

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TRÀ VINH**

Bản án số: 71/2021/DS-PT

Ngày: 16-12-2021

V/v tranh chấp hợp đồng 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 TRÀ VINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Ngô Đê

*Các Thẩm phán:* Bà Huỳnh Ái Loan

Bà Ngô Thị Kim Châu

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Bùi Minh Loan - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa:** Bà Trần Hương Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 75/2021/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 28/2021/DS-ST ngày 02-6-2021 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 107/2021/QĐ-PT ngày 03 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1956 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm 2, Phường 8, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Tiên L, sinh năm 1956; địa chỉ số 38, PĐP, Khóm 2, Phường 7, thành phố T, tỉnh Trà Vinh “Theo văn bản ủy quyền ngày 09/12/2021” (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1963 (có mặt)

Địa chỉ: Khóm 1, thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

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

1. Bà Trần Thị Mỹ V, sinh năm 1968 (có mặt)

2. Anh Nguyễn Quốc V1, sinh năm 1988 (vắng mặt)

Địa chỉ: Cùmp Khóm 1, thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

*Người đại diện hợp pháp của anh Nguyễn Quốc V:* Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1963; địa chỉ Khóm 1, thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long “Theo văn bản ủy quyền ngày 15/12/2021” (có mặt).

3. Chị Châu Khiết T1, sinh năm 1977 (có mặt)

4. Anh Nguyễn Quốc K, sinh năm 1981 (vắng mặt)

Địa chỉ: Cùng số 120 Nguyễn Thiện Thành, Khóm 4, Phường 5, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

5. Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở L.

Trụ sở: Số 48C, LTK, Khóm 1, Phường 4, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

*Người đại diện hợp pháp của Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở Long Bình:* Anh Hồ Vinh Q, sinh năm 1990; đại chỉ ấp G, xã K, huyện C, tỉnh Trà Vinh “Thao văn bản ủy quyền ngày 17/12/2020” (vắng mặt).

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện ngày 22 tháng 9 năm 2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc D trình bày: Ngày 17/3/2008, ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Thanh T, diện tích 3.192,8m<sup>2</sup>, thửa số 77, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại khóm 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh với giá bằng 500.000.000 đồng và sẽ trả tiền 02 lần, số tiền trả từng lần như sau: lần thứ nhất trả vào ngày 17/3/2008, số tiền là 300.000.000 đồng và lần thứ hai trả vào ngày 30/5/2008, số tiền là 200.000.000 đồng. Sau đó, ông thỏa thuận với ông T đem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T thế chấp tại Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở L để ông vay tiền vốn gốc bằng 500.000.000 đồng, lúc đó ông T có ký tên vào hợp đồng thế chấp để cho ông vay tiền. Do ông không có tiền trả nợ vốn gốc và tiền lãi cho Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở L nên ông T tự ý chuyển nhượng thửa đất này cho chị Châu Khiết T1 lấy tiền trả nợ cho Quỹ tín dụng mà không được sự đồng ý của ông. Cho nên, ông làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và chị T1; buộc ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông.

Theo bị đơn ông Nguyễn Thanh T trình bày: Ông thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích 3.192,8m<sup>2</sup>, thửa số 77, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại khóm 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh cho ông D với giá bằng 500.000.000 đồng. Nhưng ông D chỉ trả tiền cho ông được 01 lần bằng 300.000.000 đồng và đưa cho ông số tiền bằng 5.000.000 đồng để làm chi phí đi lại khi làm thủ tục sang tên. Lúc thỏa thuận chuyển nhượng đất, ông D hứa khi thế chấp quyền sử dụng đất tại Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở L vay được tiền thì ông D sẽ giao cho ông tiếp số tiền 200.000.000 đồng, nhưng ông D không giao. Đến khi ông D không trả tiền vốn gốc và tiền lãi cho Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở L và Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở L khởi kiện ông D và yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện C phát mãi thửa đất này thì ông cũng thống nhất cho phát mãi để trả nợ cho Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở L. Do có chị Châu Khiết T1 nhận chuyển nhượng đất nên Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở L và ông, bà V với chị T1 thỏa thuận ông và bà V sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng đất cho chị T1 với số tiền bằng 2.450.000.000 đồng, sau đó ông trả nợ cho Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở L bằng 2.110.349.800 đồng. Vì vậy, ông không đồng ý theo yêu cầu của ông D về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông D. Ông đồng ý hoàn trả lại cho ông D số tiền

300.000.000 đồng; đồng thời, ông D trả phải lại cho ông số tiền bằng 2.110.349.800 đồng.

