

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 152/2022/DS-PT  
Ngày 17 - 8 - 2022  
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất và tranh  
chấp quyền sử dụng đất

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Nhiên

*Các Thẩm phán:* Ông Phan Văn Thuần  
Ông Trần Bá Kha

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thu Xương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:***  
Ông Cao Phương Bình - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và 17 tháng 8 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 148/2021/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 21/2021/DS-ST ngày 09 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 186/2021/QĐ-PT ngày 20 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Ông Trần Thanh N, sinh năm 1976; địa chỉ: ấp Ngã T, xã Y, thành phố H, tỉnh Kiên Giang (có mặt).

***Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:*** Ông Huỳnh Tài Đ là Luật sư của Văn phòng Luật sư Tài Đ thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Kiên Giang (có mặt).

***- Bị đơn:***

1. Ông Trần Văn N, sinh năm 1953; địa chỉ: ấp Ngã T, xã Y, thành phố H, tỉnh Kiên Giang (có mặt).

2. Ông Trần Hùng M, sinh năm 1964; địa chỉ: Tổ 5, ấp T, xã Y, thành phố H, tỉnh Kiên Giang (có mặt).

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

1. Bà Trần Thị M1, sinh năm 1949 (có đơn xin vắng mặt).

2. Bà Trần Thị D, sinh năm 1956 (có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp T, xã Y, thành phố H, tỉnh Kiên Giang.

3. Bà Trần Thị T, sinh năm 1959; địa chỉ: ấp 1, xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (có đơn xin vắng mặt).

4. Bà Trần Thị C, sinh năm 1962 (có đơn xin vắng mặt).

5. Ông Trần Văn Nh, sinh năm 1953 (có đơn xin vắng mặt).

6. Bà Lê Thúy H, sinh năm 1969 (có mặt).

7. Bà Trần Thị D1, sinh năm 1957 (có đơn xin vắng mặt).

8. Bà Võ Thúy H1, sinh năm 1980 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp T, xã Y, thành phố H, tỉnh Kiên Giang.

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Thanh N – nguyên đơn.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

### **Nguyên đơn ông Trần Thanh N trình bày:**

Năm 2001, ông có nhận chuyển nhượng phần đất của ông Trần Văn Ng chiều ngang 17m, chiều dài 22m với số tiền 15.500.000 đồng, đất tọa lạc tại tổ 05, ấp Ngã T, xã Y, thành phố H, tỉnh Kiên Giang. Ngày 11/4/2004, ông trả đủ số tiền trên thì giữa ông và ông Ng có làm tờ giấy tay sang nhượng đất nền nhà và nhờ ông Trần Văn S viết giùm, có sự chứng kiến của ông Trịnh Hoàng H2. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì ông đã cất nhà ở mái lợp tôn, năm 2010 ông xây dựng lại nhà chính nền lót gạch ngang 4,7m, dài 8,5m, xây dựng nhà vệ sinh, mái che, sàn ván cột gỗ, bồn nước, năm 2016 ông sửa chữa mái che và ở ổn định đến năm 2018 thì phát sinh tranh chấp và được Ủy ban nhân dân (UBND) xã Y tiến hành hòa giải nhưng không thành. Qua sự việc nêu trên thấy rằng nếu không nhận chuyển nhượng thì ông không thể xây dựng nhà, việc ông xây dựng nhà là công khai, không ai ngăn cản, ông nhận chuyển nhượng đất của ông Ng có sự chứng kiến của ông Trần Văn S1, ông Trịnh Hoàng H2. Bị đơn đưa ra yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn phải tháo dỡ nhà bếp, nhà vệ sinh trả lại đất nhưng bị đơn không đưa ra được tài liệu gì chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình là có căn cứ và hợp pháp. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận tờ sang nhượng đất nền nhà giữa ông và ông Trần Văn Ng lập ngày 11/4/2004, buộc ông Trần Văn Ng, ông Trần Hùng M không được tranh chấp phần đất trên, đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

**Bị đơn ông Trần Văn Ng trình bày:** Năm 1977, mẹ ông tên Phan Thị G có khai phá một phần đất chiều ngang khoảng 65,26m tính từ mương chung về hướng

