

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 194/2023/DS-PT  
Ngày 23-8-2023  
V/v tranh chấp đòi quyền sử dụng  
đất; bồi thường thiệt hại do tài sản  
bị xâm phạm

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Bà Ngô Ngọc Phi.

**Các Thẩm phán:** Bà Phạm Thị Minh Châu;  
Ông Nguyễn Hoàng Thám.

**Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Bé Thơ – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:**  
Ông Huỳnh Thanh Phước – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 151/2023/TLPT-DS ngày 28 tháng 6 năm 2023 về tranh chấp đòi quyền sử dụng đất; bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 102/2023/DS-ST ngày 11 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 180/2023/QĐ-PT ngày 14 tháng 7 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 217/2023/QĐ-PT ngày 03 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Lê Hoài N, sinh năm 1992; nơi cư trú: Số 18/9A, khóm T, phường T, thành phố X, tỉnh An Giang (có mặt).

- **Bị đơn:** Ông Phạm Thanh S, sinh năm 1975; nơi cư trú: Tổ 10, ấp T, xã M, huyện P, tỉnh An Giang (có mặt).

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

1. Ông Lê Cao C, sinh năm 1984 (vắng mặt);

2. Bà Huỳnh Thị Tuyền Th, sinh năm 1990 (vắng mặt);

Cùng nơi cư trú: Số 290B, đường V, phường L, thành phố X, tỉnh An Giang.

3. Bà Lê Thị Mộng T, sinh năm 1981 (vắng mặt);

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Mộng T:* Ông Phạm Thanh S, sinh năm 1975; nơi cư trú: Tổ 10, ấp T, xã M, huyện P, tỉnh An Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 22/8/2023) (có mặt).

4. Chị Phạm Thị Ngọc T, sinh năm 2004 (vắng mặt);

5. Anh Phạm Thanh G, sinh năm 2012 (vắng mặt);

*Người đại diện theo pháp luật của anh Phạm Thanh G là:* Ông Phạm Thanh S, sinh năm 1975 (có mặt) và bà Lê Thị Mộng T, sinh năm 1981 (vắng mặt);

Cùng nơi cư trú: Tổ 10, ấp T, xã M, huyện P, tỉnh An Giang.

- *Người kháng cáo:* Ông Phạm Thanh S là bị đơn trong vụ án.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 13/5/2021; đơn khởi kiện bổ sung ngày 14/5/2021; bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Hoài N (sau đây gọi tắt là ông N) trình bày:*

Tháng 7/2020, qua giới thiệu của người quen, ông N được biết ông Phạm Thanh S (sau đây gọi tắt là ông S) có 02 căn nhà (tại xã M, huyện P, tỉnh An Giang) cần sang nhượng, gồm: Nhà thứ nhất diện tích ngang 09m x dài 12m, kết cấu: Nền lót gạch men, vách gỗ, cột gỗ, mái tole, gắn liền với diện tích 172,5m<sup>2</sup> đất ở thuộc thửa số 68, tờ bản đồ số 28; nhà thứ hai diện tích ngang 4m x dài 7m, kết cấu: Nền lót gạch men, vách tường, cột gỗ, mái tole, gắn liền với diện tích 43m<sup>2</sup> đất ở thuộc thửa số 72, tờ bản đồ số 28; nhà, đất do ông S đứng tên.

Ông N gặp ông S, thì ông S cho biết đã bán 02 căn nhà và đất cho ông Lê Cao C (sau đây gọi tắt là ông C), sinh năm 1984, nơi cư trú: Số 290B, đường V, phường L, thành phố X, tỉnh An Giang; ông S yêu cầu ông N liên hệ ông C mua lại 02 căn nhà và đất nêu trên; ông S hứa sẽ chuyển đi và giao 02 căn nhà, đất cho ông N kể từ ngày ông S và ông C lập hợp đồng chuyển nhượng có công chứng.

