

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **141/2019/DS-PT**

Ngày: 18 - 9 - 2019

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; bồi thường thiệt hại tại tài sản trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Vũ Hồng Luyến

*Các Thẩm phán:*

1. Ông Phạm Thành Dương

2. Ông Trần Vĩnh Yên

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Vũ Bảo – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:**  
Ông Nguyễn Đình Thắng – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2019, tại Hội trường xét xử B – Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 122/2019/TLPT-DS ngày 14 tháng 5 năm 2019 về: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; bồi thường thiệt hại tại tài sản trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 102/2018/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 162/2019/QĐ-PT ngày 05 tháng 8 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 324/2019/QĐ-PT ngày 29 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

Ông **Trần Văn H**, sinh năm: 1958

Bà **Võ Thị Y**, sinh năm: 1964

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Y: Ông **Trần Văn H**, sinh năm: 1958. (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 16 tháng 9 năm 2019)

2. Bị đơn: Ông **Trần Huỳnh Đ**, sinh năm: 1957.

Địa chỉ: Ấp D, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Khu trung tâm hành chính C, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

3.2. Ông **Huỳnh Hoàng Đ**, sinh năm: 1977.

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

3.3. Chị **Nguyễn Thị Mai N**, sinh năm: 1978.

Địa chỉ: Ấp D, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

3.4. Ông **Dương Văn T**, sinh năm: 1968

Địa chỉ: Đường E, phường F, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo nội dung án sơ thẩm:

***Theo đơn khởi kiện và các lời trình bày trong hồ sơ, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:***

Ngày 31 tháng 3 năm 2009, ông Trần Văn H có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho ông Trần Huỳnh Đ diện tích đất khoảng 1000m<sup>2</sup> thửa 156 (thửa mới 213a), tờ bản đồ số 08, xã B, đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H số AA 129790 ngày 03 tháng 9 năm 2004, giá thỏa thuận là 1.170.000.000 đồng/1000m<sup>2</sup>. Đến ngày 04 tháng 4 năm 2009, ông H tiếp tục ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho ông Đ diện tích đất khoảng 1000m<sup>2</sup> thửa 156 (thửa mới 213b), tờ bản đồ số 08, xã B, đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H số AA 129790 ngày 03 tháng 9 năm 2004, giá thỏa thuận là 1.180.000.000 đồng/1000m<sup>2</sup>. Các lần giao tiền chuyển nhượng đất như sau: Ngày 31 tháng 3 năm 2009, ông Đ giao cho ông H 500.000.000 đồng; ngày 02 tháng 4 năm 2009, ông Đ tiếp tục giao 100.000.000 đồng; ngày 04 tháng 4 năm 2003, ông Đ tiếp tục giao 400.000.000 đồng, tổng số tiền ông H nhận của ông Đ là 1.000.000.000 đồng.

Việc thỏa thuận đặt cọc là vậy nhưng sau này có thể thay đổi, nên sau đó các bên thỏa thuận lại và ký các hợp đồng như sau: Ngày 27 tháng 8 năm 2009, ông H ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đ diện tích đất 810m<sup>2</sup> thửa 236, tờ bản đồ số 22, xã B, sau đó ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 310743; ngày 29 tháng 6 năm 2009, ông H ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đ diện tích đất 659m<sup>2</sup> thửa cũ 213c (thửa mới 156), tờ bản đồ số 22 (tờ bản đồ mới 08), xã B, đến ngày 08 tháng 12 năm 2009, ông Đ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 587222 diện tích là 250m<sup>2</sup> và số A0 587239 diện tích 409m<sup>2</sup>; ngày 27 tháng 6 năm 2009, ông H ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đ diện tích đất 561m<sup>2</sup> thửa cũ 213b (thửa mới 156), tờ bản đồ số 22 (tờ bản đồ mới 08), xã B, đến ngày 08 tháng 12 năm 2009, ông Đ được

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 587243 diện tích là 250m<sup>2</sup> và số AO 587244 diện tích 311m<sup>2</sup>.

Số tiền ông Đ phải trả cho ông H, bà Y là 2.375.100.000 đồng, được tính như sau: Diện tích ký hợp đồng chuyển nhượng và đã giao là 2.030m<sup>2</sup> x 1.170.000 đồng/m<sup>2</sup> = 2.375.100.000 đồng.

