

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

Bản án số: 65/2025/DS-PT

Ngày 22/7/2025

“V/v tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc; yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng, khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất, chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng.

Các Thẩm phán: 1. Ông Trần Văn Thương.

2. Ông Đặng Chí Công.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Quang Huy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện ểm"kiểm sát nhân dân tỉnh G: Bà Nguyễn Thị Kim C - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22/7/2025 tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 37/2025/TLPT-DS ngày 12 tháng 5 năm 2025 về việc “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc; yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng, khôi phục lại tình trạng ban đầu của thửa đất, chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Do án"Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2025/DS-ST ngày 05/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Chư Puh, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 77/2025/QĐ-PT ngày 02/6/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 90/2025/QĐ-PT ngày 20/6/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Minh M và bà Phan Ngọc Kiều O. Địa chỉ: Tổ I, phường P, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Nay là: Tổ I, phường P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh H. Địa chỉ: Tổ dân phố F, thị trấn I, huyện I, tỉnh Gia Lai. Nay là: Tổ dân phố F, xã I, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

*** Bị đơn:**

- Bà Phan Thị T. Địa chỉ: Thôn P, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai. Nay là: Thôn P, xã I, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Phan Thị T: Ông Nguyễn Huy H1 – Luật sư Công ty L và Công sự. Địa chỉ: A Y, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Nay là: 158 Y, phường E, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Bà Lê Thị V. Địa chỉ: Thôn P, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai. Nay là: Thôn P, xã I, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Quang . Địa chỉ: Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Nay là: Thôn T, xã E, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

- Ông Lê Đức V1. Địa chỉ: Tổ dân phố I, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai. Nay là: Tổ dân phố I, xã C, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

- Bà H'Hồng H2. Địa chỉ: Thôn P, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai. Nay là: Thôn P, xã I, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- Ông Y Nhất N. Địa chỉ: Thôn P, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai. Nay là: Thôn P, xã I, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

- Ông Y Kông N1. Địa chỉ: Thôn P, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai. Nay là: Thôn P, xã I, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

- Bà H'Thanh N2. Địa chỉ: Số H đường N, phường H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Nay là: Số H đường N, phường H, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

- Bà Lê Thị V. Địa chỉ: Thôn P, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai. Nay là: Thôn P, xã I, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

- Người kháng cáo: bị đơn bà Phan Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Phạm vi, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Minh M, bà Phan Ngọc Kiều O:

Vào ngày 08/6/2017, ông M nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Lê Thị V, ông Y Sinh N3 thửa đất chưa được cấp ấ"Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Tiểu khu A, thôn P, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai có chiều ngang 10m, chiều dài 75m (tính từ tim đường), có tứ cận: phía Đông giáp vườn ông S, phía Tây giáp Quốc lộ A, phía Nam giáp đất anh Y Nhất N, phía Bắc giáp đất anh T1, với giá chuyển nhượng 130.000.000 đồng. Hai bên đã lập “Giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 08/6/2017”, bà V, ông Y Sinh N3 đã nhận đủ tiền và bàn giao thửa đất cho ông M, bà O quản lý, sử dụng. Vì thửa đất của ông M, bà O và các thửa đất giáp ranh có ranh giới rõ ràng nên ông M, bà O không xây dựng rào chắn với các thửa đất giáp ranh.

Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất, nhiều lần ông M, bà O liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp ấ"Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

nhưng được biết khu vực này chưa có chỉ tiêu cho phép cấp YPERLINK "C:\\Users\\user\\Downloads\\5" \o "Giấy"Giấy chứng nhận. Khi đó bà T đặt vấn đề với ông M, bà O về việc muốn mua lại thửa đất này. Ông M có nói với bà T đất chưa có giấy tờ, nếu bà T muốn mua thì chỉ có thể mua bán bằng giấy viết tay, sau này giấy tờ pháp lý làm bìa đỏ bà T tự chịu trách nhiệm, ông M chỉ hỗ trợ ký giấy tờ khi bà T cần và bà T đồng ý. Sau đó ông M, bà O thỏa thuận chuyển nhượng cho bà T diện tích đất này với giá 150.000.000 đồng.

Ngày 19/7/2020, giữa ông M và bà T đã lập “Giấy nhận cọc đất ngày 19/7/2020” với nội dung bà T đặt cọc số tiền 20.000.000 đồng để đặt cọc mua thửa đất tại Tiểu khu A, trước đây ông M nhận chuyển nhượng từ bà V. Số tiền còn lại 130.000.000 đồng hai bên thỏa thuận sau khi bà V rút giấy kiện tranh chấp trên Tòa án về thì bà T sẽ giao đủ số tiền còn lại cho ông M. Ngày 20/7/2020, giữa ông M, bà T, bà V đã lập “Giấy cam kết thỏa thuận ngày 20/7/2020” với nội dung các bên cùng nhau thỏa thuận không kiện tụng tranh chấp với nhau về thửa đất nằm tại Tiểu khu A có ranh giới phía Đông giáp vườn bà V, phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Tất C1, phía Nam giáp đất ông Nguyễn Tất C1, thửa đất có chiều ngang 10m, chiều dài từ mốc lộ giới là 50m (từ tim đường vào là 75m). Việc thỏa thuận, lập giấy cam kết có bà H'Hồng H2, con gái bà V là chứng kiến.

