

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 356/2020/DS-PT

Ngày 23-12-2020

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản

**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 Huỳnh Ngọc Dũng

*Các Thẩm phán:*

Ông Phạm Văn Ngọt

Ông Lê Minh Đạt

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Phượng Tường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Xa Riêng - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 299/2020/TLPT-DS ngày 05/11/2020 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 182/2020/DS-ST ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 245/2020/QĐ-PT ngày 11/11/2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1960 (có mặt)

Bà Dương Thị C, sinh năm 1960 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số nhà 58/x, ấp Q, xã Q, huyện T, tỉnh Bến Tre

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông H, bà C: Luật sư Nguyễn Văn T – Văn phòng Luật sư Lê Vũ Hồng H (có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông Trần Hoàng V, sinh năm 1976 (có mặt)

Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1975 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số nhà 176/x, ấp Q, xã Q, huyện T, tỉnh Bến Tre

Chỗ ở hiện nay: Số nhà 7/x, ấp Q, xã Q, huyện T, tỉnh Bến Tre

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

- Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1958 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số nhà 121/x, ấp Q, xã Q, huyện T, tỉnh Bến Tre

- Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Bến Tre

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn O– Chi cục trưởng (vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn bà Dương Thị C.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng tại Tòa án bà Dương Thị C và ông Nguyễn Văn H cùng trình bày:*

Ngày 22/4/2016 (âm lịch), ông Trần Hoàng V và bà Nguyễn Thị L có viết giấy tay chuyển nhượng cho ông, bà phần đất có diện tích 1.132,9m<sup>2</sup> thuộc thửa 19, tờ bản đồ số 14, tọa lạc ấp Q, xã Q, huyện T. Do phần đất nêu trên ông V, bà L đang thế chấp vay tiền tại ngân hàng nên không lập thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Hơn nữa giữa gia đình ông V, bà L có quan hệ bà con với gia đình ông, bà nên cũng không gấp làm thủ tục chuyển nhượng.

Ông V và bà L đã giao đất cho ông, bà từ vào ngày 22/4/2016 (âm lịch), việc bàn giao đất hai bên không có làm giấy tờ nhưng những người ở xung quanh thửa đất đều biết rõ. Thời điểm hai bên bàn giao, trên đất gồm: 01 ngôi nhà một tầng móng cột dầm bê tông cốt thép, chiều dài 6m, chiều ngang 4,2m, xây tường ngăn phòng, không có sơn nước, không có trần, mái lợp tol Fibroximăng, nền xi măng và 35 cây dừa đang cho trái. Giá chuyển nhượng là 120.000.000 đồng, hai bên đã giao nhận tiền nhưng không làm giấy tờ.

Tháng 9/2017, ông V và bà L tiếp tục vay của ông, bà số tiền 50.000.000 đồng để trả nợ ngân hàng và làm thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định pháp luật.

Ngày 19/9/2019, ông V, bà L ký hợp đồng chuyển nhượng đất diện tích 1.132,9m<sup>2</sup> thuộc thửa 19, tờ bản đồ số 14, tọa lạc ấp Q, xã Q, huyện T cho ông, bà. Thực chất đây là hợp đồng để hợp thức hóa cho giấy viết tay ngày 22/4/2016 (âm lịch) để ông, bà làm thủ tục cấp đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Ngày 13/6/2017 bà B có khởi kiện ông V và bà L tại Tòa án nhân dân huyện T. Bà B có yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời không cho ông V và bà L chuyển nhượng đất cho ông, bà. Tòa án nhân dân huyện T đã ra quyết định

áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 2545/QĐ – BPKCTT ngày 26/9/2017 để ngăn chặn việc ông V và bà L chuyển nhượng diện tích 1.132,9 m<sup>2</sup> thuộc thửa 19, tờ bản đồ số 14, tọa lạc ấp Q, xã Q, huyện T nên hai bên không hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Sau nhận quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án thì ông, bà không có khiếu nại gì.

Diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.132,9m<sup>2</sup>, tuy nhiên qua đo đạc diện tích sử dụng thực tế có diện tích 1.078.5m<sup>2</sup> (vị trí 19C và 19B (ONT)) thì ông, bà đồng ý.

