

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 152/2022/DS-PT

Ngày: 22-6-2022

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở.

**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:* Bà Đinh Thị Ngọc Yến  
*Các Thẩm phán:* Bà Huỳnh Thị Hồng Vân  
Ông Nguyễn Văn Cảnh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Bé Thu Hà, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Ông Huỳnh Phạm Khánh, Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 121/2022/TLPT-DS ngày 21 tháng 4 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 21 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 149/2022/QĐ-PT ngày 16 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị D, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Số 07 đường L, khu phố 3, phường 1, thị xã KT, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị D: Ông Huỳnh Thoại Long V, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Số 07 đường L, khu phố 3, phường 1, thị xã KT, tỉnh Long An.

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Phạm Văn Ng, sinh năm 1951.

2.2. Bà Trần Thị Tr, sinh năm 1954.

2.3. Bà Phạm Thị Thanh H, sinh năm 1981.

Cùng địa chỉ: Số 90 đường N, khu phố 1, phường 3, thị xã KT, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Tr: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Số 571/18 Khu phố 3, phường T, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn Ng: Bà Trần Thị Tr, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Số 90 đường N, khu phố 1, phường 3, thị xã KT, tỉnh Long An.

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Ông Huỳnh Thoại Long V, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Số 07, đường L, khu phố 3, phường 1, thị xã KT, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Trần Thị D.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện đề ngày 20/11/2020 và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Trần Thị D trình bày:*

Ngày 10/4/2020, bà có thỏa thuận mua nhà và đất của ông Ng, bà Tr. Hai bên có viết giấy tay sang nhượng đất và nhà ở đối với một phần thửa đất số 834, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại khu phố 1, phường 3, thị xã KT, tỉnh Long An, chiều ngang là 05m, chiều dài là 30m, có vị trí tiếp giáp: Đông giáp rạch cá rô; Tây giáp khu dân cư Cầu Dây; Nam giáp nhà bà Nguyễn Thị Kim H; Bắc giáp nhà ông Nguyễn Thành L, với giá là 400.000.000 đồng. Ngày 10/4/2020 làm hợp đồng tay và đưa tiền cọc là 150.000.000 đồng, giao tiền trực tiếp cho bà H. Đến ngày 12/5/2020, bà thanh toán số tiền 250.000.000 đồng còn lại và cũng giao tiền trực tiếp cho bà H. Sau đó bà H đếm, đưa cho bà Tr cất tại nhà ông Ng và bà Tr. Hai bên có viết giấy tay sang nhượng đất và nhà ở với nội dung bà D đã thanh toán đủ số tiền 400.000.000 đồng. Tuy nhiên, cho đến nay bà D nhiều lần yêu cầu ông Ng, bà Tr và bà H tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho bà theo đúng quy định nhưng phía bị đơn không thực hiện. Do đó, bà D yêu cầu ông Ng, bà Tr và bà H có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho bà. Trường hợp không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng như thỏa thuận thì buộc ông Ng, bà Tr, bà H trả lại số tiền đã nhận và bồi thường giá trị chênh lệch tính trên giá trị nhà và đất hiện nay là 668.435.125 đồng.

*Tại biên bản hòa giải và tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn H là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị Tr trình bày:* Bà Tr không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà D vì trước đây vợ chồng bà có hứa cho bà Phạm Thị Thanh H (con ruột) thửa đất số 834, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại khu phố 1, phường 3, thị xã KT, tỉnh Long An nhưng chưa sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do bà H thiếu nợ bà D không biết số tiền bao nhiêu, bà H nói với bà Tr, ông Ng ký tên giấy tờ sang nhượng đất và nhà ở để xác nhận là cho bà H phần đất trên nên bà Tr, ông Ng đồng ý ký nhưng thực tế không có chuyển nhượng và cũng không nhận khoản tiền nào từ bà D. Đối với hai “Giấy sang nhượng đất nhà ở” ngày 10/4/2020 thì ông Ng, bà Tr ký tên ở mục người nhượng; đối với “Giấy sang nhượng đất và nhà” ngày 12/5/2020 ông Ng, bà Tr ký tên mục người chứng kiến, cả hai thỏa thuận trên bà Tr xác định là không có nhận khoản tiền nào và bà thừa nhận trước đây có hứa cho bà H phần đất nêu trên nhưng nay không đồng ý cho bà nữa.