Sau đó, bà V rút đơn khởi kiện đối với bà T trong vụ án dân sự thụ lý số 87/2019/TLST-DS ngày 19/8/2019 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” và Tòa án nhân dân huyện Chư Pưh, tỉnh Gia Lai đã ban hành ết"quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 20/2020/QĐST-DS ngày 16/10/2020. Kể từ ngày Tòa án đình chỉ việc giải quyết vụ án tranh chấp giữa bà V và bà T theo thỏa thuận giữa các bên, ông M, bà O đã nhiều lần liên hệ yêu cầu bà T thanh toán số tiền còn lại để hai bên hoàn tất việc chuyển nhượng thửa đất nhưng bà T không thanh toán tiền và lấy nhiều lý do để chây ỳ, không tiếp tục thực hiện thỏa thuận giữa các bên.

Đến năm 2021, ông M, bà O phát hiện bà T đã rào lưới B40 trên toàn bộ thửa đất mà ông M đã nhận cọc để chuyển nhượng cho bà T theo “Giấy nhận cọc đất ngày 19/7/2020”. Ông M, bà O đã nói chuyện với bà T nếu bà T không tiếp tục trả số tiền 130.000.000 đồng thì xem như bà T vi phạm hợp đồng đặt cọc, số tiền bà T đặt cọc để nhận chuyển nhượng thửa đất xem như bị mất, ông M, bà O không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất này nữa, đề nghị bà T tháo dỡ hàng rào, công trình đã xây dựng trái phép trên thửa đất này để trả lại thửa đất cho ông M, bà O. Ông M, bà O đồng ý trả lại số tiền 20.000.000 đồng cho bà T với điều kiện bà T phải gặp ông để nói chuyện rõ ràng và giải quyết dứt điểm sự việc nhưng bà T từ chối. Sau đó, ông M, bà O gửi đơn đến Công an huyện C, Công an xã I và Ủy ban xã I đề nghị giải quyết tranh chấp với bà T nhưng được trả lời rằng tranh chấp giữa các bên không thuộc thẩm quyền giải quyết của các cơ quan này.

Đến tháng 7/2023, ông M, bà O phát hiện bà T tiếp tục làm công, rào chắn thửa đất bằng tôn, khóa cổng lại không cho ông M, bà O vào bên trong, đổ đất trải đá trên thửa đất này. Ông M, bà O đã nhiều lần liên hệ với bà T để làm rõ sự việc nhưng bà T không nghe máy.

Việc bà T đặt cọc để mua thửa đất của ông M, bà O, hẹn đến thời gian thanh

toán số tiền còn lại nhưng bà T không thanh toán là vi phạm hợp đồng đặt cọc. Việc bà T tự ý xây dựng cổng, hàng rào, đổ đất trên thửa đất, khóa cổng không cho ông M, bà O vào bên trong thửa đất thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông bà là hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sử dụng đất của ông bà. Vì vậy, ông M, bà O khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết các vấn đề như sau:

- Yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ngày 19/7/2020 lập với bà T.
- Yêu cầu bà T tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất, khôi phục lại tình trạng ban đầu của thửa đất, chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sử dụng đất của ông M, bà O.
- Yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/6/2017 giữa ông M và bà V, ông Y Sinh N3.

Ông M, bà O thống nhất xác định giá trị tài sản trên thửa đất mà bà T đã xây dựng gồm cổng, tường rào, đổ đất có tổng giá trị là 30.000.000 đồng. Trong trường hợp Tòa án tuyên bố hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông M, bà O và bà T thì ông M, bà O đồng ý trả lại cho bà T số tiền đặt cọc 20.000.000 đồng mà ông bà đã nhận.

2. Ý kiến, yêu cầu của bị đơn bà Phan Thị T:

Bà T không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông M, bà O. Nguyên nhân vì thửa đất ông M, bà O thỏa thuận chuyển nhượng cho bà T và đang khởi kiện không phải là thửa đất ông M, bà O nhận chuyển nhượng của bà V, ông Y Sinh N3 (tên thường gọi là ác"bác T2, hiện đã chết). Bà T không biết thửa đất ông M, bà O nhận chuyển nhượng của bà V, ông Y Sinh N3 ở đâu. Còn thửa đất hiện nay bà T đang sử dụng và bị ông M, bà O khởi kiện là thửa đất bà T và chồng cũ là ông Nguyễn Q (đã ly hôn năm 2012) nhận chuyển nhượng của bà V, ông Y Sinh N3 vào ngày 14/10/2011 với giá 20.000.000 đồng. Thửa đất có chiều ngang mặt đường Quốc lộ 14 dài 7m, chiều sâu dài 60m, có vị trí tứ cận như sau: Đông giáp rẫy ác"bác T2 tức ông Y Sinh N3, hiện nay đã bán cho ông C1; Tây giáp Quốc lộ A; Nam giáp đường xuống làng (trước đây có con đường nhỏ, hiện nay không còn); Bắc giáp đất bà H'Thanh N2 (hiện nay là đất của ông C1 bán cho bà Đoàn Thị X). Khi chuyển nhượng hai bên có lập giấy viết tay, có xác nhận của Thôn trưởng là ông Rmah C2 vào ngày 14/10/2012.

