

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: 99/2021/DS-PT

Ngày: 15/03/2021

V/v tranh chấp: “Hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng  
mua bán nhà ở”

**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: Bà Nguyễn Ái Đoan

Các Thẩm phán:

Ông Huỳnh Hiếu

Ông Trần Văn Đạt

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Bùi Lê Lộc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:** Bà  
Tù Thị Kỳ - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang, xét xử  
phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 35/2021/TLPT-DS ngày 20 tháng 01 năm  
2021 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp  
đồng mua bán nhà ở”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 251/2020/DS-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án  
nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 41/2021/QĐ-PT ngày 05 tháng 02  
năm 2021 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Lê Thị Đ, sinh năm 1958; (có mặt)

2. Tăng Bội T, sinh năm 1979; (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

**- Bị đơn:**

1. Trần Thị Ngọc H, sinh 1980; (có mặt)

2. Lưu Minh T1, sinh năm 1980; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp L, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

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

1. Lao Chí H, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Đường C, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Trần Thị Kim P, sinh năm 1987; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố X, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Theo văn bản ủy quyền ngày 27/8/2019.

2. Sử Văn D, sinh năm 1975; (vắng mặt)

3. Bùi Thị Thanh T2, sinh năm 1976; (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

4. Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tiền Giang;

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Lâm S – Chi cục trưởng (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố Y, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Trần Thị Ngọc H, Lưu Minh T1.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo bản án sơ thẩm;

*Nguyên đơn chị Tăng Bội T, bà Lê Thị Đ trình bày:*

Anh Lưu Minh T1 và chị Trần Thị Ngọc H nợ tiền vay của bà Đ là 610.000.000 đồng. Đồng thời, anh T1 và chị H cũng thiếu nợ nhiều người khác, việc thiếu nợ này đã được Tòa án nhân dân huyện G giải quyết bằng nhiều bản án có hiệu lực pháp luật. Chi cục Thi hành án dân sự huyện G tiến hành kê biên tài sản là quyền sử dụng đất của anh T1 và chị H để thi hành nghĩa vụ trả nợ theo quyết định của bản án.

Vào ngày 24/6/2019, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, bà Đ và chị T cùng với anh T1 và chị H thỏa thuận mua một phần tài sản kê biên là quyền sử dụng đất của anh T1, chị H; ông Nguyễn Ngọc V – Chấp hành viên của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G có lập biên bản thỏa thuận. Tài sản của bà Đ, chị T mua từ việc kê biên của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G gồm:

+ Thửa đất số 322, tờ bản đồ số 8, diện tích 347.80m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng là trồng cây lâu năm, được UBND huyện G cấp giấy chứng nhận số CH01784 ngày 18/4/2013 cho ông Lưu Minh T1.

+ Một phần đất nằm phía sau thửa đất số 322.

+ Một phần hai thửa đất số 653, tờ bản đồ số 8, diện tích 446.5m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng là trồng cây lâu năm + 100m<sup>2</sup> đất ở, được UBND huyện G cấp giấy chứng nhận số CH 02599 ngày 12/8/2014 cho ông Lưu Minh T1. Trên thửa đất này còn có công trình xây dựng là một dãy phòng karaoke.

Ngoài biên bản thỏa thuận tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, anh T1, chị H và bà Đ, chị T có làm Giấy Hợp đồng mua bán nhà đất (viết tay), nội dung chuyển nhượng nhà đất do chị H viết, giá chuyển nhượng là 2.800.000.000 đồng, cọc là tiền 650.000.000 đồng đã trả đủ (tiền này là trừ tiền anh T1 chị H vay lúc trước và ngay ngày viết giấy chuyển nhượng nhà đất bà Đ đưa thêm tiền cọc 40.000.000 đồng).

