

Bản án số: 245/2022/DS-PT

Ngày: 08/12 /2022

"V/v: tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VINH LONG

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Bà Đặng Thị Ánh Bình

**Các Thẩm phán:**

- Ông Đặng Văn Lộc

- Ông Nguyễn Văn Trường

- **Thư ký phiên tòa:** bà Đỗ Thị Bích Liễu - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Trúc Lâm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22/11 và ngày 08/12/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số:123/2022/TLPT-DS ngày 06 tháng 6 năm 2022, về việc: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DSST, ngày 12 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:145/2022/QĐXXPT - DS ngày 03 tháng 10 năm 2022, giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1953. Địa chỉ: tổ S, khóm H, phường Cái V, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long ( vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn Thành D, sinh năm 1976. Địa chỉ: Nguyễn Văn L, phường Bình Th, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh ( theo văn bản ủy quyền ngày 24/10/2022). (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Hà Văn V (văn phòng Luật sư Hà Văn V) thuộc đoàn Luật sư tỉnh Vĩnh Long ( có mặt). Luật sư Nguyễn Tấn Đ ( văn phòng luật sư Nguyễn Đ) thuộc đoàn Luật sư tỉnh Vĩnh Long ( vắng mặt).

2.Bị đơn: ông Phạm Thế H, sinh năm 1984. Địa chỉ: ấp Phú T, xã Tân P, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phan Hữu T, sinh năm 1985. Địa chỉ: Khóm Đông T, phường Đông T, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long (Theo văn bản ủy quyền ngày 12/5/2020) ( có mặt).

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

3.1. Ủy ban nhân dân thị xã Bình Minh

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn D, chức vụ: Phó Chủ tịch ủy ban nhân dân thị xã Bình Minh. Địa chỉ: Nguyễn Văn T, khóm N, phường Thành P, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long (có đơn đề nghị vắng mặt).

3.2. Anh Vũ P, sinh năm 1978. Địa chỉ: tổ S, Khóm B, phường Cái V, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

3.3. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1972. Địa chỉ: phường 11, Quận S, thành phố Hồ Chí Minh. Tạm trú: Tổ 20, khóm Đông T, phường Đông T, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long ( vắng mặt)

3.4. Ông Đoàn Nhựt T, sinh năm 1978. Địa chỉ: khu vực Thới An M, phường Thuận A, Quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

3.5. Ông Lê Trường S, sinh năm 1977. Địa chỉ: khóm B, phường M, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp (vắng mặt).

3.6. Ông Trương Thanh B, sinh năm 1969. Địa chỉ: tổ 17, Khóm N, phường Cái Vồn, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long ( có đơn xin vắng mặt).

3.7. Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng: ông Lê Hoàng C, sinh năm 1981, chức vụ: Giám đốc phòng giao dịch Hòa Phú – Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Vĩnh Long (Theo văn bản ủy quyền số 224/QĐ-BIDV.VL, ngày 28/01/2021) (có đơn xin vắng mặt).

3.8. Bà Phan Thị Lệ M, sinh năm 1965. Địa chỉ: tổ T, ấp Tân P, xã Tân B, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* bà Nguyễn Thị T là nguyên đơn trong vụ án.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 26 tháng 02 năm 2020, bản tự khai ngày 19/02/2020 nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:*

Vào ngày 23 tháng 12 năm 2019, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phạm Thế H đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ số 30, diện tích 593,2m<sup>2</sup> và thửa đất số 12, tờ bản đồ số 30, diện tích 58,5m<sup>2</sup>, cùng loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc phường Đông T, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long, do bà Nguyễn Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường Đông T, thị xã Bình Minh. Giá chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên là 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng). Tuy nhiên khi chuyển nhượng ông H yêu cầu ghi số tiền chuyển nhượng trong hợp đồng là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) là để nộp ít thuế trước bạ và thuế thu nhập cá nhân. Hợp đồng có ghi ông H thanh toán tiền tại thời điểm ký, nhưng ông H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền mà đi chỉnh lý sang tên, bà đã nhiều lần yêu cầu ông H thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền 4 tỷ đồng, nhưng ông H không thực hiện. Vì vậy bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh giải quyết các vấn đề sau:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 291, ngày 23 tháng 12 năm 2019 giữa bà Nguyễn Thị T và ông Phạm Thế H, đồng thời yêu cầu hủy chỉnh lý mặt 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 12, tờ bản

đồ số 30, diện tích 58,5m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CT 164576, số vào sổ: CS21256 và thửa đất số 16, tờ bản đồ số 30, diện tích 593,2m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CT 164577, số vào sổ: CS21270, do sở tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 13 tháng 11 năm 2019. Cùng tọa lạc phường Đông T, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long, do bà Nguyễn Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Buộc ông Phạm Thế H trả lại cho bà Nguyễn Thị T 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

- *Tại biên bản hòa giải ngày 09 tháng 11 năm 2020 bà Nguyễn Thị T trình bày:* khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất nêu trên bà T không biết ông Phạm Thế H là ai, bà chỉ trực tiếp giao dịch chuyển nhượng với ông Đoàn Nhựt T, giá chuyển nhượng là 4.000.000.000đ (bốn tỷ đồng) có làm biên nhận. Có làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đoàn Nhựt T tại Ủy ban nhân dân phường Đông T, nhưng bà T chỉ mới nhận được số tiền là 800.000.000đ ( tám trăm triệu đồng). Số tiền thể hiện trên hợp đồng chuyển nhượng là 200.000.000đ ( hai trăm triệu đồng) để được giảm tiền nộp thuế. Bà T chuyển nhượng đất cho ông Đoàn Nhựt T qua giới thiệu của chị Phan Thị Lệ M.

