

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ TĨNH**

Bản án số: 18/2026/DS-PT

Ngày: 09 - 3 - 2026

“V/v đòi lại tài sản và yêu cầu hủy đơn
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÀ TĨNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Đức Quang

Các Thẩm phán:

Bà Trần Thị Thu Hiền

Ông Nguyễn Khắc Hoàn

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Khánh Chi - Thư ký Tòa án Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Thanh Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 57/2025/TLPT-DS ngày 19 tháng 11 năm 2025 về việc “V/v đòi lại tài sản và yêu cầu hủy đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2026/QĐXX-PT ngày 13/01/2026, Quyết định hoãn và ấn định phiên tòa số 20/2026/QĐ-PT ngày 09/02/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị B, sinh năm 1979 - Địa chỉ: Thôn A, xã C, huyện N, tỉnh Hà Tĩnh. (Nay là Thôn A, xã C, tỉnh Hà Tĩnh). *Có mặt.*

- Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Minh T, sinh năm 1953 - Địa chỉ: phường T, thành phố V, tỉnh Nghệ An (Văn bản ủy quyền số 01 ngày 09/01/2020). *Vắng mặt.*

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Hồng Lĩnh và ông Lê Sỹ Hòe - Luật sư của Công ty Luật Trách Nhiệm Hữu Hạn Lê Hòe và cộng sự - Đoàn Luật sư Hà Nội: Địa chỉ: Số nhà 45B, ngõ 52 Phố Yên Lạc, phường V, TP Hà Nội. *Có mặt ông L, vắng mặt ông H.*

2. Bị đơn: Ông Dương Văn M, sinh năm 1963 và bà Trịnh Thị M, sinh năm 1963 - Cùng địa chỉ: Thôn Vân Thanh B, xã C, huyện N, tỉnh Hà Tĩnh (Nay là Thôn Vân Thanh B, xã C, tỉnh Hà Tĩnh). *Có mặt.*

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

+ UBND xã C, tỉnh Hà Tĩnh - Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T - Chủ tịch UBND xã C, tỉnh Hà Tĩnh. Đại diện ủy quyền: Ông Nguyễn Quang H – Chức vụ Phó chủ tịch xã C, tỉnh Hà Tĩnh. *Vắng mặt.*

+ Ông Chu Ngọc Q - Công chức văn phòng HĐND&UBND xã C, tỉnh Hà Tĩnh. *Vắng mặt.*

+ Ông Hoàng Minh T - Công chức phòng Kinh tế xã C, tỉnh Hà Tĩnh. *Vắng mặt.*

+ Ông Phan Văn D, sinh năm 1977 - Địa chỉ: Thôn A, xã C, huyện N, tỉnh Hà Tĩnh. (Nay là Thôn A, xã C, tỉnh Hà Tĩnh). *Vắng mặt.*

+ Bà Lê Thị H, sinh năm 1971 - Địa chỉ: thôn Vân Thanh B, xã C, huyện N, tỉnh Hà Tĩnh. (Nay là Thôn Vân Thanh B, xã C, tỉnh Hà Tĩnh). *Vắng mặt.*

+ Ông Hoàng Xuân Q, sinh năm 1958: - Địa chỉ: Thôn Vân Thanh B, xã C, huyện N, tỉnh Hà Tĩnh (Nay là Thôn Vân Thanh B, xã C, tỉnh Hà Tĩnh). *Vắng mặt.*

+ Ông Dương Ngọc Đ, sinh năm 1954: - Địa chỉ: Thôn A, xã C, huyện N, tỉnh Hà Tĩnh (Nay là Thôn A, xã C, tỉnh Hà Tĩnh). *Vắng mặt.*

+ Trần Quang H, sinh năm 1957, Địa chỉ: Thôn Vân Thanh B, xã C, huyện N, tỉnh Hà Tĩnh (Nay là Thôn Vân Thanh B, xã C, tỉnh Hà Tĩnh). *Vắng mặt.*

4. Người kháng cáo: Bà Lê Thị Bí, sinh năm 1979 - Địa chỉ: Thôn A, xã C, huyện N, tỉnh Hà Tĩnh. (Nay là Thôn A, xã C, tỉnh Hà Tĩnh). *Có mặt.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện ngày 24/5/2022 và Đơn bổ sung đơn khởi kiện ngày 25/5/2022, bản tự khai, ý kiến trong giai đoạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Lê Thị B trình bày:*

Ngày 26/12/2009 lúc đó vợ chồng tôi là Nguyễn Văn D và Lê Thị B đang ở nước ngoài thì chị gái ruột tôi Lê Thị H có điện sang nói rằng “vợ chồng ông Dương Văn M, bà Trịnh Thị M có bán đất nên có mua không” tôi đã đồng ý mua và điện thoại trực tiếp với ông Dương Văn M hỏi cụ thể và sau đó gửi tiền về cho chị Hường mua với số tiền 120.000.000đ (Một trăm hai mươi triệu đồng) (số tiền này của vợ chồng tôi gửi cho chị H mua không liên quan gì đến tiền chị H) với diện tích đất là 105m² có ranh giới cụ thể, sau khi chị Hường và ông M làm thủ tục mua bán thế nào thì tôi không biết nhưng sau đó tôi có điện thoại về trao đổi với ông M thì ông M nói cho ông M mượn đất đã khi nào về thì lấy lại. Vào năm 2011 tôi về nước sau khi đến nhà ông M hai lần để yêu cầu ông M Bà M làm thủ tục để tôi lấy đất thì gia đình ông M cô ý không giao mà cứ hứa lần này đến lượt khác và hứa tiếp năm 2012 sẽ trả đất. Nhưng đến năm 2012 tôi có nhu cầu làm nhà ở thì ông M tìm cách trốn tránh không chịu trả lại đất cho tôi để tôi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm nhà ở. Sau đó tôi đã làm đơn gửi lên xã tại UBND xã C ông Dương Văn M đã xin mượn tiếp đến năm 2015 thì trả nhưng sau đó cũng không trả. Nay tôi làm đơn này kính đề nghị Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Dương Văn M, bà Trịnh Thị M thực hiện việc trả lại đất và

