

Bản án số: 697/2024/DS-PT

Ngày 30 – 8 – 2024

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất,  
tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy  
chứng nhận quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đỗ Đình Thanh

*Các thẩm phán:*

Ông Phạm Văn Công

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Lê Công Thành – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 171/2024/TLPT-DS ngày 13 tháng 3 năm 2024 về vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 45/2023/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2239/2024/QĐ-PT ngày 30 tháng 7 năm 2024; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Văn T, sinh năm 1959; địa chỉ: Số 03, Tổ 8, Ấp 4, xã HP, huyện NT, tỉnh Đồng Nai, (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Đặng Hồng Ph, sinh năm 1960; địa chỉ: Tổ 5, Ấp 5, xã HP, huyện NT, tỉnh Đồng Nai, (có mặt).

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

1. Bà Chu Thị C, sinh năm 1963; địa chỉ: Số 03, Tổ 8, Ấp 4, xã HP, huyện NT, tỉnh Đồng Nai, (vắng mặt);

*Người đại diện theo ủy quyền của bà C (theo Văn bản ủy quyền ngày 08/11/2011): Ông Lê Văn T, sinh năm 1959; địa chỉ: Số 03, Tổ 8, Ấp 4, xã HP, huyện NT, tỉnh Đồng Nai, (có mặt).*

2. Ông Trịnh Văn Nh, sinh năm 1976; địa chỉ: Số 6, Tổ 29, Ấp 3, xã HP, huyện NT, tỉnh Đồng Nai, (có mặt).

3. Ông Bùi Văn C1, sinh năm 1980; địa chỉ: Ấp 2, xã LT, huyện NT, tỉnh Đồng Nai, (có mặt).

4. Ông Hồ Năng Nh1, sinh năm 1960; địa chỉ: Ấp 4, xã HP, huyện NT, tỉnh Đồng Nai, (vắng mặt).

5. Ông Nguyễn Tất H, sinh năm 1979, (có mặt);

6. Bà Hoàng Thị T1, sinh năm 1984, (vắng mặt);

*Bà T1 ủy quyền đại diện tham gia tố tụng cho ông H theo Văn bản ủy quyền ngày 10/5/2023;*

*Ông H và bà T1 cùng địa chỉ: Ấp BK, xã LP, huyện LT, tỉnh Đồng Nai.*

7. Ông Lê Văn T2, sinh năm 1978, (có mặt);

8. Bà Cao Thị H1, sinh năm 1978, (có mặt);

*Ông T2 và bà H1 cùng địa chỉ: Tổ 14, ấp BK, xã LP, huyện LT, tỉnh Đồng Nai.*

9. Ông Bùi Thanh B, sinh năm 1975; địa chỉ: Tổ 4, Ấp 2, xã PT, huyện NT, tỉnh Đồng Nai, (vắng mặt).

10. Ông Nguyễn Mạnh T3, sinh năm 1970; địa chỉ: Tổ 16, Ấp 1, xã HP, huyện NT, tỉnh Đồng Nai, (vắng mặt).

11. Ủy ban nhân dân huyện LT, tỉnh Đồng Nai (sau đây viết và gọi tắt là UBND huyện LT);

*Người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện LT (theo Văn bản ủy quyền số 2166/UQ-UBND ngày 16/3/2023): Ông Hoàng Mạnh H2 – Phó Trưởng phòng Phòng Tài nguyên – Môi trường huyện LT, (xin vắng mặt).*

- *Người kháng cáo: Bị đơn ông Đặng Hồng Ph.*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Lê Văn T trình bày với nội dung:*

Năm 2003, ông Hồ Năng Nh1 và ông Bùi Văn C1 nhận sang nhượng đất của ông Đặng Hồng Ph, lúc này ông là người làm chứng, diện tích 1.000m<sup>2</sup> là một phần của thửa 946, tờ bản đồ số 5, xã LP giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Trần Thanh L cấp ngày 16/7/1999. Hai bên ký kết hợp đồng bằng giấy viết tay ngày 24/7/2003, với giá 35.000.000 đồng (đ).

Diện tích đất này có đường đi xấu, ông Ph hứa sẽ làm đường đi nhưng làm không đúng nên ông Nh1, ông C1 không mua nữa mà nhượng quyền mua

lại cho ông dưới sự đề nghị của ông Ph, việc thỏa thuận mua lại chỉ nói miệng không lập thành văn bản. Đồng thời ông Ph có đề nghị sang nhượng tiếp 300m<sup>2</sup> nên ông có nói ông Trịnh Văn Nh mua cùng, việc thỏa thuận này cũng không lập thành văn bản. Sau nhiều lần thỏa thuận miệng thì tổng giá trị 1.300m<sup>2</sup> (có đất ở nhưng không rõ diện tích bao nhiêu) là 65.000.000đ, ông đã thanh toán đầy đủ và ông Ph có ký nhận vào mặt sau giấy thỏa thuận ngày 24/7/2003.

Diện tích sang nhượng hiện nay qua đo đạc thực tế là 1.305m<sup>2</sup> với số thửa mới là 175 tờ bản đồ số 19 xã LP, hiện nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ph. Ông Ph được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm nào ông không nắm rõ. Đến năm 2009, ông Ph khiếu nại ở xã LP thì ông mới biết.

