

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: 455/2020/DS-PT

Ngày 15 - 12 - 2020

V/v tranh chấp “Yêu cầu thực hiện  
nghĩa vụ do người chết để lại và  
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 TIỀN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Thanh Phong.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Thanh Triều.

Ông Võ Thanh Bình.

**- Thư ký phiên tòa:** Anh Lê Minh Thắm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh  
Tiền Giang.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:**  
Bà Nguyễn Thị Cẩm Thúy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 tháng 12 và ngày 15 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa  
án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số:  
350/2020/TLPT-DS ngày 01/10/2020 về việc tranh chấp “Yêu cầu thực hiện  
nghĩa vụ do người chết để lại và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 134/2020/DS-ST ngày 18/6/2020 của Tòa án  
nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 447/2020/QĐ-PT ngày  
05 tháng 10 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Quang V, sinh năm 1962 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Hòa, xã DD, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

**- Người đại diện theo ủy quyền:** Bà Lê Thị Bé N, sinh năm 1954 (vắng mặt)

Địa chỉ: số 43/4, Trần HD, tổ 7, khu phố 7, Phường K, thành phố MT, tỉnh  
Tiền Giang.

2. Bị đơn:

2.1. Anh Lâm Văn C, sinh năm 1981;

Địa chỉ: ấp Hòa, xã DĐ, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 19579 (có mặt)

Địa chỉ: số 125/3, Lý TK, Phường L, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh C:* Luật sư Lê Trần HT, Văn phòng Luật sư T, Đoàn Luật sư tỉnh Tiền Giang.

2.2. Chị Lâm Thị T, sinh năm 1979 ( vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Kinh 2B, xã PL, huyện TP, tỉnh Tiền Giang.

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

3.1. Ông Trần Tiến D1, sinh năm 1961; ( vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Hòa, xã DĐ, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.3. Chị Nguyễn Thị Thùy N1, sinh năm 1981; (vắng mặt)

3.3. Anh Đặng Vũ Trung N2, sinh năm 1974; ( vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Nam, xã DĐ, huyện C, Tiền Giang.

3.4. Chị Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1983 ( có mặt )

Địa chỉ: ấp Hòa, xã DĐ, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn Trần Quang V.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện Kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

\* Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn ông Trần Quang V và bà Lê Thị Bé N - đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông V trình bày :

Bà Lâm Thị Sáu chết ngày 06/12/2014. Bà Sáu chỉ có hai người thừa kế là anh Lâm Văn C và chị Lâm Thị T. Ngày 05/12/2014, anh Lâm Văn C và ông Trần Quang V có lập Giấy sang nhượng đất với nội dung anh C thỏa thuận chuyển nhượng cho ông V phần đất có diện tích ngang 05m, dài hết đất, phần đất có tứ cận như sau: Đông giáp huyện lộ, Tây giáp Trương Thị Út, Nam giáp Trần Ngọc Nga và Bắc giáp Lâm Văn C. Phần đất này là một phần của thửa số 18, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp Hòa, xã DĐ, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00122 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 13/5/2011 cho bà Lâm Thị Sáu đứng tên chủ sử dụng đất. Giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Ông V đã giao đủ tiền cho anh C theo Biên nhận ngày 15/01/2015 (sau đây gọi tắt là Biên nhận) nhưng anh C chưa giao đất. Trong số tiền 500.000.000 đồng này có số tiền 80.000.000 đồng mà ông V đã cho anh C vay không lãi trước đó. Khi làm giấy sang nhượng đất, bà Sáu còn sống, ông V biết bà Sáu vẫn còn đứng tên giấy đất nhưng do lúc đó bà Sáu bị bệnh nặng và anh C hứa khi nào anh C nhận thừa kế tài sản từ bà Sáu sẽ làm thủ tục sang tên cho ông V nên ông V đồng ý thỏa thuận chuyển nhượng đất. Tuy nhiên, anh C đã làm thủ tục nhận thừa kế di sản của bà Sáu xong nhưng

không thực hiện việc sang tên cho ông V mà anh C yêu cầu ông V trả thêm tiền mới thực hiện việc sang tên. Ông V không đồng ý, từ đó phát sinh tranh chấp.

