

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **114/2021/DS-PT**

Ngày: 31-12-2021

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 ĐỒNG NAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Hoàng Thị Thu Minh.

*Các Thẩm phán:* Bà Đinh Thị Kiều Lương.

Bà Nguyễn Thị Lệ Trang.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Quốc Bình - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:**  
Ông Phan Quốc Phong - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 12 năm 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 49/2021/DS-PT ngày 10/3/2021 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2020/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 63/2021/QĐ-PT ngày 23/4/2021; Thông báo mở lại phiên tòa số 628/TB-TA ngày 10/11/2021 và Thông báo dời ngày xét xử số 663/TB-TA ngày 30/11/2021 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Chị Phạm Thị Thanh M, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Số nhà A, Tổ A1, Ấp A2, xã Phú Đ, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

**- Bị đơn:** Bà Huỳnh Thị L (Tên gọi khác: Sáu L), sinh năm 1936.

Địa chỉ: Ấp 2, xã Phú Đ, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Chị Tô Thị Thanh P, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Số nhà B, đường Đinh Tiên H, Phường B1, quận Bình TH1, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo văn bản ủy quyền ngày 04/10/2019).

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Chị Tô Thị Thanh P, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Số nhà B, đường Đinh Tiên H, Phường B1, quận Bình TH1, thành phố Hồ Chí Minh.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L:

+ Luật sư Lương Văn T - Công ty Luật Đại Pháp Việt, thuộc đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh.

+ Ông Đặng Bửu T1 - Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý tỉnh Đồng Nai.

**Người kháng cáo:** Bị đơn bà Huỳnh Thị L.

(Chị M, chị P, bà L, ông T, ông T1 có mặt)

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo bản án sơ thẩm:*

*\* Tại đơn khởi kiện đề ngày 09/9/2019, đơn thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 27/10/2020 và lời khai trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, tại phiên tòa nguyên đơn chị Phạm Thị Thanh M trình bày:*

Chị Phạm Thị Thanh M và bà Huỳnh Thị L có quen biết là người cùng xã Phú Đông. Bà L có vay tiền, nợ nhiều người nên bà L có nhu cầu chuyển nhượng một phần diện tích thửa đất 212, tờ 2 xã Phú Đông để lấy tiền sử dụng, nên chị M và bà L có thỏa T theo “Giấy chuyển nhượng đất” đề ngày 06/6/2018 với nội dung: Khi ký kết hợp đồng thì chỉ ghi tứ cận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà L được cấp giấy và do chính bà chỉ dẫn, còn diện tích thì không đo đạc cụ thể ngay thời điểm viết giấy theo hợp đồng nên chưa lại chỗ trống để sau này bổ sung sau. Tuy nhiên, thực tế bà L đã xây dựng nhà trên phần đất của bà L, phần diện tích đất bán cho chị M (không có phần đã xây dựng nhà) là giáp nhà bà L (sát vách nhà đã xây dựng phía bên trái thửa đất và giáp đường bên hông) và giáp đường hai bên (bên hông và phía trước), giáp đất bà Thu Ba phía sau, gọi kiểu mua bán của người dân là “bán mảo”, chỉ cần biết là sát nhà

bà L đo ra đường dài hết đất (khoảng 44,64m, tuy nhiên theo giấy chứng nhận bà L được cấp là 44,46m mới đúng vì chị M ghi nhầm) nên chị thấy đã có tứ cận cụ thể vì vậy đồng ý nhận chuyển nhượng; có người làm chứng là Nguyễn Thị Tiết H1 và Trần Thị Ngọc T3.

Sau khi chị Tô Thị Thanh P (con ruột bà L) có đến trả tiền đối với khoản vay khác mà bà L nợ của chị M (thay cho bà L) thì chị P có chụp hình lại “Giấy chuyển nhượng đất” đề ngày 06/6/2018 (khi đó chưa có viết số mét chiều ngang và diện tích, đã viết chiều dài là 44,64m và tứ cận thuộc một phần thửa đất số 212, tờ số 02 xã Phú Đ). Sau đó chị M có viết thêm trực tiếp trước mặt chị P số mét chiều ngang và diện tích vào vì trước đó mấy ngày chị M có trực tiếp đo tại phần đất mà bà L đã chuyển nhượng cho chị M theo tứ cận đã thỏa T, chị P đồng ý và không có ý kiến gì. Thời điểm chị M tự đo đạc thì không ai chứng kiến, bà L cũng không có nhà. Chị M thừa nhận Tòa án thu thập tại bản chụp hình “Giấy chuyển nhượng đất” đề ngày 06/6/2018, phía sau có chữ ký xác nhận của người đại diện theo ủy quyền của bà L là ông Mai Văn B1 do bà L cung cấp cho Tòa án ngày 15/8/2019 (Theo văn bản ủy quyền ngày 05/8/2019; tại vụ án thụ lý số 195/TB-TLVA ngày 09/8/2019 và được giải quyết theo Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 79/2019/QĐST-DS ngày 22/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú) thì hình ảnh này với nội dung hợp đồng là đúng với chị M đã trình bày, đây là hình ảnh chị P chụp ngay trước khi chị M điền thêm vào.

