

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Bản án số: 73/2025/DS-PT  
Ngày 11- 4 - 2025  
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất  
và hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất

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

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Đỗ Thị Thắm

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Thanh

Ông Nguyễn Văn Hiệp

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thúy Nga là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa:** Bà Lữ Thị Xuân Dương – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 193/2024/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2024 về tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 294/2024/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 36/2025/TLPT-DS ngày 04 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn Đ; cư trú tại: Tổ H, khu V, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định. (Có mặt)

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Lệ N; cư trú tại: Số F đường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn Đ (văn bản ủy quyền ngày 29/11/2023). (Có mặt)

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Thành S (có mặt)

2. Ông Huỳnh Tân T (có mặt)

Ông S và ông Thành đồng cư trú tại: Tổ H, khu V, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

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

1. Bà Nguyễn Thị Hà T1 (vắng mặt)

2. Bà Trần Thị Thúy P (có mặt)

3. Ông Trần Minh T2 (vắng mặt)

4. Ông Trần Minh T3 (vắng mặt)

5. Bà Võ Thị C (vắng mặt)

6. Anh Huỳnh T4 (vắng mặt)

7. Anh Huỳnh T5 (vắng mặt)

8. Chị Huỳnh Thị Thi T6 (có mặt)

Đồng cư trú tại: Tổ H, khu V, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

*Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Trần Văn Đ; cư trú tại: Tổ H, khu V, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định là người đại diện hợp pháp của anh Trần Minh T3 (anh T3 bị mất năng lực hành vi dân sự). (Có mặt)

9. Ông Hà Văn T7 (vắng mặt)

10. Bà Trần Thị M (vắng mặt)

Đồng cư trú tại: Thôn H, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Huỳnh Tân T.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn ông Trần Văn Đ và người đại diện theo ủy quyền của ông Đ là bà Nguyễn Thị Lệ N thống nhất trình bày:*

Thửa đất số 722, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.541m<sup>2</sup> đất lúa tại tổ H, khu V, phường N, thành phố Q (viết tắt là thửa đất số 722) (theo Bản đồ đo đạc năm 2001 là thửa đất số 37, tờ bản đồ số 17 – viết tắt là thửa đất số 37) được Ủy ban nhân dân thành phố Q (viết tắt là UBND thành phố) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01419 QSDĐ/L3 ngày 03/12/1994 cho hộ gia đình ông Trần Văn Đ (viết tắt là GCN số 01419).

Ngày 07/12/2009, ông Đ và ông Nguyễn Thành S có thỏa thuận hoán đổi đất ruộng để canh tác nhưng không phù hợp với quy định pháp luật. Vì vậy, việc hoán

đổi giữa hai bên không thực hiện như ban đầu, diện tích đất ruộng của ai thì người đó canh tác theo quy định. Tuy nhiên, sau đó ông S đã tự ý chuyển nhượng cho ông Huỳnh Tân T một phần diện tích đất khoảng 60m<sup>2</sup> thuộc GCN số 01419, ông T đã xây dựng nhà ở trên phần diện tích đất này. Ông Đ đã nhiều lần gửi đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân phường N (viết tắt là UBND phường N) và ngày 10/12/2020, UBND phường N đã tiến hành hòa giải thành nhưng ông S vẫn không thực hiện theo kết quả hòa giải của UBND phường N.

Theo đơn khởi kiện ban đầu, ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông S phải trả lại diện tích khoảng 60m<sup>2</sup> đất. Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc vào ngày 26/01/2024, phần diện tích đất mà ông T xây dựng nhà trái phép là 24,3m<sup>2</sup> nên ông Đ thay đổi yêu cầu khởi kiện là buộc ông S trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 24,3m<sup>2</sup> tại thửa đất số 722 (nay là thửa đất số 37) và yêu cầu ông T phải tháo dỡ những công trình xây dựng trái phép trên đất.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông S, ông Đ đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

