

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 246/2025/DS-PT.

Ngày: 27/8/2025.

V/v: “Tr/c QSD đất và Tr/c hợp
đồng chuyển nhượng QSD đất”.

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 **Hoàng Thị Thu Hương**;

Các Thẩm phán: Bà **Nguyễn Thị Kim Hương**;

Ông Võ Thanh Huyền.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Ngọc Mỹ** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang:

Bà **Nguyễn Thị Ngọc Thùy** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 07 và ngày 27 tháng 08 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 188/2025/TLPT-DS ngày 06 tháng 5 năm 2025 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án sơ thẩm số: 14/2025/DS-ST ngày 07 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 - An Giang) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 171/2025/QĐPT-DS ngày 06 tháng 06 năm 2025 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Phạm Minh T**, sinh năm 1973 (Có mặt)

Địa chỉ: Tổ C, ấp C, xã G, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (Nay là Tổ C, khu phố C, đặc khu P, tỉnh An Giang).

Người đại diện theo ủy quyền của ông T:

+ Bà **Nguyễn Thị Thúy H**, sinh năm 1990 (Có mặt)

Địa chỉ: P Hồ L, H, H, Hà Nội;

(Nay là P 3248-Hh3c Hồ L, phường H, thành phố Hà Nội).

Địa chỉ liên hệ: G H, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang (Nay là G H, phường R, tỉnh An Giang).

+ Ông **Vũ Quý T1**, sinh năm 1977 (Có mặt)

Địa chỉ: Số C đường số F, phường C, TP ., thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số C đường số F, phường C, thành phố Hồ Chí Minh).

Địa chỉ thường trú: C C, phường R, tỉnh An Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phạm Minh T:

Luật sư **Lê Văn T2** - Công ty L2 (Có mặt)

Phòng 602A tầng 06, số B M, phường Đ, Quận A, TP . (Nay là Phòng 602A tầng 06, số B M, phường T, thành phố Hồ Chí Minh).

2. Bị đơn:

2.1. Bà **Vũ Thị N**, sinh năm 1971 (Có mặt ngày 24/7/2025, vắng mặt ngày 27/08/2025).

Địa chỉ: Tổ D, ấp C, xã G, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (Nay là Tổ D, khu phố C, đặc khu P, tỉnh An Giang).

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh T3 – sinh năm 1972 – vắng mặt.

Địa chỉ: Hẻm A T, P. A, TP ., Kiên Giang (Nay là: Hẻm A T, Phường R, tỉnh An Giang).

Theo văn bản ủy quyền ngày 11/04/2025.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Luật sư **Lê Doãn T4** - Văn phòng Luật sư Lê Doãn T4 và cộng sự - Đoàn Luật sư thành phố H (Có mặt).

Địa chỉ: Số D đường B, phường G, TP ..

2.2. Ông **Hoàng Văn L**, sinh năm 1963 (Chết) – chồng bà N;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông L:

Bà **Vũ Thị N**, sinh năm 1971

(Có mặt ngày 24/7/2025, vắng mặt ngày 27/08/2025).

Địa chỉ: Tổ D, ấp C, xã G, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (Nay là Tổ D, khu phố C, đặc khu P, tỉnh An Giang).

Bà **Hoàng Ngọc Á**, sinh năm 1990 (Vắng mặt)

Bà **Hoàng Ngọc A**, sinh năm 1996 (Vắng mặt)

Ông **Hoàng Quốc Đ**, sinh năm 2002 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã G, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (Nay là Tổ D, khu phố C, đặc khu P, tỉnh An Giang).

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

Ông **Phạm Minh H1**, sinh năm 1945 (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn L, xã L, huyện T, tỉnh Bắc Giang (Nay là Thôn L, xã P, tỉnh Bắc Ninh).

Người đại diện theo ủy quyền của ông H1: Ông **Hà Văn Đ1**, sinh năm 1966 (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số H Cư xá C, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số H Cư xá C, phường B, thành phố Hồ Chí Minh).

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Phạm Minh T, bị đơn bà Vũ Thị N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Minh H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn là ông Phạm Minh T trình bày:**

Tôi có phần đất diện tích 4.477m², thuộc thửa 207, tờ bản đồ số 07; tọa lạc tại tổ C, ấp C, xã G, huyện P, tỉnh Kiên Giang. Phần đất này có nguồn gốc là do tôi khai phá và sử dụng liên tục từ năm 1990. Tôi đã cất nhà ở chiều ngang 4,5 mét, chiều dài 15 mét; diện tích 67,5m² và trồng nhiều cây lâu năm như: Mít, xoài, dừa, đào, trà...không có ai tranh chấp.

Đến ngày 03/10/2006, tôi bị bắt giam về tội “Cố ý gây thương tích” và bị Toà án nhân dân huyện Phú Quốc xử phạt 06 năm tù giam theo Bản án sơ thẩm số 08 ngày 07/02/2007 của Toà án nhân dân huyện Phú Quốc. Tôi thụ án tại trại giam Đ2, tỉnh An Giang. Trong quá trình thụ án, do cải tạo tốt nên tôi được xét đặt xá ra tù trước thời hạn từ ngày 01/9/2009.

Sau khi được đặc xá ra tù, tôi trở về địa phương trình diện và về nhà ở của tôi thì tôi phát hiện vợ chồng bà Vũ Thị N, ông Hoàng Văn L đã bao chiếm toàn bộ nhà chiều ngang 4,5 mét; chiều dài 15 mét; diện tích 67,5m² và phần diện tích 4.477m², thuộc thửa 207, tờ bản đồ số 07; tọa lạc tại tổ C, ấp C, xã G, huyện P của tôi. Tôi yêu cầu vợ chồng bà N, ông L trả nhà và đất cho tôi nhưng vợ chồng bà N, ông L không trả với lý do đã mua nhà đất của tôi rồi trong khi tôi không có bán nhà và đất cho vợ chồng bà N, ông L. Từ đó phát sinh tranh chấp, tôi làm đơn yêu cầu Ban lãnh đạo ấp Chuông Vích giải quyết, ngày 15/01/2010 Ban lãnh đạo ấp C tiến hành hoà giải nhưng không thành. Tôi làm đơn yêu cầu UBND xã G giải quyết, ngày 16/4/2010 UBND xã G tiến hành hoà giải nhưng vẫn không thành.

