và thửa số 388 số phát hành AM 722171 số vào sổ “H” 06222.

Đối với trường hợp thửa 380 điều chỉnh cho bà Hồ Thị L1:

Ngày 12/9/1997, bà Hồ Thị L1 có đơn xin điều chỉnh từ thửa 264, 381, 76 tờ bản đồ 01 diện tích 9.140m², loại đất LUA thành thửa 377, 378, 379, 380 tờ bản đồ 01 xã H, huyện Đ, tỉnh Long An, loại đất LUA. UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/12/2008, số phát hành AO 073596 diện tích 2.754m², trong đó, thửa 377 diện tích 234m² và thửa 378 diện tích 2.520m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AO 073597 diện tích 2.724m², trong đó thửa 379 diện tích 835m² và thửa 380 diện tích 1.889m².

Ngày 25/02/2009, bà Hồ Thị L1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị Minh H3 thửa 379 và thửa 380, được UBND xã H chứng thực số 81/2009, quyền số 01TP/CC/HĐGD và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tại huyện Đ chỉnh lý biến động ngày 10/6/2009 cho bà Huỳnh Thị Minh H3.

Ngày 12/12/2013, bà Huỳnh Thị Minh H3 cùng chồng là ông Lê Văn N1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Hồng T2 thửa 379 và thửa 380 được Văn phòng C5 chứng thực số 137977, quyền 06 TP/CC-SCC/HĐGD và được Văn phòng đăng ký đất đai huyện C5 ký chỉnh lý biến động ngày 03/01/2024 cho bà Nguyễn Thị Hồng T2.

Ngày 27/3/2014, bà Nguyễn Thị Hồng T2 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Kim C1 thửa 379 và thửa 380 được Văn phòng C7 tỉnh Long An công chứng số 2705, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD và được UBND huyện Đ, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BS 910664 cấp ngày 21/4/2014 cho bà Phạm Thị Kim C1.

Ngày 20/10/2016, bà Phạm Thị Kim C1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn H1 thửa 379 và thửa 380 được Văn phòng C7 tỉnh Long An (nay là Văn phòng C6) công chứng số 8454, quyền số 17TP/CC-SCC/HĐGD, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CE 796355 thửa 380 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CE 796356 thửa 379, cấp cùng ngày 25/11/2016 cho ông Lê Văn H1.

Ngày 17/01/2022, ông Lê Văn H1 có đơn đề nghị hợp thửa đất 379 và thửa 380 thành thửa 777 với tổng diện tích $2.724m^2$ và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DD 540000 ngày 16/02/2022 cho ông Lê Văn H1.

Trường hợp thửa 380 cấp cho bà Lê Thị D:

Ngày 12/9/1997, bà Lê Thị D được UBND huyện Đ, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành L 235198 trong đó có thửa 380 diện tích $1.713m^2$ tờ bản đồ 01 xã H, loại đất LUA.

Ngày 10/01/2008, bà D được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L ký đính chính số thửa 380 thành 389.

Ngày 24/01/2008, bà Lê Thị D được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ ký điều chỉnh diện tích thửa 389 từ $1.713m^2$ thành $3.301m^2$.

Ngày 04/4/2008, bà Lê Thị Diệu L2 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thùy D1 thửa số 389 nêu trên, được UBND xã H chứng thực số 231/2008 quyền số 02TP/CC-SCT/HĐGD và được UBND huyện Đ, tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AM 597514 cấp ngày 28/3/2008 cho bà Nguyễn Thị Thùy D1.

Ngày 19/6/2008, bà Nguyễn Thị Thùy D1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị H4 thửa 389 và được UBND xã H chứng thực số 1612/2008, quyền số 03TP/CC-SCC-SCT/HĐGD và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ ký chỉnh lý biến động do chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/7/2008 cho bà Võ Thị H4.

Ngày 21/02/2014, bà Võ Thị H4 cùng chồng là ông Lê Minh K lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị Ngọc H5 thửa đất 389 nêu trên được Văn phòng C5 chứng thực số 1399, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD và được UBND huyện Đ, tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BS 910795 ngày 14/5/2014 cho bà Phan Thị Ngọc H5.

Ngày 07/5/2016, bà Phan Thị Ngọc H5 (có người đại diện là Nguyễn Hoàng T5 theo hợp đồng ủy quyền số 3329 do Văn phòng C5 ký ngày 17/3/2016) lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn G thửa 389 nêu trên, được Văn phòng C5, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CĐ 851342 ngày 26/7/2016 cho ông Võ Văn G.

UBND huyện Đ (nay là UBND xã Đ) có văn bản trình bày tại Công văn số 1984/UBND-NC ngày 05/3/2021 và Công văn số 16032/UBND-NC ngày 24/12/2021 như sau:

Ngày 12/9/1997, UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn G diện tích 17.368m² gồm 05 thửa đất số 376, 388, 389, 391, 392 tờ bản đồ 01 xã H.

Ngày 28/3/2008, ông G ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Hoàng A các thửa 388, 389. Cùng thời điểm thực hiện song song thủ tục đính chính thửa đất từ thửa 389 thành thửa 380, được UBND xã H xác nhận ngày 22/3/2008. Đến ngày 16/9/2008, UBND huyện Đ ban hành Quyết định số 16574/QĐ-UBND về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Hoàng A tại các thửa 380, 388 tờ bản đồ 01 xã H với diện tích 2.165m², loại đất LUA.

Việc ngày 11/12/2008 UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hồ Thị L1 thửa 380 tờ bản đồ 01 xã H diện tích 1.885m² loại đất HKN là căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND xã H xác nhận ngày 05/12/2008.

Việc UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 376 tờ bản đồ 01 xã H cho ông Võ Văn G ngày 12/9/1997 là căn cứ vào hồ sơ xét duyệt của Hội đồng đăng ký xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND xã H và Danh sách những hộ đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo mẫu Trung ương tại ấp A xã H, trong đó có hộ ông G số thứ tự 85.

UBND xã H (nay sát nhập về xã Đ) trình bày tại Văn bản số 30/BC-UBND ngày 20/5/2022, có nội dung: thửa 777 tờ bản đồ 01 xã H (nhập từ thửa 379 và 380) do ông Lê Văn H1 đang quản lý sử dụng có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ bà Phạm Thị Kim C1 ngày 20/10/2016. Thửa đất này đăng ký lần đầu là của bà Hồ Thị L1. Đối với việc thửa đất 380 có dấu hiệu chỉnh sửa trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Quyết định cấp giấy có nguồn gốc ông Trần Hoàng A nhận chuyển nhượng thửa 389 từ ông Võ Văn G. Thực tế thửa 777 giáp ranh thửa 389 tờ bản đồ 01 xã H. Hai thửa đất này giáp ranh với nhau không trùng lấp.

