

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 332/2022/DS-PT

Ngày 18-11-2022

“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 LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Những.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh.

Bà Trịnh Thị Phúc.

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Khổng Văn Đa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Kim Chung- Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 320/2022/TLPT-DS ngày 17 tháng 10 năm 2022 về “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2022/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 352/2022/QĐ-PT ngày 25 tháng 10 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 252/2022/QĐ-PT ngày 09/11/2022 giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1964; Địa chỉ: Số 18E, khu phố B, thị trấn T2, huyện T2, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Viết H, sinh năm 1990; Địa chỉ: xã Đ1, huyện Đ2, tỉnh Đắk Nông (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Đặng Văn N, sinh năm 1964; Địa chỉ: Ấp 4, xã T3, huyện T2, tỉnh Long An (có mặt).

2. Bà Dương Thị Bé S, sinh năm 1964; Địa chỉ: Ấp 4, xã T3, huyện T2, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà S: Ông Hoàng Văn T1, sinh năm 1991; Địa chỉ: Thôn B, xã Q, huyện T4, tỉnh Đắk Nông (có mặt).

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

1. Ông Phan Văn L, sinh năm 1985; Địa chỉ: Ấp 4, xã T3, huyện T2, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn T, sinh năm 1986; Địa chỉ: Số 144, ấp 2, xã M, huyện T4, tỉnh Long An. (Theo văn bản ủy quyền ngày 05/9/2022, có mặt).

2. Văn phòng Công chứng P; Địa chỉ: Số 18, đường L, Phường 2, thành phố T5, tỉnh Long An (có đơn xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Dương Thị Bé S.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn là ông Trần Văn Đ và những lời trình bày tiếp theo của người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Viết H, như sau:*

Vợ chồng ông Đặng Văn N và bà Dương Thị Bé S bị thu hồi đất để làm khu công nghiệp An Nhứt Tân, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An. Theo quy định thì ông N, bà S sẽ được cấp 01 lô nền tái định cư sau khi bị thu hồi đất.

Ngày 28/12/2009, ông Đặng Văn N được Ủy ban nhân dân huyện Tân Trụ cấp phiếu ưu đãi để nhận lô nền tái định cư số A13, diện tích 80m<sup>2</sup>, giá trị lô nền tái định cư ông N phải nộp cho chủ đầu tư là 49.760.000đ. Cùng ngày 28/12/2009, sau khi được cấp phiếu nhận lô nền, ông N đã ủy quyền cho ông Trần Văn Đ làm các thủ tục kể cả việc nộp tiền để ông N và bà S chuyển nhượng cho Trần Văn Đ lô nền tái định cư trong khu tái định cư này với giá 195.000.000đ.

Đến ngày 01/01/2010, hai bên lập giấy sang nhượng đất tại nhà của ông Phan Văn G, trong hợp đồng thì ông N, bà Bé S và con của ông N là Đặng Chí C cùng ký tên, đồng thời người làm chứng là ông Phan Văn G cũng ký tên vào giấy sang nhượng đất này. Sau khi làm giấy sang nhượng, ông Đ đã giao cho ông N, bà S 175.000.000đ, còn lại 20.000.000đ ông Đ sẽ đưa sau khi ông N và bà S làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ.

Năm 2010, ông Đ đã nộp cho công ty thép An Nhứt Tân 50% giá trị lô nền là 24.880.000đ, đến ngày 26/10/2020 khi công ty yêu cầu nộp tiếp 50% giá trị lô nền còn lại theo giá hiện tại là 115.872.000đ, ông Đ cũng đến để nộp nhưng ông N và bà Bé S không cho ông Đ nộp tiền mà tự ông N, bà Bé S đi nộp.

Sau khi nộp tiền thì ông N và bà S được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 390646, ngày 09/4/2021

đổi với thửa đất 197, tờ bản đồ số 24, diện tích 80m<sup>2</sup>, loại đất ONT, tọa lạc xã T3, huyện T2, tỉnh Long An. Đến ngày 22/4/2021, ông N và bà S đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông Phan Văn L với giá 400.000.000đ.

Nay ông Đ yêu cầu:

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Văn N, bà Dương Thị Bé S với ông Phan Văn L đối với thửa đất số 197, tờ bản đồ số 24, diện tích 80m<sup>2</sup>, loại đất ONT, tọa lạc xã T3, huyện T2, tỉnh Long An do Văn phòng Công chứng P công chứng số 2247, quyền số 02/2021-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/4/2021. Hủy phần chỉnh lý trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phan Văn L.

