

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 251/2021/DS-PT  
Ngày 29-12-2021  
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 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 Lê Minh Đạt

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Võ Tấn Vũ - 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 29 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 81/2020/TLPT-DS ngày 13/02/2020 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 108/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện M bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 238/2021/QĐ-PT ngày 10/12/2021 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:**

1.1. Bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1967

1.2. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1971

Cùng địa chỉ: Ấp Vĩnh Trị, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre.

**2. Bị đơn:** Bà Lê Thị N, sinh năm 1984

Địa chỉ: Ấp Phú Thuận, xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre.

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

3.1. Bà Trương Thị Mộng T, sinh năm 1983

3.2. Ông Trương Quốc T1, sinh năm 1986

Cùng địa chỉ: Ấp Vĩnh Trị, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Trương Thị Mộng T, ông Trương Quốc T1:* Ông Trương Văn T2, sinh năm 1978

Địa chỉ: Ấp Mỹ An C, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.3. Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1979

3.4. Bà Lữ Thị L, sinh năm 1957

Cùng địa chỉ: Ấp Vĩnh Trị, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre.

3.5. Ông Từ Anh T3, sinh năm 1973

Địa chỉ: Ấp An Khánh 2, xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Lê Thị N.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng các nguyên đơn bà Huỳnh Thị H và ông Nguyễn Văn H1 trình bày:*

Vào ngày 16/4/2018, bà Huỳnh Thị H và ông Nguyễn Văn H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị N diện tích 3.890,3m<sup>2</sup> thuộc thửa 529, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp Vĩnh Trị, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre. Phần đất nêu trên bà Huỳnh Thị H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/3/2015. Việc ký hợp đồng mục đích không phải để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị N mà do phần đất đang thế chấp tại Ngân hàng, bà H và ông H1 muốn được vay tiền nhiều hơn để lấy vốn làm kinh tế. Khi đó, ông Từ Anh T3 đã hứa với bà H và ông H1 là sẽ cho ông bà vay số tiền 300.000.000 đồng nhưng với điều kiện phải làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị N. Do tin tưởng nên ông bà đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị N và bà N đưa cho ông bà tiền để ông bà trả nợ ngân hàng. Sau khi xóa thế chấp và làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị N, thì bà N chỉ giao cho ông bà số tiền 126.250.000 đồng còn lại số tiền 23.750.000 bà N cho rằng là tiền chi phí làm thủ tục giấy tờ nên khấu trừ vào số tiền 150.000.000 đồng, khi giao tiền thì ông bà cũng đồng ý không có ý kiến gì, việc bà N giao tiền cho ông bà không có thỏa thuận lãi suất.

Sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng thì bà N và ông T3 không thực hiện đúng lời hứa là cho ông bà vay tiền, hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà N quản lý. Trên đất tranh chấp khi chuyển nhượng có nhà ở của ông bà, nhà ở của bà Trương Thị Mộng T, anh Trương Quốc T1, anh Lê Văn Đ nhưng do không phải là chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên khi làm hợp đồng thì những người này không biết. Từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nay bà N không có nhận đất và cũng không làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, bà H và ông H1 vẫn quản lý đất.

Nay, bà H và ông H1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/4/2018 được xác lập giữa bà Huỳnh Thị H, ông Nguyễn Văn H1 với bà Nguyễn Thị N, yêu cầu bà N trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03043 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Bến Tre cấp cho bà Huỳnh Thị H ngày 30/3/2015, ông H1 và bà H sẽ trả lại cho bà N số tiền 126.250.000 đồng.

*Bị đơn bà Lê Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Từ Anh*

T3: Vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

*Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Mộng T và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Quốc T1 là bà Huỳnh Thị H trình bày:*

Bà T và ông T1 thống nhất như lời trình bày của bà H và ông H1, thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá đối với tài sản của bà T và ông T1 tọa lạc trên phần đất tranh chấp, khi bà H và ông H1 làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N thì bà T và ông T1 không biết, lúc đó đã có tài sản của bà T và ông T1 trên đất, đề nghị hủy hợp đồng như yêu cầu của bà H và ông H1.

*Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lữ Thị L trình bày:*

Vào năm 2018, bà có nhận chuyển nhượng của bà Huỳnh Thị H một phần đất có diện tích theo kết quả đo đạc do Tòa án tiến hành thu thập chứng cứ là 85m<sup>2</sup> thuộc thửa 529 tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp Vĩnh Trị, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre với giá 10.000.000 đồng. Nay, bà Huỳnh Thị H và ông Nguyễn Văn H1 tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Lê Thị N thì bà không có ý kiến gì, sau khi Tòa án giải quyết tranh chấp xong thì giữa bà và bà H sẽ thỏa thuận giải quyết việc mua bán đất sau, bà không có yêu cầu gì trong vụ án này.

*Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Đ trình bày:*

Phần đất ông đang cất nhà ở thuộc một phần thửa 529 tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp Vĩnh Trị, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre theo kết quả đo đạc có diện tích 107,9m<sup>2</sup>, hiện nay do bà Huỳnh Thị H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa chuyển quyền sử dụng cho ông. Nay, bà H và ông H1 tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Lê Thị N thì ông không có ý kiến gì, ông thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá đối với tài sản của ông trên đất. Nay ông không đồng ý cho bà H và ông H1 chuyển nhượng đất cho bà N đối với phần diện tích 107,9m<sup>2</sup> ông đang cất nhà ở và không có yêu cầu gì trong vụ án này, nếu sau này giữa ông và bà H có tranh chấp sẽ yêu cầu giải quyết sau.

Do không tiến hành H1 giải được nên Tòa án nhân dân huyện M đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 108/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện M đã áp dụng khoản 1, khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; các Điều 124, 131, 408 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 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 và lệ phí Tòa án xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đối với phần đất có diện tích ghi trong hợp đồng là 3.890,3m<sup>2</sup>, theo kết quả đo đạc thực tế là 3.614,7m<sup>2</sup>) thuộc thửa 529, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp Vĩnh Trị, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre (hiện do bà Huỳnh Thị H và ông Nguyễn Văn H1 đang quản lý) xác lập ngày 16/4/2018 giữa bà Huỳnh Thị H và ông Nguyễn Văn H1 với bà Lê Thị N vô hiệu (*có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo*).

Buộc bà Huỳnh Thị H và ông Nguyễn Văn H1 phải liên đới hoàn trả cho bà Lê Thị N số tiền 150.000.000 đồng.

Buộc bà Lê Thị N phải hoàn trả cho bà Huỳnh Thị H và ông Nguyễn Văn H1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03043 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Bến Tre cấp cho bà Huỳnh Thị H ngày 30/3/2015.

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

Ngày 20/12/2019, bị đơn bà Lê Thị N kháng cáo toàn bộ bản án, nội dung kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 16/4/2018 giữa bà Huỳnh Thị H và ông Nguyễn Văn H1 với bà Lê Thị N.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, bà N trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông H1, bà H có công chứng, đúng quy định của pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Nguyên đơn không đồng ý với nội dung kháng cáo, ông H1, bà H trình bày: Biên nhận tiền ngày 16/4/2018 có dấu hiện giả tạo, ông bà bị lừa dối khi ký vào biên nhận này, thực tế ông bà chỉ có nhận số tiền 126.250.000 đồng từ bà N, không có nhận số tiền 750.000.000 đồng như biên nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Tại cấp phúc thẩm, phía bị đơn có giao nộp bản chính hợp đồng thuê nhà cùng biên nhận tiền ngày 16/4/2018 nhưng chưa đủ cơ sở xác định tính xác thực của những chứng cứ này, tại kết luận giám định biên nhận tiền có chữ ký nhận tiền của nguyên đơn nhưng *“không đủ cơ sở kết luận chữ viết có nội dung “chúng tôi đã đọc và đồng ý” so với mẫu chữ viết “Nguyễn Văn H1” trên tài liệu mẫu có phải do cùng một người viết ra hay không”*, những chứng cứ này không có công chứng, chứng thực, phía nguyên đơn không thừa nhận có nhận số tiền 750.000.000 đồng cho rằng chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng giá 150.000.000 đồng. Dòng chữ *“chúng tôi đã đọc và đồng ý...”* dưới là chữ ký của ông H1, bà H có nội dung tương tự với hàng loạt chữ viết và chữ ký trong các hợp đồng nên không loại trừ thời điểm ký là ông H1, bà H ký hàng loạt nhưng không đọc kỹ toàn bộ nội

dung như lời trình bày của nguyên đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà N cho rằng mẫu giấy nhận tiền của bà, nội dung giấy nhận tiền do chính bà N ghi trong 01 lần bằng 01 cây bút, nhưng trong bản chính tờ nhận tiền này thể hiện màu mực do bà N ghi khác nhau. Tờ biên nhận tiền này có mâu thuẫn với nội dung hợp đồng chuyển nhượng hai bên ký kết mà bà N không có chứng cứ gì thể hiện hai bên thỏa thuận chuyển nhượng phần đất với giá 750.000.000 đồng. Do vậy, tờ biên nhận tiền đề ngày 16/4/2018 do bà N xuất trình không đáng tin cậy, không đủ cơ sở xác định có nội dung đúng sự thật. Trên cơ sở những chứng cứ có trong hồ sơ và những tài liệu chứng cứ do đương sự giao nộp nhận thấy Tòa sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu buộc phía nguyên đơn trả lại cho bà N số tiền 150.000.000 đồng là có căn cứ. Kháng cáo của bà N không có cơ sở nên không được chấp nhận. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 108/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện M.