Văn phòng C8 trình bày: ngày 08/11/2022, Văn phòng C3 có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 777 tờ bản đồ số 01 xã H giữa bà Nguyễn Thị T1 và ông Lê Văn H1 với bà Nguyễn Thị G1. Việc công chứng là đúng quy định. Văn phòng C8 đề nghị được xét xử vắng mặt.

Văn phòng C4 trình bày: Văn phòng C4 (nay là Văn phòng C5) công chứng các hợp đồng liên quan đến giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 389, 380 tờ bản đồ 01 xã H đúng quy định. Văn phòng C4 đề nghị được xét xử vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2025/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3-Tây Ninh đã xử (tóm tắt):

Căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 483; Điều 227, Điều 228, điểm c khoản 1 Điều 217 Điều 244, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 130, Điều 131, Điều 500, Điều 501, Điều 501 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100 và Điều 166 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 và lệ phí Tòa án; tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hoàng A về việc tranh chấp “Quyền sử dụng đất & Hủy quyết định hành chính cá biệt” với Lê Văn H1. Các yêu cầu ông Trần Hoàng A không được chấp nhận như sau:

1.1. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 796355, số vào sổ GCN: CS 00884 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông Lê Văn H1 vào ngày 25/04/2016, đối với thửa đất số 380, tờ bản đồ số 01 đất tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh), hiện đang do ông Lê Văn H1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2016.

1.2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực số 723/2008 ngày 28/03/2008 của UBND xã H (nay là xã Đ) đối với thửa 389 (được UBND huyện Đ chỉnh lý lại thành thửa 380) tờ bản đồ số 1 xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh) giữa bên chuyển nhượng là ông Võ Văn G và bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Hoàng A (trước đây tên là Nguyễn Hoàng A1) là hợp pháp.

1.3. Công nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM722172, vào sổ cấp GCN số H06221 ngày 16/9/2008 do UBND huyện Đ cấp cho ông Trần Hoàng A (Nguyễn Hoàng A1) là hợp pháp.

1.4. Buộc ông Lê Văn H1 bàn giao thửa đất số 380 tờ bản đồ số 01 xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh) cho ông Trần Hoàng A.

1.5. Hủy bỏ Quyết định nhập thửa 379 và 380 thành thửa 777 tờ bản đồ số 01 xã H cho ông Lê Văn H1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD540000 ngày cấp 16/12/2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh T) cấp.

1.6. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn H1, bà Nguyễn Thị T1 với bà Nguyễn Thị G1 tại thửa 777 tờ bản đồ 01 xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh).

2. Đình chỉ các yêu cầu phản tố của ông Võ Văn G bao gồm:

2.1. Tuyên vô hiệu và hủy hợp đồng mua bán đất (viết tay) ngày 15/03/2008 giữa tôi và ông Nguyễn Văn H với diện tích "mười lăm ngàn m² chẵn".

2.2. Tuyên vô hiệu và hủy các hợp đồng chuyển nhượng công chứng ngày 28/3/2008 tại UBND xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh), gồm:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn G và ông Nguyễn Văn H, số chứng thực 722/2008 tại UBND xã H (nay là xã Đ) gồm 02 thửa số: 376 và 392 giấy chứng nhận được cấp cho ông Nguyễn Văn H có diện tích sau khi tách sổ là 6.798m².

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn G và ông Trần Hoàng A, số chứng thực 723/2008 tại UBND xã H (nay là xã Đ) gồm 02 thửa số: 388 và 389 tờ bản đồ 01 xã H (nay là xã Đ) có diện tích là 8.308m² (thửa 389 điều chỉnh thành 380).

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 722171 do UBND huyện Đ cấp cho ông Trần Hoàng A ngày 16/9/2008 thửa 388 (diện tích 6143m²).

- Hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số AM 722172 do UBND huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Hoàng A1 ngày 16/9/2008 (diện tích 2165m²).

- Hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số "H 05090 của UBND huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Văn H có 2 thửa, diện tích 6.798 m² ngày 29/5/2008.

- Ông Võ Văn G hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn H số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), buộc ông Nguyễn Văn H, ông Trần Hoàng A phải giao trả lại cho ông Võ Văn G toàn bộ diện tích đất đã nhận.

- Ông Võ Văn G được quyền liên hệ với Ủy ban nhân dân huyện Đ, Ủy ban nhân dân tỉnh L, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, các quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan để tiến hành lập mọi hồ sơ, thủ tục để thực hiện việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với toàn bộ diện tích các thửa đất đã chuyển nhượng cho ông Trần Hoàng A, ông Nguyễn Văn H theo quy định của pháp luật.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H1 đối với các yêu cầu sau:

3.1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Hoàng A với ông Võ Văn G được UBND xã H, tỉnh Long An (nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh) chứng thực ngày 23/8/2008 đối với thửa đất 380 (thửa 389 điều chỉnh thành 380) tờ bản đồ số 01 xã H (nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh).

3.2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Trần Hoàng A đứng tên thửa 380 tờ bản đồ số 01 xã H (nay là xã Đ) được cấp ngày 16/9/2008 do UBND huyện Đ cấp.

4. Chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị D và ông Trần Văn Đ về việc:

4.1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 722169, số vào sổ H 05090 do UBND huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Văn H ngày 29/5/2008 đối với Thửa đất số 376, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh).

4.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 235187 do UBND huyện Đ cấp cho ông Võ Văn G ngày 12/9/1997 đối với thửa đất số 376, tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh);

4.3. Vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn G với ông Nguyễn Văn H đối với Thửa đất số 376, tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh);

4.4. Công nhận cho ông Trần Văn Đ, bà Lê Thị D được quyền sử dụng đất thửa 376 tờ bản đồ số 01 xã H (nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh) ông Đ và bà D được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Vị trí đất theo Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH Đ3 lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 02/10/2023.

5. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn H về việc đề nghị Tòa án buộc bà Lê Thị D và ông Trần Văn Đ hoàn trả thửa đất 376 tờ bản đồ số 01 tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh).

6. Về xử lý hậu quả vô hiệu các hợp đồng:

6.1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Hoàng A với ông Võ Văn G được UBND xã H, tỉnh Long An (nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh) chứng thực ngày 23/8/2008 đối với thửa đất 380 tờ bản đồ số 01 xã H (nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh).

6.2. Vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn G với ông Nguyễn Văn H đối với Thửa đất số 376, tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại Á, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh).

Buộc bà Nguyễn Thị T và ông Võ Văn G liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền 259.700.000 đồng (số tiền nhận chuyển nhượng 2008) + 2.578.623.800 đồng (tiền trượt giá đất) = 2.838.323.800 đồng (Hai tỷ tám trăm ba mươi tám triệu ba trăm hai mươi ba ngàn tám trăm đồng).

Áp dụng khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tính lãi chậm thi hành.

7. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn H và bà Cù Thị Thúy H2 về việc yêu cầu ông Võ Văn G và bà Nguyễn Thị T phải bồi thường thiệt hại với số tiền nguyên giá hai thửa 376 và 389 tờ bản đồ 01 xã H (nay là xã Đ) với tổng cộng số tiền 5.416.947.000 đồng (nguyên giá), chỉ chấp nhận 2.838.323.800 đồng (Hai tỷ tám trăm ba mươi tám triệu ba trăm hai mươi ba ngàn tám trăm đồng), số tiền không được chấp nhận 2.578.623.200 đồng (Hai tỷ năm trăm bảy mươi tám triệu sáu trăm hai mươi ba ngàn hai trăm đồng).

8. Về chi phí thẩm định, đo đạc, định giá và lập bản vẽ: Tổng chi phí 104.000.000 đồng (Một trăm lẻ bốn triệu đồng). Buộc ông Võ Văn G phải chịu toàn bộ chi phí này nên ông G phải nộp 94.000.000 đồng để hoàn lại ông H1 nộp 14.000.000 đồng; ông Hoàng A 60.000.000 đồng; bà D 20.000.000 đồng.

Áp dụng khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tính lãi chậm thi hành.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông G phải chịu 600.000 đồng án phí vô hiệu hợp đồng. Ông G và bà T phải chịu 88.766.476 đồng án phí hoàn trả tiền cho bà H2 và ông H. Tổng cộng ông G và bà T phải chịu 89.366.476 đồng. Số tiền này được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí mà ông G đã nộp là 13.500.000 đồng theo các biên lai số 0004834, 0004835, 0004836 cùng ngày 11/6/2024 tại Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh), biên lai số 0007696 và 0007596 cùng ngày 04/01/2023 tại Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh), biên lai số 0000025 ngày 28/9/2022 tại Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh). Như vậy ông G và bà T phải nộp tiếp 75.866.476 đồng sung vào Ngân sách Nhà nước.

Ông H, bà D, ông Đ được miễn án phí.

Bà Cù Thị Thúy H2 phải chịu 41.786.232 đồng án phí dân sự phần không chấp nhận yêu cầu. Số tiền này được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 57.750.000 đồng theo biên lai số 0007361 ngày 23/6/2025 tại Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh). H7 lại bà H2 15.963.768 đồng theo Biên lai nêu trên.

Ông Trần Hoàng A phải chịu 1.200.000 đồng án phí không chấp nhận yêu cầu sung vào Ngân sách Nhà nước. Số tiền này được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông Trần Hoàng A đã nộp theo biên lai số 0004568 và 0004567 cùng ngày 16/5/2024; biên lai số 0006992 và 0006992 cùng ngày 03/12/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh). Như vậy ông Trần Hoàng A đã nộp xong.

H7 lại cho ông Lê Văn H1 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0009920 ngày 16/3/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo, việc thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 15/8/2025, nguyên đơn, ông Trần Hoàng A và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Văn H có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Ngày 20/8/2025, bị đơn, ông Võ Văn G và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Ông Nguyễn Văn H và ông Cao Thanh L thống nhất trình bày: ông Trần Hoàng A và ông Nguyễn Văn H chỉ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm liên

quan đến giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, cụ thể là yêu cầu ông Võ Văn G và bà Nguyễn Thị T phải liên đới bồi thường 100% thiệt hại theo giá trị đất thửa 389 (chỉnh lý thành thửa 380) và thửa 376 theo giá trị đã định giá hiện nay tổng cộng là 5.416.947.000 đồng. Đối với các phần quyết định còn lại của bản án sơ thẩm thì ông Hoàng A và ông H không kháng cáo. Ông H rút lại yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với thửa đất số 380 của ông Lê Văn H1 đứng tên, chỉ yêu cầu Tòa án tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời đã áp dụng đối với thửa 389 mà ông G đang đứng tên trên GCNQSDĐ để đảm bảo thi hành án cho ông H và đề nghị được nhận lại số tiền đã nộp thực hiện biện pháp bảo đảm.

Ông Hoàng A chỉ là người đứng tên dùm ông Nguyễn Văn H đối với diện tích đất mà ông H đã mua của ông Võ Văn G theo hợp đồng mua bán đất bằng giấy tay ghi ngày 15/3/2008. Toàn bộ giao dịch là do vợ chồng ông H, bà H2 trực tiếp thỏa thuận và thanh toán tiền với ông G. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, ông G có chèo xuồng chở ông H đi xem và giao đất gồm 02 khu, trong đó thửa 376 và 392 nằm ở 1 khu, còn thửa 388 và 389 (khi làm giấy đổi thành thửa 380) ở 01 khu, nhưng do thời gian đã lâu nên ông H không nhớ chính xác là giữa các thửa có ranh giới rõ ràng hay không. Theo thỏa thuận, giá chuyển nhượng là 500.000.000đ/ha. Tính theo diện tích trên GCNQSDĐ tổng cộng 15.106m², nên thực tế ông H đã trả cho ông G số tiền hơn 750.000.000 đồng, còn trên 02 hợp đồng được UBND xã chứng thực thì ghi lẫn là 350.000.000 đồng và 400.000.000 đồng. Sau khi mua đất, do ở xa nên ông H không có điều kiện canh tác. Một thời gian sau đó, khi thăm đất thì ông H phát hiện vợ chồng ông G, bà T vẫn canh tác, nên bà T đã ký hợp đồng thuê đất với ông H vào ngày 24/3/2013. Khi ông G bán đất cho ông H diện tích 15.000m², nhưng khi bà T ký “Giấy hợp đồng cho mượn đất” với ông H, thì bà T chỉ mượn lại diện tích 13.000m², nên việc xác định ông G có lỗi, có lừa dối ông H về diện tích đất đã bán hay không thì đề nghị Tòa án xem xét. Việc cấp đổi số thửa đất từ 389 thành 380 do cán bộ địa chính thực hiện khi làm thủ tục chuyển nhượng từ ông G sang ông Hoàng A. Đến năm 2019, khi UBND xã thông báo cho ông H làm thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ thì ông H mới phát hiện thửa 380 được cấp trùng số thửa cho ông Lê Văn H1.

Ông Mai Thanh N trình bày: ông Võ Văn G chỉ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đối với ông H và ông Hoàng A, cụ thể là ông G và bà T không đồng ý hoàn trả số tiền 259.700.000 đồng (số tiền nhận chuyển nhượng 2008) và bồi thường thiệt hại cho ông H số tiền 2.578.623.800 đồng (tiền trượt giá đất), tổng cộng 2.838.323.800 đồng. Tại thời điểm thỏa thuận bán đất cho ông H, thì ông G đã đưa ông H đi xem thực tế đất, giao đủ các phần đất mà ông H đã xem và đã giao GCNQSDĐ mà ông G được cấp năm 1997 cho ông H, toàn bộ thủ tục sang tên chuyển nhượng do ông H làm. Sở dĩ bà T chỉ ký giấy mượn lại đất của ông H diện tích 1,3 mẫu (=13.000m²), vì phần diện tích còn lại còn nhiều gốc tràm khó canh tác, khả năng gia đình bà T đủ sức canh tác bao nhiêu thì mượn bấy nhiêu, hoàn toàn không có việc lừa dối ông H về diện tích đất chuyển nhượng. Ông H đã nhận

đất, được cấp GCNQSDĐ từ năm 2008 cho đến khi thực hiện cấp đổi, phát hiện trùng số thửa đất với đất của ông H1 nên tranh chấp với ông G đòi lại tiền do đất bị thiếu là không có căn cứ, vì việc cấp đổi số thửa đất từ 389 thành 380 không phải do ông G thực hiện.