Tổng diện tích đất ông Đ đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2.030m<sup>2</sup>. Sau chuyển nhượng, vợ chồng ông H, bà Y đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ cất giữ. Tuy nhiên, nhiều lần vợ chồng ông bà yêu cầu ông Đ thanh toán số tiền nợ còn lại nhưng đến nay ông vẫn chưa thực hiện được.

Nay, ông H, bà Y yêu cầu ông Đ phải trả số tiền chuyển nhượng đất còn thiếu là 1.314.000.000 đồng (2.314.000.000 đồng – 1.000.000.000 đồng) chưa thanh toán. Vợ chồng ông H, bà Y không chấp nhận hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất chuyển nhượng và cũng không đồng ý bồi thường số tiền 1.681.500.000 đồng theo yêu cầu của ông Đ.

***Theo đơn phản tố và các lời trình bày có trong hồ sơ, bị đơn ông Trần Huỳnh Đ trình bày:***

Vào ngày 31 tháng 3 năm 2009, ông H ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho ông diện tích đất 957m<sup>2</sup> thửa 156 (thửa mới 213c nhưng ghi nhầm là 213a), tờ bản đồ số 08 (mới 22), xã B (Theo bản vẽ số 924/2009 ngày 23 tháng 3 năm 2009 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C do ông H cung cấp). Đất có mặt tiền đường ngang 30 mét, dài khoảng 34,93 mét, giá chuyển nhượng là 1.170.000 đồng/1m<sup>2</sup>. Tiếp đó, ngày 04 tháng 4 năm 2009, ông H ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho ông diện tích đất 1.129m<sup>2</sup> thửa 156 (thửa mới 213b), tờ bản đồ số 08, xã B (Theo bản vẽ do ông H cung cấp số 924/2009 ngày 23 tháng 3 năm 2009 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C). Đất có mặt tiền đường ngang 30 mét, dài là 34,93 mét, giá chuyển nhượng là 1.180.000 đồng/1m<sup>2</sup>.

Theo hợp đồng đặt cọc, đất chuyển nhượng có diện tích 2.083m<sup>2</sup>, nhưng tính đến tháng 12 năm 2009, ông H chỉ mới chuyển nhượng cho ông được 1.220m<sup>2</sup> (theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27 tháng 8 năm 2009 và ngày 26 tháng 9 năm 2009). Khi đó ông H đề nghị tạm thời chuyển nhượng cho ông 810m<sup>2</sup> đất giáp ranh, để làm tin trước khi ký chuyển nhượng diện tích đất trên, chính ông H còn viết tờ cam kết nội dung ông phải trả lại diện tích đất 810m<sup>2</sup> trên sau khi ông H hoàn thành 02 hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng sau đó ông H không thực hiện.

Tổng cộng ông đã giao cho ông H số tiền 1.626.250.000 đồng, cụ thể như sau: Ngày 31 tháng 3 năm 2009, giao 500.000.000 đồng; ngày 02 tháng 4 năm 2009, giao 100.000.000 đồng; ngày 04 tháng 4 năm 2009, giao 400.000.000 đồng; ngày 14 tháng 01 năm 2010, giao 500.000.000 đồng; ông đóng thuế giùm cho ông H ngày 29 tháng 01 và 10 tháng 02 năm 2010 là 126.250.000 đồng.

Thực tế, ông chỉ mới nhận được diện tích đất  $2.030\text{m}^2$ . Như vậy, số tiền ông phải thanh toán là  $2.030\text{m}^2 \times 1.170.000 \text{ đồng/m}^2 = 2.375.100.000 \text{ đồng}$ , ông đã thanh toán  $1.626.250.000 \text{ đồng}$ , còn nợ lại  $748.850.000 \text{ đồng}$ .

Do ông H giao đất sai vị trí dẫn đến giảm 50% giá trị đất. Cụ thể, diện tích đất chuyển nhượng là  $2.030\text{m}^2$ , trong đó có  $1.100\text{m}^2$  đất bị thu hồi (căn cứ được thu hồi đất là thông báo thu hồi đất số 45/TB-UBND ngày 02 tháng 01 năm 2013), còn lại  $930\text{m}^2$  bị sai vị trí, giá trị còn lại là 50% so với giá trị hợp đồng chuyển nhượng, tức là còn lại  $590.000/\text{m}^2$ , được tính toán như sau:  $930\text{m}^2 \times 590.000 \text{ đồng/m}^2 = 587.000.000 \text{ đồng}$ ; Ông H chuyển nhượng đất cho ông giá  $1.170.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1.100\text{m}^2 = 1.287.000.000 \text{ đồng}$ ; nhà nước thu hồi chỉ bồi thường  $175.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1.100\text{m}^2 = 192.500.000 \text{ đồng}$ . Thiệt hại là  $1.287.000.000 \text{ đồng} - 192.500.000 \text{ đồng} = 1.094.500.000 \text{ đồng}$ . Nay, ông có yêu cầu ông H, bà Y phải bồi thường thiệt hại cho ông số tiền  $1.094.500.000 \text{ đồng} + 587.000.000 \text{ đồng} = 1.681.500.000 \text{ đồng}$

