

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 87/2022/DS-PT  
Ngày 16 - 3 - 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 ĐỒNG THÁP**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đinh Chí Tâm

*Các Thẩm phán:* Ông Ngô Tấn Lợi

Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Mân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp:** Bà Nguyễn Ngọc Trang  
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 3 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 243/2021/TLPT-DS ngày 25 tháng 11 năm 2021 về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2021/DS-ST ngày 15 tháng 6 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 330/2021/QĐPT-DS ngày 21 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trương Thị Tuyết V, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Số 727, ấp 1, xã T, huyện B, tỉnh Đồng Tháp.

- *Bị đơn:* 1. Ông Lê Văn L, sinh năm 1964.

2. Bà Nguyễn Thị Kim Ch, sinh năm 1963.

Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã M, huyện B, tỉnh Đồng Tháp.

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

1. Ông Trương Văn R, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Ấp 1, xã M, huyện B, tỉnh Đồng Tháp.

2. Ông Phạm Văn C, sinh năm 1959.  
HKTT: Số 727, ấp 1, xã M, huyện B, tỉnh Đồng Tháp.  
Địa chỉ: Ấp Th, xã T, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh.
  3. Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1968.  
Địa chỉ: Khóm Tân Đông B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Đồng Tháp.
  4. Chị Trần Mộng T, sinh năm 1973.
  5. Anh Nguyễn Thanh T, sinh năm 1972.  
Cùng địa chỉ: Số 867, ấp 1, xã M, huyện B, tỉnh Đồng Tháp.
- \* *Người kháng cáo* : Ông Lê Văn L.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*- Nguyên đơn bà Trương Thị Tuyết V trình bày:*

Năm 2004, phần đất tranh chấp, bà V, ông C nhận chuyển nhượng thông qua ông Trương Văn R. Trước đó, ông R đã nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn L, bà Nguyễn Thị Kim Ch nhưng chưa làm thủ tục, giấy tờ. Sau đó, ông C, bà V thỏa thuận nhận chuyển nhượng thì có làm giấy tay mua bán đất với ông L, bà Ch.

Ngày 21/7/2004, bà V, ông C và ông L, bà Ch lập “*Tờ bán đất*”. Theo tờ bán đất thể hiện: Ngang (Cặp lộ B – Tam Nông) 05m, dài (tính từ mí lộ ra sau) 25m, diện tích 125m<sup>2</sup>, với giá 7.500.000 đồng. Tuy nhiên, trên thực tế giá trị chuyển nhượng là 9.000.000 đồng, trong đó, ông R nhận số tiền 1.500.000 đồng, ông L, bà Ch nhận số tiền 7.500.000 đồng.

Bà V, ông C có lập Tờ thỏa thuận ngày 05/02/2021, theo đó, ông C và bà V thống nhất xác định, bà Trương Thị Tuyết V được toàn quyền sở hữu số tiền 9.000.000 đồng và tài sản phát sinh từ việc chuyển nhượng đất của ông L và bà Ch.

Theo đơn khởi kiện ngày 31/12/2020, bà V yêu cầu giải quyết như sau:

- Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Yêu cầu ông L, bà Ch cho bà V giá trị đất theo giá thị trường là 1.200.000 đồng/m<sup>2</sup>, thành tiền là 150.000.000 đồng .

Sau này bà V thay đổi yêu cầu khởi kiện là bà V rút lại yêu cầu ông Trương Văn R liên đới với ông L, bà Ch trả lại tiền chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại. Đối với số tiền ông R đã nhận là 1.500.000 đồng thì bà V và ông R tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Bà V chỉ yêu cầu ông L, bà Ch trả lại tiền chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại, cụ thể:

- Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/7/2004 giữa ông L, bà Ch và ông C, bà V đối với diện tích 125m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp 1, xã M, huyện B, tỉnh Đồng Tháp.

- Yêu cầu ông L, bà Ch trả cho bà V tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 7.500.000 đồng và bồi thường thiệt hại với mức lãi suất theo quy định từ từ ngày 06/7/2004 đến ngày 15/6/2021, cụ thể:

+ Ngày 06/7/2004 đến ngày 31/12/2016 là 149 tháng 25 ngày, với mức lãi suất 0,75%/tháng, thành tiền là 8.428.000 đồng.

+ Ngày 01/01/2017 đến ngày 15/6/2021 là 52 tháng 15 ngày, với mức lãi suất là 1,66%/tháng, thành tiền là 6.536.000 đồng.