Tuy nhiên sau đó, anh T1, chị H không làm thủ tục sang tên cho bà Đ và chị T mà tiến hành chuyển nhượng một phần thửa đất số 653 và tài sản trên đất cho bà Lao Chí H. Quá trình giải quyết vụ án, anh T1 và chị H không cho Tòa án tiến hành đo đạc, định giá đất và tài sản trên đất tranh chấp. Hơn nữa, có một phần diện tích đất mà anh T1, chị H hứa chuyển nhượng cho bà Đ và chị T nhưng anh T1, chị H vẫn chưa được đứng tên đất. Do đó, nay bà Đ, chị T yêu cầu như sau:

- Bà Đ và chị T rút lại yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 29/7/2019, số 13471, quyển số 01/2019/TP/CC-SCC-HĐGD của Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh N được ký kết giữa Lưu Minh T1, Trần Thị Ngọc H với bà Lao Chí H.

- Do anh T1 và chị H không tiếp tục hợp đồng nên bà Đ, chị T yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất lập bằng giấy tay ngày 06/6/2019 giữa bà Đ, chị T với anh T1, chị H. Hơn nữa, lỗi dẫn đến yêu cầu hủy hợp đồng giữa bà Đ, chị T với anh T1, chị H trong vụ án này hoàn toàn thuộc về chị H, anh T1 nên bà Đ, chị T yêu cầu anh T1 và chị H có nghĩa vụ liên đới trả cho bà số tiền 2.101.978.424 đồng và đồng thời, anh T1, chị H phải có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho bà Đ, chị T số tiền chênh lệch giá tại thời điểm bà Đ, chị T nhận chuyển nhượng đất và tài sản trên đất (tính theo chứng thư thẩm định giá số 19122/CT-NOVA ngày 05/6/2019) so với thời điểm anh T1, chị H thực hiện chuyển nhượng cho bà Lao Chí H đối với thửa 653, diện tích 392,9m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 8, tại Ấp L, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Ngoài ra, số tiền còn lại thì bà Đ, chị T đồng ý tính lãi suất 10%/năm từ ngày 01/7/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 29/9/2020.

- Bà Đ, chị T yêu cầu anh T1, chị H có nghĩa vụ liên đới trả tiền chi phí giám định chữ ký, chữ viết tên của chị H là 1.900.000 đồng.

Thực hiện trả tiền làm một lần khi án có hiệu lực pháp luật. Bà Đ, chị T thống nhất với các tài liệu, chứng cứ đã được Thẩm phán công bố trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa.

Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất của anh Lưu Minh T1 đứng tên đang tranh chấp hiện nay bà Đ đang giữ, bà Đ không yêu cầu gì.

Ngoài ra, bà Đ, chị T không trình bày gì khác.

*Bị đơn anh Lưu Minh T1:* Anh T1 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, công bố, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa, nhưng anh T1 vắng mặt và có đơn xin vắng mặt. Tuy nhiên, Tờ tự khai

(Bút lục 104), anh Lưu Minh T1 trình bày như sau: “Do chúng tôi (anh T1, chị H) nợ tiền theo các bản án của Tòa án huyện G nên Chi cục Thi hành án tiến hành kê biên tài sản của chúng tôi. Sau đó, bà Tăng Bội T đến Cơ quan thi hành án xin được tự nguyện nộp thay các khoản nợ của chúng tôi và cả tiền chúng tôi nợ tại Ngân hàng S. Đến ngày 24/6/2019, Chi cục thi hành án dân sự huyện G triệu tập chúng tôi cùng các đương sự để thông báo nội dung bà T thay mặt chúng tôi trả tiền nợ, bà còn đề nghị Thi hành án giải tỏa tài sản kê biên để bà thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chúng tôi.

Lúc đó, chúng tôi có ký tên nhưng sau đó không thỏa thuận được giá cả nên không đồng ý nhận chuyển nhượng, bên bà T nói chúng tôi tự chuyển đất cho ai thì chuyển.