làm thủ tục tách thửa đối với 105m² đất đã mượn của tôi tại thửa 673, tờ bản đồ số 2, có địa chỉ tại thôn 9, xã Cổ Đạm (nay là Thôn Vân Thanh B, xã Cổ Đ, tỉnh Hà Tĩnh).

Tại các biên bản hòa giải tại Tòa án người được nguyên đơn ủy quyền ông Đặng Minh T trình bày: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho gia đình bà B là một giao dịch dân sự đã hoàn thành. Cụ thể là bên chuyển nhượng QSD đất đã nhận đủ tiền và đã giao đất, bên nhận chuyển nhượng đã giao đủ tiền và được nhận đất. Sau đó bên chuyển nhượng (Ông M) mượn lại đất sử dụng. Đây là một giao dịch dân sự được thỏa thuận giữa bên chuyển quyền QSD đất và bên nhận QSD đất (giao dịch diễn ra vào năm 2009-2010). Đến ngày 05/7/2012 thì UBND xã Cổ Đạm tổ chức buổi làm việc do yêu cầu đòi trả lại đất của bà Lê Thị B, tại cuộc họp này ông M xin sử dụng đến tháng 9/2015 thì trả đất nhưng đến thời điểm tháng 9/2015 ông M vẫn không trả nên bà B lại phải làm đơn yêu cầu trả đất. Ngày 22/9/2016 UBND xã Cổ Đạm tiếp tục tổ chức buổi hòa giải nhưng ông M không đến từ đó bà B khởi kiện để đòi lại đất do ông M mượn. Khi trả đất rồi bà B sẽ làm thủ tục hành chính để chuyển tên người sử dụng đất. Nếu như ông M làm thủ tục chuyển toàn bộ 105m² trong đó 76m² đất vườn và 29m² đất ở thì bà B sẽ trả số tiền chênh lệch từ đất vườn sang đất ở, nếu ông M không đồng ý thì ông M phải chuyển 29m² đất ở sang đất vườn để giao cho bà B đủ 105m² đất vườn như thỏa thuận mua bán. Nếu ông M trực tiếp yêu cầu đòi thửa đất để có 276m² là đất ở. Sau đó chuyển cho bà B toàn bộ 105m² đất ở thì bà B sẽ chuyển tiền chênh lệch từ đất vườn sang đất ở cho ông M.

Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà B ông Nguyễn Hồng L và ông Lê Sỹ H cũng thống nhất như yêu cầu của bà B đề nghị Tòa án buộc gia đình ông Dương Văn M bà Trịnh Thị M thực hiện việc trả lại đất đã mượn của bà Lê Thị Bích vì cho rằng giao dịch mua bán đã hoàn thành thể hiện bằng các giấy tờ mua bán và trả tiền đầy đủ chỉ vì bà B đang ở nước ngoài nên chưa thể làm thủ tục để được cấp GCNQSD đất được sau này bà B về nước và yêu cầu ông M bà M thực hiện việc giao đất và làm thủ tục tách thửa trả lại thửa đất cho bà B nhưng ông M cứ hứa mượn năm này qua năm khác bà M không phối hợp để làm nên mới làm đơn khởi kiện đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất với diện tích 105m² như đã nêu trên.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị H trình bày:*

Tôi và ông Dương Văn M chơi thân với nhau nên ông M kể với tôi hiện nay con trai Dương Văn S đang cần vào ngành công an nên cần tiền lo liệu và cần bán bớt đất nên tôi có điện cho vợ chồng em gái tôi Lê Thị B và Phan Văn D lúc đó đang ở nước ngoài. Ngày 26/12/2009 tôi trực tiếp mua cho vợ chồng em Lê Thị B 1 thửa đất vườn của vợ chồng ông Dương Văn M, bà Trịnh Thị M tại thôn 9, xã C (Nay là thôn Vân Thanh B, xã C, tỉnh Hà Tĩnh với số tiền 120.000.000đ (Một trăm hai mươi triệu) đồng, sau khi thống nhất vì tin tưởng ông M tôi đã để ông M về tự viết giấy và đi ký thôn trưởng, địa chính xã, chủ tịch xã xong đến nhà tôi lấy tiền. Trong lúc đưa tiền thấy ông M không đưa giấy nên tôi thấy chột dạ nghi nghi bị lừa nên tôi nói “Cụ đưa giấy cho o đi chờ rồi o đưa tiền” lúc đó ông M mới lật đật rút giấy trong túi quần đưa cho tôi, vì tin người nghĩ có chữ ký của vợ chồng ông M bà M và của thôn trưởng, địa chính xã, và chủ tịch xã nên tôi cầm

giấy ký tên Lê Thị B vào giấy chuyển nhượng. Việc Lê Thị B chuyển tiền 120.000.000 đồng về cho tôi mua đất ông Mão đến nay tôi không có hóa đơn, chứng từ gì lưu lại, việc Lê Thị B nhờ tôi mua đất, trả tiền cho vợ chồng ông Mão chỉ trao đổi bằng miệng, không có văn bản giấy tờ ủy quyền gì Lê Thị B hay chồng là Phan Văn D sang tôi để thực hiện mua bán đất, trả tiền đất cho vợ chồng ông M.