Sau đó, ông N và ông C thỏa thuận sang nhượng 02 căn nhà và đất với giá 350.000.000đ; ông N và ông C lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2020 (có công chứng); ông N đã giao số tiền 350.000.000đ cho ông C tại Văn phòng công chứng; ông C giao cho ông N bản chính 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCN QSD đất); ngày 12/8/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp 02 GCN QSD đất cho ông N diện tích

172,5m<sup>2</sup> đất ở thuộc thửa số 68, tờ bản đồ số 28 và diện tích 43m<sup>2</sup> đất ở thuộc thửa số 72, tờ bản đồ số 28.

Ngày 23/8/2020, ông N yêu cầu ông S chuyển nơi ở khác để giao 02 căn nhà và đất cho ông N nhưng ông S không đồng ý và né tránh.

Ông N nộp đơn khởi kiện yêu cầu ông S phải chuyển đi nơi khác và giao trả cho ông N 02 căn nhà gắn với 02 thửa đất nêu trên theo 02 GCN QSD đất do ông N đứng tên; yêu cầu ông S bồi thường thiệt hại tiền thuê nhà 2.000.000đ/tháng kể từ ngày 12/8/2020 đến khi xét xử.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông N rút một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu trả nhà gắn với diện tích 43m<sup>2</sup> đất ở thuộc thửa số 72, tờ bản đồ số 28. Tại các phiên hòa giải, ông N thay đổi yêu cầu khởi kiện về yêu cầu vợ chồng ông S và bà Lê Thị Mộng T (sau đây gọi tắt là bà T) phải tháo dỡ, di dời 01 căn nhà diện tích 75,6m<sup>2</sup> (kết cấu: Nền lót gạch, cột gỗ, tường xây gạch, mái tole) và mái che diện tích 36,3m<sup>2</sup> xây dựng trên diện tích 172,5m<sup>2</sup> đất; yêu cầu ông S và bà T phải trả diện tích 172,5m<sup>2</sup> đất ở thuộc thửa số 68, tờ bản đồ số 28 theo GCN QSD đất do ông N đứng tên; yêu cầu ông S và bà T phải bồi thường thiệt hại tương đương giá thuê đất 2.000.000đ/tháng, kể từ tháng 10/2020 đến khi xét xử.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông N khởi kiện bổ sung đối với chị Phạm Thị Ngọc T (sau đây gọi tắt là chị T) là con của ông S và bà T về yêu cầu ông S, bà T và chị T cùng có nghĩa vụ tháo dỡ, di tháo nhà; trả đất và bồi thường thiệt hại cho ông N.

*Theo bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông S trình bày:*

Ngày 04/11/2019, vợ chồng ông S vay 220.000.000đ của ông C, thỏa thuận lãi 8.800.000đ/tháng, vợ chồng ông S có thể chấp bản chính 02 GCN QSD đất cho ông C (có lập Biên nhận, ông C ký tên); ông C giao kết với vợ chồng ông S là lập 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng để ràng buộc trách nhiệm vợ chồng ông S đối với khoản nợ vay của ông C. Sau khi vay tiền, vợ chồng ông S có trả tiền lãi cho ông C khoảng 08 - 09 tháng, thì ông C không đến nhận tiền lãi nữa, ông S có gọi điện thoại cho ông C nhưng ông C không trả lời.

Sau đó, ông N khởi kiện ông S đến Ban ấp T và Ủy ban nhân dân xã M về yêu cầu ông S phải trả nhà và đất cho ông N, thì ông S mới biết việc ông C sang tên quyền sử dụng đất và ông C sang tên lại cho ông N; trước khi ông N tranh chấp, vợ chồng ông S không biết ông N và không gặp ông N.

Vợ chồng ông S có 01 căn nhà trên diện tích 172,5m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 68, tờ bản đồ số 28, hiện do vợ chồng ông S và 02 người con là chị T và anh G cùng sống chung nhà. Ông S không quản lý diện tích 43m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 72, tờ bản đồ số 28.

Nay ông S không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông N, vì vợ chồng ông S

không bán nhà, đất cho ông C. Vợ chồng ông S yêu cầu được trả nợ vay 220.000.000đ cho ông C và ông C phải trả lại cho vợ chồng ông S tài sản thế chấp là 02 GCN QSD đất diện tích 172,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 68, tờ bản đồ số 28 và diện tích 43m<sup>2</sup> thuộc thửa 72, tờ bản đồ số 28.