Nên chúng tôi đã chuyển nhượng đất cho bà Lao Chí H một phần thửa 653 diện tích 392,9m<sup>2</sup> loại đất ở và đất cây lâu năm (100m<sup>2</sup> đất ở) cùng toàn bộ tài sản trên đất là dãy phòng karaoke, 01 chòi mái ngói, giá chuyển nhượng là 1.170.000.000 đồng (Một tỷ một trăm bảy mươi triệu đồng). Bà H đã đưa cho chúng tôi số tiền 1.100.000.000 đồng (Một tỷ một trăm triệu đồng), còn lại 70.000.000 đồng thỏa thuận giao ngay khi bà nhận được sổ đỏ. Hợp đồng được công chứng ngày 29/7/2019 tại Văn phòng Công chứng Lâm Thị Minh N. Chúng tôi đã giao tài sản cho Bà H quản lý sử dụng và bà có cho chúng tôi thuê không thu tiền cho đến khi bà làm xong thủ tục giấy tờ.

Chúng tôi không hề thỏa thuận chuyển nhượng đất với bà Lê Thị Đ, chúng tôi không hề nhận tiền của bà Đ hay bà Tăng Bội T vì mẹ con bà tự nguyện đưa trả tiền giúp chúng tôi chứ chúng tôi không hề yêu cầu. Thực chất chúng tôi chỉ được bà Lê Thị Đ cho mượn số tiền 20.000.000 đồng vào ngày 30/6/2019.

Tờ giấy hợp đồng mua bán nhà đất mà bà Đ cung cấp có nhiều chỗ chỉnh sửa và thêm dòng chữ "xem như đặt cọc", "Bên bán sai bồi thường gấp đôi, bên mua sai mất tiền cọc" nên không có giá trị, chúng tôi không có nhận số tiền 650.000.000 đồng. Đây chỉ là sự thỏa thuận, chúng tôi hoàn toàn chưa nhận số tiền 650.000.000 đồng của bà Đ.

Giá bán mà nguyên đơn nói 2.800.000.000 đồng ở đâu ra? Chúng tôi không có nhận từ bên bà số tiền này!

Biên bản thỏa thuận thi hành án này chỉ lập ghi nhận chứ không phải là hợp đồng chuyển nhượng đất theo quy định nên không có giá trị.

Hiện nay, chúng tôi đã chuyển nhượng đất cho bà Lao Chí H gần như hoàn tất, Bà H đã nộp thuế xong chỉ chờ cấp sổ. Chúng tôi đồng ý với yêu cầu độc lập của Bà H, đồng ý tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng với Bà H.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Đ, bà T thì chúng tôi không đồng ý vì chúng tôi không hề đồng ý chuyển nhượng đất cũng không thỏa thuận giá 2.800.000.000 đồng như bà Đ nói. Chúng tôi chỉ được bà trả tiền nợ bên thi hành án, tiền nợ ngân hàng và tiền mượn 20.000.000 đồng, tổng cộng là 1.454.878.424 đồng.”

Đến 8 giờ ngày 29/9/2020, anh T1 có gửi cho Tòa án Bảng ý kiến ngày 29/9/2020 do chị H nộp, có nội dung như sau: “Chúng tôi hiện không có khả năng trả một lần cho bà Lê Thị Đ số tiền 2.101.978.424đ và tiền lãi 20%/năm theo yêu cầu của bà Đ. Chúng tôi xin trả dần và không đồng ý trả tiền lãi cho bà Đ. Nếu Tòa án giải quyết buộc trả lãi thì chúng tôi xin Tòa án tính lãi theo quy định là 10%/năm (căn cứ khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự).”

Ngoài ra, anh T1 không trình bày ý kiến khác.