Hòa Điền, chiều dài từ mé kênh Xáng Hà Tiên - Rạch Giá đến lộ dựa Hà Giang - Hòa Điền, đất tọa lạc tại tổ 5, ấp T, xã Y, thành phố H, tỉnh Kiên Giang. Ngày 08/7/2003, mẹ ông được UBND thị xã H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa 258, 306, 260, tờ bản đồ TY-02 đối với phần đất trên lộ, còn phần đất mé kinh xáng chưa được cấp giấy. Đối với phần đất trên lộ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mẹ ông chia cho ông một phần đất chiều ngang 7m về hướng Hà Tiên giáp với đất em ruột Trần Hùng M, về hướng Hòa Điền giáp với chị ruột Trần Thị M1. Đối với đất mé kênh xáng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mẹ ông chia cho ông một phần đất chiều ngang 7m về hướng mương chung giáp đất em ruột Trần Hùng M, về hướng Hòa Điền giáp với đất của mẹ ông sau này mẹ ông bán lại cho bà Trần Thu B, bà Ba bán lại cho ông Trịnh Hoàng H2, chiều dài từ mé kinh Xáng đến lộ bê tông. Vào khoảng tháng 9/2000, ông Trần Thanh N có đến hỏi thuê ông phần đất cặp kênh Xáng để làm chỗ sửa máy ghe và chạy đò dọc nhưng ông không cho thuê mà chỉ cho ở nhờ. Tháng 02/2001, do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên ông bán cho ông N phần đất cặp mé kinh Xáng chiều ngang 7m, chiều dài từ lộ bê tông đến giáp kinh xáng với số tiền 3.500.000 đồng và có làm giấy mua bán tay do chính ông N viết và cất giữ. Nay ông N khởi kiện yêu cầu công nhận tờ sang nhượng đất nền nhà lập ngày 11/4/2004 ông không đồng ý vì ông chỉ bán đất cho ông N chiều ngang 7m, chiều dài từ lộ bê tông đến giáp kinh xáng, phần đất còn lại là của ông Trần Hùng M, ông Yêu cầu hủy tờ sang nhượng đất nền nhà lập ngày 11/4/2004 và buộc ông N di dời nhà bếp, nhà vệ sinh trả lại đất cho ông M.

**Bị đơn ông Trần Hùng M trình bày:** Năm 1977, cha mẹ ông có khai phá một phần đất chiều ngang khoảng 65,26m tính từ mương chung về hướng Hòa Điền, chiều dài từ kinh xáng đến lộ dựa Hà Giang - Hòa Điền, đất tọa lạc tại tổ 5, ấp T, xã Y, thành phố H, tỉnh Kiên Giang. Ngày 08/7/2003, mẹ ông đã được UBND thị xã H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa 258, 306, 260, tờ bản đồ TY-02 đối với phần đất trên lộ, còn phần đất mé kinh xáng chưa được cấp giấy. Đối với phần đất trên lộ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mẹ ông chia cho ông hai phần, một phần đất chiều ngang 15m và một phần đất chiều ngang 19m, anh ruột của ông tên Trần Văn Ng được chia một phần chiều ngang là 7m cặp với đất của ông ngang 15m. Đối với đất cặp kinh xáng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mẹ ông chia cho ông Trần Văn Ng chiều ngang 7m giáp với đất của ông, còn ông được chia chiều ngang 10m giáp mương chung, ông chừa ra chiều ngang 5m để làm mương chung, chiều ngang 5m ngang còn lại ông sử dụng. Năm 2001, do hoàn cảnh khó khăn nên ông Ng đã bán cho ông Trần Thanh N phần đất cặp kinh xáng chiều ngang 7m và ông N cất nhà ở. Năm 2016 ông N cất nhà bếp và nhà vệ sinh lấn sang phần đất của ông chiều ngang 5m và dùng một số cây tràm cắm vào mương chung mà ông đã chừa 5m để làm đường thoát nước. Nay ông Trần Thanh N khởi kiện yêu cầu công nhận tờ sang nhượng đất nền nhà giữa ông N với ông Trần Văn Ng lập ngày 11/4/2004 là không đúng vì ông Ng chỉ bán đất cho ông N chiều ngang 7m, chiều dài từ lộ bê tông đến giáp kinh xáng. Ông có đơn yêu cầu phản tố buộc ông Trần Thanh N tháo dỡ nhà bếp, nhà vệ sinh trả lại cho ông phần đất chiều ngang 5m, chiều dài từ lộ bê

tông đến mé kinh xáng, đất tọa lạc tại tổ 5, ấp T, xã Y, thành phố H, tỉnh Kiên Giang.

**Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày**

**Bà Trần Thị M1 trình bày:** Các anh chị em trong gia đình đều được mẹ bà tên Phan Thị G chia cho mỗi người một phần đất trên lộ và phần đất dưới kinh xáng không ai tranh chấp, đối với phần đất dưới kinh xáng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mẹ bà chia cho ông Trần Văn Ng một phần đất chiều ngang 7m, chiều dài từ lộ bê tông đến giáp kinh xáng. Ông Ng chỉ bán đất cho ông N chiều ngang 7m, phần đất cặp bên chiều ngang 5m là của em Trần Hùng M.

**Bà Lê Thúy H trình bày:** Vào năm 1987 mẹ chồng bà tên Phan Thị G có cho chồng bà tên Trần Hùng M một phần chiều ngang 10m, chiều dài từ lộ bê tông đến mé kênh xáng, đất tọa lạc tại tổ 5, ấp T, xã Y, thành phố H, tỉnh Kiên Giang, tính từ Hà Tiên đi Hòa Điền hướng về Hà Tiên giáp mương chung, hướng về Hòa Điền giáp với đất anh chồng tên Trần Văn Ng, ông Ng bán cho ông N, kế tiếp là giáp đất mẹ chồng đã bán lại cho bà Thu B, kế tiếp là giáp với đất anh chồng tên Trần Văn Nh. Phần đất này trước khi cho chồng bà, mẹ bà có trồng khoảng 20 cây Bạch Đàn và một cây sộp, cây bạch đàn chồng bà đốn đem về sửa nhà chỉ còn lại cây sộp. Còn phần đất của anh Trần Văn Ng do hoàn cảnh khó khăn nên có hỏi mẹ xin bán phần đất trên. Phần đất này anh Ng bán lại cho ông Trần Thanh Ng chiều ngang 7m, chiều dài từ lộ bê tông đến mé kênh xáng với số tiền 3.500.000 đồng, có làm giấy tay do ông N viết và anh Ng có nhờ bà đọc cho mẹ nghe và em ruột của mẹ bà tên Lê Thị Chồn chứng kiến, bà còn chỉ cho anh Ng ký tên và ghi rõ họ tên bên góc trái của tờ giấy. Khi mua bán xong ông N cất nhà ở chiều ngang 07m, chiều dài từ lộ đến giáp kinh xáng. Từ năm 2001 đến năm 2016 ông Nguyễn đã cất nhà lại ba lần, hai lần đầu cất đúng chiều ngang 7m, đến lần thứ ba ông N cất nhà bếp, nhà vệ sinh lấn qua phần đất của chồng bà chiều ngang 5m và lấn ra mương chung chiều ngang 5m mà chồng bà đã chừa ra làm mương thoát nước chung. Nay bà yêu cầu hủy tờ sang nhượng đất nền nhà giữa ông Trần Thanh N và ông Trần Văn Ng lập ngày 11/4/2004, buộc ông Trần Thanh N tháo dỡ nhà bếp, nhà vệ sinh trả lại đất cho chồng bà chiều ngang 5m, chiều dài từ lộ bê tông đến mé kinh xáng, đất tọa lạc tại tổ 5, ấp T, xã Y, thành phố H, tỉnh Kiên Giang.

**Bà Võ Thúy H1 trình bày:** Phần đất tranh chấp là do chồng bà tên Trần Thanh N nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn Ng vào năm 2001. Năm 2004 có làm giấy tay chiều ngang 17m, dài 22m có sự chứng kiến của ông Trịnh Hoàng H. Nay bà yêu cầu công nhận tờ sang nhượng đất nền nhà giữa chồng bà tên Trần Thanh N và ông Trần Văn Ng lập ngày 11/4/2004.

**Bà Trần Thị D1 trình bày:** Ông Trần Văn Ng bán đất cho ông Trần Thanh Ng chiều ngang 7m không có bán chiều ngang 17m như ông N trình bày vì đất của ông Ng được mẹ chia cho chiều ngang 7m, chiều dài từ lộ bê tông đến giáp kinh xáng.

**Ông Trần Văn Nh trình bày trình bày:** Mẹ ông phân chia đất cho các anh chị em ông mỗi người một phần chiều ngang 7m. Ông Ng chỉ bán đất cho ông Ng chiều ngang 7m, chiều dài từ lộ bê tông đến mé kênh xáng, phần đất cặp bên là của em Trần Hùng Mạnh. Ông Trần Thanh N cho rằng ông Ng bán cho ông N đất cặp kinh xáng chiều ngang 17m, dài 22m là không đúng.