Chính vì vậy, tôi khởi kiện yêu cầu Toà án buộc vợ chồng ông Hoàng Văn L, bà Vũ Thị N phải trả lại cho tôi 01 căn nhà ở chiều ngang 4,5 mét, chiều dài 15 mét, diện tích 67,5m² gắn liền với phần đất diện tích 4.477m² thuộc thửa 207, tờ bản đồ số 07; tọa lạc tại tổ C, ấp C, xã G, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Yêu cầu Toà án buộc bà Vũ Thị N và những người thừa kế của ông Hoàng Văn L trả lại cho tôi 01 căn nhà ở chiều ngang 4,5 mét, chiều dài 15 mét, diện tích 67,5m² gắn liền với phần đất diện tích 4.477m² thuộc thửa 207, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại tổ C, ấp C, xã G, P, tỉnh Kiên Giang. Nay diện tích đất tranh chấp Tòa án đo đạc còn bao nhiêu thì tôi yêu cầu bà N và người thừa kế của ông L trả lại bấy nhiêu, diện tích đất thuộc suối tự nhiên tôi không yêu cầu giải quyết.

*** Tại đơn phản tố bị đơn ông Hoàng Văn L và bà Vũ Thị N trình bày:**

Vào ngày 29/5/2008, vợ chồng tôi có chuyển nhượng của ông Phạm Minh H1 diện tích đất 4.477m² thuộc thửa số 207, tờ bản đồ số 07; tọa lạc tại tổ C, ấp C, xã G, huyện P, tỉnh Kiên Giang. Trên đất có căn nhà ngang 4,5m; dài 15 mét, nhà tạm; giá chuyển nhượng là 120.000.000 đồng, chúng tôi đã thanh toán đầy đủ số tiền 120.000.000 đồng cho ông H1, đồng thời ông H1 cũng đã bàn giao toàn bộ thửa đất số 207, tờ bản đồ số 07, diện tích 4.477m², căn nhà ở và toàn bộ tài sản trên đất cho chúng tôi.

Nguồn gốc đất này do gia đình ông Phạm Minh H1, Phạm Minh T khai khẩn, ông Phạm Minh T có giấy uỷ quyền cho ông Phạm Minh H1 chuyển nhượng cho vợ chồng chúng tôi theo văn bản uỷ quyền vào ngày 24/7/2007 do Phạm Minh T đang chấp hành án tại Trại giam Đ2. Sau khi chấp hành án xong năm 2009 Phạm Minh T ra tù về địa phương cũng đồng ý việc chuyển nhượng này và có làm giấy uỷ quyền cho Vũ Thị N và có làm cam kết không tranh chấp và xin thêm 10.000.000 đồng.

Chúng tôi từ khi nhận chuyển nhượng đã vào canh tác trồng trọt trên đất và có cất lại nhà ở sinh sống trên đất từ năm 2008 đến nay, do đó việc khởi kiện yêu cầu của ông Phạm Minh T đòi diện tích 4.477m² thuộc thửa số 207, tờ bản đồ số 07; tọa lạc tại tổ C, ấp C, xã G, huyện P và căn nhà ngang 4,5m, dài 15m là chúng tôi không đồng ý.

Nay chúng tôi yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Vũ Thị N và ông Phạm Minh H1 lập ngày 29/5/2008 là hợp pháp.

- Công nhận diện tích 4.477m² đất thuộc thửa số 207, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại tổ C, ấp C, xã G, thành phố P cho bà Vũ Thị N và ông Hoàng Văn L. Hiện nay diện tích đất này Tòa án đo đạc còn bao nhiêu thì đề nghị giải quyết bấy nhiêu.

- Trong trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2008 giữa bà Vũ Thị N, ông Hoàng Văn L và ông Phạm Minh H1 vô hiệu thì yêu cầu ông Phạm Minh T và ông Phạm Minh H1 phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại về đất và toàn bộ tài sản trên đất cho ông L, bà N theo kết quả định giá tài sản.

Tại bản tự khai ngày 23/11/2020, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hoàng Văn L là chị Hoàng Ngọc Á, chị Hoàng Ngọc A, anh Hoàng Quốc Đ đều đồng ý với các yêu cầu phản tố nêu trên của ông Hoàng Văn L.

Tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn bà Vũ Thị N trình bày:

- Tại đơn phản tố vợ chồng tôi yêu cầu công nhận phần đất diện tích 4.477m². Nay diện tích đất tranh chấp Tòa án đo đạc còn bao nhiêu thì tôi yêu cầu công nhận bấy nhiêu, diện tích đất thuộc Suối tự nhiên không yêu cầu giải quyết. Các yêu cầu phản tố còn lại tôi vẫn giữ nguyên, không thay đổi gì.

- Hiện nay diện tích đất tranh chấp bà N vẫn đang sử dụng và giữ nguyên hiện trạng, không thay đổi gì. Bà N chưa chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố...diện tích đất này cho ai khác.

- Đối với số tiền hơn 30.000.000 đồng tôi giao cho ông Phạm Minh T5 là tiền bà N cho thêm ông H1 và ông T5 để về quê, không phải tiền chuyển nhượng đất nên bà N không yêu cầu gì đối với số tiền này.

*** Tại biên bản lấy lời khai ngày 02/6/2016 của Tòa án nhân dân huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Minh H1 trình bày:**

Thửa đất có diện tích 4.477m², tờ bản đồ số 07, thửa số 207, tại ấp C, xã G, huyện P, tỉnh Kiên Giang và ngôi nhà trên đất là do con trai tôi là Phạm Minh T tạo lập, xây dựng vào thời gian nào tôi không biết, việc xây dựng có xin cấp phép hay không tôi không biết.

Tôi và bà Vũ Thị N không có mối quan hệ gì, không biết gì về nhau đến khi bà Vũ Thị N đưa một anh nào đó tôi không nhớ tên (anh đến đưa cho tôi số tiền 120.000.000 đồng, các tiền mệnh giá 20.000 đồng). Tôi được biết lý do họ đưa cho tôi số tiền này là họ bảo tôi cứ cầm lấy sau con trai tôi (T) về sẽ giải quyết sau, tôi không biết gì chỉ biết nhận tiền vì lúc đó tôi vào thăm con trai (T) đang đi tù.

Tôi không viết đơn giao kèo hai bên ngày 30/5/2005 vì tôi không được đi học (tôi chỉ học hết lớp 1), tôi chỉ biết viết tên tôi; khi đó tôi thấy họ bảo viết tên nên tôi viết vào giấy đó, con trai tôi (T) không biết vì lúc đó đang đi tù giáp biên giới.

Tôi xác nhận tôi có ký và viết tên vào 01 tờ giấy do anh nào đó đưa cho bảo tôi ký. Nay cán bộ Tòa án cho tôi xem thì tôi xác nhận đúng là chữ viết của tôi nên tôi không đề nghị Tòa án trưng cầu giám định.

Tôi xác nhận tôi có ký và viết tên Phạm Minh H1 vào giấy uỷ quyền ngày 24/7/2007 nên tôi không yêu cầu giám định. Giấy uỷ quyền ngày 24/7/2007 Phạm Minh T không ký vì lúc đó anh T chưa về vẫn đang đi tù.