- *Tại bản khai đề ngày 04 tháng 02 năm 2021 bà Nguyễn Thị T sửa đổi lại yêu cầu khởi kiện cụ thể như sau:*

Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân phường Đông T chứng thực ngày 23 tháng 12 năm 2019 giữa bà Nguyễn Thị T với ông Phạm Thế H. Do bà Nguyễn Thị T bị lừa dối hoặc chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông H không thực hiện nghĩa vụ trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Yêu cầu hủy đăng ký chuyển dịch sang tên ông Phạm Thế H ngày 24 tháng 12 năm 2019 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Minh cho bà Nguyễn Thị T đứng tên.

- *Tại bản tự khai đề ngày 12 tháng 5 năm 2020 của bị đơn và biên bản hòa giải ngày 09 tháng 11 năm 2020 người đại diện hợp pháp của bị đơn anh Phan Hữu T trình bày:*

Vào ngày 23/12/2019 ông Phạm Thế H ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị T, gồm hai thửa đất:

Thửa số 16, tờ bản đồ số 30, diện tích 593,2m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm số phát hành CT 164577, số vào sổ CS21270;

Thửa đất số 12, tờ bản đồ số 30, diện tích 58,5m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm số phát hành CT 164576, số vào sổ CS21256;

Cả hai thửa đất cùng tọa lạc phường Đông T, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long, do bà Nguyễn Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá thỏa thuận chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên là 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng). Khi thỏa thuận xong thì ông H cùng với bà T đến Ủy ban nhân dân phường Đông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông H yêu cầu

bà T tháo dỡ quán trên đất để bàn giao mặt bằng, nhưng bà T hẹn đến ngày 02/02/2020 sẽ tháo dỡ quán để bàn giao đất và bà T ký tờ cam kết giao cho ông H. Sau khi ký hợp đồng một ngày, đến ngày 24/12/2019, ông H đã giao cho bà T số tiền 2.800.000.000đ (Hai tỷ tám trăm triệu đồng) tại Ngân hàng BIDV- phòng giao dịch Bình Minh, bà T có ký biên nhận cho ông H. Ông H giữ lại 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) và bà T hẹn đến ngày 02/02/2020 tháo dỡ quán trên đất bàn giao mặt bằng thì ông H trả số tiền còn lại 200.000.000đ. Đến hẹn ông H yêu cầu bà T giao đất, nhưng bà T không giao. Mục đích của ông H nhận chuyển nhượng hai đất nêu trên là để mở rộng Công ty TNHH Nông ngư cơ Trường Xuân để trưng bày, mua bán sản phẩm máy nông nghiệp. Số tiền ông H chi ra để mua máy móc, thiết bị là 58.903USD, tiền mua phụ kiện là 1.425USD theo Hợp đồng mua bán ngày 19/11/2019. Hiện nay máy móc đang lưu kho không bán được (đã cung cấp chứng từ cho Tòa án). Anh ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T và có yêu cầu như sau:

Buộc bà Nguyễn Thị T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/12/2019 tại Ủy ban nhân dân phường Đông T đối với hai thửa đất số 12 và 16 nêu trên. Đồng ý trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn giữ lại là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Đối với việc bà T trình bày chuyển nhượng đất cho ông Đoàn Nhựt T là không đúng sự thật, vì bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh H, hợp đồng đúng về nội dung và hình thức. Anh là chủ doanh nghiệp, mục đích mua đất liền kề là để xây dựng cơ sở trưng bày sản phẩm máy móc thiết bị nông ngư cơ, do anh làm Giám đốc nên giao cho ông Trương Thanh B thực hiện việc tìm đất để chuyển nhượng. Sau đó anh đến ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng và ký rút tiền giao cho bà Nguyễn Thị T tại Ngân hàng BIDV.

*-Tại văn bản số 1000/UBND-NC, ngày 27 tháng 7 năm 2020 và văn bản số 1512/UBND-NC, ngày 28 tháng 10 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thị xã Bình Minh xác định:* việc ông Phạm Thế H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị T theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23 tháng 12 năm 2019, kèm theo đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất, ngày 24 tháng 12 năm 2019, ông Phạm Thế H nhận thông báo và thực hiện nghĩa vụ tài chính, được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Minh xác nhận vào trang 04 (bốn) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Thế H là đúng quy định của pháp luật được quy định tại Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT, ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ tài nguyên và môi trường quy định các trường hợp xác nhận thay đổi vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp khi đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất và theo thẩm quyền được quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 19 của thông tư nêu trên.

