

Bản án số: 215/2021/DS-PT  
Ngày 16 - 11 - 2021  
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 Phạm Kim Cua

*Các Thẩm phán:* Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Bà Hồ Thị Thanh Thuý

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Triệu Anh Thư - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:** Bà Đặng Thị Phương Kha - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 125/2021/TLPT-DS ngày 13 tháng 8 năm 2021 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 89/2021/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 167/2021/QĐPT-DS ngày 21 tháng 9 năm 2021, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Võ Văn Phúc A, sinh năm 1968;

Địa chỉ: ấp B, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

**Người đại diện theo ủy quyền của ông A:** Anh Nguyễn Thanh H, sinh năm 1993 (có mặt);

Địa chỉ: ấp C, xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre.

**- Bị đơn:** Bà Bùi Thị N, sinh năm 1953 (có mặt);

Địa chỉ: ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

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

1. Bà Bùi Thị Thúy L, sinh năm 1962 (có mặt);

Địa chỉ: ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

2. Anh Nguyễn Xuân T, sinh năm 1985 (xin vắng);

Địa chỉ: ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Võ Văn Phúc A.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo nội dung bản án sơ thẩm,*

*Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn ông Võ Văn Phúc A và người đại diện theo ủy quyền là anh Nguyễn Thanh H trình bày:*

Vào ngày 30/10/2020, ông A có nhận chuyển nhượng của bà Bùi Thị N phần đất có diện tích 464,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 563, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre do bà N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Giữa ông A và bà N có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định và hợp đồng này được Ủy ban nhân dân (UBND) xã V chứng thực vào ngày 30/10/2020. Sau khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A với bà N được UBND xã V chứng thực, ông A đã làm thủ tục sang tên và ngày 18/11/2020 ông A được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Vào thời điểm trước khi ký hợp đồng tại UBND xã V là ông A giao tiền cho bà N, bà N đòi ông A giao tiền để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gốc rồi lập tức ký hợp đồng chuyển nhượng tại xã luôn, việc giao tiền không có văn bản riêng. Vào thời điểm ông A nhận chuyển nhượng thì có đến xem đất thấy chỉ có bà N sinh sống trên đất, còn bà L và ông T thì bà N cho biết chỉ tới lui thăm chứ không ở trên đất. Ông A đồng ý mua đất là do giấy chứng nhận chỉ có cá nhân bà N đứng tên và thời điểm bà N kêu bán đất cần tiền gấp nên kêu giá thấp để bán liền, phần đất này có giá thấp một phần là do không có đường đi vào đất, muốn đi vào thửa đất phải hỏi mua lối đi của người khác.

Khi ông A và bà N thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng thửa đất số 563, do trên thửa đất có một căn nhà diện tích khoảng 40m<sup>2</sup> (nền trảng xi măng, cột bê tông, vách xây gạch, máy tole) và một ngôi mộ của mẹ bà N, nên giữa ông A và bà N có thỏa thuận sau khi việc chuyển nhượng đất hoàn tất thì bà N phải di dời căn nhà cấp 4 và ngôi mộ ra khỏi thửa đất để giao đất cho ông A sử dụng, việc thỏa thuận có ghi trong khoản 1 Điều 3 của hợp đồng. Tuy nhiên, sau khi ông A được cấp giấy chứng nhận và yêu cầu bà N giao đất thì bà N nói ông A phải để cho bà N được ở trên đất thêm 02 năm nữa thì bà N mới di dời đi được, ông A không đồng ý nên hai bên tranh chấp.

Nay ông A yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu bà N tiếp tục thực hợp đồng, buộc bà Bùi Thị N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân T và bà Bùi Thị Thúy L phải giao thửa đất số 563, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre cho ông A sử dụng.

Đối với ngôi mộ trên đất nguyên đơn đồng ý giữ nguyên hiện trạng, còn trường hợp khi nào bị đơn muốn di dời thì nguyên đơn đồng ý cho di dời. Đối với

ngôi nhà thì nguyên đơn đồng ý hỗ trợ chi phí di dời là 5.000.000 đồng, nếu trường hợp nhà không di được thì nguyên đơn đồng ý hỗ trợ chi phí cho bị đơn theo định giá của Hội đồng định giá. Đối với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản ngày 02/02/2021 nguyên đơn đồng ý.

*Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà sơ thẩm, bị đơn bà Bùi Thị N trình bày:*

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, do giữa bà và ông A không có hợp đồng chuyển nhượng nào mà bà chỉ có vay tiền của bà Lê Thị Thu H, cụ thể: Vào ngày 02/9/2020, bà Lê Thị Thu H cho bà vay số tiền 50.000.000 đồng, hai bên có làm Tờ giấy mượn tiền ngày 02/9/2020, đến ngày 30/10/2020 bà H cho bà vay tiếp 50.000.000 đồng. Cũng vào ngày 30/10/2020 bà có đến UBND xã V ký giấy tờ cầm cố, thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 563, tờ bản đồ 10. Bà ký hợp đồng là để cầm cố, thế chấp quyền sử dụng đất, có mặt cán bộ tư pháp xã là ông T1 kêu bà ký tên chứ hoàn toàn không biết là bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông A, còn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gốc của bà thì bà đã đưa cho bà H giữ lúc vay tiền, bà không có nhận 100.000.000 đồng của ông A.

Thửa đất số 563 là do cha mẹ ruột cho bà, là tài sản riêng của bà. Về ngôi nhà trên đất, trước đây có ngôi nhà trên đất nhưng là nhà vách cây, lợp lá, nền đất; đến năm 2011 bà L (em bà) đứng ra xây lại ngôi nhà (phần khu nhà chính, 01 tầng) như hiện nay để bà và bà L cùng nhau sinh sống, vào năm 2011 xây nhà giá khoảng trên 30.000.000 đồng, trong 30.000.000 đồng xây nhà thì trong đó có khoảng 10.000.000 đồng là của bà.

Về việc ký thế chấp đất cho bà H thì bà có nói cho bà L, anh T biết và bà L, anh T không có ý kiến gì, đồng ý cho bà thế chấp vì bà chỉ thế chấp trong thời hạn 01 năm chuộc lại. Còn về hợp đồng vay tiền giữa bà với bà H là thời hạn 01 năm, sau 01 năm bà sẽ trả đủ 100.000.000 đồng cho bà H để bà H trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà.

Đối với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản ngày 02/02/2021 bà không có ý kiến.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Thúy L trình bày:*

Việc chuyển nhượng đất giữa ông A với bà N thì ông A không có thông báo gì với bà, không có thỏa thuận gì về việc giao nhà với bà. Trước đó bà N có nói với bà về việc bà N có ký tên thế chấp thửa đất và tài sản trên đất cho bà H, lúc này bà thấy bà N cần tiền nên thế chấp tài sản để vay tiền thì bà đồng ý cho bà N thế chấp.

Bà sinh sống cùng bà N trên phần đất này từ trước đến nay, trước đây có ngôi nhà nhưng là nhà vách cây, lợp lá, nền đất; đến năm 2011 bà xây lại nhà (phần khu nhà chính, 01 tầng) như hiện nay để bà và bà N cùng sinh sống, vào năm 2011 bà cùng bà N xây nhà giá trị khoảng trên 30.000.000 đồng (không nhớ chính xác giá); trong 30.000.000 đồng xây nhà thì trong đó có khoảng 10.000.000 đồng là của bà

N, còn phần nhà phụ, sân nước là do bà N mới xây năm 2020. Nay ông A buộc bà đi dời nhà thì bà không đồng ý.

Đối với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản ngày 02/02/2021 bà không ý kiến.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Xuân T trình bày:*

Anh là con của bà N, sinh sống cùng bà N trên đất từ trước đến nay, trên đất có công sức đóng góp của anh nên anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Người làm chứng cho ông Võ Văn Phúc A tại Tòa án cấp sơ thẩm là bà Lê Thị Thu H trình bày:*

Vào ngày 02/9/2020, bà có cho bà N vay số tiền 50.000.000 đồng, hai bên có làm Tờ giấy mượn tiền ngày 02/9/2020, bà N có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 563 cho bà để làm tin, đến ngày 08/9/2020 bà N đến mượn lại sổ gốc để đi làm giấy tờ nên bà cho bà N mượn lại, bà N có viết giấy tờ mượn lại sổ và 07 ngày trả lại sổ cho bà, bà N có nói nếu trong ngày không làm kịp thì 10 ngày, bà cũng đồng ý. Đúng 10 ngày sau bà N đưa sổ lại cho bà, sau đó vào ngày 30/10/2020 bà N kêu bà đến UBND xã V trả lại cho bà 50.000.000 đồng tiền gốc và 1.500.000 đồng tiền lãi rồi bà trả lại sổ đỏ gốc cho bà N ngay trong ngày 30/10/2020 tại UBND xã V. Bà có chứng kiến việc hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không có chứng kiến việc giao nhận tiền.

