

Bản án số: 60/2025/DS-PT
Ngày 14 – 5 – 2025
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 BẠC LIÊU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Phan Công Trí.

Các Thẩm phán:

1. Ông Trương Thanh Dũng.

2. Bà Giang Thị Cẩm Thúy.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Khoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Quyền - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 179/2024/TLPT-DS, ngày 18/11/2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 134/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 168/2024/QĐ-PT ngày 03 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Văn Đ**, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Ấp X, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (vắng mặt).

2. *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp nguyên đơn:* Ông **Trần Hiền T**, Trợ giúp viên pháp lý, thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh B (có mặt).

3. *Bị đơn:* Bà **Lâm Ánh H**, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Ấp K, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông **Tô Minh L**, sinh năm 1991.
Địa chỉ: ấp K, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

4. *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp bị đơn:* Ông **Lê Hữu V**, là Luật sư Công ty L1. Địa chỉ liên hệ: Số G đường A V, KDC T, khóm A, Phường G, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

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

5.1. Chị **Lê Như Ý**, sinh năm 1984.

5.2. Anh **Lê Trung T1**, sinh năm 1987.

5.3. Chị **Lê Kim N**, sinh năm 1991.

5.4. Anh **Lê Thiên T2**, sinh năm 2002.

Cùng địa chỉ: Ấp K, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền các người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Ý, anh Trung T1, chị N, anh Thiên T2: Ông **Tô Minh L**, sinh năm 1991. Địa chỉ: ấp K, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

5.5. Bà **Nguyễn Thị T3** (Lê Thị T4), sinh năm 1932 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu V, ấp B, xã T, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

5.6. Bà **Lê Kim C**, sinh năm 1988 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A, đường P, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Lâm Ánh H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo ông Nguyễn Văn Đ là nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 12/05/2012, ông có chuyển nhượng của bà Lâm Ánh H một phần đất ngang 05m, dài 30m, diện tích chung là 150m², tọa lạc tại ấp K, xã T, huyện G, (nay là thị xã G), tỉnh Bạc Liêu. Vị trí đất vào thời điểm chuyển nhượng tính từ sông K trở vô là 30m (tính trùm qua con lộ). Giá chuyển nhượng là 20.000.000 đồng. Hai bên đã thống nhất sau khi làm giấy tay và đo đạc đất xong, ông trả trước cho bà H số tiền 15.000.000 đồng, số tiền còn lại 5.000.000 đồng, khi bà H tách quyền sử dụng đất cho ông đứng tên sẽ trả đủ. Tuy nhiên, qua nhiều lần yêu cầu, nhắc nhở nhưng bà H không thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất cho ông nên từ đó phát sinh tranh chấp.

Trước đây, trong đơn khởi kiện ông yêu cầu bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng giao đất cho ông, tuy nhiên trong quá trình tranh chấp phía bà H không giao đất, hiện trạng đất tứ cạnh điều giáp đất bà H nên trường hợp được giao đất ông cũng khó khăn trong quá trình sử dụng, nên ông yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu bà H trả lại số tiền đã nhận của ông 15.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do bà H không thực hiện đúng thỏa thuận theo quy định pháp luật. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Theo bà Lâm Ánh H là bị đơn trình bày: Trước đây, ông Đ chung sống như vợ chồng với bà Lâm Ánh H. Quá trình chung sống, ông Đ có ý xin bà H một phần đất để cất am thờ, tuy nhiên chính quyền địa phương không đồng ý và các con của bà H cũng không đồng ý, nên không có cho ông Đa phần đất nào hết. Tuy nhiên, sau khi ông Đ và bà H chia tay với nhau thì ông Đ cho rằng trước đây bà H có bán cho ông một phần đất ngang 5m, dài 30m và yêu cầu bà H giao đất. Ông Đ có xuất trình giấy sang nhượng, tuy nhiên giấy này là không hợp pháp, vì giấy sang nhượng mỗi bên giữ 01 bản nhưng bản của bà H không có chính quyền xác

nhận, chỉ có bản của ông Đ là có xác nhận của T5 áp là không phù hợp. Nay ông Đ yêu cầu bà H trả lại tiền và bồi thường thiệt hại thì bà H không đồng ý.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 134/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu.