Tổng cộng là 22.464.000 đồng.

- *Bị đơn ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị Kim Ch trình bày:*

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông Lê Văn C (ông nội ông L) chết để lại cho ông Lê Văn Nh (cha ông L). Năm 1978, Nhà nước thu hồi cấp lại cho ông Huỳnh Văn R diện tích 10.000m<sup>2</sup>; vào năm 1991 ông R cho chuộc lại diện tích 3.000m<sup>2</sup> và năm 1997 ông R cho chuộc lại diện tích 1.900m<sup>2</sup>. Sau đó, ông L, bà Ch có đi kê khai đăng ký quyền sử dụng đất nhưng không đăng ký được. Do hoàn cảnh khó khăn, ông L, bà Ch đi làm thuê tại tỉnh Bình Dương. Tại thời điểm nêu trên, ông Nguyễn Văn V nhận chuyển phần đất phía sau của bà Tô Thị Ch (mẹ ông L) và tiến hành kê khai toàn bộ phần đất nêu trên của ông L, bà Ch. Việc tranh chấp giữa ông L, bà Ch với ông V được ông L, bà Ch khởi kiện tại Tòa án. Năm 2016, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử vụ án theo Bản án số: 155/2016/DS-PT ngày 06/7/2016, công nhận phần đất tranh chấp cho ông Nguyễn Văn V.

Năm 2004, ông L, bà Ch có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho R diện tích 125m<sup>2</sup> với giá 7.500.000 đồng. Sau khi chuyển nhượng đất cho ông R thì bà Ch, ông L đã giao đất cho ông R xong. Sau đó, ông R chuyển nhượng ông C, bà V thì ông L, bà Ch không biết. Phần đất chuyển nhượng nêu trên, hiện nay, đã bị ông Nguyễn Văn V bao chiếm quản lý, sử dụng.

Ông L và bà Ch không đồng ý theo yêu cầu của bà V. Ông R nhận của bà V, ông C bao nhiêu tiền thì có trách nhiệm trả cho bà V số tiền đã nhận. Ông L, bà Ch đồng ý trả cho ông R số tiền 7.500.000 đồng và bồi thường số tiền 2.500.000 đồng, tổng cộng là 10.000.000 đồng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn R trình bày:*

Năm 2004, ông R có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông L, bà Ch diện tích 125m<sup>2</sup>, với giá 7.500.000 đồng. Tuy đã thỏa thuận chuyển nhượng đất xong nhưng ông R không đủ tiền trả cho ông L, bà Ch nên ông R giới thiệu ông C, bà V nhận chuyển nhượng đất nêu trên của bà Ch, ông L.

Ngày 21/7/2004, bà V, ông C với ông L, bà Ch lập “Tờ bán đất”. Theo tờ bán đất thể hiện: Ngang (Cấp lộ Thanh Bình – Tam Nông) 05m, dài (tính từ mí lộ ra sau)

25m, diện tích 125m<sup>2</sup>, với giá 7.500.000 đồng. Tuy nhiên, trên thực tế giá trị chuyển nhượng là 9.000.000 đồng; trong đó, ông R nhận số tiền 1.500.000 đồng, ông L, bà Ch nhận số tiền 7.500.000 đồng.

Số tiền ông R đã nhận của ông C, bà V thì ông R đồng trả lại và bồi thường thiệt hại với mức lãi suất theo quy định của pháp luật. Ông R và bà V tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết.

Số tiền ông L, bà Ch đã nhận của ông C, bà V thì đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông L, bà Ch trả cho bà V và bồi thường thiệt hại cho bà V theo quy định của pháp luật.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn C trình bày:*

Thông nhất lời trình bày bà V về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/4/2004. Ông C, bà V chưa nhận đất từ ông L, bà Ch. Vì phần đất thỏa thuận chuyển cho ông C, bà V là phần đất ông L, bà Ch đang tranh chấp với ông V. Theo Bản án số 155/2016/DS-PT ngày 06/7/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp đã công nhận phần đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn V.