Nay, ông yêu cầu khởi kiện phản tố như sau: Hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn H, bà Võ Thị Y và ông Trần Huỳnh Đ đối với các thửa đất số 213a, 213b, 236, tờ bản đồ địa chính số 22, xã B; Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 587243 (diện tích  $250\text{m}^2$  thuộc thửa đất số 242, tờ bản đồ số 22, xã B) do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Trần Huỳnh Đ ngày 08 tháng 12 năm 2009, số AO 587244 (diện tích  $311\text{m}^2$  thuộc thửa đất số 243, tờ bản đồ số 22, xã B) do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Trần Huỳnh Đ ngày 08 tháng 12 năm 2009, số AO 587222 (diện tích  $250\text{m}^2$  thuộc thửa đất số 244 tờ bản đồ số 22 xã B) do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Trần Huỳnh Đ ngày 08 tháng 12 năm 2009, số AO 587239 (diện tích  $409\text{m}^2$  thuộc thửa đất số 245, tờ bản đồ số 22, xã B) do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Trần Huỳnh Đ ngày 08 tháng 12 năm 2009, số AN 310743 (diện tích  $810\text{m}^2$  thuộc thửa đất số 246, tờ bản đồ số 22, xã B) do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Trần Huỳnh Đ ngày 09 tháng 9 năm 2009.

Bà N là vợ của ông, ông và bà N đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân xã I, huyện J, tỉnh Bình Phước ngày 16 tháng 9 năm 2016. Các hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông với ông H xảy ra trước khi ông kết hôn với bà N, nên đây không phải là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân và ông cũng không xác nhập tài sản này vào tài sản chung của vợ chồng, đây là tài sản riêng của ông.

**Theo bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn T trình bày:**

Vào năm 2010, anh có nhận chuyển nhượng của ông Trần Huỳnh Đ 02 diện tích đất cụ thể như sau: Diện tích  $250\text{m}^2$  thửa 244, tờ bản đồ số 22, xã B, ông Đ được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AO 587222 ngày 08 tháng 12 năm 2009, giá chuyển nhượng là  $1.200.000 \text{ đồng/m}^2$ , anh đã giao đủ tiền cho ông Đ. Đến ngày 19 tháng 5 năm 2010, anh được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 735314; Diện tích  $409\text{m}^2$  thửa 245, tờ bản đồ số 22, xã B, ông Đ được Ủy

ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 587239 ngày 08 tháng 12 năm 2009, giá chuyển nhượng là 1.200.000 đồng/m<sup>2</sup>, anh đã giao đủ tiền cho ông Đ. Đến ngày 19 tháng 5 năm 2010, anh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 735313.

Đến tháng 03 năm 2017, anh chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất trên cho anh Huỳnh Hoàn D và anh D đã được Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận trên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo như anh D trình bày tại biên bản ghi lời khai ngày 12 tháng 6 năm 2017 là đúng. Toàn bộ diện tích đất trên anh đã chuyển nhượng và giao đất cho anh D xong, nên nay anh không có yêu cầu gì đối với diện tích đất này, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

***Theo biên bản lấy lời khai và các lời trình bày tiếp theo trong hồ sơ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Hoàng D trình bày:***

Vào tháng 3 năm 2017, anh có nhận chuyển nhượng của ông Dương Văn T 02 thửa đất 244, 245 đất cụ thể như sau: Diện tích 250m<sup>2</sup> thửa 244, tờ bản đồ số 22, xã B (ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 735314 ngày 19 tháng 5 năm 2010). Theo hồ sơ số 002904.CN.001. Mã vạch 2649117001006 ngày 05 tháng 4 năm 2017, được Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận trên trang tư giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08 tháng 4 năm 2017; Diện tích 409m<sup>2</sup> thửa 245 tờ bản đồ số 22, xã B (ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 735313 ngày 19 tháng 5 năm 2010). Theo hồ sơ số 002884.CN.005. Mã vạch 2649117001038 ngày 07 tháng 4 năm 2017, được Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận trên trang tư giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08 tháng 4 năm 2017.