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

- Bà T, chị T trình bày: Bà T là vợ của ông S; chị T và anh G là con của ông S và bà T. Bà T và chị T thống nhất ý kiến và yêu cầu của ông S.

- Ông C và bà Th: Không gửi văn bản trình bày ý kiến và vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 102/2023/DS-ST ngày 11/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang quyết định:

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông N đối với diện tích đất 43m<sup>2</sup> thuộc thửa số 72, tờ bản đồ số 28.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N: Buộc ông S, bà T và chị T phải tháo dỡ, di dời nhà, các vật, kiến trúc, công trình trên diện tích 172,5 m<sup>2</sup> đất và trả đất cho ông N, cụ thể như sau: 01 căn nhà diện tích 73,1m<sup>2</sup>, kết cấu: Nền lót gạch Ceramic, cột gỗ, tường xây, vách, mái tole, bên trong có nhà vệ sinh điện nước hoàn chỉnh, tại các điểm 17, 18, 21, 24, 60, 58 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 07/9/2022 của Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất P; 01 mái che diện tích 36,3m<sup>2</sup> gắn với căn nhà nêu trên, kết cấu: Khung cột gỗ, mái tole, tại các điểm 17, 18, 29, 31 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 07/9/2022 của Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất P.

- Ông S, bà T và chị T có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại cho ông N số tiền 58.266.000đ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền lưu cư, chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án, quyền lưu cư trên đất, quyền kháng cáo.

Ngày 25/4/2023, ông S kháng cáo: Yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/11/2019 giữa ông S với ông C, bà Th.

Ngày 25/4/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang kháng nghị theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 112/QĐKNPT-VKS, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh An Giang sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N về đòi quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Ông N trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; không đồng ý kháng cáo của ông S.

- Ông S trình bày: Rút một phần kháng cáo về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/11/2019 giữa ông S với ông C,

bà Th, sẽ khởi kiện vụ án khác. Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo là không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông N.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang trình bày: Giữ nguyên kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Phú.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến:*

- Về tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng: Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Phú, chấp nhận kháng cáo của ông S. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 102/2023/DS-ST ngày 11/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N về việc đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm; ông N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.213.000đ và phải chịu chi phí tố tụng là 4.321.000đ (ông N đã nộp đủ).

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về hình thức:

[1.1] Ông S kháng cáo trong thời hạn pháp luật quy định và có nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang kháng nghị trong thời hạn pháp luật quy định. Do đó, Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Tòa án đã triệu tập đương sự hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng ông C, bà Th và chị T vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt ông C, bà Th và chị T theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Tuy các đương sự trong vụ án không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng để có cơ sở giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông N đối với ông S về đòi quyền sử dụng diện tích 172,5m<sup>2</sup> đất, thì Tòa án cần phải xem xét về quyền sử dụng hợp pháp của ông C và bà Th đối với diện tích 172,5m<sup>2</sup> đất, về quyền sử dụng hợp pháp của ông N đối với diện tích 172,5m<sup>2</sup> đất trên cơ sở xem xét tính hợp pháp của các giao dịch, gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 172,5m<sup>2</sup> đất giữa ông S với ông C, bà Th lập ngày 04/11/2019; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 172,5m<sup>2</sup> đất giữa ông C, bà Th với ông N lập ngày 23/7/2020.

[2.2] Về đánh giá chứng cứ:

[2.2.1] Theo hồ sơ cấp GCN QSD đất cho ông S thể hiện: Diện tích 172,5m<sup>2</sup> đất ở tại xã M, huyện P, tỉnh An Giang thuộc thửa 68, tờ bản đồ số 28 có nguồn gốc từ GCN QSD đất số 03943.QSDĐ/aF ngày 05/01/1999 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho ông S; trên đất có căn nhà của vợ chồng ông S, bà T cùng 02 người con (là chị T và anh G) đang sinh sống tại căn nhà. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông S trình bày diện tích 172,5m<sup>2</sup> đất và căn nhà trên đất là tài sản chung của ông S và bà T sử dụng ổn định lâu dài từ năm 1999 đến nay. Theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 213 của Bộ luật Dân sự năm 2015, thì tài sản chung của vợ chồng là tài sản hợp nhất và vợ chồng có quyền ngang nhau trong việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt; ông S và bà T chưa phân chia quyền sử dụng đất; bà T không ủy quyền cho ông S định đoạt quyền sử dụng đất nhưng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 172,5m<sup>2</sup> đất giữa ông S với ông C, bà Th ngày 04/11/2019 không có chữ ký của bà T là vi phạm điều cấm của pháp luật.

