

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 193/2020/DS-PT

Ngày: 30 - 7 - 2020

V/v: “ Tranh chấp hợp đồng CNQSD đất,  
yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất,  
yêu cầu công nhận QSD 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 **Nguyễn Thị Hồng Tuyền**

***Các Thẩm phán :*** Ông **Trần Phương Đông**

Ông **Vũ Hồng Luyện**

***Thư ký phiên tòa:*** Bà **Nguyễn Trần Trúc Thủy** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*** Bà **Lê Hồng Thu** - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 128/2020/TLPT-DS ngày 15 tháng 5 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 148/2018/QĐXX-PT ngày 22 tháng 6 năm 2020, quyết định hoãn phiên tòa số 206/2020/QĐ-PT ngày 08/7/2020, quyết định hoãn phiên tòa số 228/2020/QĐ-PT ngày 22/7/2020, giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn:*** Bà **Nguyễn Thị Hữu C**, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Tổ 25, khu H, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

***Người đại diện theo ủy quyền:*** Ông **Ngô Đa N**, sinh năm 1974 (văn bản ủy quyền ngày 06/7/2020).

Địa chỉ: 58/22/34G, Phan Chu T, phường 24, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

***2. Bị đơn:*** Ông **Bùi Ánh V**, sinh năm 1965.

Bà **Phạm Thị G**, sinh năm 1962.

***Người đại diện hợp pháp của ông V:*** Anh **Dương Văn M**, sinh năm 1981 (văn bản ủy quyền ngày 17/01/2019).

Cùng địa chỉ: Ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

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

+ Ủy ban nhân dân huyện T.

Địa chỉ: Khu trung tâm hành chính huyện T, tỉnh Đồng Nai.

+ Chị **Nguyễn Thị Tuyết L**, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Tổ 25, khu H, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

+ Anh **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

+ Ông **Nguyễn Công B**, sinh năm 1975.

+ Bà **Ngô Thị Tuyết N**, sinh năm 1976.

Cùng địa chỉ: 130 đường 39, tổ 42, khu phố 3, phường Q, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của ông B là:* Bà **Nguyễn Thị Thanh M**, sinh năm 1977 (văn bản ủy quyền ngày 06/7/2020).

Địa chỉ: D8-09 chung cư Ehome 2, đường D3, phường L, Quận 9, thành phố Hồ Chí Minh.

+ Ông **Nguyễn Khắc D**, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Ấp L, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

+ Chị **Bùi Thị Kim Q**, sinh năm 1985.

+ Chị **Bùi Thị Kim T**, sinh năm 1986.

+ Anh **Bùi Văn N**, sinh năm 1987.

+ Anh **Bùi Văn T**, sinh năm 1989.

+ Chị **Bùi Thị Kim L**, sinh năm 1981.

+ Cháu **Tăng Ngọc L**, sinh ngày 27/5/2004 - người đại diện theo pháp luật của cháu Linh là chị Bùi Thị Kim L.

Cùng địa chỉ: Ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Do có kháng cáo của: ông Bùi Ánh V, bà Phạm Thị G.

(Ông N, anh M, anh T có mặt; bà Thanh M đại diện theo ủy quyền của ông B có đơn xin vắng mặt, các đương sự khác vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo án sơ thẩm:

\* Nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Hữu C** có đại diện hợp pháp là chị **Trần Thị Kiều M** trình bày:

Vào năm 2005, ông Bùi Ánh V, bà Phạm Thị G được ủy ban nhân dân huyện T cấp 01 lô đất tái định cư tại xã P, diện tích 140m<sup>2</sup>, số lô 30, dãy LKV 40 (suất phụ). Ông V, bà G đã chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất trên cho bà C với giá 120.000.000 đồng. Do chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ngày 28/11/2007 ông V, bà G lập giấy ủy quyền cho bà C được liên hệ với Ban quản lý dự án làm các thủ tục tiếp theo để nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông V, bà G đã giao các giấy tờ liên quan đến việc cấp đất tái định cư cho bà C và cam kết khi ông bà có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ làm thủ tục chuyển nhượng sang cho bà C. Bà C giao đủ tiền và ông V, bà G đã giao đất cho bà C quản lý, sử dụng.