### **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 bị đơn bà Lê Thị N; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Phần đất tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng qua đo đạc thực tế có diện tích 3.614,7m<sup>2</sup>, thuộc thửa 529, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp Vĩnh Trị, xã K, huyện M. Phần đất này hiện tại do ông H1, bà H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý sử dụng. Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/4/2018 giữa bà Huỳnh Thị H, ông Nguyễn Văn H1 với bà Lê Thị N là vô hiệu, bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

[2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/4/2018:

[2.1] Về giá trị quyền sử dụng đất và việc giao nhận tiền: Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng có sự chênh lệch lớn so với giá trị thực tế tại thời điểm chuyển nhượng. Theo đó, giá ghi nhận trong hợp đồng là 150.000.000 đồng, nhưng theo biên bản định giá ngày 04/4/2019 thì giá đất tại thời điểm chuyển nhượng bằng với giá tại thời điểm tranh chấp là 668.646.000 đồng, cao gấp 4,46 lần so với giá chuyển nhượng (số tiền 668.646.000 đồng chưa bao gồm tài sản trên đất gồm nhà cửa, công trình kiến trúc, cây trồng với tổng giá trị hơn 800.000.000 đồng). Như vậy, có căn cứ xác định giá của hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo.

Theo bà H, ông H1 thì số tiền 150.000.000 đồng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng thực chất là tiền bà N đưa cho ông bà để trả nợ và xóa thế chấp ngân hàng với số 126.250.000 đồng, số tiền còn lại 23.750.000 đồng ông T3, bà N không đưa cho ông bà mà cho rằng đó là tiền chi phí làm thủ tục giấy tờ. Ông T3 và bà N hứa sau khi xóa thế chấp nếu ông bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N thì sẽ cho ông bà vay số tiền 300.000.000 đồng nhưng không thực hiện. Trong khi đó, bị đơn bà N cho rằng số tiền 150.000.000 đồng ghi trong hợp đồng

nhằm trốn tránh nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước, số tiền thực tế hai bên thỏa thuận là 750.000.000 đồng thể hiện tại biên nhận ngày 16/4/2018.

Tại cấp phúc thẩm, bà N cung cấp bản chính Biên nhận tiền ngày 16/8/2018 nội dung bên A (ông H1, bà H) có nhận của bên B (bà N) số tiền 750.000.000 đồng, lý do giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà, ông H1, bà H có ký tên vào biên nhận. Hội đồng xét xử đã công khai chứng cứ nêu trên, ông H1, bà H không thừa nhận chữ ký, chữ viết trong biên nhận nêu trên nhưng kết luận giám định của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bến Tre xác định chữ ký và chữ viết “*Chúng tôi đã đọc và đồng ý*” trên biên nhận tiền so với chữ ký, chữ viết của ông H1, bà H làm mẫu so sánh là do cùng một người ký. Sau khi có kết luận giám định, ông H1, bà H cho rằng ông bà có ký tên nhưng khi ký là ký hàng loạt các loại giấy tờ, ông bà không có xem nội dung. Tuy nhiên, ngoài việc ký tên ông H1 còn viết “*Chúng tôi đã đọc và đồng ý*” nên không thể cho rằng ông bà không biết về nội dung của văn bản mà ông bà ký tên. Hơn nữa, sau khi tiến hành xác minh nguồn tin về tội phạm do ông H1, bà H tố cáo ông T3 và bà N dùng thủ đoạn gian dối để chiếm đoạt tài sản thì Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện M đã có Thông báo số 08 ngày 12/4/2021 về việc không khởi tố vụ án hình sự do việc tố cáo không có căn cứ. Do đó, có căn cứ xác định ông H1, bà H có nhận của bà N số tiền 750.000.000 đồng và đây cũng là giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế.

[2.2] Về đối tượng của hợp đồng: Đối tượng chuyển nhượng được ghi trong hợp đồng là quyền sử dụng đất diện tích 3.890,3 m<sup>2</sup> gồm đất ở thông thôn và đất trồng cây lâu năm thuộc thửa 529, tờ bản đồ số 14, không đề cập đến các tài sản gắn liền với đất. Trong khi đó, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ 04/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện M thể hiện trên phần đất tranh chấp 04 căn nhà (01 căn nhà của bà H, ông H1; 01 căn của chị T; 01 căn của ông T1; 01 căn của anh Đ), một số phần kiến trúc và nhiều cây trồng trên đất chưa được hai bên thỏa thuận trong hợp đồng, cũng không có sự đồng ý của các chủ sở hữu khác. Do chưa có sự đồng ý của những người có tài sản gắn liền với đất nên đây là đối tượng không thể thực hiện được của hợp đồng.