Ông C và bà V chung sống với nhau từ năm 1978 nên số tiền 9.000.000 đồng là tài sản của chung. Tuy nhiên, ông C và bà V không còn sống chung khoảng 10 năm nay nên ông C thống nhất giao số tiền 9.000.000 đồng và tài sản phát sinh từ việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông L, bà Ch cho bà V được toàn quyền sở hữu. Ông C thống nhất với yêu cầu của bà V.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn V: Không có Văn bản ghi ý kiến gửi cho Tòa án.*

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thanh T và chị Trần Mộng T trình bày:*

Khoảng 4 năm trước (không nhớ rõ thời gian), anh T và chị T1 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn V. Ngày 14/11/2018, anh T, chị T1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 98, tờ bản đồ số 76, diện tích 1.380,7m<sup>2</sup>, do anh T và chị T1 đứng tên theo luật định. Do đó, anh T, chị T1 tiếp tục được sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Việc tranh chấp giữa bà V và bà Ch, ông L thì anh T, chị T1 không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện B quyết định:*

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Điều 129, khoản 2 Điều 131, khoản 2 Điều 220, Điều 360, Điều 419, Điều 423, Điều 427, Điều 428, khoản 2 Điều 468 và Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 38 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014;

Điều b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Tuyết V.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/7/2004 giữa ông Phạm Văn C, bà Trương Thị Tuyết V và ông Lê Văn L, bà Nguyễn Thị Kim Ch đối với diện tích 125m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp 1, xã M, huyện B, tỉnh Đồng Tháp là vô hiệu.

Buộc ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị Kim Ch trả cho bà Trương Thị Tuyết V số tiền 22.464.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

*Về án phí:* Buộc ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị Kim Ch phải chịu tiền án phí là 1.123.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự. Sau khi xét xử sơ thẩm ông L kháng cáo; ông L chỉ đồng ý trả số tiền chuyển nhượng đất đã nhận 7.500.000 đồng, hỗ trợ thêm 2.500.000 đồng. Tổng cộng là 10.000.000 đồng cho bà V.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông L, bà V, ông R, bà Ch có mặt. Các đương sự có mặt khẳng định đã xuất trình đầy đủ chứng cứ cho Tòa án giải quyết vụ án.

Về nội dung vụ án tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông L thay đổi yêu cầu kháng cáo. Ông L, bà Ch đồng ý trả số tiền cho bà V là 15.000.000 đồng. Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông R, bà V, ông C với ông L, bà Ch.

Bà V đồng ý nhận số tiền 15.000.000 đồng của ông L, bà Ch.

Bà V, ông R đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 28/4/2004 với ông L, bà Ch.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đúng theo quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng theo quy định.

Về nội dung giải quyết vụ án đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thanh phần những người tham gia tố tụng, những người tiến hành tố tụng không có ai khiếu nại vấn đề gì.

[2] Về nội dung tranh chấp giữa ông Phạm Văn C, bà Trương Thị Tuyết V và ông Lê Văn L, bà Nguyễn Thị Kim Ch là diện tích 125m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp 1, xã M, huyện B, tỉnh Đồng Tháp.

[2.1] Tòa án cấp sơ thẩm qua thu thập chứng cứ xét về hình thức hợp đồng: Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà V và ông L, bà Ch chỉ lập giấy tay chuyển nhượng đất ngày 21/7/2004, không có công chứng hoặc chứng thực. Như vậy, có cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà V và ông L, bà Ch vi phạm quy định về hình thức, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

Về nội dung hợp đồng: Ông C, bà V với ông L, bà Ch không xác định được số thửa, số tờ bản đồ của phần đất chuyển nhượng có diện tích 125m<sup>2</sup> và các bên cũng không xác định thời điểm giao quyền sử dụng đất. Ông L, bà Ch không cung cấp được tài liệu chứng cứ minh đã giao tài sản là quyền sử dụng đất cho ông C, bà V theo thỏa thuận. Như vậy, ông L, bà Ch chưa hoàn thành nghĩa vụ giao tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất cho ông C, bà V. Cho nên, có cơ sở xác định về nội dung Hợp đồng chuyển nhượng chưa được các bên xác định cụ thể, việc thực hiện nghĩa vụ trong giao dịch chưa hoàn thành.

Từ những phân tích nêu trên, có cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Tờ bán đất ngày 21/7/2004 giữa ông C, bà V với ông L, bà Ch đối với diện tích 125m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp 1, xã M là vô hiệu theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.2] Xét yêu cầu của bà V yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/7/2004 và yêu cầu ông L, bà Ch trả cho bà V tiền chuyển nhượng là 7.500.000 đồng và bồi thường thiệt hại 14.964.000 đồng; tổng cộng là 22.464.000 đồng.