Năm 2018, bà T đổ đất, san nền, cải tạo lại thửa đất này để làm chỗ đậu xe tải. Khi đó những người xung quanh đều chứng kiến, trong đó có cả bà V và bà H'Hồng H2. Thời điểm này bà T chưa biết ông M, bà O là ai. Đến năm 2020, qua sự giới thiệu của bà H'Hồng H2 để ông M, bà O chuyển nhượng cho bà T thửa đất mà ông M, bà O mua của bà V, ông Y Sinh N3, có chiều ngang 10m. Ông M, bà O chỉ nói là thửa đất nằm ở khu vực gần đó chứ bà T không biết cụ thể thửa đất nằm ở vị trí nào. Ngày 19/7/2020, hai bên gặp nhau tại huyện C, gồm có bà T, bà H'Hồng H2 và ông M, bà O. Theo thỏa thuận tại "Giấy nhận cọc đất ngày 19/7/2020" thì bà T đã đặt cọc cho ông M, bà O 20.000.000 đồng để ông M, bà O cam kết chuyển nhượng cho bà T thửa đất tại Tiểu khu A, trước đây ông M, bà O mua lại của bà V. Khoảng 15-20 ngày sau, ông M, bà O xuống chỉ đất để giao cho bà T thì bà T mới biết thửa đất ông M, bà O chỉ và giao cho bà T là thửa đất ông Nguyễn Hữu Hải H3 và ông Trần Xuân N4 đang tranh

chấp nên bà không đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất này nữa. Sau đó, ông M gửi đơn tố cáo bà T đến Công an huyện C và mang số tiền 20.000.000 đồng đã nhận cọc của bà gửi ở đây, nhờ anh H1 Công an huyện Chư P gọi điện để bà T ra lấy lại tiền. Khi đó bà T không ở nhà nên hẹn lại, đến tuần sau nữa bà T về thì anh H1 nói là ông M không xuống nữa nên sự việc từ đó đến nay không được giải quyết.

Bà T thừa nhận “Giấy nhận cọc đất ngày 19/7/2020” do ông M, bà O giao nộp cho Tòa án đúng là văn bản được các bên thỏa thuận, xác lập, ký với nhau vào ngày 19/7/2020. Bà T không có ý kiến gì về nội dung của giấy đặt cọc này. Từ trước đó đến ngày các bên viết “Giấy nhận cọc đất ngày 19/7/2020” thì bà T hoàn toàn không biết ông M, bà O là ai, cũng không biết việc ông M, bà O nhận chuyển nhượng thửa đất của bà V, ông Y Sinh N3 và không biết thửa đất này nằm ở đâu. Khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng, đặt cọc, ông M, bà O chỉ nói chung chung là thửa đất nằm ở khu vực đó nên các bên không ghi ranh giới tứ cận vào giấy đặt cọc.

Về việc trong giấy đặt cọc này, hai bên thỏa thuận bà T sẽ giao số tiền nhận chuyển nhượng thửa đất còn lại là 130.000.000 đồng cho ông M, bà O sau khi bà V rút đơn khởi kiện tại Tòa án là vì năm 2018 bà V không cho bà T đổ đất, làm nhà trên thửa đất 7m đã chuyển nhượng cho bà T theo “Giấy sang nhượng đất ngày 14/10/2011” nên bà T đã làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã I giải quyết tranh chấp với bà V. Sau đó bà V gửi đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp với bà T nên vào ngày đặt cọc với ông M, bà O, bà T có trao đổi với bà H4 H2 là nay bà T đã mua đất của ông M, bà O ở khu vực đó thì xem xét, nói bà V rút đơn khởi kiện bà T tại Tòa án để đỡ mất thời gian, công sức của các bên thì bà T sẽ thanh toán đủ tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông M, bà O.

Bà T có ý kiến như sau đối với yêu cầu khởi kiện của ông M, bà O:

- Bà T đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 19/7/2020 theo yêu cầu của ông M, bà O. Ông M, bà O không có đất chuyển nhượng cho bà T nên bà T đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 19/7/2020, yêu cầu ông M, bà O phải trả lại cho bà T số tiền đặt cọc 20.000.000 đồng.

- Về việc ông M, bà O yêu cầu bà T phải tháo dỡ công trình xây dựng trên đất, khôi phục lại tình trạng ban đầu của thửa đất, chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sử dụng đất của ông M, bà O thì bà T không đồng ý vì đây là tài sản bà T nhận chuyển nhượng từ bà V, ông Y Sinh N3. Bà T là người có quyền sử dụng, sở hữu đối với thửa đất này và tài sản trên đất. Ông M, bà O không có quyền yêu cầu bà T phải tháo dỡ công trình xây dựng trên đất, khôi phục lại tình trạng ban đầu của thửa đất, chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sử dụng đất của ông M, bà O.