Ông N không cung cấp tài liệu, chứng cứ, gồm: Về việc ông C, bà Th và ông S, bà T đã giao nhận hoặc cam kết sẽ giao diện tích 172,5m<sup>2</sup> đất; về việc ông C, bà Th và ông N đã giao nhận hoặc cam kết sẽ giao diện tích 172,5m<sup>2</sup> đất; về việc ông C, bà Th và ông S, bà T đã giao nhận tiền chuyển nhượng diện tích 172,5m<sup>2</sup> đất.

Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 172,5m<sup>2</sup> đất ngày 04/11/2019 giữa ông S với ông C, bà Th thực tế không giao nhận tiền và không giao nhận đất.

[2.2.2] Trong quá trình giải quyết vụ án, ông S và bà T có ý kiến phản đối yêu cầu khởi kiện của ông N; ông S và bà T trình bày về hợp đồng chuyển nhượng diện tích 172,5m<sup>2</sup> đất giữa ông S với ông C, bà Th ngày 04/11/2019 là giả tạo để che giấu việc ông S và bà T vay 220.000.000đ của ông C; ông S và bà T có cung cấp tài liệu, chứng cứ là Biên nhận lập ngày 04/11/2019 (lập cùng thời điểm xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 172,5m<sup>2</sup> đất) giữa ông S với ông C với nội dung: “*Ông S và bà T thế chấp cho ông C 02 GCN QSD đất tại xã M, huyện P, tỉnh An Giang để bảo đảm cho nghĩa vụ trả lãi nợ vay trong trường hợp ông S và bà T không trả lãi liên tiếp 02 tháng thì ông C có quyền sang tên GCN QSD đất*”, tức là ông S và bà T đã thực hiện quyền phản đối đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tòa án cấp phúc thẩm có tổng đạt cho ông C và bà Th Thông báo số: 09/TB-TA ngày 02/8/2023 về việc Tòa án đã thu thập được tài liệu, chứng cứ là lời khai của ông S, bà T trình bày về hợp đồng chuyển nhượng diện tích 172,5m<sup>2</sup> đất giữa ông S với ông C, bà Th ngày 04/11/2019 là giả tạo để che giấu việc ông S và bà T vay 220.000.000đ của ông C và tài liệu, chứng cứ do ông S, bà T giao nộp là Biên nhận lập ngày 04/11/2019 giữa ông S với ông C. Ông C và bà Th đã nhận được Thông báo số: 09/TB-TA ngày 02/8/2023 nhưng ông C và bà Th không gửi văn bản phản đối ý kiến và tài liệu, chứng cứ do ông S và bà T giao nộp, tức là ông C và bà Th đã từ bỏ quyền lợi của mình và xem như ông C, bà

Th thống nhất với ý kiến của ông S, bà T và tài liệu, chứng cứ do ông S, bà T giao nộp.

[2.2.3] Vợ chồng ông S, bà T cùng chị T và anh G sinh sống ổn định tại căn nhà trên diện tích 172,5m<sup>2</sup> đất. Căn nhà của vợ chồng ông S và bà T xây dựng kiên cố trên diện tích 172,5m<sup>2</sup> đất trước thời điểm ông S và ông C lập hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/11/2019, tức là trước thời điểm ông C và ông N lập hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/7/2020.