**Bà Trần Thị D trình bày:** Mẹ bà tên Phan Thị G phân chia đất cho các anh chị em bà mỗi người một phần chiều ngang 7m cặp kinh xáng. Việc mua bán đất giữa ông N và ông Ng bà không chứng kiến nhưng bà biết ông Ng bán đất cho ông N chiều ngang 7m là đúng, còn chiều ngang 17m là không đúng.

**Bà Trần Thị C trình bày:** Ông Trần Văn Ng bán đất cho ông Trần Thanh N chiều ngang 7m không có bán chiều ngang 17m như ông N trình bày vì đất của ông Ng được mẹ chia cho chiều ngang 7m, chiều dài từ lộ bê tông đến giáp kinh xáng.

**Bà Trần Thị T trình bày:** Phần đất tọa lạc tại tổ 5, ấp T, xã Y, thành phố H, tỉnh Kiên Giang có nguồn gốc do cha tên Trần Văn Đ1 và mẹ tên Phan Thị G khai phá và chia lại cho các anh em mỗi người chiều ngang 7m, chiều dài đến giáp kinh xáng. Anh Trần Văn Ng chỉ bán đất cho ông Trần Thanh N chiều ngang 7m, chiều dài đến kinh xáng, phần đất còn lại là của em Trần Hùng M.

**Tại bản án dân sự sơ thẩm số 21/2021/DS-ST ngày 09/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Kiên Giang quyết định:**

1. Tuyên bố giao dịch dân sự là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tờ sang nhượng đất nền nhà lập ngày 11/4/2004 giữa ông Trần Thanh N và ông Trần Văn Ng là vô hiệu. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tạm thời công nhận cho ông Trần Thanh N được quyền sử dụng đất chiều ngang 7m, chiều dài 14,8m, diện tích 101,1m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại ấp Ngã Tư, xã Thuận Yên, thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang tại vị trí đất có hình 5,6,7,8,5 cạnh 5,6=7m, cạnh 6,7=14,8m, cạnh 7,8=7m, cạnh 8,5=14,8m theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố H và bản trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 16/10/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H (có biên bản và sơ đồ kèm theo).

2. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh N về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất chiều ngang 10m, chiều dài 14,8m, diện tích 156,5m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại ấp Ngã Tư, xã Y, thành phố Hà, tỉnh Kiên Giang tại vị trí đất có hình 6,9,10,11,12,7, 6 cạnh 6,9=5m, cạnh 9,10=5m, cạnh 10,11=14,8m, cạnh 11,12=5m, cạnh 12,7=5m, cạnh 6,7=14,8m theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố H và bản trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 16/10/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H (có biên bản và sơ đồ kèm theo).

3. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu phản tố của ông Trần Hùng M về việc yêu cầu ông Trần Thanh N trả lại diện tích 75,8m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại ấp T, xã Y, thành phố H, tỉnh Kiên Giang tại vị trí đất có hình 9,10,11,12,9 cạnh 9,10=5m, cạnh 10,11=14,8m, cạnh 11,12=5m, cạnh 12,9=16,24m theo biên bản xem xét thẩm định

tại chỗ ngày 27/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố H và bản trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 16/10/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H (có biên bản và sơ đồ kèm theo).

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Hùng M, buộc ông Trần Thanh N tháo dỡ, di dời nhà bếp chiều ngang 1,8m, chiều dài 8,5m, nhà vệ sinh chiều ngang 1,8m, chiều dài 2,7m, sân ván chiều ngang 3,4m, chiều dài 4,7m, bồn nước chiều ngang 0,4m, chiều dài 1,8m để trả lại cho ông Trần Hùng M diện tích 80,7m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại ấp T, xã Y, thành phố H, tỉnh Kiên Giang tại vị trí đất có hình 6,9,12,7,6 cạnh 6,9=5m, cạnh 9,12=16,24m, cạnh 12,7=5m, cạnh 7,6=14,8m theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố H và bản trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 16/10/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H (có biên bản và sơ đồ kèm theo).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí và báo quyền kháng cáo theo quy định.

