TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **265**/2025/DS-PT
Ngày 30 - 5 - 2025
Về việc "*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 BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Lương

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Tỉnh

Ông Tôn Văn Thông

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thảo Hương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Xa Riêng – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 95/2025/TLPT-DS ngày 31 tháng 03 năm 2025 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 07 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1453/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 4 năm 2025. Quyết định hoãn phiên tòa số 1646/2025/QĐ-PT ngày 13/5/2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thúy M, sinh năm 1960. Nơi cư trú: Số A, Trần Quốc T, khu phố I, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi, ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Võ Hùng D, sinh năm 1960. Địa chỉ: A, đường Đ, khu phố B, phường F, thành phố B, tỉnh Bến Tre – Thuộc Đoàn luật sư tỉnh B. (Có mặt)

- *Bị đơn*:

1. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1959. Địa chỉ: Số C, ấp N, xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

2. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm: 1950 – đã chết

3. Bà Nguyễn Ngọc D1, sinh năm: 1993 (đã tống đạt hợp lệ 2 lần vắng mặt)

Địa chỉ: C, ấp N, xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông P:

- Bà Nguyễn Thị G, sinh năm: 1959 (có mặt)

- Bà Nguyễn Ngọc D1, sinh năm: 1993 (đã tống đạt hợp lệ 2 lần vắng mặt)

Cùng địa chỉ: C, ấp N, xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

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

1. Ông Đỗ Tấn Đ, sinh năm: 1994. Địa chỉ: A, N, tổ A, khu phố B, phường H, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Tấn Đ: Ông Đỗ Văn T1, sinh năm: 1966. Địa chỉ liên hệ: 6 đường N, phường B, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2. Bà Nguyễn Thị Kim A, sinh năm 1945. (đã tống đạt hợp lệ 2 lần vắng mặt)

Nơi cư trú: 198 tổ C ấp A xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre.

- *Người làm chứng do nguyên đơn triệu tập*:

1. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1956.

Địa chỉ: C, ấp B, xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2. Bà Hồ Thị Á, sinh năm 1956.

Địa chỉ: D, ấp N, xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thúy M, bị đơn bà Nguyễn Thị G.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai cùng các văn bản, tài liệu chứng cứ cung cấp cho Tòa án luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn và nguyên đơn bà M trình bày:

Ngày 25/02/2017, bà Nguyễn Thị G có nhu cầu bán 310m^2 đất trong phần diện tích 3.720m^2 thuộc thửa 302, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã N, thành phố B nên có nhờ bà mua phần đất này với giá 150.000.000 đồng. Phần đất này do bà Nguyễn Thị G đứng tên chủ sử dụng đất. Loại đất trồng cây lâu năm, có lập Hợp đồng mua bán đất ngày 25/02/2017. Hợp đồng được ký giữa bà, bà Nguyễn Thị G, chồng bà G là ông Nguyễn Văn P và con bà G là bà Nguyễn Ngọc D1. Bà giao cho bà G số tiền 130.000.000 đồng vào ngày 25/02/2017 và 20.000.000 đồng còn lại vào ngày 20/03/2017 (Việc bà G nhận thêm 20.000.000 đồng bà G đã thừa nhận tại UBND xã N ngày 25/9/2020). Hợp đồng không được công chứng, chứng thực do phần đất trên là phần đất đang tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị G với bà Nguyễn Thị Kim A. Bà G có hẹn với bà sau khi giải quyết xong tranh chấp giữa bà G với bà A, nếu bà G được giao phần đất này thì sẽ làm thủ tục đo đạc, tách sổ cho bà. Nếu bà G không được giao phần đất này thì bà G sẽ giao cho bà phần đất diện tích 310m^2 thuộc thửa 179, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã N, thành phố B. Thời điểm ký Hợp đồng 300m^2 là tách sổ được.

Tranh chấp giữa bà G và bà Kim A giải quyết xong vào ngày 17/01/2020, Tòa án tuyên buộc bà Kim A và ông Nguyễn Văn X trả lại phần đất thuộc thửa 302, tờ bản đồ số 9, diện tích 3.720m^2 cho bà G. Bà không biết phía bà Kim A và ông X trả lại phần đất cho bà G vào thời điểm nào do bà G không đến gặp bà nữa. Vào tháng 01/2020 bà có nói cho bà G, nếu muốn chuộc lại đất thì trả tiền lại cho bà, nhưng bà G vẫn nói sẽ chuyển nhượng cho bà, bà G hẹn khi thi hành án xong sẽ làm thủ tục tách thửa cho bà. Ngày 18/01/2020, Bà G giao tạm cho bà một phần đất, đợi khi có tiền sẽ yêu cầu đo đạc, giao đất chính xác cho bà. Bà có trồng 10 cây cam và 10 cây bưởi trên đất. Bà đem mồ mả về chôn vào tháng Thanh M1 và vào tháng 7/2020 âm lịch bà đem vào chôn thêm một cái nữa. Do

bà G mướn người đập phá nên bà có gửi đơn đến UBND xã yêu cầu bà G không được bán đất (đơn gửi ngày 10/7/2020 - có xác nhận của UBND xã).