Diện tích đất chuyển nhượng ông đã nhận và canh tác trồng cây ngắn ngày từ năm 2003, sau này ông không canh tác nữa mà cho ông T4 và người khác nhờ canh tác và có trả tiền thuê. Ông chưa xây dựng công trình hay trồng cây lâu năm gì trên đất.

Ông đã nhiều lần hỏi thúc ông Ph làm giấy tờ đất nhưng ông Ph nói chủ cũ là ông L bị tai nạn chết vào khoảng năm 2003 nên vấn đề làm giấy đất gặp nhiều khó khăn. Vào năm 2005, theo chủ trương kê khai đăng ký quyền sử dụng đất của xã, ông có gặp ông Ph để thỏa thuận miệng là đăng ký nguồn gốc đất từ chủ cũ sang tên ông, không cần qua tên ông Ph nữa, ông Ph đồng ý nhưng không lập văn bản. Hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất vào năm 2005 do ông và ông Ph cùng làm, các tờ khai trong hồ sơ do ông ghi, ông chưa thực hiện nghĩa vụ thuế theo hồ sơ đã đăng ký. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/2002 do ông tự viết, chữ ký Long và chữ viết họ tên Trần Thanh L do ông tự ký và viết. Giấy sang nhượng đất ở giữa ông L sang cho ông là do ông viết và ký tên của ông L. Tất cả thủ tục này ông đã thống nhất với ông Ph để hợp thức hóa hồ sơ, vì ông L đã chết nên không trực tiếp ký được. Ông cũng đã nhận được thông báo là hội đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kể cả diện tích đất đang tranh chấp.

Theo đơn khởi kiện ông đề nghị ông Ph phải làm thủ tục sang tên tách thửa toàn bộ diện tích đất mà ông Ph đã chuyển nhượng cho ông T và ông Nh là diện tích đất 1.305m<sup>2</sup> thuộc thửa 175b tờ bản đồ số 19 xã LP, huyện LT, nhưng sau khi xét xử sơ thẩm lần đầu ông Ph và ông Nh có thỏa thuận với nhau ông Ph đồng ý chuyển nhượng là diện tích đất cho ông Nh nên ông T đã rút một phần yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu ông Ph sang tên tách thửa là diện tích đất cho ông. Khi chuyển nhượng ông T và ông Nh chỉ chuyển nhượng 1.300m<sup>2</sup> nhưng theo kết quả đo đạc thực tế là 1.305m<sup>2</sup>, đối với diện tích đất dư 5m<sup>2</sup> ông T và ông Nh đồng ý trả tiền thêm cho ông Ph. Đề nghị ông Ph làm thủ tục chuyển nhượng cho ông T 652.5m<sup>2</sup> trong đó có 150m<sup>2</sup> đất thổ cư. Sau khi vụ án được xét xử sơ thẩm ông Ph chuyển nhượng đất cho người khác làm nhà và có xây dựng móng nhà khi ông T đến thấy xây dựng trên đất ông yêu cầu ngưng và bảo xã LP vào không cho xây dựng. Ông T không biết người xây dựng là ai. Sau khi ngăn cản thì không xây dựng nữa ngưng cho đến nay. Đối với con đường đi, khi chuẩn bị

đo đạc, ông T về dọn ranh thì thấy các các hộ ở phía sau đi ngang qua phần đất đang tranh chấp, ông hỏi thì nói chỉ đi tạm thôi vì họ vẫn biết đất tranh chấp, khi đến đo đạc thì lại thấy đồ đá đất hình thành con đường đi như hiện nay. Ông xác định đất tranh chấp ông Ph đã sang nhượng cho ông T và ông Nh, không còn thuộc quyền sử dụng của ông Ph nên ông Ph không có quyền thỏa thuận con đường đi với ông B, ông T3. Ông không đồng ý việc ông B, ông T3 sử dụng đất của ông T và ông Nh để làm đường đi như hiện nay.

Nay ông khởi kiện đề nghị ông Ph phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 1.305m<sup>2</sup> đất nêu trên cho ông. Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Ph.

Sau đó, đến ngày 08/4/2014, nguyên đơn có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện buộc ông Ph tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 650m<sup>2</sup> yêu cầu Tòa án giải quyết:

- + Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 464832 do Ủy ban nhân dân huyện LT cấp ngày 12/6/2009 cho ông Đặng Hồng Ph đối với thửa đất số 175, tờ bản đồ số 19 xã LP, huyện LT;

- + Công nhận cho ông T quyền sử dụng diện tích đất 652,5m<sup>2</sup> thuộc thửa số 175, tờ bản đồ số 19 xã LP, huyện LT;

- + Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/01/2012 giữa ông Đặng Hồng Ph và anh Nguyễn Tất H đối với diện tích đất 599,9m<sup>2</sup> thửa 175, tờ bản đồ số 19 xã LP, huyện LT;

- + Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/12/2009 giữa ông Ph và ông T3 đối với diện tích đất 52,6m<sup>2</sup> đất mở đường.

- + Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2004 đối với thửa 130, tờ bản đồ 19, diện tích 1.305m<sup>2</sup> giữa ông T và ông Ph theo đúng quy định của pháp luật.

*- Bị đơn ông Đặng Hồng Ph trình bày với nội dung:*

Ông Ph hiện nay không có vợ, ông Ph thừa nhận có ký giấy viết tay ngày 24/7/2003 với ông Nh1 và ông C1 với diện tích 1.000m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 946, tờ bản đồ số 5, hiện nay là thửa 175, tờ bản đồ số 19, xã LP. Diện tích dư ra 305m<sup>2</sup> ông Ph không có sang nhượng. Ông Ph không thừa nhận có thỏa thuận miệng về việc sang nhượng đất 1.305m<sup>2</sup> với ông T. Về việc ông T đăng ký vào năm 2005 như ông T trình bày, ông Ph không biết và cũng không có thỏa thuận với ông Ph.