*Bị đơn ông Nguyễn Thành S trình bày:*

Ngày 07/12/2009, ông và ông Trần Văn Đ có hoán đổi diện tích 1.541m<sup>2</sup> đất lúa thuộc thửa đất số 37 (theo Bản đồ đo đạc năm 2001) được UBND thành phố cấp GCN số 01419 đứng tên Trần Văn Đ với thửa đất số 617, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.588m<sup>2</sup> đất lúa tại tổ H, khu vực 4, phường N (viết tắt là thửa đất số 617) được UBND thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01382/QSĐĐ/L3 ngày 03/12/1994 (viết tắt là CGN số 01382) đứng tên ông Nguyễn Tấn P1 (cha ruột ông), hoán đổi bằng giấy viết tay.

Sau đó, hai bên đã canh tác trên thửa đất hoán đổi nêu trên. Đến tháng 8/2020, ông Đ làm thủ tục gia hạn thời hạn sử dụng đối với thửa đất do ông đứng tên nhưng không được vì có xây dựng công trình trên đất nông nghiệp. Do đó, hai bên xảy ra tranh chấp và được UBND phường N giải quyết. Ngày 29/10/2020, UBND phường N xác nhận hai hộ không được canh tác trên thửa đất hoán đổi mà vẫn sử dụng, canh tác trên thửa đất như ban đầu. Như vậy, ông và ông Đ không còn hoán đổi đất cho nhau, ông đã trả lại đất cho ông Đ như thỏa thuận.

Trong quá trình hoán đổi đất, do ông T có nhu cầu coi nhà ở và sử dụng trên diện tích đất lúa mà ông đã hoán đổi của ông Đ nên ngày 27/7/2017, ông có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T diện tích 20m<sup>2</sup> (dài 10m x rộng 2m) đất lúa thuộc thửa đất số 37, giá chuyển nhượng là 12.000.000 đồng. Ông T giao tiền cho ông gồm 02 đợt: Đợt 1 giao 5.000.000 đồng vào thời điểm viết giấy ngày 27/7/2017 và đợt 2 giao số tiền còn lại 7.000.000 đồng sau 02 tháng so với đợt 1 (ông không nhớ cụ thể ngày tháng). Hai bên có viết giấy chuyển nhượng đất nhưng không có xác nhận của chính quyền địa phương. Đến tháng 9/2017, ông T bị UBND phường N lập biên bản vi phạm hành chính do có hành vi xây dựng công trình trái phép trên đất lúa. Trong

quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc vào ngày 26/01/2024, phần diện tích đất mà ông T xây dựng nhà trái phép là 53m<sup>2</sup> nhưng phần xây dựng trên thửa đất của ông Đ khoảng 24,3m<sup>2</sup>.

Ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Đ về việc yêu cầu ông phải trả lại diện tích 24,3m<sup>2</sup> đất đã lấn chiếm tại thửa đất số 37 và đồng thời, buộc ông T phải tháo dỡ những hạng mục công trình xây dựng trái phép trên đất. Đồng thời, ông yêu cầu Toà án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông S lập ngày 27/7/2017 vô hiệu vì Hợp đồng viết tay, diện tích đất chuyển nhượng là phần đất ruộng. Ông đồng ý trả lại 12.000.000 đồng mà ông đã nhận từ ông T và tự nguyện bồi thường cho ông T 20.000.000 đồng nếu ông T tháo dỡ công trình phụ đã xây dựng trên phần đất nói trên, trả lại diện tích đất cho ông Đ.

