

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 335/2023/DS-PT  
Ngày 14/9/2023  
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất và tranh  
chấp đòi tài sản

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đặng Văn Những.

*Các Thẩm phán:* Bà Phùng Thị Cẩm Hồng.

Bà Lê Thị Bích Tuyền.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Ngọc Lan - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Kim Chung - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 11, 13 và ngày 14 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 184/2023/TLPT-DS ngày 26 tháng 6 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp đòi tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã K, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 221/2023/QĐ-PT ngày 12 tháng 7 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 209/2023/QĐ-PT ngày 28 tháng 7 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 231/2023/QĐ-PT ngày 23 tháng 8 năm 2023 giữa:

**- Nguyên đơn:** Ông Võ Văn T, sinh năm 1976; Địa chỉ: Số X, ấp Y, xã Z, thị xã K, Long An.

**- Bị đơn:** Bà Võ Thị Bé B, sinh năm 1966; Địa chỉ tạm trú: Số X1, ấp Y, xã Z, thị xã K, tỉnh Long An; Địa chỉ thường trú: Số X2, đường Y1 khu dân cư Z1, ấp X3, xã Z2, huyện Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

**Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:** Ông Lê Tiến D, sinh năm 1995; Địa chỉ: Số X4, đường Z3, phường X5, Quận Y2, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 25/02/2022).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị Kim X, sinh năm 1976; Địa chỉ: Số X, ấp Y, xã Z, thị xã K, tỉnh Long An.

2. Ông Trần Đ, sinh năm 1958; Địa chỉ: Số X2, đường Y1 khu dân cư Z1, ấp X3, xã Z2, huyện Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Đ:* Ông Lê Tiến D, sinh năm 1995; Địa chỉ: Số X4, đường Z3, phường X5, Quận Y2, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 25/02/2022).

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Võ Thị Bé B và ông Trần Đ:* Luật sư Phạm Đức H- Công ty luật TNHH S- Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Trần Bảo Đ1, sinh năm 1995; Địa chỉ: Số X2, đường Y1 khu dân cư Z1, ấp X3, xã Z2, huyện Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ủy ban nhân dân xã Z, thị xã K, tỉnh Long An.

*Người kháng cáo:* Bị đơn bà Võ Thị Bé B và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Đ.

(Ông T, ông D và Luật sư Phạm Đức H có mặt. Ông Đài, bà X và UBND xã Z vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 30/12/2021 của ông Võ Văn T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 15/11/2021, ông Võ Văn T và bà Võ Thị Bé B có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 1250, diện tích  $1.122m^2$  và thửa số 1251, diện tích  $551m^2$ , cùng tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã Z, thị xã K, tỉnh Long An. Giá thực tế chuyển nhượng là 1.600.000.000 đồng nhưng giá ghi trong hợp đồng là 100.000.000 đồng. Hợp đồng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Z, thị xã K, tỉnh Long An. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà B đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, không thực hiện việc giao tiền cho ông T, ông T hiện vẫn đang quản lý các thửa đất trên.

Nay ông T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị Kim X với bà Võ Thị Bé B đối với các thửa đất số 1250, diện tích  $1.122m^2$  và thửa số 1251, diện tích  $551m^2$  cùng tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã Z, thị xã K, tỉnh Long An được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Z, thị xã K, tỉnh Long An ngày 15/11/2021.

Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của ông T trình bày: Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nêu trường hợp các bên phải tiếp tục thực hiện hợp đồng thì yêu cầu bà B phải trả tiền theo giá thị trường cụ thể là theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty Thẩm định giá H1.

*Theo đơn phản tố ngày 17/01/2022 và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện bà Lưu Thúy H2, ông Lê Tiến D trình bày ý kiến:*