Đối với diện tích phần đất tranh chấp ông Ph đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/9/2005 với số thửa đất đó là 760, tờ bản đồ số 5, xã LP, nguồn gốc do ông Ph sang nhượng lại của ông Trần Thanh L. Đến ngày 10/7/2008, ông Ph đăng ký lại theo chủ trương chung thì phát hiện ra ông T đã đăng ký một phần diện tích đất này nên ông Ph có khiếu nại tại xã LP, không rõ kết quả giải quyết thế nào nhưng ngày 12/6/2009 ông Ph đã được cấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 464832 trong đó có thửa đất 175 đang tranh chấp.

Ông Ph thừa nhận có nhận số tiền 65.000.000đ từ ông T nhưng theo ông Ph thì ông T chỉ là người trả tiền thay cho ông Nh1 và ông C1. Lúc viết giấy mua bán giá thỏa thuận là 35.000.000đ cho 1.000m<sup>2</sup> nhưng sau đó giá cả có sự tăng lên nên giữa ông Ph và ông Nh1 – ông C1 có thỏa thuận miệng giá trị mua bán là 65.000.000đ cho 1.000m<sup>2</sup> và sau đó ông T đã thay mặt cho ông Nh1 và ông C1 thanh toán đủ. Ông Ph khẳng định giữa ông Ph và ông T không có thỏa thuận sang nhượng đất với nhau. Phần đất hai bên đang tranh chấp, ông Ph cho ông Đỗ Viết H3 địa chỉ Ấp 5, xã HP, huyện NT canh tác nhờ trồng cây ngắn ngày trên đất, sau năm 2008 ông Ph cho ông Trần Nguyễn Chi T4 canh tác nhờ cho đến nay.

Ông xác định chỉ sang nhượng đất cho ông C1 và ông Nh1 vào ngày 24/7/2003 ngoài ra không có sang nhượng cho ông T và ông Nh. Sau khi xét xử sơ thẩm, ông có thỏa thuận với ông Nh ông đồng ý làm thủ tục sang nhượng cho ông Nh 650m<sup>2</sup> trong đó có 150m<sup>2</sup> đất thổ cư do ông Nh nói với ông có đưa tiền cho ông T sang nhượng phần đất 1.300m<sup>2</sup> ông T đang tranh chấp với ông, ông Nh có đưa ông 100.000.000đ để trả tiền giá trị đất thổ cư, ông đã nhận số tiền này. Ông Nh nói không thừa kiện ông nữa nhưng nay ông Nh tiếp tục kiện là vi phạm thỏa thuận nên ông không đồng ý sang tên tách thửa cho ông Nh nữa. Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T và ông Nh. Về việc sang nhượng đất cho anh T5, ông xác định ông sang nhượng sau khi xét xử sơ thẩm lần thứ nhất, ông chuyển nhượng 650m<sup>2</sup> giá 220.000.000đ, đã nhận 170.000.000đ mới viết giấy tay, do ông T tranh chấp nên anh T5 ngưng không xây dựng nhà được đến nay, ông cũng không thể cung cấp được họ tên địa chỉ của người sang nhượng đất vì giấy tay người mua giữ và sau khi không sang nhượng được nhà người này về Bắc, ông tìm không được. Về việc thỏa thuận con đường đi với anh B và anh T3 khai là đúng, đất tranh chấp là của ông nên năm 2009 khi sang nhượng cho hai anh đất phía trong thửa 122 ông có chia cho hai anh 3m trong phần đất tranh chấp làm đường đi.

Ông bán cho ông Nguyễn Tất H và ông Lê Văn T2 là quyền của ông vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông cho nên ông T và ông Nh yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông với ông H và ông T2 là không có căn cứ để chứng minh. Đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của ông Lê Văn T và yêu cầu độc lập của ông Trịnh Văn Nh.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Năng Nh1 trình bày với nội dung:*

Vào ngày 24/7/2003, ông và ông Bùi Văn C1 có sang nhượng của ông Đặng Hồng Ph 1.000m<sup>2</sup> số tiền 35.000.000đ, lúc này giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Trần Thanh L. Việc sang nhượng chỉ làm giấy tay, không tiến hành thủ tục theo quy định. Sau đó, do đất không có đường đi nên ông và ông C1 không mua nữa mà nhượng lại quyền mua cho ông T và được

ông Ph đồng ý, nhưng không lập thành văn bản, nên giữa ông và ông Ph không có giao tiền hay đất.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn C1 trình bày với nội dung thống nhất như lời trình bày của ông Nh1.*

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Văn Nh trình bày với nội dung:*

Ông thống nhất như lời trình bày của ông T. Vào năm 2003 ông và ông Lê Văn T có mua của ông Ph 1.300m<sup>2</sup> đất tại ấp BK trong đó có 300m<sup>2</sup> đất thổ cư, ông và ông T đã thanh toán xong và ông Ph cũng đã giao đất cho ông và ông T sử dụng. Khi ông Ph làm thủ tục kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông và ông T có yêu cầu ông Ph tách thửa và sang tên diện tích đất đã sử dụng nhưng ông Ph không thực hiện. Đồng thời sau đó ông được biết ông Ph đã chuyển nhượng diện tích 800m<sup>2</sup> (nằm trong 1.300m<sup>2</sup> đã bán cho ông và ông T) cho ông T2 và ông H. Nay ông T2 và ông H có yêu cầu độc lập công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tất H và ông Lê Văn T2 với ông Ph thì ông không đồng ý do ông Ph đã chuyển nhượng cho ông và ông T trước đó.