Nay, ông V yêu cầu anh C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ông V được đứng tên quyền sử dụng đất đối với phần đất trên và yêu cầu anh C giao phần đất trên cho ông V sử dụng, yêu cầu thực hiện ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

- Tại Biên bản hòa giải ngày 30 tháng 5 năm 2016, bà Lê Thị Bé N - đại diện theo ủy quyền của ông Trần Quang V trình bày:

Khi bà Sáu còn sống, ông V đã thỏa thuận nhận chuyển nhượng phần đất tranh chấp với bà Sáu và ông V đã đưa cho bà Sáu số tiền 410.000.000 đồng. Khi bà Sáu bị bệnh thì ông V mới lập Giấy sang nhượng đất ngày 05/12/2014 vì ông V nghĩ rằng anh C là người thừa kế duy nhất của bà Sáu và anh C đã đồng ý ký tên vào giấy sang nhượng này. Sau khi bà Sáu chết, anh C đồng ý nhận tiếp số tiền 90.000.000 đồng và ký tên vào biên nhận đủ số tiền 500.000.000 đồng tiền bán đất. Như vậy, ông V đã thỏa thuận mua bán đất với bà Sáu và được sự đồng ý của anh C. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/12/2014 giữa ông V và anh C là không tuân thủ về mặt hình thức của hợp đồng theo quy định của pháp luật. Do đó, hợp đồng vô hiệu về hình thức. Nếu khắc phục được hình thức của hợp đồng thì ông V yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, nếu không được thì yêu cầu xác định hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, yêu cầu anh C phải hoàn lại cho ông V số tiền 500.000.000 đồng tiền sang nhượng đất và phải bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá là 300.000.000 đồng vì giá thị trường đối với phần đất này hiện nay là 1.100.000.000 đồng và lỗi của mỗi người một nửa.

- Tại Đơn yêu cầu thay đổi tư cách tham gia tố tụng của Lâm Thị T ngày 26/9/2016 và Đơn khởi kiện bổ sung ngày 27/9/2016 cũng như quá trình Tòa án giải quyết vụ án, ông Trần Quang V và bà Lê Thị Bé N - đại diện theo ủy quyền của ông V trình bày:

Ông V vẫn giữ ý kiến đã trình bày và yêu cầu anh Lâm Văn C và chị Lâm Thị T phải thực hiện nghĩa vụ do bà Lâm Thị Sáu chết để lại là phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 157,7m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại ấp Hòa, xã DĐ, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

\* Bị đơn anh Lâm Văn C và ông Nguyễn Văn D - đại diện theo ủy quyền của anh Lâm Văn C có đơn phản tố trình bày:

Phần đất 157,7m<sup>2</sup> nằm trong tổng diện tích 1.271,6m<sup>2</sup> thửa số 18, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp Hòa, xã DĐ, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00122 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 13/5/2011 cho mẹ anh C là bà Lâm Thị Sáu đứng tên chủ sử dụng đất. Đến ngày 06/12/2014, bà Sáu chết. Anh C làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế của mẹ anh C và anh C được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/6/2015.

Anh C có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất trên cho ông V nhưng chưa thỏa thuận giá chuyển nhượng. Anh C có vay của ông V số tiền 80.000.000 đồng làm 02 lần, một lần 30.000.000 đồng để trị bệnh cho bà Sáu và sau đó vay tiếp số tiền 50.000.000 đồng để lo chi phí mai táng cho bà Sáu, vay không có lãi và không có thời hạn. Bà Sáu không có thỏa thuận chuyển nhượng đất và cũng không nhận số tiền 410.000.000 đồng như ông V trình bày. Anh C không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V.

Anh C phản tố yêu cầu: hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/12/2014, anh Lâm Văn C đồng ý trả lại cho ông Trần Quang V số tiền 80.000.000 đồng mà anh C đã vay mượn để làm đám tang và làm mồ mã cho bà Lâm Thị Sáu.