Như vậy, có cơ sở để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị H và ông Nguyễn Văn H1 với bà Nguyễn Thị N bị vô hiệu do có sự giả tạo về giá chuyển nhượng và có đối tượng không thể thực hiện được.

[2.3] Hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Như đã phân tích ở trên, giá các bên thỏa thuận chuyển nhượng là 750.000.000 đồng, cao hơn so với giá thị trường tại thời điểm tranh chấp là 668.646.000 đồng nên không phát sinh thiệt hại. Do đó, các bên chỉ cần hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Từ khi hai bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nay thì các bên chưa thực hiện việc giao nhận phần đất chuyển nhượng và tại Công văn số 386/CNMCB-TTLT ngày 26/9/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M xác nhận phần đất chuyển nhượng do bà Huỳnh Thị H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Chi nhánh chưa tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động

địa chính như chuyển nhượng hoặc tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất mà các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên tranh chấp chưa có hiệu lực pháp luật. Ông H1, bà H có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà N số tiền 750.000.000 đồng; bà Lê Thị N phải hoàn trả lại cho bà H và ông H1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03043 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Bến Tre cấp cho bà Huỳnh Thị H ngày 30/3/2015.

Từ những nhận định trên, cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên, do bị đơn cung cấp chứng cứ mới tại cấp phúc thẩm và chứng cứ mới này làm thay đổi nội dung vụ án nên phải sửa bản án sơ thẩm. Kháng cáo của bị đơn có căn cứ một phần nên được chấp nhận một phần.

[3] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre về nội dung vụ án không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn đề nghị trưng cầu giám định 02 lần với số tiền 2.100.000 đồng, do nội dung nguyên đơn trình bày không đúng với kết luận giám định nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí giám định này.

[5] Về án phí:

[5.1] Án phí sơ thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên án phí sơ thẩm được điều chỉnh tương ứng. Theo đó, ông H1, bà H phải chịu 34.000.000 đồng án phí sơ thẩm có giá ngạch.

[5.2] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên bà Lê Thị N không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Lê Thị N.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 108/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng khoản 1, khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; các Điều 124, 131, 408 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (phần đất có diện tích ghi trong hợp đồng là 3.890,3m<sup>2</sup>, theo kết quả đo đạc thực tế là 3.614,7m<sup>2</sup>) thuộc

thửa 529 tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp Vĩnh Trị, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre (hiện do bà Huỳnh Thị H và ông Nguyễn Văn H1 đang quản lý) xác lập ngày 16/4/2018 giữa bà Huỳnh Thị H và ông Nguyễn Văn H1 với bà Lê Thị N vô hiệu (có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

Buộc bà Huỳnh Thị H và ông Nguyễn Văn H1 có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Lê Thị N số tiền 750.000.000 (Bảy trăm năm mươi triệu) đồng.

Buộc bà Lê Thị N phải hoàn trả cho bà Huỳnh Thị H và ông Nguyễn Văn H1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03043 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Bến Tre cấp cho bà Huỳnh Thị H ngày 30/3/2015.

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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[2] Chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản bà Lê Thị N phải chịu 2.511.000 (Hai triệu năm trăm mười một nghìn) đồng. Buộc bà Lê Thị N có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Huỳnh Thị H và ông Nguyễn Văn H1 số tiền 2.511.000 (Hai triệu năm trăm mười một nghìn) đồng.

Bà Huỳnh Thị H, ông Nguyễn Văn H phải chịu chi phí giám định tại cấp phúc thẩm với số tiền 2.100.000 (Hai triệu một trăm nghìn) đồng và đã nộp xong.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí sơ thẩm:

Bà Lê Thị N phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

Bà Huỳnh Thị H và ông Nguyễn Văn H1 phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 34.000.000 (Ba mươi bốn triệu) đồng nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0009570 ngày 17/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Bến Tre nên còn phải tiếp tục nộp số tiền 33.700.000 (Ba mươi ba triệu bảy trăm nghìn) đồng.

[3.2] Án phí phúc thẩm: Hoàn trả cho bà Lê Thị N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0007735 ngày 20/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp Bản án 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, 7b và 9 của 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 M;
- Chi cục THADS huyện M;
- 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**