Trong tổng số tiền ông T thanh toán cho ông Ph thì có 1/2 là tiền của ông, nhưng hiện nay ông không có yêu cầu gì, coi như số tiền mua bán là của ông T, giữa ông và ông T sẽ tự giải quyết với nhau, không đề nghị Tòa án giải quyết.

Ông Nh có yêu cầu độc lập:

+ Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 464832 do Ủy ban nhân dân huyện LT cấp ngày 12/6/2009 cho ông Đặng Hồng Ph đối với thửa đất số 175, tờ bản đồ số 19 xã LP, huyện LT;

+ Công nhận cho ông Nh quyền sử dụng diện tích đất 652,5m<sup>2</sup> thuộc thửa số 175, tờ bản đồ số 19 xã LP, huyện LT;

+ Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/01/2012 giữa ông Đặng Hồng Ph và anh Nguyễn Tất H đối với diện tích đất 147,5m<sup>2</sup> thửa 175, tờ bản đồ số 19 xã LP, huyện LT.

Bà Nguyễn Thị Yến là vợ của ông Nh xác định không liên quan đến tranh chấp giữa ông Nh và ông Ph vì số tiền nhận chuyển nhượng đất là của riêng ông Nh, bà hoàn toàn không biết. Đề nghị Tòa án không đưa bà vào tham gia tố tụng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Thanh B trình bày với nội dung:*

Ông có vợ tên Hoàng Thị Ph1, sinh năm 1977, ông và ông T3 sang nhượng đất của ông Ph thì vợ ông không tham gia và không liên quan. Ông và ông T3 sang nhượng của ông Ph diện tích đất 2.122m<sup>2</sup> thuộc thửa 122 tờ bản đồ số 19 xã LP vào năm 2009, đến năm 2010 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông và ông T3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB

370410. Khi sang nhượng đất ông Ph có thỏa thuận chừa con đường đi vào đất có chiều ngang 3m, phần đất phía ngoài đã có đường đi rộng phía trong phần đất tranh chấp hiện nay có con đường mòn nhỏ các hộ dân ở phía trong sử dụng làm lối đi. Ông Ph hứa sẽ chừa lối đi ngang qua đất của ông là 3m nên sau khi sang nhượng ông và ông T3 cải tạo thành lối đi như hiện nay, phần đất hiện có tranh chấp để trống không có làm hàng rào. Sau khi làm việc với Tòa ông mới biết phần đất mà ông Ph chừa 3m làm đường đi vào đất của ông và ông T3 thuộc thửa 175 tờ bản đồ số 19 xã LP đang có tranh chấp, ông thấy phần đất này vẫn còn trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ph, ông Ph chưa chuyển nhượng cho ai, nếu ông Ph chuyển nhượng cho người khác phải chừa lại 3m làm đường đi cho ông và ông T3 như thỏa thuận vì có đường đi vào đất ông mới sang nhượng.

Ông B trình bày ý kiến là yêu cầu ông Đặng Hồng Ph có trách nhiệm để lại lối đi diện tích 52,6m<sup>2</sup> thuộc thửa số 175, tờ bản đồ số 9 xã LP (nằm trong tổng diện tích đất 1.305m<sup>2</sup> ông T và ông Nh đang tranh chấp với ông Ph) để hai ông tiếp tục sử dụng. Ông B không liên quan đến việc mua bán đất giữa ông T, ông Nh với ông Ph do đó các ông không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Việc thỏa thuận về lối đi vào đất mà ông Ph đã bán, các ông sẽ tự giải quyết với ông Ph. Ông xin được vắng mặt toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Mạnh T3 trình bày với nội dung:*

Ông thống nhất với lời trình bày của ông B ở trên và xin bổ sung thêm như sau: Ông và ông B là bạn bè với nhau và cùng hùn nhau sang nhượng thửa đất số 122 liền kề với thửa đất 175 mà ông T, ông Nh tranh chấp với ông Ph. Do đất ông sang nhượng nằm phía trong thửa 175 nên khi sang nhượng ông đề nghị ông Ph chừa đường đi 3m vào đất, ông Ph nói phần đất tranh chấp là đất của ông, cam kết sẽ chừa con đường đi cho ông và ông B vào đất qua phần đất 175 nên ông và ông B mới sang nhượng khi sang tên tách thửa không tách thửa phần đường đi cho ông vì đây là thỏa thuận cam kết thêm bên ngoài giữa ông và ông B với ông Ph. Ông và ông B đứng tên thửa 122, nếu ông Ph sang tên tách thửa cho ai phải chừa đường đi cho ông và ông B như thỏa thuận.