\* Bị đơn chị Lâm Thị T trình bày:

Bà Lâm Thị Sáu chết ngày 06/12/2014. Mẹ bà Sáu là cụ bà Nguyễn Thị Xưa đã chết trước năm 1975. Cha bà Sáu là ông Lâm Văn Hanh chết năm 1982. Bà Sáu không có chồng. Bà Sáu có 02 người con nuôi là chị và anh Lâm Văn C. Ngoài ra, bà Sáu không có người con nào khác. Chị có biết việc anh C bán đất của bà Sáu cho ông V nhưng thỏa thuận như thế nào thì chị không biết. Thỏa thuận này đã có từ lúc bà Sáu còn sống và bị bệnh lúc nhớ, lúc quên. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông V, chị không có ý kiến gì vì sau khi bà Sáu chết, chị đã làm thủ tục từ chối nhận di sản thừa kế của bà Sáu và anh C đã được đứng tên toàn bộ phần đất của bà Sáu để lại.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thùy N1 trình bày:

Chị và chồng chị là anh Đặng Vũ Trung N2 có nhận chuyển nhượng của vợ chồng anh Lâm Văn C và chị Nguyễn Thị Kim L phần đất có diện tích ngang 10m, dài hết đất là một phần của thửa đất số 18, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp Hòa, xã ĐĐ, huyện C, tỉnh Tiền Giang do anh C đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, hai bên chưa hoàn thành thủ tục sang tên nên chị, anh C và chị L có thỏa thuận thế chấp giấy đất để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và đảm bảo số tiền vay 700.000.000 đồng với lãi suất 2,5%/tháng mà anh C và chị L đã vay. Việc thế chấp là thế chấp quyền sử dụng đất của phần đất thỏa thuận chuyển nhượng nêu trên chứ không thế chấp toàn bộ thửa đất số 18. Sau đó, do không thực hiện được thủ tục chuyển nhượng nên chị khởi kiện anh Lâm Văn C và được Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang giải quyết tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 339 ngày 09/12/2016 và vợ chồng chị đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00155 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 25/5/2017 với diện tích 331,8m<sup>2</sup> thuộc thửa số 19, tờ bản đồ số 02. Sau khi được cấp giấy đất, chị đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh C. Do đó, phần đất tranh chấp giữa ông V và anh C không liên quan đến phần đất chị nhận chuyển nhượng của anh C nên đối với tranh chấp này chị không có ý kiến gì, tùy tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đặng Vũ Trung N2 trình bày: Anh là chồng của chị Nguyễn Thị Thùy N1. Anh thống nhất với ý kiến trình bày của chị N1, không có ý kiến gì khác.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Tiến D1 trình bày:

Vào cuối năm 2011, bà Lâm Thị Sáu đã già yếu và thường xuyên bị mất trộm nên ông đã xây dựng hàng rào bao quanh đất của bà Sáu về hướng Tây để bảo vệ tài sản. Số tiền xây hàng rào là của ông. Ông không có ý kiến về tranh chấp giữa ông V và anh C. Đối với hàng rào do ông xây dựng, ông không tranh chấp gì trong vụ án này, nếu sau này có tranh chấp thì ông khởi kiện bằng vụ án khác.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Kim L trình bày:

Chị là vợ của anh Lâm Văn C và là thành viên trong hộ gia đình do anh C làm chủ hộ. Đối với phần đất đang tranh chấp giữa ông V và anh C trong vụ án này là tài sản riêng của anh C nhận thừa kế từ bà Lâm Thị Sáu. Do đó, qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn, chị không có ý kiến gì, tùy anh C quyết định.

\* Người làm chứng anh Trịnh Văn P trình bày:

Sau khi bà Lâm Thị Sáu chết vài ngày, anh Lâm Văn C và ông Trần Quang V có nhờ anh sang nhà anh C chứng kiến việc làm giấy sang nhượng đất. Anh không biết việc thỏa thuận sang nhượng đất giữa hai bên như thế nào, anh chỉ biết anh C bán phần đất giáp phần đất bà Sáu đã cho vợ anh là chị Trần Ngọc Nga trước đó có chiều ngang 5m, dài hết đất, giá cả bao nhiêu anh không biết, lúc làm giấy hai người cũng không nói giá bán là bao nhiêu và tiền bạc đã giao hay chưa. Anh có ký tên làm chứng trong giấy sang nhượng đất này. Sau đó vài ngày là ngày 15/01/2015, anh C có nhờ anh đến nhà anh C chứng kiến việc giao nhận tiền giữa ông V và anh C. Khi anh đến, anh nghe ông V nói với anh C là ông V đã đưa cho bà Sáu tổng số tiền 410.000.000 đồng, còn 90.000.000 đồng nữa mới đủ 500.000.000 đồng tiền mua đất. Ông V viết giấy biên nhận cho anh C đọc và ký tên vào biên nhận. Anh cũng ký tên vào biên nhận. Sau đó, ông V giao cho anh C số tiền 90.000.000 đồng trước mặt anh, anh C có đếm đủ số tiền. Sau đó, anh C yêu cầu ông V giao cho anh C 10.000.000 đồng tiền làm giấy tờ và ông V đã đưa cho anh C nhưng không làm giấy tờ. Như vậy, anh xác định anh không biết việc thỏa thuận sang nhượng đất giữa ông V và anh C như thế nào, anh chỉ chứng kiến việc ông V đưa cho anh C số tiền 90.000.000 đồng và chứng kiến việc anh C ký tên trong Giấy sang nhượng đất và Biên nhận nhận số tiền 500.000.000 đồng, còn việc giao nhận số tiền 410.000.000 đồng như thế nào anh không biết.

\* Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2019/DS-ST ngày 16/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang, đã căn cứ vào Điều 35, Điều 147, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 122, 125, 127, 134, 137 và

411 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quang V về việc yêu cầu các bị đơn anh Lâm Văn C và chị Lâm Thị T phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ do bà Lâm Thị Sáu chết để lại đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy sang nhượng đất ngày 05/12/2014.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn anh Lâm Văn C.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 15/12/2014 giữa ông Trần Quang V và anh Lâm Văn C là vô hiệu.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 15/12/2014 giữa ông Trần Quang V và anh Lâm Văn C đối với phần đất có diện tích 157,7m<sup>2</sup> là một phần của thửa đất số 36, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp Hòa, xã DĐ, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00122 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 13/5/2011 cho bà Lâm Thị Sáu đứng tên chủ sử dụng đất và được điều chỉnh chủ sử dụng đất là anh Lâm Văn C vào ngày 25/6/2015.

Ông Trần Quang V có nghĩa vụ tháo dỡ hàng rào phía trước (giáp với huyện lộ 36) có kết cấu hàng rào lưới B40 cột bê tông đúc sẵn có diện tích 8m<sup>2</sup> và giao cho anh Lâm Văn C phần đất có diện tích 157,7m<sup>2</sup> là một phần của thửa đất số 36, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp Hòa, xã DĐ, huyện C, tỉnh Tiền Giang nêu trên, thực hiện ngay sau khi quyết định có hiệu lực pháp luật. Phần đất có tứ cận như sau:

- + Đông giáp đường Huyện 36 nhựa.
- + Tây giáp đất của Nguyễn Chí Công.
- + Nam giáp đất của Nguyễn Ngọc Nga.
- + Bắc giáp phần đất còn lại của thửa số 36.

(Phần đất có sơ đồ kèm theo)

Ghi nhận sự tự nguyện của anh Lâm Văn C đồng ý hoàn trả cho ông Trần Quang V tổng số tiền là 750.000.000 đồng (bảy trăm năm mươi triệu đồng), thời gian thực hiện ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông Trần Quang V có yêu cầu thi hành án, nếu anh Lâm Văn C chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Quang V phải chịu 400.000 đồng. Ông Trần Quang V đã nộp 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 23878 ngày 05/10/2015 và 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 25051 ngày 27/9/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang nên xem như nộp xong án phí.

Anh Lâm Văn C phải chịu 34.000.000 đồng. Anh Lâm Văn C đã nộp 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 25276 ngày 26/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang nên phải nộp tiếp 32.000.000 đồng.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự.

\* Ngày 26/6/2020, nguyên đơn ông Trần Quang V có đơn kháng cáo yêu cầu: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, buộc anh Lâm Văn C và chị Lâm Thị T làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất diện tích 157,7m<sup>2</sup>, thửa số 36, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp Hòa, xã DD, huyện C, Tiền Giang.