Tôi không làm đơn “Đơn xin nhượng lại nhà đất và thành quả lao động” cho bà Vũ Thị N, tôi xác nhận chữ ký và chữ viết H1 và Phạm Minh H1 không phải là của tôi, việc Tòa án giám định hay không là do Tòa án chứ tôi ở xa không đến được để làm thủ tục.

Chữ viết họ tên Phạm Minh T5 trong “Đơn giao kèo hai bên” và trong “Đơn xin nhượng lại nhà đất và thành quả lao động” là của ai tôi không biết. Tôi không quen biết và có có con nào tên là Phạm Minh T5. Có phải là chữ của ông Phạm Văn H2, sinh năm 1972 không thì tôi không biết vì chỉ có 1 mình tôi vào P chứ anh H2 không đi mà đang ở Vũng Tàu.

Việc anh Phạm Minh T buộc bà Vũ Thị N và ông Hoàng Văn L trả lại 01

căn nhà ngang 4,5m; dài 15m và diện tích đất 4.477m² thửa đất số 207, tờ bản đồ số 07, tại tổ C, ấp C, xã G, huyện P, Kiên Giang tôi đề nghị bà N, ông L phải trả lại cho con tôi, vì lúc đó tôi chỉ thấy bảo cầm tiền thì cầm chứ tôi không biết.

*** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2022/DS-ST ngày 16 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 2, tỉnh An Giang) đã tuyên:**

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Minh T và một phần yêu cầu phản tố của bà Vũ Thị N, ông Hoàng Văn L đối với diện tích đất 434,3 m² là suối tự nhiên; tại ấp C, xã G, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Minh T

- Buộc bà Vũ Thị N và những người kế thừa hiện nay của ông Hoàng Văn L là bà Hoàng Ngọc A, bà Hoàng Ngọc Á, ông Hoàng Quốc Đ trả lại diện tích 3.125,6 m² thuộc thửa đất số 207, tờ bản đồ số 07, tại ấp C, xã G, thành phố P, tỉnh Kiên Giang cho ông Phạm Minh T sử dụng.

- Trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bà Vũ Thị N và Hoàng Ngọc A, bà Hoàng Ngọc Á, ông Hoàng Quốc Đ phải di dời căn nhà diện tích 120,65 m² và toàn bộ công trình, vật kiến trúc trên đất như: Sân nhà ở, Nhà vệ sinh, Mái nhà sau, B nước + Chân bồn và toàn bộ cây trồng trên đất, để giao trả diện tích đất nêu trên cho ông Phạm Minh T sử dụng.

- Buộc bà Vũ Thị N và bà Hoàng Ngọc A, bà Hoàng Ngọc Á, ông Hoàng Quốc Đ phải bồi thường cho ông Phạm Minh T trị giá căn nhà và cây trồng với tổng số tiền 117.146.000 đồng.

3. Bác yêu cầu phản tố của bà Vũ Thị N và ông Hoàng Văn L về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Vũ Thị N và ông Phạm Minh H1 lập ngày 29/5/2008.

Tuyên bố giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2008 giữa ông Phạm Minh H1 và bà Vũ Thị N là vô hiệu.

4. Bác yêu cầu phản tố của bà Vũ Thị N và ông Hoàng Văn L.

Buộc ông Phạm Minh H1 phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Vũ Thị N và người kế thừa hiện nay của ông L là Hoàng Ngọc A, Hoàng Ngọc Á, Hoàng Quốc Đ số tiền 120.000.000 đồng.

Buộc ông Phạm Minh T và ông Phạm Minh H1 phải có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho bà Vũ Thị N và những người kế thừa hiện nay của ông L là Hoàng Ngọc A, Hoàng Ngọc Á, Hoàng Quốc Đ số tiền 8.423.474.000 đồng.

6. Bác yêu cầu phản tố của bà Vũ Thị N và ông Hoàng Văn L về việc yêu cầu ông Phạm Minh T và ông Phạm Minh H1 phải bồi thường toàn bộ tài sản trên đất gồm nhà; công trình xây dựng, vật kiến trúc và cây trồng trên đất với số tiền 611.543.000 đồng.

*** Ngày 25/02/2022, bà Vũ Thị N có đơn kháng cáo với nội dung:**

Yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm 09/2022/DS-ST ngày 16 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

*** Ngày 28/02/2022, ông Phạm Minh T kháng cáo và ngày 09/3/2022 ông Phạm Minh H1 kháng cáo với nội dung:** Yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm 09/2022/DS-ST ngày 16 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

*** Ngày 01/03/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang:** ban hành Quyết định kháng nghị số 04/QĐKNPT-VKS-DS đề nghị Tòa cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm 09/2022/DS-ST ngày 16 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang theo hướng xác định lại yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, số tiền bồi thường của các bên, tuyên phần chi phí thẩm định giá, bản vẽ và định giá tài sản, sửa lại phần tính án phí cho các bên đương sự phải chịu theo đúng quy định pháp luật.

*** Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 16/2023/DS-PT ngày 02 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang (Nay là Tòa án nhân dân tỉnh An Giang) đã tuyên:**

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2022/DS-ST ngày 16 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc xét xử lại theo quy định pháp luật.

*** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 07 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 - An Giang) đã tuyên:**

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Minh T đối với bị đơn bà Vũ Thị N và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Hoàng Văn L.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Vũ Thị N và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Hoàng Văn L đối với nguyên đơn ông Phạm Minh T.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà N và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông L về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 29/5/2008 và công nhận diện tích đất 3.215,6m², thửa số 207, tờ bản đồ số 7 tọa lạc ấp C, xã G, thành phố P cho bà N quản lý, sử dụng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà N và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Hoàng Văn L về việc buộc ông T, ông H1 bồi thường giá trị căn nhà trên đất tranh chấp với số tiền 600.166.811 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà N và những người kế thừa

quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông L về việc buộc ông T, ông H1 bồi thường hợp đồng với số tiền là 8.400.243.500 đồng.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 29/5/2008 giữa ông Phạm Minh H1 với bà Vũ Thị N là vô hiệu.

- Buộc ông Phạm Minh H1 phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà N và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông L số tiền là 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng).

Buộc ông Phạm Minh T, ông Phạm Minh H1 có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho bà N và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông L số tiền 8.400.243.500 đồng (Tám tỷ, bốn trăm triệu, hai trăm bốn mươi ba nghìn, năm trăm đồng).