- Đối với việc ông M, bà O yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/6/2017 giữa ông M, bà O và bà V, ông Y Sinh N3 thì đây là tranh chấp giữa ông M, bà O và bà V, ông Y Sinh N3 nên bà T không có ý kiến.

Hiện nay trên thửa đất bà T đang quản lý, sử dụng có các tài sản gồm hàng rào, cổng, lưới B40. Giá trị theo bà T ước tính khoảng 30.000.000 đồng.

3. Ý kiến, yêu cầu của bị đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án là bà Lê Thị V:

Bà V làm nghề bán tạp hóa và quán nước đối diện cổng Trường E, thôn P, xã I. Năm 2010, ông Nguyễn Q là chồng cũ của bà T có qua lại uống nước, sau thành thân quen thường xuyên qua nhà bà V ăn uống. Sau này ông Q đưa vợ con xuống chơi và hai bên nhận nhau là bố mẹ nuôi và con nuôi bằng miệng, từ đó quan hệ càng thân thiết. Thấy gia đình bà V có nhiều đất nằm ở mặt đường Quốc lộ 14, để kinh doanh buôn bán, bà T nhiều lần dò hỏi để mua nhưng bà V không bán.

Năm 2011, vì cần tiền để tổ chức đám cưới cho con nên gia đình bà V có nhu cầu bán đất, thông qua bà H5 (làm nghề xem bói ở er\\Downloads\\11" \o "thôn E và cũng là người bà nhờ đi hỏi vợ cho con trai) giới thiệu và dẫn bà T xuống hỏi mua đất của bà V. Lúc này, bà V đồng ý bán cho bà T thửa đất có chiều dài 5m ngang mặt đường Quốc lộ 14, dài 60m với giá 50.000.000 đồng, có tứ cận: Phía Tây giáp Quốc lộ A, phía Nam giáp đường đi xuống làng rộng 3m, phía Bắc giáp đất H'Thanh Niê, phía Đông giáp rẫy ác"bác T2 (là ông Y Sinh N3). Hai bên chỉ thỏa thuận mua bán bằng miệng và không viết giấy tờ gì vì bà V xem bà T như con gái.

Tháng 9/2011, bà T gặp bà V và nói rằng 5m làm nhà hơi nhỏ nên xin bà V mua thêm 2m nữa để xây nhà cho đẹp, và lần này thì mới viết giấy mua bán gộp 02 lần mua là 7m, giá 70.000.000 đồng.

Năm 2012, bà T lại gặp vợ chồng bà V và nói muốn làm mặt bằng để kinh doanh nên xin bà V bán thêm cho bà T 3m đất nữa. Vì thương và cũng mong cho vợ chồng bà T làm ăn được nên vợ chồng bà V tiếp tục đồng ý bán thêm cho bà T 3m đất. Hai bên thống nhất và viết giấy sang nhượng. Lúc này bà V hỏi giấy viết 7m đâu để bà V xé đi thì bà T nói rằng vợ chồng bà T dạo này hay kinh cãi nên ông Q xé mất rồi, nghe nói vậy bà V cũng tin và không nghĩ nhiều.

Như vậy, tổng cộng ba lần hai bên giao dịch, mua bán lô đất tại cùng vị trí phía Tây giáp Quốc lộ A, phía Nam giáp đường rộng 3m dẫn xuống àng,"Làng, phía Bắc giáp đất H'Thanh N2, phía Đông giáp rẫy Bác T2, có chiều ngang dài 10m theo mặt đường Quốc lộ 14, chiều sâu dài 60m.

Về mối quan hệ với ông M thì bà V làm nghề bán tạp hóa, ông M là người đi bỏ hàng tạp hóa sỉ. Từ thời điểm năm 2006, ông M bỏ hàng cho bà V bán, làm ăn lâu ngày cô cháu trở nên thân quen. Vì hoàn cảnh lúc ấy cũng khó khăn nên bà V nói ông M cho bà V nợ, nếu cần thì bà V cắt đất bán trừ nợ và ông M đồng ý. Ngày 08/6/2017, vợ chồng bà V viết giấy bán cho vợ chồng ông M thửa đất tại Tiểu khu A, thôn P, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai có chiều ngang 10m, chiều dài 75m (tính từ tim đường), có tứ cận: Phía Đông giáp vườn ông S, phía Tây giáp Quốc lộ A, phía Nam giáp anh Y Nhất N, phía Bắc giáp đất anh T1 với số tiền 130.000.000 đồng, thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nửa số tiền được trừ từ việc mua bán hàng tạp hóa giữa bà V và ông M, nửa còn lại ông M đưa tiền mặt nhiều lần theo giấy mua bán. Sau đó vợ chồng bà V đã bàn giao thửa đất cho vợ chồng ông M, có địa chính xuống đo đất và xác định ranh giới, vì thửa đất của bà V với các thửa đất giáp ranh có ranh giới rõ ràng nên ông M nói không cần phải xây rào chắn.