*-Tại bản tự khai đề ngày 12 tháng 4 năm 2021 và biên bản hòa giải ngày 09 tháng 11 năm 2020 anh Đoàn Nhựt T trình bày:* bà Nguyễn Thị T nhờ anh bán 02 thửa đất nêu trên với giá 3.000.000.000đ (ba tỷ đồng). Anh chỉ thực hiện giới thiệu người mua đất cho bà T chứ không có nhận chuyển nhượng đất của bà T để chuyển nhượng lại cho Phạm Thế H để nhận tiền chênh lệch. Anh chuyển tiền qua tài khoản của anh Lê Trường S, số tài khoản 69610000047744 tại Ngân hàng

BIDV với tổng số tiền là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng) theo chứng từ giao dịch cụ thể như sau:

Ngày 24/12/2019 chuyển số tiền 300.000.000 đồng;

Ngày 25/12/2019 chuyển số tiền 200.000.000 đồng;

Ngày 01/01/2020 chuyển số tiền 100.000.000 đồng;

Mục đích chuyển tiền cho anh S là do bà T kêu anh chuyển tiền cho anh S để bà T đổi đất với anh S. Không có liên quan gì đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông H mà là việc hợp tác làm ăn riêng giữa anh T và bà T. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông H anh T không ý kiến gì hết. Vì anh T chỉ giới thiệu cho bà T bán đất còn nhận tiền là bà T và ông H tự giao dịch với nhau.

*-Tại biên bản hòa giải ngày 09 tháng 11 năm 2020, anh Vũ P trình bày: anh được mẹ ruột là bà Nguyễn Thị T giao trông coi 02 thửa đất nêu trên, anh không có hùn vốn làm ăn buôn bán với người thuê đất tên Nguyễn Thị H.*

*-Tại biên bản hòa giải ngày 09 tháng 11 năm 2020, anh Lê Trường S trình bày: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông H thì anh S không biết. Số tài khoản 69610000047744 tại Ngân hàng BIDV tên Lê Trường S là của anh và anh có nhận số tiền do anh T chuyển khoản là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng). Cụ thể:*

Ngày 24/12/2019 nhận số tiền 300.000.000 đồng;

Ngày 25/12/2019 nhận số tiền 200.000.000 đồng;

Ngày 01/01/2020 nhận số tiền 100.000.000 đồng;

Anh S xác định số tiền anh Đoàn Nhựt T chuyển là để anh S và bà T đổi đất ở Sa Đéc và đất của bà T ở Hậu Giang, bà T bù cho anh S số tiền 1.800.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm triệu đồng). Anh S xác định hoàn toàn không có liên quan gì đến số tiền chuyển nhượng đất giữa bà Nguyễn Thị T và ông Phạm Thế H.

*-Tại văn bản số 52/BIDV.VL-QLRR, ngày 12 tháng 01 năm 2021 của Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam- Chi nhánh Vĩnh Long trình bày:*

-Khách hàng Phạm Thế H có 01 giao dịch: rút tiền mặt số tiền 2.880.000.000đ theo giấy rút tiền mặt số 0246 ngày 24 tháng 12 năm 2019 (Bản sao đính kèm);

- Khách hàng Nguyễn Thị T có 04 giao dịch: (Bản sao đính kèm):

+ Nộp tiền mặt số tiền 2.400.300.000 đồng theo giấy nộp tiền mặt số 0234 ngày 24 tháng 12 năm 2019;

+ Chuyển khoản số tiền 2.000.000.000 đồng theo ủy nhiệm chi số 0238 ngày 24 tháng 12 năm 2019;

+ Rút tiền mặt số tiền 400.000.000 đồng theo giấy rút tiền số 0244 ngày 24 tháng 12 năm 2019;

+ Nộp tiền mặt số tiền 400.000.000 đồng theo giấy nộp tiền mặt số 0242 ngày 24 tháng 12 năm 2019;

Bản sao hồ sơ mở tài khoản của bà Nguyễn Thị T.

Tài sản là quyền sử dụng đất thửa đất số 16, tờ bản đồ số 30, diện tích 593,2m<sup>2</sup> do ông Phạm Thế H thế chấp tại BIDV – chi nhánh Vĩnh Long để đảm bảo nghĩa vụ cho Công ty TNHH Tuấn H theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2020/3415357/HĐĐB ngày 20 tháng 01 năm 2020 (Bản sao đính kèm).

Tại đơn xin vắng mặt đề ngày 03/3/2021 của Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Vĩnh Long trình bày: vào ngày 08 tháng 02 năm 2021 Công ty TNHH Tuấn H đã nộp tiền trả nợ và đề nghị BIDV-chi nhánh Vĩnh Long cho giải chấp một phần tài sản thế chấp là thửa đất số 16, tờ bản đồ số 30, diện tích 593,2m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CT 164577, số vào sổ cấp GCN: CS21270 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 13 tháng 11 năm 2019 do ông Phạm Thế H đứng tên và đã được BIDV –chi nhánh Vĩnh Long chấp thuận giải chấp và được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Minh xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 09/02/2021. Việc tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị T và anh Phạm Thế H không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của BIDV –chi nhánh Vĩnh Long nên BIDV – chi nhánh Vĩnh Long xin vắng mặt.

