

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 31/2023/DS-PT

Ngày: 21/3/2023

V/v: Tranh chấp hợp chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Minh Châu;

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Quang

Ông Nguyễn Thành Hiếu

*- Thư ký phiên tòa:* Bà Phan Thị Thùy Quyên – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

*- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu* tham gia phiên tòa:  
Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 174/2022/TLPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2022 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2022/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện X bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 16/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 02 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 29/2023/QĐ-PT ngày 28 ngày 02 tháng 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hoàng N, sinh năm 1962; Địa chỉ: Tổ 3, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1972; Địa chỉ: ấp T, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt)

3. *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Lê Thị Thủy T1, sinh năm 1973; địa chỉ: Tổ 3, ấp P, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt)

3.2. Ông Lê Viết S, sinh năm 1993; địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Vắng mặt)

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Viết S:* Ông Vũ Thái S1 hoặc ông Trần Minh T2, theo giấy ủy quyền lập ngày 13/7/2022 của Văn phòng công chứng T, Th (ông Vũ Thái S1 vắng mặt, ông Trần Minh T2 có mặt)

3.3. Công ty cổ phần H; trụ sở: Ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Trịnh Tiến C, sinh năm 1987 – Giám đốc. (Có mặt)

3.4. Bà Trần Thị H, sinh năm 1981; địa chỉ: ấp T, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt)

4. *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Ngọc T là bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

1. *Theo đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ mà các đương sự cung cấp cũng như trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Hoàng N là nguyên đơn trình bày:*

Ông Nguyễn Hoàng N nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Ngọc T một lô đất diện tích 139m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 314, Tờ bản đồ số 25 khu dân cư L (Khu A), thuộc ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nằm trong khu quy hoạch dân cư – Du lịch L. Ông N và ông T lập giấy mua bán đất ngày 14/8/2017 được ký kết giữa ông N và ông T. Tại Tòa án cấp sơ thẩm ông N cung cấp cho Tòa án 02 giấy mua bán đất đề ngày 14/8/2017 có nội dung giống nhau nhưng một giấy ghi giá mua bán là 180.000.000đ (BL27) và 01 giấy ghi giá mua bán là 260.000.000đ (BL26). Ông N xác định giấy mua bán ghi số tiền 260.000.000 đồng là đúng sự thật còn giấy mua bán ghi số tiền 180.000.000 đồng là không đúng.

Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì thửa đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) nhưng có Quyết định số 4619/QĐ-UBND ngày 22/11/2016 của Ủy ban nhân dân huyện X về việc phê duyệt phương án hỗ trợ giao đất ở mới có thu tiền sử dụng đất cho 01 hộ dân thuộc khu dân cư L (khu A), có nội dung: Nay phê duyệt hỗ trợ giao đất ở mới cho 01 hộ dân bị thu hồi đất để đầu tư xây dựng công trình Khu dân cư L (Khu A) cụ thể như sau: Số lượng 01 lô, diện tích 139m<sup>2</sup>, thửa số 214, Tờ bản đồ 25 xã B có tứ cận: Đông giáp đường QH; Tây giáp thửa 344; Nam giáp thửa 313, Bắc giáp thửa 315 theo bản đồ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X đo vẽ. Hiện nay ông N đang giữ bản chính và các giấy tờ mua bán đất được ký kết giữa ông N với ông T.

Theo thỏa thuận của ông N và ông T thì ông N là người phải đóng tiền sử dụng đất khi Nhà nước có thông báo để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc T. Sau khi ông T được cấp sổ đỏ thì ông T và ông N cùng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng. Hiện nay ông N cũng không biết là Nhà nước đã ra thông báo thuế hay chưa, vì khi mua đất thì ông N chỉ biết là khi nào có thông báo thuế thì ông N và ông T cùng đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 260.000.000 đồng thì ông N đã thanh toán cho ông T 200.000.000 đồng, phần còn lại là 60.000.000 đồng thì khi nào công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông N sẽ giao hết cho ông T.

Sau khi thanh toán số tiền 200.000.000 đồng thì ông T giao đất cho ông N và ông N đã tiến hành xây dựng nhà hết phần đất để kinh doanh nhà nghỉ. Ông T là người chỉ ranh giới và vị trí đất cho ông N để ông N xây nhà. Ông N đã xây nhà kiên cố, đổ bê tông cốt thép. Nhà có 6 phòng ở và 6 phòng vệ sinh, tường ốp gạch và nền lát gạch men. Ông N đã hoạt động kinh doanh nhà nghỉ được 04 tháng thì ngưng hoạt động vì lý do thiếu người quản lý. Ngày 09/4/2018, ông N nhận tiền cọc của anh Lê Viết S để chuyển nhượng toàn bộ nhà đất này cho ông S và ông N đã giao nhà, đất này cho anh Lê Viết S quản lý.