Các bên có thỏa thuận “trong thời gian chờ tách thửa cho bà M nếu có tranh chấp diện tích đất trên thì tôi sẽ trả lại gấp 05 lần số tiền bà M đã trả cho tôi (100.000.000đ – Một trăm triệu đồng)” nhưng thực tế đất không có ai tranh chấp mà do chứng minh nhân dân của bà L hết hạn và chị được biết do diện tích đất chuyển nhượng chưa đủ diện tích tối thiểu nên không tách thửa được, vì vậy thủ tục tách thửa sang tên không thực hiện được. Vì vậy, đến ngày 06/7/2019 chị P đã trả tiền cho chị M thay bà L thì chị M đồng ý trả lại “sổ hồng” (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L) cho chị P.

Chị M nhiều lần đề nghị thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy chuyển nhượng đất” đề ngày 06/6/2018 nhưng phía bà L không thực hiện mà bà còn tiến hành tặng cho toàn bộ thửa đất cho chị P, khi chị M trao đổi thì bà L, chị P vẫn không đồng ý mà còn nói lời khó nghe nên chị yêu cầu khởi kiện và thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau:

+ Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy chuyển nhượng đất” đề ngày 06/6/2018 giữa chị Phạm Thị Thanh M và bà Huỳnh Thị Lvô hiệu.

+ Yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Bà L phải trả lại cho chị M số tiền chuyển nhượng đã nhận là 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng). Bà L phải bồi thường thiệt hại  $\frac{1}{2}$  (Một phần hai) (tương ứng lỗi mỗi bên là 50% dẫn đến hậu quả của hợp đồng vô hiệu) khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất (giá trị do các bên thỏa T so với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm tiến hành thẩm định giá) cho chị M là  $(653.694.000đ - 20.000.000đ)/2 = 316.847.000đ$  (Ba trăm mười sáu triệu tám trăm bốn mươi bảy nghìn đồng). Tổng cộng số tiền trả lại và bồi thường là  $316.847.000đ + 20.000.000đ = 336.847.000đ$  (Ba trăm ba mươi sáu triệu tám trăm bốn mươi bảy nghìn đồng).

Chị M không bổ sung, thay đổi, rút yêu cầu khởi kiện. Ngoài ra chị M không có yêu cầu nào khác.

Chị M đồng ý theo diện tích đo đạc thực tế được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,6,1) có diện tích là 403m<sup>2</sup> theo Trích lục và đo chỉnh lý khu đất bản đồ địa chính số 310/2020 ngày 14/5/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Tân Phú, vì khi chuyển nhượng không đo đạc nên chỉ nói khoảng cách và mốc giới, tứ cận các bên. Việc tứ cận có sự thay đổi về độ dài và thay đổi diện tích (khi khởi kiện thì chị M ước tính diện tích khoảng 424m<sup>2</sup>, còn kết quả đo thực tế diện tích là 403m<sup>2</sup>) thì chị M đồng ý thay đổi yêu cầu khởi kiện theo diện tích này vì diện tích đất giảm đi không ảnh hưởng đến quyền, nghĩa vụ của các đương sự trong vụ án vì hoàn toàn khách quan, đúng hiện trạng phần đất các bên đã chuyển nhượng.

Đối với tài sản và giá trị tài sản theo Chứng thư thẩm định giá số 2693/TĐG-CT ngày 17/9/2020 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai thì chị đồng ý và đề nghị Tòa án tuyên bà L phải hoàn trả lại theo quy định của pháp luật.

Đối với Kết luận giám định số 4641/C09B ngày 20/10/2020, số 4641/1-C09B ngày 14/9/2020 và số 4641/2-C09B ngày 15/9/2020 của Phân Viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh thì chị đồng ý là đúng diễn biến đã xảy ra.

Đối với số tiền chi phí tổ tụng tiến hành đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản, chị M đề nghị Tòa án tuyên bà L phải hoàn trả lại theo quy định của pháp luật.