Theo đơn khởi kiện, ông N trình bày: *“Thông qua sự giới thiệu của người quen, ông N được biết ông S cần chuyển nhượng 02 thửa đất, có 02 căn nhà; ông N đến gặp ông S, thì ông S cho biết đã bán 02 căn nhà và đất cho ông C; ông S yêu cầu ông N liên hệ ông C để mua lại 02 căn nhà và đất; ông S hứa sẽ chuyển đi nơi khác và giao 02 căn nhà, đất cho ông N kể từ ngày ông S và ông C lập hợp đồng chuyển nhượng có công chứng; sau đó, ông N và ông C thỏa thuận sang nhượng 02 thửa đất, có 02 căn nhà giá là 350.000.000đ... Ông N yêu cầu ông S giao trả diện tích 172,5m<sup>2</sup> đất, diện tích 43m<sup>2</sup> đất và 02 căn nhà; yêu cầu ông S bồi thường thiệt hại tiền thuê nhà”*. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông N rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với: *“Yêu cầu trả diện tích 43m<sup>2</sup> đất và trả 02 căn nhà”*; thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể: *“Yêu cầu vợ chồng ông S tháo dỡ, di dời 01 căn nhà trên diện tích 172,5m<sup>2</sup> đất và trả diện tích 172,5m<sup>2</sup> đất, bồi thường thiệt hại tương đương giá trị thuê đất”*. Xét thấy, tuy pháp luật quy định đương sự có quyền rút một phần yêu cầu khởi kiện; sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện nhưng việc ông N rút một phần yêu cầu khởi kiện; sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện cho thấy lời khai của ông N không thống nhất (khi trình bày có chuyển nhượng nhà và đất, khi trình bày chuyển nhượng đất, không chuyển nhượng nhà). Tuy nhiên, ông N không cung cấp tài liệu, chứng cứ: Về việc ông S và bà T thỏa thuận bán căn nhà cho ông C và bà Th; về việc ông S và bà T thỏa thuận thuê nhà; về việc ông S và bà T thỏa thuận đồng ý di dời nhà.

[2.2.4] Theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 07/9/2022 thể hiện trên diện tích 172,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 68, có các vật kiến trúc, gồm: Căn nhà của vợ chồng ông S; căn nhà trên thửa 63 có một phần qua thửa 68; căn nhà trên thửa 69 có một phần qua thửa 68; một phần nhà vệ sinh trên thửa 68.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông S trình bày: *“Căn nhà trên thửa 63 có một phần qua thửa 68 là nhà của bà T1 (là mẹ của ông S) do em của ông S quản lý và sử dụng; căn nhà trên thửa 69 có một phần qua thửa 68 là nhà của ông Phạm Phú V; một phần nhà vệ sinh trên thửa 68 là của bà N. Tất cả nhà ở và vật kiến trúc có trên diện tích 172,5m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất 68 là xây dựng từ lâu, trước thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng với ông C”*.

Như vậy, diện tích 172,5m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất 68 có nhiều vật kiến trúc do nhiều người sử dụng nhưng ông C, bà Th không lập văn bản thỏa thuận với những người có vật kiến trúc trên diện tích 172,5m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất 68.

[2.3] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 172,5m<sup>2</sup> đất thuộc thửa

số 68, tờ bản đồ số 28 giữa ông S và ông C lập ngày 04/11/2019 là giao dịch giả tạo, không có thật, nhằm che giấu hợp đồng vay tiền giữa vợ chồng ông S với ông C theo quy định tại khoản 1 Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 172,5m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 68, tờ bản đồ số 28 giữa ông S và ông C, bà Th lập ngày 04/11/2019 không phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm xác lập theo quy định tại khoản 1 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên không làm phát sinh quyền dân sự của ông C và bà Th đối với diện tích 172,5m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 68, tờ bản đồ số 28 theo quy định tại khoản 1 Điều 8 của Bộ luật Dân sự 2015.