Bản thân tôi khẳng định số tiền 120.000.000 đồng mà tôi giao trả cho vợ chồng ông M là tiền của Lê Thị B chuyển giao nhờ mua đất cho Lê Thị B, nay tôi không có bất cứ tranh chấp, khiếu kiện gì nếu Tòa án nhân dân huyện N (Nay là Tòa án nhân dân khu vực -Hà Tĩnh) tuyên cho Lê Thị Bính thắng kiện hoặc được bồi thường thiệt hại.

** Tại bản tự khai Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Phan Văn D trình bày:*

Về nguồn tiền gửi về để mua đất của ông M là của vợ chồng tôi. Nay tôi lại phải tiếp tục đi nước ngoài làm ăn nên tôi ủy quyền toàn bộ lại cho vợ tôi là Lê Thị B được quyền quyết định thay tôi giải quyết, đề xuất ý kiến với các cơ quan có thẩm quyền trong vụ án này và thẩm quyền cấp trên. Tôi không có ý kiến sung gì thêm.

** Quá trình giải quyết vụ án Bị đơn ông: Dương Văn M trình bày:*

Vợ chồng chúng tôi Dương Văn M, Trịnh Thị M có thửa đất thửa 673, tờ bản đồ số 2, diện tích 276m², trong đó 200m² đất ở và 76m² đất vườn, địa chỉ tại thôn 9, xã Cổ Đàm, huyện N, tỉnh Hà Tĩnh. (nay là Thôn Vân Thanh B, xã C, tỉnh Hà Tĩnh). Chúng tôi sinh sống ổn định không tranh chấp với ai, nguồn gốc đất trước năm 1993 mua của thầy Liên tách ra bán cho vợ chồng tôi. Trên thửa đất của chúng tôi có 1 căn nhà lớn và một căn nhà ngang và các công trình phụ trên đất.

Năm 2009, do nghiện chơi cờ bạc nên bản thân tôi hay đến nhà bà Lê Thị H chơi nên vợ tôi rất ghét, vì nợ nần bà Hường 60.000.000đ nên khi bà H đòi tôi có nói tôi bớt đất bán cho bà H và tôi viết giấy bán đất với giá 120.000.000đ, sau khi trừ nợ bà H đã đưa cho tôi số tiền 60.000.000đ và lấy giấy xin chuyển nhượng đất vườn và giấy nhận tiền tôi đã đi ký và đóng dấu đưa cho bà H. Việc bà H mua đất cho bà B hay không tôi không biết và chúng tôi không hề giao kết liên lạc điện thoại gì với bà Bính bà Hường nói tôi viết tên Lê Thị B vào thì tôi viết. Thời điểm tôi chuyển nhượng đất vườn thì không có bà B ở nhà, vợ tôi Trịnh Thị M không biết việc tôi bán đất cho bà B hay bà H. Sau khi viết giấy đi ký đóng dấu xong tôi có đưa cho vợ tôi ký tên Trịnh Thị M nhưng không nói lý do ký vào giấy mục đích để chuyển nhượng đất.

Tôi cam đoan vợ tôi Trịnh Thị M không hề biết việc ký giấy tờ bán đất mà tôi lừa vợ tôi ký để làm lại bìa tên hai vợ chồng để vay ngân hàng.

Tại các phiên hòa giải, và tại phiên Tòa ông Dương Văn M đều đề nghị được trả lại tiền gốc cho bà B và xin bồi thường cho bà B số tiền tương ứng với giá trị đất ở của thửa đất đã bán cụ thể cả số tiền 120.000.000đ đã nhận và tiền bồi thường là tổng 1.300.000.000đ,

Bà Trịnh Thị M trình bày: Thừa đất mà ông Dương Văn M trước đây có viết giấy tờ bán cho bà Lê Thị B là tài sản chung của vợ chồng chúng tôi mua của Thầy L chứ không được thừa kế tặng cho của ai cả. Sau khi mua năm 1993 chúng tôi xây dựng nhà và ở cho đến nay. Trên phần đất vườn chuyển nhượng cho bà Lê Thị B có một phần nhà kết cấu từ nhà lớn xuống nhà ngang gắn liền với công trình phụ trên của ngôi nhà.

Năm 2009 tôi không biết việc chồng tôi ông Dương Văn M bán hay chuyển nhượng cho ai thửa đất này cả.

Thời điểm đó ông Dương Văn M hay lơ đãng, cờ bạc nên tôi không biết sự việc giữa ông M và bà Lê Thị H có việc thỏa thuận mua bán đất với nhau cho Lê Thị B. Tại thời điểm đó chính quyền địa phương không có ai đến để đo đạc hay giao đất cho ai cả. Nay tôi không đồng ý trả đất cho nguyên đơn. Bản thân tôi không biết ông M đưa cho tôi ký vào tờ giấy gì nên tôi không biết đó là giấy bán đất và nhận tiền của bà H mua cho bà B vì thực ra tôi chỉ biết ký chữ Trịnh Thị M, trong nhà mọi giao dịch đều do ông Dương Văn M ký nên khi ông M nói ký tôi chỉ biết ký chứ không đọc.