*Bị đơn ông Huỳnh Tân T trình bày:*

Ông thống nhất với nội dung trình bày của ông S về nội dung thoả thuận và hình thức Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông S lập ngày 27/7/2017. Ông đã giao tiền cho ông S thành 02 đợt với số tiền 12.000.000 đồng như ông S đã trình bày.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông đã xây dựng công trình phụ trên phần đất chuyển nhượng và sử dụng ổn định từ đó đến năm 2021, giữa ông S và ông Đ khởi kiện tranh chấp đất, trong đó có phần diện tích đất mà ông S đã chuyển nhượng cho ông. Khi ông được UBND phường N mời đến làm việc thì ông mới biết diện tích đất nói trên là của ông Đ do ông S hoán đổi từ ông Đ. Đối với diện tích 24,3m<sup>2</sup> đất nhận chuyển nhượng trên là của vợ chồng ông. Vợ ông là bà Hà Thị H (chết ngày 14/01/2022). Vợ chồng ông có 03 người con là Huỳnh T4, Huỳnh T5 và Huỳnh Thị Thi T6. Cha mẹ vợ ông là ông Hà Văn T7 và bà Trần Thị M không có ý kiến gì về việc tranh chấp này.

Ông không đồng ý yêu cầu của ông Đ về việc yêu cầu ông S phải trả lại diện tích 24,3m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 722 (nay là thửa đất số 37) và buộc ông phải tháo dỡ những công trình xây dựng trái phép trên đất vì việc hoán đổi diện tích đất nói trên là giữa ông Đ với ông S không liên quan gì đến ông. Đồng thời, ông không đồng ý với yêu cầu của ông S về việc yêu cầu Toà án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và ông ký ngày 27/7/2017 vô hiệu vì tại Giấy chuyển nhượng đất ngày 27/7/2017 do ông S viết với nội dung nếu sau này có ai tranh chấp thì ông S sẽ chịu hoàn toàn trách nhiệm.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông bà Nguyễn Thị Hà T1, Trần Thị Thúy P, Trần Minh T2 và Trần Minh T3 thống nhất trình bày:*

Các ông bà là vợ và con của ông Trần Văn Đ. Theo Quyết định sơ thẩm giải quyết việc dân sự số 13/2023/QĐST-DS ngày 29/11/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn thì ông T3 là người mất năng lực hành vi dân sự và ông Đ (cha ruột ông T3) là người giám hộ đương nhiên của ông T3.

Những người nêu trên thống nhất với nội dung trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông Đ. Ngoài ra, không ai có trình bày hoặc yêu cầu độc lập nào khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Võ Thị C trình bày:*

Bà là vợ của ông Nguyễn Thành S. Bà thống nhất với nội dung trình bày và yêu cầu của ông S. Ngoài ra, bà không có trình bày hoặc yêu cầu độc lập nào khác.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông bà Huỳnh T4, Huỳnh T5, Huỳnh Thị Thi T6, Hà Văn T7 và bà Trần Thị M thống nhất trình bày:*

Các ông bà T6, T5 và T7 thống nhất với nội dung trình bày và yêu cầu của ông T. Ngoài ra, bà không có trình bày hoặc yêu cầu độc lập nào khác.

Ông T4 và bà M đã được Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng không đến Tòa án để khai báo, hòa giải và tại phiên tòa, vắng mặt không lý do.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 294/2024/DS-ST ngày 28/9/2024, Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn quyết định:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn Đ.

Buộc ông Nguyễn Thành S trả lại diện tích đất là 24,3m<sup>2</sup> tại thửa đất số 722 (nay là thửa đất số 37) cho hộ ông Trần Văn Đ.

Buộc ông Huỳnh Tân T phải tháo dỡ những hạng mục công trình xây dựng trái phép trên diện tích 24,3m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 722 (nay là thửa đất số 37). Giới cận: Phía Đông giáp nhà ông Huỳnh Tân T; phía Nam và phía Tây giáp ruộng ông Trần Văn Đ; phía Bắc giáp nhà D đường Đ, thành phố Q (có Trích đo địa chính thửa đất kèm theo, ký hiệu phần B trên bản trích đo)

