

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: **291/2022/DS-PT**

Ngày: 04/10/2022

“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 BẾN TRE**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Văn Phận

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Minh Đạt; Ông Nguyễn Thế Hồng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Bùi Thị Thùy Dung, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Kim Ngân – Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 10 năm 2022, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 239/2022/TLPT-DS ngày 19 tháng 8 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2022/DS-ST ngày 04 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 210/2022/QĐ-PT ngày 29 tháng 8 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 240/2022/QĐ-PT ngày 16 tháng 9 năm 2022, giữa:

**1. Nguyên đơn:** Ông Nguyễn H, sinh năm: 1978;

Trú tại: Số nhà 117B, ấp G, xã X, huyện Y, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Bà Lê C (Lê N), sinh năm: 1968;

Trú tại: Ấp S, xã E, huyện Y, tỉnh Bến Tre.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Nguyễn B – Cộng tác viên Trung tâm tư vấn pháp luật, thuộc Hội Luật gia Việt Nam, tỉnh Bến Tre.

## **2. Bị đơn:**

**2.1.** Ông Phạm L, sinh năm: 1956;

Trú tại: Số nhà 161, khu phố O, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Bến Tre.

**2.2.** Bà Trần T, sinh năm: 1954;

Trú tại: Số nhà 232, ấp R, xã K, huyện Y, tỉnh Bến Tre.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Phạm L:* Luật sư Lê A – Văn phòng luật sư A, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bến Tre.

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

**3.1.** Bà Lê C (Lê N), sinh năm: 1968;

Trú tại: Ấp S, xã E, huyện Y, tỉnh Bến Tre.

**3.2.** Ông Phan V, sinh năm: 1972;

Trú tại: Số nhà 26, khu phố O, phường V, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*(Ông Phan V ủy quyền cho bà Lê C tham gia tố tụng).*

**3.3.** Ông Huỳnh M, sinh năm: 1968;

Trú tại: Số nhà 28/1, ấp P, xã Q, huyện Y, tỉnh Bến Tre.

*(Ông M có yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt).*

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê C, ông Phan V:* Luật sư Nguyễn B – Cộng tác viên Trung tâm tư vấn pháp luật, thuộc Hội Luật gia Việt Nam, tỉnh Bến Tre.

## **4. Người kháng cáo:** Nguyên đơn ông Nguyễn H.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

### ***Theo bản án sơ thẩm;***

*Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 17/7/2015, vợ chồng ông Phạm L, bà Trần T có ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 311 (thửa mới thửa 494, 495), tờ bản đồ số 14, diện tích 5.165,5m<sup>2</sup> cho ông Nguyễn H và ông Phan V với giá 6.000.000.000 đồng.

Ngày 15/01/2016, ông L ký tiếp hợp đồng cho vay tiền với bà C, ông V. Số tiền ông L cho bà C, ông V vay là 6.400.000.000 đồng, trong đó có tiền chuyển nhượng thửa đất số 311 là 6.000.000.000 đồng, còn 400.000.000 đồng là tiền mặt; Lãi suất hai bên thỏa thuận là 0,667%/tháng; Điều kiện thực hiện hợp đồng là *Khi bên B (ông V, bà N) hoàn thiện các công trình trên đất sẽ mời Ngân hàng thẩm định và ba bên gồm: Ngân hàng, bên A (ông L, bà T), bên B (ông V,*

bà C) ký kết vay vốn. Khi Ngân hàng giao đủ số tiền 6,4 tỷ đồng cho bên A thì bên A phải giao đủ hồ sơ sang nhượng đất cho bên B. Bên cạnh đó, hợp đồng vay ngày 15/01/2016 còn có thỏa thuận đến ngày 17/7/2016 phải tắt toán hợp đồng, nếu bên nào vi phạm phải bồi thường hợp đồng, cụ thể, nếu bên A vi phạm phải bồi thường toàn bộ phí xây dựng các công trình trên đất, bên B vi phạm phải trả cho bên A số tiền 400.000.000 đồng cùng toàn bộ các công trình đã xây dựng trên đất.