Bà B không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T vì các lý do sau: Ông T đã khởi kiện bà B ngày 25/11/2021 xong ông T rút đơn khởi kiện, nay ông T lại tiếp tục khởi kiện là không có căn cứ, trong quá trình thực hiện hợp đồng ông T đã đề xuất vợ chồng bà B đổi đất cho ông T sang thửa đất rộng hơn để có đất làm ăn và chăn nuôi, do mối quan hệ chị em ruột nên bà B đã giúp đỡ theo đề nghị của ông T nên từ năm 2020 đến tháng 11/2021, bà B đã đưa cho ông T nhiều lần tổng cộng số tiền là 2.450.000.000 đồng (trong đó lần thứ nhất bà B đưa 900.000.000 đồng để ông T mua các thửa đất số 1208, 838, 839, 841 cùng tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã Z, thị xã K, tỉnh Long An của bà Phạm Thị X7; Các thửa đất trên ông T đã được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Bà B cũng nhiều lần đưa cho ông T tiền mặt cụ thể như số tiền 250.000.000 đồng tiền cuộc đất, sang nền và 50.000.000 đồng tiền cải tạo đất, mua bò giống; đưa cho ông T 1.300.000.000 đồng tiền xây dựng nhà) nhưng đến nay ông T không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho bà B.

Nay bà B có đơn phản tố: Yêu cầu Tòa án buộc ông T, bà X có nghĩa vụ thanh toán trả số tiền bà B đã giao cho ông T là 2.450.000.000 đồng nếu ông T không thanh toán số tiền trên thì buộc ông T và bà X có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 1250, diện tích 1.122m<sup>2</sup> và thửa số 1251, diện tích 551m<sup>2</sup> cùng tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã Z, thị xã K, tỉnh Long An được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Z, thị xã K, tỉnh Long An ngày 15/11/2021 hoặc trả lại các thửa đất số 1208, 838, 839, 841 cùng tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã Z, thị xã K, tỉnh Long An cho bà B; Bà B có nghĩa vụ xây lại căn nhà cấp 4 cho ông T tại thửa đất 1250, 1251.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông D là người đại diện theo ủy quyền của bà B trình bày: Giữ nguyên yêu cầu phản tố và không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà nguyên đơn đã yêu cầu, việc bà B đã giao tiền và chuyển đổi đất bà B có sự chứng kiến các anh chị em trong gia đình.

Tại Bản án sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã K, tỉnh Long An đã căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ 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; áp dụng các Điều 116, 117, 119, 500, 502 và Điều 166 Bộ luật dân sự; áp dụng các Điều 167, 168, 188 Luật Đất đai, tuyên xử:

**1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn T đối với bà Võ Thị Bé B về việc “yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.**

**2. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Võ Thị Bé B đối với ông Võ Văn T về việc “đòi tài sản là quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 1208,**

838, 839, 841 cùng tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại xã Z, thị xã K, tỉnh Long An và số tiền 2.450.000.000 đồng”.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Võ Thị Bé B và một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn T về việc “yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị Kim X với bà Võ Thị Bé B đối với các thửa đất số 1250, diện tích  $1.122m^2$  và thửa số 1251, diện tích  $551m^2$ , cùng tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã Z, thị xã K, tỉnh Long An đã chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Z, thị xã K, tỉnh Long An ngày 15/11/2021.

Buộc bà Võ Thị Bé B có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán số tiền 1.534.251.000 đồng đối với cho ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị Kim X.

Bà Võ Thị Bé B được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền lập các thủ tục giấy tờ để được đứng tên quyền sử dụng đối với các thửa đất số 1250, diện tích  $1.122m^2$  và thửa đất số 1251 diện tích  $551m^2$ , cùng tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã Z, thị xã K, tỉnh Long An theo quy định của pháp luật ngay sau khi hoàn thành nghĩa vụ trả tiền cho Võ Văn T như đã tuyên trên.

\* Thửa đất số 1250 có vị trí tứ cận:

Đông giáp: Ông Võ Văn H3, dài 45m;

Tây giáp: Bà Võ Thị Đ2, bà Lê Thị M, dài 46.7m;

Nam giáp: Lộ cặp Rạch Y, dài 24.3m;

Bắc giáp: Bà Lê Thị M, dài 24.7m.

(theo Mảnh trích đo số 01-2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã K phê duyệt ngày 02/12/2014)

\* Thửa đất số 1251 có vị trí tứ cận:

Đông giáp: Ông Võ Văn H3, dài 44.5m;

Tây giáp: Bà Lê Thị M, dài 45m;

Nam giáp: Lộ cặp Rạch Y, dài 15.2m;

Bắc giáp: Ông Võ Văn H3, dài 9.5m;

(theo Mảnh trích đo số 02-2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã K phê duyệt ngày 03/12/2014)

Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

**4. Về nghĩa vụ chậm thi hành án:** Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án thì bên phải thi hành án còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả, lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

**5. Về lệ phí, chi phí tố tụng:** Buộc ông Võ Văn T phải chịu 7.500.000 đồng (đã nộp xong); Buộc bà Võ Thị Bé B phải chịu và có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Võ Văn T số tiền là 7.500.000 đồng.