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Đ và bà Lâm Ánh H ký kết ngày 12/5/2012.

2. Buộc bà Lâm Ánh H trả cho ông Nguyễn Văn Đ S tiền 86.475.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, lãi suất trong giai đoạn thi hành án, án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 10 tháng 10 năm 2024, bị đơn bà Lâm Ánh H kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 134/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Lâm Ánh H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Ngày 12/5/2012, giữa ông Nguyễn Văn Đ và bà Lâm Ánh H có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau, được lập thành giấy tay. Người làm chứng là ông Hà Văn M trực tiếp chứng kiến việc chuyển nhượng và viết giấy tay cho ông Đ và bà H. Đồng thời, trong quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm, bà H thừa nhận có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ nhưng nay các con của bà H không đồng ý nên không thể tiếp tục chuyển nhượng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H và ông Đ là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà H, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là từ giấy tay ngày 12/5/2012 giữa bà Lâm Ánh H và ông Nguyễn Văn Đ và giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là chưa phù hợp. Bởi lẽ, tờ giấy tay sang đất ngày 12/5/2012 không đúng quy định, không trùng khớp với nhau về nội dung giữa hai bản mà mỗi bên đang giữ; Phía bị đơn đã khẳng định không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông Đ, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định được phần đất tranh chấp, định giá và buộc bà H bồi thường thiệt hại là trái quy định pháp luật. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm xác định giao dịch chuyển nhượng giữa bà H với ông Đ có diễn ra trên thực tế nhưng không xem xét đưa vợ ông Đ vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Từ những phân tích trên, đề

ngợi Hội đồng xét xử hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ để Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tại phiên tòa:

- *Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:* Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử; Thư ký và các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về quan điểm giải quyết vụ án:* Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Lâm Ánh H; Áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 134/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu, theo hướng: Buộc bà H phải trả cho ông Đ 15.000.000 đồng và bồi thường 63.975.000 đồng. Đương sự phải chịu chi phí tố tụng, án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến tranh luận của đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo của bị đơn bà Lâm Ánh H hợp lệ. Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu thụ lý và giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm theo quy định tại Điều 272, Điều 273, Điều 276, Điều 278, Điều 280 và Điều 285 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Ông Nguyễn Văn Đ yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Đ và bà Lâm Ánh H ngày 12/5/2012, yêu cầu bà H trả lại số tiền đã nhận của ông 15.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do bà H không thực hiện đúng thỏa thuận theo quy định pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn bà Lâm Ánh H:

[3.1] Xét Giấy sang bán đất ngày 12/5/2012 do ông Đ cung cấp, bà H thừa nhận có ký tên vào giấy này, thuộc tình tiết, sự kiện không phải chứng minh, theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời, tại biên bản hòa giải ngày 16/4/2021 của Ủy ban nhân dân xã T, bà H thừa nhận trước đây có bán phần đất cho ông Đ với số tiền 20.000.000 đồng, bà H đã nhận 15.000.000 đồng, nhưng do hiện nay con bà H không đồng ý việc chuyển nhượng nên bà H không bán nữa, đồng ý trả lại cho ông Đ số tiền đã nhận là 15.000.000 đồng. Lời trình bày này của bà H phù hợp với nội dung giấy sang đất ngày 12/5/2012 do ông Đ cung cấp. Từ đó, có đủ cơ sở xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông Đ có diễn ra trên thực tế và khi nhận chuyển nhượng, hai bên có lập giấy tay sang bán đất đề ngày 12/5/2012.