Tuy nhiên, vào ngày 18/9/2015, ông L, bà T với ông H, ông V ký hợp đồng thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2015. Cùng ngày, ông L, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông H một phần thửa 311 (thửa mới 494), tờ bản đồ số 14, diện tích 4.157,5m<sup>2</sup> với giá 3.000.000.000 đồng, phương thức thanh toán do hai bên tự thỏa thuận. Ông H không trả tiền trực tiếp cho ông L, bà T mà thỏa thuận chuyển cho bà Lê C (Lê N) và ông Phan V vay theo hợp đồng ký kết ngày 15/01/2016. Sau khi ký hợp đồng, ông L, bà T đã giao thửa đất 494, tờ bản đồ số 14 cho ông H sử dụng. Trên thửa đất ông H đã tiến hành xây dựng hai dãy nhà trọ, một dãy gồm 19 căn phòng đưa vào hoạt động năm 2017 và một dãy gồm 14 phòng đang xây dựng chưa hoàn thành. Việc xây dựng và quản lý dãy nhà trọ, ông H giao cho bà C, ông V theo dõi. Ngày 26/4/2017, do có tranh chấp hợp đồng vay tiền với bà C nên ông L buộc bà C giao dãy nhà trọ và công trình ông H xây dựng, dọn ra khỏi phần đất của ông L, bà T. Bà C, ông V có khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông L, bà T. Tuy nhiên, sau khi lục lại giấy tờ, nhận thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 495, tờ bản đồ số 14 đã bị hủy bỏ và công ty Hồ bơi D đã có quyết định giải thể nên ông V, bà C đã rút lại đơn khởi kiện.

Tại thời điểm ông L lấy lại đất thửa đất số 494, trên đất có hai dãy nhà trọ với tổng vốn đầu tư là 2.513.219.000 đồng, trong đó dãy nhà trọ 19 phòng đã đưa vào hoạt động, thu nhập mỗi tháng là 20.000.000 đồng. Ông H cho rằng ông L, bà T tự ý chấm dứt hợp đồng ký ngày 18/9/2015 nên ông H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/9/2015 giữa ông H với ông L, bà T, buộc ông L, bà T trả cho ông H số tiền là 3.013.219.000 đồng, trong đó, tiền đầu tư công trình trên đất là 2.513.219.000 đồng, tiền cho thuê nhà trọ từ tháng 5/2017 đến tháng 5/2019 là 500.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông L chỉ thừa nhận số tiền thu được từ việc cho thuê các căn phòng trọ, ki-ốt từ năm 2017 đến nay là 280.000.000 đồng, ông H cũng không có chứng cứ chứng minh về số tiền thu được từ việc cho thuê nhà trọ là 500.000.000 đồng nên ông H thống nhất số tiền theo ông L đã thừa nhận.

Vì vậy, ông H yêu cầu ông L, bà T bồi hoàn cho ông tổng cộng số tiền được làm tròn là 2.793.000.000 đồng, trong đó, tiền đầu tư công trình trên đất là

2.513.000.000 đồng và tiền cho thuê nhà trọ từ tháng 5/2017 đến nay là 280.000.000 đồng.

*Theo bản tự khai, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Phạm L cũng là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần T trình bày:*

Ông bà có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà C, ông V thửa đất số 311, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã Q, huyện Y, tỉnh Bến Tre để bà C, ông V xây dựng công trình Hồ bơi D. Ông bà chỉ giao dịch mua bán đất với bà C, ông V chứ không biết ông H là ai. Sau này, khi bà C đề nghị tách thửa đất 311 thành 02 thửa 494 và 495 để thuận tiện cho việc kinh doanh của bà C, ông V, lúc đến UBND xã Q để chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông bà mới nghe bà C nói để cho em rể bà C là ông Nguyễn H đứng tên thay trong hợp đồng chuyển nhượng để thuận tiện cho việc vay vốn Ngân hàng.