**Ngày 23 tháng 6 năm 2022, nguyên đơn ông Trần Thanh N có đơn kháng cáo với nội dung yêu cầu:** sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn và bác toàn bộ đơn phản tố của ông Trần Hùng M.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn ông Trần Thanh N yêu cầu công nhận tờ sang nhượng đất nền nhà giữa ông với ông Ng lập ngày 11/4/2004, buộc ông Ng, ông M không được tranh chấp phần đất trên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng: đề nghị Hội đồng xét xử công nhận tờ sang nhượng đất nền nhà giữa ông Ng với ông N lập ngày 11/4/2004. Bởi vì, theo kết luận giám định số: 3574/KL-KTHS ngày 15/7/2022 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành kết luận giám định đó là chữ ký của ông Ng. Đồng thời, ông N đã cất nhà từ năm 2004 đến nay, trong khi đó, ông N cũng đã có sửa nhà và đã xây tường lại và diện tích sửa lại không thay đổi nhưng phía ông Ng và ông M không tranh chấp. Trường hợp Tòa án cấp phúc thẩm tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Đồng thời, yêu cầu ông Ng phải bồi thường phần nhà mà buộc ông N tháo dỡ.

Bị đơn ông Trần Văn Ng, ông Trần Hùng M không đồng ý yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang phát biểu ý kiến kết luận: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số 21/2021/DS-ST ngày 09/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Kiên Giang theo hướng chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Thanh N, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu một phần, buộc ông Ng bồi thường thiệt hại do lỗi 50%, bồi thường thiệt hại về tháo dỡ tài sản 50% và hoàn trả lại số tiền 9.416.000 đồng cho ông N.

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

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị M1, bà Trần Thị D, bà Trần Thị T, bà Trần Thị C, ông Trần Văn Nh, bà Trần Thị D1 đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng phúc thẩm tiến hành xét xử vắng mặt những đương sự nêu trên theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: xét nội dung kháng cáo của ông Trần Thanh N yêu cầu công nhận tờ sang nhượng đất nền nhà giữa ông với ông Ng lập ngày 11/4/2004, buộc ông Ng, ông M không được tranh chấp phần đất chiều ngang 17m, chiều dài 22m, theo đo đạc thực tế là 256,9m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại tổ 5, ấp T, xã Y, thành phố H, tỉnh Kiên Giang. Xét thấy, nguồn gốc đất tranh chấp là của bà Phan Thị G (mẹ của ông Ng, ông M), bà Giỏi được UBND thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phía trên lộ, còn phần cặp kênh Xáng thì chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, các anh em của ông N, ông M đều xác định phần đất cặp kênh Xáng thì bà Giỏi cho ông Ng chiều ngang 7m cặp lộ bê tông, chiều dài đến giáp kênh Xáng.

Nguyên đơn ông N cho rằng vào năm 2004 giữa ông với ông Ng có làm tờ sang nhượng đất nền nhà lập ngày 11/4/2004 có nội dung ông Trần Văn Ng sang nhượng cho ông Trần Thanh N phần đất chiều ngang 17m, chiều dài 22m với số tiền 15.500.000 đồng, đất tọa lạc tại tổ 5, ấp T, xã Y, thành phố H, tỉnh Kiên Giang. Tuy nhiên, ông Trần Văn Ng cho rằng ông không có xác lập tờ sang nhượng đất nền nhà trên và chữ ký trong tờ sang nhượng không phải của ông. Tại kết luận giám định số 321/C09B ngày 31/12/2019 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh kết luận về đối tượng giám định không đủ cơ sở kết luận chữ ký đứng tên Trần Văn Ng trên “Tờ sang nhượng đất nền nhà”, ngày 11 tháng 4 năm 2004 (ký hiệu A) so với chữ ký đứng tên Trần Văn Ng trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M4 là có phải do một người ký ra hay không. Tại cấp phúc thẩm, ông Nguyễn tiếp tục yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định chữ ký tại kết luận giám định số: 413/KL-KTHS ngày 20/5/2022 của Phòng Kỹ thuật hình sự

- Công an tỉnh Kiên Giang trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký mang tên Trần Văn Ng trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M12 cho phải do cùng một người ký ra hay không. Sau đó, ông Ng không đồng ý kết luận này và tiếp tục yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định tại Phân viện Kỹ thuật hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh, theo kết luận giám định số: 3574/KL-KTHS ngày 15/7/2022 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh kết luận đối tượng giám định:

*“1. Chữ ký đứng tên Trần Văn Ng dưới mục “Đại diện bên A” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký đứng tên Trần Văn N trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1, từ M4 đến M12 do cùng một người ký ra.*

*2. Chữ ký đứng tên Trần Văn Ng dưới mục “Đại diện bên A” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký đứng tên Trần Văn Ng trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M2, M3 là không phải do cùng một người ký ra”.* Do đó, ông Ng cho rằng tờ sang nhượng đất nền nhà lập ngày 11/4/2004 không phải do ông ký là không có cơ sở để chấp nhận. Đồng thời, ông Ng cho rằng ông có ký vào tờ sang nhượng vào năm 2001 có thể hiện diện tích chiều ngang 7m chiều dài 22m chứ không phải tờ sang nhượng năm 2004. Tuy nhiên, ông không đưa ra được chứng cứ để chứng minh lời trình bày của ông là có căn cứ, nghĩ nên không có cơ sở để chấp nhận lời khai nại của ông Ng.

[3] Ông Ng sang nhượng đất nền nhà lập ngày 11/4/2004 cho ông N có nội dung ông Trần Văn Ng sang nhượng cho ông Trần Thanh N phần đất chiều ngang 17m, chiều dài 22m với số tiền 15.500.000 đồng, nhưng ông N và ông Ng đều biết là đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà hai bên vẫn tiến hành lập tờ sang nhượng nền nhà là vi phạm về hình thức lẫn nội dung theo quy định tại Điều 108, Điều 691 và Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 31 Luật Đất đai năm 1993. Ngoài ra, trong tờ sang nhượng đất chỉ có ông Ng ký tên mà không có vợ của ông Ng ký tên. Do đó, tờ sang nhượng đất nền nhà lập ngày 11/4/2004 là vô hiệu. Tuy nhiên, trong Tờ sang nhượng đất nền nhà lập ngày 11/4/2004 lại sang nhượng với diện tích chiều 17m, chiều dài 22m, nhưng ông Ng thừa nhận ông đã sang nhượng phần đất có chiều ngang 7m, chiều dài 22m cho ông N nên Tòa án ghi nhận đối với phần diện tích này. Bởi vì, diện tích chiều ngang 7m, chiều dài 22m (đo đạc thực tế là 101,1m<sup>2</sup>) là của ông Ng, đối với diện tích chiều ngang 10m, chiều dài 22 (đo đạc thực tế là 156,5m<sup>2</sup>) là thuộc quyền sử dụng của ông Mạnh.

[4] Xét về hợp đồng vô hiệu thì cần phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu theo quy định tại Điều 136 Bộ luật Dân sự năm 1995 và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 146 Bộ luật Dân sự năm 1995.

Điều 146 của Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định:

*“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm xác lập.*

*2. 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; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật, thì phải hoàn trả bằng tiền. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”.*

Trách nhiệm bồi thường thiệt hại: Tổng diện tích tranh chấp theo đo đạc thực tế là 257,6m<sup>2</sup>. Trong đó, diện tích 101,1m<sup>2</sup> là ông N được tiếp tục quản lý sử dụng; ông M được quản lý, sử dụng phần diện tích còn lại theo đo đạc thực tế là 156,5m<sup>2</sup>.

Tổng diện tích tranh chấp là 257,6m<sup>2</sup>. Trong đó, diện tích 101,1m<sup>2</sup> là ông N được tiếp tục quản lý sử dụng, bên cạnh đó ông N còn được quản lý, sử dụng có chiều ngang cạnh 7 – 8 = 7m thẳng xuống giáp với kênh Xáng Hà Tiên – Rạch Giá, không ai được cản trở. Ông M được quản lý sử dụng phần diện tích đất còn lại là 156,5m<sup>2</sup>, ông M được quản lý, sử dụng từ cạnh 7 – 12 = 5m; cạnh 12 – 11 = 4m thẳng xuống giáp với kênh Xáng Hà Tiên – Rạch Giá, không ai được cản trở.

Nên tổng diện tích được bồi thường là 156,5m<sup>2</sup>.

Ông Ng chuyển nhượng cho ông N chiều ngang 17m = 15.500.000 đồng.

Số tiền chuyển nhượng đất: 15.500.000 đồng: 257,6m<sup>2</sup> = 60.170 đồng/1m<sup>2</sup>.