Thời điểm tôi biết được chồng tôi đã làm giấy tờ bán đất cho chị Lê Thị B là khi tôi được tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải tại Tòa án vào ngày 12/12/2022 nhưng tôi không ký. Sau đó về tôi mới hiểu nếu tôi không khởi kiện thì tôi sẽ mất đất nên tôi đã làm đơn phản tố nhờ ông Dương Văn M chồng tôi viết và tôi nhờ người đọc cho tôi nghe xong tôi mới ký nộp đơn. Tôi tin tưởng Tòa án nên khi thẩm phán yêu cầu tôi đưa người trợ giúp pháp lý hay người chứng kiến vào tham gia chứng kiến nhưng tôi thấy không cần thiết và phiền hà nên tôi từ chối yêu cầu và tôi nhận thức được việc tôi yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng đất vườn của ông Dương Văn M bán cho chị B và tôi tự chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Tại đơn yêu cầu phản tố và tại phiên Tòa bà Trịnh Thị M vẫn đề nghị Tòa án tuyên bố giấy xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể hơn là yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu vì vi phạm do bà bị ông M lừa dối.

Tại các phiên hòa giải bà M không chấp nhận bồi thường hay chuộc lại nhưng tại phiên tòa bà Minh đồng ý việc chồng bà là Dương Văn M đề nghị trả cho bà B số tiền 120.000.000đ và bồi thường cho bà B việc ông M bán đất với số tiền 1.180.000.000đ Tổng bà chấp nhận trả cho chị Lê Thị B với số tiền là 1.300.000đ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: ông Trần Quang H - Trưởng thôn 9 (Nay là thôn Vân Thanh B) xã C trình bày tại bản tự khai: Việc mua bán viết giấy chuyển nhượng và trả tiền với nhau như thế nào giữa ông M bà M và bà B thế nào ông không biết và không chứng kiến và ông M bà M đưa giấy đến ký không xuất trình giấy CNQSD đất và ông cũng không yêu cầu vì đó là trách nhiệm và thẩm quyền của địa chính, sau đó địa chính xã có thực địa đo đạc thửa đất hay không ông không biết và không tham gia.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: ông Hoàng Xuân Q (nguyên Công chức địa chính xã C năm 2009) tại bản tự khai cho rằng: Vào cuối năm

2009, tôi đang làm việc tại UBND xã C thì ông Dương Văn M trình 01 bản giấy viết tay về việc chuyển nhượng đất vườn cho bà Lê Thị B. Sau khi xem xét giấy đã có xác nhận của ông Trần Quang H nên tôi xác nhận và đề nghị UBND xã C lúc đó là ông Dương Ngọc Đ là chủ tịch UBND xã C ký và đóng dấu.

Thửa đất chuyển nhượng trên giấy tờ chứ chưa đi đo đạc và giao đất tại thực địa nên tôi không rõ trên đất có nhà hay tài sản gì không.

Ông Dương Ngọc Đ nguyên chủ tịch UBND xã C vào thời điểm năm 2009 trình bày tại bản tự khai: Vào thời gian cuối năm 2009, ông Hoàng Xuân Q là cán bộ địa chính xã C mang giấy tờ mua bán đất ở của hai gia đình là ông Dương Văn M bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng là bà Lê Thị B. Căn cứ vào giấy tờ đã được cán bộ thôn 9 là ông Trần Quang H thôn trưởng xác nhận, thì ông Dương Ngọc Đ - Chủ tịch UBND xã C ký và văn phòng UBND xã đóng dấu. Còn việc đo đạc đất cho hai bên thì UBND xã C không thực hiện và bản chất tờ giấy viết bằng tay xin bán đất vườn cho nên sau này hai bên phải làm thủ tục đúng quy định, lúc đó UBND xã kiểm tra đo đạc thực tế thì mới đề nghị tham mưu cho cấp trên làm thủ tục đúng quy định của pháp luật. Đến năm 2011, ông Dương Ngọc Đ nghỉ hưu, các bên làm thủ tục thế nào thì không được rõ. Nhưng nếu kết thúc ở việc xin chuyển nhượng đất vườn thì chưa đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm địa chính trình ký thì chỉ có giấy xin chuyển nhượng đất vườn của ông M chứ không có giấy tờ khác.

Tại biên bản hòa giải ngày 05/7/2012 của UBND xã C thể hiện:

Bà Lê Thị B đề nghị ông Dương Văn M trả lại đất bà B đã mua và sau khi mua đã cho ông M mượn nay yêu cầu ông M trả lại. Ông Dương Văn M xin chuộc lại với số tiền 400 triệu, bà H đồng ý cho ông M chuộc nhưng với số tiền 1,2 tỷ đồng nhưng ông M không chấp nhận.

Tại Công văn số 282/UBND-ĐC ngày 16/12/2024 của UBND xã C và Công văn số 115/UBND-TNMT huyện N ngày 08/01/2024 xác nhận:

Theo bản đồ 299 và sổ mục kê thuộc một phần thửa đất số 673, tờ bản đồ số 02 có diện tích 2.124.0m² mục đích sử dụng đất “T” (thổ cư) tên chủ sử dụng đất: Thầy L

+ Theo bản đồ đo đạc địa chính xã C năm 2014 và sổ mục kê được sở Tài nguyên - Môi Trường xác nhận tháng 12/2017: Thuộc thửa đất số 210, tờ bản đồ số 21, diện tích 261,0m²; loại đất ONT+CLN) chủ sử dụng mang tên Dương Văn M, địa chỉ thửa đất: Tại Thôn 9 (nay là thôn Vân Thanh B), xã C, huyện N, tỉnh Hà Tĩnh.