\* Ngày 02/7/2020 Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐKNPT-VKS-DS, kháng nghị đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2019/DS-ST ngày 16/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang; đề nghị xét xử phúc thẩm theo hướng hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại. Căn cứ kháng nghị:

- Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh thu thập làm rõ bà Lâm Thị Sáu ngoài diện tích đất tranh chấp còn sở hữu diện tích đất nào khác không; chưa thu thập xác minh giấy chứng tử của bà Sáu.

- Tòa án xác định hợp đồng vô hiệu trong trường hợp do “có đối tượng không thể thực hiện được”, từ đó xác định bị đơn không phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn (do nguyên đơn đã biết tại thời điểm ký kết) là không phù hợp với quy định của pháp luật làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

\* Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự trình bày:

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang vẫn giữ nguyên quyết định kháng nghị.

- Bị đơn không đồng ý theo kháng nghị của Viện kiểm sát huyện C, Tiền Giang.

\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu:

+ Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án:

Án sơ thẩm xác định hợp đồng vô hiệu là do có đối tượng không thể thực hiện được từ đó xác định bị đơn không phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn là không phù hợp với qui định pháp luật, xét lỗi của hai bên là ngang nhau nên mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại, phía anh C phải bồi thường cho ông V tổng cộng là 1.116.056.500 đồng, đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng trên.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét xác định mối quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và áp dụng pháp luật trong việc giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật dân sự và tổ tụng dân sự trong giai đoạn xét xử sơ thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Trần Quang V và kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang; Hội đồng xét xử nhận thấy: Bà Lâm Thị Sáu chết ngày 06/12/2014. Bà Sáu chỉ có hai người thừa kế là anh Lâm Văn C và chị Lâm Thị T. Ngày 05/12/2014, anh Lâm Văn C và ông Trần Quang V có lập Giấy sang nhượng đất với nội dung anh C thỏa thuận chuyển nhượng cho ông V phần đất có diện tích ngang 05m, dài hết đất, phần đất có tứ cận như sau: Đông giáp huyện lộ, Tây giáp Trương Thị Út, Nam giáp Trần Ngọc Nga và Bắc giáp Lâm Văn C. Phần đất này là một phần của thửa số 18, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp Hòa, xã DĐ, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00122 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 13/5/2011 cho bà Lâm Thị Sáu đứng tên chủ sử dụng đất. Giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Ông V đã giao đủ tiền cho anh C theo Biên nhận ngày 15/01/2015 (sau đây gọi tắt là Biên nhận) nhưng anh C chưa giao đất. Trong số tiền 500.000.000 đồng này có số tiền 80.000.000 đồng mà ông V đã cho anh C vay không lãi trước đó. Khi làm giấy sang nhượng đất, bà Sáu còn sống, ông V biết bà Sáu vẫn còn đứng tên giấy đất nhưng do lúc đó bà Sáu bị bệnh nặng và anh C hứa khi nào anh C nhận thừa kế tài sản từ bà Sáu sẽ làm thủ tục sang tên cho ông V nên ông V đồng ý thỏa thuận chuyển nhượng đất. Tuy nhiên, anh C đã làm thủ tục nhận thừa kế di sản của bà Sáu xong nhưng không thực hiện việc sang tên cho ông V mà anh C yêu cầu ông V trả thêm tiền mới thực hiện việc sang tên. Ông V không đồng ý, từ đó phát sinh tranh chấp.

[3] Xét thấy:

Khi phát sinh tranh chấp, ông V vẫn xác định ông V thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh C, không đề cập gì đến việc bà Sáu thỏa thuận chuyển nhượng cho ông V, vì vậy cũng không phát sinh nghĩa vụ của người thừa kế của bà Sáu, Tòa cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu người thừa kế của bà Sáu thực hiện nghĩa vụ do bà Sáu chết để lại là có cơ sở.