- Buộc ông Đặng Văn N, bà Dương Thị Bé S thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất số 197, tờ bản đồ số 24, diện tích 80m<sup>2</sup>, loại đất ONT, tọa lạc xã T3, huyện T2, tỉnh Long An cho ông Đ.

*Bị đơn bà Dương Thị Bé S do ông Hoàng Văn T1 đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Bà Dương Thị Bé S thừa nhận năm 2010 có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Trần Văn Đ 01 lô nền tái định cư mà vợ chồng bà Bé S sẽ được cấp trong tương lai với giá 190.000.000đ, ông Đ đã trả trước cho bà S 170.000.000đ, còn lại 20.000.000đ chưa nhận. Hai bên thỏa thuận, ông Đ sẽ là người nộp tiền cho công ty Thép An Nhứt Tân. Thực hiện thỏa thuận, năm 2010 ông Đ đã nộp 50% giá trị lô nền là 24.880.000đ nhưng biên lai thu tiền ghi tên ông N.

Đến năm 2020, khi công ty yêu cầu nộp tiếp 50% còn lại theo giá mới là 115.872.000đ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà S. Khi đó bà S có gặp ông Đ, yêu cầu ông Đ trả thêm cho bà S từ 100.000.000đ đến 200.000.000đ nữa, thì sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng bà S sẽ ký chuyển nhượng cho ông Đ lô nền nhưng ông Đ không đồng ý. Vì vậy đến đợt nộp tiền lần 2 thì vợ chồng bà S không cho ông Đ nộp mà vợ chồng bà S tự đi nộp với số tiền 115.872.000đ.

Ngày 22/4/2021, vợ chồng bà S đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông Phan Văn L với giá 400.000.000đ. Vì vậy bà S không đồng ý với yêu cầu của ông Đ là yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Văn N, bà Dương Thị Bé S với ông Phan Văn L đối với thửa đất số 197 để buộc vợ chồng bà S thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất số 197 cho ông Đ. Vợ chồng bà S sẽ trả lại cho ông Đ số tiền đã nhận là 170.000.000đ.

*Bị đơn, ông Đặng Văn N có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa nhưng tại các biên bản hòa giải đã trình bày:*

Ông là chồng của bà Dương Thị Bé S. Việc mua bán lô nền giữa bà Bé S với ông Trần Văn Đ thì ông không biết và ông cũng không có ký tên vào giấy sang nhượng đất.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn L có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa nhưng tại các biên bản hòa giải đã trình bày:*

Ngày 22/4/2021 ông có nhận chuyển nhượng của ông Đặng Văn N và bà Dương Thị Bé S thửa đất số 197, tờ bản đồ số 24, diện tích 80m<sup>2</sup>, loại đất ONT, tọa lạc xã T3, huyện T2, tỉnh Long An do Văn phòng Công chứng P công chứng số 2247, quyền số 02/2021-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/4/2021. Ngày 08/10/2021 ông được điều chỉnh sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông không đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà S với ông đối với thửa đất số 197, tờ bản đồ số 24, diện tích 80m<sup>2</sup>, loại đất ONT, tọa lạc xã T3, huyện T2, tỉnh Long An do Văn phòng Công chứng P công chứng số 2247, quyền số 02/2021-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/4/2021. Không đồng ý hủy phần chỉnh lý trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông. Trường hợp Tòa án có căn cứ vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Bé S, ông N với ông và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông thì ông không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Nếu cần thiết, ông sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng P có đơn xin vắng mặt và có văn bản trình bày ý kiến:*

Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 2247, quyền số 02/2021-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/4/2021 giữa ông Đặng Văn N, bà Dương Thị Bé S với ông Phan Văn L, đối với thửa đất số 197 nêu trên là đúng quy định của pháp luật và phải được các bên nghiêm chỉnh thực hiện.

Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An đã tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2022/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An đã quyết định như sau:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 35, 39, 147, 217, 218, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; các Điều 129, 357, 500, 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Đ về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với ông Đặng Văn N và bà Dương Thị Bé S.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Văn N và bà Dương Thị Bé S với ông Phan Văn L đối với thửa đất số 197, diện tích 80m<sup>2</sup>, loại đất ONT, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp 5, xã T3, huyện T2, tỉnh Long An do Văn phòng Công chứng P công chứng số 2247, quyền số 02/2021-TP/CC-

SCC/HĐGD ngày 22/4/2021.