Khoảng tháng 7/2020, bà thấy có người đến đo đạc phần đất nên bà có làm đơn gởi Ủy ban nhân dân xã N yêu cầu ngăn chặn việc bà G chuyển nhượng nhưng Ủy ban nhân dân xã chưa giải quyết thì bà G đã chuyển nhượng phần đất trên cho ông Đỗ Tấn Đ.

Bà không đồng ý việc bà G cho bà Kim A 500m^2, bà G không có giấy tờ gì chứng minh việc bà G cho bà Kim A 500m^2. Nếu bà G cho bà Kim A thì đất bà G giảm và đất bà Kim A tăng lên. Theo hợp đồng mua bán đất giữa bà và bà G thì hai bên thỏa thuận là đất ổn định bà G mới giao cho bà và giao phần đất giáp ranh bà Kim A. Căn cứ Điều 129 bà G đã nhận trên 2/3 số tiền thì bà G phải giao đất cho bà. Căn cứ Điều 302 thì bà G nếu không bán phải trả lời bằng văn bản về việc hủy hợp đồng nên hợp đồng này có hiệu lực pháp luật. Bà yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà G, vị trí đất bà G đã chỉ cho bà căn cứ theo biên bản hòa giải ngày 13/6/2022. Bà G giao cho bà Kim A xong thì mới giao đất cho bà. Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhương quyền sử dụng đất giữa bà G và ông Đ. Kiến nghị cơ quan chức năng điều chỉnh một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 289,6m^2 thuộc quyền sử dụng của bà M.

**** Bị đơn bà G trình bày*:**

Ngày 25/02/2017, giữa bà, bà D1, ông P và bà Nguyễn Thúy M có ký Hợp đồng mua bán đất, Hợp đồng viết tay không có công chứng. Khi ký Hợp đồng mua bán do phần đất trên đang tranh chấp với bà Nguyễn Thị Kim A. Về nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng là bà bán cho bà M phần đất 310m^2 với giá 150.000.000 đồng, bà M đã đặt cọc cho bà số tiền 130.000.000đồng, nhưng do đất đang tranh chấp nên chưa tách sổ được cho bà M, khi nào đất bà ổn định thì bà sẽ tách thửa cho bà M trong vòng 15 ngày, bà cam kết nếu sau này bà và gia đình bà không bán đất cho bà M thì gia đình bà sẽ đền lại gấp 02 lần số tiền bà M đã đặt cọc. Nếu bà M không mua đất thì sẽ mất tiền đặt cọc. Phần đất bà thỏa

thuận bán cho bà M là phần đất giáp với bà Kim A. Bà chưa chỉ đất và giao đất cho bà M.

Ngày 20/3/2017 bà không có nhận của bà M 20.000.000 đồng như bà M trình bày. Phần chữ viết:" *đã nhận đủ tiền ngày 20/3/2017 (Hai chục triệu) không khiếu nại gì*./." và chữ ký mang tên "*Gương*" không phải của bà viết và ký tên. Bà yêu cầu giám định chữ ký và chữ viết nêu trên.

Năm 2020 bà không bán đất cho bà M là vì không tách sổ được (do là đất trồng cây lâu năm không có thổ cư và diện tích chỉ có 310m^2). Bà có nhờ luật sư thương lượng trả lại số tiền 500.000.000 đồng nhưng không thỏa thuận được. Khi bà bán đất cho ông Đ thì phần đất này không có mồ mả, cơ quan Thi hành án đo đạc thì cũng không có mồ mả. Phần đất này hiện nay ông Đ đã đứng tên giấy chứng nhận vào ngày 07/8/2020. Tháng 11/2020 bà M mới đem mộ vào chôn, làm hàng rào và khởi kiện bà.

Khi Cơ quan Thi hành án đến thi hành án, bà Kim A nói bà phải cho bà Kim A thêm 500m^2 cho đủ số trong giấy chứng nhận thì bà Kim A mới đồng ý thi hành án. Khi bà bán đất bà có đến thương lượng với bà M vì không tách thửa được (do không có đất thổ cư) nên buộc lòng bà phải đền tiền cọc. Bà M không đồng ý nhận tiền phạt cọc mà yêu cầu bà phải tách thửa. Do bà mắc nợ nên bà phải bán hết phần đất trên để trả nợ. Sau khi tách một phần thửa cho bà Kim A thì bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 3.211,2m^2 vào ngày 17/7/2020. Ngày 22/7/2020 bà chuyển nhượng phần đất trên cho ông Đ, đến ngày 07/8/2020 thì ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay bà sẽ đền gấp đôi tiền cọc theo như thỏa thuận vì trong hợp đồng không có nói giá chênh lệch, việc bà M đem mồ mả vào chôn là tự ý bà M. Năm 2017 do đất đang tranh chấp nên việc bà bán cho bà M là trái quy định do đó bà xin hủy hợp đồng mua bán và bà sẽ trả gấp đôi tiền cọc.

**** Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn T1 trình bày*:**

Ông Đỗ Tấn Đ đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị G vào ngày 30/3/2020.

Ngày 22/7/2020, hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1. Đến ngày 07/8/2020, ông Đ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà G giao đất cho ông Đ vào ngày 22/7/2020. Trong quá trình ông Đ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà G đất không bị ai tranh chấp, ngăn cản. Khi ông Đ nhận chuyển nhượng thì trên phần đất này không có mồ mã, chỉ có vườn D2 (mương vườn trồng Dừa) nên ông đã cho chặt hết dừa và bơm cát. Không có Cam và B trên đất mà chỉ có D2 và C.

Hợp đồng giữa bà M và bà G chỉ bằng giấy tay không công chứng theo đúng quy định. Trong khi việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G và ông Đ hoàn toàn tuân thủ các quy định của pháp luật. Sau khi được cấp giấy hơn một tuần thì bà M có đến tranh chấp phần đất khoảng 8 đến 9m^2. Ông có đề nghị UBND xã N mời bà M làm việc yêu cầu bà M không được xây dựng, UBND xã có lập Biên bản sự việc yêu cầu bà M không được xây dựng, lúc này hoàn toàn không có gì liên quan đến mồ mả trên đất. Ông là người quản lý sử dụng đất chứ bà M không có quản lý sử dụng như bà M trình bày. Do đó ông Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà G đã có văn bản nói cho bà Kim A một phần và khẳng định phần đất bà G bán cho ông Đ không thuộc phần đất mà bà G thỏa thuận bán cho bà M. Phần đất khi bán cho ông Đ không có tranh chấp, không có mồ mả. Ông phát hiện mồ mả khi Tòa án đo đạc để giải quyết tranh chấp giữa bà M và bà G vào ngày 30/11/2021.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án số 59/2023/DS-ST ngày 30/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre quyết định:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

- Điều 117, Điều 129, Điều 413, Điều 419, Điều 422, Điều 427, Điều 500, Điều 502, Điều 503, khoản 2 Điều 357, Điều 468 Bộ Luật dân sự 2015.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thúy M về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng mua bán đất ngày 25/02/2017 giữa bà Nguyễn Thúy M với bà Nguyễn Thị G, ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Ngọc D1.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thúy M về việc yêu cầu hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/7/2020 giữa bà Nguyễn Thị G với ông Đỗ Tấn Đ đối với phần đất diện tích 289,6m^2 thuộc thửa 302, tờ bản đồ số 09 tại xã N, thành phố B.

3. Hủy Hợp đồng mua bán đất ngày 25/02/2017 giữa bà Nguyễn Thúy M với bà Nguyễn Thị G, bà Nguyễn Ngọc D1, ông Nguyễn Văn P.

4. Buộc bà Nguyễn Thị G và bà Nguyễn Ngọc D1 có trách nhiệm liên đới trả cho bà Nguyễn Thúy M số tiền 724.000.000 đồng gồm tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 150.000.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại 574.000.000 đồng.

5. Chi phí thu thập chứng: 1.733.000 (Một triệu bảy trăm ba mươi ba nghìn) đồng bị đơn bà Nguyễn Thị G, bà Nguyễn Ngọc D1 phải liên đới chịu: Bà G đã nộp 110.000 (Một trăm mười nghìn) đồng. Bà G và bà D1 có trách nhiệm liên đới trả cho bà Nguyễn Thúy M số tiền là 1.623.000 (Một triệu sáu trăm hai mươi ba nghìn) đồng.

6. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Ông Đỗ Tấn Đ được quyền khởi kiện vụ án khác nếu có tranh chấp với bà Nguyễn Thúy M đối với phần đất bà M đang quản lý sử dụng thuộc thửa 302, tờ bản đồ số 09 tại xã N, thành phố B.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 09/6/2023 nguyên đơn bà Nguyễn Thúy M kháng cáo.

Ngày 29/6/2023 bị đơn bà Nguyễn Thị G kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 381/2023/DS-PT ngày 08/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 59/2023/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre xét xử vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thúy M với bị đơn bà Nguyễn Thị G, ông Nguyễn Văn P, chị Nguyễn Ngọc D1; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre để xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 07 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre quyết định:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Căn cứ quy định tại Điều 117, 122, 129, 408, 419, 422, 427, 500, 501, 502, 503 khoản 2 Điều 357, Điều 468 Bộ Luật dân sự 2015.

- Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của HĐTP TANDTC;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thúy M về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng mua bán đất ngày 25/02/2017 giữa bà Nguyễn Thúy M với bà Nguyễn Thị G, ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Ngọc D1.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thúy M về việc yêu cầu hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/7/2020 giữa bà Nguyễn Thị G với ông Đỗ Tấn Đ đối với phần đất diện tích 289,6m^2 thuộc thửa 302, tờ bản đồ số 09 tại xã N, thành phố B.