Từ lúc xây nhà đến nay ông N đã liên hệ yêu cầu ông T ra UBND xã B để làm các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông T không thực hiện. Do ông T không thực hiện việc cấp sổ đỏ cho ông T nên không thể chuyển giao quyền sử dụng đất từ ông T sang cho ông N nên phát sinh tranh chấp.

Nay, ông Nguyễn Hoàng N khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hoàng N và ông Nguyễn Ngọc T đã lập bằng giấy mua bán đất ngày 14/8/2017, đối với diện tích đất 139m<sup>2</sup> thửa đất số 314, Tờ bản đồ số 25 xã B, huyện X với giá là 260.000.000 đồng. Ông N sẽ trả tiếp số tiền chuyển nhượng đất còn lại cho ông T là 60.000.000 đồng tương đương với tỷ lệ phần trăm theo giá trị hiện nay như kết quả theo định giá của Hội đồng định giá huyện X. Trong trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu giao dịch này thì yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu buộc ông Nguyễn Ngọc T bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật và ông N sẽ giao trả lại đất cho ông T.

Hiện nay ông Nguyễn Hoàng N đã ký kết hợp đồng đặt cọc với anh Lê Viết S, ông N đã nhận tiền đặt cọc từ ông S và đã giao đất, nhà cho ông S. Việc sang tên nhà đất này cho ông S thì phải chờ kết quả giải quyết của vụ án này thì ông N và ông S sẽ thỏa thuận.

*2. Trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông Nguyễn Ngọc T trình bày như sau:*

Ông Nguyễn Ngọc T chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàng N 01 lô đất tái định cư khu L, xã B, huyện X. Ông N và ông T ký kết giấy mua bán đất ngày 14/8/2017. Khi viết giấy tay thì viết 02 giấy hợp đồng mua bán đều đề ngày 14/8/2017 trong đó chỉ khác nhau là 01 giấy ghi số tiền là 180.000.000đ (có chữ ký người làm chứng) và 01 giấy ghi số tiền 260.000.000 đồng thì giấy 260.000.000 đồng là đúng giá mua bán. Ban đầu ông T và ông N thỏa thuận tổng số tiền mua bán đất là 560.000.000 đồng, trong đó ông N là người phải nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước là 280.000.000 đồng, còn 280.000.000 đồng thì ông N trả cho ông T nhưng ông T bớt cho ông N là 20.000.000 đồng nên còn lại là 260.000.000 đồng thì ông N phải có trách nhiệm thanh toán cho ông T. Ông N đã thanh toán cho ông T số tiền 200.000.000 đồng, còn lại 60.000.000 đồng thì ông N chưa trả cho ông T. Ông N

không tiến hành các thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đóng tiền sử dụng đất nên nhà nước chưa cấp sổ đỏ cho ông T để ông T ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng cho ông N. Ông N đã xây nhà trên đất mà chưa được sự đồng ý của ông T và nay ông N đã nhận tiền đặt cọc để chuyển nhượng nhà đất cho người khác. Khi thỏa thuận chuyển nhượng thì ông Nguyễn Hoàng N là người phải nộp thuế và nộp các khoản chi phí phát sinh nên ông T đã giao quyết định phê duyệt phương án tái định cư và tất cả thủ tục giấy tờ liên quan đến thửa đất để ông N làm giấy tờ. Nếu ông N không làm giấy tờ thì ông N phải giao lại quyết định cấp đất tái định cư và các giấy tờ liên quan cho ông T, ông T tính giá khác.

Ông T có chỉ ranh cho ông N biết đất thì ông N cũng không hề đề cập gì đến số tiền còn lại là 60.000.000 đồng mà ông N chưa trả cho ông T. Khoảng tháng 4/2021 thì ông N mới tìm đến nhà ông T đề nghị ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không thống nhất được thì 01 tuần sau đó ông N đã khởi kiện ông T.