Buộc ông Đặng Văn N và bà Dương Thị Bé S chuyển nhượng cho ông Trần Văn Đ thửa đất số 197, diện tích 80m<sup>2</sup>, loại đất ONT, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp 5, xã T3, huyện T2, tỉnh Long An.

Buộc ông Phan Văn L trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD390646 đối với thửa đất số 197, tờ bản đồ số 24 diện tích 80m<sup>2</sup>, loại đất ONT, tọa lạc xã T3, huyện T2, tỉnh Long An cho ông Trần Văn Đ.

Ông Trần Văn Đ được quyền liên hệ với các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai để làm các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 197, diện tích 80m<sup>2</sup>, loại đất ONT, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp 5, xã T3, huyện T2, tỉnh Long An.

*(Thửa đất số 197 nêu trên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 390646 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 09/4/2021, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân Trụ điều chỉnh ngày 08/10/2021 và theo trích lục bản đồ địa chính ngày 04/01/2022, có tứ cận như sau: Đông giáp thửa số 198; tây giáp thửa số 196; nam giáp đường số 6; bắc giáp thửa số 222).*

2. Buộc ông Trần Văn Đ trả cho ông Đặng Văn N, bà Dương Thị Bé S số tiền còn lại của hợp đồng chuyển nhượng và số tiền ông N nộp lần 2, tổng cộng là 259.512.000đ (Hai trăm năm mươi chín triệu năm trăm mười hai nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc Đặng Văn N, bà Dương Thị Bé S liên đới trả cho ông Trần Văn Đ 6.412.000đ (Sáu triệu bốn trăm mười hai nghìn đồng). Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Văn Đ phải chịu 12.957.600đ (Mười hai triệu chín trăm năm mươi bảy nghìn S trăm đồng) nhưng được khấu trừ 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 7016, ngày 22/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Trụ; ông Trần Văn Đ còn phải nộp tiếp 12.657.600đ (Mười hai triệu S trăm năm mươi bảy nghìn S trăm đồng).

Bà Dương Thị Bé S phải chịu 150.000đ (Một trăm năm mươi nghìn đồng) do vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phan Văn L và 150.000đ (Một trăm năm mươi nghìn đồng) do buộc thực hiện hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Văn Đ. Ông Đặng Văn N được miễn án phí.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ của các đương sự trong giai đoạn thi hành án.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật. Ngày 08/8/2022, bà Dương Thị Bé S kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Văn N và bà Dương Thị Bé S với ông Phan Văn L. Bác yêu cầu của ông Trần Văn Đ về việc yêu cầu bà S, ông N chuyển nhượng thửa đất số 197, diện tích 80m<sup>2</sup>, loại đất ONT, tờ bản đồ số 24, tọa lạc ấp 5, xã T3, huyện T2, tỉnh Long An.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các bên đương sự vẫn giữ nguyên quan điểm của mình như trình bày ở Tòa án cấp sơ thẩm. Ông Trần Văn Đ không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà Dương Thị Bé S và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các đương sự không có thỏa thuận gì khác.

*Tại phiên tòa phúc thẩm ông Hoàng Văn T1, đại diện cho bà Bé S trình bày:* Khi giao trả tiền cho Công ty Thép An Nhứt Tân đợt 2 bên ông N trả tiền thì ông Đ cũng không ý kiến gì, còn việc ủy quyền ông Đ chỉ nhận nền dùm ông N và bà S, giấy chuyển nhượng nền tái định cư là hợp đồng đặt cọc, Tòa án phải giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà S.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Văn L là ông Trần Văn T trình bày:* Giấy sang nhượng nền tái định cư ngày 01/01/2010 giữa vợ chồng ông N, bà S với ông Đ về nội dung và hình thức không đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 và Luật đất đai năm 2003, cụ thể đối tượng chuyển nhượng không rõ ràng, chủ thể tham gia không đảm bảo đúng quy định của pháp luật, không thỏa thuận thời hạn thực hiện chuyển nhượng, do đó là giấy sang nhượng không hợp pháp; tại thời điểm ký giấy sang nhượng ngày 01/01/2010 thì luật áp dụng là Bộ luật Dân sự năm 2005 và Luật đất đai năm 2003, hợp đồng chuyển nhượng không được công chứng và đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai, tại Tòa án cấp sơ thẩm ông N trình bày là không biết sự việc và không có ký tên vào giấy sang nhượng, nhưng Tòa án không giải thích rõ quy định của pháp luật để ông N biết quyền lợi của mình trong vụ án để ông có quyền yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của mình. Về số tiền 175.000.000đ ghi là tiền đặt cọc chứ không phải tiền chuyển nhượng. Tòa án không đưa Công ty thép An Nhứt Tân vào tham gia tố tụng để làm rõ tại thời điểm các bên thỏa thuận sang nhượng nền tái định cư thì thửa đất hình thành hay chưa, có đủ pháp lý, điều kiện để chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai hay không, nghĩa vụ lô nền còn lại ai thực hiện. Không đưa vợ của ông L là bà Đỗ Phương Thùy L1 vào tham gia tố

tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Vì vợ chồng ông L, bà L1 xác lập hợp đồng đặt cọc ngày 23/9/2021 với bà Đỗ Phương Hồng Q1, đến ngày 08/10/2021 vợ chồng ông L, bà Linh xác lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Q1 với giá 1.000.000.000đ, nên không đưa bà Q1 vào tham gia tố tụng cũng là vi phạm tố tụng, hiện bà Q1 đã khởi kiện ông L tại Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ. Việc ông L nhận chuyển nhượng thửa đất 197 là ngay tình, cần áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 để bảo vệ cho ông L. Từ những vi phạm tố tụng nghiêm trọng nêu trên nên đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

*Ông Trần Viết H trình bày:* Việc ủy quyền của bà S và ông N cho ông Đ có chứng thực, ông Đ nộp tiền lần 2 cho Công ty Thép An Nhứt Tân nhưng bên phía bà S ngăn cản không cho nộp và đòi tiền thêm từ 100.000.000đ đến 200.000.000đ, ông Đ không đồng ý chứ không phải ông Đ không nộp. Sau đó, bà S tự đi nộp và không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Đ. Ngày 16/12/2020, ông Đ có làm đơn xin giải quyết gửi Ủy ban nhân dân xã T3, huyện T2. Đến ngày 27/4/2021, ông Đ đã có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nên cho rằng ông L nhận chuyển nhượng đất ngay tình là không đúng.

*Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu:*

Về tố tụng: Cấp phúc thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình. Bị đơn bà S kháng cáo đúng quy định tại các Điều 273, Điều 276 của Bộ luật Tố tụng Dân sự nên đủ điều kiện xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn bà Dương Thị Bé S và tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ nhận thấy:

Vợ chồng ông N và bà S bị thu hồi đất để làm khu công nghiệp An Nhứt Tân, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An. Theo quy định thì ông N, bà S sẽ được cấp 01 lô nền tái định cư sau khi bị thu hồi đất.

Ngày 28/12/2009, ông N nhận được phiếu lô nền tái định cư với số lô nền là A13, diện tích 80m<sup>2</sup>; cùng ngày 28/12/2009 ông N ủy quyền (có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã An Nhứt Tân) cho ông Đ để làm các thủ tục kể cả việc nộp tiền để chuyển nhượng lô nền này cho ông Đ.

Ngày 01/01/2010, ông N và bà S làm giấy tay để chuyển nhượng cho ông Đ lô nền tái định cư này với giá 195.000.000đ, ông Đ đã trả cho ông N, bà S 175.000.000đ, còn lại 20.000.000đ thỏa thuận xong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo quyết định thì lô nền tái định cư là lô số A13, trị giá 49.760.000đ, theo thỏa thuận thì ông Đ phải là người nộp cho Công ty thép An Nhứt Tân số tiền 49.760.000đ (Chia làm 02 đợt, trên thực tế thì năm 2010 ông Đ đã nộp 50%), ngoài số tiền nộp cho công ty thì ông Đ còn phải trả cho ông N, bà S 195.000.000đ.