Do Hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu. Cho nên, bà V yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là phù hợp theo quy định tại Điều 423 và Điều 428 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Theo Tờ thỏa thuận ngày 05/02/2021, giữa ông C với bà V thống nhất chuyển giao toàn bộ quyền sở hữu số tiền nêu trên cho bà V. Việc thỏa thuận nêu trên giữa bà V, ông C là tự nguyện, không trái đạo đức xã hội phù hợp theo quy định tại Điều 38 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014 nên được công nhận. Theo đó, quyền sở hữu chung của ông C, bà V đối với số tiền 9.000.000 đồng và tài sản phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà V và ông L, bà Ch sẽ bị chấm dứt theo quy định tại khoản 2 Điều 220 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Theo quy định của của Bộ luật dân sự, giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên có trách nhiệm khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Theo Tờ bán đất ngày 21/7/2004 thể hiện ông L và bà Ch đã nhận của bà V, ông C số tiền 7.500.000 đồng. Cho nên, bà V yêu cầu ông L, bà V trả cho cho bà V số tiền nêu trên là phù hợp.

*Về bồi thường thiệt hại:* Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà Ch với bà V, ông C là có thật. Theo thỏa thuận bà V, ông C đã giao tiền chuyển nhượng cho bà Ch và ông L xong nhưng ông L, bà Ch chưa giao tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất cho bà V, ông C. Việc không thực nghĩa vụ giao tài sản đã gây thiệt hại về giá trị mà lẽ ra bà V được hưởng từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Việc gây ra thiệt hại nêu trên là do lỗi của ông L, bà Ch. Vì vậy, ông L và bà Ch phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bà V theo quy định tại Điều 360 và Điều 419 Bộ luật dân sự năm 2015.

Bà V yêu cầu bồi thường thiệt hại với mức lãi suất theo quy định của pháp luật ngày 06/7/2004 đến ngày 15/6/2021, cụ thể thành tiền tổng cộng là 14.964.000 đồng là phù hợp.

Nên buộc ông L, bà Ch trả cho bà V tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 7.500.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 14.964.000 đồng, tổng cộng là 22.464.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Xét ý kiến của bà Ch là chỉ đồng ý trả cho ông R số tiền 7.500.000 đồng và bồi thường số tiền 2.500.000 đồng, tổng cộng là 10.000.000 đồng. Ông Lê Văn L là đồng ý trả cho ông R số tiền 7.500.000 đồng. Xét thấy, như phần phân tích nêu trên, ý kiến của bà Ch, ông L là không có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Xét ý kiến của ông Trương Văn R là đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông L, bà Ch trả cho bà V và bồi thường thiệt hại cho bà V theo quy định của pháp luật. Xét thấy, như phần phân tích nêu trên, ý kiến của ông R là có căn cứ chấp nhận.

[3] Sau khi xét xử sơ thẩm ông L kháng cáo. Xét kháng cáo của ông L thì tại phiên tòa phúc thẩm ông L không cung cấp được chứng cứ gì thêm chứng minh yêu cầu kháng cáo. Tuy nhiên việc Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án với nhận định xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu do bà V đã giao tiền chuyển nhượng cho bà Ch, ông L xong; nhưng ông L, bà Ch chưa giao tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất.

Việc không thực nghĩa vụ giao tài sản đã gây thiệt hại về giá trị mà lẽ ra bà V được hưởng từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Việc gây ra thiệt hại nêu trên là do lỗi của ông L, bà Ch. Vì vậy, ông L, bà Ch phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bà V theo quy định. Việc Tòa án nhận định lỗi hoàn toàn do ông L, bà Ch như vậy là không đúng quy định.

Bởi vì tại thời điểm thực hiện giao dịch thì việc xác định lỗi hợp đồng vô hiệu theo Bộ luật dân sự năm 1995 quy định tại Điều 692 thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và Điều 693 điều kiện chuyển quyền sử dụng đất. Việc bà V khi chuyển nhượng đất đã biết đất chuyển nhượng ông L, bà Ch chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng viết tay thực hiện không đúng quy định pháp luật là không đến cơ quan nhà nước để được công chứng, chứng thực. Không có việc giao đất trên thực tế cho bà V sử dụng. Do đó bà V cũng có lỗi trong hợp đồng vô hiệu. Bà V với ông L, bà Ch mỗi bên phải chịu 50% lỗi của hợp đồng này mới đúng quy định pháp luật.

