

Bản án số: 123/2021/DS - PT

Ngày: 10/5/2021

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 Phạm Văn Ngọt

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Võ Thị Minh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre:** Bà Trần Thị Thúy Kiều – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10 tháng 5 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 58/2021/TLPT-DS ngày 08 tháng 4 năm 2021 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2021/DS – ST ngày 26 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 84/2021/QĐ – PT ngày 26 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Ông Mai Văn T, sinh năm 1963;

2. Bà Huỳnh Ngọc C, sinh năm 1964;

Cùng địa chỉ: Ấp T1, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre

**- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:** Anh Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1993. Địa chỉ: Ấp S, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

**- Bị đơn:**

1. Ông Lê Văn V, sinh năm 1962; (có mặt)

2. Bà Lê Thị H, sinh năm 1961; (có mặt)
3. Anh Lê Văn T2, sinh năm 1989; (có mặt)
4. Anh Lê Văn T3, sinh năm 1983

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre

- *Người đại diện theo ủy quyền của anh Lê Văn T3: Ông Lê Văn V.*

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông V: Luật sư Nguyễn Thị Ngọc P – Hội Luật gia huyện B.*

- *Người làm chứng do bị đơn triệu tập:*

1. Lê Thị Thu S, sinh năm 1978;
2. Lê Thị S1, sinh năm 1953;

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3. Nguyễn Công L, sinh năm 1964;

Địa chỉ: Ấp T2, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre

- *Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Mai Văn T, bà Huỳnh Ngọc C; Bị đơn ông Lê Văn V.*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo án sơ thẩm, nguyên đơn ông Mai Văn T và bà Huỳnh Ngọc C cùng trình bày:*

Ngày 11/8/2006, nguyên đơn Mai Văn T và Huỳnh Ngọc C có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lê Văn V, bà Lê Thị H, Lê Văn T2, Lê Văn T3 phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 7.272,8 m<sup>2</sup>, thuộc thửa 42, 43, 44; cùng tờ bản đồ số 5 (thửa mới là thửa đất số 32, tờ bản đồ số 14), tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre. Hai bên có lập hợp đồng viết tay, có trưởng ấp là Trần Văn H1 và ông Đặng Văn C1, Nguyễn Tấn L1 làm chứng ký tên. Phía bị đơn thì có ông V và anh T3 ký tên trong hợp đồng, riêng bà H và anh T2 không có ký tên, nhưng tất cả biết được giao dịch này. Hai bên thỏa thuận phần đất có giá là 60.000.000 đồng. Phía nguyên đơn Mai Văn T, Huỳnh Ngọc C đã giao cho ông V, bà H, anh T2, anh T3 số tiền là 55.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận là khi nào làm thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong thì ông T, bà C sẽ tiếp tục giao cho phía ông V, bà H số tiền 5.000.000 đồng. Bị đơn cho biết là đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cam kết sẽ chuyển tên sang cho phía nguyên đơn.

Sau khi ký kết hợp đồng thì ông V, bà H, anh T2, anh T3 đã giao đất cho ông T, bà C sử dụng từ năm 2006, ông T bà C sử dụng liên tục cho đến nay. Hiện trạng đất lúc nhận chuyển nhượng là đất làm muối. Sau khi nhận đất, nguyên đơn đã cải tạo thành vuông đất để đào ao nuôi tôm. Trên đất hiện nay có căn nhà tạm. Nguyên đơn có nhiều lần yêu cầu bị đơn làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bị đơn nhiều lần hứa hẹn nhưng không thực hiện.

Nay nguyên đơn Mai Văn T, Huỳnh Ngọc C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận có hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/8/2006 giữa Mai Văn T, Huỳnh Ngọc C và Lê Văn V, Lê Thị H, Lê Văn T2, Lê Văn T3 phần đất đo đạc thực tế có diện tích 7.272,8m<sup>2</sup>, thuộc thửa 42, 43, 44; cùng tờ bản đồ số 5 (thửa mới là thửa đất số 32, tờ bản đồ số 14), tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre. Nguyên đơn đồng ý trả tiếp số tiền nhận chuyển nhượng 5.000.000 đồng cho phía bị đơn.

Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/8/2006 vô hiệu thì nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc bị đơn Lê Văn V, Lê Thị H, Lê Văn T2, Lê Văn T3 có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền 300.000.000 đồng.