Buộc bà N và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông L di dời toàn bộ công trình xây dựng theo chứng thư định giá số Vc 22/11/447/BĐS-PQ ngày 24/11/2022 của Công ty cổ phần T6 để giao trả lại diện tích đất 3.215,6m², thửa số 207, tờ bản đồ số 7 tọa lạc ấp C, xã G, thành phố P cho ông Phạm Minh Thanh quản lý, sử dụng. Thể hiện tại Trích đo địa chính số TĐ 77-2020 ngày 07/11/2020 của chi nhánh VPĐK đất đai huyện P gồm các diện tích sau:

Diện tích 2.696,9m² có hình 2-21-22-23-24-10-9-8-7-6-5-4-3.

Diện tích 518,7m² có hình 17-16-15-14-13-12-11-25-26-27-28.

Độ dài các cạnh được thể hiện tại bản vẽ kèm theo.

Trong thời gian 03 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bà N và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông L phải di dời toàn bộ công trình xây dựng để trả lại diện tích đất 3.215,6m² nêu trên cho ông Phạm Minh T.

Buộc bà N và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông L trả lại giá trị căn nhà cho ông Phạm Minh T theo kết quả định giá với số tiền là 64.650.068 đồng (Sáu mươi bốn triệu, sáu trăm năm mươi nghìn, không trăm sáu mươi tám đồng).

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Minh T và yêu cầu phản tố của bà N, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông L về việc tranh chấp diện tích đất 434,3m² là suối tự nhiên tại ấp C, xã G, thành phố P.

Về biện pháp bảo đảm và biện pháp khẩn cấp tạm thời:

- Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 08/2020/QĐ-BPKCTT ngày 08/4/2020 của Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc (nay là Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc) sẽ bị huỷ bỏ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Ông Phạm Minh T sẽ được nhận lại tài sản bảo đảm có giá trị là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) trong tài khoản phong toả

0091000551631 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần N2 – Chi nhánh P khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và báo quyền kháng cáo theo luật định.

*** Ngày 20/3/2025, ông Phạm Minh T kháng cáo với nội dung:**

Yêu cầu xem xét sửa lại một phần nội dung và quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 07 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Bác yêu cầu ông Phạm Minh T phải liên đới bồi thường cho bà Vũ Thị N và người kế thừa hiện nay của ông L là Hoàng Ngọc A, Hoàng Ngọc Á, Hoàng Quốc Đ số tiền 8.400.243.000 đồng.

*** Ngày 13/03/2025, bà Vũ Thị N kháng cáo với nội dung yêu cầu:**

Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

*** Ngày 21/03/2025, ông Phạm Minh H1 kháng cáo với nội dung:**

Yêu cầu xem xét sửa lại một phần nội dung và quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 07 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

+ Tuyên bố Đơn xin nhượng lại nhà đất và thành quả lao động ngày 29/5/2008 do bà N cung cấp không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và là chứng cứ giả tạo do bà N tự lập ra.

+ Chấp nhận việc ông Phạm Minh H1 tự nguyện hoàn trả cho bà Vũ Thị N số tiền 120.000.000 đồng.

+ Hủy Quyết định “Buộc ông Phạm Minh T, ông Phạm Minh H1 có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho bà N và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông L số tiền 8.400.243.500 đồng.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tranh luận: Trình bày của bà N tại phiên tòa phúc thẩm ngày 24/7/2025 có nhiều mâu thuẫn, không đúng với tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, bà N cho rằng ông H1 ký vào đơn giao kèo ngày 30/3/2005 và xác định hai bên đã bàn giao đất từ năm 2005 là không có cơ sở. Các lời khai trước bà N đều xác định hai bên giao dịch ngày 29/5/2008, nay cho rằng đơn sang nhượng nhà đất và thành quả lao động ngày 29/5/2008 là để hợp thức hóa việc chuyển nhượng nhà đất là ngụy tạo, đề nghị không xem xét các tài liệu bà N cung cấp là chứng cứ.

Căn cứ Đơn xác nhận nguồn gốc đất của ông T được UBND ấp C xác nhận ngày 15/3/2004, Biên bản hòa giải ngày 16/4/2010 của UBND xã G có căn

cứ xác định về nguồn gốc đất là do ông T khai phá từ 1992 đến khi bị bắt tạm giam ngày 03/10/2006, đến khi ra tù ngày 05/9/2009. Bà N khai có ông T5 là anh trai ông T tham gia giao dịch nhưng không cung cấp được thông tin về ông T5; gia đình ông H1 cung cấp văn bản xác nhận không có ông T5, bà N cũng khẳng định không yêu cầu xem xét việc nhận tiền của ông T5, nay bà N lại khai có ông H2 là người nhận tiền thể hiện sự không trung thực, đề nghị không xem đây là tình tiết mới, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông T, không buộc trách nhiệm liên đới đối với ông T bồi thường số tiền 8.400.234.000 đồng cho bà N và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông L.

- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà N với ông H1, thống nhất với hiện trạng và kết quả định giá tài sản tranh chấp, không yêu cầu định giá lại. Thay đổi yêu cầu kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N tranh luận: Ông T khởi kiện cho rằng bà N chiếm đất tuy nhiên ông T không có quyền sử dụng đất, không có giấy tờ theo điều 105 Luật đất đai, không có chứng cứ chứng minh đất của ông T, Tòa án chưa xem xét đến việc xuất hiện ông N1 ở phiên xử trước đây và ông H2 theo như lời trình bày của bà N là người nhận tiền. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm do có tình tiết mới, để xem xét lại toàn bộ vụ án, đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho bị đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu quan điểm:

+ Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định pháp luật tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng chấp hành đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng.

+ Về nội dung: Kháng cáo của ông T, bà N và ông H1 không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của các đương sự. Tuy nhiên về án phí, bà N và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông L phải chịu án phí trên số tiền không được chấp nhận là 8.400.243.500 đồng và số tiền 600.166.811 đồng nhưng bản án sơ thẩm chỉ buộc phải chịu án phí là 72.368.285 đồng là chưa phù hợp.

Đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa bản án sơ thẩm về phần án phí của bà N và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông L.

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 thủ tục tố tụng:

Bị đơn là ông Hoàng Văn L chết vào ngày 04/10/2020, nên xác định người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông L gồm bà Vũ Thị N và các con của ông L, Tòa án sơ thẩm chỉ đưa các con ông L tham gia tố tụng là người kế thừa là chưa đầy đủ; Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định bà Vũ Thị N là bị đơn, đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông L mới đúng quy định pháp luật.

Các con ông L là Hoàng Ngọc Á, Hoàng Ngọc A, Hoàng Quốc Đ - là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông L đều có đơn xin giải quyết vụ án vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Minh H1 đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Minh T, ông Phạm Minh H1 và bà Vũ Thị N, đối chiếu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, thấy rằng:

[2.1]. Về nguồn gốc tài sản tranh chấp - diện tích 4.477m² thuộc thửa số 207, tờ bản đồ số 07; toạ lạc tại tổ C, ấp C, xã G, huyện (nay là đặc khu) P:

Theo ông Phạm Minh T cho rằng diện tích đất 4.477m² nêu trên do ông khai khẩn từ năm 1990, ông Phạm Minh H1 cũng thừa nhận diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông Phạm Minh T.