Thực tế khi thỏa thuận mua bán đất thì chị Nguyễn Thị Tuyết L (con gái bà C) trực tiếp giao tiền cho ông V và anh T nhận. Tiền bỏ ra mua đất là của chị L, nhưng mục đích chị L mua đất này cho bà C dưỡng già nên quyền định đoạt hiện tại là của bà C. Trong hợp đồng hứa mua hứa bán chị L giao cho anh T và ông V nhận số tiền 60.000.000 đồng, không có giấy tờ nào thể hiện giao số tiền 120.000.000 đồng. Lý do mua đất giá 120.000.000 đồng nhưng chỉ ghi 60.000.000 đồng là để phù hợp với giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng, mặt khác do ông V yêu cầu ghi giá thấp hơn để giảm thuế.

Nay bà C yêu cầu ông Bùi Ánh V, bà Phạm Thị G tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 140m<sup>2</sup> thửa 54 tờ bản đồ 31 xã P, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 25/5/2011 giữa ông Bùi Ánh V với ông Nguyễn Công B, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 187229 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Nguyễn Công B ngày 10/8/2011. Đồng thời yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất 140m<sup>2</sup> thửa 54 tờ bản đồ 31 xã T cho bà C.

Trường hợp Tòa án tuyên bố giao dịch giữa bà Nguyễn Thị Hữu C với ông Bùi Ánh V vô hiệu thì đề nghị ông V, bà G phải bồi thường hợp đồng cho bà C theo giá thẩm định với số tiền là 2.380.000.000 đồng.

Bà C không yêu cầu thẩm định giá lại, cũng không yêu cầu đo đạc lại đất tranh chấp. Bà C không tranh chấp gì với chị L, ông D, anh T nên không yêu cầu giải quyết.

*\* Bị đơn ông Bùi Ánh V có người đại diện hợp pháp là anh Dương Văn M trình bày:*

Ông V không thỏa thuận bán đất cho bà C, cũng không nhận tiền từ bà C mà thỏa thuận bán đất cho anh Nguyễn Văn T và ký không giấy sang nhượng đất tái định cư cùng hợp đồng hứa mua hứa bán cho anh T (để trống tên người mua). Sau đó anh T bán đất cho bà C nên ghi tên bà C vào phần người mua và yêu cầu vợ chồng ông V ký giấy ủy quyền giải quyết công việc tại phòng công chứng số 4. Ông V nhận từ anh T số tiền 16.000.000 đồng (anh T nói bán đất được 32.000.000 đồng nên chia cho ông V ½). Khi ký các thủ tục bán đất thì ông V chưa được cấp đất tái định cư, cũng chưa bốc thăm nhận đất.

Hiện nay, ông V đã chuyển nhượng lô đất tái định cư nêu trên cho ông Nguyễn Công B, đã sang tên ông B xong.

Nay bà C khởi kiện yêu cầu ông V và bà G tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 140m<sup>2</sup> thửa 54 tờ bản đồ 31 xã P, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 25/5/2011 giữa ông Bùi Ánh V với ông Nguyễn Công B, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 187229 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Nguyễn Công B ngày 10/8/2011. Đồng thời yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất 140m<sup>2</sup> thửa 54 tờ bản đồ 31 xã P cho bà C, ông V không đồng ý.

Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu, ông V đồng ý trả cho bà C số tiền 60.000.000đồng và bồi thường thêm 60.000.000đồng. Như vậy ông V đồng ý thanh toán cho bà C tổng cộng 120.000.000 đồng (mặc dù ông V và anh T ký nhận tiền từ chị L - con gái bà C nhưng do chị L đã cho bà C nên nay ông V sẽ trả tiền cho bà C).

Việc đại diện nguyên đơn yêu cầu bồi thường hợp đồng theo giá thẩm định là 2.380.000.000 đồng, anh M đại diện ông V không đồng ý.

Đối với số tiền anh T đã nhận khi thỏa thuận bán đất cho chị L thì để ông V tự thỏa thuận giải quyết với anh T, ông V không yêu cầu Tòa án giải quyết. Ông V cũng không tranh chấp với ông D, anh D, ông B, chị L nên không yêu cầu giải quyết.

Nguồn gốc đất bị thu hồi ở Cù Lao, xã P là của gia đình ông V gồm: ông V, bà G (vợ ông V) và các con: Bùi Thị Kim L, Bùi Thị Kim Q, Bùi Thị Kim T, Bùi Văn N, Bùi Văn T, nên theo ông V thì khi xét cấp tái định cư là xét cấp cho hộ gia đình. Ông V tự ý ký bán, không báo cho gia đình (đến khi bà C thưa kiện thì các con mới biết), vì vậy gia đình không chấp nhận việc mua bán này.