**6. Về án phí:**

Buộc ông Võ Văn T phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000605 ngày 17/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã K. Ông Võ Văn T đã nộp xong.

Buộc bà Võ Thị Bé B phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm về tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất và 81.000.000 đồng án phí sơ thẩm về đòi tài sản là giá trị tiền nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000733 ngày 11/7/2022 và 40.800.000 đồng theo biên lai thu số 0000616 ngày 01/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã K. Bà Võ Thị Bé B còn phải tiếp tục nộp thêm số tiền là 40.200.000 đồng sung ngân sách nhà nước.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền, thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ của các đương sự trong giai đoạn thi hành án.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật. Ngày 08/5/2023, bị đơn bà Võ Thị Bé B và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Đ kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm. Theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

**Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và trình bày:** Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông T chuyển nhượng cho bà B 02 thửa đất số 1250 và thửa số 1251, giá chuyển nhượng 02 bên thỏa thuận miệng với nhau là 1.600.000.000 đồng. Tuy nhiên, trên hợp đồng chỉ ghi giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng là để tránh các khoản thuế. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà B vào ngày 15/11/2021 xong tại UBND xã Z thì bà B không có giao tiền cho ông, bà B nói về nhà sẽ giao, do chị em ruột với nhau nên ông tin tưởng và đồng ý, nhưng khi về bà B không giao tiền, mặc dù ông đã đòi nhiều lần nhưng bà B không thực hiện. Do bà B vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng nên vào ngày 30/12/2021 ông làm đơn khởi kiện. Nay ông cũng chưa giao đất cho bà B và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không có thể chấp cho ai. Tuy ông khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của ông. Tuy nhiên, nếu bà B giao trả tiền cho ông 1.534.251.000 đồng như cấp sơ thẩm đã xử thì ông cũng đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Ông hoàn toàn không có mượn hoặc nhận tiền của bà B khoản

tiền nào để đi đổi đất, mua đất, mua bò, san lấp mặt bằng, cấp nhà như bên phía bà B trình bày, những việc làm trên là tiền của ông dành dụm làm ăn và bán đất có được.

*Ông Lê Tiến D và Luật sư Phạm Đức H đều trình bày:* Do có mối quan hệ bà B là chị ruột của ông T, bà B có điều kiện kinh tế, hoàn cảnh ông T khó khăn nên ông T đã đề xuất với vợ chồng bà B đổi đất cho ông T sang thửa đất rộng hơn để có đất làm ăn và chăn nuôi, bà B đã giúp đỡ theo đề nghị của ông T nên từ năm 2020 đến tháng 11/2021, bà B đã đưa cho ông T nhiều lần tổng cộng số tiền là 2.450.000.000 đồng (trong đó lần thứ nhất bà B đưa 900.000.000 đồng để ông T mua các thửa đất số 1208, 838, 839, 841 cùng tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã Z, thị xã K, tỉnh Long An của bà Phạm Thị X7; các thửa đất trên ông T đã được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bà B cũng nhiều lần đưa cho ông T tiền mặt cụ thể như số tiền 250.000.000 đồng tiền cuộc đất, sang nền và 50.000.000 đồng tiền cải tạo đất, mua bò giống; đưa cho ông T 1.300.000.000 đồng tiền xây dựng nhà nên ông T mới chuyển nhượng đất cho bà B để trừ các khoản tiền trên chứ bà B không có nợ tiền chuyển nhượng đất như ông T trình bày. Nay yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng giao đất cho bà B và bà B không phải trả thêm khoản tiền nào nữa. Còn nếu hợp đồng không thực hiện được thì ông T phải trả lại tiền cho bà B 2.450.000.000 đồng.

*Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu:*

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này thấy rằng Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử phúc thẩm vụ việc. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Ông Trần Đ và bà B cho rằng từ năm 2020 đến tháng 11/2021, bà B đã đưa cho ông T nhiều lần tổng cộng số tiền là 2.450.000.000 đồng trong đó lần thứ nhất bà B đưa 900.000.000 đồng để ông T mua các thửa đất số 1208, 838, 839, 841 cùng tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã Z, thị xã K, tỉnh Long An của bà Phạm Thị X7; các thửa đất trên ông T đã được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bà B cũng nhiều lần đưa cho ông T tiền mặt (cụ thể như số tiền 250.000.000 đồng tiền cuộc đất, sang nền và 50.000.000 đồng tiền cải tạo đất, mua bò giống; đưa cho ông T 1.300.000.000 đồng tiền xây dựng nhà) nhưng đến nay ông T không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho bà B. Tuy nhiên lời trình bày này của ông, bà không được ông T thừa nhận, các chứng cứ và tài liệu có trong hồ sơ chỉ thể hiện việc giao dịch giữa bà X7 và ông T, nhà cửa đất đai thì ông T đang quản lý sử dụng nên không có căn cứ xem xét chấp nhận kháng cáo của ông Đ và bà B.

Đơn kháng cáo của bà B, ông Đ cho rằng cấp sơ thẩm không lấy giá mà Hội đồng định giá ngày 07/9/2022 với giá 210.680.000 đồng. Cấp sơ thẩm *buộc bà Võ Thị Bé B có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán số tiền 1.534.251.000 đồng đối với cho ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị Kim X là giá theo chứng thư thẩm định*

giá. Thấy rằng ngay trong đơn khởi kiện ông, bà cũng đã xác định giao dịch chuyển nhượng với ông T *Giá thực tế chuyển nhượng là 1.600.000.000 đồng nhưng giá ghi trong hợp đồng là 100.000.000 đồng*. Nên nay kháng cáo cho rằng cần áp giá 210.680.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận. Từ những phân tích trên, không chấp nhận kháng cáo của bà B và ông Đ. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

#### **[1] Về thủ tục kháng cáo:**

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08 tháng 5 năm 2023, bị đơn bà Võ Thị Bé B và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Đ kháng cáo đúng theo trình tự, thủ tục quy định tại các Điều 70, Điều 271, Điều 272, Điều 273, Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét, xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự Ủy ban nhân dân xã Z, bà Nguyễn Thị Kim X và ông Trần Bảo Đ1 thì các đương sự đã có đơn xin được xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[3] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Bà Võ Thị Bé B và ông Trần Đ kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm. Căn cứ phạm vi xét xử phúc thẩm quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét nội dung vụ án có liên quan đến kháng cáo, kháng nghị.

#### **[4] Về nội dung giải quyết yêu cầu kháng cáo, Hội đồng xét xử nhận định:**

[4.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn T với bà Võ Thị Bé B được ký kết ngày 15/11/2021. Ông T và bà B đều xác định số tiền trên hợp đồng ghi 100.000.000 đồng là để tránh thuế, còn trên thực tế về ý chí chuyển nhượng đất giữa hai bên thì giá chuyển nhượng là 1.600.000.000 đồng. Sau khi xét xử sơ thẩm về yêu cầu đòi hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T không được chấp nhận. Bà B yêu cầu phản tố yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chấp nhận đối với các thửa đất số 1250 và thửa đất số 1251 như án sơ thẩm đã tuyên, các bên đương sự cũng không kháng cáo về yêu cầu và nội dung nêu trên. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm buộc bà B phải trả cho ông T giá trị quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng là 1.534.251.000 đồng với nhận định cho rằng không có căn cứ là bà B đã thanh toán tiền xong cho ông T. Người đại diện cho bà B cũng như Luật sư của bà B xác định số tiền để thực hiện hợp đồng là số tiền mà bà B và ông T thỏa thuận khấu trừ vào số tiền mà bà B đưa cho ông T trước đó từ năm 2020 đến tháng 11/2021 thông qua hình thức bà B đưa cho ông T số tiền nhiều lần tổng cộng là 2.450.000.000 đồng (trong đó lần thứ nhất bà B đưa 900.000.000 đồng để ông T mua các thửa đất số 1208, 838, 839, 841 cùng tờ

bản đồ số 9, tọa lạc tại xã Z, thị xã K, tỉnh Long An của bà Phạm Thị X7. Các thửa đất trên ông T đã được đứng tên Giấy chứng nhận quyền; bà B cũng nhiều lần đưa cho ông T tiền mặt cụ thể là 250.000.000 đồng tiền cước đất, sang nền và 50.000.000 đồng tiền cải tạo đất và mua bò giống; đưa cho ông T 1.300.000.000 đồng tiền xây dựng nhà).