Cùng thời gian này bà V làm hồ sơ xin cấp ấ"Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất bà khai hoang trong đó có phần đất 10m mà bà đã bán cho ông M nhưng bị bà T ngăn chặn và cho rằng đất này bà V đã bán cho bà T nên xảy ra tranh chấp. Vì vậy, bà V khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Chư Pưh, tỉnh Gia Lai giải quyết vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà V và bà T. Đến ngày 16/10/2020, sau khi ông M, bà O và bà T đã thỏa thuận với nhau về việc đặt cọc để nhận chuyển nhượng phần đất này nên bà V đã rút đơn khởi kiện và vụ án được Tòa án nhân dân huyện Chư Pưh, tỉnh Gia Lai đình chỉ theo ết"quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 20/2020/QĐST-DS ngày 16/10/2020.

Như vậy, trong các năm 2011 và 2012, sau 03 lần mua bán thì vợ chồng bà V đã bán cho vợ chồng bà T thửa đất có chiều ngang 10m giáp Quốc lộ A, chiều dài 60m; vị trí tứ cận: Phía Tây giáp Quốc lộ A, phía Nam giáp đường đi xuống làng rộng 3m, phía Bắc giáp đất H'Thanh Niê, phía Đông giáp rẫy Bác T2. Bán cho ông M thửa đất có chiều ngang 10m, chiều dài 75m tính từ tim đường có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông S, phía Tây giáp Quốc lộ A, phía Nam giáp Y Nhất N, phía Bắc giáp đất anh T1. Ngày 22/7/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C đã đo đạc lập trích lục thửa đất của gia đình bà V và cắt phần 10m sát đường luồng 3m cho bà T, còn thửa đất của bà bán cho ông M thì không tách riêng mà nằm trong cùng thửa đất đã được lập trích lục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, việc vợ chồng bà V mua bán đất với bà T và ông M là rõ ràng và hợp pháp. Việc bà T cố tình gây khó khăn là không đúng. Bà khẳng định thửa đất hiện nay ông M và bà T đang tranh chấp là lô đất bà đã bán cho ông M theo ấ"Giấy viết tay ngày 08/6/2017.

Bà V đồng ý, đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông M, bà O.

4. Ý kiến, yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án là ông Lê Đức V1:

Đối với thửa đất đang phát sinh tranh chấp giữa ông M, bà O và bà T, do thời gian đã lâu nên ông V1 không nhớ rõ diễn biến của sự việc. Do tranh chấp phức tạp nên ông V1 từ chối tham gia tố tụng và không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án này. Ông V1 đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vụ án vắng mặt ông V1 và cam đoan sẽ không có ý kiến, khiếu nại đối với mọi quyết định của Tòa án.

5. Ý kiến, yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án là ông Nguyễn Q:

Đối với thửa đất đang có tranh chấp trong vụ án, khi ông Q và bà T ly hôn, ông Q đã đồng ý giao lại thửa đất này cho bà T toàn quyền quản lý, sử dụng. Ông Q không liên quan gì đến thửa đất này nên đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vụ án vắng mặt ông Q. Ông Q cam đoan không có ý kiến, khiếu nại đối với mọi quyết định của Tòa án.

6. Ý kiến, yêu cầu của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án gồm bà H'Hồng H2, ông Y Nhất N, ông Y Kông N1 và bà H'Thanh N2:

Các ông bà H'Hồng H2, Y Nhất N, Y Kông N1 và H'Thanh N2 thống nhất xác định thửa đất mà ông M, bà O khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/6/2017 là thửa đất cha mẹ các ông bà là bà Lê Thị V, ông Y Sinh N3 đã chuyển nhượng cho ông M, bà O. Các ông bà không có ý kiến, yêu cầu trong vụ án này và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M, bà O.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2025/DS-ST ngày 05/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Chư Pưh đã quyết định:

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh M, bà Phan Ngọc Kiều O.

1.1. Hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông Lê Minh M và bà Phan Thị T được giao kết, xác lập theo “Giấy nhận cọc đất ngày 19/7/2020”.

Ông Lê Minh M, bà Phan Ngọc Kiều O có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Phan Thị T số tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng.

1.2. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Minh M và bà Lê Thị V, ông Y Sinh N3 được giao kết, xác lập theo “Giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 08/6/2017”, đối với thửa đất có diện tích 506,6m², địa chỉ: Thôn P, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai.

1.3. Bà Phan Thị T có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng, khôi phục lại tình trạng ban đầu của thửa đất, chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sử dụng đất của ông Lê Minh M, bà Phan Ngọc Kiều O đối với thửa đất có diện tích 506,6m², địa chỉ: Thôn P, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng; thông báo quyền yêu cầu, tự nguyện hoặc bị cưỡng chế thi hành án và thời hiệu thi hành án và tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

* Về kháng cáo:

Ngày 10/3/2025, bị đơn bà Phan Thị T kháng cáo nội dung: Yêu cầu xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Phía nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.
- Phía bị đơn thay đổi, bổ sung kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm vì cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và đề nghị áp dụng thời hiệu khởi kiện, cho rằng hết thời hiệu khởi kiện đối với tranh chấp hợp đồng dân sự.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự cũng được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các đương sự phải chịu án phí phúc thẩm theo qui định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định, Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

Cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng trình tự thủ tục tố tụng, không vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các \Downloads\27" \o "đương" đương sự.