Ông V không yêu cầu thẩm định giá lại, cũng không yêu cầu đo đạc lại.

Ngày 22/9/2019 bị đơn ông Bùi Ánh V rút đơn khởi kiện phản tố, tại phiên tòa anh M thống nhất với việc rút toàn bộ yêu cầu phản tố của ông V.

\* Bị đơn bà Phạm Thị G trình bày: Bà là vợ của ông Bùi Ánh V. Bà hoàn toàn thống nhất lời khai của ông V.

Bà có nghe ông V nói chuyển nhượng lô đất tái định cư Đại L với giá 32.000.000 đồng, trong đó chia cho anh T 16.000.000 đồng, số tiền còn lại ông V đưa về cho gia đình tiêu xài chung.

Bà không thỏa thuận bán đất cho bà C, cũng không nhận tiền của bà C. Bà thừa nhận có đến phòng công chứng ký giấy tờ nhưng bà không rõ nội dung gì.

Ông V nhận tiền của ai thì có trách nhiệm trả lại cho người đó, bà không đồng ý cùng ông V chịu trách nhiệm trả tiền. Hiện nay vợ chồng đã bán cho ông B diện tích đất trên (đã sang tên và giao đất xong). Bà không tranh chấp với ông B, anh T, bà L và ông V, cũng không có yêu cầu gì đối với bà C. Do bận việc nhà nên bà xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

*\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện T đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không có ý kiến gì.*

*\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Tuyết L trình bày:* Chị và ông D (thời điểm đó là trưởng ấp tại xã P) có sự quen biết tin tưởng nhau từ lâu, biết chị định mua đất cho mẹ nên ông D giới thiệu chị gặp ông V mua đất. Ông V đồng ý bán cho chị diện tích đất 140m<sup>2</sup> thửa 54 tờ bản đồ 31 xã P với giá 120.000.000 đồng, lúc đó có ông T đi cùng với ông V đến gặp chị. Cùng ngày ông V, ông D, ông T đi cùng chị ra huyện L chờ chị bán vàng để giao tiền mua đất, khi thực hiện giao dịch thì ông V đã ký vào hợp đồng hứa mua hứa bán ngày 15/10/2005. Sau đó chị giao tiền cho ông V nhưng ông V nhờ anh T nhận tiền giùm, chị nghĩ họ là người nhà nên giao tiền cho anh T, để anh T ký tên nhận tiền và ký tên người làm chứng. Số tiền mà chị giao cho anh T là 120.000.000 đồng nhưng ông V nói ghi giá 60.000.000 đồng để phù hợp với phần ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng (ghi giá thấp hơn giá thực tế để giảm thuế nên chị đồng ý). Chị không có giấy tờ gì chứng minh cho việc giao 120.000.000 đồng cho ông V, nhưng trong biên bản lấy lời khai ngày 07/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện T, anh T thừa nhận chia cho ông D 20.000.000 đồng trong khi ông D chỉ là người dẫn khách đến mua đất, nên giá thực tế chị mua đất 120.000.000 đồng thì việc ông D được nhận 20.000.000 đồng là hợp lý.

Sau khi mua đất chị để cho mẹ là bà Nguyễn Thị Hữu C đứng tên tất cả những giấy tờ về sau như: Giấy sang nhượng đất khu tái định cư Đại L; Giấy ủy quyền ngày 28/11/2007 tại Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai, mục đích mua đất của chị là để cho mẹ làm tài sản dưỡng già.

Chị khẳng định việc mua đất là chị trực tiếp giao dịch với ông V, còn việc chia tiền giữa ông V, ông D, anh T chị hoàn toàn không biết. Mỗi lần giao bản chính những giấy tờ của Nhà nước như: Thông báo về việc giao nhận quyết định phê duyệt cấp tái định cư...; Quyết định phê duyệt danh sách các hộ dân được xét cấp nền tái định cư; Biên bản về việc giao đất tái định cư... đều do ông V đích thân mang đến nhà chị và kêu gia đình chị đưa lúc thì 5.000.000 đồng, lúc thì 10.000.000 đồng (đưa tiền nhưng không ký giấy tờ).