Tuy bà B không đưa ra được các tài liệu chứng cứ chứng minh thể hiện đây là tiền thanh toán của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/11/2021 và không được phía ông T thừa nhận nhưng căn cứ lời trình bày của các ông bà Võ Văn H3, Võ Thị L, Võ Văn D1, Lê Hoàng T1, Võ Thị L1, Võ Thị Đ2 và bà Võ Thị Bé E, các đương sự nêu trên là anh chị em ruột của ông T và bà B; trong đó có 04 người sinh sống cùng ấp với ông T, tại phiên tòa ông T cũng xác định ông cũng không có mâu thuẫn xích mích ai trong những anh chị em nêu trên. Các anh chị em của ông T cho rằng ông T không có việc làm ổn định, năm 2020 ông T gợi ý muốn đổi đất rộng hơn để sinh sống, nên bà B giúp đỡ đổi đất bằng hình thức ông T mua đất của bà X7 7.068m<sup>2</sup> để san lấp, xây nhà, mua bò để phát triển kinh tế, tiền do bà B đưa, đổi lại ông T chuyển nhượng 02 thửa đất 1250 và 1251 do bà B đưa nhiều lần cho ông T. Trên thực tế ông T có mua đất của bà X7, hiện bà X7 đã chết cũng như ông T dùng tiền để làm các công việc khác như bà B và các anh chị em của ông T trình bày là xuất phát từ nguồn tiền của bà B đưa cho ông T.

Tòa án có triệu tập các ông bà nêu trên ra trước phiên tòa để xác định lại lời khai của các đương sự trong các bản xác nhận sự việc mà các đương sự đã ký tên có nội dung là: *Ông T không có việc làm ổn định, sau khi bà B đưa tiền cho ông T, nhưng ông T không chịu ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà B. “Gia đình nhiều lần gặp mặt khuyên nhủ, phân tích đúng sai, hỏi thúc ông T thực hiện thủ tục sang tên nhưng ông T nhiều lần khất lẩn, né tránh, viện lý do để không thực hiện. Dưới áp lực của toàn thể thành viên trong gia đình ngày 15/11/2021 ông T và bà X mới chịu ký...”* nhưng tại phiên tòa chỉ có ông Hồng và bà Bé Em và cũng đều xác nhận đúng như bản xác nhận sự việc. Tại phiên tòa ông T cũng thừa nhận là trước đây ông làm công cho bà B không hưởng lương, đổi lại bà B hứa sau này cất nhà cửa cho ông T và lo lắng cho tiền con ông T ăn học.

Từ các căn cứ nêu trên có cơ sở để xác định là bà B đã thanh toán tiền chuyển nhượng đất cho ông T xong bằng hình thức khấu trừ vào các khoản tiền mà bà B đã đưa cho ông T nhiều lần để nhận chuyển nhượng đất từ bà X7, cất nhà và dùng nguồn tiền bà B đưa để làm ăn như bà B trình bày. Do đó, ông T yêu cầu bà B trả số tiền 1.534.251.000 đồng tiền giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ, nên cần sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông T.

[4.2] Đối với chi phí lệ phí tố tụng tổng số tiền là 15.000.000 đồng do yêu cầu khởi kiện của ông T không được chấp nhận và yêu cầu của bà B được chấp nhận toàn bộ nên ông T phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng nêu trên.

[4.3] Mặc khác cấp sơ thẩm xác định bà B có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án buộc ông T, bà X trả cho bà số tiền 2.450.000.000 đồng, nếu không thanh toán thì buộc ông T thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1250 và 1251. Cấp sơ thẩm yêu cầu bà B đóng tiền tạm ứng án phí của số tiền yêu cầu 2.450.000.000 đồng là 40.800.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông Lê Tiến D là người đại diện theo ủy quyền cho bà B và Luật sư Phan Đức Huy bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà B yêu cầu là không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng đất với ông T, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, coi như đương sự thay đổi yêu cầu khởi kiện và yêu cầu này được thay thế cho yêu cầu đòi lại tiền của bà B. Nhưng cấp sơ thẩm không xác định lại mà vẫn cho rằng bà B vẫn yêu cầu đòi trả lại tiền và bác yêu cầu của bà B đồng thời buộc bà B chịu án phí 81.000.000.000 đồng là không đúng bản chất sự việc và không đúng pháp luật, nên cấp phúc thẩm sửa lại phần án phí là bà B không phải nộp khoảng tiền trên.