Tòa án sơ thẩm cho rằng ông Đ trả cho ông N, bà S 175.000.000đ/195.000.000đ là hơn 2/3 giá trị hợp đồng (tương đương 89,74% giá trị của hợp đồng) do đó yêu cầu của ông Đ được chấp nhận với quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự là chưa phù hợp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía ông L xác định đã chuyển nhượng phần đất trên cho người khác và hiện họ đang khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ. Nhận thấy, thửa đất trên đang là đối tượng tranh chấp trong vụ án này nên cần phải đưa những người liên quan vào cùng giải quyết mới triệt để và đảm bảo quyền lợi của các bên. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự huỷ bản án sơ thẩm đưa về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Bị đơn bà Dương Thị Bé S kháng cáo hợp lệ nên vụ án được xem xét lại theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Kháng cáo của bà Dương Thị Bé S toàn bộ bản án sơ thẩm. Căn cứ phạm vi xét xử phúc thẩm quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét nội dung vụ án có liên quan đến kháng cáo.

[3] Xét kháng cáo thấy rằng:

[3.1] Ngày 28/12/2009, ông N nhận được phiếu lô nền tái định cư với số lô nền là A13, diện tích 80m<sup>2</sup>; cùng ngày 28/12/2009 ông N ủy quyền (Có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã An Nhứt Tân) cho ông Đ làm các thủ tục (kể cả việc nộp tiền) để chuyển nhượng lô nền này cho ông Đ. Ngày 01 tháng 01 năm 2010, ông N và bà S làm giấy tay để chuyển nhượng cho ông Đ lô nền tái định cư này với giá 195.000.000đ. Theo quyết định thì lô nền tái định cư là lô số A13, trị giá 49.760.000đ, theo thỏa thuận thì ông Đ phải là người nộp cho Công ty số tiền 49.760.000đ. Trên thực tế thì năm 2010 ông Đ đã nộp đợt 1 là 50% giá trị lô nền, ngoài số tiền nộp cho công ty Thép An Nhứt Tân thì ông Đ còn phải trả cho ông N, bà S 195.000.000đ. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng này không phải là hợp đồng đặt cọc như lời trình bày của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ bởi lý do sau: Mặc dù trong hợp đồng có ghi từ đặt cọc nhưng tiêu đề ghi là Giấy sang nhượng nền tái định cư, đồng thời phần lớn nội dung đều thể hiện thỏa thuận này là thỏa thuận chuyển nhượng lô nền. Trước khi nộp tiền lần 2 thì ông N và bà S còn yêu cầu ông Đ trả thêm từ 100.000.000đ đến 200.000.000đ để sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ chuyển nhượng cho ông Đ. Tuy nhiên, do ông Đ không đồng ý nên ông N, bà S mới tự nộp tiền lần 2 và sau khi được cấp giấy chứng nhận thì ông bà chuyển nhượng thửa đất này cho ông L.

[3.2] Theo quy định tại Điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về điều kiện chuyển tiếp theo đó “*Giao dịch dân sự chưa được*



*thực hiện hoặc đang thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 thì áp dụng quy định của Bộ luật này*”. Do đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung và hình thức của loại hợp đồng này phù hợp với Bộ luật Dân sự năm 2015 nên được áp dụng quy định của Bộ luật dân sự 2015 để giải quyết. Tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định *“Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một trong các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó”*. Các bên thừa nhận từ năm 2010 ông Đ đã trả 175.000.000đ/195.000.000đ cho ông N, bà S, tương đương 89,74% giá trị của hợp đồng. Ông Thanh cho rằng giấy sang nhượng nền tái định cư ngày 01/01/2010 giữa vợ chồng ông N, bà S với ông Đ về nội dung và hình thức không đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 và Luật đất đai năm 2003, cụ thể đôi tượng chuyển nhượng không rõ ràng, chủ thể tham gia không đảm bảo đúng quy định của pháp luật, không thỏa thuận thời hạn thực hiện chuyển nhượng, do đó là giấy sang nhượng không hợp pháp; tại thời điểm ký giấy sang nhượng ngày 01/01/2010 thì luật áp dụng là Bộ luật Dân sự năm 2005 và Luật đất đai năm 2003, hợp đồng chuyển nhượng không được công chứng và đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai, cần áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 để vô hiệu hợp đồng giữa ông Đ với vợ chồng ông N, bà S do vi phạm về hình thức và nội dung, lời trình bày của ông Thanh không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Ông Thanh cho rằng ông L nhận chuyển nhượng đất của bà S và ông N vào ngày 22/4/2021 lúc đó ông Đ chưa khởi kiện bà S và ông N. Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ thụ lý vụ án vào ngày 22/10/2021 nên cần đảm bảo quyền lợi cho người thứ ba ngay tình cũng không được Hội đồng xét xử chấp nhận vì như nhận định trên ông Đ đã trả hơn 2/3 số tiền nhận lô nền đang tranh chấp và ông Đ cũng là người đứng ra nhận lô nền theo Biên bản giao đất trên thực địa ngày 23/10/2020. Khi ông N và bà S không cho ông Đ nộp tiền lần hai thì ông Đ có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ngày 27/4/2021 như ông Trần Viết H đại diện cho ông Đ trình bày và yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với bà S và ông N, buộc ông N và bà S chuyển nhượng cho ông Đ thửa đất số 197, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.4] Cấp sơ thẩm xác định ông Đ mới trả cho ông N, bà S 175.000.000đ/195.000.000đ, tương đương 89,74% giá trị của hợp đồng. Do đó buộc ông Đ phải trả thêm cho ông N, bà S 10,26% giá trị còn lại của hợp đồng tính trên giá trị quyền sử dụng đất hiện tại là 1.400.000.000đ x 10,26% = 143.640.000đ và số tiền 115.872.000đ mà ông N đã nộp cho công ty Thép An Nhứt Tân lần 2, tổng cộng là 259.512.000đ là có căn cứ.