Khi mua đất và ký hợp đồng hứa mua hứa bán ngày 15/10/2005 chị cứ tưởng ông V đã có suất tái định cư nên mới đồng ý mua, nhưng sau đó đi hỏi thăm mới biết ông V đang chờ Nhà nước phê duyệt, do đã giao tiền nên chị phải chờ đợi các thủ tục của Nhà nước.

Nay bà C khởi kiện buộc ông V, bà G tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 140m<sup>2</sup> thửa 54 tờ bản đồ 31 xã P, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V với ông B ngày 25/5/2011, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 187229 do UBND huyện T cấp cho ông Nguyễn Công B ngày 10/8/2011, yêu cầu công nhận diện tích đất 140m<sup>2</sup> thửa 54 tờ bản đồ 31 xã P cho bà C, chị đồng ý.

Chị không tranh chấp gì với bà C và vẫn đồng ý cho mẹ thừa đất đã mua, chị giao toàn quyền quyết định mọi vấn đề liên quan đến thừa đất cho mẹ chị. Đối với

anh T, chị không có yêu cầu gì vì không giao dịch với anh T. Chị đề nghị Tòa án cho vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

*\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn T trình bày:*

Anh với ông Bùi Anh V chỉ là quan hệ chòm xóm.

Anh là người giới thiệu ông V bán đất cho bà C nhưng việc thỏa thuận cụ thể như thế nào thì anh không nhớ rõ, giá chuyển nhượng là 60.000.000 đồng chứ không phải 120.000.000 đồng như bà C khai. Thời điểm này ông V chưa được xét cấp đất, chỉ mới có thông báo xét cấp tái định cư nên giữa chị L (con gái bà C) với ông V có lập hợp đồng “Hứa mua hứa bán ngày 15/10/2005”, nội dung: ông V bán cho chị L 01 lô nền nhà trong khu tái định cư Đại L có kích thước 5 x 25 = 125m<sup>2</sup> (các bên sẽ xác định cụ thể trong một phụ lục hợp đồng sau khi bên A – ông V bốc thăm), giá chuyển nhượng là 60.000.000 đồng. Anh có ký tên với tư cách người làm chứng và có nhận số tiền 60.000.000 đồng từ chị L, sau đó anh chia cho ông D 30.000.000 đồng, còn lại 30.000.000 đồng anh chia cho ông V ½ (15.000.000 đồng).

Sau đó ông V với bà C, chị L có ký thủ tục gì liên quan đến lô đất tái định cư nêu trên hay không thì anh không biết và không chứng kiến. Nay ông V thừa nhận có được anh chia 16.000.000 đồng trong tổng số 60.000.000 đồng nhận từ chị L nên anh đồng ý trả lại số tiền 44.000.000 đồng còn lại, không bồi thường cũng không tính lãi. Do ông V đã bán đất cho người khác nên anh đồng ý trả lại cho bà C (hoặc chị L) số tiền đã nhận.

Số tiền anh đã đưa cho ông D để anh và ông D tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Do không tranh chấp nên anh xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

*\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông D trình bày:*

Thời gian khoảng 2005 - 2006 (không nhớ rõ) ông quen anh trai của bà Nguyễn Thị Hữu C. Bà C hỏi ông có ai bán nền đất tái định cư tại khu Đại L thì giới thiệu cho bà C mua. Do ông quen biết anh Nguyễn Văn T nên khi ông hỏi thì anh T nói có biết người bán đất, ông và anh T hẹn gặp bà C để các bên thỏa thuận. Tại thời điểm giao dịch thì ông Bùi Anh V có tên trong danh sách xét cấp tái định cư chứ chưa bốc thăm lô đất, chưa có quyết định cấp đất tái định cư và ông V đã bán cho anh T nên anh T trực tiếp làm việc với bà C. Tại nhà bà C thì các bên thỏa thuận giá bán nền tái định cư là 60.000.000 đồng. Anh T cho ông tiền môi giới 5.000.000 đồng. Ông nhận tiền nhưng không ký giấy tờ gì liên quan đến giao dịch giữa các bên. Thực tế các bên lập giấy tờ gì ông không nhớ rõ. Số tiền 5.000.000 đồng môi giới là công sức mà ông bỏ ra giới thiệu cho người mua nên ông không đồng ý trả lại số tiền này. Ông chỉ nhận từ anh T 5.000.000 đồng, không phải nhận 30.000.000 đồng như anh T khai. Tuy nhiên nay anh T không tranh chấp nên ông không yêu cầu giải quyết.