+ Đất có nguồn gốc ông Dương Văn M nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Hữu L giai đoạn năm 1991 (thuộc 1 phần thửa đất số 673, tờ bản đồ số 02, đất ông L có nguồn gốc sử dụng trước ngày 18/12/1980 đã được UBND huyện N cấp GCNQSD đất số DD820835 ngày 13/8/2004 mang tên Dương Văn M đối với thửa đất số 673, tờ bản đồ số 02 diện tích 276m² Tại Thôn 9 (nay là thôn Vân Thanh B), xã C, huyện N, tỉnh Hà Tĩnh.

+ Về Nghĩa vụ thuế đối với tiền thuế đất phi nông nghiệp hàng năm đối với thửa đất số 673 tờ bản đồ số 02 thì những năm gần đây hộ ông Dương Văn M chưa kê khai nộp thuế hàng năm.

+ Về sự phù hợp quy hoạch và chuyển mục đích thửa đất: Theo Công văn số 1064/KTHT ngày 20/12/2024 của Phòng kinh tế hạ tầng xác nhận: Căn cứ theo các đồ án quy hoạch xây dựng vùng huyện N đến năm 2035, tầm nhìn 2050 được UBND tỉnh phê duyệt tại quyết định số 0287/QĐUBND ngày 28/8/2024, Quy hoạch chung xây dựng xã C đến năm 2030 được UBND huyện phê duyệt tại Quyết định số 5931/QĐ-UBND ngày 22/11/2024 thì vị trí thửa đất số 673, tờ bản đồ số 02 diện tích 276m² Tại Thôn 9 (nay là thôn Vân Thanh B), xã C, huyện N, tỉnh Hà Tĩnh nằm trong phạm vi quy hoạch giao thông tuyến ĐT.547 được quy hoạch mở rộng 62m.

- Căn cứ quy hoạch đất thời kỳ 2021-2030 huyện N được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2552/QĐ-UBND ngày 14/12/2022 thửa đất số 673, tờ bản đồ số 02 diện tích 276m² tại Thôn 9 (nay là thôn Vân Thanh B), xã C, huyện N, tỉnh Hà Tĩnh thuộc quy hoạch đất giao thông (có bản quy hoạch kèm theo).

Do đó, thửa đất không đủ điều kiện để chuyển mục đích sử dụng từ đất vườn (đất trồng cây lâu năm) sang đất ở tại nông thôn.

Tại văn bản số 380/UBND-KT ngày 18/8/2025 xác nhận việc chuyển mục đích sử dụng đất 76,0m² từ “đất vườn” sang đất ONT:

- Căn cứ Quy hoạch sử dụng đất huyện N giai đoạn 2021-2030 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2552/QĐ-UBND ngày 14/12/2022 và Quy hoạch chung xây dựng xã C được UBND huyện N phê duyệt tại Quyết định số 5931/QĐ-UBND ngày 22/11/2024 thì toàn bộ phần diện tích 276,0m² của thửa đất số 673, tờ bản đồ số 02 nay thuộc thửa đất số 210, tờ bản đồ số 19 thuộc phần đất quy hoạch đường giao thông. Do đó, phần diện tích đất 76,0m² nêu trên không đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển đổi mục đích sang đất ở nông thôn.

- Các văn bản lưu trữ làm việc của UBND xã C với ông Dương Văn M, bà Trịnh Thị M, bà Lê Thị B và bà Lê Thị H: Qua soát xét hồ sơ, đến thời điểm này không ghi nhận biên bản lưu trữ việc UBND xã C (cũ) làm việc với các hộ.

- Theo Quyết định số 4435/QĐ-UBND ngày 21/11/2023 của UBND huyện N, thì thửa đất 673, tờ bản đồ số 02 nay thuộc thửa đất số 210, tờ bản đồ số 19 đã được thu hồi 0,8m² để thực hiện bồi thường, hỗ trợ GPMB Dự án nâng cấp tuyến đường ven biển Xuân H - Thạch K - Vũng A; tuy nhiên, đến nay vẫn chưa chi trả kinh phí GPMB cho hộ dân (có Quyết định kèm theo Văn bản này).

- Căn cứ Quy hoạch sử dụng đất huyện N giai đoạn 2021-2030 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2552/QĐ-UBND ngày 14/12/2022 và Quy hoạch chung xây dựng xã C được UBND huyện N phê duyệt tại Quyết định số 5931/QĐ-UBND ngày 22/11/2024 thì toàn bộ phần diện tích 276,0m² của thửa đất số 673, tờ bản đồ số 02 nay thuộc thửa đất số 210, tờ bản đồ số 19 thuộc phần đất quy hoạch đường giao thông.

- Thửa đất 673, tờ bản đồ số 02 nay thuộc thửa đất số 210, tờ bản đồ số 19 đã được sử dụng ổn định và đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất nên khi Nhà nước thu hồi đất sẽ được bồi thường, hỗ trợ theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Giá trị bồi thường sẽ được xác định cụ thể theo quy định của pháp luật tại thời điểm Nhà nước thu hồi đất.

- Việc có được bồi thường theo giá trị của đất ở kể cả diện tích $76m^2$ đất vườn trong tổng diện tích $276m^2$ hay không thì sẽ do Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của Dự án có thu hồi đất xác định cụ thể theo quy định tại thời điểm thu hồi giải phóng mặt bằng.

- Quan điểm về việc “giấy chuyển nhượng đất vườn” của ông Dương Văn M và bà Trần Thị M chuyển nhượng cho bà Lê Thị Bình vào ngày 26/12/2009 : Việc ông Dương Văn M và bà Trần Thị M chuyển nhượng đất và xác lập bằng “giấy chuyển nhượng đất vườn” là giao kết dân sự giữa hai bên thể hiện quyền của người sử dụng đất áp dụng cho thời điểm đó được quy định tại Điều 106, Luật đất đai số 13/2003/QH11.