*Tại Biên bản ghi lời khai ngày 13/3/2020 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thị xã Bình Minh chị Phan Thị Lệ M trình bày:*

Chị M với bà Nguyễn Thị T, anh Đoàn Nhựt T không có bà con thân thích chỉ quen biết thông qua việc kinh doanh mua bán đất đai với nhau. Chị M quen biết anh T khoảng 08 năm và quen biết bà T khoảng 01 năm. Bà T chuyển nhượng hai thửa đất tại phường Đông T (cấp bên hăng xe Trường Xuân) thì chị M có biết, vì trước đó bà T có nhờ chị M bán dùm, nhưng khu vực Bình Minh thì chị M không quen biết nhiều nên sau đó chị M nhờ anh Đoàn Nhựt T giới thiệu để bán đất cho bà T. Chị nhớ ngày 24/12/2019 anh T giới thiệu cho bà T bán 02 thửa đất nói trên cho Tuấn H (Phạm Thế H). Nơi thỏa thuận mua bán là tại quán cà phê cuối đường 3/2, những người tham dự buổi thỏa thuận gồm có: chị M, anh Đ, anh T, bà T, cháu bà T tên T và bên Tuấn H (Phạm Thế H). Thỏa thuận mua bán với giá 03 tỷ đồng, thỏa thuận xong thì bà T và bên ông H đi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đến chiều ngày 24/12/2019 thì bà T và ông H đến Ngân hàng BIDV phòng giao dịch Bình Minh để giao nhận tiền có mặt chị và anh T. Bên ông Tuấn H rút tiền trả cho bà T 2.800.000.000 đồng, giữ lại 200.000.000đ sẽ trả sau khi bà T bàn giao mặt bằng, vì trên đất còn quán. Sau khi nhận tiền xong thì bà T giữ lại 400.000.000đ và bà T gửi vào tài khoản của bà T số tiền 2.400.000.000đ. Sau khi anh Tuấn H trả tiền cho bà T, cũng tại Ngân hàng BIDV phòng giao dịch Bình Minh thì bà T chuyển khoản cho anh Đoàn Nhựt T mượn số tiền 2.000.000.000đ. Qua ngày hôm sau 25/12/2019, chị M và bà T đi đến Kiên Giang để mua khoảng 50 công đất với giá 800.000.000đ. Bà T rút trong tài khoản số tiền 400.000.000đ và 400.000.000đ tiền mặt có sẵn để trả cho người bán đất. Sau đó vài ngày thì chị M và bà T đi lên Sa Đéc mua đất của anh S thửa đất 132 với giá 3,4 tỷ đồng. Sau đó chị biết bà T có đòi nợ đã cho anh T mượn, nhưng cụ thể bao nhiêu thì chị M không biết. Sự việc bà T bán đất cho ông H là sự thỏa thuận, không ai lừa đảo ép buộc ai, vì chị đã giới thiệu bán đất cho bà T nhiều lần. Việc bà T cho anh T mượn 2.000.000.000đ là sự tự nguyện

của bà T với anh T tại Ngân hàng BIDV phòng giao dịch Bình Minh không có sự lừa dối hay ép buộc.

*Tại Biên bản ghi lời khai ngày 13/3/2020 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thị xã Bình Minh đối với ông Trương Thanh B trình bày:*

Ông B là quản lý của Công ty TNHH Tuấn H, việc ông H chuyển nhượng đất của bà Nguyễn Thị T là do ông H giao cho anh B thương lượng giao dịch với bà T. Sáng ngày 23/12/2019 anh B cùng với anh Đoàn Nhựt T và bà Nguyễn Thị T đến Phòng công chứng Phan Ngọc K làm hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không được. Chiều cùng ngày thì anh B, ông H, anh T và bà T đến Ủy ban nhân dân phường Đông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến ngày 24/12/2019 anh B cùng bà T, anh T đến Ngân hàng BIDV phòng giao dịch Bình Minh để giao nhận tiền. Anh B đại diện cho ông Phạm Thế H giao cho bà T số tiền 2 tỷ 800 triệu đồng, khi đó có làm tờ biên nhận tiền và giữ lại 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), khi nào bà T bàn giao mặt bằng thì ông H sẽ giao số tiền còn giữ lại.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 12/4/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh đã quyết định:*

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T;

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 291, ngày 23 tháng 12 năm 2019 giữa bà Nguyễn Thị T với ông Phạm Thế H có giá trị pháp lý.

Buộc bà Nguyễn Thị T tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 291, ngày 23 tháng 12 năm 2019 giữa bà Nguyễn Thị T với ông Phạm Thế H. Buộc bà Nguyễn Thị T di dời công trình kiến trúc có trên đất và bàn giao hai thửa đất cho ông Phạm Thế H (Thửa đất số 16, tờ bản đồ số 30, diện tích 593,2m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm số phát hành CT 164577, số vào sổ CS21270; Thửa đất số 12, tờ bản đồ số 30, diện tích 58,5m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm số phát hành CT 164576, số vào sổ CS21256; Cả hai thửa đất đều tọa lạc phường Đông T, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Thế H đồng ý giao cho bà Nguyễn Thị T 200.000.000đ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn giữ lại.

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

Ngày 25/4/2022 nguyên đơn bà Nguyễn Thị T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

Tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và anh Phạm Thế H được Ủy ban nhân dân phường Đông Thuận chứng thực số 291 ngày 23/12/ 2019 do bị lừa dối theo Điều 127, Điều 131 Bộ luật dân sự và Điều 167 của luật đất đai, khoản 4 Điều 36 chương III nghị định số 23 ngày 16/02/2015 của chính phủ hướng dẫn về công chứng, chứng thực.

Hủy chính lý đối với 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp số vào sổ CS21270 và CS 21256 cùng ngày 13/11/2019 từ người sử dụng bà Nguyễn Thị T sang tên Phạm Thế H.