- Hủy Hợp đồng mua bán đất ngày 25/02/2017 giữa bà Nguyễn Thúy M với bà Nguyễn Thị G, bà Nguyễn Ngọc D1, ông Nguyễn Văn P.

- Buộc bà Nguyễn Thị G và bà Nguyễn Ngọc D1 có trách nhiệm liên đới trả cho bà Nguyễn Thúy M số tiền 509.400.000 đồng (Năm trăm lẽ chín triệu bốn trăm ngàn đồng) gồm tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) và tiền bồi thường thiệt hại là 359.400.000 đồng.(Ba trăm năm mươi chín triệu bốn trăm ngàn đồng)

- Chi phí thu thập chứng: là 3.609.000 đồng mỗi bên phải chịu ½ tức 1.804.500 đồng. Bà M đã nộp tạm ứng 3.499.000 đồng, Bà G đã nộp 110.000 đồng như vậy bà G, bà D1 phải hoàn trả cho bà M số tiền là 1.694.500 đồng. (Một triệu sáu trăm chín mươi bốn ngàn năm trăm đồng)

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Ông Đỗ Tấn Đ được quyền khởi kiện vụ án khác nếu có tranh chấp với bà Nguyễn Thúy M đối với phần đất bà M đang quản lý sử dụng thuộc thửa 302, tờ bản đồ số 09 tại xã N, thành phố B

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 17/01/2025, nguyên đơn bà Nguyễn Thúy M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 20/01/2025, bị đơn bà Nguyễn Thị G kháng cáo một phần bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng chỉ trả cho bà Nguyễn Thúy M số tiền 150.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thúy M vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bị đơn bà Nguyễn Thị G thay đổi kháng cáo là bà đồng ý trả cho bà Nguyễn Thúy M số tiền 260.000.000 đồng, bao gồm tiền nhận cọc là 130.000.000 đồng và tiền bồi thường cọc là 130.000.000 đồng. Nguyên đơn bà Nguyễn Thúy M không đồng ý kháng cáo của bị đơn. Bị đơn bà Nguyễn Thị G không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn. Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn T1 không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn.

Các bên đương sự không thỏa thuận được về tranh chấp trong vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Về hợp đồng mua bán đất ngày 25/02/2017 giữa bà M và bà G, ông P, bà D1, đây là hợp đồng trên cơ sở tự nguyện của hai bên, hai bên đều có ý chí bán và mua. Do đó, hợp đồng đã được hoàn thành khi bà M đã trả đủ 150 triệu đồng cho bà G. Trong thời gian tiến hành mua bán thì hai bên có giao ước khi nào giải quyết xong tranh chấp giữa bà G và bà Kim A, 15 ngày sau bà G sẽ giao đất cho bà M. Trong thời gian này, bà M đã nhiều lần yêu cầu bà G thực hiện việc giao đất. Đến ngày 18/01, bà G đã giao cho bà M 310m^2. Bà M đã rào xung quanh đất, cắm trụ, trồng cây ăn trái và chôn hai ngôi mộ cho thấy việc thực hiện hợp đồng đã hoàn tất, bà M đã vào đất quản lý, sử dụng. Nhưng bà G không làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà M, đây là lỗi của bà G, bà M không có lỗi. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng mua bán đất giữa bà M và bà G, ông P, bà D1 là chưa khách quan, không đúng bản chất của vụ việc.

Về hợp đồng mua bán đất giữa bà G và ông Đ, bà M thấy bà G có dấu hiệu chần chừ không làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà M. Sau

khi bản án tranh chấp giữa bà G và bà Kim A tuyên bà G tiếp tục quản lý sử dụng thửa đất 302, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã N, thành phố B vào ngày 17/01/2020. Bà M phát hiện bà G có ý định bán thửa đất này cho ông Đ trong đó có 310m^2 của bà M. Bà M yêu cầu ông Đ dừng việc mua bán vì đây là đất đang tranh chấp, chưa giải quyết nhưng yêu cầu của bà M không được ông Đ, bà G dừng lại để xem xét mà tiếp tục lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà G là người vi phạm hợp đồng. Tranh chấp đất giữa bà G và bà Kim A, bà yêu cầu bà M đứng ra nhận ủy quyền cho bà nhưng sau cùng bà vẫn không thực hiện theo thỏa thuận. Thời điểm bà G bán cho bà M thì đất tách thửa được nhưng qua quá trình tranh chấp kéo dài nhiều năm, đây là yếu tố khách quan, bà G nên bán thêm đất cho bà M để đủ điều kiện tách thửa, nhưng bà G không thực hiện mà lại bán cho người khác.

Ông Đ cho rằng bà M xâm phạm đất của ông Đ, bà M đem mồ mả chôn vào ngày 18/01/2022. Ông Đ làm hợp đồng mua bán với bà G vào ngày 22/7 là 6 tháng sau và ngày 07/8/2022, ông Đ mới nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Đ cho rằng bà M xâm phạm đất của ông Đ là không có căn cứ.