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thành S.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết vào ngày 27/7/2017 giữa ông Nguyễn Thành S và ông Huỳnh Tân T vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Thành S và bà Võ Thị C có nghĩa vụ thanh toán cho ông Huỳnh Tân T và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Hà Thị H là anh Huỳnh T4, anh Huỳnh T5, chị Huỳnh Thị Thi T6, ông Hà Văn T7 và bà Trần Thị M số tiền 56.368.000 đồng (trong đó số tiền hoàn trả là 12.000.000 đồng và số tiền bồi thường thiệt hại là 44.368.000 đồng). Ông Huỳnh Tân T là người đại diện nhận số tiền này.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, quyền nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03/10/2024, ông T có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm; cụ thể:

- Xem xét lại số tiền mua bán đất 12.000.000 đồng vợ chồng ông S và bà C hoàn trả cho gia đình ông vì hiện nay giá trị phần diện tích đất chuyển nhượng đã tăng nên tiền đất hoàn trả lại phải tăng theo.

- Yêu cầu làm rõ diện tích đất hộ ông Đ hiện nay đang quản lý, sử dụng thiếu bao nhiêu thì ông trả bấy nhiêu.

- Yêu cầu cho ông giữ nguyên hiện trạng nhà đất đang tranh chấp như hiện nay và ông đồng ý thương lượng với ông Đ về việc mua phần diện tích đang tranh chấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đ và ông S giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; ông T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo nêu trên.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Tân T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về sự vắng mặt của các bên đương sự: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hà T1, ông Trần Minh T2, bà Võ Thị C, anh Huỳnh T4, anh Huỳnh T5, ông Hà Văn T7 và bà Trần Thị M có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người nói trên.

[2] Xét kháng cáo của ông Huỳnh Tân T, thấy rằng:

[2.1] Thửa đất số 722, diện tích 1.541m<sup>2</sup> đất lúa (theo Bản đồ đo đạc năm 2001 là thửa đất số 37) được UBND thành phố cấp GCN số 01419 QSDD/L3 ngày 03/12/1994 cho hộ gia đình ông Trần Văn Đ.

Thửa đất số 617, diện tích 1.588m<sup>2</sup> được UBND thành phố cấp GCN số 01382/QSDD/L3 ngày 03/12/1994 đứng tên ông Nguyễn Tấn P1 (cha ruột ông Nguyễn Thành S).

Ngày 07/12/2009, ông S và ông Đ thỏa thuận hoán đổi 02 thửa đất trên, hai bên hoán đổi ruộng bằng giấy viết tay và chưa được cơ quan có thẩm quyền chứng nhận. Sau đó, hai bên đã canh tác trên 02 thửa đất đã hoán đổi.

Ngày 27/7/2017, ông S có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Huỳnh Tân T diện tích 20m<sup>2</sup> (dài 10m x rộng 2m) đất lúa thuộc thửa đất số 37, giá chuyển nhượng là 12.000.000 đồng. Ông T giao tiền cho ông S gồm 02 đợt: Đợt 1 giao 5.000.000 đồng vào thời điểm viết giấy ngày 27/7/2017 và đợt 2 giao số tiền còn lại 7.000.000

đồng sau 02 tháng so với đợt 1. Hai bên có viết giấy chuyển nhượng đất nhưng không có xác nhận của chính quyền địa phương.

Việc chuyển nhượng đất giữa ông T với ông S theo giấy chuyển nhượng ngày 27/7/2017 không được công chứng, chứng thực theo quy định nên đã vi phạm hình thức của hợp đồng quy định tại Điều 502 của Bộ luật Dân sự và khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013. Mặt khác, diện tích chuyển nhượng giữa hai bên là 20m<sup>2</sup> đất lúa là không đủ điều kiện tách thửa theo khoản 2 Điều 3 của Quyết định số 40/2014/QĐ-UBND ngày 25/12/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh B quy định diện tích đất tối thiểu được tách thửa trên địa bàn tỉnh Bình Định (Diện tích tối thiểu của một thửa đất nông nghiệp sau khi tách thửa là 300m<sup>2</sup>). Từ những căn cứ nêu trên, có cơ sở để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/7/2017 giữa ông S và ông T vô hiệu do không tuân thủ về hình thức và do có đối tượng không thể thực hiện được quy định tại Điều 129 và 408 của Bộ luật Dân sự.