Quá trình phát sinh tranh chấp thì ông N cũng chưa gặp ông T để giải quyết sự việc. Khi ông N xây nhà thì ông T có biết và ngăn chặn nhưng không được. Nay, ông N khởi kiện ông T thì ông T không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông N. Ông T yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất giữa ông N với ông T. Về giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng thì ông T đồng ý trả lại tiền cho ông N theo giá thị trường hiện nay tương đương với tỷ lệ phần trăm tiền mà ông N đã trả cho ông T trước đây. Còn căn nhà xây trên đất thì ông T đồng ý sẽ trả lại giá trị tại thời điểm hiện nay nhưng tại phiên tòa sơ thẩm thì ông T không đồng ý thanh toán lại giá trị căn nhà cho ông N và ông N xây dựng trái phép.

### *3. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:*

#### *3.1. Bà Lê Thị Thủy T1 trình bày:*

Bà Lê Thị Thủy T1 là vợ của ông Nguyễn Hoàng N. Việc nhận chuyển nhượng đất của ông T thì đều do ông N, bà T1 đứng ra thỏa thuận với ông T. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì chỉ để một mình ông N ký với ông T. Việc mua bán đất của ông T là bằng tiền chung của hai vợ chồng bà T1, ông N. Nay, bà T1 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông Nguyễn Ngọc T.

#### *3.2. Ông Trần Minh T2 là người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Viết S trình bày:*

Vào ngày 09/4/2018 ông Lê Viết S ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Hoàng N (bên bán), thỏa thuận mua bán thửa đất số 314, Tờ bản đồ 25, diện tích 139m<sup>2</sup> xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng, ông S đặt cọc cho ông N 200.000.000 đồng, Ngày 19/4/2018, ông S thanh toán tiếp cho ông N là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng), còn lại 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) ông S sẽ thanh toán đủ khi hai bên ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng.

Vào thời điểm ký kết hợp đồng này thì trên đất đã có nhà kiên cố (mái, móng và cột bằng bê tông cốt sắt, tường gạch cửa sắt nhôm) được xây dựng hết đất, có 06 phòng. Theo hợp đồng thì bên bán có nghĩa vụ hoàn thành đầy đủ hồ sơ, thủ tục liên quan để sang đất cho bên mua. Trước đó, ông S đã biết thửa đất này ông N mua lại của ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1972, ngụ tại ấp 2, xã B, huyện X, là lô tái định cư được giao theo quyết định 4619/QĐ-UBND ngày 22/11/2016 của UBND huyện X (giấy mua bán ngày 14/8/2017).

Sau khi thanh toán 1.200.000.000 đồng cho ông N thì ông S nhận bàn giao nhà đất nêu trên và đưa vào sử dụng để ở cùng các nhân viên của Công ty H cho đến nay. Ông S thanh toán cho ông N đợt 3 với số tiền 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng), tổng cộng là: 1.220.000.000 đồng tương đương 81,3% tổng giá trị hợp đồng.

Tháng 5 năm 2021, ông N có đơn yêu cầu Tòa án nhân dân huyện X giải quyết bảo vệ quyền lợi của ông N vì ông T không hợp tác và thực hiện thủ tục sang tên lô đất trên cho ông N để ông N thực hiện việc sang tên cho ông S.

Ông Lê Viết S là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án này. Ông S muốn được sử dụng ổn định thửa đất nêu trên vì ông S đã thanh toán cho được 80% tổng giá trị hợp đồng. Do phía ông T không hợp tác làm thủ tục chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất cho ông N nên ông N chưa sang tên cho ông S được chứ ông N vẫn đồng ý chuyển nhượng nhà, đất này cho ông S.

Ông S yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng mua bán đất giữa ông T và ông N có hiệu lực. Đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên vi phạm về hình thức chuyển nhượng có công chứng, chứng thực, nhưng bên mua đã thanh toán 200.000.000đồng (Hai trăm triệu đồng)/260.000.000 đồng, tương đương 77% giá trị hợp đồng; Ông N đã xây dựng nhà ở kiên cố trên đất, thời gian thực hiện hợp đồng tính đến tháng 05 năm 2022 là đã gần 05 năm. Ông S muốn được tiếp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này từ ông N.