Nay bà C tranh chấp với ông V như thế nào ông không rõ và không có ý kiến gì. Do bận công việc nên ông xin vắng mặt trong các lần làm việc, hòa giải cũng như khi xét xử.

*\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công B (có đại diện hợp pháp là bà Nguyễn Thị Thanh M) trình bày:*

Vào tháng 12/2010 ông B có tìm hiểu và thỏa thuận mua của ông Bùi Anh V diện tích đất 140m<sup>2</sup> thuộc thửa 54 tờ bản đồ 31 xã P với giá 570.000.000 đồng. Hiện nay đã sang tên cho ông B xong.

Diện tích đất mà ông B nhận chuyển nhượng từ ông V là tài sản chung của vợ chồng ông B, vợ ông B là bà Ngô Thị Tuyết N, sinh năm 1976 - cư trú cùng địa chỉ với ông B.

Nay bà Nguyễn Thị Hữu C yêu cầu ông V, bà G tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 140m<sup>2</sup> thửa 54 tờ bản đồ 31 xã P, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V với ông B ngày 25/5/2011, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 187229 do UBND huyện T cấp cho ông Nguyễn Công B ngày 10/8/2011, yêu cầu công nhận diện tích đất 140m<sup>2</sup> thửa 54 tờ bản đồ 31 xã P cho bà C, bà M đại diện ông B không đồng ý. Việc mua bán đất giữa ông V với ông B là hợp pháp.

Do ông B không tranh chấp gì nên xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

*\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Tuyết N trình bày:* Bà là vợ của ông Nguyễn Công B. Diện tích đất 140m<sup>2</sup> thửa 54 tờ bản đồ 31 xã P là tài sản chung của bà và ông B. Nay bà C tranh chấp với ông V, bà không có ý kiến gì. Bà thống nhất hoàn toàn ý kiến của ông B và chị M có tại hồ sơ vụ án. Do bận công việc nên bà xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Bùi Thị Kim L, cháu Tăng Ngọc L (người đại diện theo pháp luật là chị L) trình bày:*

Chị L là con ruột của ông V, bà G còn cháu L là con ruột chị L và là cháu ngoại của ông V, bà G.

Thời điểm trước năm 2007 chị và cháu L có hộ khẩu thường trú tại ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai (chung hộ khẩu với ông V).

Khi Nhà nước xét cấp tái định cư là xét cấp cho hộ gia đình ông V (bao gồm cả chị và cháu L), sau đó ông V đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 54 tờ bản đồ 31 xã P.

Chị không biết ông V ký thỏa thuận chuyển nhượng đất tái định cư cho bà C, bà L hay anh T khi nào, giá bao nhiêu tiền vì ông V không thông báo, chị cũng không sử dụng số tiền này. Ông V tự ý ký giấy bán đất tái định cư cho bà C, bà L mà không báo cho chị biết là không đúng, vì đất được xét cấp cho hộ gia đình. Nay bà C yêu cầu ông V, bà G tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 140m<sup>2</sup> thửa 54 tờ bản đồ 31 xã P, chị không đồng ý. Tuy nhiên chị xác định không tranh chấp với ông V, bà G, bà C, anh T, chị L.

Hiện nay ông V đã chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Nguyễn Công B, đã sang tên xong. Chị không tranh chấp gì với ông B nên không yêu cầu Tòa án giải quyết. Chị xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Bùi Thị Kim Q, chị Bùi Thị Kim T, anh Bùi Văn N, anh Bùi Văn T trình bày:*

Các anh, chị là con ruột của ông Bùi Ánh V và bà Phạm Thị G.

Thời điểm trước năm 2007 các anh chị có hộ khẩu thường trú tại ấp 3, xã Phú Thạnh, huyện T, tỉnh Đồng Nai (chung hộ khẩu với cha mẹ).

Khi Nhà nước xét cấp tái định cư là xét cấp cho hộ gia đình ông V (bao gồm cả các anh chị em), sau đó ông V đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 54 tờ bản đồ 31 xã P.