Vì vậy, ông C và bà Th không có quyền chuyển nhượng diện tích 172,5m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 68, tờ bản đồ số 28 cho ông N; từ đó, hợp đồng chuyển nhượng diện tích 172,5m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 68, tờ bản đồ số 28 giữa ông C, bà Th với ông N lập ngày 23/7/2020 đã vi phạm điều cấm của pháp luật và không đúng theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015; hơn nữa, trên diện tích 172,5m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 68 có nhiều vật kiến trúc của nhiều người sử dụng nhưng ông N và những người có vật kiến trúc trên đất không lập văn bản thỏa thuận nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 172,5m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 68, tờ bản đồ số 28 giữa ông C, bà Th với ông N lập ngày 23/7/2020 có đối tượng không thể thực hiện được thuộc trường hợp quy định tại Điều 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Lẽ ra, khi ông N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì buộc ông N phải biết và buộc phải lập văn bản thỏa thuận với những người có vật kiến trúc trên đất; như vậy, ông N không thuộc trường hợp người thứ 3 ngay tình theo quy định tại Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào hình thức của hợp đồng để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 172,5m<sup>2</sup> đất giữa ông S với ông C, bà Th; giữa ông C, bà Th với ông N nhưng không xem xét nội dung của hợp đồng là đánh giá chứng cứ thiếu sót, không đúng theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N về việc buộc vợ chồng ông S, bà T và chị T di dời nhà xây dựng trên diện tích 172,5m<sup>2</sup> đất và trả đất cho ông N; bồi thường thiệt hại cho ông N số tiền 58.266.000đ là không có cơ sở.

Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Phú và kháng cáo của ông S là có cơ sở nên được chấp nhận. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm Tòa án nhân dân huyện Châu Phú: Không chấp nhận khởi kiện của ông N về yêu cầu ông S, bà T và chị T di dời nhà và trả đất; không chấp nhận khởi kiện của ông N về yêu cầu ông S, bà T và chị T bồi thường thiệt hại về tài sản với số tiền là 58.266.000đ.

[2.4] Các đương sự không nộp đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Căn cứ vào khoản 1 Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án



không tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Trường hợp, đương sự có yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì có quyền khởi kiện vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[3] Về chi phí tố tụng: Căn cứ vào khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự, ông N phải chịu chi phí tố tụng là 4.321.000đ (ông N đã nộp đủ).

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào khoản 1 Điều 147; khoản 3 Điều 26 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; ông N phải chịu án dân sự sơ thẩm là 3.213.000đ (gồm: 300.000đ đối với yêu cầu đòi tài sản không được chấp nhận; án phí có giá ngạch đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại 58.266.000đ không được chấp nhận).

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ vào khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 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, ông S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

2. Chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Thanh S.

3. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 102/2023/DS-ST ngày 11 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang:

- Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hoài N đối với diện tích 43m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 72, tờ bản đồ số 28.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hoài N về yêu cầu ông Phạm Thanh S, bà Lê Thị Mộng T và chị Phạm Thị Ngọc T tháo dỡ, di dời nhà và trả diện tích 172,5m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 68, tờ bản đồ số 28 tại xã M, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hoài N về yêu cầu ông Phạm Thanh S, bà Lê Thị Mộng T và chị Phạm Thị Ngọc T bồi thường thiệt hại số tiền 58.266.000đ (năm mươi tám triệu hai trăm sáu mươi sáu nghìn đồng).

- Về chi phí tố tụng: Ông Lê Hoài N phải chịu chi phí tố tụng là 4.321.000đ (bốn triệu ba trăm hai mươi một nghìn đồng) (ông Lê Hoài N đã nộp đủ).

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Hoài N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.213.000đ (ba triệu hai trăm mười ba nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí 700.000đ (bảy trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu số 0003215 ngày 17 tháng 6 năm 2021 của Chi cục Thi hành án huyện Châu Phú, tỉnh An Giang. Ông Lê Hoài N còn phải nộp thêm số tiền 2.513.000đ (hai triệu năm trăm mười ba nghìn đồng).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Thanh S không phải chịu án phí phúc thẩm và được nhận lại 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0005532 ngày 05 tháng 5 năm 2023 của Chi cục Thi hành án huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

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

**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại TP HCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Phòng KTNV&THA tỉnh;
- TAND huyện Châu Phú;
- Chi cục THADS huyện Châu Phú;
- Tòa Dân sự;
- Đương sự (để thi hành);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

*(Đã ký)*

**Ngô Ngọc Phi**