*Bị đơn chị Trần Thị Ngọc H trình bày:*

Chị thống nhất với anh T1 (chồng chị H) về nội dung trong Tờ tự khai (Bút lục 104) và Bảng ý kiến ngày 29/9/2020. Đồng thời, tại phiên tòa chị thừa nhận có viết giấy tay bán nhà đất cho bà Đ, chị T nhưng nội dung trong đơn là do bà Đ đọc cho chị viết. Anh T1 và chị H có ký tên vào. Ngay ngày bà Đ trả tiền ngân hàng cho vợ chồng anh chị thì vợ chồng anh chị viết giấy tay chuyển nhượng này và ký tên tại Ngân hàng S. Chị đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả cho bà Đ, chị T số tiền 2.101.978.424 đồng. Chị không đồng ý bồi thường thiệt hại như bà Đ, chị T yêu cầu, chị đồng ý bồi thường tính theo lãi suất 10%/năm từ ngày 01/7/2019 đến nay. Chị xin bà Đ, chị T cho trả dần do hiện nay hoàn cảnh kinh tế của anh chị rất khó khăn. Chị thống nhất hiện nay có chuyển nhượng cho bà Lao Chí H thửa 653, diện tích 392,9m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 8, tại Ấp L, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang cùng với các tài sản trên đất với giá thực tế là 1.170.000.000 đồng. Chị thống nhất với chứng thư thẩm định giá ngày 05/6/2019, phần đất hiện chuyển nhượng cho bà Lao Chí H có hai phòng karaoke, nhà tiếp khách mái ngói và một số công trình khác (Khu I). Chị thống nhất với các tài liệu, chứng cứ đã được Thẩm phán công bố trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa. Thống nhất các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng anh chị đang do bà Đ giữ và chị không có yêu cầu gì.

Ngoài ra, chị không trình bày ý kiến gì khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lao Chí H trình bày:*

Bà H và vợ chồng anh T1, chị H có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số 653, tờ bản đồ số 8, diện tích đo đạc là 392,9m<sup>2</sup> (tách thửa mới là 867 tờ bản đồ số 8) mục đích sử dụng là trồng cây lâu năm và 100m<sup>2</sup> đất ở, được UBND huyện G cấp giấy chứng nhận số CH02599 ngày 12/8/2014. Trên đất có 02 phòng karaoke và 01 căn chòi mái ngói, có vị trí:

Đông giáp đất Nguyễn Thị Phương Duyệt;

Tây giáp đất Lưu Minh T1;

Bắc giáp đất Lưu Minh T1;

Nam giáp đường huyện lộ.

Giá thỏa thuận chuyển nhượng đất và tài sản trên đất thực tế là 1.170.000.000 đồng và bà đã giao trước cho vợ chồng anh T1 chị H số tiền 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng), còn lại 70.000.000 đồng thỏa thuận ngay khi bà nhận

được sổ đỏ giao giao hoàn tất. Có lập biên nhận các bên ký tên đầy đủ vào ngày 29/7/2019.

Trước khi công chứng thì ông Trung có ký hợp đồng đo đạc với Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện G. Ngày đo đạc, bà cũng có mặt để chứng kiến phần diện tích mà bà nhận thì bà hoàn toàn không thấy bất kỳ ai tranh chấp gì. Vợ chồng anh T1 có sổ đỏ hợp lệ, đất được chính quyền địa phương báo là không bị kê biên.

Ngày 29/7/2019, bà và vợ chồng anh T1 chị H đến Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh N để ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên, thống nhất ghi giá trong hợp đồng là 500.000.000 đồng nhằm mục đích giảm thuế cho cả hai. Sau đó bà ủy quyền cho bà Sử Thị Phụng thay mặt bà đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục sang tên, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà. Tuy nhiên đến ngày 07/8/2019, Tòa án nhân dân huyện G đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 08/2019/QĐ-BPKCTT về việc “Cấm chuyển dịch về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” đối với thửa đất 867 (một phần của thửa 653 cũ) mà bà nhận chuyển nhượng với lý do bà Lê Thị Đ đang tranh chấp, khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện G. Sau đó bà nhận được thông báo đưa bà tham gia tố tụng với tư cách người liên quan.