Ông Nguyễn Mạnh T3 trình bày ý kiến là yêu cầu ông Đặng Hồng Ph có trách nhiệm để lại lối đi diện tích 52,6m<sup>2</sup> thuộc thửa số 175, tờ bản đồ số 9 xã LP (nằm trong tổng diện tích đất 1.305m<sup>2</sup> ông T và ông Nh đang tranh chấp với ông Ph) để hai ông tiếp tục sử dụng. Ông T3 không liên quan đến việc mua bán đất giữa ông T, ông Nh với ông Ph do đó các ông không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Việc thỏa thuận về lối đi vào đất mà ông Ph đã bán, các ông sẽ tự giải quyết với ông Ph. Ông xin được vắng mặt toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tất H trình bày với nội dung:*

Vào năm 2012 ông và ông Lê Văn T2 cùng nhận chuyển nhượng của ông Đặng Hồng Ph 800m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 175, tờ bản đồ 19 xã LP, huyện LT,

tỉnh Đồng Nai, giá chuyển nhượng là 220.000.000đ. Hai bên chỉ lập hợp đồng bằng giấy tay, ông Ph đã nhận 190.000.000đ và đưa ông và ông T2 đi lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ngày 08/9/2012 ông và ông T2 đến Ủy ban nhân dân xã LP ký hợp đồng, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã và giao đất thực tế, sử dụng ổn định từ đó đến nay. Ông và ông T2 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Ph là hợp pháp vì ông Ph đã được Tòa án nhân dân huyện LT xử cho thắng kiện trong bản án số 93/2011/DS-ST ngày 15/11/2011. Số tiền 190.000.000đ trong đó của ông H 95.000.000đ, ông T2 95.000.000đ. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phần đất này là đất trống. Sau khi ký hợp đồng thì ông H xây một móng nhà nhưng ông T tranh chấp nên không xây nữa. Ông H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T và ông Nh vì đất này ông và ông T2 đã nhận chuyển nhượng của ông Ph một cách ngay tình, hợp đồng đã được chứng thực tại UBND xã LP và đã giao tiền. Do vậy, ông yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Ph và ông H, ông T2 là hợp pháp. Ông H có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tất H và ông Lê Văn T2 đối với phần diện tích 800m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 175, tờ bản đồ 19 xã LP, huyện LT, tỉnh Đồng Nai. Đối với số tiền ông và ông T2 góp thì không yêu cầu Tòa án giải quyết nếu sau này có tranh chấp thì sẽ yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T2 trình bày với nội dung:*

Vào năm 2012 ông và ông Nguyễn Tất H cùng nhận chuyển nhượng của ông Đặng Hồng Ph 800m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 175, tờ bản đồ 19 xã LP, huyện LT, tỉnh Đồng Nai, giá chuyển nhượng là 220.000.000đ. Hai bên chỉ lập hợp đồng bằng giấy tay, ông Ph đã nhận 190.000.000đ và đưa ông và ông H đi lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi đi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Lê Văn T tranh chấp và không cho sử dụng đất. Ông và ông H đã nhận đất và thực tế sử dụng ổn định từ đó đến nay, nhưng ông Lê Văn T tranh chấp không cho xây dựng. Ông và ông H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Ph là hợp pháp vì ông Ph đã được Tòa án nhân dân huyện LT xử cho thắng kiện trong Bản án số 93/2011/DS-ST ngày 15/11/2011. Do vậy, ông yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Ph và ông H, ông T2 là hợp pháp. Ông T2 có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tất H và ông Lê Văn T2 đối với phần diện tích 800m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 175, tờ bản đồ 19 xã LP, huyện LT, tỉnh Đồng Nai.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị H1 trình bày với nội dung:*

Bà chỉ biết chồng bà là ông Lê Văn T2 cùng với ông Nguyễn Tất H nhận chuyển nhượng 800m<sup>2</sup> thửa 175, tờ bản đồ 19 xã LP của ông Đặng Hồng Ph. Tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tiền chung của hai vợ chồng. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì ông Nguyễn Tất H có xây một móng nhà



nhưng ông T tranh chấp nên ông H không xây nữa. Hiện tại ông bà không ở trên đất. Bà thống nhất với lời khai của ông Lê Văn T2 về quá trình nhận chuyển nhượng quyền sử dụng phần diện tích đất, về hiện trạng quyền sử dụng đất khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà không có yêu cầu nào khác, bà đã ủy quyền cho ông Lê Văn T2 tham gia tố tụng tại Tòa án các cấp, mọi lời trình bày và quyết định của ông T2 đều là quyết định của bà, bà không có khiếu nại gì. Bà H1 xin được vắng mặt tại các buổi làm việc, hòa giải, công khai chứng cứ và phiên tòa tại Tòa án các cấp.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện LT trình bày với nội dung:*

Về hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) số AO 464832 cấp ngày 12/6/2009 ghi tên ông Đặng Hồng Ph do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đông Nai – Chi nhánh LT cung cấp thể hiện như sau:

+ Về nguồn gốc đất: Đất thuộc thửa 760, tờ bản đồ số 05, xã LP có diện tích 2.243m<sup>2</sup>, loại đất ONT + CLN đã được UBND huyện LT cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số AD 366144 cấp ngày 19/9/2005 ghi tên ông (bà) Đặng Hồng Ph. Ngày 30/3/2009, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện LT có Biên bản về việc đo đạc xác định ranh mốc ranh và hình thể khu (thửa) đất để đăng ký cấp giấy chứng nhận QSDĐ của ông (bà) Đặng Hồng Ph. Theo sơ đồ phát họa thửa A (được trích đo từ thửa 130, 131, 149), tờ bản đồ số 19, diện tích 2.035m, loại đất ONT + CLN. Biên bản được UBND xã LP xác nhận ngày 03/4/2009. Ngày 12/5/2009, ông Đặng Hồng Ph làm Đơn xin cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên theo tài liệu bản đồ mới. Ngày 19/5/2009, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện LT xuất Trích lục và đo tách thửa đất (khu đất) bản đồ địa chính số 1712/2009 của thửa đất trên. Theo đó, số thửa chính thức là thửa 175, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.035m<sup>2</sup> (phần diện tích này được cấp đổi thay thế diện tích thửa 760, tờ bản đồ số 05 cũ). Ngày 20/5/2009, UBND xã LP có Tờ trình số 272/TTr-UBND.ĐC về việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đặng Hồng Ph trình UBND huyện LT, phòng Tài nguyên và Môi trường xem xét cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đặng Hồng Ph. Theo đó, diện tích giảm 208m<sup>2</sup> là do trước đây đo đạc sai ranh giới thửa đất. Ngày 04/6/2009, Văn phòng Đăng ký QSDĐ huyện LT thẩm tra hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đặng Hồng Ph là hồ sơ lập đúng theo quy định trình phòng Tài nguyên và Môi trường xem xét giải quyết. Ngày 05/6/2009, phòng Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 2083/TTr- TNMT về việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã LP đề nghị UBND huyện LT cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ cho 01 trường hợp đủ điều kiện (ông Đặng Hồng Ph).

Ngày 12/6/2009, ông Đặng Hồng Ph được UBND huyện áp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ số AO 464832 với diện tích 2.035m<sup>2</sup>, thuộc thửa 175, tờ bản đồ số 19, loại đất ONT+ CLN.

Qua kiểm tra, rà soát hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ số AO 464832 cấp ngày 12/6/2009 ghi tên ông Đặng Hồng Ph là đảm bảo về trình tự thủ tục quy định.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 45/2023/DS-ST ngày 31/8/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trịnh Văn Nh về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”:

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 464832 do Ủy ban nhân dân huyện LT cấp ngày 12/6/2009 cho ông Đặng Hồng Ph đối với thửa đất số 175, tờ bản đồ số 19 xã LP, huyện LT;

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/01/2012 giữa ông Đặng Hồng Ph và anh Nguyễn Tất H đối với diện tích đất 800m<sup>2</sup> (trong đó có 150m<sup>2</sup> đất thổ cư) thuộc thửa 175, tờ bản đồ số 19 xã LP, huyện LT;

+ Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/12/2009 giữa ông Đặng Hồng Ph và ông Trịnh Đình T đối với diện tích đất 52,6m<sup>2</sup> đất mở đường.

+ Công nhận cho ông Lê Văn T quyền sử dụng diện tích đất 652,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 175, tờ bản đồ số 19, xã LP, huyện LT được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 4, 5, 6, 13, 14, 1) theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 2119/2014 ngày 13/10/2014 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh LT.

+ Công nhận cho ông Trịnh Văn Nh quyền sử dụng diện tích đất 652,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 175, tờ bản đồ số 19, xã LP, huyện LT được giới hạn bởi các mốc (6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 6) theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 2119/2014 ngày 13/10/2014 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh LT.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Tất H và ông Lê Văn T2 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/01/2012 với ông Đặng Hồng Ph:

+ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/01/2012 giữa ông Nguyễn Tất H với ông Đặng Hồng Ph là vô hiệu.

+ Buộc ông Đặng Hồng Ph phải thanh toán cho ông Nguyễn Tất H và ông Lê Văn T2 tổng số tiền là 1.304.000.000đ (một tỷ ba trăm lẻ bốn triệu đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 10/9/2023, bị đơn ông Đặng Hồng Ph có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn T và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Văn Nh.

### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Bị đơn ông Đặng Hồng Ph xác định cụ thể kháng cáo của ông Ph là yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn T và bác yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Văn Nh; các quyết định còn lại của bản án sơ thẩm thì ông Ph không có kháng cáo.

*Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tiến hành tố tụng giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật; các đương sự và người đại diện hợp pháp của đương sự có mặt tại phiên tòa đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.*

*Về nội dung yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đặng Hồng Ph;*

Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử vụ án là có căn cứ, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ của vụ án, đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Đặng Hồng Ph kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ nào mới nên không có cơ sở để chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Ph, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Đơn kháng cáo của bị đơn ông Đặng Hồng Ph nộp trong thời hạn và đúng thủ tục theo quy định pháp luật nên hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, có các đương sự vắng mặt nhưng không thuộc trường hợp phải hoãn phiên tòa nên Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét, thẩm tra và tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:*

[1] *Về tố tụng:* Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền và thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Xét nội dung yêu cầu kháng cáo của ông Đặng Hồng Ph như sau:*

[2.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T và yêu cầu độc lập của ông Trịnh Văn Nh về việc yêu cầu Tòa án công nhận cho ông T được quyền sử dụng diện tích đất 652,5m<sup>2</sup> và công nhận cho ông Nh được quyền sử dụng

diện tích đất 652,5m<sup>2</sup> thuộc thửa số 175, tờ bản đồ số 19 xã LP, huyện LT, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy;