*3.3. Ông Trịnh Tiến C là người đại diện theo pháp luật của Công ty H trình bày:*

Ông Lê Viết S là nhân viên của Công ty cổ phần H. Vào ngày 09/4/2018, thì ông Lê Viết S có ký hợp đồng đặt cọc mua bán đất với ông Nguyễn Hoàng N. Theo hợp đồng này thì ông Nguyễn Hoàng N chuyển nhượng lô đất diện tích 139m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 314, Tờ bản đồ số 25 xã B và toàn bộ tài sản trên đất; giá chuyển nhượng 1.500.000.000 đồng, ông S đã đặt cọc cho ông N 200.000.000 đồng và sau đó thanh toán tiếp cho ông N 1.000.000.000 đồng; tổng số tiền mà ông S trả cho ông N là 1.200.000.000 đồng. Số tiền là 300.000.000 đồng thì khi nào hai bên ra phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì sẽ thanh toán hết. Sau khi ông S trả tiền cho ông N thì ông N giao nhà đất cho ông S và ông S để cho Công ty H sử dụng.

Ông Lê Viết S là nhân viên pháp lý của Công ty H, ông S đứng ra đặt cọc tiền mua đất với ông N là do Công ty phân công nhiệm vụ, tiền mà ông S trả cho ông N 1.200.000.000 đồng là tiền của Công ty H đưa cho ông Lê Viết S. Căn nhà này có

06 phòng thì vợ chồng anh Sơn ở 01 phòng còn lại Công ty H sử dụng. Công ty H không có yêu cầu gì trong vụ án này, Công ty H sẽ chờ kết quả giải quyết tranh chấp giữa ông Nguyễn Hoàng N và ông Nguyễn Ngọc T xong thì Công ty H mới xử lý hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S với ông N.

Trường hợp Tòa không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông T mà tuyên hủy hợp đồng hoặc tuyên hợp đồng vô hiệu thì Công ty H sẽ trả lại nhà và đất thửa đất số 314, Tờ bản đồ số 25 xã B cho chủ sử dụng hợp pháp theo phán quyết của Tòa án. Công ty H đã tháo mái vòm và khi tháo dỡ thì chúng tôi đã chụp hình lại, hiện nay chỉ còn lại căn nhà.

#### 3.4. Bà Trần Thị H trình bày:

Bà Trần Thị H là vợ của ông Nguyễn Ngọc T. Vào khoảng năm 2002 khi vợ chồng bà H, ông T sống chung với nhau thì có mua 01 thửa đất của ông Đinh Xuân N nhưng đứng tên ông Hồ Văn M. Khi Nhà nước thu hồi đất thì có phê duyệt cho ông T, bà H 01 lô đất tái định cư theo quyết định số 4619/QĐ-UBND ngày 22/11/2016 của Ủy ban nhân dân huyện X. Nội dung quyết định này là phê duyệt phương án hỗ trợ giao đất ở mới có thu tiền sử dụng đất cho 01 hộ dân thuộc dự án khu dân cư L (Khu A) đó là hộ ông Nguyễn Ngọc T, đối với thửa đất số 314, Tờ bản đồ số 25 xã B. Sau khi nhận được phê duyệt phương án tái định cư thì ông T được chỉ đất (bóc thăm), chứ chưa đóng tiền sử dụng đất. Ông Nguyễn Ngọc T chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàng N với giá 260.000.000 đồng. Ông N đã thanh toán cho ông T 200.000.000 đồng, còn lại 60.000.000 đồng thì sau khi công chứng xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông N trả đủ cho ông T. Theo thỏa thuận thì ông N phải là người làm giấy tờ và đóng tiền sử dụng đất, cộng các khoản chi phí đi làm hồ sơ, còn ông T không phải nộp khoản tiền nào. Nếu ông N làm không được thì phải trả lại giấy tờ để ông T đi làm và ông T sẽ trả tiền lại cho ông N. Sau khi ra sổ đỏ đất đứng tên ông T thì ông T và ông N đến Văn phòng công chứng để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Ông N sợ ông T làm giấy tờ thì giá bán khác nên ông N chấp nhận làm giấy tờ nhưng đến nay ông N không làm được. Từ khi ký giấy mua bán đất đến nay thì ông Nguyễn Hoàng N cũng không liên lạc với phía ông T để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà còn nhận cọc (thực tế đã chuyển nhượng) cho người khác. Khi ông N sắp bị phạt cọc vì chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chuyển nhượng cho bên đặt cọc thì ông N mới khởi kiện ông T mặc dù trước đó ông T đã liên lạc với ông N rất nhiều lần.