Theo đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ngày 25/12/2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mỹ V trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông T. Đồng thời, bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông D phải trả cho vợ chồng bà số tiền bằng 2.110.349.800 đồng mà vợ chồng bà đã trả cho Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở L thay cho ông D. Bà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với chị Châu Khiết T1.

Theo người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở L, anh Hồ Vinh Q trình bày: Vào năm 2009, ông Nguyễn Ngọc D có vay tiền của Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở L bằng 500.000.000 đồng, khi vay tiền có thể chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích 3.192,8m<sup>2</sup>, thửa số 77, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại khoám 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh, do ông Nguyễn Thanh T đứng tên. Sau khi vay tiền thì ông D không trả nợ nên Quỹ tín dụng khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Trà Vinh và Tòa án đã giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 29/2011/QĐST-DS ngày 24/02/2011, trong đó ông D có nghĩa vụ trả cho Quỹ tín dụng tiền vốn gốc bằng 500.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh; ông T cũng thống nhất giao cho Quỹ tín dụng phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Sau khi Quỹ tín dụng nộp đơn yêu cầu thi hành án thì có chị Châu Khiết T1 nhận chuyển nhượng đất và để không đóng phí thi hành án nên các bên có thỏa thuận thống nhất chị T1 nhận chuyển nhượng diện tích đất 3.192,8m<sup>2</sup>, thửa số 77, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại khóm 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh trực tiếp từ ông T và bà V với giá bằng 2.450.000.000 đồng. Sau đó, ông T và bà V trả tiền vốn gốc và tiền lãi cho Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở L bằng 2.110.000.000 đồng, số tiền còn lại 340.000.000 đồng do ông T nhận. Cho nên, Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở L không còn liên quan gì đến diện tích đất tranh chấp.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Châu Khiết T1 trình bày: Chị nhận chuyển nhượng đất từ ông T và bà V đúng quy định của pháp luật nên chị không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông D.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Quốc K trình bày: Anh thống nhất theo ý kiến và yêu cầu của chị T là không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông D.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 28/2021/DS-ST ngày 02-6-2021 của Tòa án nhân dân huyện C đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 122, Điều 131, Điều 501 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100, Điều 179 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 và điểm b khoản 3 Điều 27 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/3/2008 đối với diện tích 3.192,8m<sup>2</sup>, thửa số 77, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại khóm 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh giữa ông Nguyễn Ngọc D với ông Nguyễn Thanh T.

Buộc ông Nguyễn Thanh T và bà Trần Thị Mỹ V có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Ngọc D số tiền bằng 169.825.100 đồng (Một trăm sáu mươi chín triệu tám trăm hai mươi lăm nghìn một trăm đồng).

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh T, bà Trần Thị Mỹ V và anh Nguyễn Quốc V với chị Châu Khiết T đối với diện tích 3.192,8m<sup>2</sup>, thửa số 77, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại khóm 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Chị Châu Khiết T liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, nghĩa vụ chịu lãi suất do chậm thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 22/6/2021, ông Nguyễn Ngọc D làm đơn kháng cáo quá hạn.

Ngày 17/9/2021, Hội đồng xét kháng cáo quá hạn của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh quyết định không chấp nhận việc kháng cáo quá hạn của ông Nguyễn Ngọc D đối với bản án số 28/2021/DS-ST ngày 02-6-2021 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

Ngày 02/7/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 13/2021/QĐKNPT-VKS-DS, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử phúc thẩm theo hướng hủy toàn bộ bản án số 28/2021/DS-ST ngày 02-6-2021 của Tòa án nhân dân huyện C.

Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa: Về tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Quý tín dụng nhân dân cơ sở Long B và anh Nguyễn Quốc K vắng mặt tại phiên tòa, nhưng không có đơn kháng cáo và không liên quan đến quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nên đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

Về nội dung vụ án: Xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm, ông T và bà V không đồng ý với đường lối giải quyết của Tòa án sơ thẩm nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh, căn cứ vào khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy toàn bộ bản án 28/2021/DS-ST ngày 02-6-2021 của Tòa án nhân dân huyện C.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, Kiểm sát viên giữ nguyên quyết định kháng nghị phúc thẩm; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Qua các chứng cứ có trong hồ sơ, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án gồm Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở L do anh Hồ Vinh Q làm đại diện và anh Nguyễn Quốc Khanh vắng mặt tại phiên tòa, nhưng sau khi xét xử sơ thẩm Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở Long Bình và anh Nguyễn Quốc Khanh không có đơn kháng cáo và không liên quan đến quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

[2] Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc D làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh T với chị Châu Khiết T1, diện tích 3.192,8m<sup>2</sup>, thửa số 77, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại khóm 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Đồng thời, buộc ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích 3.192,8m<sup>2</sup>, thửa số 77, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại khóm 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh với ông D. Kèm theo đơn khởi kiện, ông D nộp cho Tòa án sơ thẩm “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 17/3/2008 thể hiện giá trị chuyển nhượng bằng 500.000.000 đồng*” (bản photo, không có công chứng, chứng thực) (BL 07, 08, 09); “*01 Giấy biên nhận ghi ngày 28/11/2007 với số tiền 5.000.000 đồng*” (Năm triệu đồng) và “*01 Giấy biên nhận ghi ngày 17/3/2008 với số tiền giao nhận là 300.000.000 đồng*” (Ba trăm triệu đồng) (BL 10, 11). Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T với ông D chưa thực hiện đúng quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực của hợp đồng; chưa đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai theo quy định của Luật Đất đai nên hợp đồng này chưa có hiệu lực. Nhưng giữa ông D và ông T có thỏa thuận khác, đó là ông T giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích 3.192,8m<sup>2</sup>, thửa số 77, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại khóm 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh cho ông D đem thế chấp tại Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở L để ông D vay tiền vốn gốc bằng 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Như vậy, khi Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở L giải ngân cho ông D vay tiền vốn gốc bằng 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) vào năm 2009, coi như ông D đã nhận lại đủ số tiền theo giá trị của hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T với ông D.

[3] Sau khi vay tiền, ông D không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi phát sinh cho Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở L, người đại diện hợp pháp của Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở L làm đơn khởi kiện ông D về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, được Tòa án nhân dân thành phố T giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 29/2011/QĐST-DS ngày 24/02/2011, theo đó ông D có nghĩa vụ thanh toán cho Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở L khoản nợ gốc bằng 500.000.000 đồng, khoản nợ lãi bằng 212.349.800 đồng và khoản lãi suất phát sinh từ ngày 16/02/2021 cho đến khi thi hành án xong (BL 100, 101). Khi quyết định của Tòa án đã có hiệu lực thi hành, ông D không thi hành án về khoản nợ cho Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở L, người đại diện hợp pháp của Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở L làm đơn yêu cầu thi hành án và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Trong quá trình thi hành án dân sự, do chị T có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất nên người đại diện hợp pháp của Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở L và ông T, bà V với chị T1 thỏa thuận để chị T1 nhận chuyển nhượng diện tích đất 3.192,8m<sup>2</sup>, thửa số 77, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại khóm 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh từ ông T1 và bà V mà không thông qua bán đấu tài sản và được sự đồng ý của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. Như vậy, sau khi quyết định của Tòa án của Tòa án nhân dân thành phố T đã có hiệu lực pháp luật, ông D không thực hiện nghĩa vụ trả

nợ gốc và nợ lãi cho Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở L thì tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, diện tích 3.192,8m<sup>2</sup>, thửa số 77, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại khóm 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh thuộc quyền định đoạt của Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở L. Và tài sản thế chấp này là tài sản của ông T và bà V, không phải tài sản của ông D nên việc thỏa thuận giữa người đại diện hợp pháp của Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở Long Bình và ông T, bà V, được sự đồng ý của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C cho ông T và bà V chuyển nhượng tài sản thế chấp cho chị T1 để Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở L thu hồi nợ của ông D, không cần phải có ý kiến của ông D.