[3.5] Việc ông T1 và ông T cho rằng ông N trình bày là không biết sự việc và không có ký tên vào giấy sang nhượng, nhưng Tòa án không giải thích rõ quy định của pháp luật để ông N biết quyền lợi của mình trong vụ án để ông có quyền yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của mình. Thấy rằng vấn đề này quá trình giải

quyết vụ án các đương sự có yêu cầu thì cấp sơ thẩm xem xét, nhưng các đương sự không yêu cầu mà cho rằng cấp sơ thẩm thiếu sót là không đúng. Mặt khác, bà S thừa nhận tại phiên tòa sau khi nhận tiền của ông Đ 175.000.000đ về lo chữa bệnh cho ông N, chi tiêu cho cuộc sống gia đình thì về ý chí buộc ông N phải biết ông và bà S đã thể hiện ý chí chuyển lô nền tái định cư cho ông Đ.

[3.6] Ông T và ông T1 cho rằng Tòa án không đưa Công ty thép An Nhứt Tân vào tham gia tố tụng để làm rõ tại thời điểm các bên thỏa thuận sang nhượng nền tái định cư thì thửa đất hình thành hay chưa, có đủ pháp lý, điều kiện để chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai hay không, nghĩa vụ lô nền còn lại ai thực hiện. Không đưa vợ của ông L là bà Đỗ Phương Thùy L1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vì vợ chồng ông L, bà L1 xác lập hợp đồng đặt cọc ngày 23/9/2021 với bà Đỗ Phương Hồng Q1, đến ngày 08/10/2021 vợ chồng ông L, bà Linh xác lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Q1 với giá 1.000.000.000đ, nên không đưa bà Q1 vào tham gia tố tụng cũng là vi phạm tố tụng là không có căn cứ, bởi: Công ty thép An Nhứt Tân đã nhận đủ tiền do các đương sự giao nộp, công ty cũng đã giao nền xong, nên không còn liên quan đến quyền và nghĩa vụ gì. Tại cấp sơ thẩm khi xét xử ông L vắng mặt nhưng tại các văn bản đã trình bày trường hợp Tòa án vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với ông N, bà S thì ông L cũng không có yêu cầu Tòa án xử lý hậu quả hợp đồng trong vụ án này. Do đó, cấp sơ thẩm không đưa vợ ông L và Công ty Thép An Nhứt Tân vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp. Khi nào ông L có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với vợ chồng bà S, ông N thì giải quyết bằng vụ án khác. Khi đó bà L1 là vợ ông L được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trong quá trình xét xử phúc thẩm ông T đại diện cho ông L cung cấp hợp đồng đặt cọc ngày 23/9/2021 để chuyển nhượng thửa đất 197 giữa vợ chồng ông L, bà L1 với bà Q1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/10/2021 giữa vợ chồng ông L, bà L1 với bà Q1. Đồng thời ông T cung cấp đơn khởi kiện của bà Q1 đề ngày 15/11/2022 khởi kiện vợ chồng ông L, bà L1, Giấy xác nhận đã nhận đơn khởi kiện ngày 15/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ. Ông T và đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An cho rằng cấp sơ thẩm không đưa bà Q1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng tố tụng. Lập luận của ông T và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát không được Hội đồng xét xử chấp nhận, vì trong quá trình Tòa án cấp sơ thẩm đang giải quyết vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất thửa đất 197 giữa ông Đ với vợ chồng ông N, bà S. Ông L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có đặt ra yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, bà L1 với bà Q1 ngày 08/10/2021 không có công chứng, chứng thực. Tại Biên bản làm việc ngày 01/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ thì ông L trình bày thửa đất 197 ông đã thế chấp cho bà Q1 để vay tiền 1.000.000.000đ, thời hạn vay 6 tháng đã hết ông đã trả trả tiền cho bà Q1 và bà Q1 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông xong, ông không có