Bà Nguyễn Thị T: có đơn xin giải quyết vắng mặt và trình bày thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông G.

Ông Trương Tấn P và bà Nguyễn Thị G1: xác định không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của ông Trần Hoàng A, ông Nguyễn Văn H, ông Võ Văn G và bà Nguyễn Thị T đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: năm 2008, giữa ông G và ông H, ông Hoàng A đã thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích và số thửa được xác định theo GCNQSDĐ. Các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 500.000.000đ/ha, ông G xác định đã giao đất theo đúng diện tích trong GCNQSDĐ. Nay, có nhầm lẫn số thửa đất làm cho đất bị thiếu nhưng ông H và ông Hoàng A không chứng minh được ông G có hành vi lừa dối khi thỏa thuận chuyển nhượng. Ông H chỉ phát sinh tranh chấp với ông G vào năm 2020, khi kiểm tra tờ bản đồ thì ông H phát hiện ông G vẫn còn đứng tên trên GCNQSDĐ thửa 389 (thực chất có nguồn gốc là của bà D và do ông G là người nhận chuyển nhượng sau cùng vào năm 2016 từ bà H4) và thửa 376 có nhà cấp 4 do ông Trần Văn Đ và bà Lê Thị D đang quản lý sử dụng. Do đó, ông H và ông Hoàng A lại căn cứ vào diện tích đất thực tế bị thiếu để yêu cầu ông G phải hoàn trả và bồi thường thiệt hại là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông G và bà T; không chấp nhận kháng cáo của ông H và ông Hoàng A.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của nguyên đơn, ông Trần Hoàng A; bị đơn ông Võ Văn G; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông Trần Hoàng A giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; ông Võ Văn G do ông Mai Thanh N đại diện tại phiên tòa phúc thẩm xác định ông G đã rút yêu cầu phản tố tại cấp sơ thẩm. Ông Nguyễn Văn H, bà Cù Thị Thúy H2, bà Lê Thị D, ông Trần Văn Đ và ông Lê Văn H1 giữ nguyên yêu cầu độc lập như đã trình bày tại phiên tòa sơ thẩm. Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Việc xét xử vắng mặt các đương sự: Tòa án không triệu tập các đương sự gồm: bà Phạm Thị Kim C1, bà Huỳnh Thị Minh H3, ông Lê Văn N1, bà

Nguyễn Thị Hồng T2, bà Hồ Thị L1, ông Nguyễn Hồng T3, bà Võ Thị H4, bà Nguyễn Thị Thùy D1, ông Lê Minh K, bà Phan Thị Ngọc H5, Văn phòng C9, Văn phòng C5, Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh T, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Tây Ninh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa phúc thẩm. Ông Trần Hoàng A vắng mặt, nhưng có người đại diện theo ủy quyền có mặt. Bà Nguyễn Thị T, ông Lê Văn H1, bà Nguyễn Thị T1 vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt. Ông Võ Văn G vắng mặt, nhưng có người đại diện theo ủy quyền là ông Mai Thanh N có mặt tại phiên tòa ngày 12/6/2026 và xin vắng mặt tại phiên tòa ngày 18/6/2026. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn xét xử phúc thẩm vụ án.

[3] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: nguyên đơn, ông Trần Hoàng A; bị đơn, ông Võ Văn G và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T chỉ kháng cáo 1 phần bản án dân sự sơ thẩm liên quan đến giải quyết hậu quả pháp lý của việc vô hiệu 1 phần Hợp đồng số 722/2008 đối với thửa 376 và vô hiệu 1 phần Hợp đồng số 723/2008 đối với thửa 389 (đổi thành thửa 380) giữa ông H, ông Hoàng A và ông G. Các đương sự còn lại trong vụ án không có kháng cáo. Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần bản án sơ thẩm có kháng cáo hoặc có liên quan đến việc xem xét nội dung kháng cáo.

[4] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: căn cứ yêu cầu khởi kiện của các đương sự, Tòa án cấp sơ thẩm xác định các quan hệ pháp luật tranh chấp cần giải quyết là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy quyết định hành chính cá biệt và tranh chấp quyền sử dụng đất, là có căn cứ theo quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26, Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét kháng cáo của ông Trần Hoàng A và ông Nguyễn Văn H, ông Võ Văn G và bà Nguyễn Thị T về giải quyết hậu quả của việc vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 376 và thửa 380

[5] Nội dung và căn cứ kháng cáo của ông Hoàng A và ông H: 02 đương sự cho rằng, giá chuyển nhượng năm 2008 được tính căn cứ theo đơn giá là 500.000.000đ/ha, nay ông G giao thiếu thửa 376 và thửa 380, có lỗi 100% thì phải hoàn trả và bồi thường 100% thiệt hại theo giá trị quyền sử dụng đất hiện tại của 02 thửa.

[6] Nội dung và căn cứ kháng cáo của ông G và bà T: 02 đương sự không đồng ý bồi thường cho ông H và cho rằng, đã giao bản chính GCNQSDĐ cho ông H và đã giao nhận đất xong từ năm 2008; toàn bộ hồ sơ thủ tục chuyển nhượng do phía bên mua là ông H, ông Hoàng A tự thực hiện và đã được cấp GCNQSDĐ đủ diện tích và số thửa theo hợp đồng, việc cấp GCNQSDĐ và chỉnh lý số thửa đất là do Nhà nước thực hiện; tại thời điểm chuyển nhượng thì phía ông H đã xem xét hiện trạng đất trên thực tế, nhận đất sử dụng từ năm 2008 đến nay gần 20 năm mới tranh chấp cho rằng bị thiếu đất, là không có căn cứ.

[7] Để giải quyết kháng cáo của các bên đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét nguyên nhân dẫn đến hợp đồng giữa các bên bị vô hiệu, lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng vô hiệu.