[2] Xét về nội dung kháng cáo của bị đơn yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy bản án sơ thẩm và áp dụng thời hiệu khởi kiện:

[3] Xét đối với yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện của bị đơn: Căn cứ vào khoản 2 Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự quy định “*Tòa án chỉ áp dụng quy định về thời hiệu theo yêu cầu áp dụng thời hiệu của một bên hoặc các bên với điều kiện yêu cầu này phải được đưa ra trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, quyết định giải quyết vụ việc.*”, nên yêu cầu này không được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 19/7/2020: Việc ký kết hợp đồng đặt cọc giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, nội dung, hình thức hợp đồng không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên hợp đồng có hiệu lực pháp luật từ khi giao kết hợp đồng.

Mục đích giao kết hợp đồng đặt cọc nhằm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất tại ếu"Tiểu khu A, thửa đất trước kia ông M mua lại của bà V, với giá chuyển nhượng 150.000.000 đồng, phía nguyên đơn đã nhận cọc 20.000.000 đồng và thỏa thuận khi bà V rút đơn khởi kiện bị đơn tại Tòa án nhân dân huyện Chư Pưh thì bị đơn bà T thanh toán số tiền còn lại là 130.000.000 đồng. Khi bà V đã rút đơn có ết"quyết định đình chỉ giải quyết vụ án nhưng bà T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Nên nguyên đơn ông M, bà O yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và trả lại tiền cọc, bị đơn cũng đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu nguyên đơn phải trả lại tiền cọc 20.000.000 đồng. Việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn hủy hợp đồng đặt cọc có tiêu đề là “Giấy nhận cọc đất” đề ngày 19/7/2020 giữa nguyên đơn và bị đơn và tuyên nguyên đơn có nghĩa vụ trả lại tiền cọc cho bị đơn là có căn cứ.

Bị đơn yêu cầu trả lại tiền cọc 20.000.000 đồng đây là yêu cầu xử lý hậu quả của hủy hợp đồng, nhưng Tòa sơ thẩm không yêu cầu bị đơn phải nộp tiền tạm ứng án phí là thiếu sót. Tuy nhiên thiếu sót này không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự và để ổn định bản án nên cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[5] Đối với yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng đất thổ cư” ngày 08/6/2017 giữa bên chuyển nhượng ông Y Sinh N3, bà Lê Thị V với bên nhận chuyển nhượng là nguyên đơn ông

M, bà O. Diện tích đất 10m, sâu 75m, tại Users\\user\\Downloads\\31" \o "Tiểu khu A, Đông giáp vườn ông S, Tây giáp ốc" quốc lộ 14, Nam giáp đất anh Y Nhất N, Bắc giáp đất anh T3. Với giá chuyển nhượng là 130.000.000 đồng, bên nhận chuyển nhượng đã giao đủ tiền và nhận đất, hiện nay bà T đang quản lý, sử dụng. Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ xác định đất có diện tích 506,6m², có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông C1 dài 10m; phía Tây giáp đường Q (chỉ giới quy hoạch 50m) dài 10m; phía Nam giáp đất bà Đoàn Thị X dài 50,68m; phía Bắc giáp đất ông Chế dài 50,7m. Tài sản gắn trên đất gồm có hàng rào lưới B40, móng xây gạch; cổng và nhà tạm dựng bằng tôn, trụ sắt (tài sản trên đất xác định là của bà T xây dựng). Thửa đất này nằm trong thửa đất số 75 (đã tách thửa số 48, 50, 52, 55, 56), tờ bản đồ số 71, địa chỉ tại thôn P, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai (theo Trích lục bản đồ địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G - Chi nhánh huyện C lập ngày 22/6/2017). Nguồn gốc là đất của gia đình, dòng họ ông Y Sinh N3 cho bà V, ông Y Sinh N3 sử dụng, sau này được bà V, ông Y Sinh N3 khai hoang, nhận chuyển nhượng từ các hộ lân cận để mở rộng thêm.