Do ông, bà nhận chuyển nhượng đất của ông V, bà L từ năm 2016 nhưng đến nay ông, bà chưa được cấp quyền sử dụng đất, do đó ông, bà có yêu cầu như sau:

Ông, bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập vào ngày 22/4/2016 âm lịch và hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 19/9/2017. Yêu cầu ông V, bà L giao cho ông bà được tiếp tục sử dụng diện tích 1.132,9m<sup>2</sup> thuộc thửa 19, tờ bản đồ số 14, tọa lạc ấp Q, xã Q, huyện T. Đồng thời ông, bà yêu cầu ông V, bà L phải liên đới giao gia trả cho ông ông, bà số tiền 50.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu của bà B là yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 19/9/2017 giữa ông, bà với ông V, bà L thuộc thửa 19, tờ bản đồ số 14, tọa lạc ấp Q, xã Q, huyện T là vô hiệu thì ông bà không đồng ý, do ông bà mua đất của ông V, bà L trước khi Tòa án xét xử vụ kiện tiền vay giữa bà B với ông V, bà L. Vụ nợ tiền của ông V, bà L với bà B đã giải quyết rồi không liên quan trong vụ mua bán đất của ông, bà với ông V, bà L.

Ông, bà đồng ý kết quả đo đạc định giá. Chi phí tố tụng ông bà yêu cầu ai thua kiện sẽ nộp toàn bộ.

*Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn ông Trần Hoàng V Trình bày:*

Ông thống nhất với lời trình bày của ông H, bà C về các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập vào ngày 22/4/2016 âm lịch và hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 19/9/2017 và khoản tiền vay 50.000.000 đồng.

Bà L vợ ông biết rõ vụ án tranh chấp nêu trên nhưng do đi làm xa không về được. Qua yêu cầu khởi kiện của ông H, bà C thì ông đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H và bà Dương Thị C yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập vào ngày 22/4/2016 âm lịch và ngày 19/9/2017. Ông đồng ý giao cho ông H, bà C phần đất có diện tích 1.132,9m<sup>2</sup> thuộc thửa 19, tờ bản đồ số 14, tọa lạc ấp Q, xã Q, huyện T. Diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.132,9m<sup>2</sup> thuy nhiên qua đo đạc diện tích sử dụng thực tế có diện tích 1.078.5m<sup>2</sup> (vị trí 19C và 19B (ONT) thì ông đồng ý với diện tích thực tế.

Ông và bà Nguyễn Thị L đồng ý liên đới giao trả cho ông H, bà C số tiền 50.000.000 đồng.

Vụ án tranh chấp giữa ông, bà L với bà B đã được Tòa án đã xét xử ngày 29/9/2017 và Tòa án nhân dân huyện T buộc ông và bà L giao trả cho bà B số tiền 188.490.000 đồng. Từ khi có bản án của Tòa án cho đến nay ông và bà L không có giao trả tiền cho bà B nên Chi cục thi hành án dân sự huyện T đã kê biên thửa đất diện tích 1.132,9m<sup>2</sup> thuộc thửa 19, tờ bản đồ số 14, tọa lạc ấp Q, xã Q, huyện T của ông và bà L để trả nợ cho bà B. Tuy nhiên do hiện nay ông H, bà C có tranh chấp đất nêu trên với ông và bà L nên Chi cục Thi hành án dân sự đã tạm hoãn thi hành án chờ kết quả giải quyết vụ án giữa ông, bà với bà C, ông H.

Ông không đồng ý đối với yêu cầu của bà B là yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 19/9/2017 giữa ông và bà L với ông H, bà C thuộc thửa 19, tờ bản đồ số 14, tọa lạc ấp Q, xã Q, huyện T là vô hiệu, do ông và bà L đã bán đất trước khi Tòa án xét xử vụ kiện tiền vay giữa bà B với ông. Vụ nợ tiền của ông với bà B đã giải quyết rồi không liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất của ông với ông H, bà C.

*Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bà Nguyễn Thị B trình bày:*

Vào năm 2016 ông V, bà L có vay tiền của bà và chơi hụi với bà, sau đó nợ bà tổng cộng 223.000.000 đồng, sau đó ông V, bà L đã trả được cho bà 40.000.000 đồng và còn nợ lại 183.000.000 đồng thì không trả vốn và lãi tiếp cho bà. Ngày 13/6/2017 bà có khởi kiện ông V, bà L tại tòa án nhân dân huyện T. Trong quá trình tòa án giải quyết vụ án ông V, bà L có ý chuyển nhượng phần đất của ông bà tại diện tích 1.132,9m<sup>2</sup> thuộc thửa 19, tờ bản đồ số 14, tọa lạc ấp Q, xã Q, huyện T cho bà Dương Thị C, ông Nguyễn Văn O1 tại địa chỉ cư trú số 58/3 ấp Quí Thế, xã Q, huyện T, tỉnh Bến Tre để tẩu tán tài sản. Do đó bà yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Ngày 26/9/2017 Tòa án nhân dân huyện T đã ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với thửa đất nêu trên. Vụ án tranh