Ông V ký thỏa thuận chuyển nhượng đất tái định cư cho bà C, bà Loan hay anh T khi nào các anh chị không biết, cũng không sử dụng số tiền này. Việc ông V tự ý ký giấy bán đất tái định cư cho bà C, bà L mà không báo cho các anh chị biết là không đúng, vì đất được xét cấp cho hộ gia đình. Nay bà C yêu cầu ông V, bà G tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 140m<sup>2</sup> thửa 54 tờ bản đồ 31 xã P, các anh chị không đồng ý. Tuy nhiên anh chị xác định không tranh chấp gì với ông V, bà G, bà C, chị L.

Hiện nay ông V đã chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Nguyễn Công B (đã sang tên xong và giao đất cho ông B quản lý). Anh chị không tranh chấp gì với ông B nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Do bận đi làm các anh chị xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Bản án sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 15/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện T tuyên xử:

Áp dụng các điều 122, 134, 137, 689 của Bộ luật dân sự 2005; Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; Điều 106 Luật đất đai năm 2003.

Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTVQH ngày 27/02/2009; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hữu C về việc: buộc ông V, bà G tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất.

2. Tuyên bố giao dịch dân sự giữa chị L với ông V, giao dịch dân sự giữa bà C với ông V về việc hứa mua hứa bán đất tái định cư, thỏa thuận sang nhượng đất tái định cư vô hiệu.

3. Buộc ông V, bà G liên đới bồi thường cho bà C số tiền 756.000.000 đồng ( bảy trăm năm mươi sáu triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn 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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành tương ứng với thời gian chưa thi hành án với mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

4. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Bùi Ánh V về việc: hủy hợp đồng hứa mua hứa bán ngày 15/10/2005 giữa ông Bùi Ánh V với chị Nguyễn Thị Tuyết L; Hủy giấy sang nhượng đất khu tái định cư Đại Lộc được ký giữa ông Bùi Ánh V với bà Nguyễn Thị Hữu C; Hủy giấy ủy quyền giải quyết công việc ngày 28/11/2007 giữa ông Bùi Ánh V.

5. Về chi phí tố tụng:

Bà Nguyễn Thị Hữu C phải chịu 22.437.800 đồng (đã nộp xong).

Ông V, bà G phải chịu 9.616.200 đồng (trả lại cho bà C).

6. Về án phí: Trả lại cho bà Nguyễn Thị Hữu C số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.200.000 đồng theo biên lai thu số 001966 ngày 25/3/2016 và biên lai thu số 006085 ngày 19/7/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Ông V, bà G phải chịu 34.240.000 đồng án phí DSST, khấu trừ vào số tiền 750.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 003704 ngày 17/5/2018. Ông V, bà G còn phải nộp thêm 33.490.000 đồng.

Ngày 04/02/2020, bà C kháng cáo nhưng trễ hạn nên không được chấp nhận.

Ngày 21/01/2020, bị đơn ông Bùi Ánh V và bà Phạm Thị G có đơn kháng cáo không đồng ý án sơ thẩm buộc vợ chồng ông bồi thường cho bà C 760.000.000đ. Chỉ đồng ý trả cho bà C 60.000.000đ và bồi thường thêm 60.000.000đ.

#### ***Phát biểu của Đại diện VKS tham gia phiên tòa:***

Về thủ tục: Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký cấp phúc thẩm đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến khi xét xử và tại phiên tòa hôm nay đảm bảo khách quan, vô tư, đúng quy định của pháp luật.

Các đương sự đã được thực hiện đầy đủ quyền tham gia tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung kháng cáo: Tại phiên tòa, các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết tranh chấp nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

[1] Về thủ tục, kháng cáo của các đương sự đúng quy định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Tại cấp phúc thẩm, Tòa án đã triệu tập phiên tòa 3 lần và tổng đạt hợp lệ cho các đương sự nhưng chỉ có đại diện nguyên đơn, đại diện bị đơn và người liên quan là anh Nguyễn Văn T có mặt. Những người khác có đơn xin vắng mặt hoặc

vắng mặt không có lý do nên xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về kháng cáo của bị đơn: Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn thống nhất thỏa thuận hủy các hợp đồng đã ký kết và tranh chấp trong vụ án. Bị đơn thanh toán cho nguyên đơn số tiền 380.000.000đ làm 4 lần trong thời hạn 04 tháng. Cụ thể: ngày 15/8/2020 thanh toán 100.000.000đ; ngày 15/9/2020 thanh toán 100.000.000đ; ngày 15/10/2020 thanh toán 100.000.000đ và ngày 15/11/2020 thanh toán 80.000.000đ.