Theo bà H thì ông N chuyển nhượng đất xong cho Công ty H thì phải tay, không đề cập gì đến số tiền 60.000.000 đồng mà ông N còn nợ của ông T. Ông T phải đi tìm ông N để đòi tiền ông N cũng không gặp, sau đó ông T mới cầm giấy tờ đến Công ty H gặp ông C để nói ông C nhắc với ông N liên hệ với ông T giải quyết. Lúc này ông N mới đến nhà bà H, ông T nhưng hai bên không thống nhất được việc giải quyết và sau đó ông N đi kiện ông T tại Tòa án.

Nay bà H yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 14/8/2017 được ký kết giữa ông T và ông N. Nếu Tòa án tuyên hủy hợp

đồng và buộc ông T phải trả tiền cho ông N thì bà H sẽ cùng với ông T trả lại tiền cho ông N.

*4. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2022/DS-ST ngày 21/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện X quyết định:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Hoàng N về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn là ông Nguyễn Ngọc T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy mua bán đất” đề ngày 14/8/2017 giữa ông Nguyễn Hoàng N và ông Nguyễn Ngọc T.

Ông Nguyễn Hoàng N được quyền sử dụng diện tích đất 139m<sup>2</sup> thuộc thửa số 314, Tờ bản đồ số 25 xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã được Ủy ban nhân dân huyện X phê duyệt phương án hỗ trợ giao đất ở mới có thu tiền sử dụng đất cho 01 hộ dân thuộc dự án khu dân cư L, theo quyết định số 4619/QĐ-UBND ngày 22/11/2016 của Ủy ban nhân dân huyện X, trên đất có 01 căn nhà cấp 4, diện tích 126m<sup>2</sup> do ông Nguyễn Hoàng N xây dựng vào năm 2018, không có giấy phép xây dựng.

Buộc ông Nguyễn Hoàng N có trách nhiệm thanh toán tiếp cho ông Nguyễn Ngọc T và bà Trần Thị H số tiền 632.450.973 đồng.

Sau khi thanh toán xong số tiền 632.450.973 đồng cho ông Nguyễn Ngọc T và bà Trần Thị H thì ông Nguyễn Hoàng N được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm hồ sơ kê khai, đóng tiền sử dụng đất và các thủ tục khác để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 314, Tờ bản đồ số 25 xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên chi phí tố tụng, án phí, lãi suất chậm trả, quyền kháng cáo và thời hạn kháng cáo.

5. Ngày 06/10/2022, Tòa án nhân dân huyện X nhận được đơn kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc T yêu cầu hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2022/DS-ST ngày 21/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện X.

Tại phiên Tòa phúc thẩm các đương sự không cung cấp thêm chứng cứ mới. ông T không yêu cầu hủy bản án sơ thẩm như đơn kháng cáo của ông T mà ông T yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng hủy hợp đồng mua bán đất giữa ông T với ông N lập ngày 14/8/2017.

*6. Ý kiến của Kiểm sát viên, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa:*

Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2022/DS-ST ngày 21/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện X.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;*

### **Về áp dụng pháp luật tố tụng:**

[1]. Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc T nộp trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự, ông T đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên đơn kháng cáo của ông T hợp lệ.

[2]. Ông Nguyễn Hoàng N khởi kiện ông Nguyễn Ngọc T để yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông N có hiệu lực pháp luật. Quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Đất chuyển nhượng tọa lạc tại huyện X, bị đơn cư trú tại huyện X nên Tòa án nhân dân huyện X thụ lý vụ án để giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng quy định tại Điều 26, Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Ông Lê Viết S vắng mặt nhưng ông S đã ủy quyền cho ông Vũ Thái S1 hoặc ông Trần Minh T2 và ông T2 có mặt, ông Vũ Thái S1 vắng mặt. Vì vậy, phiên tòa xét xử vắng mặt ông Lê Viết S và ông Vũ Thái S1 là phù hợp với các quy định tại Điều 228 và 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