Chị M thỏa thuận văn bản “Giấy chuyển nhượng đất” đề ngày 06/6/2018 với bà L, không thỏa T cùng ai khác, thửa đất nêu trên cũng là tài sản riêng của bà L nên không liên quan đến người nào khác. Hiện nay chị M thấy không có ai sinh sống trên đất đã được cấp Giấy chứng nhận cho bị đơn bà L.

Ngoài ra, chị M còn có các lần giao dịch vay tiền, thế chấp, trả nợ, trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với bà L như sau:

- + Chị M có cho bà L vay tiền để bà tiêu xài cá nhân theo “Giấy mượn tiền” đề ngày 14/6/2018 Âm lịch (tức ngày 26/7/2018 Dương lịch) số tiền 13.000.000đ (Mười ba triệu đồng) trong 03 tháng, bà L có thể chấp cho chị M giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) là phần đất còn lại mà bà L đang sử dụng (không tính phần đã chuyển nhượng cho chị M theo “Giấy chuyển nhượng đất” đề ngày 06/6/2018) tại thửa đất 212, tờ 2 xã Phú Đông; giấy này do chị M tự viết, bà L có ký tên “L”.

- + Sau đó đến ngày 20/8/2018 thì bà L vay thêm 5.000.000đ (Năm triệu đồng) (Viết tiếp phía dưới “Giấy mượn tiền” đề ngày 14/6/2018 Âm lịch); phần này do chị M tự viết, bà L không ký tên. Như vậy, tổng cộng là 18.000.000đ (Mười tám triệu đồng).

- + Bà L sau đó có trả 3.000.000đ (Ba triệu đồng) là còn nợ 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng), tuy nhiên không viết vào giấy, cũng không có viết giấy tờ nào khác.

- + Đến ngày 06/7/2019 thì chị P đến chuộc sổ, tuy nhiên do bà L có nói riêng dặn trước chị M là nói với P là bà L nợ chị M 20.000.000đ để chị P giao cho chị M 20.000.000đ theo “Giấy trả nợ” đề ngày 06/7/2019 (do chị P giao nộp cho Tòa án), ngay khi đó chị M đã giao cho chị P sổ đỏ của bà L. Sau đó bà L đã nhận số tiền 5.000.000đ ngay sau thời điểm chị M nhận tiền từ chị P, chị M được biết bà L vay tiền để tiêu xài cá nhân và nâng không số tiền lên để nhận lại từ chị M là cũng để tiêu xài cá nhân. Quá trình giải quyết tại vụ án thụ lý số 195/TB-TLVA ngày 09/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú thì bà L có trình bày thừa nhận sự việc này.

Như vậy số tiền 20.000.000đ theo “Giấy chuyển nhượng đất” đề ngày 06/6/2018 và số tiền 20.000.000đ theo “Giấy trả nợ” đề ngày 06/7/2019 là hai số tiền hoàn toàn khác nhau. Cụ thể lý do căn cứ như sau:

+ Số tiền 20.000.000đ theo “Giấy chuyển nhượng đất” đề ngày 06/6/2018 là mục đích chuyển nhượng một phần thửa đất như hợp đồng nêu trên, còn số tiền 20.000.000đ theo “Giấy trả nợ” đề ngày 06/7/2019 là trả nợ tiền đã vay vào các ngày 14/6/2018 Âm lịch (tức ngày 26/7/2018 Dương lịch) là 13.000.000đ và ngày 20/8/2018 là 5.000.000đ (Theo “Giấy mượn tiền”; Tổng cộng vay số tiền 18.000.000đ; Trả nợ 3.000.000đ còn 15.000.000đ; sau đó bà L yêu cầu chị M nâng khống cho bà lấy tiền tiêu xài thêm 5.000.000đ thành 20.000.000đ).

+ Việc chuyển nhượng một phần diện tích đất ngày 06/6/2018 là thỏa T giao kết từ trước; sau đó mới vay nợ các ngày 26/7/2018, 20/8/2018 và trả nợ ngày 06/7/2019.

Nếu bà L, chị P cho rằng việc chuyển nhượng là tiền vay thì chị M không đồng ý, vì tính số tiền chuyển nhượng (20.000.000đ) và các lần vay tiền (Vay 13.000.000đ và 5.000.000đ; tổng cộng 18.000.000đ) thì tổng số tiền mà chị M đưa bà L là 38.000.000đ; ngoài ra bà L còn nói chị M nâng khống để chị P đưa tiền cho chị M rồi chị M đưa lại cho bà L tiêu xài cá nhân thêm 5.000.000đ; nên tổng cộng số tiền chị M đưa cho bà L là 38.000.000đ + 5.000.000đ = 43.000.000đ; tuy nhiên đối với nghĩa vụ của bà L thì bà L trực tiếp trả nợ cho chị M 3.000.000đ và chị P trực tiếp trả nợ (thay bà L) cho chị M 20.000.000đ, tổng cộng là 23.000.000đ. Như vậy, số tiền chuyển nhượng theo “Giấy chuyển nhượng đất” đề ngày 06/6/2018 là hoàn toàn không phải tiền vay.