Đây là ý kiến thỏa thuận tự nguyện của các đương sự, phù hợp với quy định của pháp luật nên ghi nhận.

[4] Về án phí: Các đương sự thỏa thuận án phí DSST: Nguyên đơn và bị đơn mỗi bên chịu  $\frac{1}{2}$ .

Cụ thể: Án phí Dân sự sơ thẩm là 19.000.000đ. Bà C chịu 9.500.000đ, ông V, bà G phải chịu 9.500.000đ.

Án phí Dân sự phúc thẩm: Ông V, bà G mỗi người chịu 300.000đ.

Các nội dung khác giữ nguyên.

Từ những nhận định trên,

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự; Sửa một phần bản án sơ thẩm.

Căn cứ các điều 122, 124, 128, 134, 137, 689, 691 của Bộ luật dân sự 2005; Điều 468 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 106 Luật đất đai năm 2003.

Căn cứ Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTVQH ngày 27/02/2009;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Ghi nhận thỏa thuận của nguyên đơn, bị đơn: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tái định cư Đại L giữa ông Bùi Ánh V, bà Nguyễn Thị Hữu C không ghi ngày tháng; Hủy giấy ủy quyền giải quyết công việc lập ngày 28/11/2007 giữa bà C với ông V, bà G.

2. Tuyên bố Hợp đồng hứa mua hứa bán giữa chị Nguyễn Thị Tuyết L với ông Bùi Ánh V về việc hứa mua hứa bán đất tái định cư ngày 15/10/2005 là vô hiệu.

3. Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa: Ông V, bà G có trách nhiệm liên đới thanh toán và bồi thường cho bà C số tiền 380.000.000 đồng (ba trăm tám mươi triệu đồng) trong thời hạn 4 tháng cụ thể:

- Ngày 15/8/2020 trả 100.000.000đ (một trăm triệu đồng);
- Ngày 15/9/2020 trả 100.000.000đ (một trăm triệu đồng);
- Ngày 15/10/2020 trả 100.000.000đ (một trăm triệu đồng);
- Ngày 15/11/2020 trả 80.000.000đ (tám mươi triệu đồng).

4. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Bùi Ánh V về việc: Hủy hợp đồng hứa mua hứa bán ngày 15/10/2005 giữa ông Bùi Ánh V với chị Nguyễn Thị Tuyết L; Hủy giấy sang nhượng đất khu tái định cư Đại L được ký giữa ông Bùi Ánh V với bà Nguyễn Thị Hữu C; Hủy giấy ủy quyền giải quyết công việc ngày 28/11/2007 giữa ông Bùi Ánh V.

5. Về chi phí tố tụng:

Bà Nguyễn Thị Hữu C phải chịu 22.437.800 đồng (đã nộp xong).

Ông V, bà G phải nộp 9.616.200 đồng để hoàn trả lại cho bà C.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong các khoản tiền nêu trên thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

6. Về án phí:

Ghi nhận thỏa thuận của các đương sự:

- Bà C phải chịu 9.500.000đ (chín triệu năm trăm ngàn đồng) án phí Dân sự sơ thẩm. Số tiền bà Nguyễn Thị Hữu C đã nộp tạm ứng án phí 3.200.000 đồng theo biên lai thu số 001966 ngày 25/3/2016 và biên lai thu số 006085 ngày 19/7/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T tính trừ vào án phí bà C phải chịu. Bà C còn phải nộp thêm 6.300.000đ (sáu triệu ba trăm ngàn đồng).

- Ông V bà G chịu 9.500.000đ (chín triệu năm trăm ngàn đồng) án phí Dân sự sơ thẩm. Số tiền 750.000 đồng tạm ứng án phí ông V bà G đã nộp theo biên lai thu số 003704 ngày 17/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T được tính trừ vào án phí ông V bà G phải chịu. Ông V, bà G còn phải nộp thêm 8.750.000 đồng (tám triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng).

Ông V bà G mỗi người phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí ông V bà G đã nộp mỗi người 300.000đ theo các biên lai thu số 0009991 và 0009992 cùng ngày 03/02/2020 của Chi cục thi hành án huyện T được tính trừ vào tiền án phí ông V bà G phải chịu. Ông V bà G đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, 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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Đường sự trong vụ án;
- Lưu.

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

**Nguyễn Thị Hồng Tuyền**