### **Về nội dung:**

[4]. Ông Nguyễn Hoàng N và ông Nguyễn Ngọc T đều thừa nhận, vào ngày 14/8/2017, ông N và ông T cùng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “giấy mua bán đất”. Theo hợp đồng này thì ông T chuyển nhượng cho ông N 1 lô đất với diện tích 139m<sup>2</sup>, thửa đất số 314, Tờ bản đồ số 25 xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ngày 14/8/2017, ông N và ông T cùng ký 02 giấy mua bán đất có nội dung giống nhau nhưng có khác nhau là một giấy ghi giá bán 180.000.000 đồng và 01 giấy ghi giá mua bán là 260.000.000 đồng. Giấy mua bán ghi giá 260.000.000 đồng là có giá trị, còn giấy ghi số tiền 180.000.000 đồng là không có giá trị vì không đúng giá mà hai bên thỏa thuận. Khi ký kết hợp đồng thì đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) mà chỉ mới có Quyết định số 4619/QĐ-UBND ngày 22/11/2016 của Ủy ban nhân dân huyện X về việc phê duyệt phương án hỗ trợ giao đất ở mới có thu tiền sử dụng đất cho 01 hộ dân (Nguyễn Ngọc T), diện tích đất 139m<sup>2</sup> thuộc thửa số 314, Tờ bản đồ số 25 xã B, thuộc khu dân cư L (khu A).

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/8/2017 thì ông N thanh toán cho ông T số tiền 200.000.000 đồng, còn lại 60.000.000 đồng thì khi nào ông T được cấp sổ đỏ và ông N, ông T đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông N trả hết cho ông T. Tiền sử dụng đất, thuế, lệ phí và mọi chi phí làm giấy tờ thì ông N phải chịu. Sau khi ông T nhận tiền thì ông T chỉ vị trí đất chuyển nhượng cho ông N và ông N nhận đất nhưng không lập biên bản giao nhận đất. Ông N đã xây nhà kiên cố hết phần đất nhận chuyển nhượng.

Bà Trần Thị H là vợ của ông T không ký vào giấy mua bán đất ngày 14/8/2017 nhưng bà H biết rõ việc ông T chuyển nhượng đất cho ông N và bà H cũng đồng ý.

Như vậy việc ông T, bà H chuyển nhượng cho ông N diện tích đất 139m<sup>2</sup>, thửa đất số 314, Tờ bản đồ số 25 xã B, huyện X với giá 260.000.000 đồng là hoàn toàn tự nguyện. Ông N đã thanh toán cho ông T bà H 200.000.000 đồng, còn thiếu 60.000.000 đồng thì khi thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T với ông N thì ông N trả hết tiền cho ông T, bà H. Ông N, ông T, bà H đều nhận thức được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì người chuyển nhượng đất phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng hoặc chứng thực. Tuy nhiên, ông N với ông T, bà H đã thỏa thuận cùng hợp tác để việc chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất cho ông N thực hiện đúng pháp luật và sẽ thực hiện được. Thỏa thuận của ông T, bà H với ông N là có căn cứ vì: Diện tích đất mà ông T, bà H chuyển nhượng cho ông N đã được UBND huyện X hỗ trợ giao đất tái định cư cho ông T, bà H có thu tiền sử dụng đất. Nếu ông T làm thủ tục đầy đủ tại cơ quan có thẩm quyền thì ông T sẽ được UBND huyện X cấp sổ đỏ. Khi ông T được cấp sổ đỏ thì ông T sẽ thực hiện được việc công chứng hoặc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N. Như vậy, lỗi để xảy ra vi phạm về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông T, bà H là do cả ông N, ông T, bà H nhưng sẽ khắc phục được khi các bên không tranh chấp.

[5]. Nguyên nhân xảy ra tranh chấp thì ông N cho rằng ông T không chịu thông báo cho ông N biết việc ông T nhận thông báo nộp tiền sử dụng đất để làm thủ tục cấp sổ đỏ nên ông N không tiến hành các thủ tục để cấp sổ đỏ cho ông T được. Còn theo ông T thì ông N là người có nghĩa vụ làm giấy tờ nhưng ông N không chịu trả cho ông T số tiền 60.000.000 đồng còn thiếu, ông N không chịu liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp sổ đỏ cho ông T. Ông N còn tự ý xây nhà trên đất rồi chuyển nhượng nhà, đất cho người khác. Xét về ý kiến của ông T và ông N đưa ra thì thấy: Giấy mua bán đất ngày 14/8/2017 không ghi rõ là ông N hay ông T là người trực tiếp liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để xin cấp sổ đỏ cho ông T đối với đất mà ông T được UBND huyện X giao mà chỉ ghi là mọi chi phí làm giấy sang nhượng thì ông N phải nộp. Ông T là người được giao đất đúng tên trong quyết định giao đất thì ông T sẽ nhận được thông báo của cơ quan có thẩm quyền về nộp tiền sử dụng đất được giao chứ không phải ông N. Tuy nhiên, chưa có căn cứ nào xác định là ông T đã nhận được thông báo nộp tiền sử dụng đất mà không thông báo cho ông N biết; trong khi đó ông T đã giao quyết định giao đất cho ông N giữ để đi làm thủ tục cấp sổ đỏ. Như vậy ông N và ông T phải hợp tác với nhau để đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp sổ đỏ thì mới thực hiện được nhưng ông N và ông T thiếu hợp tác với nhau.