Bà Tr đại diện theo ủy quyền của ông Ng có ý kiến trình bày như ông H trình bày. Thừa nhận “Giấy sang nhượng đất nhà ở” ngày 10/4/2020 và “Giấy sang nhượng đất và nhà” ngày 12/5/2020 đều do ông Ng viết.

*Tại biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa, bị đơn bà Phạm Thị Thanh H trình bày:* Bà không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của bà D vì từ năm 2016 bà có nợ bà D số tiền gốc và lãi khoản 85.000.000 đồng. Đến ngày 10/4/2020 bà D đưa cho bà thêm 15.000.000 đồng và yêu cầu bà làm giấy tờ sang nhượng phần đất nêu trên, cha mẹ bà không biết việc thỏa thuận sang nhượng đất này. Đối với số tiền 250.000.000 đồng là do bà H sợ ông Ng, bà Tr không cho đất nên bà H mới nói bà D viết giấy tờ là đã nhận đủ 250.000.000 đồng, thực tế bà H cũng không có nhận số tiền này. Tại phiên tòa bà H chỉ đồng ý trả nợ một mình, không đồng ý liên đới với ông Ng, bà Tr trả lại cho bà D số tiền 150.000.000 đồng; đối với các yêu cầu khác của nguyên đơn bà không đồng ý.

*Tại biên bản hòa giải và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Thoại Long V trình bày:* Thống nhất ý kiến trình bày của bà D, không có ý kiến gì thêm.

Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An đã tiến hành hòa giải tranh chấp giữa các bên nhưng kết quả không thành nên Tòa án ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 21 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An đã quyết định:

Căn cứ vào các khoản 11 Điều 26 và 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 điểm c khoản 1 Điều 117 và Điều 122 và Điều 123, Điều 131, khoản 8 Điều 320, Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015.

Áp dụng Điều 167, 168, 170, 188 Luật Đất đai.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị D đối với ông Phạm Văn Ng, bà Trần Thị Tr, bà Phạm Thị Thanh H về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở”.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà có tiêu đề “Giấy sang nhượng đất và nhà ở” ghi ngày 10/4/2020 giữa ông Phạm Văn Ng, bà Trần Thị Tr với bà Trần Thị D.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà có tiêu đề “Giấy sang nhượng đất và nhà” ghi ngày 12/5/2020 giữa bà Phạm Thị Thanh H với Trần Thị D.

2. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Buộc ông Phạm Văn Ng, bà Trần Thị Tr có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Trần Thị D số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

- Buộc bà Phạm Thị Thanh H có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị D số tiền 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị D về việc yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền chênh lệch là 268.435.125 đồng.

4. Về lệ phí tố tụng: Buộc ông Phạm Văn Ng, bà Trần Thị Tr, bà Phạm Thị Thanh H có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Trần Thị D 6.680.000 đồng (Sáu triệu sáu trăm tám mươi nghìn đồng)