60.170 đồng x 101,1m<sup>2</sup> = 6.083.187 đồng (phần ông Ng sang nhượng diện tích chiều ngang 7m).

Số tiền chuyển nhượng đất: 15.500.000 đồng – 6.083.187 đồng (phần ông Ng sang nhượng diện tích chiều ngang 7m) = 9.416.913 đồng (phần ông Ng trả lại cho ông N).

Diện tích 156,5m<sup>2</sup> x 500.000 đồng = 78.250.000 đồng.\*

[5] Xét về lỗi: Như đã nhận định trên ông N và ông Ng đều biết là đất chuyển nhượng chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà hai bên vẫn tiến hành lập tờ sang nhượng nên nhà là vi phạm về hình thức lẫn nội dung. Do đó, ông N và ông Ng đều có lỗi ngang nhau. Do đó, xác định lỗi ông Ng 50%, ông N 50%.

Số tiền bồi thường là: 78.250.000 đồng : 2 = 39.125.000 đồng.

Vậy ông Ng phải trả cho ông N: 9.416.913 đồng tiền gốc + 39.125.000 đồng (tiền bồi thường) = 48.541.000 đồng.

Ông N xây dựng nhà bếp, nhà vệ sinh, mái che cặp nhà bếp, bồn nước không có nắp đậy qua bên phần đất của ông M nên ông N phải tháo dỡ vậy ông Ng phải bồi thường cho ông N, theo chứng thư định giá của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Tư vấn đầu tư Miền Tây ngày 30/12/2020 định giá như sau:

Nhà bếp: 7.387.352 đồng;

Nhà vệ sinh: 23.980.934 đồng;

Mái che cấp nhà bếp: 2.172.273 đồng;

Tổng cộng: 33.540.559 đồng.

Tính lỗi của ông N 50% và lỗi của ông Ng 50%, vậy:  $33.540.559 : 2 = 16.770.279$  đồng.

Vậy ông Ng phải bồi thường cho ông N số tiền là  $48.541.813$  đồng +  $16.770.279$  đồng =  $65.312.092$  đồng.

[6] Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng các đương sự không có yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết. Trường hợp không xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng mà Tòa án cấp sơ thẩm lại buộc ông N phải chịu án phí có giá ngạch là 3.912.500 đồng là không đúng quy định của pháp luật theo điểm a khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 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 nên ông N chịu án phí không có giá ngạch, cần phải rút kinh nghiệm.

[7] Từ những nhận định trên, trong thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận ý kiến của Kiểm sát viên, chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Thanh N. Sửa bản án sơ thẩm số: 21/2021/DS-ST ngày 09 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang.

[8] Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Nguyên đơn ông Trần Thanh N chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004789 ngày 03 tháng 9 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Kiên Giang.

Bị đơn ông N phải chịu án phí có giá ngạch là:  $65.312.092$  đồng  $\times 5\% = 3.265.604$  đồng. Nhưng do ông N là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn tiền án phí nên ông Ng không phải nộp tiền án phí.

Án phí phúc thẩm: Nguyên đơn ông Trần Thanh N không phải chịu án phí.

[9] Về chi phí tố tụng:

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Trần Văn Ng, ông Trần Thanh N mỗi người phải chịu 50%. Do ông N đã tạm ứng số tiền 397.000 đồng nên ông Ng phải trả lại cho ông N số tiền 198.500 đồng (một trăm chín mươi tám nghìn năm trăm đồng).

Về chi phí định giá tài sản: Ông Trần Văn Ng ông Trần Thanh N mỗi người phải chịu 50%. Do ông N đã tạm ứng số tiền 3.583.000 đồng nên ông Ng phải trả lại cho ông N số tiền 1.791.500 đồng (một triệu bảy trăm chín mươi một nghìn năm trăm đồng).

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Áp dụng Điều 136, Điều 146 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 699 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 2 Luật Người cao tuổi; Điều 12, Điều 26, Điều 29 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.

Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Thanh N.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2021/DS-ST ngày 09 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Kiên Giang.

**1.** Tuyên bố giao dịch dân sự là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tờ sang nhượng đất nền nhà lập ngày 11/4/2004 giữa ông Trần Thanh N và ông Trần Văn Ng là vô hiệu một phần.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thanh N tiếp tục quản lý, sử dụng đất chiều ngang 7m, chiều dài 14,8m, diện tích 101,1m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại ấp T, xã Y, thành phố H, tỉnh Kiên Giang tại vị trí đất có hình 5, 6, 7, 8, 5; cạnh 5, 6 = 7m, cạnh 6, 7 = 14,8m, cạnh 7, 8 = 7m, cạnh 8, 5 = 14,8m theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Tiên và bản trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 16/10/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H, tỉnh Kiên Giang.