Các văn bản theo “Giấy chuyển nhượng đất”, “Giấy mượn tiền”, “Giấy trả nợ” chị M đều đã thực hiện xong các quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng, riêng đối với bà L thì chưa thực hiện tách thửa sang tên cho chị M theo thỏa T tại “Giấy chuyển nhượng đất” đề ngày 06/6/2018.

Chị không có ý kiến, yêu cầu gì đối với văn bản “Giấy mượn tiền”, “Giấy trả nợ” do bà L đã vay mượn và trả tiền xong, nên thực tế không còn nợ tiền vay là đúng.

Đối với Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất số 5320, quyền số 04TP/CC-HĐGD ngày 27/9/2019 mà bà L có tặng cho chị P thì đã bị trả hồ sơ, chưa nộp hồ sơ lại thì bị ngăn chặn giao dịch do Tòa án đang giải quyết tranh chấp. Hợp đồng tặng cho này chị không có ý kiến, yêu cầu gì.

*\* Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa bị đơn bà Huỳnh Thị L (do anh Lương Văn T, chị Tô Thị Thanh P là người đại diện hợp pháp) trình bày:*

Bà L sinh sống từ năm 1976 tại địa phương xã Phú Đ và hay ra nhà mẹ chị M uống cà phê hàng ngày nên có quen biết với chị M do cùng xã Phú Đông, cho đến đầu năm 2020 thì về sinh sống với con ruột là chị P.

Bà L có quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 915,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 212, tờ bản đồ số 2 xã Phú Đ được Ủy ban nhân dân huyện Tân Phú cấp giấy chứng nhận ngày 06/01/2011; có nguồn gốc tách từ thửa đất số 186, tờ bản đồ số 2 xã Phú Đ cấp cho bà Huỳnh Thị L.

Bà L là người đã cao tuổi và không biết chữ, sống một mình tại ấp 2, xã Phú Đ, còn là đối tượng được trợ giúp pháp lý, sống chủ yếu vào tiền trợ cấp nhà nước và các con cháu chu cấp hàng tháng để nuôi sống bản thân nên buồn tẻ đến nhà chị M chơi. Bà L có vay của chị M số tiền là 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) với điều kiện bà thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 212, tờ 2 xã Phú Đ với mức lãi 600.000đ/tháng, nhưng bà không có tài liệu, chứng cứ chứng minh về việc thỏa T lãi và trả lãi.

Ngày 06/7/2019 thì con gái bà L là chị P đến trả tiền 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) cho chị M, trong số tiền này thì bà L thừa nhận nợ chỉ có 15.000.000đ nhưng nâng lên thêm 5.000.000đ để lấy tiền sử dụng riêng, và chị M đã đồng ý trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền đất, bà P hỏi chị M là bà L còn nợ gì nữa không thì chị M trả lời không còn nợ gì cả. Sau đó chị M đã đưa số tiền 5.000.000đ cho bà P.

Việc chị M khởi kiện ngày 29/7/2019 thì không có thông báo cho bà L biết, Tòa án đã thụ lý vụ án số 195/TB-TLVA ngày 09/8/2019 với nội dung “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo “Giấy chuyển nhượng đất” viết tay đề ngày 06/6/2018 với giá chuyển nhượng đất là 20.000.000đ (mà chị P đã trả hết ngày 06/7/2019). Bà L thường lẫn tay, ký tên vào giấy nhận tiền trợ cấp tại xã Phú Đ và khả năng là có chèn “Giấy chuyển nhượng đất” nên thừa nhận đã lẫn tay, ký tên vào văn bản. Chị M tạo dựng nhân chứng giả nên rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện theo Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 79/2019/QĐST-DS ngày 22/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú.

Ngày 09/9/2019 chị M tiếp tục khởi kiện và đã thụ lý tại vụ án này với cùng nội dung “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo “Giấy chuyển nhượng đất” viết tay đề ngày 06/6/2018 có chữ ký của bà L trong khi bà không biết chữ, nhưng giấy chuyển nhượng đã có điền thêm nội dung diện tích đất 424m và chiều dài 44,64m, chiều rộng 9,5m mà trước đây không có và yêu cầu trả 20.000.000đ và bồi thường 90.000.000đ, tổng cộng là 110.000.000đ (Một trăm mười triệu đồng).