5. Về án phí: Buộc bà Trần Thị D phải chịu số tiền 300.000 đồng và 13.421.700 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung ngân sách nhà nước nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009496 ngày 24/11/2020 và 20.000.000 đồng theo biên lai thu số 0009715 ngày 19/7/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường để thi hành. Hoàn trả cho bà D số tiền chênh lệch là 6.578.300 đồng. Buộc bà Phạm Thị Thanh Hà phải chịu số tiền 12.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung ngân sách nhà nước. Miễn án phí cho ông Phạm Văn Ng, bà Trần Thị Tr.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/3/2022 nguyên đơn bà Trần Thị D kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm: Buộc ông Phạm Văn Ng và bà Trần Thị Tr phải trả cho bà D số tiền 400.000.000 đồng bà đã trả tiền mua đất và bồi thường số tiền chênh lệch là 268.435.125 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau, nguyên đơn bà Trần Thị D do ông Huỳnh Thoại Long V đại diện theo ủy quyền vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, bổ sung thêm yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn: Buộc ông Phạm Văn Ng, bà Trần Thị Tr và bà Phạm Thị Thanh H phải liên đới trả cho bà D số tiền 400.000.000 đồng trong hợp đồng mua đất và bồi thường số tiền chênh lệch là 268.435.125 đồng. Các bị đơn không đồng ý đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm; ông Ng, bà Tr và bà H không đồng ý trả cho bà D số tiền 250.000.000 đồng. Bà H chỉ đồng ý trả cho bà D số tiền 150.000.000 đồng.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và các đương sự tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: “Giấy sang nhượng đất nhà ở” ngày 10/4/2020 thì ông Ng, bà D ký tên ở mục người nhượng; đối với “Giấy sang nhượng đất và nhà” ngày 12/5/2020 ông Ng, bà Tr ký tên mục người chứng kiến, người chuyển nhượng là bà H. Cả hai giấy trên đều viết tay, không được công chứng, chứng thực. Tại thời điểm ký chuyển nhượng đất cho bà D thì ông Ng và bà Tr đang thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 834, tờ bản đồ số 7 vay vốn tại Quỹ Tín dụng nhân dân Mộc Hóa. Mặt khác, đất chuyển nhượng là đất rừng sản xuất, diện tích

đất chuyển nhượng không đủ điều kiện tách thửa. Do đó, hai hợp đồng trên đã vi phạm về nội dung lẫn hình thức, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông Ng và bà Tr trả cho bà D số tiền 150.000.000 đồng và bà H trả cho bà D số tiền 250.000.000 đồng là phù hợp. Tuy nhiên, tòa án cấp sơ thẩm xác định hai bên đều có lỗi nên không phải bồi thường là không phù hợp. Trong trường hợp này, hai bên đều có lỗi ngang nhau nên ông Ng, bà Tr và bà H phải có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho bà D số tiền 134.217.536 đồng.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Long An căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Trần Thị D được thực hiện đúng quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án:

Thửa đất số 834, tờ bản đồ số 7, diện tích 2991m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại phường 3, thị xã KT, tỉnh Long An do ông Phạm Văn Ng đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất trên ông Phạm Văn Ng thế chấp tại Quỹ Tín dụng nhân dân Mộc Hóa theo hợp đồng số 464/HĐTC ngày 14/3/2019, số công chứng 111 ngày 14/3/2019 tại Văn phòng công chứng Bùi Thị Đào (BL81). Ngày 14/01/2021, ông Phạm Văn Ng đã hoàn tất việc trả nợ cho Quỹ Tín dụng nhân dân Mộc Hóa (theo văn bản trả lời của Quỹ Tín dụng nhân dân Mộc Hóa ngày 21/01/2021). Tuy nhiên, ngày 10/4/2020 ông Ng, bà Tr lập “Giấy sang nhượng đất nhà ở” chuyển nhượng một phần đất có diện tích 5m x 30m = 150m<sup>2</sup> cho bà Trần Thị D với giá 400.000.000 đồng, ông Ng và bà Tr ký tên ở mục người nhượng. Đến ngày 12/5/2020 ông Ng, bà Tr lập “Giấy sang nhượng đất và nhà” chuyển nhượng một phần đất có diện tích 5m x 30m = 150m<sup>2</sup> cho bà Trần Thị D với giá 400.000.000 đồng, lần này ông Ng và bà Tr ký tên ở mục người chứng kiến, người chuyển nhượng là bà H. Cả hai giấy trên đều do ông Nghĩa viết tay, không được công chứng, chứng thực.