[8] Hồ sơ vụ án thể hiện: diện tích đất mà ông H và ông Hoàng A được cấp GCNQSDĐ vẫn đủ 04 thửa đất và có diện tích đủ theo diện tích đất trong GCNQSDĐ mà ông G được cấp vào năm 1997; ranh giới thực tế phần đất khi ông H, ông Hoàng A nhận có ranh giới rõ ràng với các thửa đất liền kề của các chủ sử dụng khác, được phân định trên thực tế bởi con mương hoặc là đường đi; hiện trạng thực tế hiện nay toàn bộ phần đất của ông H thỏa thuận chuyển nhượng với ông G chỉ có 02 khu riêng biệt (thửa 388 và thửa 392) – phù hợp với trình bày của ông H tại biên bản biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/01/2025, ông H đã xác định rằng “*tôi nhận chuyển nhượng từ ông G 2 khu là hơn 15.000m²*” (bút lục số 1209).

[9] Tuy nhiên, theo trình bày của ông G và ông H trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, đủ căn cứ xác định, tại thời điểm xác lập và thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất 04 thửa 376, 388, 389 (đổi thành thửa 380) và thửa 392, theo Hợp đồng số 722/2008 và Hợp đồng số 723/2008, giữa ông G và ông H, mặc dù có xem xét đất trên thực tế, nhưng lại không thực hiện việc đo đạc chính xác diện tích, mà chỉ thỏa thuận số thửa và diện tích theo GCNQSDĐ mà ông G được cấp lần đầu vào năm 1997, trong khi việc cấp giấy cho ông G thời điểm đó là cấp đại trà, căn cứ vào sự tự kê khai của người sử dụng đất mà không đo đạc, ký xác nhận ranh giới đất giữa các chủ sử dụng đất liền kề. Chính vì vậy, dẫn đến việc mặc dù trong GCNQSDĐ, ông G được cấp quyền sử dụng thửa 376, nhưng từ trước đến nay ông G lại không quản lý, sử dụng, mà thửa 376 lại do bà Lê Thị D và ông Trần Văn Đ trực tiếp quản lý sử dụng, xây dựng nhà ở. Tương tự, đối với thửa 389 (chỉnh lý số hiệu thành 380) lại do bà Hồ Thị L1 trực tiếp quản lý sử dụng (ông H1 là người mua sau cùng đến thời điểm phát sinh tranh chấp); tại thời điểm cấp GCNQSDĐ cho bà L1 có lập Trích đo, có tứ cận thửa đất và số liệu đo đạc thực tế, thể hiện ông G không có đất ở vị trí thửa 380 (các bút lục số 651, 719, 724, 811, 838, 839, 938, 1041, 1209, 1210).

[10] Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận các yêu cầu khởi kiện độc lập của bà D, ông Đ và ông H1, vô hiệu 1 phần Hợp đồng số 722/2008 và Hợp đồng số 723/2008 liên quan đến thửa đất số 376, thửa 380 (sau này là 1 phần thửa 777), hủy GCNQSDĐ đã cấp cho ông Hoàng A, ông H đối với 02 thửa đất này, là hoàn toàn có căn cứ. Các đương sự không ai kháng cáo về nội dung này của bản án sơ thẩm.

[11] Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 12/6/2026, ông H xác định rằng, việc chỉnh lý số hiệu thửa đất là do cán bộ địa chính thực hiện. Nguyên nhân dẫn đến ông H tranh chấp với ông G chỉ phát sinh vào năm 2019 khi ông H được Ủy ban nhân dân xã thông báo làm thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ, qua kiểm tra tờ bản đồ thì ông H phát hiện thửa 380 được cấp trùng cho ông H1 và đồng thời, bà D, ông Đ cũng phát hiện thửa 376 đã được cấp nhầm cho ông G và ông H. Từ những tình tiết này cho thấy, vào năm 2008 giữa ông G và ông H, ông Hoàng A đã thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích và số thửa được xác định theo GCNQSDĐ, giao dịch giữa các bên được xác lập hoàn toàn tự nguyện, thiện chí, phù hợp với nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự theo quy định tại

Điều 4, Điều 5, Điều 6 và Điều 11 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Trong trường hợp này, số thửa đất trên thực tế không tồn tại so với số thửa trên GCNQSDĐ, nghĩa là đã có sự nhầm lẫn giữa hai bên trong giao dịch về nội dung của hợp đồng (thỏa thuận mua theo số) và ngay từ khi ký kết, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 376 và thửa 389 (mới là thửa 380) giữa ông G và ông H, ông Hoàng A đã bị vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được vì lý do khách quan, bởi lẽ, việc xác định số hiệu thửa đất trên tờ bản đồ và cấp GCNQSDĐ cho người dân, là do cơ quan quản lý nhà nước về đất đai thực hiện.

[12] Khoản 1 Điều 411 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về hợp đồng dân sự vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được như sau:

“1. Trong trường hợp ngay từ khi ký kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được vì lý do khách quan thì hợp đồng này bị vô hiệu.”

[13] Theo quy định tại khoản 2 Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, *“khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận”*... *“Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”*.

[14] Ông H và ông Hoàng A không chứng minh được ông G đã có sự lừa dối về số thửa đất và diện tích đất ngay tại thời điểm các bên xác lập giao dịch, nên nay, ông H và ông Hoàng A lại căn cứ vào diện tích đất thực tế bị thiếu để yêu cầu ông G phải bồi thường 100% thiệt hại là số tiền chênh lệch tăng giá trị quyền sử dụng đất thửa 376 và thửa 380, so sánh thời điểm năm 2008 và hiện nay, là không có căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 137, khoản 1 Điều 410 và Điều 411 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 4 Điều 131, Điều 407 và Điều 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[15] Theo Hợp đồng mua bán đất bằng giấy tay ghi ngày 15/3/2008 giữa ông Nguyễn Văn H và ông Võ Văn G, thì 02 bên đã thỏa thuận giá chuyển nhượng là 500.000.000đ/ha (= 50.000đ/m²). Do đó, ông G phải trả lại cho ông H số tiền tương ứng với giá trị diện tích đất không có trên thực tế tại thời điểm chuyển nhượng. Theo 02 Mẫu Trích đo địa chính do Công ty TNHH Đ3 đo vẽ ngày 25/9/2023, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ, tỉnh Long An phê duyệt ngày 27/9/2023 và ngày 02/10/2023, thì diện tích thực tế của thửa 388 là 6.652,2m²; diện tích thực tế của thửa 392 là 4.018,7m². Tổng diện tích đo đạc thực tế của thửa 392 và 388 là 10.670,9m², thiếu 4.329,1m² so với diện tích 15.000m² đã thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán đất bằng giấy tay ghi ngày 15/3/2008. Do đó, ông G phải trả lại cho ông H số tiền đã nhận thừa là 216.455.000 đồng (= 4.329,1m² x 50.000đ/m²).