Về số tiền thiệt hại cho bà V yêu cầu thiệt hại tính ban đầu là số tiền 150.000.000 đồng. Tuy nhiên do ông L, bà Ch khó khăn về kinh tế nên bà V yêu cầu thiệt hại tính cho bà là theo lãi suất tiền vay ngân hàng của số tiền đã nhận là 7.500.000 đồng.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành đo đạc thẩm định, định giá đất để giải quyết án tranh chấp là có sai sót. Tuy nhiên tại phiên tòa các đương sự thống nhất chỉ yêu cầu hủy hợp đồng; không có yêu cầu đo đạc, định giá đất nên không xem xét. Đồng thời về giá trị đất, tuy không định giá nhưng qua thu thập thêm chứng cứ anh Nguyễn Thanh T đã có xác nhận năm 2018 anh T, chị T1 mua đất của ông Nguyễn Văn V phần đất tranh chấp với giá là 500.000đồng/1m<sup>2</sup>. Nên nếu tính thời gian năm 2018 chuyển nhượng đến nay mà với giá đất này so với cầu bồi thường thiệt hại tính theo tiền lãi của bà V là có lợi cho phía gia đình ông L, bà Ch nên không chấp nhận kháng cáo của ông L không sửa phần tiền thiệt hại này. Nhưng tại phiên tòa phúc thẩm ông L, bà Ch đồng ý trả cho bà V số tiền 15.000.000 đồng, bà V đồng ý chấp nhận nên công nhận sự thỏa thuận này của các đương sự.

Đồng thời về hợp đồng chuyển nhượng đất thì ban đầu là ông L chuyển nhượng cho ông R giá là 7.500.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/04/2004. Ông R đã trả được số tiền là 3.500.000 đồng thì không có tiền để tiếp tục chuyển nhượng nên ông R kêu bà V chuyển nhượng lại số tiền 9.000.000 đồng. Ông L, bà Ch đồng ý nên ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà V đã nhận số tiền 7.500.000 đồng chuyển nhượng; ông R nhận 1.500.000 đồng. Như vậy hợp đồng ngày 28/4/2004 không còn hiệu lực, đã vô hiệu các bên đương sự đã xử lý xong hậu



quả hợp đồng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết hợp đồng tiền vô hiệu tờ bán đất ngày 28/4/2004 là không đúng quy định pháp luật. Ông L, bà Ch phải trả lại tiền cho bà V; các đương sự thống nhất yêu cầu hủy hợp đồng này; do đó cần phải xử lý tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ngày này giữa ông L với ông R.

Ngoài ra về tuyên về nghĩa vụ chậm thực hiện thi hành án là không đúng với hướng dẫn của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Tòa án nhân dân tối cao do đó sửa bản án sơ thẩm.

[4] Từ những nhận định trên đại diện Viện kiểm sát đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm là phù hợp pháp luật nên chấp nhận. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông L; Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định sửa bản án sơ thẩm.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về chi phí, án phí dân sự: Do sửa bản án sơ thẩm nên sửa số tiền án phí dân sự sơ thẩm ông L, bà Ch không phải chịu theo quy định pháp luật. Ông L không phải chịu án phí án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự.
- 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. Tuyên xử:
- Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lê Văn L.
- Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.
- Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.
- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Tuyết V.
- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/4/2004 giữa ông Lê Văn L với ông Trương Văn R đối với diện tích 125m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp 1, xã M, huyện B, tỉnh Đồng Tháp là vô hiệu.
- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/7/2004 giữa ông Phạm Văn C, bà Trương Thị Tuyết V và ông Lê Văn L, bà Nguyễn Thị Kim Ch đối với diện tích 125m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp 1, xã M, huyện B, tỉnh Đồng Tháp là vô hiệu.

- Buộc ông Lê Văn L, bà Nguyễn Thị Kim Ch liên đới trả cho bà Trương Thị Tuyết V số tiền là 15.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- Về án phí tố tụng dân sự:

+ Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Lê Văn L, bà Nguyễn Thị Kim Ch phải chịu tiền án phí là 750.000 đồng.

+ Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn L không phải chịu án dân sự phúc thẩm; ông L được nhận lại số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001258, ngày 22 tháng 10 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

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

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát tỉnh Đồng Tháp;
- Tòa án huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

(Đã ký)

**Đinh Chí Tâm**