

Bản án số: 103/2022/DS-PT

Ngày: 24/5/2022

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 THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan

*Các Thẩm phán:* Bà Phan Thị Tuyết Mai

Bà Nguyễn Thị Trang Thu

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Kim Trang – Thư ký Tòa án nhân dân  
thành phố Cần Thơ.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên  
tòa:** Bà Huỳnh Hồng Phil - Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 5 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố  
Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 134/2021/TLPT- DS  
ngày 08 tháng 6 năm 2021 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử  
dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 19/2021/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2021  
của Tòa án nhân dân quận T bị nguyên đơn kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 213/2021/QĐ-PT  
ngày 23 tháng 6 năm 2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:*

Bà **Lê Thị Thu H** – sinh năm 1986; (có mặt),

Địa chỉ: Khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Đại diện ủy quyền tham gia tố tụng: Bà **Lê Thị Bảo N** – sinh năm: 1963  
(Theo văn bản ủy quyền số 1968, quyền số: 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày  
18/5/2020 của Văn phòng công chứng Triệu Tấn T chứng thực. Địa chỉ: số 810,  
khu vực Q, P. K, quận T, thành phố Cần Thơ; (vắng mặt).

Đồng thời ủy quyền cho: Ông **Nguyễn Hoài N** – sinh năm: 1979 và ông  
**Trần Văn A** – sinh năm: 1990. (Theo văn bản ủy quyền số 949, quyền số 02

TP/CC-SCC/GUQ ngày 07/7/2020 của Văn phòng công chứng H. Địa chỉ: số 383B Nguyễn Văn C, P. A, quận N, TP. Cần Thơ); Ông A có mặt, ông N vắng mặt.

*2. Bị đơn:*

2.1. Bà **Dương Thị D** – sinh năm 1974; (có mặt)

2.2. Ông **Dương Văn T** – sinh năm 1981; (có mặt)

Cùng địa chỉ: Khu vực L, phường K, quận T, thành phố Cần Thơ.

Đại diện ủy quyền của bà D: Ông Lê Huy C - sinh năm 1954; (có mặt).

Địa chỉ: 174A đường D, khu vực B, phường AT, quận B, thành phố Cần Thơ.

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

3.1 Bà **Lê Thị Bảo N** – sinh năm 1963; (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

3.2 Ông **Dương Văn H1** – sinh năm 1972; (xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Khu vực P, phường K, quận T, thành phố Cần Thơ.

3.3 Bà **Dương Thị L1** – sinh năm 1970; (xin xét xử vắng mặt)

3.4 Ông **Dương Văn H2** – sinh năm 1979; (xin xét xử vắng mặt)

3.5 Ông **Dương Tuấn K** – sinh năm 1989; (có mặt)

3.6 Ông **Lê Văn N1** – sinh năm 1973; (có mặt)

3.7 Chị **Lê Thị Cẩm T1** – sinh năm 1994; (xin xét xử vắng mặt)

3.8 Bà **Lương Mộng T2** – sinh năm 1982; (xin xét xử vắng mặt)

3.9 Anh **Dương Hoàng P** – sinh năm 2004; (xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu vực L, phường K, quận T, thành phố Cần Thơ.

3.10 Ông **Nguyễn Tấn L2** – sinh năm 1970; (bị tuyên bố mất tích).

Nơi cư trú cuối cùng trước khi biệt tích: Khu vực T, phường K, quận T, thành phố Cần Thơ.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo đơn khởi kiện và qua các bản tự khai, biên bản hòa giải, đại diện ủy quyền của bà Lê Thị Thu H là bà Lê Thị Bảo N trình bày như sau:

Ông Nguyễn Văn Th được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 330m<sup>2</sup> (loại đất ODT + CLN) tại thửa đất số 48, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại khu vực T, phường K, quận T, thành phố Cần Thơ. Vào ngày 06/9/1995 ông Th chuyển nhượng cho vợ chồng ông Dương Văn Th2 một phần