Bà đã khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện G công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và vợ chồng anh Lưu Minh T1 và chị Trần Thị Ngọc H đối với một phần thửa đất số 653, tờ bản đồ số 8, diện tích đo đạc là 392,9m<sup>2</sup> (tách thửa mới là 867, tờ bản đồ số 8) mục đích sử dụng là trồng cây lâu năm và 100m<sup>2</sup> đất ở, được UBND huyện G cấp giấy chứng nhận số CH 02599 ngày 12/8/2014 cùng các tài sản gắn liền trên đất là 02 phòng karaoke và 01 căn chòi mái ngói tọa lạc tại Ấp L, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo hợp đồng công chứng ngày 29/7/2019 số 13471 quyền số 01/2019TP/CC-SCC/HĐGD của văn phòng Công chứng Lâm Thị Minh N.

Sau đó do bà Lê Thị Đ rút yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, Tòa án nhân dân huyện G hủy bỏ Biện pháp khẩn cấp tạm thời nên đại diện ủy quyền của bà có đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập ngày 29/7/2020 và không có yêu cầu gì khác.

Ngoài ra, Bà H không yêu cầu gì khác.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện G trình bày:*

Anh T1, chị H có nghĩa vụ phải thi hành án theo đơn yêu cầu chị Sử Thị Kim Quyên, bà Đàm Thị Kim Loan, bà Trần Thị Thái, Ngân hàng S (PGD Gò Công). Quá trình thi hành án, Chi cục thi hành án dân sự huyện G đã kê biên thửa đất số 653, tờ bản đồ số 8, diện tích 811,1m<sup>2</sup> (Đất ở nông thôn: 200m<sup>2</sup>, đất trồng cây hàng năm khác 611,1m<sup>2</sup>), được UBND huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02599, cấp ngày 12/8/2014 cho ông Lưu Minh T1. Ngoài ra, Chi cục còn kê

biên nhà ở và các công trình khác xây dựng trên đất. Ngày 29/3/2019, triển khai việc kê biên. Ngày 24/6/2019, các bên thỏa thuận thi hành án. Nội dung thỏa thuận: anh Lưu Minh T1 và chị Trần Thị Ngọc H chuyển nhượng một phần tài sản kê biên và các quyền sử dụng đất do anh T1 đứng tên gồm:

+ Thửa đất số 322, tờ bản đồ số 8, diện tích 347.80m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng là trồng cây lâu năm, được UBND huyện G cấp giấy chứng nhận số CH01784 ngày 18/4/2013 cho ông Lưu Minh T1.

+ Một phần đất nằm phía sau thửa đất số 322.

+ Một phần hai thửa đất số 653, tờ bản đồ số 8, diện tích 446.5m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng là trồng cây lâu năm + 100m<sup>2</sup> đất ở, được UBND huyện G cấp giấy chứng nhận số CH 02599 ngày 12/8/2014 cho ông Lưu Minh T1.

Đồng thời, chị T, bà Đ trả thay cả khoản nợ của anh T1, chị H theo đơn yêu cầu thi hành án.

Như vậy, người mua tài sản đã nộp tiền thực hiện các nghĩa vụ thi hành án thay cho anh T1, chị H, nhưng đến nay anh T1, chị H chưa thực hiện việc chuyển nhượng tài sản theo thỏa thuận nên người mua tài sản đang yêu cầu Tòa án giải quyết. Chi cục Thi hành án huyện G đề nghị Tòa án xem xét đến quyền và lợi ích hợp pháp của bên mua tài sản theo thỏa thuận.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Sử Văn D, bà Bùi Thị Thanh T* đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, công bố, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt và cũng không gửi văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu của các bên đương sự.

Bản án dân sự sơ thẩm số 251/2020/DS-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ Điều 26, 35, 39, 68, 228, 235, điểm c khoản 2 Điều 244, khoản 2 Điều 161, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 430, 500, 423, 424, 427, 288, khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự 2005; Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình 2014; Luật Nhà ở năm 2014; Luật Đất đai năm 2013; điểm c.1 khoản c mục 2.4 Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; Nghị quyết số 326/2016/NQ-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. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Đ, chị Tăng Bội T.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán nhà ở lập bằng giấy tay ngày 06/6/2019.