[6] Bà V và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Y Sinh N3 công nhận đã chuyển nhượng diện tích đúng như thực địa nêu trên cho nguyên đơn và đồng ý công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng đất cho nguyên đơn. Nhưng bị đơn bà T cho rằng diện tích đất này là của bà T mua của bà V, ông Y Sinh N3, bà T có cung cấp 02 bản gốc có tiêu đề “Giấy nhận chuyển nhượng đất” đề ngày 10/9/2007 có nội dung bà Lê Thị V chuyển nhượng cho bà Phan Thị T 10 m đất theo mặt đường, sâu 60m, không thể hiện tứ cận (bà T khai rằng giấy này là bà V viết lại để thuận tiện cho T làm giấy tờ đất); “Giấy nhận chuyển nhượng đất” đề ngày 14/10/2011 có nội dung ông Y Sinh N3, bà Lê Thị V chuyển nhượng cho bà Phan Thị T, ông Nguyễn Q 7 m đất mặt đường, sâu 60m và tại Tiểu khu A có tứ cận: Đông giáp rẫy bác T2, Tây giáp đường quốc lộ 14, \Users\\user\\Downloads\\42" \o "Nam" Nam giáp đường xuống làng, Bắc giáp đất H' Thanh Niê và 01 bản pho tô “Giấy nhận chuyển nhượng đất thổ cư” đề ngày 07/2/2012 có nội dung ông Y Sinh N3, bà Lê Thị V chuyển nhượng cho bà Phan Thị T, ông Nguyễn Q với số đất cả hai lần, lần 01 là tháng 9/2011, lần 2 là tháng 02/2012 tổng cộng 10 m đất theo mặt đường, sâu 70m, "C:\\Users\\user\\Downloads\\45" \o "Đông" Đông giáp rẫy ông S, Tây giáp quốc lộ A, Nam giáp đường nhỏ 2 mét, \Users\\user\\Downloads\\48" \o "Bắc" Bắc giáp H' Thanh Niê (giấy này đã được bà V nộp bản gốc cho Tòa tại bút lục 242), tổng cộng bà T nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà V 17 m theo mặt đường Q, tại Tiểu khu A. Nhưng bà V lại cho rằng vợ chồng bà chỉ chuyển nhượng cho bà T 3 lần tổng cộng 10 m theo mặt đường Quốc lộ 14, tại Tiểu khu A, hiện nay bà T đã xây dựng nhà và đang sinh sống, tờ giấy sang nhượng đất ngày 14/10/2011 chuyển nhượng 7 m là do bà V chưa lấy lại để hủy.

[7] Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ được thu thập có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm thì thấy rằng: Đối với diện tích đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng của bà V, ông Y Sinh N3 khi xem xét thẩm định phù hợp với tứ cận trong “Giấy sang nhượng đất thổ cư” đề ngày 08/6/2017 do vợ chồng bà V chuyển nhượng cho vợ chồng nguyên đơn, đồng thời bà V và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Y Sinh N3 đều công nhận diện tích đất này đã chuyển nhượng cho nguyên đơn, công nhận nguyên đơn đã thanh toán đủ tiền và đã giao đất cho nguyên đơn và yêu cầu òa”Tòa án công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Bà T cho rằng diện tích nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là đất của bà T mua của bà V, ông Y Sinh N3 7m và mua của ông Lê Đức V1 3m (tính theo mặt đường Q), đối chiếu với tứ cận trong 02 Giấy chuyển nhượng đất mà bà T cho cung cấp và cho rằng mình mua của vợ chồng bà V thể hiện phía Nam mảnh đất có con đường xuống làng, còn đất 10m nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng tại phía Nam không có con đường, khi xem xét thẩm định ngày 17/7/2025 diện tích đất 10m theo mặt đường Q mà bà T đang ở phía Nam có con đường, phù hợp với tứ cận 10 m đất bà V chuyển nhượng cho bà T, mặt khác 02 Giấy mua bán đất của vợ chồng bà V chuyển nhượng cho bà T có tứ cận trùng khớp nhau, vì vậy lời khai của bà V là có cơ sở.

[8] Mặt khác bà T cho rằng 10m đất mà nguyên đơn yêu cầu công nhận là đất của bà T mua của bà V 7m, còn 3 m mua của ông Lê Đức V1 nhưng không có căn cứ chứng minh ông V1 có đất tại địa chỉ trên để bán cho bà T.

[9] Bên cạnh đó tại “Giấy cam kết thỏa thuận ngày 20/7/2020” (Bút lục 245), bà T, ông M và bà V thỏa thuận không kiện tụng tranh chấp với nhau về thửa đất nằm tại Tiểu khu A, có ranh giới phía Đông giáp vườn bà V, phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Tất C1, phía Nam giáp đất ông Nguyễn Tất C1, thửa đất có chiều ngang 10m, chiều dài từ mốc lộ giới là 50m (từ tim đường vào là 75m). Nội dung thỏa thuận này đã xác định vị trí thửa đất các bên cam đoan không kiện tụng, tranh chấp trùng với vị trí thửa đất bà V, ông Y Sinh N3 chuyển nhượng cho nguyên đơn ông M, bà O theo “Giấy sang nhượng đất thổ cư” đề ngày 08/6/2017.

[10] Mặc dù tại thời điểm các bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng không được công chứng, chứng thực, vi phạm về hình thức. Theo kết quả xác minh tại cơ quan quản lý đất đai thì thửa đất ông M, bà O nhận chuyển nhượng từ bà V, ông Y Sinh N3 theo “Giấy sang nhượng đất thổ cư” đề ngày 08/6/2017, xác định được nguồn gốc đất của bà V, ông Y Sinh N3 có trong trích lục bản đồ địa chính lập ngày 27/12/2023, thửa đất có diện tích 506,6m² không nằm trong quy hoạch ba loại rừng, có đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi có quyết định của Tòa án (Bút lục 196, 224).

Căn cứ vào khoản 1 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định “*Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó*”. Tòa cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực hợp đồng là có căn cứ đúng pháp luật.