Kết quả thẩm định tại chỗ và định giá tài sản xác định:

- Về đất đai:

Theo Giấy chứng nhận QSD đất xác định: Tại thửa đất số 673, tờ bản đồ số 02, bản đồ 299 với diện tích $276m^2$.

Theo bản đồ Địa chính xã Cổ Đàm đo đạc năm 2014 thuộc thửa đất số 210, tờ bản đồ số 21, diện tích $261,0m^2$; loại đất ONT+CLN chủ sử dụng mang tên Dương Văn M, địa chỉ thửa đất: Tại Thôn 9, xã C, huyện N, tỉnh Hà Tĩnh (nay là thôn Vân Thanh B, xã C, tỉnh Hà Tĩnh).

Theo Kết quả đo đạc do Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh huyện N ngày 20/7/2023 xác định phần diện tích đang tranh chấp thuộc thửa đất số 500, tờ bản đồ số 19, diện tích $101,5m^2$ (giấy tờ chuyển nhượng $105m^2$ nhưng đo đạc thực tế $101,5m^2$).

Trên thửa đất đang tranh chấp có một phần thửa đất đang tranh chấp (thửa đất số 500, tờ bản đồ số 19, diện tích $101,5m^2$) có 1 phần nhà ngang lợp ngói bia rô xi măng diện tích $12,6m^2$.

Tại kết quả định giá tài sản Giá trị đất ở là $4.500.000/1m^2 \times 200m^2 = 900.000.000đ$; Đất trồng cây lâu năm $76m^2 \times 58.500đ = 4.446.000đ$

Tổng đất có giá trị là 904.446.000đ

Giá trị tài sản trên đất là ngôi nhà 189.000.000đ

Tổng chung cho toàn bộ giá trị thửa đất là có giá trị thực tế là đất ở $10.108.000đ \times 200m^2 = 2.021.600.000đ$ + đất trồng cây lâu năm $76m^2 \times 58.500đ = 4.446.000đ$

Tổng giá trị thửa đất là: 2.115.000.000đ

Tại Bản án số 23/2025/DS-ST ngày 29-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Hà Tĩnh quyết định:

Căn cứ khoản 2, 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, điểm b, khoản 1 điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, 134, 137, khoản 1 Điều 411,689, khoản 2, 3 Điều 691, Điều 698 Bộ luật dân sự 2005; Điều 9, Điều 48, Luật đất đai 2003; Điểm b khoản 1 Điều 3, khoản 1 Điều 6, Điều 9, điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Thị B về yêu cầu ông Dương Văn M bà Trịnh Thị M trả lại quyền sử dụng đất 105m² thửa đất số 673 tờ bản đồ số 02 (diện tích đo đạc thực tế 101,5m² tại thửa đất số 500, tờ bản đồ số 19), tại thôn Vân Thanh B, xã C, tỉnh Hà Tĩnh.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn: Tuyên bố giao dịch theo Giấy chuyển nhượng đất vườn lập ngày 26/12/2009 giữa ông Dương Văn M và bà Lê Thị B là giao dịch vô hiệu. Ông Dương Văn M và bà Trịnh Thị M được tiếp tục quản lý, sử dụng phần diện tích 105m² thửa đất số 673 tờ bản đồ số 02 (diện tích đo đạc thực tế 101,5m² tại thửa đất số 500, tờ bản đồ số 19), tại thôn Vân Thanh B, xã C, tỉnh Hà Tĩnh.

Buộc ông Dương Văn M và bà Trịnh Thị M phải trả lại cho bà Lê Thị B tổng số tiền: 1.300.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm triệu đồng), trong đó: 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng) tiền mua đất ông Dương Văn M đã nhận tại giấy nhận tiền ngày 26/12/2009 và 1.180.000.000 đồng (Một tỷ một trăm tám mươi triệu đồng) khoản tiền ông Dương Văn M bà Trịnh Thị M tự nguyện bồi thường cho bà Lê Thị B.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

Ngày 10/10/2025, nguyên đơn bà Lê Thị B kháng cáo với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 29-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Hà Tĩnh để xét xử lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Lê Thị B đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bính công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2009 giữa bà Bính với ông Dương Văn M, bà Trịnh Thị M hợp pháp, có hiệu lực pháp luật, buộc ông M, bà M trả cho bà Bính 105m² đất theo thỏa thuận của hợp đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, ông Nguyễn Hồng L: Sau khi phân tích các tài liệu, chứng cứ có tài hồ sơ vụ án đã đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị B: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2009 giữa bà B với ông Dương Văn M, bà Trịnh Thị M hợp pháp, có hiệu lực pháp luật, buộc ông M, bà M trả cho bà B 105m² đất và thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận của hợp đồng.

Bị đơn ông Dương Văn M, bà Trịnh Thị M không nhất trí với yêu cầu của phía nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên nội dung của bản án sơ

thâm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh sau khi phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã phân tích đánh giá các chứng cứ của vụ án, quyết định của bản án sơ thẩm, nội dung đơn kháng cáo của bà Lê Thị B, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận nội dung kháng cáo của bà Lê Thị B, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 29-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực - Hà Tĩnh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự.