Tại Công văn số 189/UBND-ĐCXĐ ngày 21/10/2024 của UBND xã G có nội dung: “... diện tích đất 3.215,6m² có nguồn gốc do ông N1 và ông T khai phá, sử dụng từ năm 1992. Ông N1 sử dụng chung với ông T vài năm thì ông N1 không sử dụng nữa và ông T tiếp tục sử dụng. Hiện nay, ông T là người kê khai, đo đạc đứng tên trên bản đồ địa chính và Sổ mục kê đất đai của UBND xã G thuộc thửa số 207, tờ bản đồ số 07...” (BL732).

Như vậy, có cơ sở xác định nguồn gốc diện tích đất 4.477m² (đo đạc thực tế là 3.215,6m²) tranh chấp giữa các đương sự là do ông T khai khẩn và có quá trình sử dụng, được chính quyền địa phương xác nhận, phù hợp với quy định của Luật đất đai.

Nên việc bị đơn và Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn cho rằng về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp có liên quan đến ông N1 nhưng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm thu thập, xác minh làm rõ về vai trò của ông N1, quyền lợi của ông N1 đối với diện tích đất này, yêu cầu hủy án sơ thẩm do có vi phạm là không cần thiết.

[2.2]. Xét giao dịch giữa bà Vũ Thị N với ông Phạm Minh H1, ông Phạm Minh T đối với quyền sử dụng đất tranh chấp:

[2.2.1]. Xét Đơn giao kèo hai bên lập ngày 30/5/2005: Theo bà N xác định tại phiên tòa phúc thẩm ngày 24/7/20025, giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa gia đình ông H1, ông T với bà N được thỏa thuận bằng văn bản thông qua tờ giao kèo này. Tuy nhiên nội dung giao dịch tại Đơn giao kèo không thể hiện cụ thể về đối tượng giao dịch là thửa đất các bên tranh chấp hiện nay; về phía ông T, ông H1 cũng không thừa nhận có sự thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất cho bà N vào ngày 30/5/2005 nên việc bà N cho rằng Đơn giao kèo hai bên lập ngày 30/5/2005 là chứng cứ xác định giữa ông T, ông H1 và bà N đã có sự thỏa thuận chuyển nhượng diện tích nhà đất tranh chấp hiện nay là không có căn cứ.

[2.2.2]. Xét “Đơn xin nhượng lại nhà đất và thành quả lao động” lập ngày 29/5/2008:

* Về hình thức: Được lập thành văn bản nhưng không được công chứng, chứng thực là vi phạm quy định tại Điều khoản 2 Điều 689 BLDS năm 2005 quy định về hình thức chuyển quyền sử dụng đất.

* Về nội dung: Ông Phạm Minh H1 là người ký kết giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất với bà N khi diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Đồng thời, người đứng tên trên bản đồ địa chính diện tích đất 4.477m² là ông Phạm Minh T, không phải ông Phạm Minh H1. Do đó, việc ông H1 không phải là chủ sử dụng hợp pháp diện tích đất này nhưng lại ký kết giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất cho bà N là vi phạm quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2003. Việc bà N cho rằng ông T có làm giấy ủy quyền ngày 24/7/2007 cho ông H1 được toàn quyền quyết định đối với diện tích đất 4.477m² nhưng căn cứ vào Kết luận giám định số 398/C54B ngày 18/7/2017 của Phân viện khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh thì chữ ký, chữ viết trong giấy ủy quyền ngày 24/7/2007 không phải của ông Phạm Minh T (BL số 78). Đồng thời, ông Phạm Minh T không thừa nhận việc đã ủy quyền cho ông Phạm Minh H1 chuyển nhượng nhà đất cho bà N và cũng không biết việc ông H1 ký kết hợp đồng để chuyển nhượng diện tích đất 4.477m² cho bà N.

Như vậy, giao dịch chuyển nhượng nhà đất lập ngày 29/5/2008 giữa bà Vũ Thị N với ông Phạm Minh H1 đã vi phạm cả về hình thức và nội dung, căn cứ quy định tại Điều 124, Điều 128 BLDS năm 2005 nên giao dịch trên là vô hiệu.

Do đó, bà Vũ Thị N và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông L yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/5/2008 hợp pháp là không có căn cứ để chấp nhận.

Theo Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi

giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

Xét thấy, tại biên bản lấy lời khai ngày 02/6/2016 của Tòa án nhân dân huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang ông Phạm Minh H1 thừa nhận đã nhận số tiền 120.000.000 đồng từ bà N – phù hợp với số tiền hai bên giao dịch tại văn bản lập ngày 29/5/2008; ông H1 cho rằng 120.000.000 đồng là tiền mà ông mượn của bà N nhưng ông H1 không cung cấp được chứng cứ nào khác chứng minh cho lý do của việc mượn số tiền này từ bà N. Đồng thời, ông H1 cũng xác định không có mối quan hệ gì với bà N, hai bên không biết gì về nhau – theo ý kiến trình bày ngày 07/11/2024 của ông H1 (BL số 738). Vì vậy, việc ông H1 cho rằng số tiền 120.000.000 đồng nhận từ bà N là tiền mượn là không có căn cứ chấp nhận.

Mặt khác, theo bà N xác định sau khi ông H1 nhận đủ số tiền 120.000.000 đồng thì gia đình ông H1 đã bàn giao nhà đất toàn bộ giấy tờ có liên quan đến thửa đất cho gia đình bà N từ giữa năm 2008 và trên thực tế gia đình bà N đã quản lý sử dụng nhà đất đến thời điểm tranh chấp cho đến nay. Do đó, có cơ sở để xác định số tiền 120.000.000 đồng ông H1 nhận từ bà N là tiền nhận từ giao dịch chuyển nhượng diện tích đất 4.477m² theo nội dung thỏa thuận ký kết tại văn bản lập ngày 29/5/2008 - Đơn xin nhượng lại nhà đất và thành quả lao động giữa bà Vũ Thị N với ông Phạm Minh H1.

Do đó, ông Phạm Minh H1 phải có nghĩa vụ trả lại cho bà N và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông L số tiền là đã nhận 120.000.000 đồng. Bà N và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông L phải có trách nhiệm giao trả lại tài sản đã nhận là quyền sử dụng đất có diện tích theo đo đạc thực tế hiện nay 3.215,6m² cho ông Phạm Minh T.

