**`TÒA ÁN NHÂN DÂN**
**TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 144/2023/DS-PT
Ngày: 05 –9 – 2023
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại và yêu cầu chia tài sản chung "

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:Ông Đặng Văn Lộc

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Hồng Hà.

Ông Nguyễn Văn Trường.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Xuân Tình – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:** Bà Lữ Thị Tuyết Lan – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 144/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 8 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại và yêu cầu chia tài sản chung".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2023/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 171/2023/QĐ-PT ngày 14/8/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Huỳnh Công Th, sinh năm 1952 (có mặt)

Địa chỉ: Số C đường K, khu phố B, phường H, thành Phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1. Chị Võ Thị Vân A, sinh năm 1984 (có mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã H, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

2.2. Anh Nguyễn Dương Minh Th1, sinh năm 1986 ( xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số H, ấp A, xã H, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

2.3. Chị Nguyễn Đoàn Huyền G, sinh năm 1989 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số T, đường L, khóm N, phường T, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

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

3.1. Anh Lê Thanh Ngh, sinh năm 1981 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

3.2. Chị Hà Thị Huyền Tr, sinh năm 1989 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số N, ấp H, xã Ph, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Chị Nguyễn Võ Thùy Tr1, sinh năm 1978 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp N, xã P, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

3.4. Anh Cao Văn L, sinh năm 1970 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Đội B, thôn C, xã Ph, huyện Nghĩa Hành, tỉnh Quảng Ngãi.

Địa chỉ tạm trú: Số H, đường L, phường T, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

3.5. Bà Võ Thị Thanh H, sinh năm 1967 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số C, đường C, khu phố B, phường H, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Chị Võ Thị Thu Th2, sinh năm 1983 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Th, xã P, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

3.7. Chị Hồ Thị L1, sinh năm 1974 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Đội B, thôn C, xã P, huyện Nghĩa Hành, tỉnh Quảng Ngãi.

Địa chỉ tạm trú: Số H, đường L, phường T, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

3.8. Anh Nguyễn Văn H1, sinh năm 1988 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số N, ấpH, xã P, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Ông Huỳnh Công Th là nguyên đơn.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung và những lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Huỳnh Công Th trình bày:*

Do chị Vân A có đăng trên mạng cần bán đất và ông có nhu cầu cần mua đất nên ông liên lạc với chị Vân A để xem đất. Ngày 17/7/2020 chị Vân A có dẫn ông đến phần đất thuộc thửa 276, diện tích 1001,0m$^2$, tờ bản đồ số 17, loại đất cây lâu năm do ông Nguyễn Dương Minh Th1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tọa lạc xã H, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long, qua giới thiệu của chị Vân A bán cho ông diện tích 250m$^2$, có cầu bê tông ngang 3m bắc qua sông dẫn vào đất, lúc đó ông thấy có xe cơ giới đang cải tạo đất. Sau khi thỏa thuận xong, chị Vân A đưa cho ông tờ hợp đồng đặt cọc in sẵn yêu cầu ông đặt cọc 20.000.000 đồng vào ngày 17/7/2020 để chuyển nhượng phần đất chiết thửa 276, diện tích 250m$^2$ (Trong tổng diện tích 1001,0m$^2$), tờ bản đồ số 17 với giá 290.000.000 đồng, tọa lạc xã H, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

Ngày 25/7/2020 ông đã giao thêm cho chị Vân A 250.000.000 đồng, đồng thời ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng Tạ Thị Th bên chuyển nhượng là Nguyễn Dương Minh Th1, Nguyễn Đoàn Huyền G và bên nhận chuyển nhượng là Huỳnh Công Th, Lê Thành Ngh, Nguyễn Võ Thùy Tr1 và Hà Thị Huyền Tr. Ngày 10/8/2020 ông đã giao cho chị Vân A số tiền 20.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng đặt cọc thì chị Vân A hứa trong vòng 1 tháng cam kết toàn bộ thủ tục sang tên, hứa sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng sẽ có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông và sẽ hỗ trợ việc xin chuyển mục đích sử dụng, nhưng 4 tháng sau chị Vân A vẫn không làm thủ tục sang tên cho ông được.