Buộc ông Phạm Thế H trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 12 và thửa 16 cho bà T để chỉnh lại sổ chứng minh nhân dân bị ghi sai trong giấy chứng nhận.

Do Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành khảo sát đo đạc và định giá được nên bị đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm khảo sát, đo đạc và định giá.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá ngày 03/8/2022 thể hiện tài sản trên đất tổng cộng giá trị là 292.098.500đ, đất trồng cây lâu năm 13.500.000đ/m<sup>2</sup>, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại 14.000.000đ/m<sup>2</sup>.

Trên thửa đất số 16 hiện nay anh Lê Tấn L, sinh năm 1990, địa chỉ: ấp Sỏ T, xã Thạnh P, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau đang bán quán ăn uống.

Tòa án cấp phúc thẩm đã lấy lời khai anh Lê Tấn L trình bày (BL 625): anh ký hợp đồng thuê nhà với anh Vũ P vào ngày 15/5/2022 ( anh P con bà T), thời hạn thuê 02 năm, giá thuê năm đầu là 3.000.000đ/tháng, năm kế tiếp là 4.000.000đ/tháng. Khi ký hợp đồng không biết đất đang tranh chấp, đến khi mở quán bán mới biết (hợp đồng thuê không có công chứng, chứng thực). Anh đã giao tiền đặt cọc cho anh P 15.000.000đ, chi phí sửa chữa nhà khoảng 40 triệu đồng. Nếu phải trả đất anh sẽ tự nguyện di dời tài sản trả đất. Đối với tiền đặt cọc và chi phí sửa nhà anh sẽ thỏa thuận với anh Vũ P, nếu không thỏa thuận được sẽ khởi kiện anh Vũ P bằng vụ kiện khác, không yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết.

Theo Kết quả trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 20/9/2022 của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Long: thửa đất số 12 có diện tích 61,4m<sup>2</sup>, trong đó có 52,8m<sup>2</sup>, loại đất CLN gồm các mốc 2, b, c, 2. Có 8,6m<sup>2</sup> gồm các mốc 3,4,c,b,3 thuộc đường (lề lộ).

Thửa số 16 có diện tích 553,1m<sup>2</sup>, trong đó có 129,2m<sup>2</sup> loại đất SKC, gồm các mốc 1, a, g, f, e 7, 1. Có 421,9m<sup>2</sup>, loại đất CLN gồm các mốc a, 2, c, d, 5, 6, e, f, g, a. Có 0,2 m<sup>2</sup> gồm các mốc 4, d, c, 4 thuộc đường (lề lộ).

Các thửa đất nêu trên đều do ông Phạm Thế H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ( chỉnh lý mặt 4).

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Ông Nguyễn Thành D là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đề nghị sửa bản án sơ thẩm với 03 lý do: bà T bị lừa dối, hủy chỉnh lý mặt 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông H đứng tên, trả lại cho bà T 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 12 và 16. Căn cứ của việc kháng cáo là bà T không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H tại Ủy ban nhân dân phường Đông T, bà T chỉ ký vào trang cuối của hợp đồng, không ký giáp lai vào từng trang, đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông H vô hiệu.

Anh Phan Hữu T là người đại diện hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn mua đất của nguyên đơn là hoàn toàn hợp pháp, bị đơn đã đăng ký biến động đất đai, được chỉnh lý đứng tên giấy quyền sử dụng đất, không đồng ý vô hiệu hợp đồng



chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông H. Phía bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền còn giữ lại 200.000.000đ. Bị đơn không yêu cầu nguyên đơn phải di dời tài sản như án sơ thẩm đã tuyên, đồng ý nhận toàn bộ tài sản trên đất và trả giá trị cho nguyên đơn theo kết luận định giá là 292.098.500đ.

Anh Vũ P trình bày: hai thửa đất đang tranh chấp là của mẹ anh bà Nguyễn Thị T, bà Phan Thị Lệ M chở mẹ anh đi suốt mấy ngày liền, bà T nói bán đất 04 tỷ đồng nên anh đồng ý, nhưng bán cho anh T không phải bán cho ông H, bà T bị lừa nên làm đơn đến công an thì công an thị xã Bình Minh trả lời là giao dịch dân sự, không phải lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Nay mẹ anh sẽ trả lại 800 triệu đồng, không mua bán gì hết.

*Luật sư Hà Văn V là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày quan điểm:*

Bà T đang gửi đơn đến Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Vĩnh Long yêu cầu khởi tố đối với Đoàn Nhựt T và Phan Thị Lệ M về tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản.

Bà T không thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 12 và 16 cho ông H, việc bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân phường Đông T chứng thực ngày 23/12/2019 là do bị lừa dối, ông H không có trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T. Hợp đồng này bị vô hiệu cả hình thức và nội dung, nên việc ông H đăng ký sang tên ở 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 12 và thửa 16 cũng không hợp pháp. Yêu cầu kháng cáo của bà T là có căn cứ hợp pháp, đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận và sửa án sơ thẩm:

-Tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Phạm Thế H được Ủy ban nhân dân phường Đông T chứng thực số 291 ngày 23/12/ 2019 do bị lừa dối theo Điều 127, Điều 131 Bộ luật dân sự và Điều 167 của luật đất đai, khoản 4 Điều 36 chương III nghị định số 23 ngày 16/02/2015 của chính phủ hướng dẫn về công chứng, chứng thực.