Trong quá trình thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà C không trả tiền chuyển nhượng đất mà còn vay tiền của ông để đầu tư xây dựng công trình trên đất nhằm vay tiền của ngân hàng. Khi hoàn thiện công trình trên đất thì sẽ vay tiền ngân hàng trả tiền đất và tiền ông cho bà C vay tổng cộng là 6.400.000.000 đồng. Tuy nhiên hợp đồng kéo dài hơn 01 năm mà vẫn không thực hiện được, bà C đã xin ông bà hỗ trợ thêm 75.000.000 đồng và đồng ý dọn ra khỏi phần đất của ông bà. Ngoài ra, giữa hai bên cũng đồng ý hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do ông bà thấy bà C giao đủ ba bộ hợp đồng bản chính ông bà nghĩ trong đó đã đầy đủ các hợp đồng hủy hết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước đây nên sơ ý không kiểm tra lại. Tuy nhiên, bà C không có hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 494, tờ bản đồ số 14. Bản chính của hợp đồng chuyển nhượng này đã giao cho ông bà. Sau đó, bà C đến Ủy ban nhân dân xã Q yêu cầu cung cấp bản sao để khởi kiện ông bà.

Ông H không có liên quan gì trong việc chuyển nhượng đất của bà. Ông H chỉ đứng tên trong hợp đồng thay cho bà C. Điều này đã thể hiện trong đơn khởi kiện của ông V, bà C vào ngày 12/12/2018 và có xác định ông H chỉ thay mặt đứng tên trên hợp đồng. Ông bà chỉ giao dịch bán đất cho bà C, ông V chứ ông bà không liên quan gì đến việc thành lập Công ty Hồ bơi D.

Ông bà đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/2015 đã ký kết với ông Nguyễn H, không đồng ý bồi hoàn kinh phí xây dựng và tiền thuê nhà trọ trên phần đất thuộc thửa 494, tờ bản đồ số 14 vì việc chuyển nhượng được tiến hành giữa ông bà với bà C, ông V, không liên quan đến ông H, bà C vay tiền của ông để trả chi phí xây dựng và bà C đồng ý nhận tiền hỗ trợ để dọn ra khỏi phần đất.

*Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan V, bà Lê C:*

Ngày 17/7/2015, ông L, bà T có chuyển nhượng cho ông H, ông V phần đất thuộc thửa đất 311, tờ bản đồ số 14 với giá 6.000.000.000 đồng. Tuy nhiên ông L, bà T không có nhận tiền chuyển nhượng đất và giao thêm 400.000.000 đồng cho bà C, ông V, sau đó hai bên thực hiện hợp đồng vay tiền vào ngày 16/01/2016. Ông V, bà C, ông H dự định xây dựng nhà trọ và hồ bơi nhưng không đăng ký kinh doanh được nên thỏa thuận với ông L, bà T tách thửa 311, tờ bản đồ số 14 thành thửa 494, 495. Thửa 494 chuyển nhượng cho ông H, thửa 495 chuyển nhượng cho ông V, bà C. Do ông H đi làm nên giao tiền cho ông V, bà C đứng ra xây dựng, quản lý công trình. Hợp đồng ngày 15/01/2016 không thực hiện được vì ngân hàng không cho vay do chưa đủ điều kiện nhưng ông L, bà T lấy lại đất là vi phạm hợp đồng. Do đó, ông H khởi kiện yêu cầu ông L, bà T bồi hoàn tổng cộng số tiền 2.793.000.000 đồng, bà C, ông V không có ý kiến trong vụ án này.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh M trình bày:*

Ông là chủ giáp ranh thửa 494, tờ bản đồ số 14, trong quá trình xây dựng bên ông L, bà T có xây nhà lấn qua phần đất ông. Tuy nhiên ông không tranh chấp gì và có yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vụ án vắng mặt ông.

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Võ Đ trình bày:*

Ngày 18/9/2015 ông H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phạm L, bà Trần T thửa đất số 494, tờ bản đồ số 14, diện tích 4.157,5 m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại xã Q, huyện Y, tỉnh Bến Tre với giá 3.000.000.000 đồng, phương thức thanh toán do hai bên thỏa thuận, số tiền 3.000.000.000 đồng này thực tế nằm trong số tiền 6.000.000.000 đồng do bà Lê C, ông Phan V chịu trách nhiệm trả cho ông L, bà T theo hợp đồng vay tiền là 6.400.000.000 đồng ký vào ngày 15/01/2016.