đất tại thửa 48 để làm nhà ở, chỉ làm hợp đồng bán kết quả lao động nhưng chưa thực hiện việc chuyển quyền sử dụng. Vào ngày 10/01/2006 ông Th2 có làm tờ sang nhượng nhà và đất thổ cư cho bà Lê Thị Bảo N phần diện tích đất này và tài sản trên đất với giá 90.000.000 đồng, bà N đã đưa trước 45.000.000 đồng, số tiền 45.000.000 đồng còn lại thỏa thuận khi nào di dời nhà sẽ giao đủ. Cùng thời điểm này bà N thỏa thuận với hàng thừa kế của ông Th để nhận chuyển nhượng phần diện tích còn lại của thửa đất số 48. Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, bà N để lại cho con là bà H đứng tên và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số “H”00956, được Ủy ban nhân dân huyện T nay là quận T cấp ngày 14/7/2006, năm 2019 bà Lê Thị Thu H xin cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng với diện tích đo đạc thực tế là 290,9m<sup>2</sup> (theo quyết định công nhận sự thỏa thuận của Tòa án nhân dân quận T số 49/2013/QĐST-DS ngày 26/8/2013) và được Sở Tài nguyên – Môi trường thành phố Cần Thơ cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06174 cấp ngày 13/9/2019. Nay bà H yêu cầu bà Dương Thị D, ông Dương Văn T phải di dời nhà để trả lại phần diện tích đất tranh chấp là 146m<sup>2</sup> (trong đó yêu cầu bà D trả lại 57,4m<sup>2</sup> loại đất ODT và ông T trả lại 88,6m<sup>2</sup> có 79,8m<sup>2</sup> loại đất ODT phần còn lại là CLN) thuộc một phần thửa số 48 theo bản trích đo địa chính số 113/TTKTTNMT ngày 10/9/2020 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ thực hiện để bà quản lý sử dụng.

Bị đơn bà Dương Thị D, ông Dương Văn T tại bản tự khai, biên bản hòa giải thống nhất trình bày: nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cha, mẹ bị đơn là ông Dương Văn Th2, bà Nguyễn Thị Th nhận chuyển nhượng lại của ông Nguyễn Văn Th vào năm 1995 thuộc một phần thửa đất số 48, sau khi cha mẹ chết thì bà D và ông T tiếp tục quản lý sử dụng. Các bị đơn cho rằng không biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th2 và bà N nên không đồng ý di dời nhà trả lại đất theo yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Dương Tuấn K, ông Dương Văn H2, bà Dương Thị L1, ông Dương Văn H1 trình bày tại các bản tự khai, biên bản lấy lời khai: Thống nhất nguồn gốc phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 48 là của cha, mẹ để lại và nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Th vào năm 1995. Việc ông Th2 chuyển nhượng lại phần đất tranh chấp cho bà Lê Thị Bảo N thì ông, bà không biết và cũng không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lương Mộng T2, anh Dương Hoàng P thống nhất trình bày: bà T2 và anh P là vợ và con của ông Dương Văn

T là thành viên trong hộ gia đình của ông T đều thống nhất theo ý kiến trình bày của ông T, ngoài ra không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn N1, chị Lê Thị Cẩm T1 là chồng và con của bà Dương Thị D là thành viên trong hộ gia đình của bà D đều thống nhất theo ý kiến trình bày của bà D, đồng thời không đồng ý di dời nhà trả lại đất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn L2: quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã triệu tập đến tham gia giải quyết vụ án án do ông L2 khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Thu H thì đã chuyển nhượng luôn phần diện tích đất mà cha ông đã chuyển nhượng cho ông Dương Văn Th2 vào năm 1995, trên đất có nhà bà D và ông T đang quản lý sử dụng. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án không làm việc được với ông L2 do ông đã bỏ địa phương đi từ năm 2006, không rõ ông đi đâu và Tòa án nhân dân quận T đã tuyên bố ông mất tích theo Quyết định giải quyết việc dân sự số 02/2020/QĐST-DS ngày 06/02/2020.

Tại bản án số 19/2021/DS-ST ngày 31/03/2021 Tòa án nhân dân quận T đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà Dương Thị D, ông Dương Văn T, ông Dương Tuấn K được quyền sử dụng phần diện tích đất 146m<sup>2</sup> (137,2m<sup>2</sup> đất ODT và 8,8m<sup>2</sup> đất CLN) ký hiệu A, B được ghi nhận tại bản trích đo địa chính số 113, thuộc một phần thửa số 48, tờ bản đồ số 05, hiện do bà Lê Thị Thu H đứng tên.