[2.1a] Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Đặng Hồng Ph và các đương sự là các ông Bùi Văn C1, Hồ Năng Nh1 đã có những lời khai có cùng nội dung thừa nhận ông C1 và ông Nh1 có nhận chuyển nhượng của ông Ph diện tích đất 1.000m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 946, tờ bản đồ số 5, xã LP với giá 35.000.000đ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Trần Thanh L cấp ngày 16/7/1999 chưa sang tên cho ông Ph (BL 83). Hai bên ký kết “Giấy bán đất” viết tay ngày 24/7/2003 (BL 20, 21). Do đất có đường đi xấu, ông Ph hứa sẽ làm đường đi nhưng làm không được nên ông Nh1, ông C1 không mua nữa mà nhượng quyền mua lại cho ông Lê Văn T và ông Trịnh Văn Nh, mỗi người góp ½ để mua. Đồng thời, ông Ph đồng ý sang nhượng thêm cho ông T và ông Nh 300m<sup>2</sup> đất ở nông thôn cùng thửa 946, tờ bản đồ số 5 với giá 30.000.000đ, tổng cộng diện tích đất chuyển nhượng là 1.300m<sup>2</sup> (trong đó có 300m<sup>2</sup> đất ở) với giá 65.000.000đ. Ông T đã giao tiền cho ông Ph 06 (sáu) lần, từ ngày 24/7/2003 đến ngày 29/3/2004 tổng cộng 65.000.000đ, ông Ph thừa nhận đã ký nhận số tiền trên ở phía sau tờ “Giấy bán đất” bản gốc tại BL 20, 21. Ngoài ra, ông Nh còn đưa thêm cho ông Ph 100.000.000đ.

[2.1b] Hơn nữa, ông Đặng Hồng Ph còn có Bản tường trình ngày 26/3/2012 (BL 199) về việc ông Ph, ông C1, ông Nh1 và ông Trịnh Văn Nh có thỏa thuận ký kết tờ “Giấy mua bán đất bổ xung” có ông Lê Thanh B1 ký tên làm chứng, trong đó có nội dung ông Ph thừa nhận: *Vào năm 2003, ông Ph có bán cho ông C1 và ông Nh1 một miếng đất 1.000m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 175, tờ bản đồ số 19, xã LP, nhưng ông C1 và ông Nh1 không mua nữa mà để cho Lê Văn T và ông Trịnh Văn Nh, mỗi người góp nửa số tiền cùng đứng ra mua thay cho ông C1 và ông Nh1 1.000m<sup>2</sup> đó và mua thêm 300m<sup>2</sup> nữa cùng thửa, cụ thể ông T 650m<sup>2</sup> và ông Nh 650m<sup>2</sup>. Ông Nh đã đưa đủ tiền cho ông T để ông T đưa đủ tiền cho ông Ph ở Giấy mua bán đất của ông Nh1 và ông C1 với ông Ph. Thêm nữa, tại “Giấy mua bán đất bổ xung” có ghi các cam kết tự nguyện cụ thể: Ông Nh1 và ông C1 cam kết không thưa kiện với ông Ph. Ông Ph có trách nhiệm làm giấy chuyển QSDĐ giao cho ông Nh 650m<sup>2</sup> và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0464832 cho ông Nh toàn quyền quản lý. Ông Ph có đề nghị ông T rút đơn kiện thì ông Ph tách thửa cho ông T 650m<sup>2</sup> (BL 200).*

[2.1c] Hồ sơ vụ án thể hiện, ông Đặng Hồng Ph được UBND huyện LT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 366144 ngày 19/9/2005 đối với thửa 760, tờ bản đồ 05 xã LP diện tích 2.243m<sup>2</sup>, trong đó có 300m<sup>2</sup> đất ONT + 1.943m<sup>2</sup> đất CLN (BL 305). Đến ngày 12/5/2009, ông Ph làm đơn xin cấp đổi thửa 760, tờ bản đồ 05 nêu trên theo bản đồ địa chính mới là thửa 175, tờ bản đồ số 19 (BL 311). Theo đó, ông Ph được UBND huyện LT cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 464832 ngày 12/6/2009 đối với thửa 175, tờ bản đồ số 19 xã LP với diện tích 2.035m<sup>2</sup>, trong đó có 300m<sup>2</sup> đất ONT + 1.735m<sup>2</sup> đất CLN; diện tích cấp đổi bị giảm 208m<sup>2</sup> là do trước đây đo đạc sai ranh giới thửa đất (BL 306, 309).

[2.1d] Với các tài liệu, chứng cứ nêu trên có đủ cơ sở xác định, ban đầu ông C1, ông Nh1 nhận chuyển nhượng đất của ông Ph; nhưng sau đó các bên, trong đó có ông Ph, đã đồng ý ký kết văn bản chuyển giao quyền, nghĩa vụ nhận chuyển nhượng đất cho ông T và ông Nh. Việc chuyển giao quyền, nghĩa vụ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đã được ông Ph, ông C1, ông Nh1, ông T, ông Nh tự nguyện thỏa thuận và cùng nhau ký kết văn bản. Mặc dù văn bản này không có chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nhưng ông Ph đã nhận đủ 100% số tiền chuyển nhượng đất từ phía ông T, ông Nh nên căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 (có hiệu lực từ ngày 01/01/2017) thì hợp đồng trong trường hợp này không bị vô hiệu do vi phạm về hình thức. Thời điểm ký kết hợp đồng vào năm 2003 ông Ph chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng đến năm 2005 ông Ph đã được cấp giấy nên không bị xem là vô hiệu do vi phạm nội dung theo hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐHT ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Ông T và ông Nh cũng đã nhận đất để quản lý, sử dụng từ năm 2003 đến nay mặc dù chưa xây dựng công trình kiên cố trên đất. Việc chuyển giao quyền, nghĩa vụ này hợp pháp vì phù hợp với quy định từ Điều 315 đến Điều 322 Bộ luật Dân sự năm 1995, nay là từ Điều 365 đến Điều 370 Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định, việc chuyển giao hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 1.300m<sup>2</sup> đất giữa ông T, ông Nh với ông Ph là hợp pháp cần phải công nhận và Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định công nhận cho ông T và ông Nh được quyền sử dụng diện tích đất này, trong đó ông T được quyền sử dụng 652,5m<sup>2</sup> và ông Nh được quyền sử dụng 652,5m<sup>2</sup>, là có căn cứ.