Sau khi ký hợp đồng, ông L, bà T đã giao thửa đất trên cho ông H quản lý, sử dụng. Ông H tiến hành dọn dẹp, đổ cát xây lấp mặt bằng, đầu tư hai dãy nhà trọ, một dãy gồm 16 căn phòng cùng 02 ki-ô-t đã hoàn thành và cho khách thuê vào năm 2017, còn một dãy 14 căn đang xây dựng. Trong quản lý xây dựng ông H giao cho bà C, ông V trông coi, thuê mướn, mua vật liệu xây dựng và đăng ký kinh doanh, bản thân bà C sử dụng một căn nhà trọ để ở và mua bán quầy thuốc tây, vì là chị em trong gia đình nên giữa ông H với bà C, ông V không làm hợp đồng. Đến ngày 26/4/2017, do có tranh chấp hợp đồng vay giữa ông L, bà T với bà C, ông V nên ông L, bà T đã buộc bà C dọn ra khỏi phần đất, giao hai dãy nhà trọ của ông H. Hai dãy nhà trọ ông H đã đầu tư với số tiền 2.513.219.000



đồng có chứng từ kèm theo như lắp dây điện trung thế, cửa sắt nhà trọ, ông nước, ống đồng nước, đồng hồ nước, sang lắp mặt bằng.... Số tiền ông L kinh doanh nhà trọ theo ông L thừa nhận như biên bản hòa giải ngày 18/01/2022 là 280.000.000 đồng nên nguyên đơn đồng ý.

Nay nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà T với ông H và buộc vợ chồng ông L, bà T bồi hoàn số tiền đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà trọ cho ông H đã đầu tư thực tế với số tiền 2.793.000.000 đồng.

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho của đơn là Luật sư Lê A trình bày:*

Nguyên đơn ông Nguyễn H yêu cầu bị đơn ông Phạm L, bà Trần T bồi hoàn công trình kiến trúc đã đầu tư trên đất với số tiền 2.793.000.000 đồng là không có căn cứ. Yêu cầu bồi hoàn nêu trên nếu có là của ông V, bà C, tuy nhiên, bà C, ông V không yêu cầu.

Căn cứ quan trọng của vụ kiện là đơn khởi kiện ngày 12/12/2018 và hợp đồng vay tiền ngày 16/01/2016 của bà C, ông V đã khởi kiện ông L, bà T. Trong đơn khởi kiện bà C, ông V ghi ông H chỉ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đại diện đứng tên thay cho bà C trong hợp đồng. Sau đó bà C rút đơn khởi kiện, Tòa án nhân dân huyện Y đã đình chỉ vụ án nêu trên. Kể từ đó đến nay, nguyên đơn không khởi kiện tiếp. Đến ngày 18/9/2019, ông H khởi kiện yêu cầu ông L, bà T bồi hoàn công trình kiến trúc đã đầu tư xây dựng trên thửa đất 494, tờ bản đồ số 14. Tuy nhiên, tài sản trên đất là của ông V, bà C xây dựng và bà C có giấy thỏa thuận ngày 24/5/2017 nội dung bà C đồng ý giao lại toàn bộ tài sản trên đất tại thửa 494, tờ 14 cho gia đình ông L.

Do ông H chỉ khởi kiện tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi hoàn công trình kiến trúc trên đất nên ông không đi sâu vào phân tích nội dung các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ba bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như tài sản trên đất, bà C cũng đã giao lại cho ông L, bà T, sau đó, ông H không tranh chấp gì.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn H, bị đơn đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết với ông H vào ngày 18/9/2015, không chấp nhận yêu cầu bồi hoàn số tiền là 2.793.000.000 đồng theo yêu cầu của nguyên đơn.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm 29/2022/DS-ST ngày 04/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Bến Tre đã quyết định:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/2015 giữa ông Nguyễn

H với bà Trần T, ông Phạm L đối với thửa đất 494, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã Q, huyện Y, tỉnh Bến Tre.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông L, bà T trả số tiền 2.793.000.000 đồng, trong đó gồm tiền đầu tư công trình trên đất là 2.513.000.000 đồng và tiền cho thuê nhà trọ là 280.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của các đương sự, quyền yêu cầu thi hành án.