Ngày 27/10/2019, chị M thay đổi yêu cầu với nội dung trả lại 20.000.000đ và bồi thường thiệt hại  $\frac{1}{2}$  (Một phần hai) khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là 316.847.000đ, tổng cộng là 336.847.000đ (Ba trăm ba mươi sáu triệu tám trăm bốn mươi bảy nghìn đồng).

Như vậy chị M đã tạo ra chứng cứ giả, nhân chứng giả không hợp lệ, lên quay video chụp ảnh bà L; giấy chuyển nhượng do ai viết, tại đâu, khi nào không xác định được. Nếu bà L có lặn tay vào giấy chuyển nhượng đất thì tại sao ngày 06/7/2020 chị P trả 20.000.000đ thì chị M lại trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị P và chị P hỏi còn nợ gì không thì chị M trả lời không còn nợ gì cả, cũng chưa bao giờ thông báo cho bà L và gia đình bà biết về việc bán đất trước khi khởi kiện.

Chị M cố ý dùng thủ đoạn gian dối nhằm chiếm đoạt tài sản từ 20.000.000đ, tiền lãi nặng 600.000đ/tháng trong thời gian khoảng 01 năm, tiếp yêu cầu lên 110.000.000đ và hiện nay là 336.847.000đ.

Việc bà L vay mượn tiền của chị M là nhằm mục đích lấy tiền để đánh bài tại địa phương xã Phú Đ và sau đó chị P đã trả tiền xong cho chị M.

Bà L có ý kiến đề nghị Tòa án xem xét chuyển cho cơ quan có thẩm quyền xử lý về hình sự đối với chị M về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản nếu xét thấy có cơ sở trong quá trình tố tụng giải quyết vụ án. Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của nguyên đơn chị M vì không có cơ sở do bà L không chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với chị M. Nhận thấy do giao dịch dân sự vô hiệu và lỗi hoàn toàn thuộc về chị M, vì vậy các bên trả cho nhau những gì đã nhận và bà L đồng ý trả lại cho chị M số tiền 20.000.000đ.

Đối với Kết luận giám định số 4641/C09B ngày 20/10/2020, số 4641/1-C09B ngày 14/9/2020 và số 4641/2-C09B ngày 15/9/2020 của Phân Viện khoa



học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh thì bà L đồng ý các nội dung, kết quả đã giám định nhưng không thừa nhận vì chị M lừa dối, ngụy tạo tài liệu, chứng cứ giả.

Đối với diện tích đo đạc thực tế theo Trích lục và đo chỉnh lý khu đất bản đồ địa chính số 310/2020 ngày 14/5/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Tân Phú hú và đối với tài sản và giá trị tài sản theo Chứng thư thẩm định giá số 2693/TĐG-CT ngày 17/9/2020 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai thì dựa trên tài liệu, chứng cứ giả, lừa dối nên bà không đồng ý, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với số tiền chi phí tố tụng thì bà đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bà L độc thân và đang sống chung với chị P từ đầu năm 2020. Hiện nay không có ai sinh sống, quản lý, sử dụng, canh tác, đầu tư tài sản trên đất, thuê quyền sử dụng thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận cho cá nhân bị đơn bà L đang tranh chấp trong vụ án. Tài sản tranh chấp trong vụ án là tài sản riêng của bà, không liên quan đến người nào khác.

Bà L có yêu cầu phản tố với nội dung không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn và đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của nguyên đơn, ngoài ra không có ý kiến gì khác.

*\* Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Tô Thị Thanh P (do anh Lương Văn T là đại diện hợp pháp) trình bày:*

Chị P đồng ý với ý kiến, yêu cầu của bị đơn bà L (do anh T là người đại diện hợp pháp) trình bày, chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị M. Chị thừa nhận khi đến gặp chị M trả số tiền 20.000.000đ thì có chụp hình lại “Giấy chuyển nhượng đất” đề ngày 06/6/2018 chỉ ghi tứ cận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà L được cấp giấy có chừa lại chỗ trống số mét chiều ngang và diện tích mà sau đó chị M tự ý ghi thêm vào. Đề nghị Tòa án xem xét công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 5320, quyền số 04TP/CC-HĐGD ngày 27/9/2019 giữa bà Huỳnh Thị Lặng cho chị Tô Thị Thanh P đối với thửa đất số 212, tờ bản đồ số 2 xã Phú Đ; để chị P được đăng ký cấp đổi chủ quyền theo quy định. Chị P không có yêu cầu độc lập, ngoài ra không có ý kiến gì khác.