[16] Về bồi thường thiệt hại: Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy rằng, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng thửa 376 và thửa 389 (380) giữa ông Hoàng A, ông H và ông G không thể thực hiện được vì lý do khách quan (việc cấp số hiệu thửa đất là do cơ quan quản lý đất đai thực hiện), nhưng, cả hai bên trong giao dịch đều có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu, bởi lẽ, các bên đã không tiến hành đo đạc thực tế để xác định chính xác diện tích đất giao dịch, trong khi lại thỏa thuận giá

chuyển nhượng được tính theo diện tích cụ thể (500.000.000đ/ha). Thửa 376 và thửa 389 (380) trong giao dịch chuyển nhượng giữa ông G và ông H, ông Hoàng A, mặc dù đã không tồn tại trên thực tế ngay từ thời điểm xác lập giao dịch, nhưng, cả bên ông G và ông H đều thừa nhận rằng, ý chí của các bên khi thỏa thuận chuyển nhượng thì đã xác định vị trí của 02 thửa đất này lần lượt liền kề với 02 thửa số 392 và 388 còn lại trong hợp đồng (2 khu). Tại thời điểm thỏa thuận năm 2008, hai bên trong giao dịch cũng không phân biệt giá trị của từng thửa đất mà tính giá 50.000đ/m². Do đó, cần căn cứ vào giá trung bình của 04 thửa đất theo hiện nay để tính thiệt hại tương ứng với diện tích đất bị thiếu.

[17] Theo các Chứng thư thẩm định giá số 256/2022/08/2022/TĐG LA-BDS ngày 25/8/2022 và số 020/2025/91-HD/TĐG LA-BDS ngày 09/04/2025 của Công ty cổ phần T6, giá trị quyền sử dụng đất thửa 380, thửa 389 là 1.354.000đ/m², thửa 376 và thửa 392 là 869.000đ/m²; thửa 388 là 508.000đ/m² (các bút lục số 1251, 1283). Như vậy, đơn giá trung bình 1m² tại 4 thửa đất là 900.000 đồng (= (1.354.000đ + 869.000đ + 869.000đ + 508.000đ)/4). Giá trị hiện nay của phần diện tích đất bị thiếu so với thỏa thuận trong hợp đồng là 3.896.190.000đ (= 4.329,1m² x 900.000/m²), nên tổng thiệt hại (mức chênh lệch giữa giá thỏa thuận năm 2008 và hiện nay) là 3.679.735.000đ (= 3.896.190.000đ - 216.455.000đ), mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại là 1.839.867.500đ. Như vậy, tổng số tiền ông G phải hoàn trả và bồi thường thiệt hại cho ông H là 2.056.322.500 đồng (= 216.455.000đ + 1.839.867.500đ), quy tròn là 2.056.323.000 đồng. Số tiền ông Nguyễn Văn H và bà Cù Thị Thúy H2 yêu cầu ông Võ Văn G và bà Nguyễn Thị T phải liên đới hoàn trả và bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Văn H nhưng không được chấp nhận là 3.360.624.000 đồng (= 5.416.947.000đ - 2.056.323.000đ).

[18] Đối với kháng cáo của bà T không đồng ý bồi thường cho ông H, Hội đồng xét xử nhận thấy, bà T là người đã ký vào “Giấy hợp đồng cho mượn đất” với ông H để thuê lại chính phần đất mà ông G đã chuyển nhượng, nên việc bà cho rằng không biết và không có trách nhiệm liên đới với ông G để trả tiền cho ông H, là không có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc trách nhiệm liên đới của bà T, là đúng quy định tại Điều 25 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000; Điều 37 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014.

[19] Do đó, cần chấp nhận 1 phần kháng cáo của ông G và bà T, không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng A và ông H về giải quyết hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu.

[20] Đối với trình bày và yêu cầu của ông H về biện pháp khẩn cấp tạm thời, hồ sơ vụ án thể hiện:

[20.1] Ngày 09/3/2022, Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Quyết định số 09/2022/QĐ-BPKCTT áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: “Cấm thực hiện hành vi chuyển nhượng, chuyển đổi, cho thuê, thế chấp, thừa kế, ủy quyền và tặng cho về quyền sử dụng đất và cấm thay đổi hiện trạng tài sản tranh chấp” đối với thửa 389 tờ bản đồ số 1 do ông Võ Văn G đứng tên trên GCNQSDĐ số phát hành CD 851342 ngày 27/6/2016 (bút lục số 1105).

[20.2] Đến ngày 11/3/2022, Tòa án cấp sơ thẩm có Quyết định số 11/2022/QĐ-BPKCTT áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Cấm thực hiện hành vi chuyển nhượng, chuyển đổi, cho thuê, thế chấp, thừa kế, ủy quyền và tặng cho về quyền sử dụng đất; và C2 thay đổi hiện trạng tài sản tranh chấp theo quy định tại Điều 121, Điều 122 của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với thửa đất số 380 tờ bản đồ số 1 H, có diện tích 1.889m² do ông Lê Văn H1 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 796355 ngày 25/11/2016 (bút lục 1058). Tuy nhiên, trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Quyết định số 11/2022/QĐ-BPKCTT, thửa 380 này đã được nhập với thửa 379, thành 1 thửa mới là 777 và ông Lê Văn H1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD540000 vào ngày 16/02/2022. Như vậy, tại thời điểm ngày 11/3/2022 khi Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Quyết định số 11/2022/QĐ-BPKCTT, thì thửa 380 đã không còn tồn tại về mặt pháp lý.

[20.3] Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 12/6/2026, ông H xác định không kháng cáo và đồng ý rút yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời do Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng đối với thửa đất số 380 tờ bản đồ số 1 H trước đây do ông Lê Văn H1 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 796355 ngày 25/11/2016, chỉ còn giữ yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với thửa 389 do ông Võ Văn G đang đứng tên trên GCNQSDĐ và yêu cầu được nhận lại số tiền đã thực hiện biện pháp bảo đảm. Xét thấy, các yêu cầu này của ông H là có căn cứ theo quy định tại điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 138 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 18 của Nghị quyết số 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về các biện pháp khẩn cấp tạm thời của Bộ luật Tố tụng dân sự, cần được chấp nhận.

[21] Đề nghị của Kiểm sát viên có căn cứ một phần, được chấp nhận.

[22] Về chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm, gồm chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá, tổng cộng đã chi 104.000.000 đồng: cả ông G và ông H đều có lỗi khi giao dịch nhưng không đo đạc thực tế làm cho hợp đồng bị vô hiệu 1 phần, nên chi phí tố tụng mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ là 52.000.000 đồng. Tạm ứng chi phí do ông H1 nộp 14.000.000 đồng, ông Hoàng A nộp 60.000.000 đồng, bà D nộp 20.000.000 đồng, ông G có nộp 10.000.000 đồng. Do đó, ông G phải nộp 42.000.000 đồng để hoàn trả tạm ứng cho ông H1 và ông Hoàng A, bà D; ông H phải nộp 52.000.000 đồng để hoàn trả cho ông Hoàng A.