Buộc bà Dương Thị D, ông Dương Tuấn K, ông Dương Văn T có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà Lê Thị Thu H số tiền 90.480.000đồng (giá trị 58,8m<sup>2</sup> đất ODT và 3,8m<sup>2</sup> đất CLN theo giá thị trường).

Kiến nghị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06174 cấp ngày 13/9/2019 cho bà Lê Thị Thu H đứng tên, đất tọa lạc tại khu vực T, Phường K, quận T, thành phố Cần Thơ.

Các đương sự liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin đăng ký cấp giấy theo quy định pháp luật, chi phí phát sinh cho việc làm thủ tục cấp giấy do các đương sự tự chịu.

Vị trí, kích thước và hình thể được xác định theo bản trích đo địa chính số 113/TTKTTNMT của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ đo vẽ ngày 18/9/2020 (đính kèm bản trích đo).

Bản án trên đã bị nguyên đơn kháng cáo đề nghị xem xét lại toàn bộ vụ án và sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án đồng thời không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày, nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại giá trị quyền sử dụng đất diện tích 78,4m<sup>2</sup> ODT và 5m<sup>2</sup> CLN theo giá thị trường.

Ông T, bà D, ông K không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Trong giai đoạn phúc thẩm Chủ tọa, thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung:

Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Văn Th2 và bà Lê Thị Bảo N chưa được công chứng, chứng thực nên đã vi phạm theo quy định tại Điều 689 BLDS 2005, Điều 106, Điều 127 Luật đất đai năm 2003. Ngoài ra, tại thời điểm chuyển nhượng bà Th (vợ ông Th2) đã chết, ông Th2 cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà N chưa trả đủ tiền, chưa nhận đất sử dụng nên không công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th2 với bà N, hợp đồng bị vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định chấp nhận 50% diện tích đất (tương ứng 73m<sup>2</sup>) và 01 kỷ phần thừa kế của bà Th, ông Th2 được hưởng tương ứng 10,4m<sup>2</sup> là có chuyển cho bà N, phần di sản còn lại không công nhận cho bà N nhưng lại không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông T, bà D, ông K phải trả lại giá trị đất cho bà H là chưa phù hợp cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Do ông Th2 đã nhận 45.000.000đồng của bà N tương đương ½ giá trị chuyển nhượng, hiện nay ông Th2 đã chết, các đồng thừa kế của ông Th2 có bà D và ông T sử dụng phần đất trên nên có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà N số tiền đã nhận theo giá thị trường đối với phần giá trị tương ứng. Tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu trả giá trị 78,4m<sup>2</sup> ODT và 5m<sup>2</sup> CLN theo giá thị trường, bị

đơn cũng đồng ý trả cho nguyên đơn giá trị đất 78,4m<sup>2</sup> ODT và 5m<sup>2</sup> CLN và trả theo giá thị trường. Tuy nhiên bị đơn yêu cầu xem xét giá thị trường theo kết quả định giá năm 2020 của Tòa cấp sơ thẩm. Nguyên đơn yêu cầu căn cứ vào giá thị trường theo kết quả của Chứng thư thẩm định giá của Công ty CP thẩm định – Giám định Cửu Long. Do đó đề nghị HĐXX áp dụng mức giá trung bình của 02 kết quả này. Cụ thể, giá trung bình đất ODT là 2.708.000đồng, đất CLN 995.200đồng. Như vậy giá trị của 78,4m<sup>2</sup> ODT và 5m<sup>2</sup> CLN là :  $(78,4 \times 2.708.000) + (5 \times 995.000) = 217.283.200$ đồng

Trong giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông Th2 và bà N 02 bên đều có lỗi như nhau nên phải chịu phần thiệt hại đối với giá trị chênh lệch là như nhau. Cụ thể :  $217.283.200\text{đồng} - 45.000.000\text{đồng} = 172.283.200\text{đồng}/2 = 86.142.600\text{đồng}$ .

Như vậy, tổng số tiền mà bị đơn có trách nhiệm hoàn lại cho nguyên đơn là  $86.142.600\text{đồng} + 45.000.000\text{đồng} = 131.141.600\text{đồng}$ .