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Lê Thị B làm trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.1] Việc xác định quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật và thụ lý giải quyết theo thẩm quyền được quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng, đầy đủ tư cách của những người tham gia tố tụng.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm vắng mặt một số người tham gia tố tụng, nhưng đã được Tòa án tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ. Tại phiên phiên tòa các đương sự có mặt đều đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án mà không hoãn phiên tòa. Căn cứ đề nghị của Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh và các đương sự có mặt, Hội đồng xét xử xét thấy đây là phiên tòa được mở lần thứ ba, theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung: Xét nội dung kháng cáo của bà Lê Thị B, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Xét Giấy chuyển nhượng đất vườn ngày 26/12/2009:

Theo Giấy chuyển nhượng đất vườn ngày 26/12/2009, có nội dung: “Tôi là Dương Văn M có thửa đất số 673, tờ bản đồ số 42, bản đồ 299. Do điều kiện kinh tế tôi chuyển nhượng lại một phần đất vườn cho chị Lê Thị Bính, tứ cận: Phía Bắc giáp đất còn lại của tôi dài 21m; phía Đông giáp đất ông Nguyễn Hữu L dài 5m; phía Tây giáp đường 22/12 dài 5m, tổng diện tích 105m²”. Giấy chuyển nhượng ghi tên bên được chuyển nhượng bà Lê Thị B; bên chuyển nhượng ông Dương Văn M, bà Trịnh Thị M. Giấy có xác nhận của thôn trưởng thôn 9, xã Cổ Đạm; địa chính xã Cổ Đ và xác nhận của UBND xã C. Theo trình bày của nguyên đơn bà Lê Thị B, thời điểm chuyển nhượng bà Bính đang ở nước ngoài, chị ruột của bà Bính là bà Lê Thị H có điện sang nói vợ chồng ông M, bà M có bán đất có mua không, vợ chồng bà B đã đồng ý và gửi tiền cho bà Hường thực hiện giao dịch mua bán. Lời khai của nguyên đơn bà B, bị đơn ông M và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là phù hợp với nhau về thời điểm viết giấy mua bán đất vườn thì bà Lê Thị B

đang ở nước ngoài, người ký thay bà B là bà Lê Thị H, đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Như vậy, việc bà B nhận chuyển nhượng đất vườn của ông Dương Văn M nhưng không trực tiếp ký vào hợp đồng chuyển nhượng là vi phạm về hình thức hợp đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 117 Bộ luật dân sự.

Quá trình giải quyết vụ án và tại đơn kháng cáo nguyên đơn bà Lê Thị B; người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Đặng Minh T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đều cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B và ông M, bà M đã hoàn thành, các bên đã thanh toán số tiền 120.000.000 đồng là giá trị đất chuyển nhượng nên đề nghị công nhận hợp đồng có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên, xét nội dung giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thấy rằng: Thửa đất số 276, tờ bản đồ số 02, diện tích 276m² (đất ở 200m²; đất vườn 76m²) là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của vợ chồng ông Dương Văn M, bà Trịnh Thị M. Tại giấy bán đất vườn có chữ ký của ông M, bà M nhưng theo bà M ông M là người nghiện lô đề, cờ bạc, bà không biết có việc thoả thuận mua bán đất giữa ông M với bà H, khi ông M đưa giấy cho bà M ký, bà M ký chứ không đọc nội dung. Lời khai của bà M là có cơ sở, thực tế từ năm 2012 đến nay, sau khi nhận được đơn kiến nghị của bà Lê Thị B UBND xã C đã tiến hành 03 lần hoà giải (năm 2012, 2016; 2018) nhưng các buổi làm việc chỉ có ông M, còn bà M không có mặt để trình bày quan điểm về việc chuyển nhượng đất. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất vườn, mọi giao dịch chỉ thực hiện trên giấy tờ, hai bên không tiến hành đo vẽ, không giao đất trên thực địa, nội dung này đều được nguyên đơn bà B, bị đơn ông M, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H, ông Đ, ông Q thừa nhận (BL 132; 133). Theo bà Lê Thị H (chị gái nguyên đơn bà Lê Thị B) khẳng định thời điểm ông M chuyển nhượng đất vườn trên phần đất chuyển nhượng có một phần nhà ngang của ông M nằm trên đất (BL 138). Ông Dương Văn M, bà Trịnh Thị M khẳng định ông bà làm nhà vào năm 1993 (BL 270, 271). Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/1/2023 phần diện tích đất 105m² (theo thoả thuận mua bán) và 101,5m² (theo đo đạc thực tế) có một phần diện tích nhà ngang ở trên đất là 12,6m². Như vậy, tại thời điểm thực hiện giao dịch, có phần nhà ngang trên phần đất chuyển nhượng của gia đình ông M, bà M. Bà H là người thay bà B thực hiện ký văn bản biết nhưng khi thực hiện chuyển nhượng đất vườn không phản ánh tài sản trên đất là trái quy định pháp luật, nên giao dịch không thể thực hiện được.

Mặt khác, thửa đất của gia đình ông M, bà M có tổng diện tích đất ở 200m²; đất vườn là 76m², tại văn bản chuyển nhượng ngày 26/12/2009 ghi “Giấy chuyển nhượng đất vườn”, chuyển nhượng phần đất vườn có diện tích 105m², trong diện tích chuyển nhượng không phản ánh chuyển nhượng diện tích đất ở. Tuy nhiên, tổng diện tích đất vườn của gia đình ông M, bà M được nhà nước giao 76m², là không đủ diện tích 105m² đất vườn so với Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà sơ thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Đặng Minh T đề nghị “*Nếu gia đình ông M làm thủ tục chuyển toàn bộ 105m² (trong đó 76m² đất vườn và 29m²) đất ở thì bà B sẽ trả số tiền chênh lệch từ đất vườn sang đất ở, nếu ông M không đồng ý thì ông M phải chuyển 29m² đất ở sang đất vườn để giao cho bà B đủ 105m² đất vườn như*