Đối với căn nhà ngang 4,5m x dài 15m, diện tích 67,5m² của ông T xây dựng trên đất tranh chấp, hiện bà N đã tháo dỡ. Căn cứ theo Chứng thư định giá số Vc 21/5/38/CT – TVAP ngày 07/5/2021 của Công ty TNHH Đ3, giá trị căn nhà trên là 64.650.068 đồng. Do đó, buộc bà N và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông L phải có nghĩa vụ trả lại giá trị căn nhà 64.650.068 đồng theo kết quả định giá cho ông T.

* Xét về trách nhiệm bồi thường thiệt hại:

Theo ông Phạm Minh T xác định: Ông không ủy quyền cho ông Phạm Minh H1 chuyển nhượng nhà đất cho bà Vũ Thị N, ông không biết việc ông H1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 4.477m² cho gia đình bà N.

Đối chiếu tài liệu có trong hồ sơ vụ án là “Tờ cam kết” đề ngày 01/10/2009: Căn cứ theo Kết luận giám định số 545/C54B ngày 09/3/2018 của Phân viện Khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh - T7 kết luận: Chữ viết trên “Tờ cam kết” đề ngày 01/10/2009 (trừ chữ viết: “Người chứng kiến”, “Vũ

Thị N” dưới chữ ký) so với chữ viết đứng tên Phạm Minh T trên tài liệu so sánh là do cùng một người viết ra” (BL số 82).

Tại “Tờ cam kết” đề ngày 01/10/2009 thể hiện nội dung: Vào ngày 29/5/2008 gia đình tôi có sang nhượng thửa đất số 207, tờ bản đồ số 7 tại ấp C, xã G cho bà Vũ Thị N người cùng ấp. Nay tôi đồng ý việc mua bán này và cam kết không tranh chấp với thửa đất nói trên” (BL số 130).

Tại phiên tòa, ông Phạm Minh T thừa nhận chữ viết và chữ ký trong Tờ cam kết này là của ông ký và viết ra; nội dung các chữ viết trong tờ cam kết là do ông viết nhưng ông viết tờ cam kết trong tình thế không tự nguyện, bị ép buộc phải viết. Tuy nhiên, việc ông T cho rằng bị ép buộc khi viết chỉ là lời trình bày của ông, trong suốt quá trình giải quyết vụ án ông T không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh cho việc bị ép buộc này; đồng thời cũng không cung cấp được chứng cứ thể hiện giữa gia đình ông T với gia đình bà N còn có giao dịch về nhà đất nào khác tại thời điểm viết tờ cam kết ngoài giao dịch về nhà đất đang tranh chấp giữa bà N với ông T và ông H1 nên có căn cứ xác định: Giữa bà N với ông H1 đã xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 4.477m² theo đo đạc thực tế hiện nay diện tích là 3.215,6m², ông H1 đã nhận số tiền 120.000.000 đồng từ bà N, đã bàn giao nhà đất và toàn bộ giấy tờ cho bà N. Ông Phạm Minh T sau khi chấp hành xong hình phạt tù trở về P đã lập tờ cam kết đề ngày 01/10/2009 thể hiện ý chí của ông T trong nội dung ghi trong tờ cam kết, đồng ý và không tranh chấp.

Do đó, việc bà N, ông L có yêu cầu phản tố trong trường hợp Tòa tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu, yêu cầu ông H1, ông T phải có nghĩa vụ liên đới bồi thường giá trị quyền sử dụng đất cho bà N, ông L là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 145 Bộ luật dân sự 2005 và điểm a, b khoản 1 Điều 142 và Điều 288 Bộ luật dân sự 2015.

* Xét về lỗi dẫn đến giao dịch chuyển nhượng lập ngày 29/5/2008 vô hiệu: Bên chuyển nhượng – ông H1 và bên nhận chuyển nhượng – bà N đều biết rõ tại thời điểm giao dịch, diện tích đất chuyển nhượng chưa được cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho chủ sử dụng đất, nguồn gốc quyền sử dụng diện tích đất chuyển nhượng không phải do ông H1 – bên chuyển nhượng khai khẩn, tạo lập nhưng bà N, ông H1 vẫn ký kết thỏa thuận giao dịch chuyển nhượng diện tích đất 4.477m² là trái với quy định của pháp luật, dẫn đến giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu. Do đó, các bên đều có lỗi ngang nhau và mỗi bên phải tự chịu thiệt hại đối với 50% giá trị thửa đất theo kết quả định giá tại Chứng thư định giá số Vc 22/11/447/BDS-PQ ngày 24/11/2022 của Công ty cổ phần T6: Diện tích đất tranh chấp 3.215,6m² có giá trị là 16.920.487.200 đồng, khấu trừ số tiền 120.000.000 đồng ông H1 phải trả lại cho bà N thì ông H1 và ông T còn phải hoàn trả cho bà N và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông L gồm bà N và các con của ông L với số tiền

= 8.400.243.500 đồng.

Do đó, bản án sơ thẩm chấp nhận 01 phần yêu cầu phản tố của bà N và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông L buộc ông T, ông H1 có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho bà N và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông L số tiền là 8.400.243.500 đồng; không chấp nhận 01 phần yêu cầu phản tố của bà N và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông L về việc buộc ông T, ông H1 bồi thường hợp đồng với số tiền 8.400.243.500 đồng là có cơ sở.

Nên kháng cáo của ông Phạm Minh T và ông Phạm Minh H1 yêu cầu sửa bản án sơ thẩm về nội dung này là không có cơ sở xem xét, chấp nhận.

Bà Vũ Thị N kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/5/2008 là hợp pháp; tại phiên tòa phúc thẩm bà N thay đổi yêu cầu đề nghị hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại vụ án nhưng bà N không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp nên cấp phúc thẩm không có cơ sở xem xét, chấp nhận.

[2.3]. Đối với phần diện tích đất 434,3m² thuộc diện tích suối tự nhiên, tại phiên tòa ông T xin rút yêu cầu khởi kiện, bà N xin rút yêu cầu phản tố, không yêu cầu giải quyết tranh chấp đối với phần đất này. Cấp sơ thẩm căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ yêu cầu này của các đương sự là có căn cứ.

Phần giải quyết của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

[2.4]. Về biện pháp bảo đảm và biện pháp khẩn cấp tạm thời:

Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 08/2020/QĐ-BPKCTT ngày 08/4/2020 của Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc (nay là Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc) sẽ bị hủy bỏ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông Phạm Minh T sẽ được nhận lại tài sản bảo đảm có giá trị là 50.000.000 đồng trong tài khoản phong tỏa 0091000551631 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần N2 – Chi nhánh P khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[2.5]. Về chi phí tố tụng và án phí:

[2.5.1]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Chi phí đo đạc theo hoá đơn ngày 29/6/2016 là 1.021.000 đồng do ông T yêu cầu nên ông T phải chịu.