Thực tế tranh chấp phát sinh từ giao dịch hợp đồng mượn tài sản giữa bà Lâm Thị Sáu và anh Lâm Văn C, theo đó lúc còn sống bà Sáu có mượn của anh C nhiều lần với số nợ là 410.000.000 đồng để làm ăn, chị Lâm Thị T là con nuôi bà Sáu thừa nhận việc này. Tại biên bản hòa giải ngày 24/8/2016 (Bút lục 162, 163, 164) chị T trình bày “lúc bà Sáu còn sống có kể tôi nghe việc bà Sáu mượn tiền của ông V là 400.000.000 đồng... bà Sáu có nói với tôi số tiền mượn được trừ vào tiền bán đất, sau khi bà Sáu mất anh C có nói với tôi là có nhận của ông V là 80.000.000 đồng, nay theo yêu cầu khởi kiện của ông V tôi đồng ý” lời khai của chị T phù hợp với việc anh C vào ngày 05/12/2014 giữa anh và ông V lập một hợp đồng sang nhượng đất với diện tích ngang 5m, dài hết đất (có thể hiện tứ cận) với điều kiện “làm giấy tay sang nhượng làm bằng chứng sang tên giấy tờ. Nếu tôi không sang tên thì ông Trần Quang V có quyền giữ giấy chủ quyền



sử dụng đất của tôi mang tên Lâm Văn C. Sau này tôi không có quyền khiếu nại về giấy chủ quyền đất và ông Trần Quang V có quyền sử dụng phần đất này” (Bút lục 43); biên nhận nhận tiền ngày 15/1/2015 cũng thể hiện nhận 500.000.000 đồng tiền sang nhượng đất theo giấy tay sang nhượng. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng này là sự thỏa thuận chuyển phần nợ từ bà Sáu sang cho ông V và ông V và anh C thỏa thuận chuyển nhượng đất để trừ số nợ trên.

Tuy nhiên, tại thời điểm hai bên giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/12/2014 là xác lập vào thời điểm bà Sáu còn sống (bà Sáu chết ngày 06/12/2014) và lúc đó bà Sáu vẫn còn đứng tên chủ sử dụng đất đối với phần đất này, do đó, quyền sử dụng đất vẫn thuộc về chủ sử dụng là bà Lâm Thị Sáu, anh C không phải là chủ sử dụng đất. Theo quy định tại khoản 1 Điều 168 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013, người sử dụng đất chỉ được thực hiện quyền chuyển nhượng khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong trường hợp này anh C chưa đủ điều kiện để thực hiện quyền được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V. Do đó, theo quy định tại Điều 411 của Bộ luật Dân sự năm 2005, hợp đồng này là hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, khi thực hiện giao kết hợp đồng, phía anh C đã nhận đủ tiền và trong thỏa thuận có ghi “Nếu tôi không sang tên thì ông Trần Quang V có quyền giữ giấy chủ quyền sử dụng đất của tôi mang tên Lâm văn C” đây là một thỏa thuận có điều kiện; sau khi bà Sáu qua đời, anh C được hưởng thừa kế phần đất trên và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không thực hiện theo thỏa thuận là vi phạm.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005 hợp đồng vô hiệu không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Khi hợp đồng vô hiệu, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

Về bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu: Xét lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu tại thời điểm chuyển nhượng, cả anh C và ông V đều biết quyền sử dụng đất của phần đất này là của bà Sáu, không phải của anh C nhưng hai bên vẫn thỏa thuận giao kết hợp đồng nên cả hai cùng có lỗi như nhau, anh C là người có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và được quản lý sử dụng phần đất trên như vậy anh C có nghĩa vụ bồi thường cho ông V  $\frac{1}{2}$  giá trị thiệt hại. Theo biên bản định giá thì phần đất nêu trên có giá trị thực tế chuyển nhượng là 1.732.113.000 đồng, trừ 500.000.000 đồng phần của ông V, phần chênh lệch giá là 1.232.113.000 đồng chia hai, anh C phải bồi thường cho ông V là 616.056.500 đồng, tổng cộng anh C phải trả lại cho ông V là 1.116.056.500 đồng. Án sơ thẩm chỉ buộc trả lại 500.000.000 đồng và ghi nhận sự tự nguyện trả thêm 250.000.000 đồng là chưa xem xét hợp đồng và lỗi của các bên khi giao kết, gây thiệt hại về quyền lợi cho phía ông V, do đó Hội đồng xét xử nghĩ cần sửa án sơ thẩm như nhận định ở phần trên, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát.