Đối với Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 290 của TAND quận T thay đổi so với phần quyết định của Bản án về diện tích loại đất ODT từ 58.8 thành 78.4m<sup>2</sup>, đất CLN từ 3,8 thành 5m<sup>2</sup>, số tiền 90.480.000đồng thành 120.600.000đồng là không đúng theo quy định về sửa chữa, bổ sung bản án, vi phạm Điều 268 BLTTDS. Nhưng xét thấy, nguyên đơn kháng cáo có yêu cầu xem xét lại toàn bộ nội dung vụ án, khi xem xét lại tại giai đoạn phúc thẩm, có thay đổi điều chỉnh số tiền theo diện tích không thuộc trường hợp vi phạm quy định.

Từ những nhận tích trên có cơ sở không chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn. Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 19/2021/DS-ST ngày 31/3/2021 của TAND quận T.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Theo đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu các bị đơn di dời nhà trả lại cho nguyên đơn phần đất có diện tích 165m<sup>2</sup> do phần đất này mẹ nguyên đơn nhận chuyển nhượng của cha bị đơn sau đó tặng lại cho nguyên đơn và nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, yêu cầu của nguyên đơn là buộc bị đơn thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng. Do đó xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, cấp sơ thẩm xác

định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp về quyền sử dụng đất” là chưa chính xác cần điều chỉnh lại.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn: Tại phiên tòa nguyên đơn có thay đổi yêu cầu kháng cáo cụ thể đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại toàn bộ vụ án và sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường.

HĐXX xét thấy, nguyên đơn khởi kiện buộc các bị đơn thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng là giao cho nguyên đơn phần đất có diện tích là 146m<sup>2</sup> (trong đó yêu cầu bà D trả lại 57,4m<sup>2</sup> loại đất ODT và ông T trả lại 88,6m<sup>2</sup> có 79,8m<sup>2</sup> loại đất ODT phần còn lại là CLN) thuộc một phần thửa số 48 theo bản trích đo địa chính số 113/TTKTTNMT ngày 10/9/2020 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ. Phần đất này nguyên đơn cho rằng đã nhận chuyển nhượng từ ông Dương Văn Th2 (cha của các bị đơn). Các bị đơn không đồng ý vì cho rằng không biết có việc chuyển nhượng cũng như hợp đồng chuyển nhượng chưa thực hiện xong. Do đó, cần xem xét là có hay không việc chuyển nhượng và tính hợp pháp của việc chuyển nhượng.

Hội đồng xét xử nhận thấy, ngày 10/01/2006 nguyên đơn ký “tờ sang nhượng nhà và đất thổ cư với ông Dương Văn Th2” tại thửa đất số 48, trong tờ sang nhượng này có các con ông Th2 ký tên. Thời điểm Tòa án thụ lý giải quyết vụ án ông Th2 đã mất, Tòa án tiến hành thu thập chứng cứ thì các con ông Th2 đều không thừa nhận có ký tên vào tờ nhượng đất này. Tại phiên tòa ngày 03/12/2020 nguyên đơn và bị đơn đều có yêu cầu Tòa án hoãn phiên tòa để đi giám định chữ ký trong tờ nhượng đất mà ông Th2 đã ký. Ngày 26/01/2021 Phòng kỹ thuật hình sự công an thành phố Cần Thơ có kết luận giám định xác định chữ ký trong tờ nhượng đất là do ông Dương Văn Th2 ký còn chữ ký của bà Dương Thị D chưa đủ cơ sở kết luận. Mặc khác theo bản sao giấy chứng tử của ông Th2 được Ủy ban nhân dân xã K (nay là phường K) xác nhận ngày 17/9/2007 ghi nhận ông Dương Văn Th2 chết vào ngày 22/6/2004 nhưng theo tờ nhượng đất lại ghi ngày 10/01/2006 vậy là ông chết trước khi ông ký vào tờ nhượng đất, tuy nhiên các con ông Th2 đều xác định ông chết vào ngày 28/12/2005 âm lịch nhằm ngày 27/01/2006 dương lịch, thời điểm này ông Th2 vẫn còn sống. Vì vậy đã có đủ cơ sở xác định ông Th2 đã đồng ý chuyển nhượng phần đất của mình cho bà N và việc mua bán đất giữa các bên là có xảy ra.

Xét tính hợp pháp của “Tờ sang nhượng nhà và đất thổ cư giữa bà Lê Thị Bảo N với ông Dương Văn Th2”.

- Thứ nhất Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th2 với bà N xác lập bằng giấy tay, không có xác nhận của chính quyền địa phương do đó đã vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 122, Điều 689 của BLDS năm 2005 và Điều 106 Luật đất đai năm 2003.