Tuy nhiên, giao dịch giữa ông Đ và bà H không đảm bảo quy định của pháp luật về hình thức và hai bên chưa thực hiện giao đất nên ông Đ yêu cầu tuyên bố

hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định. Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ và xác định lỗi của các bên trong hợp đồng ngang nhau là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 122, khoản 2 Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005, khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003

[3.2] Song, khi Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nhưng không trừ 15.000.000 đồng mà phía nguyên đơn đã trả cho bị đơn vào số tiền thiệt hại thực tế là không đảm bảo quyền lợi của bị đơn. Cho nên, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Lâm Ánh H, số tiền bị đơn bà Lâm Ánh H phải trả cho ông Nguyễn Văn Đ được tính lại như sau:

Diện tích chuyển nhượng $95.3\text{m}^2 \times 2.000.000 \text{ đồng/m}^2 = 190.600.000 \text{ đồng}$, giá trị thiệt hại xảy ra là 75% ($190.600.000 \text{ đồng} \times 75\% = 142.950.000 \text{ đồng}$) – 15.000.000 đồng (tiền đã trả) = 127.950.000 đồng). Như vậy, thiệt hại thực tế chỉ có 127.950.000 đồng; ông Đ và bà H có lỗi như nhau, nên bà H phải bồi thường thiệt hại cho ông Đ $\frac{1}{2}$ của 127.950.000 đồng là 63.975.000 đồng.

Như vậy, bà H phải có nghĩa vụ trả cho ông Đ tổng số tiền 78.975.000 đồng. Trong đó, hoàn trả số tiền đã nhận là 15.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại là 63.975.000 đồng.

[3.3] Từ những phân tích trên, có căn cứ sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm theo nhận định trên, theo quy định tại khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Đối với yêu cầu của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm đưa thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ của ông Đ tham gia tố tụng. Xét thấy, giao dịch chuyển nhượng chỉ do một mình ông Đ thực hiện và cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả tiền cho ông Đ là phù hợp. Tuy nhiên, đây là thu nhập trong thời kỳ hôn nhân, nếu vợ ông Đ có tranh chấp quyền sở hữu đối với số tiền này thì được quyền khởi kiện vụ án dân sự khác khi có yêu cầu, nên cũng không ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự. Cho nên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu huỷ Bản án sơ thẩm.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 4.000.000 đồng. Ông Nguyễn Văn Đ được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện, nên ông Đ và bà H mỗi người phải chịu 2.000.000 đồng, ông Đ đã dự nộp và chi xong 4.000.000 đồng, buộc bà Lâm Ánh H phải hoàn lại cho ông Đ 2.000.000 đồng, theo quy định tại khoản 1 Điều 157, Điều 158, khoản 1 Điều 165, Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí dân sự có giá ngạch đối với tiền hoàn trả, bồi thường $78.975.000 \text{ đồng} \times 5\% = 3.948.750 \text{ đồng}$, theo quy định tại điểm a, b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

Ông Nguyễn Văn Đ là người cao tuổi, được miễn nộp tạm ứng án phí khi thụ lý vụ án.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Lâm Ánh H không phải chịu. Bà H đã tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0009264 ngày 15/10/2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại, theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

[8] Các quan điểm đề xuất của Kiểm sát viên tại phiên tòa có căn cứ, nên được chấp nhận toàn bộ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 157, Điều 158, khoản 1 Điều 165, Điều 166, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 121, 122, 124, 127, 134, 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; điểm a, b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết 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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Lâm Ánh H.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 134/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1.1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Đ và bà Lâm Ánh H ký kết ngày 12/5/2012.

1.2. Buộc bà Lâm Ánh H trả cho ông Nguyễn Văn Đ S tiền 78.975.000 đồng (*Bảy mươi tám triệu chín trăm bảy mươi lăm ngàn đồng*).

2. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn Đ và bà Lâm Ánh H mỗi người phải chịu 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng). Ông Đ đã nộp và chi xong 4.000.000

đồng (Bốn triệu đồng). Buộc bà Lâm Ánh H phải hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Đa S tiền 2.000.000đ (Hai triệu đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Lâm Ánh H phải chịu án phí không có giá ngạch số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) và án phí có giá ngạch 3.948.750 đồng (Ba triệu chín trăm bốn mươi tám ngàn bảy trăm năm mươi đồng).

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Lâm Ánh H không phải chịu. Bà H đã tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0009264 ngày 15/10/2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại.

6. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND thị xã Giá Rai;
- CCTHADS thị xã Giá Rai;
- Dương sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký)

Lê Phan Công Trí