Ngày 12/3/2021, ông Th khởi kiện yêu cầu: Chị Vân A bồi thường gấp 02 lần tiền đặt cọc theo hợp đồng cọc ngày 17/7/2020 với số tiền là 40.000.000 đồng (20.000.000 đồng x2); Buộc chị Vân A, anh Th1, chị G cùng có trách nhiệm hoàn trả cho ông 290.000.000 đồng; Buộc chị Vân A, anh Th1, chị G cùng có trách nhiệm bồi thường thiệt hại tổn thất trượt giá do bên A giữ 290.000.000 đồng từ hơn 07 tháng; Yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/7/2020 do anh Th1, chị G chuyển nhượng cho ông 250 $m^2$ thuộc thửa 276, diện tích 1001,0$m^2$ , loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại xã H, huyện Long Hồ, Vĩnh Long.

Ngày 09/4/2021, ông Th sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện: Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ký kết giữa ông và chị Vân A, yêu cầu chị Vân A bồi thường gấp 02 lần tiền đặt cọc (270.000.000 đồng x 2 = 540.000.000 đồng); Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/7/2020 vô hiệu do giả tạo; Buộc chị Vân A, anh Th1, chị G cùng có trách nhiệm hoàn trả cho ông 290.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại tổn thất tinh thần do chiếm dụng cầm giữ 290.000.000 đồng của ông từ tháng 07 năm 2020 đến nay.

Ngày 10/12/2021, ông Th sửa đổi đơn khởi kiện: Yêu cầu chị Vân A bồi thường số tiền đặt cọc (270.000.000 đồng x 2 = 540.000.000 đồng); Buộc bị đơn bồi thường thiệt hại tổn thất về vật chất tính theo lãi suất ngân hàng 10%/năm x16 tháng= 38.666.666 đồng và bồi thường thiệt hại tổn thất tinh thần là 16 tháng x mức lương tối thiểu 3.920.000 đồng= 58.800.000 đồng; Yêu cầu được công nhận và đứng tên phần đất chiết thửa 276 diện tích 250$m^2$.

Ngày 19/6/2022, ông Th sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện: Về số tiền đặt cọc 270.000.000 đồng: Buộc bị đơn Võ Thị Vân A bồi thường gấp 03 lần tiền cọc theo như cam kết trong hợp đồng đặt cọc.. Về số tiền 290.000.000 đồng bên bị đơn đã chiếm dụng từ ngày 10/8/2020: Buộc bị đơn Võ Thị Vân A, Nguyễn Dương Minh Th1 và Nguyễn Đoàn Huyền G bồi thường thiệt hại vật chất trên số tiền 290.000.000 đồng theo lãi suất ngân hàng với mức lãi suất 10%/năm từ ngày 10/8/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm; Buộc bị đơn Võ Thị Vân A, Nguyễn

Dương Minh Th1 và Nguyễn Đoàn Huyền G bồi thường tiền tổn thất tinh thần theo Nghị định 90/2019/NĐ-CP ngày 15/11/2019 của Chính phủ với số tiền 01 tháng bằng 01 tháng lương cơ bản là 1.490.000 đồng từ ngày 10/8/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm. Về phần đất diện tích 250m$^2$ có hai trường hợp:

+ Trường hợp 1: Nếu ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng riêng thửa đất diện tích 250m$^2$ thì ông đồng ý nhận đất cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất. Việc thanh toán tiền chuyển nhượng bằng 290.000.000 đồng là số tiền bên bị đơn đã chiếm dụng từ ngày 10/8/2020.

+ Trường hợp 2: Nếu ông không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng riêng thửa đất diện tích 250m$^2$ thì ông yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải bồi thường theo giá thị trường tương đương diện tích 250m$^2$ với giá khoảng 2.500.000đồng/m$^2$.

*- Bị đơn Võ Thị Vân A trình bày:*

Chị thống nhất hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất về số thửa và diện tích đất như ông Th trình bày.