[4] Sau khi ông T và bà V chuyển nhượng đất cho chị T1, thì ông T và bà V trực tiếp thanh toán tiền vốn và tiền lãi cho Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở L tổng cộng bằng 2.110.349.800 đồng (Hai tỷ một trăm mười triệu ba trăm bốn mươi chín nghìn tám trăm đồng) thay cho ông D (BL 97, 98). Cho nên, ông T và bà V là bên có quyền, lợi ích bị thiệt hại. Còn ông D thì không có quyền, lợi ích bị thiệt hại mà ngược lại ông D là người được hưởng lợi từ tài sản của ông T và bà V. Lẽ ra, Tòa án sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D mới đảm bảo sự công bằng giữa các bên. Tòa án sơ thẩm xét xử hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông T với ông D ngày 17/3/2008, xử lý hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, buộc ông T và bà V bồi thường thiệt hại cho ông D bằng 169.825.100 đồng (Một trăm sáu mươi chín triệu tám trăm hai mươi lăm nghìn một trăm đồng) và tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả trong giai đoạn thi hành án dân sự, là không đúng với việc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ sau khi quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T và bà V. Mặc dù, sau khi xét xử sơ thẩm, ông T và bà V không có kháng cáo nhưng Viện kiểm sát có quyết định kháng nghị bản án sơ thẩm nên sửa bản án sơ thẩm theo hướng không buộc ông T và bà V thanh toán cho ông D số tiền 169.825.100 đồng (Một trăm sáu mươi chín triệu tám trăm hai mươi lăm nghìn một trăm đồng).

[5] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh đối với bản án sơ thẩm về việc xác định tỷ lệ lỗi 50/50 là chưa có cơ sở vững chắc, vi phạm Điều 97 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thấy rằng: Điều 97 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định về xác định chứng cứ. Còn lỗi là phải có hành vi trái pháp luật, là ý thức, nhận thức của cá nhân về hành vi trái pháp luật của mình sẽ gây thiệt hại cho người khác hoặc có khả năng gây thiệt hại. Ông D là người nhận chuyển nhượng đất nhưng không thực hiện đầy đủ thủ tục chuyển nhượng như công chứng, chứng thực hợp đồng; thủ tục đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai theo quy định tại khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai nên ông D cũng có lỗi. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận phần kháng nghị này của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh.

[6] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh đối với bản án sơ thẩm về việc không xem xét yêu cầu độc lập của bà V, không tuyên chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu của bà V và cũng không xử lý tiền tạm ứng án phí mà bà V đã nộp, thấy rằng: Mặc dù, bản án sơ thẩm không nhận định yêu cầu của bà V nhưng phần quyết định của bản án sơ thẩm đã tuyên chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (BL 184, 189). Riêng quyết định của bản án sơ thẩm không xử lý tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà bà V đã nộp là thiếu sót, nhưng thiếu sót này không nghiêm trọng, Tòa án phúc thẩm

khắc phục, sửa chữa bổ sung được. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

[7] Xét thấy ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh, hủy bản án sơ thẩm là không có căn cứ chấp nhận.

[8] Về án phí: Do các đương sự không có kháng cáo nên Tòa án phúc thẩm không xem xét và xử lý tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm. Ông Nguyễn Thanh T và bà Trần Thị Mỹ V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Không chấp nhận quyết định kháng nghị phúc thẩm số 13/QĐKNPT-VKS-DS ngày 02/7/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh về việc đề nghị hủy bản án số 28/2021/DS-ST ngày 02-6-2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Sửa bản án số 28/2021/DS-ST ngày 02-6-2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc D về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông Nguyễn Thanh T với ông Nguyễn Ngọc D ngày 17/3/2008 và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh T với chị Châu Khiết T, đối với diện tích đất 3.192,8m<sup>2</sup>, thửa số 77, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại khóm 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

3. Ông Nguyễn Thanh T và bà Trần Thị Mỹ V không có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Ngọc D số tiền 169.825.100 đồng.

4. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông Nguyễn Thanh T, bà Trần Thị Mỹ V và anh Nguyễn Quốc V với chị Châu Khiết T1, đối với diện tích đất 3.192,8m<sup>2</sup>, thửa số 77, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại khóm 3, thị trấn C, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh.

Chị Châu Khiết T1 liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật.

5. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Ngọc D. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Ngọc D bằng 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai số 0000161 ngày 24/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Ông Nguyễn Thanh T và bà Trần Thị Mỹ V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho bà Trần Thị Mỹ V bằng 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai số 0003712 ngày 25/12/ 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Trà Vinh.

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc ông Nguyễn Ngọc D phải chịu bằng 3.672.581 đồng (Ba triệu sáu trăm bảy mươi hai nghìn năm trăm tám mươi một đồng). Ông Nguyễn Ngọc D đã nộp xong nên không phải nộp tiếp.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Ngô Đê**