- Hủy chính lý đối với 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp số vào sổ CS21270 và CS 21256 cùng ngày 13/11/2019 từ người sử dụng bà Nguyễn Thị T sang tên Phạm Thế H.

-Buộc Phạm Thế H trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 12 và thửa 16 cho bà T để chỉnh lại số chứng minh nhân dân bị ghi sai trong giấy chứng nhận.

*Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:*

-Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và của những người tham gia tố tụng: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến khi xét xử, Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm; các đương sự có mặt đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

-Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị T;

Sửa một phần bản án dân sự theo hướng:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T và ông Phạm Thế H lập ngày 23/12/2019 tại Ủy ban nhân dân phường Đông T, thị xã Bình Minh.

Buộc ông H có trách nhiệm thanh toán số tiền chuyển nhượng cho bà T với số tiền là 200.000.000đ.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông H về việc đồng ý hoàn giá trị tài sản trên đất cho bà T. Buộc ông H có nghĩa vụ hoàn giá trị cho bà T với số tiền 292.098.000đ. Công nhận toàn bộ tài sản trên đất cho anh H.

Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: các đương sự phải chịu theo quy định.

Về án phí dân sự phúc thẩm: do sửa án nên bà T không phải chịu án phí.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; Căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

*Về thủ tục tố tụng:* nguyên đơn bà Nguyễn Thị T kháng cáo trong thời hạn luật định và thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo của nguyên đơn được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

*Về nội dung:*

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 23/12/ 2019 giữa nguyên đơn và bị đơn.

Xét thấy: vào ngày 23 tháng 12 năm 2019 bà Nguyễn Thị T có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phạm Thế H đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 30, diện tích 58,5m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm và thửa số 16, tờ bản đồ số 30, diện tích 593,2m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm, cùng tọa lạc tại phường Đông T, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long, do bà T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các bên thỏa thuận ghi trong hợp đồng giá chuyển nhượng là 200.000.000đ, mục đích ghi giá thấp để được giảm tiền nộp thuế. Nhưng theo biên nhận ngày 24/12/2019 thể hiện giá là 3.000.000.000đ (ba tỷ đồng)(BL:83).Ngày 24/12/2019 ông H trả cho bà T số tiền 2.800.000.000đ (hai tỷ tám trăm triệu đồng), còn giữ lại 200.000.000đ ( hai trăm triệu đồng), theo tờ cam kết (BL 82) đến ngày 02/02/2020 bà T tháo dỡ quán trên đất, ông H sẽ trả số tiền còn giữ lại 200.000.000đ.

Ngày 24/12/2019 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Minh xác nhận chuyển nhượng cho ông Phạm Thế H theo hồ sơ 015487 CN002, ông H được chỉnh lý mặt 04 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất nêu trên. Ngày 08/01/2020 ông H đã chuyển mục đích sử dụng diện tích 143,8m<sup>2</sup> thuộc thửa số 16 từ đất trồng cây lâu năm thành đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp không phải là đất thương mại.

Xét hình thức và nội dung của hợp đồng:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/12/2019 giữa nguyên đơn và bị đơn là sự thỏa thuận giữa các bên, hợp đồng thể hiện bà T chuyển nhượng cho ông H 02 thửa đất: thửa số 16, diện tích 593,2m<sup>2</sup> và thửa số 12 diện tích 58,5m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm do bà T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng được xác lập trên cơ sở tự nguyện có chữ ký xác nhận của các bên. Tuy bà T và ông H không ký vào từng trang trên hợp đồng, nhưng tại trang cuối của hợp đồng bà T và ông H có ký tên. Hợp đồng được ủy ban nhân dân phường Đông T. thị xã Bình Minh chứng thực ngày 23/12/2019 là thỏa mãn về mặt hình thức theo quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự 2015. Việc bà T và ông H không ký vào từng trang là chưa đúng, do sơ suất lỗi trong quá trình rà soát văn bản, nhưng không làm ảnh hưởng đến nội dung hợp đồng nên không bị vô hiệu.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng bà Nguyễn Thị T có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự, bà T biết đọc biết viết, không bị lừa dối, ép buộc và việc thỏa thuận là hoàn toàn tự nguyện. Về giá chuyển nhượng mặc dù thể hiện trong hợp đồng số tiền 200.000.000đ là do hai bên thống nhất ghi (việc này bà T cũng thừa nhận trong đơn khởi kiện). Nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 3.000.000.000đ được thể hiện tại biên nhận ngày 24/12/2019 ( BL 83) và tờ cam kết ngày 23/12/2019 ( BL 82). Theo biên nhận bà T có nhận của ông H số tiền 2.800.000.000đ, còn lại 200.000.000đ bà T cam kết đến ngày 02/02/2020 tháo dỡ quán thì ông H sẽ trả cho bà T, nội dung này phù hợp với tờ cam kết lập ngày 23/12/2019. Theo kết luận giám định số 287/C09B ngày 17/01/2022 của phân viện khoa học hình sự thuộc Bộ công an tại Thành phố Hồ Chí Minh kết luận chữ ký trong biên nhận ngày 24/12/2019 và chữ ký trong tờ cam kết ngày 23/12/2019 là của bà Nguyễn Thị T. Bà T không thừa nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H, không thừa nhận có nhận tiền, nhưng không xuất trình được tài liệu chứng cứ chứng minh để Hội đồng xét xử xem xét.