- Về chủ thể ký hợp đồng, tại thời điểm ký Tờ sang nhượng đất với bà N thì ông Th2 chỉ mới lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Th, bà Bời. Tuy hợp đồng có xác nhận của chính quyền địa phương nhưng ông Th2 chưa thực hiện việc đăng ký, sang tên cũng như chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông chưa có quyền chuyển nhượng. Ngoài ra, phần đất ông Th2 chuyển nhượng cho bà N là tài sản của ông với bà Th được xác lập trong thời kỳ hôn nhân nên là tài sản chung của vợ chồng. Tại thời điểm ông Th2 ký chuyển nhượng bà Th đã mất, do đó khi ông Th2 muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất này phải có sự đồng ý của các đồng thừa kế của bà Th, cụ thể là các con ông Th2 và bà Th. Quá trình giải quyết vụ kiện, các bị đơn và những đồng thừa kế khác của bà Th không thừa nhận có ký vào Tờ sang nhượng và cũng chưa có đủ cơ sở để chứng minh các chữ ký trong Tờ chuyển nhượng là của bị đơn. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th2 và bà N đã vi phạm về chủ thể ký kết.

- Về thực hiện hợp đồng: Căn cứ vào Tờ sang nhượng và lời nhận của nguyên đơn giá chuyển nhượng được thể hiện trong Tờ sang nhượng đất là 90.000.000đồng. Bà N chỉ mới thanh toán cho ông Th2 45.000.000đồng tương đương 50% giá trị hợp đồng và cũng chưa nhận đất. Như vậy, các bên tham gia giao dịch chuyển nhượng đều chưa thực hiện hết nghĩa vụ của mình.

Từ những nhận định trên cho thấy, “Tờ sang nhượng nhà và đất thổ cư giữa bà Lê Thị Bảo N với ông Dương Văn Th2” đã vi phạm về hình thức, chủ thể xác lập hợp đồng nên theo quy định tại Điều 134 của BLDS năm 2005 hợp đồng này là vô hiệu.

Theo quy định tại Điều 137 của BLDS 2005, khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu trao trả cho nhau những gì đã nhận. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Nguyên đơn đã giao cho ông Th2 số tiền 45.000.000đồng. Do ông Th2, bà Th đã chết; bà D, ông T, ông K hiện đang sử dụng phần đất của ông Th2, bà Th để lại và những người đồng thừa kế khác cũng thống nhất giao phần đất này lại cho bà D, ông T, ông K

được quyền sử dụng nên bà D, ông T, ông K phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền này.

Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu xác định là lỗi hỗn hợp, bởi cả bà N và ông Th2 đều có lỗi nên mỗi bên phải chịu 50% thiệt hại. Thiệt hại được xác định là giá đất chênh lệch giữa thời điểm chuyển nhượng với giá thị trường hiện tại. Tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu trả giá trị 78,4m<sup>2</sup> ODT và 5m<sup>2</sup> CLN theo giá thị trường, bị đơn cũng đồng ý trả cho nguyên đơn giá trị đất 78,4m<sup>2</sup> ODT và 5m<sup>2</sup> CLN và trả theo giá thị trường. Tuy nhiên bị đơn yêu cầu xem xét giá thị trường theo kết quả định giá năm 2020 của Tòa cấp sơ thẩm. Nguyên đơn yêu cầu căn cứ vào giá thị trường theo kết quả của Chứng thư thẩm định giá của Công ty CP thẩm định – Giám định Cửu Long. Như vậy, giữa nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất với nhau về diện tích đất phải trả là 78,4m<sup>2</sup> ODT và 5m<sup>2</sup> CLN nhưng không thống nhất về giá. Hội đồng xét xử xét thấy, tại thời điểm xét xử sơ thẩm, cấp sơ thẩm đã thành lập Hội đồng định giá và đã định giá đất theo giá thị trường, nguyên đơn thống nhất và không có khiếu nại gì đối với kết quả định giá này nên kết quả này phù hợp, tuy nhiên do giá đất có biến động theo thời gian nên đại diện Viện kiểm sát đề nghị áp dụng mức giá trung bình tại 02 thời điểm định giá để làm cơ sở tính giá trị là phù hợp. Do đó thiệt hại được tính cụ thể là giá trị của phần đất hiện tại trừ giá tại thời điểm mua bán cụ thể:  $\{(78,4 \times 2.708.000) + (5 \times 995.000)\} - 45.000.000\text{đồng} = 172.283.200\text{đồng}$ .