Phần đất thửa 276 do anh Nguyễn Dương Minh Th1, chị Nguyễn Đoàn Huyền G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chị đã mua phần đất này của anh Th1 và chị G rồi nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Khoảng tháng 7/2020, có anh tên Nguyễn Thành A1 xưng là cháu của ông Th hẹn ngày 17/7/2020 xem đất. Sau đó đến ngày 17/7/2020 ông Th có về, chị có hỏi ông Th cần xem đất không thì ông Th trả lời đã được anh Thành A1 dẫn đi xem đất xong rồi nên gặp ở quán cà phê. Chị đã cho ông Th xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Th có hỏi lý do tại sao chị chuyển nhượng đất mà anh Thảo đứng tên giấy chứng nhận thì chị trả lời đã mua đất của anh Th1. Khi làm hợp đồng đặt cọc với ông Th là chị sẽ lo toàn bộ thủ tục sang tên và đóng thuế và hẹn trong vòng 01 tháng sẽ làm thủ tục sang tên cho ông Th, còn việc giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hứa sẽ trong thời gian sớm nhất. Khi đến phòng công chứng, ông Th có thắc mắc việc ký tên được thực hiện bởi 04 người thì chị có giải thích việc đứng tên đồng sở hữu chung. Ông Th cũng không yêu cầu ký tên riêng từng người vì khi xem đất chị đã giải thích rồi. Hiện nay, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Huỳnh Công Th, Lê Thành Ngh, Nguyễn Võ Thùy Tr1 và Hà Thị Huyền Tr đứng tên theo chỉnh lý mặt 3. Do phần đất này phía trước có kênh nên phải bắc 1 cây cầu nên giữa Uỷ ban nhân dân xã và huyện chưa có thống nhất là có cho bắc cầu để vô đất không, vì vậy việc tách thửa hơi chậm.

Nay theo yêu cầu khởi kiện của ông Th chị không đồng ý, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/7/2020 là sẽ tách thửa cho ông Th, chị Tr1, anh Ngh, chị Tr. Trước khi ông Th khởi kiện chị có nộp đơn yêu cầu tách thửa tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Long

Hồ, sau đó chị đã rút lại. Hiện nay bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chị đang giữ.

*- Bị đơn Nguyễn Dương Minh Th1 và Nguyễn Đoàn Huyền G do anh Võ Tấn Tr2 đại diện trình bày:*

Thửa đất 276, diện tích 1001,0m$^2$, tờ bản đồ số 17, loại đất cây lâu năm do anh Nguyễn Dương Minh Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tọa lạc xã H, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long. Phần đất này do anh Th1 và chị Vân A góp vốn mua chung. Vào ngày 12/7/2020 giữa anh Th1 và chị Vân A có làm hợp đồng chuyển nhượng cho chị Vân A phần đất diện tích 500m$^2$, giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng và đã giao đủ tiền nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Do chị Vân A có nhu cầu chuyển nhượng lại nên để cho chị Vân A chuyển nhượng cho người khác rồi làm hợp đồng chuyển nhượng luôn. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Vân A và anh Th1 thì anh Th1 không yêu cầu vì đã chuyển nhượng chị Vân A.

Do anh Th1 là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên khi chị Vân A chuyển nhượng đất cho ông Th, anh Ngh, chị Tr, chị Tr1 thì anh Th phải là người đứng tên trên hợp đồng. Việc thỏa thuận giá cả mua bán, tiền đặt cọc, thủ tục chuyển nhượng là do chị Vân A thỏa thuận với 04 người, anh Th1 không biết.

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với anh Th1 và chị G thì bị đơn không đồng ý vì anh Th1 không có cam kết gì với ông Th về việc tách thửa. Bên cạnh đó, hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/7/2020 đã thực hiện xong. Phần đất trên cũng đã được đứng tên của anh Ngh, chị Tr, ông Th, chị Tr1.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Thanh Ngh trình bày:*

Anh yêu cầu được chia tài sản chung đứng tên đồng sử dụng đối với thửa đất 276, diện tích 1001,0m$^2$, tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long. Cụ thể diện tích anh yêu cầu là chiết thửa đất số 276-3, diện tích 300,1m$^2$ theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 07/02/2022.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Võ Thùy Tr1 trình bày:*

Chị yêu cầu được chia tài sản chung đứng tên đồng sở hữu đối với thửa đất 276, diện tích 1001,0m$^2$, tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long. Cụ thể diện tích chị yêu cầu là chiết thửa đất số 276-4, diện tích 200,1m$^2$ theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 07/02/2022.