Buộc anh Lưu Minh T1 và chị Trần Thị Ngọc H có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Lê Thị Đ, chị Tăng Bội T số tiền 2.101.978.424 đồng (Hai tỷ một trăm lẻ một triệu chín trăm bảy mươi tám ngàn bốn trăm hai mươi bốn đồng) và số tiền bồi

thường thiệt hại là 366.801.589 đồng (Ba trăm sáu mươi sáu triệu tám trăm lẻ một ngàn năm trăm tám mươi chín đồng).

Buộc anh Lưu Minh T1 và chị Trần Thị Ngọc H có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Lê Thị Đ, chị Tăng Bội T số tiền chi phí giám định 1.900.000 đồng (Một triệu chín trăm ngàn đồng).

Thời gian trả 01 lần khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của bà Lao Chí H nếu có tranh chấp thì có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/10/2020, bị đơn Trần Thị Ngọc H và Lưu Minh T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng cho chị H và anh T1 trả dần số nợ và không tính lãi suất, do hiện nay anh chị không có khả năng trả một lần cho bà Lê Thị Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng là ông Sử Văn D không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự, các đương sự còn lại chấp hành đúng nội qui phòng xử án và thực hiện quyền, nghĩa vụ đúng pháp luật. Xét đơn kháng cáo của bị đơn là trong thời hạn luật định nên được xem xét. Anh T1 và chị H có đơn yêu cầu giảm tiền án phí nhưng không có căn cứ được quy định tại Nghị quyết 326 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội nên không được chấp nhận. Về nội dung đề nghị y án sơ thẩm.

Qua nghiên cứu toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kháng cáo của bị đơn, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Về xác định thẩm quyền và quan hệ tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán nhà ở” của Tòa án cấp sơ thẩm là phù hợp với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của anh Lưu Minh T1 và chị Trần Thị Ngọc H còn trong hạn luật định nên được chấp nhận.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của anh Lưu Minh T1 và chị Trần Thị Ngọc H, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Ngày 6/6/2019 giữa bà Đ với anh T1 và chị H có lập hợp đồng mua bán



nhà đất viết tay với nội dung được tóm tắt như sau “Vợ chồng tôi đồng ý bán cho bà Đ một căn nhà đất đang ở và một thửa đất kế bên 347m<sup>2</sup> là quán karaoke cũ của tôi diện tích ngang 9,5m<sup>2</sup> dài 47m<sup>2</sup> giáp ranh với nhà ở của tôi, nhà ở chiều dài ngắn hơn quán karaoke, tôi cắt thêm phần đất sau nhà cho liền ranh với quán karaoke, thẳng ranh qua cho vuông hai phần đất hai bên bằng. Giá bán 2 tỷ 800 triệu đồng. Hôm nay, bà Đ mẹ của Bội Tiên đưa trước 650.000.000 đồng xem như đặt cọc. Còn lại bà Đ trả ngân hàng cho tôi khoảng 850.000.000 để lấy 3 sổ QSDĐ về. Bà Đ trả tiếp tiền bên thi hành án cho tôi. Sau khi tôi làm thủ tục sang nhượng xong, ra công chứng trả thêm, để lại 300.000.000 đồng khi nhận sổ đỏ xong bà Đ trả đủ 300.000.000 đồng. Bên bán sai bồi thường gấp đôi, bên mua sai mất tiền cọc”

- Ngày 11/6/2019 chị H, anh T1 có nhận 865.000.000 đồng để trả nợ ngân hàng.

- Ngày 24/6/2019 chị H có nhận 565.508.424 đồng để trả thi hành án.

- Ngày 25/6/2019 chị H anh T1 có nhận 1.370.000 đồng để trả tiền thi hành án.