Nay, ông N yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/8/2017 đã ký kết giữa ông N và ông T. Ông N chấp nhận thanh toán số tiền còn thiếu cho ông T theo giá đất hiện tại tương ứng với tỷ lệ phần trăm số tiền mà ông N chưa thanh toán cho ông T. Còn ông T thì yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này và ông T sẽ trả lại cho ông N theo giá trị đất mà Hội

đồng định giá đã xác định tương ứng với tỷ lệ số tiền mà ông N đã thanh toán cho ông T. Đối với nhà ở và vật kiến trúc mà ông N tự ý xây dựng trên đất thì ông N phải tháo dỡ chứ ông T không bồi thường.

Tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự quy định: *Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.*

Ngày 14/8/2017, ông T được sự đồng ý của bà H ký giấy bán đất cho ông N là hoàn toàn tự nguyện với giá 260.000.000 đồng. Mặc dù giao dịch này vi phạm về hình thức bắt buộc phải công chứng, chứng thực nhưng ông N đã trả cho ông T 200.000.000 đồng tương ứng với 76,9% giá trị giao dịch. Ông T đã giao đất cho ông N và ông N đã xây nhà kiên cố vào năm 2018 hết diện tích đất nhận chuyển nhượng nhưng ông T, bà H không ngăn cản cản. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự để công nhận giao dịch này là có căn cứ. Ông N chưa thanh toán tiền cho ông T 60.000.000 đồng và ông N chấp nhận thanh toán tiếp cho ông T theo giá đất mà Hội đồng định giá huyện X xác định tại Biên bản định giá ngày 10/6//2022 tương ứng với tỷ lệ của số tiền mà ông N chưa thanh toán cho ông T trên tổng số tiền chuyển nhượng đất là hợp lý nên chấp nhận. Giá trị 139m<sup>2</sup>, thửa số 314 tờ bản đồ số 25 xã B, huyện X là 2.737.883.000 đồng. Tỷ lệ số tiền mà ông N chưa thanh toán cho ông T là  $60.000.000\text{đ} / 260.000.000\text{đ} = 23,1\%$ . Như vậy số tiền mà ông N phải thanh toán cho ông T, bà H là  $2.737.883.000 \text{ đồng} \times 23,1\% = 632.450.973 \text{ đồng}$ . Ông N phải nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, lệ phí để làm thủ tục cấp sổ đỏ đối với đất mà ông T, bà H chuyển nhượng cho ông N.

Ông N và ông T đều thừa nhận là cùng ngày 14/8/2017, ông N và ông T ký 02 giấy mua bán đất cùng nội dung nhưng 01 giấy ghi giá bán là 180.000.000đồng còn một giấy ghi giá bán 260.000.000 đồng. Ông N và ông T đều thừa nhận giấy bán đất ghi giá bán 260.000.000 đồng là đúng ý chí của ông T và ông N còn giấy ghi giá bán 180.000.000 đồng là không có giá trị. Tòa án cấp sơ thẩm không hủy giấy bán đất ghi giá 180.000.000 đồng mà tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “giấy bán đất” đề ngày 14/8/2017 giữa ông N và ông T là công nhận cả 02 bản hợp đồng nên có thiếu sót. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm cần bổ sung phần này cho chặt chẽ.

[6]. Đối với việc ông Lê Viết S và Công ty H có ký kết hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng nhà, đất với ông N diện tích đất 139m<sup>2</sup>, thửa số 314, Tờ bản đồ số 25 xã B, huyện X, nhưng các đương sự không yêu cầu giải quyết nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là có căn cứ.

[7]. Từ những phân tích trên và theo đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc T. giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2022/DS-ST ngày 21/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện X.

[8]. Chi phí tố tụng: Chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản 4.993.800 đồng thì ông N đã nộp tạm ứng đủ số tiền này. Do yêu cầu khởi kiện của ông N được chấp nhận nhưng ông N vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ với ông T do chưa thanh toán đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T nên mỗi bên phải chịu  $\frac{1}{2}$  số tiền chi phí tố tụng là  $4.993.800đ \times \frac{1}{2} = 2.496.900$  đồng. Vì vậy, ông Nguyễn Ngọc T phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Nguyễn Hoàng N số tiền 2.496.900 đồng.