Như đã nhận định trên do ông Th2 và nguyên đơn đều có lỗi nên mỗi bên phải chịu 50% thiệt hại. Cụ thể:  $172.283.200\text{đồng}/2 = 86.142.600\text{đồng}$ .

Như vậy, tổng số tiền mà bị đơn phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn là  $86.142.600\text{đồng} + 45.000.000\text{đồng} = 131.142.600\text{đồng}$ .

Từ những nhận định trên cho thấy yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận một phần. Cấp sơ thẩm nhận định chấp nhận 50% diện tích đất (tương ứng 73m<sup>2</sup>) và 01 kỷ phần thừa kế của bà Th ông Th2 được hưởng tương ứng 10,4m<sup>2</sup> là có chuyển cho bà N và tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại giá trị đất là chưa phù hợp cần điều chỉnh lại.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Về chi phí định giá, thẩm định: Nguyên đơn phải chịu.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ và phù hợp với quan điểm của HĐXX nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 29 Nghị quyết 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Thu H.

2. Sửa một phần bản án sơ thẩm số 19/2021/DS-ST ngày 31/3/2021 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Cần Thơ.

2.1 Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Thị Thu H.

- Bà Dương Thị D, ông Dương Văn T, ông Dương Tuấn K được quyền sử dụng phần diện tích đất 146m<sup>2</sup> (137,2m<sup>2</sup> đất ODT và 8,8m<sup>2</sup> đất CLN) ký hiệu A, B được ghi nhận tại bản trích đo địa chính số 113, thuộc một phần thửa số 48, tờ bản đồ số 05, hiện do bà Lê Thị Thu H đứng tên.

Buộc bà Dương Thị D, ông Dương Tuấn K, ông Dương Văn T có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà Lê Thị Thu H số tiền 131.142.600đồng (giá trị 78,4m<sup>2</sup> đất ODT và 5m<sup>2</sup> đất CLN theo giá thị trường).

Kiến nghị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06174 cấp ngày 13/9/2019 cho bà Lê Thị Thu H đứng tên để điều chỉnh lại diện tích đất sau khi đã tách thửa cho bà D, ông T, ông K. Đất tọa lạc khu vực T, phường K, quận T, thành phố Cần Thơ.

Các đương sự liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin đăng ký cấp giấy theo quy định pháp luật, chi phí phát sinh cho việc làm thủ tục cấp giấy do các đương sự tự chịu.

Vị trí, kích thước và hình thể được xác định theo bản trích đo địa chính số 113/TTKTTNMT của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ đo vẽ ngày 18/9/2020 (đính kèm bản trích đo).

2.2 Về chi phí tố tụng sơ thẩm:

Bà Lê Thị Thu H phải nộp 3.750.000đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, số tiền 2.250.000đồng chi phí giám định chữ ký.

Bà Dương Thị D, ông Dương Tuấn K, ông Dương Văn T liên đới nộp 3.750.000đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, số tiền 2.250.000đồng chi phí giám định chữ ký.

Bà H đã tạm nộp trước nên bà D, ông T (Tuấn), ông K có trách nhiệm nộp trả lại cho bà H số tiền 6.000.000đồng theo quy định.

2.3 Về chi phí tố tụng phúc thẩm: Chi phí định giá tài sản 18.400.000 đồng, nguyên đơn chịu, đã nộp và chi xong.

2.4 Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Dương Thị D, ông Dương Tuấn K, ông Dương Văn T cùng liên đới chịu 6.557.130đồng. Bà Lê Thị Thu H phải nộp 300.000đồng án phí nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà đã nộp 2.887.500đồng, theo biên lai thu tiền số AB/2013/001681 ngày 16/7/2014 công nhận bà đã nộp xong và bà được nhận lại số tiền chênh lệch là 2.587.500đồng tại Chi cục thi hành án dân sự quận T.

2.5 Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Thu H được nhận lại tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000đồng theo biên lai thu số 0004042 ngày 13/4/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự quận T, thành phố Cần Thơ.

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, 7a, 7b 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:**

- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND quận T;
- Chi cục THADS quận T;
- Lưu.

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

**Nguyễn Thị Tuyết Loan**