Theo anh được biết, đất này ông T nhận chuyển nhượng của ông Trần Huỳnh Đ. Ngoài ra anh còn hai diện tích đất gồm: Diện tích đất 599m<sup>2</sup> thửa 389, tờ bản đồ số 22 xã B, Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi số CI 531879 ngày 30 tháng 6 năm 2017 và diện tích đất 500m<sup>2</sup> thửa 390, tờ bản đồ số 22, xã B, Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi số CI 531880 ngày 30 tháng 6 năm 2017. Toàn bộ các thửa đất trên hiện nay anh đang quản lý sử dụng.

Nay, xảy ra tranh chấp đất giữa ông H và ông Đ, ông Đ đã chỉ dẫn phần đất ông chuyển nhượng của ông H, trong đó có các thửa đất trên của anh, tuy nhiên ông Đ không tranh chấp các diện tích đất này với ông H mà chỉ yêu cầu bồi thường thiệt hại tiền do giao đất sai vị trí. Hiện nay anh đang yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, chi nhánh C hợp 03 thửa đất trên thành 01 thửa nhưng chưa được giải quyết với lý do đất có liên quan đến việc đo vẽ tranh chấp tại Tòa án. Yêu cầu Tòa án sớm giải quyết vụ án để anh thực hiện quyền sử dụng đất của mình theo quy định pháp luật.

***Theo bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Mai N trình bày:***

Chị là vợ của ông Đ, chị và ông Đ đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân xã I, huyện J, tỉnh Bình Phước ngày 16 tháng 9 năm 2016. Các hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông H với ông Đ xảy ra vào năm 2009, trước khi chị và ông Đ kết hôn với nhau. Do đó, đây không phải là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân.

Nay chị không có tranh chấp gì đối với số tiền ông Đ khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, chị không yêu cầu gì trong vụ án.

**Theo công văn số: 6643/UBND-TP, ngày 10 tháng 10 năm 2018, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C trình bày:**

Ủy ban nhân dân nhận được Văn bản số 181/TB-TA ngày 10 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch đề nghị cung cấp thông tin có liên quan đến vụ án dân sự giữa bà Võ Thị Y với ông Trần Huỳnh Đ. Qua xem xét Ủy ban nhân dân huyện C có ý kiến như sau:

Về ý kiến việc ông Trần Huỳnh Đ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó rút yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay, ông Đ đã rút yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân huyện C đề nghị Tòa án xem xét lại việc có cần thiết đưa Ủy ban nhân dân huyện C vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án trên nữa hay không.

Ngoài ra, các nội dung khác Ủy ban nhân dân huyện không có ý kiến, đề nghị Tòa giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án sơ thẩm số: 102/2018/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch đã Căn cứ vào Điều 26, 34, 35, 39, 74, 147, 157, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 220, 228, 264, 266, 267 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ vào Điều 127, 136, 137, 303, 307, 697, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Căn cứ vào luật đất đai năm 2013; Căn cứ khoản 4 Điều 27 pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội số: 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009; Nghị quyết số: 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13 tháng 6 năm 2012 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, 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 nguyên đơn bà Võ Thị Y, ông Trần Văn H về: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với ông Trần Huỳnh Đ.

Buộc bị đơn ông Trần Huỳnh Đ phải thanh toán cho bà Võ Thị Y, ông Trần Văn H số tiền 759.500.000 đồng (Bảy trăm năm mươi chín triệu năm trăm ngàn đồng).

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Y, ông Trần Văn H về: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất” đối với ông Trần Huỳnh Đ yêu cầu thanh toán số tiền 126.250.000 đồng (Một trăm hai mươi sáu triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn ông Trần Huỳnh Đ về: “Tranh chấp bồi thường thiệt hại tài sản trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bà Võ Thị Y, ông Trần Văn H với số tiền 1.681.500.000 đồng (Một tỷ sáu trăm tám mươi một triệu, năm trăm ngàn đồng).