Việc cho vay tiền giữa bà và bà N đã xong, hiện nay bà N không còn thiếu tiền bà, về việc chuyển nhượng đất giữa bà N với ông A thì không liên quan gì đến bà.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện C đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 89/2022/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre, quyết định:

Căn cứ các Điều 131, 408, 500, 501, 502, 503, 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 26, 147, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự, các Điều 167, 188 và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; các điều 12, 26, 27 của Nghị quyết 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn Phúc A đối với bà Bùi Thị N, bà Bùi Thị Thúy L, ông Nguyễn Xuân T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn Phúc A với bà Bùi Thị N được UBND xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre chứng thực ngày 30/10/2020 đối với phần đất có diện tích 464,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 563, tờ bản đồ số 10, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

Bà Bùi Thị N có quyền và nghĩa vụ đăng ký kê khai đứng tên quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 464,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 563, tờ bản đồ số 10, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre theo quy định.

Đất có tứ cận như sau: Bắc giáp thửa 542; Nam giáp thửa 543; Đông giáp thửa 564; Tây giáp thửa 54 (có họa đồ kèm theo).

2. Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 777926 (số vào sổ CS 10079) cấp cho ông Võ Văn Phúc A ngày 18/11/2020 đối với phần đất có diện tích 464,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 563, tờ bản đồ số 10, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 08/7/2021, nguyên đơn ông Võ Văn Phúc A kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan di dời nhà, giao lại phần đất đã chuyển nhượng cho nguyên đơn, với lý do: Phần đất thuộc thửa số 563, tờ bản đồ số 10, diện tích 464,5m<sup>2</sup> do nguyên đơn nhận chuyển nhượng hợp pháp từ bị đơn và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 18/11/2020.

*Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre:*

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng 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 khoản 1 Điều 308 Bộ luật dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng của các bên đương sự, xét kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.*

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Nguyên đơn ông Võ Văn Phúc A yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn bà Bùi Thị N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2020, buộc bà N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Thuý L, anh Nguyễn Xuân T phải giao thửa đất số 563, tờ bản đồ số 10, diện tích 465,5m<sup>2</sup>, tọa lạc xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre cho ông A quản lý, sử dụng, nguyên đơn đồng ý giữ nguyên hiện trạng trên đất đến khi nào bị đơn muốn di dời thì nguyên đơn hỗ trợ cho di dời. Bị đơn bà Bùi Thị N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, với lý do giữa bà và ông A không có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà chỉ có vay của bà Lê Thị Thu H số tiền 100.000.000 đồng, thực tế bà chỉ có nhận của bà H 50.000.000 đồng, sau đó bà H

kêu bà ra UBND xã V để làm hợp đồng thế chấp để bà H đưa thêm cho bà 50.000.000 đồng nhưng bà H không có đưa cho bà số tiền này, do đó bà chỉ đồng ý trả cho bà H số tiền vay là 50.000.000 đồng, không đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với ông A vì bà không có giao kết gì với ông A, việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2020 với ông A là không đúng sự thật, lý do ông A có đứng tên trong hợp đồng là do lúc bà và bà H đến UBND xã để ký hợp đồng thế chấp thì chứng minh nhân dân của bà H hết thời hạn nên UBND xã không thể công chứng hợp đồng nên bà H thỏa thuận với bà là để cho ông A đứng tên.

[2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2020 giữa ông Võ Văn Phúc A và bà Bùi Thị N:

Theo nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2020 thì bà Bùi Thị N (bên A) chuyển nhượng cho ông Võ Văn Phúc A (bên B) quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09764 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 21/8/2020 đối với thửa đất số 563, tờ bản đồ số 10, diện tích 464,5m<sup>2</sup> xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre, giá chuyển nhượng là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng, phương thức thanh toán bằng tiền mặt. Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất nêu trên và các giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B vào thời điểm hợp đồng được UBND xã chứng thực hợp lệ. Trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, ngày 18/11/2020 ông Võ Văn Phúc A được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 777926, sổ vào sổ cấp GCN: CS10079.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và ông A được UBND xã V chứng thực theo quy định, chữ ký và chữ viết trong hợp đồng là của bà N và ông A ký ra và viết ra. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông A cho rằng, ông đã thanh toán đủ số tiền 100.000.000 đồng cho bà N, còn bà N cho rằng bà không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông A nên không có nhận tiền của ông A và cũng không có ký hợp đồng với ông A mà chỉ ký hợp đồng thế chấp để vay số tiền 100.000.000 đồng của bà Lê Thị Thu H.