Đối với yêu cầu kháng cáo của ông Trần Quang V yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tòa án đã triệu tập hợp lệ ông Trần Quang V và đại diện ủy quyền là bà Lê Thị Bé N 02 lần nhưng vẫn vắng

mặt xem như từ bỏ yêu cầu kháng cáo, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm yêu cầu kháng cáo đối với yêu cầu của ông Trần Quang V.

[4] Ý kiến của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Áp dụng quy định tại Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Ông Trần Quang V phải chịu 400.000 đồng. Ông Trần Quang V đã nộp 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 23878 ngày 05/10/2015 và 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 25051 ngày 27/9/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang nên xem như nộp xong án phí.

Anh Lâm Văn C phải chịu 45.481.000 đồng. Anh Lâm Văn C đã nộp 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 25276 ngày 26/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang nên phải nộp tiếp 43.481.000 đồng.

### 3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần Quang V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002943 ngày 26/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, xem như đã thực hiện xong án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2, 5 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào Điều 35, Điều 147, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, 125, 127, 134, 137 và 411 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Trần Quang V.

Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 02/7/2020 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 134/2020/DS-ST ngày 18/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

### Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quang V về việc yêu cầu các bị đơn anh Lâm Văn C và chị Lâm Thị T phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ do bà Lâm Thị Sáu chết để lại đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy sang nhượng đất ngày 05/12/2014.

## 2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn anh Lâm Văn C.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 15/12/2014 giữa ông Trần Quang V và anh Lâm Văn C đối với phần đất có diện tích 157,7m<sup>2</sup> là một phần của thửa đất số 36, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp Hòa, xã DD, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00122 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 13/5/2011 cho bà Lâm Thị Sáu đứng tên chủ sử dụng đất và được điều chỉnh chủ sử dụng đất là anh Lâm Văn C vào ngày 25/6/2015 là vô hiệu.

Ông Trần Quang V có nghĩa vụ tháo dỡ hàng rào phía trước (giáp với huyện lộ 36) có kết cấu hàng rào lưới B40 cột bê tông đúc sẵn có diện tích 8m<sup>2</sup> và giao cho anh Lâm Văn C phần đất có diện tích 157,7m<sup>2</sup> là một phần của thửa đất số 36, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp Hòa, xã DD, huyện C, tỉnh Tiền Giang nêu trên, thực hiện ngay sau khi quyết định có hiệu lực pháp luật. Phần đất có tứ cận như sau:

- + Đông giáp đường Huyện 36 nhựa.
- + Tây giáp đất của Nguyễn Chí Công
- + Nam giáp đất của Nguyễn Ngọc Nga
- + Bắc giáp phần đất còn lại của thửa số 36.

(Phần đất có sơ đồ kèm theo)

Buộc anh Lâm Văn C phải hoàn trả cho ông Trần Quang V tổng số tiền là 1.116.056.500 đồng (Một tỷ một trăm mười sáu triệu không trăm năm mươi sáu ngàn năm trăm đồng), thời gian thực hiện ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông Trần Quang V có yêu cầu thi hành án, nếu anh Lâm Văn C chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành án.

### 3. Về án phí:

#### 3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Quang V phải chịu 400.000 đồng. Ông Trần Quang V đã nộp 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 23878 ngày 05/10/2015 và 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 25051 ngày 27/9/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang nên xem như nộp xong án phí.

Anh Lâm Văn C phải chịu 45.481.000 đồng. Anh Lâm Văn C đã nộp 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 25276 ngày 26/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang nên phải nộp tiếp 43.481.000 đồng.

#### 3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần Quang V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002943

ngày 26/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, xem như đã thực hiện xong án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, án tuyên vào lúc 08 giờ 30 phút ngày 15/12/2020 có mặt anh D, chị L.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
  - TAND huyện C;
  - THADS huyện C;
  - Đăng công thông tin điện tử;
  - Các đương sự;
  - Lưu: VT, hồ sơ vụ án.
- DSPT-2020-H

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

**Nguyễn Thanh Phong**