Tại Bản án sơ thẩm số 20/2020/DS-ST ngày 29/12/2020 của Tòa án nhân

dân huyện Tân Phú đã:

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Phạm Thị Thanh M về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn bà Huỳnh Thị L.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy chuyển nhượng đất” đề ngày 06/6/2018 giữa chị Phạm Thị Thanh M và bà Huỳnh Thị L (đối với một phần diện tích thửa đất số 212, tờ bản đồ số 2 xã Phú Đ) là vô hiệu.

Giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu:

- Buộc bà Huỳnh Thị L phải trả lại cho chị Phạm Thị Thanh M số tiền chuyển nhượng đã nhận là 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng).

- Buộc bà Huỳnh Thị L phải bồi thường thiệt hại cho chị Phạm Thị Thanh M số tiền 316.847.000đ (Ba trăm mười sáu triệu tám trăm bốn mươi bảy nghìn đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Ngày 29/12/2020 bà Huỳnh Thị L kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm vì đã xâm hại quyền lợi của bà.

\* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà L:

- + Luật sư Lương Văn T trình bày: Giao dịch giữa chị M và bà L vô hiệu về hình thức và nội dung nên Tòa án sơ thẩm tuyên vô hiệu là có căn cứ. Về hậu quả hợp đồng vô hiệu do lỗi hai bên nên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bà L đồng ý trả cho chị M 20.000.000đ. Do đó, đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà L sửa án theo hướng không buộc bà L phải bồi thường.

- + Ông T1 trình bày: Ông là trợ giúp viên pháp lý của Nhà nước được phân công bảo vệ cho bà L, ông đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của bà L và đồng thời xem xét quyền lợi cho nguyên đơn chị M vì ở địa phương các loại tranh chấp này rất nhiều, ông không mong muốn xảy ra ở địa phương.

\* *Phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:*

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định ý kiến phản bác của bị đơn là yêu cầu phản tố là không đúng quy định nên cần sửa lại.

Về nội dung kháng cáo: Kháng cáo của bà L không có cơ sở nên đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ 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 thủ tục kháng cáo:

Thủ tục kháng cáo được thực hiện trong thời hạn luật định, người kháng cáo thuộc trường hợp miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được thụ lý, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tại tòa phúc thẩm, các đương sự không cung cấp chứng cứ.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ đơn khởi kiện và diễn biến nội dung tranh chấp nguyên đơn tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/6/2018 với bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 là phù hợp quy định pháp luật.

[3] Về tố tụng: Ngày 27/11/2020 bị đơn bà Huỳnh Thị L nộp đơn yêu cầu phản tố không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của nguyên đơn. Ngày 01 tháng 12 năm 2020 Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn. Căn cứ quy định tại Điều 200 Bộ luật TTDS năm 2015 nội dung đơn bà Huỳnh Thị L (BL 375-377), Thông báo thụ lý bổ sung yêu cầu phản tố (BL 381) thì ý kiến bà Huỳnh Thị L là phản bác lại yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ngoài ra không có yêu gì khác nên không phải là yêu cầu phản tố để bù trừ nghĩa vụ với yêu cầu của nguyên đơn. Đồng thời tại Bản án sơ thẩm số 20/2020/DS-ST ngày 29/12/2020 cấp sơ thẩm cũng nhận định yêu cầu phản tố của bị đơn trùng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó Tòa án cấp sơ

thẩm xác định và thụ lý yêu cầu phản tố là không đúng quy định pháp luật. Nên cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[4] Về điều luật áp dụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định Giấy chuyển nhượng đất ghi ngày 06/6/2018 giữa chị Phạm Thị Thanh M và bà Huỳnh Thị L đối với một phần diện tích đất thuộc thửa 212, tờ bản đồ số 2 tại xã Phú Đ là vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức theo khoản 2 Điều 119, Điều 123, Điều 129, Điều 407 Bộ luật dân sự 2015. Tuy nhiên, phần quyết định của bản án Tòa án cấp sơ thẩm đã dẫn chiếu rất nhiều điều luật, văn bản dưới luật không liên quan đến nội dung tranh chấp nên cần sửa lại cho phù hợp.