**2.** Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh N về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất chiều ngang 10m, chiều dài 14,8m, diện tích 156,5m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại ấp T, xã Y, thành phố H, tỉnh Kiên Giang tại vị trí đất có hình 6, 9, 10, 11, 12, 7, 6; cạnh 6, 9 = 5m, cạnh 9, 10 = 5m, cạnh 10, 11 = 14,8m, cạnh 11, 12 = 5m, cạnh 12, 7 = 5m, cạnh 6, 7 = 14,8m theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố H và bản trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 16/10/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H, tỉnh Kiên Giang.

Buộc bị đơn ông Trần Văn Ng bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn ông Trần Thanh N số tiền là 65.312.092 đồng (sáu mươi lăm triệu ba trăm mười hai nghìn không trăm chín mươi hai đồng). Trong đó, số tiền bồi thường là 48.541.813 đồng (bốn mươi tám triệu năm trăm bốn mươi một nghìn tám trăm mười ba đồng), tiền bồi thường về tháo dỡ nhà bếp; nhà vệ sinh; Mái che cặp nhà bếp, tổng cộng là 16.770.279 đồng (mười sáu triệu bảy trăm bảy mươi nghìn hai trăm bảy mươi chín đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất thỏa thuận hoặc theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

**3.** Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu phản tố của ông Trần Hùng M về việc yêu cầu ông Trần Thanh N trả lại diện tích 75,8m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại ấp T, xã Y, thành phố H, tỉnh Kiên Giang tại vị trí đất có hình 9, 10, 11, 12, 9; cạnh 9, 10 = 5m, cạnh 10, 11 = 14,8m, cạnh 11, 12 = 5m, cạnh 12, 9 = 16,24m theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố H và bản trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 16/10/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H (có biên bản và sơ đồ kèm theo).

**4.** Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Hùng M đối với ông Trần Thanh N về việc tháo dỡ, di dời nhà bếp, nhà vệ sinh, sàn ván, bồn nước.

Buộc ông Trần Thanh N tháo dỡ, di dời nhà bếp chiều ngang 1,8m, chiều dài 8,5m, nhà vệ sinh chiều ngang 1,8m, chiều dài 2,7m, sàn ván chiều ngang 3,4m, chiều dài 4,7m, bồn nước chiều ngang 0,4m, chiều dài 1,8m để trả lại cho ông Trần Hùng M diện tích 80,7m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại ấp T, xã Y, thành phố H, tỉnh Kiên Giang tại vị trí đất có hình 6, 9, 12, 7, 6 cạnh 6, 9 = 5m, cạnh 9, 12 = 16,24m, cạnh 12, 7 = 5m, cạnh 7, 6 = 14,8m theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố H và bản trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 16/10/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H, tỉnh Kiên Giang.

**5. Về án phí:**

Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn ông Trần Thanh N chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004789 ngày 03 tháng 9 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Kiên Giang.

Bị đơn ông Trần Văn Ng là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn tiền án phí.

Án phí phúc thẩm: Hoàn trả cho nguyên đơn ông Trần Thanh N số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo lai thu số 0003546 ngày 24 tháng 6 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Kiên Giang.

**6. Về chi phí tố tụng khác:**

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Trần Văn Ng, ông Trần Thanh N mỗi người phải chịu 50%. Do ông N đã tạm ứng số tiền 397.000 đồng nên ông Trần Văn Ng phải trả lại cho ông Trần Thanh N số tiền 198.500 đồng (một trăm chín mươi tám nghìn năm trăm đồng).

Về chi phí định giá tài sản: Ông Trần Văn Ng, ông Trần Thanh N mỗi người phải chịu 50%. Do ông N đã tạm ứng số tiền 3.583.000 đồng nên ông Trần Văn Ng phải trả lại cho ông Trần Thanh N số tiền 1.791.500 đồng (một triệu bảy trăm chín mươi một nghìn năm trăm đồng).

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, 7a 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.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND thành phố H;
- THA dân sự thành phố H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thị Nhiên**