yêu cầu độc lập trong vụ án này. Do đó việc bà Q1 khởi kiện ông L tại Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ sẽ được giải quyết bằng vụ án khác, cấp sơ thẩm không đưa bà Q1 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này là đúng pháp luật.

[3.7] Từ những nhận định và phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị hủy án sơ thẩm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An không được chấp nhận. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Dương Thị Bé S, cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[3.8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Dương Thị Bé S phải chịu.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Dương Thị Bé S.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2022/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 35, 39, 147, 217, 218, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 129, 357, 500, 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Đ về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với ông Đặng Văn N và bà Dương Thị Bé S.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Văn N và bà Dương Thị Bé S với ông Phan Văn L đối với thửa đất số 197, diện tích 80m<sup>2</sup>, loại đất ONT, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp 5, xã T3, huyện T2, tỉnh Long An do Văn phòng Công chứng P công chứng số 2247, quyển số 02/2021-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/4/2021.

Buộc ông Đặng Văn N và bà Dương Thị Bé S chuyển nhượng cho ông Trần Văn Đ thửa đất số 197, diện tích 80m<sup>2</sup>, loại đất ONT, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp 5, xã T3, huyện T2, tỉnh Long An.

Buộc ông Phan Văn L trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD390646 đối với thửa đất số 197, tờ bản đồ số 24 diện tích 80m<sup>2</sup>, loại đất ONT, tọa lạc xã T3, huyện T2, tỉnh Long An cho ông Trần Văn Đ.

Ông Trần Văn Đ được quyền liên hệ với các cơ quan quản lý nhà nước về

đất đai để làm các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 197, diện tích 80m<sup>2</sup>, loại đất ONT, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp 5, xã T3, huyện T2, tỉnh Long An.

*(Thửa đất số 197 nêu trên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 390646 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 09/4/2021, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân Trụ điều chỉnh ngày 08/10/2021 và theo trích lục bản đồ địa chính ngày 04/01/2022, có tứ cận như sau: Đông giáp thửa số 198; tây giáp thửa số 196; nam giáp đường số 6; bắc giáp thửa số 222).*

2. Buộc ông Trần Văn Đ trả cho ông Đặng Văn N, bà Dương Thị Bé S số tiền còn lại của hợp đồng chuyển nhượng và số tiền ông N nộp lần 2, tổng cộng là 259.512.000đ (Hai trăm năm mươi chín triệu năm trăm mười hai nghìn đồng). Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc Đặng Văn N, bà Dương Thị Bé S liên đới trả cho ông Trần Văn Đ 6.412.000đ (Sáu triệu bốn trăm mười hai nghìn đồng). Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Văn Đ phải chịu 12.957.600đ (Mười hai triệu chín trăm năm mươi bảy nghìn S trăm đồng) nhưng được khấu trừ 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 7016, ngày 22/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Trụ; ông Trần Văn Đ còn phải nộp tiếp 12.657.600đ (Mười hai triệu S trăm năm mươi bảy nghìn S trăm đồng).

Bà Dương Thị Bé S phải chịu 150.000đ (Một trăm năm mươi nghìn đồng) do vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phan Văn L và 150.000đ (Một trăm năm mươi nghìn đồng) do buộc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Văn Đ. Ông Đặng Văn N được miễn án phí.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Dương Thị Bé S phải chịu 300.000đ. Chuyển số tiền tạm ứng án phí 300.000đ bà Bé S đã nộp tạm ứng theo biên lai thu số 0007454 ngày 11/8/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Trụ sang thi hành án phí, bà Bé S đã thi hành xong.

6. Án xử công khai phúc thẩm có hiệu thi hành ngay sau khi tuyên án.

7. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người

phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

***Nơi nhận:***

- TANDCC tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Tân Trụ;
- Chi cục THADS huyện Tân Trụ;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

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

**Đặng Văn Nhữn**