[2.1đ] Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ nêu trên Hội đồng xét xử phúc thẩm có đủ cơ sở nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử và quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trịnh Văn Nh, là đúng. Ông Đặng Hồng Ph kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ mới nên không có cơ sở chấp nhận.

[3] Từ những nhận định và căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận quan điểm đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, không chấp nhận kháng cáo của ông Ph; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm cho đương sự kháng cáo ông Đặng Hồng Ph do là người cao tuổi được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật theo quy định.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

**1-** Không chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Hồng Ph; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 45/2023/DS-ST ngày 31/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai:

Căn cứ vào các Điều 26, 34, 37, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 184, khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự 2015,

Căn cứ các Điều 149, 155, 429, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 100, 106, 166, 203 Luật Đất đai năm 2003; Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trịnh Văn Nh về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”:

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 464832 do Ủy ban nhân dân huyện LT cấp ngày 12/6/2009 cho ông Đặng Hồng Ph đối với thửa đất số 175, tờ bản đồ số 19 xã LP, huyện LT;

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/01/2012 giữa ông Đặng Hồng Ph và anh Nguyễn Tất H đối với diện tích đất 800m<sup>2</sup> (trong đó có 150m<sup>2</sup> đất thổ cư) thuộc thửa 175, tờ bản đồ số 19 xã LP, huyện LT;

+ Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/12/2009 giữa ông Đặng Hồng Ph và ông Nguyễn Mạnh T đối với diện tích đất 52,6m<sup>2</sup> đất mở đường.

+ Công nhận cho ông Lê Văn T quyền sử dụng diện tích đất 652,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 175, tờ bản đồ số 19, xã LP, huyện LT được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 4, 5, 6, 13, 14, 1) theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 2119/2014 ngày 13/10/2014 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh LT.

+ Công nhận cho ông Trịnh Văn Nh quyền sử dụng diện tích đất 652,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 175, tờ bản đồ số 19, xã LP, huyện LT được giới hạn bởi các mốc (6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 6) theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 2119/2014 ngày 13/10/2014 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh LT.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Tất H và ông Lê Văn T2 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/01/2012 với ông Đặng Hồng Ph:

+ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/01/2012 giữa ông Nguyễn Tất H với ông Đặng Hồng Ph là vô hiệu.

+ Buộc ông Đặng Hồng Ph phải thanh toán cho ông Nguyễn Tất H và ông Lê Văn T2 tổng số tiền là 1.304.000.000đ (một tỷ ba trăm lẻ bốn triệu đồng).

#### 4. Về chi phí tố tụng:

+ Ông Đặng Hồng Ph phải thanh toán cho ông Lê Văn T số tiền 11.177.000đ (mười một triệu một trăm bảy mươi bảy nghìn đồng) chi phí đo vẽ và thẩm định giá;

+ Chi phí xem xét và thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá lần 03 là 49.450.000đ ông H và ông T2 phải chịu (đã nộp đủ).

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thanh toán theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.*

#### 5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Lê Văn T2 phải chịu 300.000đ; nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông T2 đã nộp theo Biên lai thu tiền số 001089 ngày 12/9/2017 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai; ông T2 đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Nguyễn Tất H phải chịu 300.000đ; nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông H đã nộp theo Biên lai thu tiền số 001090 ngày 12/9/2017 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai; ông H đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Lê Văn T phải chịu 77.675.000đ (bảy mươi bảy triệu sáu trăm bảy mươi lăm nghìn đồng); nhưng được trừ vào số tiền 5.042.500đ tạm ứng án phí ông T đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0004626 ngày 23/8/2010 và 200.000đ theo Biên lai thu tiền số 008949 ngày 15/8/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện LT; ông T còn phải nộp tiếp số tiền 72.432.500đ (Bảy mươi hai triệu bốn trăm ba mươi hai nghìn năm trăm đồng).

+ Ông Trịnh Văn Nh phải chịu 77.675.000đ (bảy mươi bảy triệu sáu trăm bảy mươi lăm nghìn đồng); nhưng được trừ vào số tiền 5.000.000đ tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông Nh đã nộp theo Biên lai thu tiền số 007866 ngày 25/6/2014 và 200.000đ theo Biên lai thu tiền số 008948 ngày 15/8/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện LT; ông Nh còn phải nộp tiếp số tiền 72.475.000đ (bảy mươi hai triệu bốn trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

**2- Về án phí dân sự phúc thẩm:** Miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm cho đương sự kháng cáo ông Đặng Hồng Ph.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người

phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, có quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án Dân sự năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2014.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 30 tháng 8 năm 2024./.

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS huyện LT, tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP, NTHN (28b).

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

**Đỗ Đình Thanh**