Ngày 17/5/2022, nguyên đơn ông Nguyễn H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả số tiền 2.793.000.000 đồng, trong đó gồm tiền đầu tư công trình trên đất là 2.513.000.000 đồng và tiền cho thuê nhà trọ là 280.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Bị đơn không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thống nhất với nội dung kháng cáo của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn H, buộc bị đơn trả số tiền 2.793.000.000 đồng, vì ông H không vi phạm hợp đồng. Các công trình xây dựng trên đất đều là tài sản của ông H, do ông H bỏ tiền đầu tư xây dựng, bà C và ông V chỉ là người đứng ra thay mặt ông H thuê mướn nhân công, trông coi, quản lý việc xây dựng công trình... Đối với việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/2015 giữa ông Nguyễn H với bà Trần T, ông Phạm L đối với thửa đất 494, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã Q, huyện Y, tỉnh Bến Tre, nguyên đơn đồng ý.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm, vì tại đơn khởi kiện lập ngày 12/12/2018 của bà C, ông V gửi cho Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Bến Tre để yêu cầu giải quyết, trong đó xác định ông H chỉ thay mặt bà C đứng tên trên hợp đồng, không có hùn vốn đầu tư xây dựng công trình. Về giá trị công trình trên đất, nếu bà C, ông V có tranh chấp với ông L thì được quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

Kiểm sát viên phát biểu:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm và đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm 29/2022/DS-ST ngày 04/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Bến Tre.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

**[1] Về tố tụng:**

Bị đơn bà Trần T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh M vắng mặt tại phiên tòa, có yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt. Căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà Trần T, ông Huỳnh M.

**[2] Về nội dung:**

[2.1] Đối với nội dung tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/2015 giữa ông Nguyễn H với bà Trần T, ông Phạm L đối với thửa đất 494, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã Q, huyện Y, tỉnh Bến Tre:

Phần này các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên phát sinh hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định tại khoản 2 Điều 282 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[2.2] Xét kháng cáo của nguyên đơn về việc yêu cầu bồi hoàn giá trị công trình trên đất và thu nhập từ việc cho thuê công trình trên đất, thấy rằng:

Ông H yêu cầu ông L, bà T trả cho ông số tiền đầu tư hai dãy nhà trọ là 2.513.219.000 đồng (gồm các chi phí: thuê dọn sang lắp mặt bằng, thuê xây dựng dãy nhà trọ 19 căn, lắp đặt đường dây điện trung thế và hệ thống điện nhà trọ, cửa sắt, lắp đặt hồ nước, ống nước) cùng với khoản tiền cho thuê 19 căn nhà trọ từ tháng 05/2017 đến tháng 05/2019 là 500.000.000 đồng. Tổng cộng là 3.013.219.000 đồng.

Đối với số tiền cho thuê nhà trọ là 500.000.000 đồng, do nguyên đơn không có tài liệu, chứng cứ chứng minh nên nguyên đơn thông nhất theo số tiền mà bên ông L đã thừa nhận là 280.000.000 đồng.

Như vậy, tổng cộng số tiền mà ông H yêu cầu ông L, bà T trả cho ông được làm tròn là 2.793.000.000 đồng.



Qua xem xét, thẩm định tại chỗ của cấp sơ thẩm, hiện trạng tài sản trên phần đất thửa 494, tờ bản đồ số 14 gồm một dãy nhà trọ xây dựng vào năm 2016, một dãy nhà mới xây dựng xong phần móng. Các bên đương sự đều thừa nhận bà C, ông V là người đứng ra thuê mướn nhân công, mua vật liệu xây dựng và quản lý nhà trọ đến khi dọn ra khỏi phần đất này vào năm 2017.

Xét nguồn tiền xây dựng các công trình trên thửa đất số 494, tờ bản đồ số 14: Ông L cho rằng các công trình này là do ông V, bà C đầu tư, xây dựng từ nguồn tiền vay của ông L, bà T, vì vậy, ông L, bà T không đồng ý bồi hoàn giá trị công trình cho ông H. Trong khi đó, ông H cho rằng ông là người bỏ tiền ra xây dựng các công trình kiến trúc trên thửa đất số 494, tờ bản đồ số 14 nhưng do ông bận đi làm nên đã đưa tiền nhờ bà C, ông V đứng ra xây dựng và quản lý thay cho ông.