[3.2] Xét kháng cáo của bà Trần Thị D yêu cầu ông Phạm Văn Ng, bà Trần Thị Tr và bà Phạm Thị Thanh H liên đới trả cho bà D số tiền 400.000.000 đồng, thấy rằng:

Theo các tài liệu chứng cứ do các đương sự cung cấp và do Tòa án thu thập, thể hiện:

[3.2.1] Ngày 10/4/2020, ông Phạm Văn Ng cùng vợ là bà Phạm Thị Tr lập Giấy sang nhượng đất nhà ở cho bà Trần Thị D một phần đất và nhà ở chiều ngang 5m, chiều dài 30m, đất tọa lạc tại khu phố 1, phường 3, thị xã KT, tỉnh Long An. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng, đưa cọc trước 150.000.000 đồng,

số còn lại là 250.000.000 đồng hẹn đến đầu tháng 5 sẽ thanh toán hết. Phía cuối Giấy sang nhượng thể hiện “người nhượng” là Phạm Văn Ng, Trần Thị Tr; “người sang” là Trần Thị D.

[3.2.2] Ngày 12/5/2020, ông Phạm Văn Ng cùng vợ là bà Phạm Thị Tr cùng bà Trần Thị D lập Giấy sang nhượng đất và nhà có nội dung: Ông Ng và bà Tr đồng ý cho con là Phạm Thị Thanh H nhượng lại cho bà Trần Thị D diện tích đất như Giấy sang nhượng đất và nhà ngày 10/4/2020, số tiền 400.000.000 đồng, đã chồng đủ số tiền trên. Phía cuối Giấy sang nhượng thể hiện “người nhượng” là Phạm Thị Thanh H; “người sang” là Trần Thị D; chứng kiến của cha mẹ là ông Phạm Văn Ng và bà Phạm Thị Tr.

[3.2.3] Tại Biên bản hòa giải ngày 20/12/2020 và tại phiên tòa ngày 18/02/2022 bà Tr thừa nhận hai Giấy sang nhượng đất và nhà ngày 10/4/2020 và ngày 12/5/2020 do ông Ng viết, bà và ông Ng có ký tên. Mục đích ký tên Giấy sang nhượng đất và nhà ngày 12/5/2020 là để cho H đất chứ không phải để sang nhượng cho bà D. Trước đây vợ chồng bà có hứa cho H đất nhưng nay không đồng ý cho nữa.

[3.2.4] Như vậy, ngày 10/4/2020 và ngày 12/5/2020 ông Ng và bà Tr, bà H lập Giấy sang nhượng đất nhà ở cho bà Trần Thị D trong lúc đang thế chấp quyền sử dụng thửa 834 tại Quỹ Tín dụng nhân dân Mộc Hóa theo hồ sơ số 464 ngày 14/3/2019. Đến ngày 14/01/2021 ông Ng và bà Tr mới thực hiện nghĩa vụ trả nợ và xóa thế chấp là vi phạm nghĩa vụ của bên thế chấp được quy định tại khoản 8 Điều 320 của Bộ luật dân sự năm 2015. Ngoài ra, hai hợp đồng trên chỉ chuyển nhượng một phần thửa đất số 834, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại khu phố 1, phường 3, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An có chiều ngang 05m, chiều dài 30m = 150m<sup>2</sup> (diện tích đo thực tế 90,8m<sup>2</sup>), loại đất rừng sản xuất nên không đủ điều kiện tách thửa theo quy định tại khoản 2 Điều 6 Quyết định số 75/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Long An nay được thay thế tại Điều 9 của Quyết định số: 42/2021/QĐ-UBND ngày 18 tháng 10 năm 2021 của UBND tỉnh Long An. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu Giấy sang nhượng đất và nhà ở ngày 10/4/2020 giữa ông Ng, bà Tr với bà D và Giấy sang nhượng đất và nhà ngày 12/5/2020 giữa bà H với bà D là có căn cứ. Tuy nhiên về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là chưa phù hợp, bởi lẽ: Ông Phạm Văn Ng đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 834, tờ bản đồ số 7, diện tích 2991m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại phường 3, thị xã KT, tỉnh Long An. Hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở đều do ông Ng viết, hợp đồng ngày 10/4/2020 ông Ng, bà Tr ký với tư cách là người chuyển nhượng. Đến hợp đồng ngày 12/5/2020 ông Ng, bà Tr ký với tư cách là người chứng kiến việc con gái là Nguyễn Thị Thanh H chuyển nhượng nhà đất, trong khi quyền sử dụng đất ông Ng đang thế chấp vay vốn tại Quỹ Tín dụng nhân dân Mộc Hóa, ông Ng và bà Tr cũng chưa làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất nên bà H chưa phải là chủ sở hữu hợp pháp theo quy định của Luật đất đai. Cả hai hợp đồng đều ghi giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng, hợp đồng ngày 10/4/2020 thể hiện bà D đặt cọc trước 150.000.000 đồng, số còn lại 250.000.000 đồng hẹn đến đầu tháng 5 sẽ thanh toán hết. Tại Giấy sang nhượng đất và nhà ngày 12/5/2020 ông Ng có ghi câu “đã chồng đủ số tiền trên”. Phía bị đơn cho rằng chưa có nhận đủ số tiền 400.000.000 đồng từ bà D nhưng không cung cấp được