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn ông Trần Huỳnh Đ về việc: “Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27 tháng 8 năm 2009 đối với diện tích đất 810m<sup>2</sup> thửa 236, tờ bản đồ số 22, xã B; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29 tháng 6 năm 2009 đối với diện tích đất 659m<sup>2</sup> thửa cũ 213c (thửa mới 156), tờ bản đồ số 22 (tờ bản đồ mới 08), xã B; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27 tháng 6 năm 2009 đối với diện tích đất 561m<sup>2</sup> thửa cũ 213b (thửa mới 156), tờ bản đồ số 22 (tờ bản đồ mới 08), xã B, giữa ông Trần Văn H với ông Trần Huỳnh Đ.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn ông Trần Huỳnh Đ về việc: “Tranh chấp hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với: Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Trần Huỳnh Đ AO 587243 ngày 08 tháng 12 năm 2009; Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất 311m<sup>2</sup> thửa đất số 243, tờ bản đồ số 22, xã B, Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Trần Huỳnh Đ số AO 587244 ngày 08 tháng 12 năm 2009; Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất 250m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 244, tờ bản đồ số 22, xã B, Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Trần Huỳnh Đ số AO 587222 ngày 08 tháng 12 năm 2009; Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất 409m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 245, tờ bản đồ số 22, xã B, Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Trần Huỳnh Đ số AO 587239 ngày 08 tháng 12 năm 2009; Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất 810m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 246, tờ bản đồ số 22, xã B, Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Trần Huỳnh Đ số AN 310743 ngày 09 tháng 9 năm 2009.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Huỳnh Đ phải chịu 956.683 đồng (đã nộp xong); bà Võ Thị Y, ông Trần Văn H phải chịu 956.683 đồng chi phí đo đạc, thẩm định giá để trả lại cho ông Đ.

4. Về án phí:

- Ông Trần Văn H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; bà Y phải chịu 3.156.250 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Trả cho ông H 12.861.750 đồng tiền tạm ứng án phí; trả lại cho bà Y 9.705.500 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm (theo biên lai thu tạm ứng án phí số 001549 ngày 01 tháng 12 năm 2015, của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai).

- Ông Trần Huỳnh Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả 30.393.750 đồng tiền tạm ứng án phí cho ông Trần Huỳnh Đ (Biên lai số 001824 ngày 30 tháng 11 năm 2016, của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai).

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, 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 02 Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

“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 6,7,9 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”.

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

Ngày 19 tháng 11 năm 2018, người đại diện cho nguyên đơn ông Trần Văn H và bà Võ Thị Y kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án theo hướng buộc ông Trần Huỳnh Đ có nghĩa vụ trả tiền cho nguyên đơn hoặc hủy toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Ngày 30 tháng 11 năm 2018, bị đơn ông Trần Huỳnh Đ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét yêu cầu ông H và bà Y bồi thường thiệt hại do giao đất sai vị trí đất và sai thời gian.

Ngày 03 tháng 12 năm 2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch kháng nghị với lý do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng do Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành mở phiên họp công khai và hòa giải đối với chứng cứ mới để các đương sự biết và không đưa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng trong vụ án. Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về yêu cầu kháng cáo: Ngày 22 tháng 10 năm 2018, Tòa án ra Quyết định tạm ngừng phiên tòa để thu thập tài liệu, chứng cứ và đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng. Tuy nhiên, sau khi thu thập được tài liệu, chứng cứ, Tòa án không tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải để thông báo cho các đương sự về các tài liệu, chứng cứ mới, cũng như chưa đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn T, bà Nguyễn Thị Mai N vào tham gia tố tụng. Tại phiên tòa, ông T và Ủy ban nhân dân huyện C vắng mặt, không biết và không có ý

kiến về những nội dung trên nhưng Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án là vi phạm quy định của pháp luật.

Trong Quyết định đưa vụ án ra xét xử không có tên bà N, ông T nhưng trong biên bản phiên tòa lại có tên. Tại phiên tòa, không thể hiện việc ông T có mặt hay không nhưng tại phần trình bày ý kiến lại ghi ông T vắng mặt. Bản án sơ thẩm ghi ngày xét xử từ ngày 16 đến ngày 19 tháng 11 năm 2018, nhưng biên bản phiên tòa thể hiện từ ngày 22 tháng 10 đến ngày 19 tháng 11 năm 2018. Biên bản nghị án không ghi ý kiến, quan điểm của Chủ tọa phiên tòa, không có phần quyết định của Hội đồng xét xử.