Việc bà T nhận tiền được Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam - chi nhánh Vĩnh Long - phòng giao dịch tại Bình Minh xác nhận tại Công văn số 04/BIDV-VL-PGDBM: “ ngày 24/12/2019 ông H có rút tiền từ tài khoản tiền gửi thanh toán của mình để thanh toán cho bà T, đồng thời cũng thời điểm đó bà T thực hiện 04 giao dịch liên quan từ nguồn tiền thanh toán của ông H, tuy nhiên các giao dịch diễn ra cùng thời điểm nên giao dịch viên hạch toán có sơ suất về trình tự”. Do đó Luật sư của nguyên đơn cho rằng việc rút tiền của ông H là sau khi bà T nộp tiền là không có căn cứ, Ngân hàng đã thừa nhận do giao dịch viên hạch toán sơ suất về trình tự.

Thực hiện theo hợp đồng bà T đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn để làm thủ tục chuyển nhượng sang tên là đã thực hiện xong nghĩa vụ trong hợp đồng nên hợp đồng được công nhận hiệu lực. Hình thức và nội dung của hợp đồng đảm bảo đúng theo quy định tại Điều 167 luật đất đai năm 2013, các Điều 117, Điều 119, Điều 405, Điều 500, Điều 502 Bộ luật dân sự 2015. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của hợp đồng là có căn cứ, đúng pháp luật.

Tuy nhiên ngày 25/4/2022 Tòa án cấp sơ thẩm ban hành quyết định sửa chữa, bổ sung bản án với nội dung: ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Thế H

*đồng ý giao cho bà Nguyễn Thị T số tiền 200.000.000đ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Phạm Thế H còn giữ lại. Xét thấy cấp sơ thẩm không tuyên buộc ông H phải trả lại cho bà T số tiền còn nợ 200.000.000đ là thiếu sót, việc sửa đổi bổ sung như vậy là chưa đúng với quy định tại Điều 268 Bộ luật tố tụng dân sự, không được phép sửa đổi, bổ sung về nội dung. Cần sửa bản án sơ thẩm về nội dung này, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền còn giữ lại 200.000.000đ là phù hợp.*

Nguyên đơn cho rằng chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đoàn Nhựt T, nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh, ông T không thừa nhận. Tại cấp phúc thẩm Luật sư Hà Văn V cung cấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông Đoàn Nhựt T ký ngày 17/12/2019, tuy nhiên đến ngày 23/12/2019 bà T và ông T đã ký văn bản thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/12/2019 nên giao dịch giữa bà T và ông T đã chấm dứt. Nguyên đơn cho rằng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T là không có căn cứ.

Đối với tờ giấy ông T ghi ngày 24/12/2019 ( đại diện bị đơn nộp bản chính tại tòa) thể hiện nội dung: lý do viết thỏa thuận này là do bên nhận chuyển nhượng chưa chuyển tiền qua tôi nên tôi chưa chuyển qua chị T, tôi chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu tôi làm sai, trong vòng 2 ngày sau sẽ chuyển vào tài khoản chị T và viết thỏa thuận làm việc hoàn tất giữa hai bên và cam kết thực hiện đúng. Theo thỏa thuận giá bán 4.000.000.000đ, đã chuyển chị T 1.100.000.000đ, còn lại 2.900.000.000đ. Xét thấy nội dung ông T viết cũng không thể hiện thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số mấy của bà T và cụ thể là chuyển nhượng cho ai nên giấy này không đủ chứng cứ chứng minh việc bà T có chuyển nhượng 02 thửa đất đang tranh chấp cho bị đơn giá 4.000.000.000đ nên không có căn cứ để xem xét.

[2]Xét kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu hủy chính lý mặt 04 đối với 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ nguyên đơn sang bị đơn và buộc bị đơn trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có cơ sở chấp nhận. Bởi vì sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông H đã trả cho bà T số tiền 2.800.000.000đ ( còn lại 200.000.000đ hẹn dỡ quán sẽ trả), như vậy ông H đã thực hiện gần xong nghĩa vụ. Sau khi trả tiền ông H có đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất vào ngày 24/12/2019 và đã thực hiện nghĩa vụ tài chính, được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Minh xác nhận vào trang 04 (bốn) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H là đúng quy định của pháp luật được thể hiện tại văn bản số 1000/UBND-NC, ngày 27 tháng 7 năm 2020 và văn bản số 1512/UBND-NC, ngày 28 tháng 10 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thị xã Bình Minh.

[3]Ngoài ra tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện như tờ tự khai của ông Đoàn Nhựt T (BL:358), bản tự khai của anh Lê Trường S (BL:98), lời khai của chị Phan Thị Lệ M (BL:109,110), đơn khởi kiện ngày 26/02/2020 của bà T và biên bản lấy lời khai bà T ngày 10/3/2020 ( bút lục 117) đều xác định bà T có đến Ủy ban nhân dân phường Đông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H. Đơn khởi kiện và bản khai của bà T phù hợp với các chứng

cứ khác có trong hồ sơ vụ án. Vì vậy bà T cho rằng không ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H là không đúng thực tế.