chứng cứ chứng minh, trong khi Giấy sang nhượng ngày 12/5/2020 ông Ng ghi “đã chồng đủ số tiền trên”. Vì vậy, cần buộc ông Ng, bà Tr và bà H có trách nhiệm liên đới trả số tiền 400.000.000 đồng cho bà Trần Thị D là phù hợp. Kháng cáo của bà Trần Thị D yêu cầu ông Phạm Văn Ng, bà Trần Thị Tr và bà Phạm Thị Thanh H liên đới trả cho bà D số tiền 400.000.000 đồng là có căn cứ, nên được chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H trình bày số tiền 150.000.000 đồng là bà vay của bà Trần Thị D làm nhiều lần nhưng bà D yêu cầu làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông Long V đại diện bà D không thừa nhận đây là hợp đồng vay. Các hợp đồng vay trước đây giữa bà H và bà D hai bên đã thanh toán xong, không liên quan gì trong vụ án này.

[3.3] Xét kháng cáo của bà Trần Thị D yêu cầu ông Phạm Văn Ng, bà Trần Thị Tr và bà Phạm Thị Thanh H bồi thường chênh lệch giá trị đất số tiền là 268.435.125 đồng, thấy rằng:

[3.3.1] “Giấy sang nhượng đất nhà ở” ký giữa ông Ng, bà Tr với bà D ngày 10/4/2020 và “Giấy sang nhượng đất và nhà” ngày 12/5/2020 ký giữa bà H với bà D, ông Ng và bà Tr là người chứng kiến về mặt hình thức là giấy viết tay, không qua công chứng, chứng thực nên không đúng quy định về mặt hình thức. Tại thời điểm chuyển nhượng đất thì ông Ng, bà Tr là người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Ng và bà Tr đang thế chấp thửa đất trên vay vốn tại Quỹ Tín dụng nhân dân Mộc Hóa. Đến ngày 14/01/2021, ông Ng, bà Tr mới thực hiện nghĩa vụ trả nợ và xóa thế chấp. Căn cứ quy định tại khoản 8 Điều 320 Bộ luật dân sự, việc ký hợp đồng tay giữa bà D với ông Ng, bà Tr ngày 10/4/2020 là vô hiệu.

[3.3.2] Đối với “Giấy sang nhượng đất và nhà” ngày 12/5/2020 ký giữa bà H với bà D, ông Ng và bà Tr là người chứng kiến về mặt hình thức là giấy viết tay, không qua công chứng chứng thực nên không đúng quy định về mặt hình thức. Về mặt nội dung của hợp đồng thì bà H chưa được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Điều 167 Luật đất đai 2013. Mặt khác, đất của ông Ng và bà Tr là đất rừng sản xuất, diện tích chuyển nhượng 150m<sup>2</sup> nhưng diện tích thực tế là 90,8m<sup>2</sup> không đủ điều kiện tách thửa theo Quyết định số 75/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Long An và Quyết định số 42/2021/QĐ-UBND ngày 18 tháng 10 năm 2021 của UBND tỉnh Long An.