Từ những phân tích, đánh giá nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ và vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

### **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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

#### **[1] Về thủ tục và xác định tư cách tham gia tố tụng:**

Sau khi thụ lý vụ án cho đến khi đưa vụ án ra xét xử, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn T và bà Nguyễn Thị Mai N tham gia tố tụng, tuy nhiên trong bản án sơ thẩm lại có lời trình bày của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan này. Tòa án cấp sơ thẩm không thông báo kết quả phiên họp giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C là vi phạm khoản 3 Điều 210 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ngày 22 tháng 10 năm 2018, Tòa án cấp sơ thẩm tạm ngừng phiên tòa để thu thập, bổ sung tài liệu, chứng cứ. Tuy nhiên, tại Biên bản phiên tòa ngày 16 tháng 11 năm 2018 thể hiện việc Hội đồng xét xử tiến hành công khai chứng cứ nhưng không ghi cụ thể công khai những tài liệu, chứng cứ nào.

Trong Quyết định đưa vụ án ra xét xử không có tên người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Mai N và ông Dương Văn T, nhưng trong biên bản phiên tòa lại có tên những người này. Tại phiên tòa, không thể hiện việc ông T có mặt hay không, nhưng ở phần trình bày ý kiến lại ghi ông T vắng mặt. Bản án ghi những ngày xét xử từ ngày 16 đến 19 tháng 11 năm 2018, nhưng biên bản phiên tòa thể hiện từ ngày 22 tháng 10 đến ngày 19 tháng 11 năm 2018. Biên bản nghị án không ghi ý kiến thảo luận từng phần của các thành viên trong Hội đồng xét xử, không ghi ý kiến, quan điểm của Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa về từng nội dung nghị án, không có phần quyết định của Hội đồng xét xử về những nội dung đã nghị án.

Tòa án cấp sơ thẩm không ra thông báo bổ sung tư cách tố tụng của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; không thông báo kết quả phiên họp giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

vắng mặt; việc công khai chứng cứ tại phiên tòa, biên bản phiên tòa không thể hiện cụ thể tài liệu, chứng cứ thu thập được là tài liệu, chứng cứ nào; thời gian xét xử giữa biên bản phiên tòa và bản án không trùng khớp. nên đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

**[2] Về nội dung tranh chấp:**

Nguyên đơn khởi kiện cho rằng sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bị đơn chưa thanh toán tiền chuyển nhượng đầy đủ như trong hợp đồng các bên đã thỏa thuận, nên yêu cầu bị đơn trả số tiền còn thiếu là 875.000.000 đồng.

Bị đơn yêu cầu phản tố cho rằng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì nguyên đơn chuyển nhượng không đúng vị trí thửa đất như hợp đồng đã ký kết, nên giá trị thửa đất không đúng, vì vậy yêu cầu nguyên đơn bồi thường thiệt hại với số tiền là 1.681.500.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ yêu cầu của các đương sự là tranh chấp hợp đồng, hủy hợp đồng hay tiếp tục hợp đồng để xác định việc bồi thường thiệt hại; tiến hành thẩm định giá nhưng hồ sơ không thể hiện kết quả chứng thư thẩm định giá. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng các đương sự đã thỏa thuận giá tại phiên tòa nhưng việc thỏa thuận này là thỏa thuận giá trị 1m<sup>2</sup> chứ không thỏa thuận giá trị đất tranh chấp là bao nhiêu; Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập, làm rõ các hợp đồng chuyển nhượng. Tại phiên tòa, bị đơn rút yêu cầu phản tố về việc Hủy hợp đồng và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng vẫn yêu cầu về phần bồi thường, thì Tòa án cấp sơ thẩm cần phải thu thập tài liệu, chứng cứ để giải quyết việc bồi thường do tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên.

Từ những nhận định nêu trên thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thu thập tài liệu, chứng cứ chưa đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Do đó, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch là có căn cứ chấp nhận. Vì vậy, cần chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch, hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Nguyên đơn và bị đơn không đưa ra được thêm tài liệu, chứng cứ nào khác nên kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn không có cơ sở không chấp nhận.

**[3] Về án phí:** Nguyên đơn và bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

**[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.**

Vì các lẽ trên;

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số: 102/2018/DS-ST, ngày 19 tháng 11 năm 2018, của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, xét xử vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; bồi thường thiệt hại tài sản trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, giữa nguyên đơn ông Trần Văn H và bà Võ Thị Y với bị đơn ông Trần Huỳnh Đ; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Bà Võ Thị Y không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà Võ Thị Y số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0000265 ngày 25 tháng 01 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch.

Số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng các đương sự đã nộp sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

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

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh ĐN;
- TAND huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Vũ Hồng Luyện**