chấp giữa bà và ông V, và Lập đã được Tòa án xét xử ngày 29/9/2017 và Tòa án nhân dân huyện T buộc ông V, bà L giao trả cho bà số tiền 188.490.000 đồng, bản án có hiệu lực pháp luật và hiện nay Chi cục thi hành án dân sự huyện T đã kê biên thửa đất diện tích 1.132,9m<sup>2</sup> thuộc thửa 19, tờ bản đồ số 14, tọa lạc ấp Q, xã Q, huyện T của ông V, bà L để giao trả tiền cho bà nhưng do hiện nay ông H, bà C có tranh chấp đất nên Chi cục Thi hành án đã tạm hoãn thi hành án chờ kết quả giải quyết vụ án giữa bà C, ông H với ông V, bà L.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà C với ông V, bà L tại diện tích 1.132,9m<sup>2</sup> thuộc thửa 19, tờ bản đồ số 14, tọa lạc ấp Q, xã Q, huyện T thì bà không đồng ý nên bà yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 19/9/2017 thuộc thửa 19, tờ bản đồ số 14, tọa lạc ấp Q, xã Q, huyện T được lập giữa bà C, ông H với ông V, bà L là vô hiệu.

*Tại văn bản số 871/CCTHADS ngày 07/9/2020 ông Nguyễn Văn O đại diện Chi cục Thi hành án dân sự huyện T trình bày:*

Chi cục Thi hành án dân sự huyện T đang tổ chức thi hành quyết định thi hành án số 198/QĐ – CCTHADS ngày 01/11/2017 có nội dung buộc ông Trần Hoàng V, sinh năm 1976, bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1975 phải có nghĩa vụ liên đới giao trả cho bà Nguyễn Thị B số tiền 188.490.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2, Điều 468, Bộ luật dân sự 2015, ông V còn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 9.424.500 đồng.

Qua xác minh thực tế được Ủy ban nhân dân xã Q và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận ông Trần Hoàng V, bà Nguyễn Thị L có đứng tên quyền sử dụng đất thửa 19, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.132,9m<sup>2</sup>, tọa lạc xã Q, huyện T.

Ngày 02/8/2019 Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện T đã ban hành quyết định cưỡng chế số 28/QĐ – CCTHADS.

Ngày 07/11/2019 Chi cục Thi hành án dân sự huyện T phối hợp với các ban ngành huyện và Ủy ban nhân dân xã Q đã thực hiện việc kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của ông Trần Hoàng V, bà Nguyễn Thị L.

Ngày 20/12/2019 Chi cục Thi hành án dân sự huyện T đã ban hành quyết định số 02/QĐ – CCTHADS về việc hoãn thi hành án.

Trong vụ án này Chi cục Thi hành án dân sự huyện T đề nghị Tòa án trong

quá trình xét xử, xem xét ưu tiên thanh toán cho các đương sự trong hồ sơ thi hành án theo Điều 47 của Luật thi hành án được sửa đổi, bổ sung năm 2014, Chi cục Thi hành án dân sự huyện T xin được vắng mặt tại phiên tòa.

Tài sản tranh chấp đã được xem xét, thẩm định và định giá cụ thể như sau:  
Về đất: thuộc thửa 19, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp Q, xã Q, huyện T. Hai bên đương sự thống nhất giá 65.000 đồng/1m<sup>2</sup>.

Về cây trồng trên đất: 35 cây dừa loại 1 giá 1.500.000 đồng/01 cây; 01 cây dừa mới trồng giá 60.000 đồng/01 cây.

Nhà ở: Nhà một tầng móng cột dầm bê tông cốt thép, tường bao che, ngăn phòng xây gạch dày 100cm, không có sơn nước, không có trần nhựa, giá trị sử dụng còn lại 50%, diện tích 25,2m<sup>2</sup>, Thành tiền: 29.880.774 đồng.

Mái che nền xi măng đan, mái che, giá trị sử dụng còn lại 50%. Thành tiền 1.846.320 đồng.

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

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 182/2020/DS-ST ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện T đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, bà Dương Thị C. Buộc ông Trần Hoàng V, bà Nguyễn Thị L phải liên đới giao trả cho ông Nguyễn Văn H, bà Dương Thị C số tiền vay là 50.000.000 (Năm chục triệu) đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, bà Dương Thị C yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập vào ngày 22/4/2016 âm lịch và hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 19/9/2017 với ông Trần Hoàng V, bà Nguyễn Thị L.

3. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị B.

Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ông Trần Hoàng V, bà Nguyễn Thị L với bà Dương Thị C, ông Nguyễn Văn H vào ngày 19/9/2017.

Buộc ông Trần Hoàng V, bà Nguyễn Thị L phải liên đới phải liên đới giao trả cho ông Nguyễn Văn H, bà Dương Thị C số tiền 120.000.000 (một trăm hai mươi triệu) đồng.

Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Dương Thị C có nghĩa vụ giao trả cho ông

Trần Hoàng V, bà Nguyễn Thị L phần đất có diện tích 1.078.5m<sup>2</sup> (vị trí 19C và 19B (ONT) thuộc thửa 19, tờ bản đồ số 14, tọa lạc ấp Q, xã Q, huyện T, tỉnh Bến Tre.

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

Ngày 05/10/2020, nguyên đơn bà Dương Thị C kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông bà, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập vào ngày 22/4/2016 âm lịch và hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 19/9/2017.

Tại phiên tòa, bà Dương Thị C giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà C, ông H trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét ý chí của các bên khi thực hiện hợp đồng. Mặc dù hợp đồng ngày 22/4/2016 được lập bằng giấy tay, không đúng quy định pháp luật nhưng hai bên đều tự nguyện; quyền, nghĩa vụ các bên đã thực hiện xong. Đồng thời, năm 2016, anh Vũ đã giao đất cho bà C, ông H canh tác đất. Như vậy, hai bên đã thực hơn 2/3 hợp đồng. Mặt khác, quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng trước khi bà B khởi kiện tranh chấp hợp đồng vay nên không có căn cứ cho rằng anh Vũ tẩu tán tài sản. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, bà C; bác yêu cầu độc lập của bà B.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 182/2020/DS-ST ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện T đối với phần hậu quả hợp đồng vô hiệu theo hướng ông H, bà C và ông V, bà L mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại. Các nội dung khác của bản án giữ nguyên.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, xét

kháng cáo của nguyên đơn bà Dương Thị C. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về nội dung: Ông Nguyễn Văn H, bà Dương Thị C yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập vào ngày 22/4/2016 âm lịch và hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 19/9/2017 với ông Trần Hoàng V, bà Nguyễn Thị L. Đồng thời ông Nguyễn Văn H, bà Dương Thị C yêu cầu ông Trần Hoàng V, bà Nguyễn Thị L phải liên đới giao gia trả cho ông, bà số tiền vốn vay là 50.000.000 đồng. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị B yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 19/9/2017 thuộc thửa 19, tờ bản đồ số 14, tọa lạc ấp Q, xã Q, huyện T được lập giữa bà C, ông H với ông V, bà L là vô hiệu. Ông V đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà C, ông H; ông V không đồng ý theo yêu cầu độc lập của bà B.

[2] Xét thấy, ông H, bà C và ông V trình bày thống nhất ngày 22/4/2016 (âm lịch) các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có diện tích 1.132,9m<sup>2</sup>, thuộc thửa 19, tờ bản đồ 14, tọa lạc tại ấp Q, xã Q, huyện T, tỉnh Bến Tre. Cùng ngày, ông H, bà C đã giao đủ tiền, nhận đất và sử dụng ổn định đến nay. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên đã vi phạm về hình thức, không có công chứng, chứng thực theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005, khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Đồng thời, tại thời điểm các bên lập hợp đồng trên thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Hoàng V, bà Nguyễn Thị L đã thế chấp và không có sự đồng ý của ngân hàng nên ông V, bà L không đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại khoản 4 Điều 349 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/9/2017: Về bản chất, đây là hợp đồng nhằm hợp thức hóa về hình thức cho hợp đồng ngày 22/4/2016. Tuy nhiên, hợp đồng này chưa được đăng ký theo quy định của Luật đất đai. Mặc dù các bên đương sự tự nguyện thực hiện hợp đồng nhưng bà B đã yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với đối tượng của hợp đồng này. Do vậy, ngày 26/9/2017, Tòa án nhân dân huyện T đã ban hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 1.132,9m<sup>2</sup>, thuộc thửa 19, tờ bản đồ 14, tọa lạc tại ấp Q, xã Q, huyện T, tỉnh Bến Tre; ngoài tài sản này ra, ông V, bà L không còn tài sản nào khác để đảm bảo thi hành án. Vì vậy, đảm bảo quyền lợi của người được thi hành án, Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở.

[3] Do hợp đồng bị vô hiệu nên hậu quả pháp lý được giải quyết theo Điều



131 Bộ luật Dân sự năm 2015 là đúng quy định. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định ông V, bà L, bà C, ông H đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên không phải bồi thường là chưa phù hợp. Xét thấy, do các bên đều có lỗi gây thiệt hại nên mỗi bên phải chịu  $\frac{1}{2}$  trách nhiệm bồi thường.