[4]Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện hợp pháp của bị đơn đồng ý nhận quản lý, sử dụng tài sản trên đất và hoàn trả giá trị tài sản cho nguyên đơn theo kết luận định giá với số tiền 292.098.500đ. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không đồng ý nhận giá trị trong trường hợp công nhận hợp đồng. Xét thấy có căn cứ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông H ký ngày 23/12/2019, để đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn không phải di dời tài sản theo giấy cam kết nên công nhận sự tự nguyện của bị đơn hoàn trả giá trị tài sản trên đất cho nguyên đơn với số tiền 292.098.500đ là phù hợp. Công nhận cho bị đơn được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ tài sản trên đất.

[5]Đối với anh Vũ P tại phiên tòa phúc thẩm cho rằng anh là con bà T không đồng ý giao đất cho bị đơn, tài sản trên đất của anh P là không có căn cứ. Vì Tòa án cấp sơ thẩm có đưa anh P tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Anh P có tham gia giải quyết, nhưng không có ý kiến yêu cầu gì, không có đơn yêu cầu độc lập trong vụ án và cấp sơ thẩm cũng chưa xem xét giải quyết yêu cầu của anh P và anh P cũng không có kháng cáo phần này nên không có căn cứ để xem xét.

[6] Đối với anh Lê Tấn L là người đang ở trên phần đất tranh chấp:

Tại biên bản lấy lời khai ngày 06/9/2022 anh Lộc xác định, nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn anh vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê với anh P, nếu không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì anh sẽ di dời tài sản trả lại đất. Đối với tiền đặt cọc 15.000.000đ và chi phí sửa chữa nhà tiền chế khoảng 40.000.000đ anh sẽ thỏa thuận với anh P, nếu không thỏa thuận được sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác. Xét thấy, thửa đất số 12 và 16 không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh P, anh L ký hợp đồng thuê trong khi nguyên đơn đang kháng cáo bản án sơ thẩm. Giao dịch giữa hai bên phát sinh sau khi có bản án sơ thẩm nên cấp phúc thẩm không thể xem xét, giải quyết do vượt quá phạm vi xét xử phúc thẩm. Tuy nhiên anh L cũng thống nhất sẽ thỏa thuận với anh P để giải quyết giao dịch mà hai bên xác lập, nếu không thỏa thuận được thì anh L đồng ý khởi kiện anh P bằng vụ kiện khác (Bút lục 625), không yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết trong vụ án này nên không đặt ra giải quyết.

Xét quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận.

Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát có căn cứ, đúng pháp luật nên được chấp nhận.

Từ những nhận định nêu trên, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận đề nghị của đại diện viện kiểm sát, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[7]Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, khảo sát đo đạc và định giá tại cấp phúc thẩm là 6.660.000đ, bị đơn tự nguyện nộp và đã nộp xong.

[8]Về án phí dân sự sơ thẩm: buộc bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm là 23.683.940đ, làm tròn 23.684.000đ(200.000.000đ+ 292.098.500đ= 492.098.500đ = 20 triệu và 4% của phần vượt quá 400 triệu).

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: do sửa án nên bà T không phải chịu án phí.

[10] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

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

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị T;

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 12/4/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh.

Áp dụng các Điều 147; Điều 148, Điều 157, Điều 161, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 117, Điều 119, Điều 500, Điều 501 và Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm c, khoản 1, Điều 99, Điều 166 Luật đất đai 2013; 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;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T;

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 291, quyền số 01/TP/CC-SCT/HĐGD ký kết ngày 23/12/2019 tại ủy ban nhân dân phường Đông T, thị xã Bình Minh giữa bà Nguyễn Thị T với ông Phạm Thế H có hiệu lực pháp luật.

3. Buộc bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ giao cho ông Phạm Thế H các thửa đất gồm: tách thửa số 12, diện tích 52,8m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 30, loại đất trồng cây lâu năm và tách thửa số 16 diện tích 129,2m<sup>2</sup>, loại đất sản xuất phi nông nghiệp và tách thửa số 16, diện tích 421,9m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, cùng tọa lạc khóm Đông T, phường Đông T, thị xã Bình Minh do ông Phạm Thế H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (chỉnh lý mặt 04).

*Kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 20/9/2022 của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Long.*

4. Buộc ông Phạm Thế H có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị T tiền chuyển nhượng đất còn lại 200.000.000đ và hoàn trả giá trị tài sản trên đất là 292.098.500đ, tổng cộng 492.098.500đ ( Bốn trăm chín mươi hai triệu không trăm chín mươi tám nghìn năm trăm đồng).

Công nhận cho ông Phạm Thế H được quản lý, sử dụng toàn bộ tài sản trên các thửa đất nêu trên.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án ( đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án ) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu

không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

**5.**Về chi phí tố tụng: 6.660.000đ ông H đã nộp xong

**6.**Về án phí dân sự sơ thẩm: buộc ông Phạm Thế H nộp 23.684.000đ ( hai mươi ba triệu sáu trăm tám mươi bốn nghìn đồng).

**7.**Về án phí dân sự phúc thẩm: do sửa án nên bà T không phải chịu án phí.

**8.**Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

**9.**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, 7b và Điều 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.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND cùng cấp;
- TAND thị xã Bình Minh;
- CC THADS TX.Bình Minh;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Đặng Thị Ánh Bình**