Trên đất có căn chòi lá diện tích 37,8m<sup>2</sup> (phần A1, A2) trên bản vẽ thì nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết. Trường hợp chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn thì nguyên đơn tự nguyện di dời.

Nguyên đơn thống nhất với kết quả đo đạc và kết quả định giá tài sản làm cơ sở cho việc Tòa án giải quyết vụ án, nguyên đơn không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

*Trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Lê Văn V, bà Lê Thị H, anh Lê Văn T2, anh Lê Văn T3 cùng trình bày:*

Đầu năm âm lịch 2004, bà Lê Thị H có vay tiền của ông Mai Văn T, bà Huỳnh Ngọc C số tiền là 15.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận lãi suất là 10%/tháng. Đã đóng lãi được 12 tháng. Việc vay tiền và đóng lãi thì hai bên không có làm giấy tờ.

Đến ngày 11/8/2006, hai bên tổng cộng lại số tiền vốn và lãi thì bà H còn thiếu lại nguyên đơn ông T, bà C số tiền 55.000.000 đồng. Mục đích vay là về để nuôi con ăn học và chi tiêu trong gia đình. Sau đó, ông T bà C có yêu cầu trả số nợ 55.000.000 đồng này nhưng do không có khả năng trả nên bà Lê Thị H chưa trả.

Ngày 11/8/2006, ông T, bà C đề nghị gia đình bà H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất thuộc thửa 42, 43, 44; cùng tờ bản đồ số 5,

tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre. Việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/8/2006 thì bà H cũng có chứng kiến và có biết nhưng bà không đồng ý và không ký tên trong hợp đồng. Trong hợp đồng chỉ có anh T3 và ông V ký tên. Ông V là người trực tiếp giao đất cho phía nguyên đơn sử dụng từ năm 2006 đến nay.

Nguồn gốc của phần đất tranh chấp là của vợ chồng ông Lê Văn V, bà Lê Thị H nhận chuyển nhượng của bà Võ Thị M vào năm nào không nhớ. Đất tại thời điểm chuyển nhượng và hiện nay chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay đối với hợp đồng vay vào năm 2004 bà Lê Thị H đã vay của ông T, bà C thì ông bà không yêu cầu Tòa án giải quyết. Mặc dù số tiền 55 triệu đồng thực tế đây là số tiền vay vốn và lãi bị đơn đã vay của nguyên đơn nhưng bị đơn không yêu cầu giải quyết hợp đồng vay này mà đồng ý số tiền 55 triệu đồng này là số tiền hai bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu được công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/8/2006 thì bị đơn không đồng ý. Đồng thời, bị đơn có yêu cầu phản tố là yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với gia đình bị đơn vô hiệu và yêu cầu nguyên đơn Mai Văn T, Huỳnh Ngọc C có nghĩa vụ trả lại cho bị đơn phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 7.272,8m<sup>2</sup>, thuộc thửa 42, 43, 44; cùng tờ bản đồ số 5 (thửa mới là thửa đất số 32, tờ bản đồ số 14), tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre. Bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền 55.000.000 đồng. Trên đất có căn chòi lá diện tích 37,8m<sup>2</sup> (phần A1, A2) trên bản vẽ của nguyên đơn thì bị đơn yêu cầu nguyên đơn tự di dời.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đối với số tiền nhận chuyển nhượng 05 triệu đồng nguyên đơn còn thiếu thì bị đơn yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn thống nhất với kết quả đo đạc, định giá tài sản để làm cơ sở cho việc giải quyết vụ án, không yêu cầu Tòa án đo đạc định giá lại.

*Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện B đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2021/DS – ST ngày 26 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện B đã tuyên:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Mai Văn T, Huỳnh Ngọc C về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn Lê Văn V, Lê Thị H, Lê Văn T3, Lê Văn T2.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Lê Văn V.

3. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/8/2006 giữa Mai Văn T với Lê Văn V, Lê Văn T3.

Buộc ông Mai Văn T, bà Huỳnh Ngọc C có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn V, bà Lê Thị H phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 7.272,8 m<sup>2</sup> (phần 1 của họa đồ ngày 13/7/2020) thuộc thửa 42, 43, 44, tờ bản đồ số 5 (thửa mới thuộc thửa 32, tờ bản đồ số 14), tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

(có họa đồ hiện trạng thửa đất kèm theo).