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét buộc bà G tiếp tục thực hiên hợp đồng mua bán đất ngày 25/02/2017 giữa bà M và bà G, ông P, bà D1. Yêu cầu bà G giao bà cho M thửa đất có diện tích 310m^2, mặt tiền lộ 19/5 thuộc thửa 302, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre, theo quy hoạch khu đất này là đất ở nông thôn. Tuyên hủy hợp đồng mua bán đất giữa bà G và ông Đ là trái pháp luật. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đỗ Tấn Đ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phát biểu:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng đã thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thúy M. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị G. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 07 tháng 01 năm 2025

của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre theo hướng: Buộc bà G và bà D1 có trách nhiệm liên đới bồi thường cho bà M số tiền 868.800.000 đồng, gồm 150.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất và 718.800.000 đồng bồi thường thiệt hại. Các nội dung còn lại của phần quyết định của Bản án giữ nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thúy M, bị đơn bà Nguyễn Thị G, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn bà Nguyễn Thúy M và bị đơn bà Nguyễn Thị G kháng cáo và gửi thủ tục kháng cáo hợp lệ trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Bị đơn bà Nguyễn Ngọc D1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim A đã được tống đạt hợp lệ 2 lần nhưng vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà D1 và bà Kim A theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

[2.1] Bà M yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M với bà G, ông P và bà D1 vào ngày 25/02/2017 buộc bà G, bà D1 giao phần đất tranh chấp cho bà. Bà G đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng và đồng ý trả gấp đôi tiền cọc cho bà M. Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T1 cho rằng phần đất bà M nhận chuyển nhượng từ bà G, ông P và bà D1 không thuộc phần đất mà ông Đ đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Phần tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 289,6m^2 gồm các phần có ký hiệu 302a (diện tích 4,7m^2) và 302b (diện tích 284,9m^2) thuộc một phần thửa đất số 302, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại ấp N, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Thửa 302 hiện do ông Đỗ Tấn Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thúy M với bà Nguyễn Thị G, ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Ngọc D1, nhận

thấy:

Về hình thức: Hợp đồng mua bán đất ngày 25/02/2017 giữa bà Nguyễn Thúy M với bà Nguyễn Thị G, ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Ngọc D1 được lập thành văn bản nhưng không được công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự 2015 và điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013 là không đúng theo quy định pháp luật.

Về nội dung: Hợp đồng mua bán đất ngày 25/02/2017 thể hiện: "*đồng ý bán cho bà Mai M2 miếng đất mặt tiền lộ 19/5. Địa chỉ thửa đất tại xã N. Bề ngang 6m 2 tất (sáu mét hai tất) dài 50m (năm mươi mét), tổng diện tích là 310m^2. nếu sổ đỏ T.302 vị trí đất đo từ giáp ranh đất bà Kim A tính luôn mương. Nếu 179 thì đo giáp ranh đất bà bảy cổ cò (bà nà). Giá bán là 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu đồng) tôi đã nhận cọc là 130.000.000 (một trăm ba mươi triệu đồng) vì hiện tại đất đang tranh chấp chưa tách sổ được cho bà M. Khi nào đất tôi ổn định đất thuộc thửa nào thì tôi sẽ tách cho bà M thuộc thửa đó. Trong vòng mười lăm ngày khi có sổ tôi sẽ làm thủ tục sang tên cho bà M. Tôi cam kết nếu sau này tôi và gia đình tôi không bán đất cho bà M thì chúng tôi sẽ đền gấp hai lần số tiền bà M đã đặt cọc (thời hạn 15 ngày). Nếu bà M không mua đất thì sẽ mất tiền đặt cọc, chi phí đo đạt, làm sổ bên bán trả hết. bên bán trả tiền thuế"*. Như vậy, khi ký hợp đồng mua bán đất. bà M, bà G, ông P và bà D1 vẫn chưa xác định được phần đất bà G chuyển nhượng cho bà M thuộc thửa đất nào. Đồng thời, nội dung lại thể hiện sự thỏa thuận giữa các bên về việc bà M đặt cọc cho bà G số tiền 130.000.000 đồng để đảm bảo việc bà G chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có diện tích 310m^2 sau khi giải quyết xong tranh chấp với giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng nên tại thời điểm ký hợp đồng, giao dịch giữa các bên chỉ là giao dịch đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bà M cho rằng, ngày 20/3/2017 bà đã giao tiếp cho bà G số tiền 20.000.000 đồng là toàn bộ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận. Trình bày của bà M là phù hợp với nội dung biên bản hòa giải ngày 25/9/2020 của Ủy ban nhân dân xã N, cụ thể nội dung biên bản ghi nhận "*Bà G thừa nhận đã nhận*