*- Tại bản khai ý kiến ngày 22/6/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hà Thị Huyền Tr và Nguyễn Văn H1 trình bày*: Phần đất có diện tích 250m$^2$ do chị Tr nhận chuyển nhượng từ chị Vân A với giá 285.000.000 đồng, chị Tr đã thanh toán đủ số tiền và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

đứng tên đồng sử dụng. Sau đó chị Tr cùng chồng là anh H1 đã chuyển nhượng lại cho anh Cao Văn L với giá 295.000.000 đồng, đã nhận đủ tiền và đã giao phần đất cho anh L sử dụng, anh, chị đồng ý công nhận phần đất trên cho anh L đứng tên quyền sử dụng đất. Chị Tr và anh H xin vắng mặt tại các phiên tòa giải quyết vụ án này.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Cao Văn L trình bày:*

Vào ngày 05/02/2021, anh có thỏa thuận chuyển nhượng với chị Hà Thị Huyền Tr và anh Nguyễn Văn H1 phần đất thuộc thửa số 276, diện tích 1001,0m$^2$, tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long do chị Tr đứng tên đồng sở hữu chung với ông Th, chị Tr1 và anh Ngh. Diện tích chuyển nhượng cho anh là 250,3m$^2$ với giá 295.000.000 đồng (anh đã trả tiền xong). Do chị Tr cùng đứng tên đồng sở hữu chung nên không ký Hợp đồng chuyển nhượng được nên chỉ làm Hợp đồng ủy quyền ngày 05/02/2021 (Thực tế là hợp đồng chuyển nhượng).

Anh yêu cầu được chia tài sản chung đứng tên đồng sở hữu đối với thửa đất 276, diện tích 1001,0m$^2$, tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long. Cụ thể diện tích yêu cầu là chiết thửa đất số 276-1, diện tích 250,3m$^2$ theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 07/02/2022.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Thanh H trình bày:*

Bị đơn Võ Thị Vân A trình bày không đúng sự thật. Bà thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu của ông Huỳnh Công Th. Ngoài ra, bà không có yêu cầu nào khác.

- *Tại bản khai ý kiến ngày 04/01/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hồ Thị L1 (vợ anh L) trình bày*: chị thống nhất với ý kiến của anh L và không có yêu cầu khác trong vụ án này, chị xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

- *Tại bản khai ý kiến ngày 05/01/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Võ Thị Thu Th2 (vợ anh Ngh) trình bày*: chị thống nhất với ý kiến của anh Ngh và không có yêu cầu khác trong vụ án này, chị xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 37/2023/DS-ST ngày 22/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ đã xử;

Căn cứ Điều 147, 157, 165, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 209, 219, 328, 360, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, 188 của Luật đất đai năm 2013; Luật người cao tuổi và điểm đ Điều 12; khoản 1, 6 Điều 26 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Công Th về việc yêu cầu chị Võ Thị Vân A bồi thường tiền đặt cọc số tiền 810.000.000 đồng; yêu cầu chị Võ Thị Vân A, anh Nguyễn Dương Minh Th1, chị Nguyễn Đoàn Huyền G liên đới bồi thường như sau: bồi thường thiệt hại vật chất số tiền 382.496.000 đồng, bồi thường tiền tổn thất tinh thần số tiền: 145.860.000 đồng, bồi thường theo giá trị trường phần đất tách thửa 276, diện tích 250m$^2$ với giá 3.000.000đồng/m$^2$.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Lê Thanh Ngh; chị Nguyễn Võ Thùy Tr1; anh Cao Văn L yêu cầu chia tài sản chung phần đất có diện tích 1001,0m$^2$, thửa 276, tờ bản đồ số 17, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại xã H, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của chị Võ Thị Vân A trả lại cho anh Lê Thanh Ngh, chị Hà Thị Huyền Tr, ông Huỳnh Công Th, chị Nguyễn Võ Thùy Tr1 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phần đất thửa 276, diện tích 1001,0m$^2$, tờ bản đồ số 17, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc xã H, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long do anh Nguyễn Dương Minh Th1 đứng tên giấy chứng nhận (chỉnh lý mặt 3 giấy chứng nhận chuyển nhượng cho Lê Thanh Ngh và đồng sử dụng là Hà Thị Huyền Tr, Huỳnh Công Th, Nguyễn Võ Thùy Tr1).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm, về chi phí tố tụng và về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 07/6/2023 Tòa án nhân dân huyện Long Hồ nhận được đơn kháng cáo của ông Huỳnh Công Th. Ngày 08/6/2023 Tòa án nhân dân huyện Long Hồ có công văn yêu cầu ông Th làm lại hoặc sửa đổi bổ sung đơn kháng cáo. Ngày 20/6/2023 Tòa án nhân dân huyện Long Hồ nhận được đơn sửa đổi, bổ sung đơn kháng cáo của ông Huỳnh Công Th. Ông Huỳnh Công Th yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết các vấn đề như sau:

1/ Yêu cầu Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa bên A và ông vô hiệu do giả tạo và do bị lừa dối, đe dọa cưỡng ép.

2/ Yêu cầu xóa phần chỉnh lý ghi tên ông Huỳnh Công Th trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 276, tờ bản đồ số 17 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 13/6/2020.

3/ Yêu cầu Tòa án buộc bị đơn bồi thường gấp 03 lần tiền cọc số tiền 270.000.000đ x 3 = 810.000.000đ. bồi thường tổn thất vật chất số tiền 79.824.000đ , bồi thường tổn thất tinh thần số tiền 145.860.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Huỳnh Công Th giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Chị Võ Thị Vân A không đồng ý theo kháng cáo của ông Huỳnh Công Th.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Thẩm phán thụ lý vụ án, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Huỳnh Công Th là chưa đủ căn cứ để chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Huỳnh Công Th, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ông Huỳnh Công Th phải chịu án phí phúc thẩm. Do ông Huỳnh Công Th là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa án sơ thẩm tuyên án ngày 22/5/2023. Ngày 07/6/2023 ông Huỳnh Công Th có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Xét đơn kháng cáo của ông Huỳnh Công Th còn trong hạn luật định, ông Huỳnh Công Th là người cao tuổi nên được miễn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, do đó kháng cáo hợp lệ. Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long thụ lý giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định của pháp luật.

Bị đơn Nguyễn Dương Minh Th1, Nguyễn Đoàn Huyền G và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn xin xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử đưa vụ án ra xét xử vắng mặt họ là đúng theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung: Xét kháng  cáo của ông Huỳnh Công Th, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Do chị Võ Thị Vân A đăng trên mạng xã hội có nhu cầu bán đất và ông Huỳnh Công Th có nhu cầu mua đất sử dụng. Sau khi xem xét và cân nhắc, ngày 17/7/2020 giữa chị Võ Thị Vân A và ông Huỳnh Công Th ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc chiết thửa 276, diện tích 250m$^2$, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc xã H, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long, giá chuyển nhượng là 290.000.000 đồng, ông Th đặt cọc cho chị Vân A số tiền 20.000.000 đồng và sau đó ngày 25/7/2020, ông Th có thanh toán cho chị Vân A tiền chuyển nhượng đất là 250.000.000đ..

[2.2] Thửa 276 diện tích 1001,0m$^2$, loại đất trồng cây lâu năm do anh Nguyễn Dương Minh Th1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất này chị Vân A đã nhận chuyển nhượng của anh Nguyễn Dương Minh Th1 nhưng chưa làm thủ tục theo quy định pháp luật, nên anh Th1 và chị Vân A thỏa thuận khi nào chị Vân A chuyển nhượng cho người khác sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho người khác luôn. Sau đó, chị Vân A chuyển

nhượng cho ông Huỳnh Công Th diện tích 250m$^2$, anh Lê Thanh Ngh diện tích 300m$^2$, chị Nguyễn Võ Thùy Tr1 diện tích 200m$^2$, chị Hà Thị Huyền Tr diện tích 250m$^2$. Trước khi nhận chuyển nhượng, ông Th có xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, biết đất do ông Th1 đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đồng ý ký hợp đồng đặt cọc với chị Vân A.