Ông Lê Văn V, bà Lê Thị H được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất được quản lý sử dụng.

Buộc ông Lê Văn V, anh Lê Văn T3 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Mai Văn T số tiền tổng cộng là 266.669.333 đồng (hai trăm sáu mươi sáu triệu sáu trăm sáu mươi chín ngàn ba trăm ba mươi ba đồng).

Kể từ ngày 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Mai Văn T, bà Huỳnh Ngọc C tự nguyện di dời tài sản trên đất tranh chấp là căn chòi lá có diện tích 37,8m<sup>2</sup> (phần A1, A2), không yêu cầu bị đơn bồi hoàn tiền công di dời.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 8/3/2021 nguyên đơn ông Mai Văn T và bà Huỳnh Ngọc C kháng cáo, đơn kháng cáo có nội dung yêu cầu chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/8/2006 giữa Mai Văn T với Lê Văn V, Lê Văn T3 tại phần đất thuộc thửa 42, 43, 44, tờ bản đồ số 5 (thửa mới thuộc thửa 32, tờ bản đồ số 14), tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Ngày 09/3/2021 bị đơn Lê Văn V kháng cáo, đơn kháng cáo có nội dung yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm, ông V không đồng ý phần bồi thường thiệt hại, yêu cầu ông T, bà C trả đất cho ông và ông trả 55.000.000 đồng cho ông T, bà C.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo với những căn cứ như sau: ông T và ông V có thực

hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng, mặc dù bà H không có ký tên trong hợp đồng nhưng tại cấp sơ thẩm, ông V cho rằng tài sản này là của cá nhân ông nên về mặt chủ thể hợp đồng thì ông V có toàn quyền quyết định. Ông T, bà C đã nhận đất quản lý sử dụng từ năm 2006 cho đến nay, trong quá trình sử dụng có cải tạo đất thành ao để nuôi tôm nhưng gia đình ông V không có ngăn cản, như vậy là thừa nhận đã chuyển nhượng đất cho ông T, bà C. Ông V, bà H cũng đã nhận đủ số tiền 55 triệu là hơn 2/3 giá trị hợp đồng chuyển nhượng. Ông V, bà H cho rằng hợp đồng chuyển nhượng không có thực mà chỉ là hợp đồng vay nhưng không có chứng cứ chứng minh nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông V, chấp nhận kháng cáo của ông T, bà C, buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Ông V vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, ông cho rằng do bị áp lực từ phía ông T, bà C đòi vợ ông phải trả tiền nợ vay nên ông phải ký vào hợp đồng chuyển nhượng, nên đề nghị hủy hợp đồng và giao trả đất lại cho ông. Ông V đồng ý trả 55 triệu cho ông T, không đồng ý bồi thường thiệt hại như án sơ thẩm đã tuyên vì thực tế ông cũng có thiệt hại.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông V trình bày: Năm 2004, ông T, bà C cho bà H vay số tiền 15.000.000 đồng, lãi suất 10%/tháng. Bà H không có tiền đóng lãi và trả nợ gốc nên ông T, bà C ép buộc ông V phải ký tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nhưng hợp đồng chuyển nhượng không có công chứng chứng thực là vi phạm quy định pháp luật. Bà H không tham gia ký kết hợp đồng trong khi tài sản này là tài sản chung của vợ chồng ông V, bà H. Cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng vô hiệu là có căn cứ nhưng buộc ông V bồi thường thiệt hại 100% cho ông T là chưa thỏa đáng. Ông V cũng bị mất hoa lợi trên đất 15 năm, nếu ông V được canh tác đất đã có thể phát sinh lợi nhuận nên yêu cầu chấp nhận kháng cáo của ông V, buộc ông T, bà C trả đất cho ông V. Ông V đồng ý trả 55 triệu cho ông T, bà C, yêu cầu không tính bồi thường thiệt hại.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng; về nội dung: Đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông T, bà C, không chấp nhận kháng cáo của ông V, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, nguyên đơn phải trả tiếp cho bị đơn phần chênh lệch hợp đồng chưa thực hiện.