[23] Về án phí dân sự sơ thẩm: do sửa bản án sơ thẩm về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, nên án phí sơ thẩm liên quan đến phần này được xác định lại, cụ thể ông Nguyễn Văn H và bà Cù Thị Thúy H2 phải chịu án phí trên số tiền yêu cầu hoàn trả và bồi thường không được chấp nhận quy tròn là 99.212.000 đồng, nhưng phần ông H được miễn do là người cao tuổi và có đơn đề nghị xét miễn, nên bà H2 phải chịu $\frac{1}{2}$ là 49.606.000 đồng. Ông Võ Văn G và bà Nguyễn Thị T phải liên đới chịu án phí trên số tiền phải trả cho ông H, quy tròn án phí là 73.126.000 đồng. Ngoài ra, ông Hoàng A chỉ phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu công nhận hợp

đồng 723/2028 và vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng thửa 777 không được chấp nhận; đồng thời, ông Đ, bà D và ông H1 được chấp nhận yêu cầu độc lập nên không phải chịu án phí, nhưng bản án sơ thẩm tuyên được miễn là không chính xác, cần sửa phần này cho đúng quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[24] Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Võ Văn G và bà Nguyễn Thị T không phải chịu do kháng cáo được chấp nhận một phần; buộc ông Trần Hoàng A phải chịu án phí do kháng cáo không được chấp nhận. Ông Nguyễn Văn H được miễn án phí do là người cao tuổi và có đơn đề nghị xét miễn.

[25] Ngoài ra, quyết định của bản án sơ thẩm còn có một số sai sót về thời gian cấp GCNQSDĐ cho các đương sự, cần sửa cho chính xác để đảm bảo thi hành án.

[26] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm thì có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 309, Điều 147, Điều 148, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 411 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 357, khoản 2 Điều 408, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 25 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000; Điều 37 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 100 và Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; Điều 12, Điều 27, Điều 29 của 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.

2. Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Hoàng A và ông Nguyễn Văn H, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Võ Văn G và bà Nguyễn Thị T về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

3. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2025/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3-Tây Ninh về việc giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:

3.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, ông Trần Hoàng A và bà Cù Thị Thúy H2 về việc buộc ông Võ Văn G và bà Nguyễn Thị T phải liên đới hoàn trả và bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Văn H do các hợp đồng sau đây bị vô hiệu 1 phần:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn G và ông Nguyễn Văn H, số chứng thực 722/2008 ngày 28/3/2008 tại UBND xã H, huyện Đ, tỉnh Long An đối với thửa số 376 tờ bản đồ số 01 xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh).

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn G và ông Nguyễn Hoàng A1 (Trần Hoàng A), số chứng thực 723/2008 ngày 28/3/2008 tại

UBND xã H, huyện Đ, tỉnh Long An đối với thửa số 389 (điều chỉnh thành 380) tờ bản đồ số 01 xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh).

Buộc ông Võ Văn G và bà Nguyễn Thị T phải liên đới hoàn trả số tiền 216.455.000đ (hai trăm mười sáu triệu bốn trăm năm mươi lăm ngàn đồng) và bồi thường thiệt hại số tiền 1.839.867.500đ (một tỷ tám trăm ba mươi chín triệu tám trăm sáu mươi bảy ngàn năm trăm đồng) cho ông Nguyễn Văn H. Tổng cộng số tiền ông Võ Văn G và bà Nguyễn Thị T phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn H được quy tròn là 2.056.323.000đ (hai tỷ không trăm năm mươi sáu triệu ba trăm hai mươi ba ngàn đồng).

3.2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn H và bà Cù Thị Thúy H2 yêu cầu ông Võ Văn G và bà Nguyễn Thị T phải liên đới bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Văn H số tiền 3.360.624.000đ (ba tỷ ba trăm sáu mươi triệu sáu trăm hai mươi bốn ngàn đồng).

4. Các phần sau đây của Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2025/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3-Tây Ninh không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm thì có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị:

4.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hoàng A về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy quyết định hành chính cá biệt” với ông Lê Văn H1. Các yêu cầu ông Trần Hoàng A không được chấp nhận như sau:

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CE 796355, số vào sổ CS 00884 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông Lê Văn H1 vào ngày 25/11/2016, đối với thửa đất số 380, tờ bản đồ số 01 xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh).

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn G và ông Nguyễn Hoàng A1 (Trần Hoàng A), số chứng thực 723/2008 ngày 28/3/2008 tại UBND xã H, huyện Đ, tỉnh Long An đối với thửa số 389 (điều chỉnh thành 380) tờ bản đồ số 01 xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh) là hợp pháp.

- Công nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AM 722172, số vào sổ “H” 06221 do UBND huyện Đ cấp ngày 16/9/2008 cho ông Nguyễn Hoàng A1 (Trần Hoàng A) là hợp pháp.

- Buộc ông Lê Văn H1 bàn giao thửa đất số 380 tờ bản đồ số 01 xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh) cho ông Trần Hoàng A.

- Hủy bỏ Quyết định nhập thửa 379 và 380 thành thửa 777 tờ bản đồ số 01 xã H, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DD 540000 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh T) cấp ngày 16/02/2022 cho ông Lê Văn H1.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn H1, bà Nguyễn Thị T1 với bà Nguyễn Thị G1 tại thửa 777 tờ bản đồ 01 xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh).

4.2. Đình chỉ giải quyết vụ án đối với các yêu cầu phản tố của ông Võ Văn G đã rút yêu cầu, bao gồm:

- Vô hiệu và hủy hợp đồng mua bán đất (viết tay) ngày 15/03/2008 giữa ông Võ Văn G và ông Nguyễn Văn H với diện tích “mười lăm ngàn m² chẵn”.

- Vô hiệu và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn G và ông Nguyễn Văn H, số chứng thực 722/2008 ngày 28/3/2008 tại UBND xã H, huyện Đ, tỉnh Long An đối với thửa số 376 tờ bản đồ số 01 xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh).

- Vô hiệu và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn G và ông Nguyễn Hoàng A1 (Trần Hoàng A), số chứng thực 723/2008 ngày 28/3/2008 tại UBND xã H, huyện Đ, tỉnh Long An đối với thửa số 389 (điều chỉnh thành 380) tờ bản đồ số 01 xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh).

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AM 722171 do UBND huyện Đ, tỉnh Long An cấp cho ông Nguyễn Hoàng A1 (Trần Hoàng A) ngày 16/9/2008 đối với thửa 388 tờ bản đồ số 01 xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh), diện tích 6.143m².

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AM 722172 do UBND huyện Đ, tỉnh Long An cấp cho ông Nguyễn Hoàng A1 (Trần Hoàng A) ngày 16/9/2008 đối với thửa 380 tờ bản đồ số 01 xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh), diện tích 2.165m².

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AM 722169, số vào sổ “H” 05090 do UBND huyện Đ, tỉnh Long An cấp cho ông Nguyễn Văn H vào ngày 29/5/2008 đối với 2 thửa đất số 376 và thửa số 392, tổng diện tích 6.798 m².