Theo biên bản định giá ngày 21/02/2020 thì tổng giá trị đất và tài sản trên thửa đất 19, tờ bản đồ 14 là 154.389.594 đồng, giá trị tăng thêm so với giá các bên thỏa thuận chuyển nhượng là 34.389.594 đồng nên ông V, bà L có trách nhiệm bồi thường cho ông H, bà C số tiền 17.195.000 đồng. Vì vậy, xác định lại hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cụ thể: buộc ông V, bà L trả cho ông H, bà C số tiền 137.195.000 đồng, ông H, bà C trả cho ông V, bà L diện tích đất qua đo đạc thực tế là 1078.5m<sup>2</sup>.

Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Dương Thị C.

[4] Đề nghị của người bảo vệ quyền, lợi ích của ông H, bà C không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[5] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Chi phí tố tụng: Ông H, bà C và ông V, bà L mỗi bên chịu  $\frac{1}{2}$  là 2.245.000 đồng. Ông H, bà C đã nộp toàn bộ nên ông V, bà L có trách nhiệm hoàn trả cho ông H, bà C số tiền 2.245.000 đồng.

[7] Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Ông H, bà C phải chịu là 300.000 đồng. Ông V, bà L phải chịu là 3.359.750 đồng (làm tròn thành 3.360.000 đồng)

[8] Về án phí phúc thẩm: Do chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo nên bà C không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 26, điểm b, khoản 1 Điều 35, 39, 147, 227, 266 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 689 Bộ luật Dân sự 2005; khoản 2 Điều 117, 122, 131, 407, 500, 501, 503, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;

Áp dụng Nghị quyết số 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, lệ phí của Tòa án.

Sửa một phần bản án sơ thẩm số 182/2020/DS-ST ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện T. Cụ thể tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, bà Dương Thị C. Buộc ông Trần Hoàng V, bà Nguyễn Thị L phải liên đới giao trả cho ông Nguyễn Văn H, bà Dương Thị C số tiền vay là 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, bà Dương Thị C yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập vào ngày 22/4/2016 âm lịch và hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 19/9/2017 với ông Trần Hoàng V, bà Nguyễn Thị L.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị B.

Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập vào ngày 19/9/2017 giữa ông Trần Hoàng V, bà Nguyễn Thị L với bà Dương Thị C, ông Nguyễn Văn H.

Buộc ông Trần Hoàng V, bà Nguyễn Thị L phải liên đới phải liên đới trả cho ông Nguyễn Văn H, bà Dương Thị C số tiền 137.195.000 (Một trăm ba mươi bảy triệu một trăm chín mươi lăm nghìn) đồng.

Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Dương Thị C có nghĩa vụ giao trả cho ông Trần Hoàng V, bà Nguyễn Thị L phần đất có diện tích 1.078.5m<sup>2</sup> (vị trí 19C và 19B (ONT) thuộc thửa 19, tờ bản đồ số 14, tọa lạc ấp Q, xã Q, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Về độ dài tứ cận, vị trí thửa đất có trích lục họa đồ hiện trạng sử dụng đất thửa 19, tờ bản đồ 14, tọa lạc ấp Q, xã Q, huyện T, tỉnh Bến Tre (có họa đồ kèm theo).

4. Về chi phí tố tụng: Bà Dương Thị C, ông Nguyễn Văn H phải chịu số tiền 2.245.000 (Hai triệu hai trăm bốn mươi lăm nghìn) đồng. Bà Dương Thị C, ông Nguyễn Văn H đã nộp xong.

Ông Trần Hoàng V, bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Dương Thị C, ông Nguyễn Văn H số tiền 2.245.000 (Hai triệu hai trăm bốn mươi lăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Hoàng V, bà Nguyễn Thị L phải liên đới nộp là 9.360.000 (Chín triệu ba trăm sáu mươi nghìn) đồng.

Bà Dương Thị C, ông Nguyễn Văn H được Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Bến Tre hoàn trả số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0006260 ngày 06/12/2019 và số tiền 1.250.000 (Một triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng theo biên lai thu số 0006261 ngày 06/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Bến Tre.

Bà Nguyễn Thị B được Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Bến Tre hoàn trả số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009539 ngày 20/4/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Bến Tre.

6. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Dương Thị C không phải chịu. Hoàn trả cho bà Dương Thị C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số 0003182 ngày 05/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Trường hợp bản, quyết định 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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:***

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Huỳnh Ngọc Dũng**