Căn cứ Điều 131 của Bộ luật Dân sự thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự giữa các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập và khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì được nhận. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/7/2017 giữa ông S và ông T vô hiệu nên ông S và ông T hoàn trả lại cho nhau những gì được nhận tức ông S trả lại cho ông T 12.000.000 đồng tiền mua đất và ông T trả lại phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng từ ông S.

Do ông S thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Đ về việc yêu cầu ông phải trả lại diện tích 24,3m<sup>2</sup> đất đã lấn chiếm tại thửa đất số 37 và đồng thời, buộc ông T phải tháo dỡ những hạng mục công trình xây dựng trái phép trên đất nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ và chấp nhận yêu cầu của ông S là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.2] Tại thời điểm chuyển nhượng, cá nhân ông T đã biết phần diện tích đất chuyển nhượng là đất lúa (đất nông nghiệp), không được phép xây dựng trên đất nông nghiệp và từ trước đến nay, ông T cũng chưa thực hiện việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp.

Ngoài ra, năm 2017, ông T có hành vi xây dựng công trình trên đất lúa, đã bị UBND phường N lập Biên bản vi phạm hành chính số 53/BB-VPHC ngày 14/9/2017 đối với ông T7 do đã có hành vi tự ý tháo dỡ nhà cũ xây dựng nhà mới trên nền móng cũ không có giấy phép của cấp có thẩm quyền tại thửa đất số 29, tờ bản đồ số 17 (đất ở theo Bản đồ năm 2001) và coi nói ra phía sau xây dựng nhà ở trên đất lúa tại thửa đất số 30, 37, tờ bản đồ số 17 giao quyền sử dụng cho hộ ông Đ (theo Bản đồ năm 2001). UBND thành phố đã ban hành Quyết định số 6985/QĐ-XPVPHC ngày 22/9/2017 về việc xử phạt vi phạm hành chính về lĩnh vực đất đai và xây dựng, Quyết định số 584/QĐ-CCXP ngày 29/01/2019 về việc cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính nêu trên đối với

ông T. Như vậy, việc xây dựng nhà ở, công trình trên phần diện tích đất nông nghiệp là do lỗi hoàn toàn của ông T. Tuy nhiên, ông S tự nguyện bồi thường cho ông T 20.000.000 đồng nếu ông T tháo dỡ công trình phụ đã xây dựng trên phần đất nói trên, trả lại diện tích đất cho ông Đ là có lợi cho ông T, đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của ông T.

Ông T kháng cáo yêu cầu xem xét lại số tiền mua bán đất 12.000.000 đồng vợ chồng ông S và bà C hoàn trả cho gia đình ông vì hiện nay giá trị phần diện tích đất chuyên nhượng đã tăng nên tiền đất hoàn trả lại phải tăng theo; yêu cầu làm rõ diện tích đất hộ ông Đ hiện nay đang quản lý, sử dụng thiếu bao nhiêu thì ông trả bấy nhiêu và yêu cầu cho ông giữ nguyên hiện trạng nhà đất đang tranh chấp như hiện nay và ông đồng ý thương lượng với ông Đ về việc mua phần diện tích đang tranh chấp là không phù hợp với các quy định của pháp luật và phân tích nêu trên nên không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Căn cứ quy định tại khoản 1 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 thì ông T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; được trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0000765 ngày 08/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn.

[4] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Huỳnh Tân T, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Tân T. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.
2. Về án phí phúc thẩm: Ông Huỳnh Tân T phải chịu 300.000 đồng; được trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0000765 ngày 08/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.
3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Định (1);

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**



- Tòa án nhân dân TP.Quy Nhơn (1);
- Chi cục THADS TP.Quy Nhơn (1);
- Các đương sự (14);
- Lưu: HCTP, Tòa Dân sự, hồ sơ vụ án (3).

**Đỗ Thị Thắm**