[11] Việc bị đơn xây dựng công trình trên đất nhưng bị đơn không chứng minh được mình có quyền sử dụng đất nên cấp sơ thẩm tuyên buộc tháo dỡ công trình xây dựng trên đất là có căn cứ.

Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới làm thay đổi bản chất sự việc nên Tòa án cấp phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Phan Thị T.

[12] Đối với chi phí thẩm định ngày 17/7/2025, nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp đủ số tiền này nên Tòa phúc thẩm không xem xét.

[13] Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Phan Thị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 184 và khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 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 bị đơn bà Phan Thị T.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2025/DS-ST ngày 05 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Chư Pưh, tỉnh Gia Lai.

Cụ thể:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 156, 157, 158, 227, 228, 244, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 3, 116, 117, 119, 129, 158, 163, 164, 166, 401, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Các Điều 166, 167, 188, 203 Luật Đất đai năm 2013;

Điều 26 của Luật Đất đai năm 2024;

Các Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh M, bà Phan Ngọc Kiều O.

1.1. Hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông Lê Minh M và bà Phan Thị T được giao kết, xác lập theo “Giấy nhận cọc đất ngày 19/7/2020”.

Ông Lê Minh M, bà Phan Ngọc Kiều O có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Phan Thị T số tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà T cho đến khi thi hành xong, ông M, bà O còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.2. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Minh M và bà Lê Thị V, ông Y Sinh N3 được giao kết, xác lập theo “Giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 08/6/2017”, đối với thửa đất có diện tích 506,6m², địa chỉ: Thôn P, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai. Có ranh giới tứ cận và kích thước các cạnh thửa như sau: Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Tất C1 đang sử dụng dài 10m; Phía Tây giáp đường Q (chỉ giới quy hoạch 50m) dài 10m; Phía Nam giáp đất bà Đoàn Thị X đang sử dụng dài 50,68m; Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Tất C1 đang sử dụng dài 50,7m.

Ông Lê Minh M, bà Phan Ngọc Kiều O có quyền liên hệ với cơ quan chức năng có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy "Giấy chứng quyền sử dụng đất đối với thửa đất đã nhận chuyển nhượng từ bà Lê Thị V, ông Y Sinh N3 theo quy định của pháp luật.

1.3. Bà Phan Thị T có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng, khôi phục lại tình trạng ban đầu của thửa đất, chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sử dụng đất của ông Lê Minh M, bà Phan Ngọc Kiều O đối với thửa đất có diện tích 506,6m², địa chỉ: Thôn P, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai. Có ranh giới tứ cận và kích thước các cạnh thửa như sau: Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Tất C1 đang sử dụng dài 10m; Phía Tây giáp đường Q (chỉ giới quy hoạch 50m) dài 10m; Phía Nam giáp đất bà Đoàn Thị X đang sử dụng dài 50,68m; Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Tất C1 đang sử dụng dài 50,7m.

Các công trình bà Phan Thị T phải tháo dỡ gồm: Công dựng bằng tôn, diện tích 30m²; Nhà tạm, vách dựng bằng tôn, trụ bằng sắt, diện tích 20m²; Hàng rào lưới B40, móng xây gạch, phía trên làm bằng lưới B40 (Trừ diện tích 100m² giáp đất bà Đoàn Thị X sử dụng do bà X xây dựng và 80m² giáp đất ông Nguyễn Tất C1 do ông C1 xây dựng).

2. Về án phí sơ thẩm:

2.1. Ông Lê Minh M, bà Phan Ngọc Kiều O liên đới chịu án phí sơ thẩm là 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) đối với số tiền hoàn trả cho bà Phan Thị T và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đối với yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tổng cộng án phí sơ thẩm mà ông Lê Minh M, bà Phan Ngọc Kiều O phải liên đới chịu là 1.300.000 đồng (Một triệu ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 900.000 đồng (Chín trăm nghìn đồng) đã nộp theo YPERLINK "C:\\Users\\user\\Downloads\\62" \o "biên"biên lai

thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001434 ngày 02/10/2023 của C3 ục"Cục Thi hành án dân sự huyện Chư Pưh, tỉnh Gia Lai. Ông M, bà O phải liên đới nộp thêm án phí sơ thẩm là 400.000 đồng (Bốn trăm nghìn đồng).

2.2. Bà Phan Thị T phải chịu án phí sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đối với yêu cầu buộc tháo dỡ công trình xây dựng trên đất, khôi phục lại tình trạng ban đầu của thửa đất, chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sử dụng đất. Tổng cộng là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng).

3. Về chi phí tố tụng: Bà Phan Thị T có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Lê Minh M, bà Phan Ngọc Kiều O chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.600.000 đồng (Năm triệu sáu trăm nghìn đồng) và không phải chịu lãi chậm trả đối với số tiền này.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phan Thị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số: 0006248 ngày 27 tháng 3 năm 2025 của C3 ục"Cục Thi hành án dân sự huyện Chư Pưh, tỉnh Gia Lai. Bà Phan Thị T đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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./.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND khu vực 11, tỉnh Gia Lai;
- Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn thư.

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

Trần Thị Hồng

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trần Thị H6