đủ số tiền đã bán cho bà M là 310m^2 đất". Bà G không thừa nhận đã nhận của bà M số tiền 20.000.000 đồng. Đối với chữ ký Gương dưới dòng chữ "đã nhận đủ tiền ngày 20-3-2017 (Hai chục triệu) bà G không khiếu nại gì" bà G không biết phải chữ ký của bà hay không do bà đã lớn tuổi nên không nhớ rõ. Bà G không thừa nhận việc bà đã nhận đủ tiền bán đất từ bà M tại phiên hòa giải ngày 25/9/2020 tại Ủy ban nhân dân xã N. Bà G cho rằng dòng chữ "*Bà G thừa nhận đã nhận đủ số tiền đã bán cho bà M là 310m^2 đất*" tại biên bản hòa giải ngày 25/9/2020 của Ủy ban nhân dân xã N được ghi thêm vào sau khi bà ký tên. Theo biên bản xác minh ngày 27/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, đại diện Ủy ban nhân dân xã N xác định không có việc viết thêm vào sau khi chốt biên bản như bà G trình bày. Bà G không trưng cầu giám định đối với phần bà G cho rằng được ghi thêm vào. Biên bản hòa giải ngày 20/9/2020 do cơ quan có thẩm quyền cung cấp nên được xem là chứng cứ giải quyết vụ án. Do đó, căn cứ vào biên bản hòa giải ngày 25/9/2020 là có cơ sở.

Theo hợp đồng mua bán đất ngày 25/02/2017, tại thời điểm lập hợp đồng thì thửa 302 của bà G đang tranh chấp với bà Nguyễn Thị Kim A và ông Nguyễn Văn X, do đó bà G với bà M có thỏa thuận nếu bà G được giao thửa 302 thì vị trí chuyển nhượng tính từ giáp ranh bà Kim A luôn phần mương có chiều ngang 6,2m, chiều dài 50m, diện tích 310m^2; trường hợp bà G được giao thửa 179 thì vị trí tính từ giáp ranh bà bảy C. Vụ án tranh chấp giữa bà G và bà Kim A đã đươc giải quyết. Theo Bản án số 12/2020/DS-PT ngày 17/01/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, tại phần quyết định tuyên buộc bà Nguyễn Thị Kim A và ông Nguyễn Văn X trả lại phần đất thuộc thửa đất số 302, tờ bản đồ số 9, diện tích 3,720m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị G được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 14/7/2006. Như vậy, khi vụ án giữa bà G với bà Kim A đã được giải quyết bằng một bản án có hiệu lực pháp luật đồng thời cũng thể hiện vị trí đất chuyển nhượng mà bà G với bà M đã thỏa thuận là thuộc thửa 302 chiều ngang 6,2m, chiều dài 50m, diện tích 310m^2 tính từ ranh đất bà Kim A.

Tuy nhiên, trong quá trình thi hành án, tại Biên bản về việc giao, nhận tài

sản thi hành án ngày 24/4/2020 và Công văn số 379/CCTHA ngày 11/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre thể hiện bà Nguyễn Thị Kim A, ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị G có thỏa thuận giao, nhận một phần đất thuộc thửa số 302, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã N, thành phố B cho bà G theo diện tích đất thực tế tại buổi giao, cụ thể diện tích 3,211.2m^2. Ngày 24/4/2020 Cơ quan chức năng tổ chức thi hành án tiến hành đo đạc lại hiện trạng sử dụng thì bà G đã thống nhất trả lại cho bà Nguyễn Thị L phần đất có diện tích 44,7m^2 do trước đây đo lầm vào thửa 302 (9) và chỉnh lý sửa sai diện tích đúng của thửa 302 (9) từ 3.720m^2 thành 3.261,2m^2. Ngày 12/6/2020 bà G tự nguyện hiến 50m^2 (trong đó 32,5m^2 đất giao thông và 17,5m^2 đất thủy lợi) cho UBND xã N nên diện tích còn lại của bà G là 3.211,2m^2. Ngày 17/7/2020 bà G được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 22/7/2020 bà G chuyển nhượng phần đất trên cho ông Đỗ Tấn Đ và đến ngày 07/8/2020 ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Qua xem xét quy trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 950, 951 (tách từ thửa cũ 179) diện tích 6.567,3m^2 của bà Nguyễn Thị Kim A cũng không có biến động trong việc nhập một phần đất khoảng 500m^2 từ thửa 302 vào thửa 179 (BL: 621-630). Căn cứ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Kim A thấy rằng thửa 179, tờ bản đồ số 10 trước đây (năm 2006) có diện tích 6.567,3m^2 nhưng đến năm 2020 đo đạc lại là 6.468,4m^2 (thiếu 98,8m^2 - nguyên nhân do hiện trạng sử dụng đất không đúng với hồ sơ địa chính) (BL 628). Từ đó, thấy việc sai lệch diện tích của 2 thửa 179, 302 cùng tờ bản đồ số 10 là do nguyên nhân khách quan, không có sự tác động nào của con người nhằm làm tăng hoặc giảm diện tích. Nên việc bà G cho rằng khi thi hành án bà Kim A nói bà phải cho bà Kim A thêm 500m^2 cho đủ số trong giấy chứng nhận của bà Kim A thì mới chịu thi hành án là không có cơ sở. Ngoài lời trình bày thì bà G không cung cấp được văn bản thể hiện có sự thỏa thuận giữa bà G và bà Kim A trong việc bà G đồng ý tách khoảng 500m^2 thuộc thửa 302 để nhập vào thửa 179 của bà Kim A. Từ các chứng cứ thu thập có được trong hồ sơ vụ án thấy căn cứ để xác định thửa 302, tờ bản đồ số 9 đã được cơ quan chức năng cấp

quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị G với diện tích qua đo đạc thực tế là 3.211,2m^2. Nên không có việc bà G cắt thêm 500m^2 cho bà Kim A để đủ số trong giấy chứng nhận như bà G trình bày. Như vậy, có thể xác định phần đất bà M với bà G, ông P, chị D1 thỏa thuận chuyển nhượng theo Hợp đồng mua bán đất ngày 25/02/2017 thuộc phần đất mà ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi nhận chuyển nhượng của bà G.

Nhận thấy, hợp đồng mua bán đất ngày 25/02/2017 giữa bà Nguyễn Thúy M với bà Nguyễn Thị G, ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Ngọc D1 về hình thức không đúng theo quy định pháp luật. Đồng thời, bà Nguyễn Thị G đã chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp cho ông Đỗ Tấn Đ, việc chuyển nhượng giữa bà G và ông Đ tuân thủ đúng các quy định của pháp luật, ông Đỗ Tấn Đ đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS050046 ngày 07/8/2020. Ngày 25/02/2017 khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng với diện tích là 310m^2 là đủ điều kiện tách thửa theo quy định tại thời điểm hai bên ký hợp đồng, nhưng trong thỏa thuận ghi "*Khi nào đất tôi ổn định đất thuộc thửa nào thì tôi sẽ tách cho bà M thuộc thửa đó".* Căn cứ theo công văn số 1302 ngày 26/4/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, phần đất thửa 302 tờ bản đồ số 09 vào năm 2020 thuộc khu vực có thông tin quy hoạch đất ở tại nông thôn với diện tích 2.433,3m^2. Mặc dù phần đất trên được quy hoạch đất ở nhưng các bên chưa làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất mà vẫn còn là đất cây lâu năm. Đến năm 2020 thì tranh chấp giữa bà G và bà Kim A mới giải quyết xong. Căn cứ tại khoản 1, Điều 3 Quy định số 38/2018/QĐ-UB ngày 04/9/2018 quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bến Tre; Quyết định số 41 ngày 04/10/2019 của UBND tỉnh B thì phần đất có diện tích 310m^2 được các bên thỏa thuận tách để chuyển nhượng cho bà M không đảm bảo diện tích tách thửa tối thiểu (phải là 500m^2 đối với đất nông nghiệp tại các xã trên địa bàn tỉnh Bến Tre); nên nếu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G, bà M được tiếp tục thì các bên không thể thực hiện việc tách thửa do không đảm bảo diện tích tối thiểu theo quy định. Tại thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm,

phúc thẩm xét xử thì Quyết định số 45/2024/QĐ-UBND ngày 24/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh B quy định "*Diện tích tối thiểu của thửa đất nông nghiệp tại các xã là 500,0m^2*". Từ đó cần thiết phải hủy Hợp đồng mua bán đất ngày 25/02/2017 giữa bà Nguyễn Thúy M với bà Nguyễn Thị G, ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Ngọc D1. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thúy M về việc công nhận Hợp đồng mua bán đất ngày 25/02/2017 với bà Nguyễn Thị G, bà Nguyễn Ngọc D1, ông Nguyễn Văn P; Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M về việc yêu cầu hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị G với ông Đỗ Tấn Đ đối với phần đất diện tích 289,6m^2 là có cơ sở.

[2.3] Về hậu quả của hợp đồng: Căn cứ theo quy định tại Điều 427 Bộ luật dân sự, bên bị thiệt hại do hành vi vi phạm nghĩa vụ của bên kia được bồi thường.

Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thấy rằng thời điểm giao kết hợp đồng bà M biết thửa 302 đang có tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị G và bà Nguyễn Thị Kim A nhưng bà M vẫn đồng ý thực hiện việc giao kết. Còn về phía bà G đồng ý chuyển nhượng một phần thửa 302, tờ bản đồ số 9 trong khi bà G đang tranh chấp quyền sử dụng đối với bà A. Các bên cũng không thể tiếp thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất do việc tách thửa không đảm bảo diện tích tách thửa theo quy định. Thấy rằng cả hai đều có lỗi trong việc thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán đất ngày 25/02/2017.