Chi phí đo đạc theo hoá đơn ngày 20/11/2020 là 1.234.000 đồng do bà N yêu cầu đo đạc lại nên bà N phải chịu.

Chi phí định giá theo hoá đơn ngày 11/5/2021 của Công ty TNHH Đ3 là 21.801.025 đồng, do ông T yêu cầu nên ông T phải chịu.

Chi phí định giá theo phiếu thu của Công ty cổ phần T6 ngày 23/8/2022 là

12.000.000 đồng, ngày 28/11/2022 là 11.500.000 đồng, tổng cộng 23.500.000 đồng. Do bà N yêu cầu nên bà N phải chịu.

- Chi phí trưng cầu giám định theo phiếu thu của Phân viện Khoa học hình sự - Bộ C1 ngày 18/8/2016 là 600.000 đồng, phiếu thu số ngày 15/11/2018 là 1.200.000 đồng và 3.000.000 đồng và biên lai thu tiền phí, lệ phí ngày 18/8/2016 là 1.820.000 đồng. Tổng cộng 6.620.000 đồng bà N phải chịu.

[2.5.2]. Về án phí:

Căn cứ vào Điều 147, 148 của Bộ luật tố tụng dân sự và các Điều 6; 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.

* Về án phí sơ thẩm:

Ông Phạm Minh T và ông Phạm Minh H1 phải chịu án phí trên số tiền phải bồi thường cho bà N và người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông L là $8.400.243.500 \text{ đồng} = 112.000.000 \text{ đồng} + (4.400.243.500 \times 0,1\%) = 116.400.243 \text{ đồng}$.

Do ông Phạm Minh H1 thuộc diện người cao tuổi và đã có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí. Ông T phải chịu án phí 58.200.121 đồng.

- Bà Vũ Thị N, ông Hoàng Văn L (do người kế thừa) phải chịu án phí như sau:

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 600.000 đồng.

Án phí trên số tiền phải bồi thường trị giá căn nhà cho ông T là $64.650.068 \text{ đồng} \times 5\% = 3.232.503 \text{ đồng}$.

Án phí trên số tiền yêu cầu bồi thường giá trị đất không được chấp nhận là $8.400.243.500 \text{ đồng} = 116.400.243 \text{ đồng}$.

Án phí trên số tiền yêu cầu bồi thường trị giá nhà và cây trồng không được chấp nhận là $611.543.000 \text{ đồng} = 28.006.672 \text{ đồng}$.

Tổng cộng án phí 148.094.466 đồng.

+ Bà Vũ Thị N phải chịu án phí 74.047.233 đồng. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng phí số 0008106 ngày 16/6/2016 và 36.000.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002614 ngày 12/3/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Quốc (Nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc). Bà N phải nộp tiếp số tiền là 37.847.233 đồng (Ba mươi bảy triệu tám trăm bốn mươi bảy nghìn hai trăm ba mươi ba đồng).

+ Do ông Hoàng Văn L chết nhưng có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng và yêu cầu của Lùng đối với phần tài sản được chấp nhận nên những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông L gồm bà Vũ Thị N và các con ông L

là Hoàng Ngọc Á, Hoàng Ngọc A, Hoàng Quốc Đ phải có nghĩa vụ nộp án phí là 74.047.233 đồng.

Do đó sửa bản án sơ thẩm về phần án phí này.

* Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Phạm Minh T phải chịu án phí phúc thẩm 300.000.000 đồng. Ông Phạm Minh T được khấu trừ tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0012557 ngày 27/03/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, Kiên Giang (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 2 - An Giang).

Bà Vũ Thị N phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0012565 ngày 28/03/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, Kiên Giang (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 2 - An Giang).

Ông Phạm Minh H1 được miễn án phí phúc thẩm.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, không có cơ sở chấp nhận nội dung kháng cáo của ông T, ông H1 và bà N và ý kiến trình bày của Luật sư T và Luật sư T4; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 07 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 2, tỉnh An Giang) về phần án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng: Các Điều 122, 124, 128, 137, khoản 1 Điều 145, Điều 689, Điều 693 BLDS năm 2005; điểm a, b khoản 1 Điều 142 và Điều 288 BLDS năm 2015; Điều 106 Luật đất đai năm 2003; khoản 3 Điều 19 Nghị quyết số 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020 của HĐTP TANDTC hướng dẫn áp dụng một số quy định về các biện pháp khẩn cấp tạm thời của BLTTDS;

Căn cứ Điều 147, Điều 148, 157, 158, 165, 166, Điều 244 – Bộ luật tố tụng dân sự 2015; 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.

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Minh T

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn bà Vũ Thị N.

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Minh H1.

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 07 tháng 3 năm

2025 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 - An Giang) về phần án phí.

Xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Minh T đối với bị đơn bà Vũ Thị N và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Hoàng Văn L (gồm: bà Vũ Thị N và các con ông L là Hoàng Ngọc Á, Hoàng Ngọc A, Hoàng Quốc Đ).

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Vũ Thị N và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Hoàng Văn L (gồm: bà Vũ Thị N và các con ông L là Hoàng Ngọc Á, Hoàng Ngọc A, Hoàng Quốc Đ) đối với nguyên đơn ông Phạm Minh T.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà N và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông L (gồm: bà Vũ Thị N và các con ông L là Hoàng Ngọc Á, Hoàng Ngọc A, Hoàng Quốc Đ) về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 29/5/2008 và công nhận diện tích đất 3.215,6m², thửa số 207, tờ bản đồ số 7 tọa lạc ấp C, xã G, thành phố P cho bà N quản lý, sử dụng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà N và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Hoàng Văn L (gồm: bà Vũ Thị N và các con ông L là Hoàng Ngọc Á, Hoàng Ngọc A, Hoàng Quốc Đ) về việc buộc ông T, ông H1 bồi thường giá trị căn nhà trên đất tranh chấp với số tiền 600.166.811 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà N và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông L (gồm: bà Vũ Thị N và các con ông L là Hoàng Ngọc Á, Hoàng Ngọc A, Hoàng Quốc Đ) về việc buộc ông Phạm Minh T, ông Phạm Minh H1 bồi thường hợp đồng với số tiền là 8.400.243.500 đồng.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/5/2008 (Đơn xin nhượng lại nhà đất và thành quả lao động) giữa ông Phạm Minh H1 với bà Vũ Thị N là vô hiệu.

- Buộc ông Phạm Minh H1 phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Vũ Thị N và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Hoàng Văn L (gồm: bà Vũ Thị N và các con ông L là Hoàng Ngọc Á, Hoàng Ngọc A, Hoàng Quốc Đ) số tiền là 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng).