- Ông Võ Văn G hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng), buộc ông Nguyễn Văn H và ông Trần Hoàng A phải giao trả cho ông Võ Văn G toàn bộ diện tích đất đã nhận.

- Ông Võ Văn G được quyền liên hệ với Ủy ban nhân dân huyện Đ, Ủy ban nhân dân tỉnh L, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh L, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C5, các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan để tiến hành lập mọi hồ sơ, thủ tục để thực hiện việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với toàn bộ diện tích các thửa đất đã chuyển nhượng cho ông Trần Hoàng A, ông Nguyễn Văn H theo quy định của pháp luật.

4.3. Chấp nhận các yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Lê Văn H1 về việc:

- Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn G và ông Nguyễn Hoàng A1 (Trần Hoàng A), số chứng thực 723/2008 ngày 28/3/2008 tại UBND xã H, huyện Đ, tỉnh Long An đối với thửa số 389 (điều chỉnh thành 380) tờ bản đồ số 01 xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh).

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AM 722172 do UBND huyện Đ, tỉnh Long An cấp cho ông Nguyễn Hoàng A1 (Trần Hoàng A) ngày 16/9/2008 đối với thửa 380 tờ bản đồ số 01 xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh), diện tích 2.165m².

4.4. Chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị D và ông Trần Văn Đ về việc:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 722169, số vào sổ “H” 05090 do UBND huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Văn H ngày 29/5/2008 đối với thửa đất số 376 tờ bản đồ số 01 xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh).

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành L 235187 do UBND huyện Đ, tỉnh Long An cấp cho ông Võ Văn G ngày 12/9/1997 đối với thửa đất số 376 tờ bản đồ số 1 xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh).

- Vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn G và ông Nguyễn Văn H, số chứng thực 722/2008 ngày 28/3/2008 tại UBND xã H, huyện Đ, tỉnh Long An đối với thửa số 376 tờ bản đồ số 01 xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh).

- Công nhận cho ông Trần Văn Đ và bà Lê Thị D được quyền sử dụng đất thửa 376 tờ bản đồ số 01 xã H (nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh). Ông Trần Văn Đ và bà Lê Thị D được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Vị trí, diện tích thực tế và tứ cận thửa đất được thể hiện theo Mảnh Trích đo địa chính do Công ty TNHH Đ3 lập ngày 25/9/2023, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ, tỉnh Long An duyệt ngày 02/10/2023.

4.5. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn H về việc đề nghị Tòa án buộc bà Lê Thị D và ông Trần Văn Đ hoàn trả thửa đất 376 tờ bản đồ số 01 xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh).

5. Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng diện tích đất thực tế sử dụng và được công nhận theo bản án. Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan Tài nguyên và Môi trường, Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự cho phù hợp với bản án của Tòa án.

6. Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp để cấp mới cho các đương sự cho phù hợp với bản án của Tòa án.

7. Về chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm, gồm chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá, tổng cộng 104.000.000 đồng: buộc ông Võ Văn G và ông

Nguyễn Văn H mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ là 52.000.000 đồng. Buộc ông Võ Văn G phải nộp để hoàn trả tạm ứng cho: ông Lê Văn H1 14.000.000 đồng, ông Trần Hoàng A 8.000.000 đồng, bà D 20.000.000 đồng. Buộc ông Nguyễn Văn H phải nộp 52.000.000 đồng để hoàn trả tạm ứng cho ông Trần Hoàng A.

8. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

9.1. Buộc ông Võ Văn G và bà Nguyễn Thị T phải liên đới chịu 600.000 đồng án phí không có giá ngạch và 73.126.000 đồng án phí có giá ngạch, tổng cộng án phí là 73.726.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông G đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là Thi hành án dân sự khu vực 3-Tây Ninh) tổng cộng là 13.500.000đ (mười ba triệu đồng), gồm: các Biên lai thu số 0004834, 0004835, 0004836 cùng ngày 11/6/2024; các Biên lai số 0007695 và 0007596 cùng ngày 04/01/2023 và Biên lai số 0000025 ngày 28/9/2022. Buộc Võ Văn G và bà Nguyễn Thị T còn phải nộp tiếp 60.226.000đ (sáu mươi triệu hai trăm hai mươi sáu ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

9.2. Buộc bà Cù Thị Thúy H2 phải chịu 49.606.000đ (bốn mươi chín triệu sáu trăm lẻ sáu ngàn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 57.750.000 đồng mà bà H2 đã nộp theo Biên lai thu số 0007361 ngày 23/6/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3-Tây Ninh). Bà Cù Thị Thúy H2 được hoàn trả số tiền 8.144.000đ (tám triệu một trăm bốn mươi bốn ngàn đồng) tạm ứng án phí còn thừa.

9.3. Buộc ông Trần Hoàng A phải chịu 600.000đ (sáu trăm ngàn đồng) án phí không có giá ngạch, được khấu trừ vào số tiền 1.200.000đ (một triệu hai trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí mà ông Trần Hoàng A đã nộp theo các Biên lai thu số 0004568 và 0004567 cùng ngày 16/5/2024; các biên lai số 0006992 và 0006993 cùng ngày 03/12/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3-Tây Ninh). Ông Trần Hoàng A được hoàn trả số tiền 600.000đ (sáu trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí còn thừa.

9.4. Ông Nguyễn Văn H được miễn án phí.

9.5. Ông Trần Văn Đ và bà Lê Thị Diệu K1 phải chịu án phí.

9.6. Ông Lê Văn H1 không phải chịu án phí và được hoàn trả số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí ông H1 đã nộp theo Biên lai thu số 0009920 ngày 16/3/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3-Tây Ninh).

10. Án phí dân sự phúc thẩm:

10.1. Ông Võ Văn G và bà Nguyễn Thị T không phải chịu và mỗi người được hoàn trả số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng số 0003317 và số 0003318 cùng ngày 21/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

10.2. Ông Nguyễn Văn H được miễn án phí.

10.3. Ông Trần Hoàng A phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông Hoàng A đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng số 0004510 ngày 18/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Ông Trần Hoàng A đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

11. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 09/2022/QĐ-BPKCTT ngày 09/3/2022 của Tòa án nhân dân khu vực 3-Tây Ninh về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: “Cấm thực hiện hành vi chuyển nhượng, chuyển đổi, cho thuê, thế chấp, thừa kế, ủy quyền và tặng cho về quyền sử dụng đất và cấm thay đổi hiện trạng tài sản tranh chấp” đối với thửa đất số 389 tờ bản đồ số 01 xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CD 851342 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 26/7/2016 cho ông Võ Văn G.

12. Về hướng dẫn thi hành án: trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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.

13. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 3-Tây Ninh;
- Phòng THADS khu vực 3-Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn./.

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

Phan Ngọc Hoàng Đình Thục