- Ngày 30/6/2019 chị H anh T1 có nhận 20.000.000 đồng.

Tổng cộng anh T1 và chị H nhận của bà Đ 2.101.878.424 đồng.

- Ngoài ra, ngày 24/6/2019 tại Chi cục Thi hành án huyện G, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án có lập biên bản thỏa thuận thi hành án, nội dung tóm tắt như sau “...Nội dung thỏa thuận của các đương sự: Ông Lưu Minh T1 và bà Trần Thị Ngọc H và các bên được thi hành án thống nhất để ông Lưu Minh T1 và bà Trần Thị Ngọc H bán một phần tài sản kê biên và các quyền sử dụng đất do ông Lưu Minh T1 đứng tên gồm: Thửa đất số 322, tờ bản đồ số 8, diện tích 347,80 loại đất trồng cây lâu năm, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01784 do UBND huyện G cấp ngày 18/4/2013; Nhà ở và các công trình xây dựng trên đất. Một phần đất đang trồng cỏ phía sau căn nhà, phía sau thửa 322. Một phần thửa đất số 653, tờ bản đồ số 8, loại đất thổ + trồng cây lâu năm (trong đó có 100 m<sup>2</sup> đất thổ cư), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02599 do UBND huyện G cấp ngày 12/8/2014. Các bên thống nhất để ông Trung, bà Hạnh đồng ý chuyển nhượng các tài sản trên cho bà Tăng Bội T. Đồng thời bà Tăng Bội T nộp trả thay các khoản nợ của ông Lưu Minh T1 và bà Trần Thị Ngọc H gồm: Trả cho Ngân hàng S chi nhánh Tiền Giang PDG Gò Công Tây với số tiền là: 865.000.000 đồng; trả các khoản nợ và chi phí phát sinh trong quá trình thi hành án của ông Trung, bà Hạnh tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện G với số tiền: 565.508.424 đồng. Bà Tăng Bội T thực hiện xong việc nộp tiền thi hành án và trả nợ ngân hàng thì ông Trung, bà Hạnh. Đồng thời yêu cầu được giải tỏa tài sản kê biên để tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật...

Phương thức thực hiện: Bà Tăng Bội T đã thực hiện xong việc nộp tiền thi hành án và trả nợ ngân hàng thì ông Trung, bà Hạnh làm thủ tục chuyển nhượng các tài sản cho bà T”

[2.2] Căn cứ vào các chứng cứ nêu trên, có căn cứ xác định anh T1 và chị H có thỏa thuận chuyển nhượng các phần đất: Thửa đất số 322, tờ bản đồ số 8, diện tích 347,80 loại đất trồng cây lâu năm, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01784 do UBND huyện G cấp ngày 18/4/2013; Nhà ở và các công trình xây dựng trên đất. Một phần đất đang trồng cỏ phía sau căn nhà, phía sau thửa 322. Một phần thửa đất số 653, tờ bản đồ số 8, loại đất thổ + trồng cây lâu năm (trong đó có 100 m<sup>2</sup> đất thổ cư), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02599 do UBND huyện G cấp ngày 12/8/2014 cho bà Đ với giá 2.800.000.000 đồng. Từ ngày 06/6/2019 đến ngày 30/6/2019 anh T1 và chị H đã nhận của bà Đ tổng cộng số tiền là 2.101.878.424 đồng nhưng sau khi nhận tiền của bà Đ, anh T1 và chị H không tiếp tục thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà Đ. Đến ngày 29/7/2019 anh T1 và chị H lại lập hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất thửa số 653, diện tích 392 m<sup>2</sup> cho Lao Chí H. Nhận thấy, lỗi dẫn tới giao dịch dân sự giữa hai bên không thực hiện được là hoàn toàn là của chị H và anh T1. Do đó anh T1 và chị H phải bồi thường thiệt hại cho bà Đ và chị T.