[5] Xét nội dung kháng cáo: Tại phiên tòa phúc thẩm phía bà L thay đổi nội dung kháng cáo sửa bản án sơ thẩm theo hướng không buộc phải bồi thường do bản chất bà không phải bán diện tích đất hơn 403m<sup>2</sup> với giá 20.000.000đ, bà nay đã 85 tuổi không biết chữ, là đối tượng hưởng trợ cấp xã hội không hiểu biết quy định pháp luật mong Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét bảo vệ quyền lợi cho bà.

Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, trình bày của đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp thuộc một phần thửa 212, tờ bản đồ số 02, xã Phú Đ, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai là của bà Huỳnh Thị L. Bà L đã được UBND huyện Tân Phú cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 965571 ngày 06/01/2011.

Ngày 06/6/2018 bà Huỳnh Thị L có ký tên vào giấy chuyển nhượng đất với chị Phạm Thị Thanh M với nội dung: bán cho Phạm Thị Thanh M một mảnh đất, ngang 9,5m, dài 44,64m, tổng diện tích 424m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 212, tờ bản đồ số 2 với số tiền 20.000.000đ, không có công chứng, chứng thực.

Căn cứ theo khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013 quy định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng, chứng thực và khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 quy định, chuyển quyền sử dụng đất như: chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế, góp vốn bằng quyền sử dụng đất chỉ có hiệu lực khi được đăng ký vào sổ địa chính theo đúng quy định.

Như vậy, giấy chuyển nhượng đất ghi ngày 06/6/2018 giữa chị Phạm Thị Thanh M và bà Huỳnh Thị L đã vi phạm khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013, Điều 129, Điều 500 Bộ luật Dân sự ngay từ khi giao dịch về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đồng thời, theo giấy chuyển nhượng đất ghi ngày 06/6/2018 giữa chị Phạm Thị Thanh M và bà Huỳnh Thị L và theo bản vẽ hiện trạng số 310/2020 ngày 14/5/2020 diện tích đất tranh chấp 403m<sup>2</sup> mục đích đất trồng cây lâu năm trong đó có 14,6 m<sup>2</sup> thuộc quy hoạch đất mở đường. Theo hồ sơ Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ thì tại công văn số 2545/UBND-NC ngày 15/9/2020 của UBND huyện Tân Phú, Trích lục và đo chỉnh lý khu đất bản đồ địa chính số 310/2020 ngày 14/5/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Tân Phú xác định: Diện tích đất tranh chấp đo đạc thực tế là 403m<sup>2</sup> được xác định giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 6, 1) tại thửa số 212, tờ bản đồ 02 thuộc bản đồ địa chính xã Phú Đ nhưng không đủ diện tích tối thiểu để tách thửa theo quy định của pháp luật (Theo Quyết định số 22/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 và điểm b khoản 1 Điều 5 Quyết định 03/2018/QĐ-UBND ngày 30/01/2018 thì diện tích tối thiểu để tách thửa là 1.000m<sup>2</sup>). Như vậy, thỏa T chuyển nhượng một phần diện tích đất tại thửa số 212, tờ bản đồ 02 thuộc bản đồ địa chính xã Phú Đ là không đủ diện tích tối thiểu để tách thửa nên đã vi phạm điều kiện tách thửa theo văn bản nêu ở trên. Do đó, thỏa T hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu về nội dung.

Cho nên giao dịch chuyển nhượng của chị M và bà L vô hiệu về hình thức và nội dung. Cũng như chị M đã trình bày thừa nhận tại cấp sơ thẩm ngoài việc chứng minh nhân dân của bà L hết hạn thì diện tích tối thiểu không đảm bảo theo quy định nên không tách thửa được.

Như vậy, trong vụ án này giao dịch chuyển nhượng đất giữa chị M và bà L vô hiệu ngay từ khi giao dịch nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ dân sự, các đương sự chỉ giao trả cho nhau những gì đã nhận.

Xét về nguyên nhân làm cho giao dịch vô hiệu hình thức như đã phân tích ở trên và về nội dung theo quy định về điều kiện tách thửa tại Quyết định số 22/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 và điểm b khoản 1 Điều 5 Quyết định 03/2018/QĐ-UBND ngày 30/01/2018 thì diện tích tối thiểu để tách thửa là 1.000m<sup>2</sup>, chị M và bà L (85 tuổi, không biết chữ, sống một mình và thuộc đối tượng trợ giúp pháp lý) không am hiểu quy định pháp luật nên không tìm hiểu trước khi giao dịch chuyển nhượng nên dẫn đến giao dịch bị vô hiệu nên cần xác định là lỗi khách quan.