[2.3] Ngày 25/7/2020, tại Văn phòng công chứng Tạ Thị Th, vợ chồng anh Th1, chị G cùng ông Th1, chị Tr1, anh Ngh, chị Tr ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 276, diện tích 1001,0m$^2$ nêu trên; việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do các đương sự tự nguyện. Bên chuyển nhượng là anh Th1, chị G, bên nhận chuyển nhượng là ông Th, chị Tr1, anh Ngh và chị Tr. Ngày 03/8/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Long Hồ ký chỉnh lý mặt 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chung 04 người gồm ông Th, chị Tr1, anh Ngh, chị Tr. Thực trạng trên đất có sẵn các trụ ranh, anh Ngh, chị Tr1 và chị Tr đã quản lý, sử dụng đất. Ông Th chưa quản lý sử dụng đất, không phải chị Vân A không giao đất.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã hoàn thành, bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền và giao đất. Bên nhận chuyển nhượng đã được đứng tên quyền sử dụng đất và nhận đất sử dụng. Các đương sự thừa nhận ngoài hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ra thì không có văn bản nào thỏa thuận sau khi đứng tên chung quyền sử dụng đất nếu không tách thửa riêng cho từng người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thì chị Vân A sẽ có trách nhiệm bồi thường thiệt hại. Hợp đồng đã thực hiện xong, bị đơn không có vi phạm về nghĩa vụ đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do đó án sơ thẩm tuyên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Công Th là có căn cứ. Vì vậy ông Huỳnh Công Th kháng cáo yêu cầu Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa bên A và ông vô hiệu do giả tạo và do bị lừa dối, đe dọa cưỡng ép, yêu cầu xóa phần chỉnh lý ghi tên ông Huỳnh Công Th trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 276, tờ bản đồ số 17 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 13/6/2020 và yêu cầu Tòa án buộc bị đơn bồi thường gấp 03 lần tiền cọc số tiền 270.000.000đ x 3 = 810.000.000đ. bồi thường tổn thất vật chất số tiền 79.824.000đ , bồi thường tổn thất tinh thần số tiền 145.860.000đ là không có căn cứ chấp chận, nên không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Huỳnh Công Th, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Xét đề nghị của kiểm sát viên tham gia phiên tòa là phù hợp với nhận định trên nên được chấp nhận.

[2.4] Về án phí phúc thẩm: Ông Huỳnh Công Th phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm. Do ông Huỳnh Công Th là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về án phí sơ thẩm, về yêu cầu chia tài sản chung, về ghi nhận sự tự nguyện của chị Võ Thị Vân A giao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, về chi phí tố tụng không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Huỳnh Công Th. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 37/2023/DS-ST ngày 22/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 209, 219, 328, 360, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 167, 188 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, 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. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Công Th về việc yêu cầu chị Võ Thị Vân A bồi thường tiền đặt cọc số tiền 810.000.000 đồng; yêu cầu chị Võ Thị Vân A, anh Nguyễn Dương Minh Th1, chị Nguyễn Đoàn Huyền G liên đới bồi thường như sau: bồi thường thiệt hại vật chất số tiền 382.496.000 đồng, bồi thường tiền tổn thất tinh thần số tiền: 145.860.000 đồng, bồi thường theo giá trị trường phần đất tách thửa 276, diện tích 250m$^2$ với giá 3.000.000đồng/m$^2$.

2. Về án phí phúc thẩm: Miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm cho ông Huỳnh Công Th do ông Th là người cao tuổi.

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 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.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về án phí sơ thẩm, về yêu cầu chia tài sản chung, về ghi nhận sự tự nguyện của chị Võ Thị Vân A giao trả bản

chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, về chi phí tố tụng, không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

***Nơi nhận:***
- TANDCC tại TP Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND huyện Long Hồ;
- Chi cục THADS H Long Hồ;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh Vĩnh Long;
- Lưu tổ HCTP; hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**
**THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(Đã ký)

**ĐẶNG VĂN LỘC**