[9]. Về án phí

[9.1]. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Ngọc T phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch do yêu cầu khởi kiện của ông N được chấp nhận.

- Ông Nguyễn Hoàng N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền mà ông N phải thanh toán cho ông T là 632.450.973 đồng. Án phí được tính là  $20.000.000đồng + (232.450.973 \text{ đồng} \times 4\%) = 29.298.039$  đồng.

[9.2]. Án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc T không được chấp nhận nên ông T phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148; các Điều 26, 35, 39, 227, 271, 272, 273, 296 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 129 của Bộ luật dân sự; Các Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận toàn bộ nội dung yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2022/DS-ST ngày 21/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện X.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Hoàng N về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn là ông Nguyễn Ngọc T.

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy mua bán đất” đề ngày 14/8/2017 giữa ông Nguyễn Hoàng N và ông Nguyễn Ngọc T đối với diện tích đất 139m<sup>2</sup>, thửa số 314, Tờ bản đồ số 25 xã B, huyện X ghi giá 260.000.000đồng (Hai trăm sáu mươi triệu đồng).

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy mua bán đất” đề ngày 14/8/2017 giữa ông Nguyễn Hoàng N và ông Nguyễn Ngọc T đối với diện tích đất 139m<sup>2</sup>, thửa số 314, Tờ bản đồ số 25 xã B, huyện X ghi giá 180.000.000đồng (Một trăm tám mươi triệu đồng).

3. Ông Nguyễn Hoàng N được quyền sử dụng diện tích đất 139m<sup>2</sup> thuộc thửa số 314, Tờ bản đồ số 25 xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã được Ủy ban

nhân dân huyện X phê duyệt phương án hỗ trợ giao đất ở mới có thu tiền sử dụng đất cho 01 hộ dân (Ông Nguyễn Ngọc T) thuộc dự án khu dân cư L (Khu A), theo Quyết định số 4619/QĐ-UBND ngày 22/11/2016 của Ủy ban nhân dân huyện X. Trên đất có 01 căn nhà cấp 4, diện tích 126m<sup>2</sup> và vật kiến trúc do ông Nguyễn Hoàng N xây dựng vào năm 2018, không có giấy phép xây dựng.

Ông Nguyễn Hoàng N có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất này và các khoản thuế, lệ phí theo quy định để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 139m<sup>2</sup> thuộc thửa số 314, Tờ bản đồ số 25 xã B, huyện X.

4. Buộc ông Nguyễn Hoàng N có trách nhiệm thanh toán tiếp cho ông Nguyễn Ngọc T và bà Trần Thị H số tiền 632.450.973 đồng (Sáu trăm ba mươi hai triệu, bốn trăm năm mươi ngàn chín trăm bảy mươi ba đồng).

5. Chi phí tố tụng: Chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản 4.993.800 đồng thì ông Nguyễn Hoàng N đã nộp tạm ứng đủ số tiền này. Ông N phải chịu 2.496.900 đồng (Hai triệu, bốn trăm chín mươi sáu ngàn chín trăm đồng), ông T phải chịu 2.496.900 đồng (Hai triệu, bốn trăm chín mươi sáu ngàn chín trăm đồng). Vì vậy, ông Nguyễn Ngọc T phải nộp 2.496.900 đồng (Hai triệu, bốn trăm chín mươi sáu ngàn chín trăm đồng) để hoàn trả cho ông Nguyễn Hoàng N.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành không thực hiện nghĩa vụ của mình thì phải chịu thêm khoản tiền lãi tính theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án và số tiền chậm thi hành án tại thời điểm thanh toán.

#### 6. Về án phí:

##### 6.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Ngọc T phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Hoàng N phải chịu 29.298.039 đồng nhưng khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng mà ông N đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng số 0009352 ngày 04/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, ông Nguyễn Hoàng N còn phải nộp số tiền 28.998.039 đồng (hai mươi tám triệu, chín trăm chín mươi tám ngàn không trăm ba mươi chín đồng).

##### 6.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Ngọc T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) mà ông T đã nộp theo Biên lai thu số 0011382 ngày 19/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (21/3/2023).

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- VKS nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Chi cục THADS huyện X;
- TAND huyện X;
- Tổ HC-TP (VP);
- Lưu hồ sơ

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Minh Châu**