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 tụng tại phiên tòa,

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 7.272,8 m<sup>2</sup>, thuộc thửa 42, 43, 44 cùng tờ bản đồ số 5 (thửa mới là thửa đất số 32, tờ bản đồ số 14), tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre. Nguyên đơn, bị đơn đều thống nhất phần đất tranh chấp hiện do ông Mai Văn T, bà Huỳnh Ngọc C quản lý, sử dụng.

Theo xác nhận của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B, phần đất thuộc thửa số 42, 43, 44, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T, phần đất thuộc thửa 42, 43, 44 cùng tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre do ông Lê Văn V đứng tên trong hồ sơ địa chính (sổ mục kê), chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cung cấp bản sao sổ mục kê thể hiện ông V là người đứng tên

[2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/8/2006 giữa ông Mai Văn T và ông Lê Văn V, anh Lê Văn T3:

- Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/8/2006 giữa ông Mai Văn T và ông Lê Văn V, anh Lê Văn T3 không có công chứng, chứng thực là không tuân thủ về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không phù hợp theo quy định của pháp luật tại Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005.

- Về nội dung: Bên chuyển nhượng là ông Lê Văn V, anh Lê Văn T3 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 42, 43, 44, cùng tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre nhưng thực hiện việc chuyển nhượng cho phía ông Mai Văn T là không đúng quy định của pháp luật tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2003. Tuy nhiên, ông V đã được đăng ký hồ sơ địa chính (sổ mục kê) đối với thửa đất số 42, 43, 44.

Ông V, bà H cho rằng do bà Lê Thị H có vay tiền của ông Mai Văn T, bà Huỳnh Ngọc C số tiền là 15.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận lãi suất là 10%/tháng. Đã đóng lãi được 12 tháng. Đến ngày 11/8/2006, hai bên tổng cộng lại số tiền vốn và lãi thì bà H còn thiếu lại nguyên đơn ông T, bà C số tiền 55.000.000 đồng. Sau đó, ông T bà C có yêu cầu trả số nợ 55.000.000 đồng này nhưng do không có khả năng trả nên ngày 11/8/2006, ông T, bà C đề nghị gia đình bà H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất thuộc thửa 42, 43, 44; cùng tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre. Xét lời trình bày của ông V, bà H không được ông T, bà C thừa nhận, những người làm chứng cho bà H chỉ trình bày là cho bà H mượn tiền trả nợ vay mà không biết vay của ai và vay bao nhiêu tiền. Bà H cũng thừa nhận vay không có làm giấy tờ. Do đó, không

đủ căn cứ chứng minh hợp đồng chuyển nhượng này là hợp đồng giả cách từ hợp đồng vay.

Về chủ thể tham gia ký kết hợp đồng: Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/8/2006 chỉ do ông Mai Văn T và ông Lê Văn V, anh Lê Văn T3 tham gia ký kết. Bị đơn Lê Văn V cho rằng phần đất tranh chấp có nguồn gốc là do ông nhận chuyển nhượng của bà Võ Thị M vào năm 1989. Theo quy định tại Điều 14 Luật Hôn nhân và gia đình năm 1986: “Tài sản chung của vợ chồng gồm tài sản do vợ hoặc chồng tạo ra... trong thời kỳ hôn nhân”. Do đó, có cơ sở xác định phần đất tranh chấp là tài sản chung của ông Lê Văn V, bà Lê Thị H. Theo Án lệ số 04/2016/AL “*Trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng; nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất*”. Do đó, tuy bà H không tham gia ký kết hợp đồng nhưng bà có biết việc ký kết hợp đồng của ông V, thừa nhận số tiền chuyển nhượng dùng làm tiền sinh hoạt chung trong gia đình và ông T, bà C đã quản lý sử dụng đất chuyển nhượng từ năm 2006 công khai, nên xác định mặc dù bà H không ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà H đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/8/2006 giữa ông Mai Văn T và ông Lê Văn V, anh Lê Văn T3 không tuân thủ về mặt hình thức, tuy nhiên trên thực tế ông T và bà C đã nhận đất và quản lý sử dụng. Ông V cũng đã được đứng tên trong hồ sơ địa chính (sổ mục kê), trong suốt quá trình sử dụng đất không ai tranh chấp với ông V. Do đó, căn cứ hướng dẫn tại điểm b.2 tiêu mục 2.3 mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/8/2006 giữa ông Mai Văn T và ông Lê Văn V, anh Lê Văn T3 không được coi là vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng vô hiệu là gây ảnh hưởng quyền lợi của ông T, bà C, nên chấp nhận kháng cáo của ông T, bà C, không chấp nhận kháng cáo của ông V, sửa bản án sơ thẩm, buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Về giá hợp đồng chuyển nhượng: các đương sự cho rằng giá trong hợp đồng chuyển nhượng là 60.000.000 đồng, đưa trước 55.000.000 đồng. Các bị đơn thừa nhận có ký tên vào hợp đồng ngày 11/8/2006. Do đó, có cơ sở xác định giá tiền



trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/8/2006 là 60.000.000 đồng, ông T đã trả trước cho ông V, anh T3 số tiền 55.000.000 đồng, còn nợ lại 5.000.000 đồng. Theo hợp đồng này, diện tích chuyển nhượng là 8.000 m<sup>2</sup>, tương ứng giá 60.000.000 đồng. Như vậy, phần 5.000.000 đồng còn nợ lại chưa giao đủ tương ứng với phần diện tích là 666,67 m<sup>2</sup>. Theo biên bản định giá, giá đất hiện nay là 40.000 đồng/m<sup>2</sup>. Vậy ông T, bà C còn phải trả tiếp cho ông V số tiền tương ứng phần diện tích là 666,67 m<sup>2</sup> là 26.666.800 đồng để tiếp tục thực hiện hợp đồng.

[3] Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Kháng cáo được chấp nhận nên ông T, bà C không phải chịu án phí phúc thẩm, kháng cáo không được chấp nhận nên ông V phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Chấp nhận kháng cáo của ông Mai Văn T, bà Huỳnh Ngọc C.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn V.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2021/DS – ST ngày 26 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện B.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ vào các Điều 122, 127, 137, 410, 689 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Án lệ số 04/2016/AL; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Văn T, bà Huỳnh Ngọc C về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn Lê Văn V, Lê Thị H, Lê Văn T3, Lê Văn T2.

Buộc bị đơn Lê Văn V, Lê Thị H, Lê Văn T3, Lê Văn T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/8/2006 giữa Mai Văn T với Lê Văn V, Lê Văn T3 theo đo đạc thực tế có diện tích 7.272,8 m<sup>2</sup>, thuộc thửa 42, 43, 44, cùng tờ bản đồ số 5 (thửa mới là thửa đất số 32, tờ bản đồ số 14), tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

(có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo)

Buộc nguyên đơn nguyên đơn ông Mai Văn T, bà Huỳnh Ngọc C phải liên đới trả cho bị đơn Lê Văn V, Lê Thị H, Lê Văn T3, Lê Văn T2 số tiền 26.666.800 đồng (hai mươi sáu triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn tám trăm đồng).

Các nghĩa vụ được thực hiện song song với nhau.

2. Chi phí tố tụng: 4.991.000 đồng. Ông T, bà C đã nộp tạm ứng nên buộc ông Lê Văn V, bà Lê Thị H, anh Lê Văn T3, anh Lê Văn T2 phải liên đới hoàn trả cho ông T, bà C số tiền 4.991.000 đồng (bốn triệu chín trăm chín mươi một nghìn đồng)

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Lê Văn V, bà Lê Thị H, anh Lê Văn T3, anh Lê Văn T2 phải liên đới nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp số tiền 1.675.000 đồng (một triệu sáu trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0002709 ngày 15/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B. Ông Lê Văn V, bà Lê Thị H, anh Lê Văn T3, anh Lê Văn T2 được nhận lại số tiền 1.375.000 đồng (một triệu ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

- Hoàn trả cho ông Mai Văn T, bà Huỳnh Ngọc C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 8.100.000 đồng (tám triệu một trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008733 ngày 08/01/2020, 0008734 ngày 08/01/2020 và 0002736 ngày 17/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Mai Văn T, bà Huỳnh Ngọc C không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho ông T, bà C số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0006698 ngày 09/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

- Ông Lê Văn V phải chịu án phí phúc thẩm số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0006700 ngày 09/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 qui 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 Bến Tre;
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Huỳnh Ngọc Dũng**