Căn cứ kết quả xác minh ngày 21/10/2021 của TAND tỉnh Bến Tre tại UBND xã V và tại nhà ông Nguyễn Thanh Sơn, nguyên Trưởng ấp V, xã V thể hiện: Ông A trước đây có vợ và đã ly hôn vào năm 2013, hiện tại ông A không có đăng ký kết hôn tại UBND xã. Vào khoảng năm 2015 ông A và bà H có thuê địa điểm để tổ chức đám cưới tại nhà ông Nguyễn Thanh Sơn, hiện tại ông A và bà H chung sống với nhau như vợ chồng và làm nghề buôn bán sơ dừa. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2020 từ bà N sang cho ông A, thực tế khi đến UBND xã để chứng thực hợp đồng thì bà N làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà H, nhưng khi UBND xã kiểm tra phát hiện chứng minh nhân dân của bà H đã hết thời hạn hay có sai sót gì đó nên UBND xã không chứng thực được, do đó bà N và bà H thỏa thuận thống nhất là bà N làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho ông A, UBND xã kiểm tra thỏa thuận của hai bên là đúng nên mới chứng thực hợp đồng này. UBND xã chỉ thực hiện chứng thực hợp đồng, còn việc bà N và ông A có giao nhận tiền hay không thì UBND xã không có chứng

kiến...Khi UBND xã chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà N sang cho ông A thì UBND xã đã giải thích rất cụ thể cho bà N, ông A hiểu rõ về mặt pháp lý của hợp đồng, quyền và nghĩa vụ của các bên, hậu quả của việc ký kết hợp đồng, đồng thời UBND xã giao hợp đồng cho hai bên tự đọc rồi mới ký tên. Đối với ngôi nhà trên đất thì UBND xã không biết bà L có xây dựng hay không, nhưng hiện tại thì bà L và bà N đang chung sống trên ngôi nhà này.

Từ đó cho thấy, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và ông A đã được UBND xã V chứng thực ngày 30/10/2020 về hình thức và nội dung hợp đồng là đúng quy định của pháp luật, tuy nhiên hợp đồng chuyển nhượng này được xác lập có dấu hiệu xuất phát từ một giao dịch dân sự khác giữa bà Lê Thị Thu H với bà Bùi Thị N. Qua xác minh tại UBND xã V và tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Bùi Thị Loan trình bày, giữa ông A và bà H có mối quan hệ chung sống như vợ chồng, nên cần thiết phải đưa bà Lê Thị Thu H vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ mối quan hệ của ông A và bà H, nguồn tiền từ giao dịch dân sự của bà H và bà N chuyển sang giao dịch dân sự khác là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A và bà N để giải quyết toàn diện vụ án.

[3] Do Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Lê Thị Thu H vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà N cho rằng bà chỉ có vay tiền của bà H và thế chấp quyền sử dụng đất cho bà H nên chỉ đồng ý trả cho bà H số tiền 50.000.000 đồng, trong khi đó tại cấp sơ thẩm bà N trình bày vay của bà H số tiền 100.000.000 đồng, nội dung này cũng cần thiết cho các bên đối chất để làm rõ số tiền mà các bên thực hiện giao nhận với nhau, nếu có căn cứ chứng minh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà N với ông A xuất phát từ một giao dịch dân sự khác đã được thực hiện thì phải giải quyết toàn diện vụ án, nên cần phải hủy án sơ thẩm để giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện C giải quyết lại theo thủ tục chung.

[4] Do bản án bị hủy nên không xét kháng cáo của nguyên đơn, nguyên đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

[5] Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa chưa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự,

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 89/2021/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre.

Giao toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C giải quyết lại theo thủ tục chung.

Hoàn lại cho ông Võ Văn Phúc A số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 00008713 ngày 09/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

**Phạm Kim Cúa**