Do hai hợp đồng trên không tuân thủ quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự nên giao dịch dân sự vô hiệu. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

[3.3.3] Xét thấy ông Ng, bà Tr, bà H và bà D đều có lỗi ngang nhau trong giao dịch chuyển nhượng này nên kháng cáo của bà Trần Thị D yêu cầu bồi thường chênh lệch giá trị đất được chấp nhận tương ứng 50% của số tiền 268.435.125 đồng là 134.217.562 đồng.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của bà Trần Thị D yêu cầu bồi thường chênh lệch giá trị đất là có căn cứ chấp nhận một phần.

Tại phần quyết định của bản án sơ thẩm không tuyên quyền yêu cầu thi hành án của người được thi hành án là thiếu sót, cấp phúc thẩm bổ sung trong quyết định của bản án. Tuy nhiên tòa án cấp sơ thẩm cũng cần rút kinh nghiệm.

[4] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm về quan điểm giải quyết vụ án là có phần phù hợp, nên chấp nhận một phần.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Dân không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị D.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 21 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An.

Căn cứ vào các khoản 11 Điều 26 và Điều 35, Điều 39, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, khoản 8 Điều 320, Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 167, 168, 170, 188 Luật Đất đai.

Áp dụng 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, thu, 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 bà Trần Thị D đối với ông Phạm Văn Ng, bà Trần Thị Tr, bà Phạm Thị Thanh H về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở”.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà có tiêu đề “Giấy sang nhượng đất và nhà ở” ngày 10/4/2020 giữa ông Phạm Văn Ng, bà Trần Thị Tr với bà Trần Thị D vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà có tiêu đề “Giấy sang nhượng đất và nhà” ngày 12/5/2020 giữa bà Phạm Thị Thanh H với bà Trần Thị D vô hiệu.

2. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Buộc ông Phạm Văn Ng, bà Trần Thị Tr và bà Phạm Thị Thanh H có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Trần Thị D số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

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 tiền lãi của

số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất hai bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị D về việc yêu cầu các bị đơn ông Phạm Văn Ng, bà Trần Thị Tr và bà Phạm Thị Thanh H liên đới bồi thường số tiền chênh lệch giá trị đất do hợp đồng vô hiệu.

Buộc ông Phạm Văn Ng, bà Trần Thị Tr và bà Phạm Thị Thanh H có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Trần Thị D số tiền 134.217.562 đồng (Một trăm ba mươi bốn triệu hai trăm mười bảy nghìn năm trăm sáu mươi hai đồng).

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị D về việc yêu cầu các bị đơn ông Phạm Văn Ng, bà Trần Thị Tr và bà Phạm Thị Thanh H bồi thường số tiền chênh lệch giá trị đất, số tiền 134.217.562 đồng.

4. Về chi phí tố tụng là 13.360.000 đồng, do hai bên đều có lỗi ngang nhau nên mỗi bên phải chịu  $\frac{1}{2}$  chi phí tố tụng. Bà Trần Thị D đã nộp đủ số tiền 13.360.000 đồng. Buộc ông Phạm Văn Ng, bà Trần Thị Tr, bà Phạm Thị Thanh H có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Trần Thị D số tiền 6.680.000 đồng (Sáu triệu sáu trăm tám mươi nghìn đồng).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị D phải chịu 6.710.878 đồng án phí nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009496 ngày 24/11/2020 và 20.000.000 đồng theo biên lai thu số 0009715 ngày 19/7/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường. Hoàn trả cho bà D số tiền còn thừa là 13.589.122 đồng (Mười ba triệu năm trăm tám mươi chín nghìn một trăm hai mươi hai đồng).

Ông Phạm Văn Ng, bà Trần Thị Tr được miễn nộp án phí do là người cao tuổi.

Buộc bà Phạm Thị Thanh H phải chịu 8.903.626 đồng (Tám triệu chín trăm lẻ ba nghìn sáu trăm hai mươi sáu đồng) án phí.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị D không phải chịu án phí. Hoàn trả 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0000621 ngày 04/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường cho bà D.

7. 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 quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận:***

- TANDCC tại Tp. HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND thị xã Kiến Tường;
- Chi cục THADS thị xã Kiến Tường;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Đinh Thị Ngọc Yến**