Về hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: như đã nhận định phân tích trên do lỗi khách quan nên các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Vì vậy, bản án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy chuyển nhượng đất” đề ngày 06/6/2018 giữa chị Phạm Thị Thanh M và bà Huỳnh Thị L (đối với một phần diện tích thửa đất số 212, tờ bản đồ số 2

xã Phú Đ) là vô hiệu, đối với quyền sử dụng đất thì bà L vẫn đang quản lý, sử dụng, chưa thực hiện việc giao đất cho chị M và buộc bà Huỳnh Thị L phải trả lại cho chị Phạm Thị Thanh M số tiền đã nhận là 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) là có căn cứ.

Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm ngày 19/5/2021 bà L trình bày bà lớn tuổi già yếu không biết chữ nên bị bà M gian dối trong việc đưa ký giấy tờ bán diện tích đất 403m<sup>2</sup> chỉ có 20.000.000 đồng trong khi đó giá thị trường cao hơn. Ngày 14/6/2021, theo yêu cầu của phía bà L, Tòa án yêu cầu cơ quan chuyên môn về thẩm định giá xác minh lại giá đất tại vị trí đất các bên đang tranh chấp vào năm 2018 thì có giá 136.524.000 đồng và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm ngày 31/12/2021 lời trình bày của bà L là có cơ sở.

Tuy nhiên, cấp sơ thẩm xác định tính mỗi bên có lỗi ngang nhau và buộc bà L bồi thường cho chị M số tiền 316.847.000đ (653.494.000đ : 2) là chưa phù hợp nên sửa bản án sơ thẩm về phần này.

[6] Về án phí sơ thẩm: Do sửa phần yêu cầu bồi thường thiệt hại không chấp nhận yêu cầu của chị M nên chị M phải chịu án phí sơ thẩm 316.847.000 đồng x 5% = 15.842.350 đồng. Trừ vào số tiền 3.050.000đ (Ba triệu không trăm năm mươi nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí tại biên lai thu số 008459 ngày 12/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú, chị M còn nộp tiếp 12.792.350 đồng. Bà L thuộc trường hợp người cao tuổi được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

[7] Về quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Đồng Nai: Quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[8] Quan điểm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Luật sư T phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận. Trình bày của ông T1 chỉ phù hợp một phần liên quan bảo vệ bà L nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận một phần.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị L. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2020/DS-ST ngày 29/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú.

Áp dụng Điều 116, Điều 117, khoản 2 Điều 119, Điều 122, Điều 123, Điều 129, Điều 132, Điều 407, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 và Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015;

Áp dụng Điều 167, Điều 168, Điều 169, Điều 188 Luật Đất đai 2013; Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đất đai;

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 15, Điều 24, khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Phạm Thị Thanh M về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn bà Huỳnh Thị L.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy chuyển nhượng đất” đề ngày 06/6/2018 giữa chị Phạm Thị Thanh M và bà Huỳnh Thị L (đối với một phần diện tích thửa đất số 212, tờ bản đồ số 2 xã Phú Đ) là vô hiệu.

Buộc bà Huỳnh Thị L phải trả lại cho chị Phạm Thị Thanh M số tiền chuyển nhượng đã nhận là 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của chị Phạm Thị Thanh M buộc bà Huỳnh Thị L phải bồi thường thiệt hại số tiền 316.847.000đ (Ba trăm mười sáu triệu tám trăm bốn mươi bảy nghìn đồng).

Về chi phí tố tụng: Bà Huỳnh Thị L có nghĩa vụ hoàn trả cho chị Phạm Thị Thanh M chi phí tố tụng 16.403.000đ (Mười sáu triệu bốn trăm linh ba nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi

hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Về án phí sơ thẩm: Chị M phải chịu  $316.847.000 \text{ đồng} \times 5\% = 15.842.350$  đồng. Trừ vào số tiền 3.050.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí tại biên lai thu số 008459 ngày 12/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú, chị M còn phải nộp tiếp 12.792.350đ (Mười hai triệu bảy trăm chín mươi hai nghìn ba trăm năm mươi đồng). Bà L được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Về án phí DSPT: Bà L không phải chịu theo quy định pháp luật.

Người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa T 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 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 năm 2008 (Sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

**Nơi nhận:**

- VKSND T.Đồng Nai;
- Cục THADS T.Đồng Nai;
- Chi cục THADS huyện Tân Phú;
- TAND huyện Tân Phú.
- Dương sự;
- Lưu.

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

**Hoàng Thị Thu Minh**



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

**Đinh Thị Kiều Lương    Nguyễn Thị Lệ Trang              Hoàng Thị Thu Minh**