[5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận một phần đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bà B và ông Đ được chấp nhận nên không phải chịu án phí.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo và kháng nghị

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị Bé B và ông Trần Đ.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã K, tỉnh Long An.

Áp dụng vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; căn cứ 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; áp dụng các Điều 116, 117, 119, 500, 502 và Điều 166 Bộ luật dân sự; áp dụng các Điều 167, 168, 188 Luật Đất đai.

Tuyên xử:

**1.** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn T đối với bà Võ Thị Bé B về việc “yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

**2.** Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Võ Thị Bé B về việc “yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị Kim X với bà Võ Thị Bé B đối với các thửa đất số 1250, diện tích

1.122m<sup>2</sup> và thửa số 1251, diện tích 551m<sup>2</sup>, cùng tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã Z, thị xã K, tỉnh Long An đã chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Z, thị xã K, tỉnh Long An ngày 15/11/2021.

Buộc ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị Kim X giao các thửa đất 1250 và 1251 và toàn bộ cây trồng trên 02 thửa đất nêu trên (theo Biên bản tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ tài sản liên quan đến tài sản tranh chấp của Tòa án nhân dân thị xã K lập ngày 04/4/2022) cho bà Võ Thị Bé B quản lý, sử dụng.

Bà Võ Thị Bé B được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền lập các thủ tục giấy tờ để được đứng tên quyền sử dụng đối với các thửa đất số 1250, diện tích 1.122m<sup>2</sup> và thửa đất số 1251 diện tích 551m<sup>2</sup> cùng tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã Z, thị xã K, tỉnh Long An theo quy định của pháp luật.

\* Thửa đất số 1250 có vị trí tứ cận:

Đông giáp: Ông Võ Văn H3, dài 45m;

Tây giáp: Bà Võ Thị Đ2, bà Lê Thị M, dài 46.7m;

Nam giáp: Lộ cặp Rạch Y, dài 24.3m;

Bắc giáp: Bà Lê Thị M, dài 24.7m.

(theo Mảnh trích đo số 01-2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã K phê duyệt ngày 02/12/2014).

\* Thửa đất số 1251 có vị trí tứ cận:

Đông giáp: Ông Võ Văn H3, dài 44.5m;

Tây giáp: Bà Lê Thị M, dài 45m;

Nam giáp: Lộ cặp Rạch Y, dài 15.2m;

Bắc giáp: Ông Võ Văn H3, dài 9.5m;

(theo Mảnh trích đo số 02-2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã K phê duyệt ngày 03/12/2014).

Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

**4. Về lệ phí, chi phí tố tụng:** Buộc ông Võ Văn T phải chịu 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng) (đã nộp xong);

**5. Về án phí:**

Buộc ông Võ Văn T phải chịu số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu đòi hủy hợp đồng không được chấp nhận nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000605 ngày 17/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã K. Ông Võ Văn T đã nộp xong. Buộc ông T nộp tiếp 58.027.530 đồng (Năm mươi tám triệu không trăm hai mươi bảy nghìn năm trăm ba mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu bà B trả giá trị quyền sử dụng đất không được chấp nhận.

Hoàn trả lại cho bà Võ Thị Bé B 40.800.000 đồng (Bốn mươi triệu tám trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu số 0000616 ngày 01/3/2022 và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu số 0000733 ngày 01/7/2022.

Hoàn trả lại cho bà Võ Thị Bé B 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu số 0000949 ngày 12/5/2023 và hoàn trả lại cho ông Trần Đ 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu số 0000948 ngày 12/5/2023 của Chi cục Thi hành án thị xã K, tỉnh Long An.

Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực thi hành ngay sau khi tuyên án.

**6. Về hướng dẫn thi hành án:** 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 và 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.

**Nơi nhận:**

- TANDCC tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND thị xã K;
- Chi cục THADS thị xã K;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

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

**Đặng Văn Nhữ**