Thấy rằng, thực tế, ông L và bà T là người đang trực tiếp quản lý và thu lợi từ các công trình này. Tuy nhiên, về nguồn tiền đầu tư xây dựng các công trình trên đất là theo sự trình bày đơn phương của các bên và có mâu thuẫn với nhau nhưng không bên nào xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ và hợp pháp.

Ngoài ra, theo lời trình bày tại đơn khởi kiện ngày 12/12/2018 của bà C và ông V xác định ông H chỉ là người đứng tên thay cho bà C trên hợp đồng. Điều này phù hợp với lời trình bày của phía bị đơn. Do đó, tài sản trên đất là thuộc sở hữu của bà C, ông V, ông H hoặc của cả ba người. Tuy nhiên, vấn đề này, bà C, ông V, ông H không tranh chấp, không yêu cầu cấp sơ thẩm giải quyết nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Ông H khởi kiện nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh tài sản trên đất là của ông H, do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông H về việc buộc ông L, bà T phải bồi hoàn giá trị các công trình xây dựng cho ông.

Trường hợp giữa bà C, ông V với ông L, bà T có tranh chấp về tài sản trên thửa đất số 494, tờ bản đồ số 14 thì sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

Từ những nhận định và căn cứ trên, xét kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở nên không chấp nhận; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm 29/2022/DS-ST ngày 04/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Bến Tre.

[3] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn H về việc tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất,

không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn H về việc tuyên buộc bị đơn phải trả giá trị công trình kiến trúc trên đất tổng cộng là 2.793.000.000 đồng, tuy nhiên lại buộc ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng là không phù hợp. Do đó, cần điều chỉnh lại, theo đó, ông Nguyễn H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông Nguyễn H phải chịu 87.860.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 22.511.000 đồng. Ông Nguyễn H còn phải nộp tiếp số tiền là 65.349.000 đồng.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo không được chấp nhận nên các ông Nguyễn H phải chịu 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148, Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm 29/2022/DS-ST ngày 04/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Bến Tre.

Cụ thể tuyên:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1, khoản 7 Điều 95 Luật Đất đai; các điều 127, 137, 405, 692, 697, 698 Bộ luật Dân sự năm 2005. 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:

**1.** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn H đối với bị đơn ông Phạm L, bà Trần T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, cụ thể:

Tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/2015 được giao kết giữa ông Nguyễn H với bà Trần T, ông Phạm L đối với thửa đất thuộc thửa 494, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại xã Q, huyện Y, tỉnh Bến Tre.

**2.** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn H về việc yêu cầu bà Trần T, ông Phạm L trả số tiền là 2.793.000.000 (Hai tỷ chín trăm ba mươi triệu) đồng, trong đó gồm tiền đầu tư công trình trên đất là

2.513.000.000 (Hai tỷ năm trăm mười ba triệu) đồng và tiền cho thuê nhà trọ là 280.000.000 (Hai trăm tám mươi triệu) đồng.

**3. Chi phí tố tụng:**

Ông Nguyễn H phải chịu 15.930.000 (Mười lăm triệu chín trăm ba mươi nghìn) đồng và đã nộp xong.

**4. Án phí dân sự sơ thẩm:**

Ông Nguyễn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 87.860.000 (Tám mươi bảy triệu tám trăm sáu mươi nghìn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 22.511.000 (Hai mươi hai triệu năm trăm mười một nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007107 ngày 27/9/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Y, tỉnh Bến Tre. Ông Nguyễn H còn phải nộp tiếp số tiền là 65.349.000 (Sáu mươi lăm triệu ba trăm bốn mươi chín nghìn) đồng.

**5. Án phí dân sự phúc thẩm:**

Ông Nguyễn H phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006476 ngày 17/5/2022 của Chi cục Thi hành án huyện Y, tỉnh Bến Tre. Ông Nguyễn H đã nộp đủ án phí.

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

**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Y;
- Chi cục THADS huyện Y;
- Các đương sự (theo nơi cư trú);
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VP, P. KTNV&THA.

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

**Lê Văn Phận**