thỏa thuận mua bán”. Tại công văn số 159/UBND – ĐC ngày 7/8/2024 của UBND xã C khẳng định: Toàn bộ phần diện tích 276,0m² của thửa đất số 673, tờ bản đồ số 02 nay thuộc thửa đất số 210, tờ bản đồ số 19 xác định theo Quy hoạch sử dụng đất huyện N giai đoạn 2021- 2030 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2552/QĐ-UBND ngày 14/12/2022 thì được quy hoạch đường giao thông nên không đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển đổi mục đích 76m² sang đất ở nông thôn. Như vậy, phần diện tích đất vườn của gia đình ông M, bà M chỉ có tổng diện tích 76m² đất là không đủ diện tích đất vườn như theo Giấy chuyển nhượng đất vườn hai bên xác lập và được nguyên đơn thừa nhận.

Như vậy, mặc dù trong giấy chuyển nhượng đất có chữ ký của ông M, bà M; ông M đã nhận đủ số tiền 120.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại thời điểm chuyển nhượng đất (năm 2009), giữa ông M với bà B (do bà H đại diện), hai bên không tiến hành giao đất trên thực địa, từ năm 2009 đến nay ông M, bà M vẫn là người sử dụng đất; trên diện tích đất chuyển nhượng có 12,6m² đất là ngôi nhà ngang ông M, bà M xây năm 1993 nhưng giấy chuyển nhượng không phản ánh tài sản trên đất; phần diện tích đất vườn gia đình ông M chỉ có 76m² đất không đủ diện tích đất chuyển nhượng theo giấy chuyển nhượng. Do đó, giao dịch dân sự trên trái quy định pháp luật, không thể thực hiện được dẫn đến vô hiệu cả về hình thức và nội dung theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự. Quá trình giải quyết vụ án mặc dù nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và yêu cầu bồi thường. Nhưng phía bị đơn bà Trịnh Thị M có yêu cầu phản tố đề nghị tuyên hợp đồng vô hiệu và đề nghị bồi thường số tiền 1.180.000.000 đồng là vượt quá số tiền theo biên bản định giá tài sản (đất vườn 58.500 đồng/1m²) + 120.000.000 đã nhận, tổng 1.300.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị B, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và buộc ông M, bà M trả cho bà B số tiền 1.300.000.000 đồng là đã giải quyết triệt để nội dung vụ.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn.

[3] Về án phí:

3.1. Án phí sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

3.2. Án phí phúc thẩm: Kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị B không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị B. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 29-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực - Hà Tĩnh.

Căn cứ khoản 2, 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, điểm b, khoản 1 điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, 134, 137, khoản 1 Điều 411, 689, khoản 2, 3 Điều 691, Điều 698 Bộ luật dân sự 2005; Điều 9, Điều 48, Luật đất đai 2003; Điểm b khoản 1 Điều 3, khoản 1 Điều 6, Điều 9, điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Thị B về yêu cầu ông Dương Văn M bà Trịnh Thị M trả lại quyền sử dụng đất 105 m² thửa đất số 673 tờ bản đồ số 02 (diện tích đo đạc thực tế 101,5m² tại thửa đất số 500, tờ bản đồ số 19), tại thôn Vân Thanh B, xã C, tỉnh Hà Tĩnh.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn: Tuyên bố giao dịch theo Giấy chuyển nhượng đất vườn lập ngày 26/12/2009 giữa ông Dương Văn M và bà Lê Thị B là giao dịch vô hiệu. Ông Dương Văn M và bà Trịnh Thị M được tiếp tục quản lý, sử dụng phần diện tích 105 m² thửa đất số 673 tờ bản đồ số 02 (diện tích đo đạc thực tế 101,5m² tại thửa đất số 500, tờ bản đồ số 19), tại thôn Vân Thanh B, xã C, tỉnh Hà Tĩnh.

Buộc ông Dương Văn M và bà Trịnh Thị M phải trả lại cho bà Lê Thị B tổng số tiền: 1.300.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm triệu đồng), trong đó: 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng) tiền mua đất ông Dương Văn M đã nhận tại giấy nhận tiền ngày 26/12/2009 và 1.180.000.000 đồng (Một tỷ một trăm tám mươi triệu đồng) khoản tiền ông Dương Văn M bà Trịnh Thị M tự nguyện bồi thường cho bà Lê Thị B.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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.

2. Về án phí:

2.1 Án phí sơ thẩm: Miễn án phí sơ thẩm cho ông Dương Văn M và bà Trịnh Thị M. Trả lại cho bà Trịnh Thị M số tiền 300.000 đồng tại biên lai số 0011977 ngày 01/12/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Hà Tĩnh. (Nay là cơ quan thi hành án tỉnh Hà Tĩnh)

Bà Lê Thị B phải nộp 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.000.000 đồng tại biên lai số 0011847 ngày 15/7/2022 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Hà Tĩnh. Trả lại cho bà Lê Thị B số tiền 2.700.000 đồng.

2.2 Án phí phúc thẩm: Nguyên đơn bà Lê Thị B phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0000308 ngày 17/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Hà Tĩnh.

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

Nơi nhận:

- Tòa phúc thẩm TAND tối cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Hà Tĩnh;
- TAND khu vực 3- Hà Tĩnh;
- Phòng Thi Hành án, VKS cấp sơ thẩm;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA, VT.

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

Hồ Đức Quang

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Các Thẩm phán **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Nguyễn Khắc Hoàn

Trần Thị Thu Hiền

Hồ Đức Quang