Đối với căn cứ tính bồi thường thiệt hại, trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, anh T1 và chị H không hợp tác nên Tòa án cấp sơ thẩm không thể tiến hành đo đạc định giá các tài sản tranh chấp được nên bà Đ và chị T căn cứ vào chứng thư thẩm định giá số 119122/CT-NOVA ngày 05/6/2019 kê biên tài sản để thi hành án các khoản nợ của anh T1 và chị Hạnh do Chi cục Thi hành án huyện G cung cấp thì giá trị một phần thửa đất số 653, tờ bản đồ số 8, diện tích đo đạc là 392,9 m<sup>2</sup> cùng các tài sản trên đất có giá trị là 946.425.355 đồng, tài sản này anh T1 và chị H đã chuyển nhượng cho Lao Chí H vào ngày 29/7/2019 với giá là 1.170.000.000 đồng, chênh lệch là 223.574.645 đồng nên bà Đ và chị T yêu cầu anh T1 và chị H phải bồi thường cho bà Đ và chị T số tiền 223.574.645 đồng là có căn cứ.

Số tiền còn lại 1.155.553.069 đồng bà Đ và chị T chỉ yêu cầu anh T1 và chị H bồi thường bằng cách trả lãi 10% từ ngày 01/7/2019 đến ngày 29/9/2020 thành tiền là 143.226.994 đồng là có căn cứ phù hợp với Điều 357 Bộ luật dân sự.

Đối với việc anh T1 và chị H xin trả nợ dần, tại phiên tòa phúc thẩm bà Đ không đồng ý.

Do đó, việc anh T1 và chị H kháng cáo là không có căn cứ pháp luật

[3] Xét đề nghị của vị đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là có cơ sở, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí: Anh T1 và chị H có đơn yêu cầu giảm tiền án phí nhưng không thuộc quy định tại Điều 13 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội nên không được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 293, khoản 1 Điều 308, Điều 313, và khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn anh Lưu Minh T1 và chị Trần Thị Ngọc H.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 251/2020/DSST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 68, 228, 235, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244, khoản 2 Điều 161, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 430, 500, 423, 424, 427, 288, khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Luật Nhà ở năm 2014; Luật Đất đai năm 2013; điểm c.1 khoản c mục 2.4 Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình; điểm c.3 khoản c mục 2.3 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

### **Xử:**

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Đ, chị Tăng Bội T.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán nhà ở lập bằng giấy tay ngày 06/6/2019.

Buộc anh Lưu Minh T1 và chị Trần Thị Ngọc H có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Lê Thị Đ, chị Tăng Bội T số tiền 2.101.978.424 đồng (Hai tỷ, một trăm lẻ một triệu, chín trăm bảy mươi tám ngàn, bốn trăm hai mươi bốn đồng) và số tiền bồi thường thiệt hại là 366.801.589 đồng (Ba trăm sáu mươi sáu triệu, tám trăm lẻ một ngàn, năm trăm tám mươi chín đồng).

Buộc anh Lưu Minh T1 và chị Trần Thị Ngọc H có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Lê Thị Đ, chị Tăng Bội T số tiền chi phí giám định 1.900.000 đồng (Một triệu chín trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

**2.** Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của bà Lao Chí H nếu có tranh chấp thì có quyền khởi kiện lại theo qui định của pháp luật.

**3.** Về án phí: Anh T1 và chị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0016799 ngày 07/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G nên xem như đã nộp xong

- Anh T1 và chị H có nghĩa vụ liên đới nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 81.413.600 đồng.

- Trả lại cho chị Tăng Bội T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 40447 ngày 05/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G.

- Trả lại cho chị Tăng Bội T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0016086 ngày 06/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G.

- Trả lại cho chị Tăng Bội T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0016683 ngày 21/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G.

- Trả lại cho bà Lao Chí H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0016006 ngày 28/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G.

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.

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

**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện G, TG;
- CCTHADS huyện G, TG;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**Nguyễn Ái Doan**