Buộc ông Phạm Minh T, ông Phạm Minh H1 có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho bà Vũ Thị N và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Hoàng Văn L (gồm: bà Vũ Thị N và các con ông L là Hoàng Ngọc Á,

Hoàng Ngọc A, Hoàng Quốc Đ) số tiền 8.400.243.500 đồng (Tám tỷ, bốn trăm triệu, hai trăm bốn mươi ba nghìn, năm trăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án không trả số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Buộc bà N và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của ông L (gồm: bà Vũ Thị N và các con ông L là Hoàng Ngọc Á, Hoàng Ngọc A, Hoàng Quốc Đ) di dời toàn bộ công trình xây dựng theo chứng thư định giá số Vc 22/11/447/BĐS-PQ ngày 24/11/2022 của Công ty cổ phần T6 để giao trả lại diện tích đất 3.215,6m², thửa số 207, tờ bản đồ số 7 tọa lạc ấp C, xã G, thành phố P cho ông Phạm Minh Thanh quản lý, sử dụng. Thể hiện tại Trích đo địa chính số TĐ 77-2020 ngày 07/11/2020 của chi nhánh VPĐK đất đai huyện P gồm các diện tích sau:

Diện tích 2.696,9m² có hình 2-21-22-23-24-10-9-8-7-6-5-4-3.

Diện tích 518,7m² có hình 17-16-15-14-13-12-11-25-26-27-28.

Độ dài các cạnh được thể hiện tại bản vẽ kèm theo.

Trong thời gian 03 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bà N và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của ông L (gồm: bà Vũ Thị N và các con ông L là Hoàng Ngọc Á, Hoàng Ngọc A, Hoàng Quốc Đ) phải di dời toàn bộ công trình xây dựng để trả lại diện tích đất 3.215,6m² nêu trên cho ông Phạm Minh T.

Buộc bà Vũ Thị N và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của ông L (gồm: bà Vũ Thị N và các con ông L là Hoàng Ngọc Á, Hoàng Ngọc A, Hoàng Quốc Đ) trả lại giá trị căn nhà cho ông Phạm Minh T theo kết quả định giá với số tiền là 64.650.068 đồng (Sáu mươi bốn triệu, sáu trăm năm mươi nghìn, không trăm sáu mươi tám đồng).

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Minh T và yêu cầu phản tố của bà N, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của ông L (gồm: bà Vũ Thị N và các con ông L là Hoàng Ngọc Á, Hoàng Ngọc A, Hoàng Quốc Đ) về việc tranh chấp diện tích đất 434,3m² là suối tự nhiên tại ấp C, xã G, thành phố P.

Phản giải quyết của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

[3]. Về biện pháp bảo đảm và biện pháp khẩn cấp tạm thời:

- Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 08/2020/QĐ-BPKCTT ngày 08/4/2020 của Toà án nhân dân huyện Phú Quốc (nay là Toà án nhân dân thành phố Phú Quốc) sẽ bị huỷ bỏ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Ông Phạm Minh T sẽ được nhận lại tài sản bảo đảm có giá trị là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) trong tài khoản phong toả 0091000551631 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần N2 – Chi nhánh P khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[4]. Về chi phí tố tụng:

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Chi phí đo đạc theo hoá đơn ngày 29/6/2016 là 1.021.000 đồng do ông Phạm Minh T yêu cầu nên ông T phải chịu, ông T đã nộp xong.

Chi phí đo đạc theo hoá đơn ngày 20/11/2020 là 1.234.000 đồng do bà Vũ Thị N yêu cầu đo đạc lại nên bà N phải chịu, bà N đã nộp xong.

- Về chi phí định giá:

Chi phí định giá theo hoá đơn ngày 11/5/2021 của Công ty TNHH Đ3 là 21.801.025 đồng, ông Phạm Minh T phải chịu, ông T đã nộp xong.

Chi phí định giá theo phiếu thu của Công ty cổ phần T6 ngày 23/8/2022 là 12.000.000 đồng, ngày 28/11/2022 là 11.500.000 đồng, tổng cộng 23.500.000 đồng. Bà Vũ Thị N phải chịu, bà N đã nộp xong.

- Chi phí trưng cầu giám định theo phiếu thu của Phân viện Khoa học hình sự - Bộ C1 ngày 18/8/2016 là 600.000 đồng, phiếu thu số ngày 15/11/2018 là 1.200.000 đồng và 3.000.000 đồng và biên lai thu tiền phí, lệ phí ngày 18/8/2016 là 1.820.000 đồng. Tổng cộng 6.620.000 đồng bà N phải chịu, bà N đã nộp xong.

[5]. Về án phí:

*** Án phí dân sự sơ thẩm:**

- Ông Phạm Minh T phải chịu án phí 58.200.121 đồng. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp là 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng phí số 0000862 ngày 25/11/2015 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Quốc (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 - An Giang). Ông Phạm Minh T phải nộp thêm số tiền là 58.000.121 đồng (Làm tròn: Năm mươi tám triệu đồng).

- Bà Vũ Thị N, ông Hoàng Văn L (do người kế thừa gồm: bà Vũ Thị N và các con ông L là Hoàng Ngọc Á, Hoàng Ngọc A, Hoàng Quốc Đ) phải chịu án phí tổng cộng 148.094.466 (Một trăm bốn mươi tám triệu không trăm chín mươi bốn nghìn bốn trăm sáu mươi sáu) đồng.

+ Bà Vũ Thị N phải chịu án phí 74.047.233 đồng. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng phí số 0008106 ngày 16/6/2016 và 36.000.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002614 ngày 12/3/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Quốc (Nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc). Bà N phải nộp tiếp số tiền là 37.847.233 đồng (Ba mươi bảy triệu tám trăm bốn mươi bảy nghìn hai trăm ba mươi ba đồng).

+ Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông L gồm bà Vũ Thị N, Hoàng Ngọc Á, Hoàng Ngọc A, Hoàng Quốc Đ phải có nghĩa vụ nộp án phí (phần án phí của ông L phải chịu) là 74.047.233 (Bảy mươi bốn triệu không trăm bốn mươi bảy nghìn hai trăm ba mươi ba) đồng.

- Ông Phạm Minh H1 được miễn án phí.

*** *Án phí dân sự phúc thẩm:***

- Ông Phạm Minh T phải chịu án phí phúc thẩm 300.000.000 (Ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0012557 ngày 27/03/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, Kiên Giang (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 2 - An Giang).

- Bà Vũ Thị N phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0012565 ngày 28/03/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, Kiên Giang (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 2 - An Giang).

- Ông Phạm Minh H1 được miễn án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND khu vực 2 – An Giang;
- Phòng THADS khu vực 2 – An Giang;

Đã ký

- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Hoàng Thị Thu Hương