Xét thấy lỗi của các bên là ngang nhau, do đó căn cứ quy định tại điểm c, tiểu mục 2.3, khoản 2, phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của HĐTP TANDTC thì mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ đo đạc và định giá tài sản ngày 08/5/2024 thì: Tài sản gắn liền với thửa 302 gồm:

Đất cây lâu năm có giá 3.000.000đồng/m^2. Phần đất tranh chấp có giá trị = 289,6m^2 x 3.000.000 đồng = 868.800.000 đồng, giá trị thiệt hại = 868.800.000 đồng – 150.000.000 đồng = 718.800.000 đồng /2 = 359.400.000 đồng.

Thiệt hại mà các bên phải chịu là giá trị chênh lệch giữa khoản tiền mà bà M dùng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 150 triệu đồng với giá trị hiện nay của thửa đất theo định giá là 3.000.000 đồng/m^2. Diện tích phần đất mà phía bà G chuyển nhượng cho bà M ghi trên hợp đồng là 310m^2 nhưng đo đạc thực tế là 289,6m^2 (Theo hồ sơ đo đạc ngày 08/9/2022 – BL: 421). Tại biên bản định giá ngày 08/5/2024, giá đất cây lâu năm là 3.000.000 đồng/m^2 x 289,6m^2 = 868.800.000 đồng – 150.000.000 đồng = 718.800.000 đồng /2 = 359.400.000 đồng – BL: 593-597. Do đó, ngoài số tiền mà phía bà G phải hoàn trả cho bà M 150.000.000 đồng thì bà G còn phải bồi thường cho bà M là 359.400.000 đồng. Tổng cộng số tiền mà bà G phải hoàn trả cho bà M là 509.400.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn P đã chết, bà G và bà D1 là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn P là đồng thời là người trực tiếp tham gia giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng và nhận tiền của bà Nguyễn Thúy M nên phải có trách nhiệm liên đới trả cho bà M số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 150.000.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại là 359.400.000 đồng, tổng cộng: 509.400.000 đồng.

Do phần đất thửa 302, tờ 09 bà Nguyễn Thị G đã chuyển nhượng cho ông Đỗ Tấn Đ nên không buộc bà M trả lại cho bà G phần đất bà M đang quản lý sử dụng thuộc thửa 302, tờ bản đồ số 09. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Tấn Đ không có yêu cầu độc lập trong vụ án nên Hội đồng xét xử không xem xét. Ông Đ được quyền khởi kiện vụ án khác nếu có tranh chấp với bà Nguyễn Thúy M.

[3] Từ những phân tích nêu trên, thấy rằng bản án sơ thẩm đã tuyên là có căn cứ. Yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thúy M không có căn cứ nên không được chấp nhận. Yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị G về việc đồng ý trả cho bà Nguyễn Thúy M số tiền 260.000.000 đồng, bao gồm tiền nhận cọc là 130.000.000 đồng và tiền bồi thường cọc là 130.000.000 đồng là không phù hợp, bởi trong quá trình thực hiện đã trả đủ tiền và có sự phát sinh chênh lệch về giá. Vì vậy, kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn không có cơ sở để chấp nhận.

[4] Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thúy M là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre cho rằng lỗi một phần của bị đơn là chưa có cơ sở do quá trình thực hiện mua bán đất, các bên đều biết rõ phần đất đang tranh chấp và các bên cũng biết rõ về diện tích tối thiểu được phép tách thửa do đó lỗi của các bên là ngang nhau. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn bà Nguyễn Thúy M, bị đơn bà Nguyễn Thị G phải chịu án phí theo quy định. Tuy nhiên, bà M và bà G là người cao tuổi nên bà M và bà G thuộc trường hợp được miễn nộp án phí phúc thẩm (căn cứ quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thúy M.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị G.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 07 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Căn cứ quy định tại Điều 117, 122, 129, 408, 419, 422, 427, 500, 501, 502, 503 khoản 2 Điều 357, Điều 468 Bộ Luật dân sự 2015.

Căn cứ Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của HĐTP TANDTC;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thúy M về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng mua bán đất ngày 25/02/2017 giữa bà Nguyễn Thúy M với bà Nguyễn Thị G, ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Ngọc D1.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thúy M về việc yêu cầu hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/7/2020 giữa bà Nguyễn Thị G với ông Đỗ Tấn Đ đối với phần đất diện tích 289,6m^2 thuộc thửa 302, tờ bản đồ số 09 tại xã N, thành phố B.

Hủy Hợp đồng mua bán đất ngày 25/02/2017 giữa bà Nguyễn Thúy M với bà Nguyễn Thị G, bà Nguyễn Ngọc D1, ông Nguyễn Văn P.

Buộc bà Nguyễn Thị G và bà Nguyễn Ngọc D1 có trách nhiệm liên đới trả cho bà Nguyễn Thúy M số tiền 509.400.000 đồng (Năm trăm lẻ chín triệu bốn trăm ngàn đồng) gồm tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) và tiền bồi thường thiệt hại là 359.400.000 đồng.(Ba trăm năm mươi chín triệu bốn trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Ông Đỗ Tấn Đ được quyền khởi kiện vụ án khác nếu có tranh chấp với bà Nguyễn Thúy M đối với phần đất bà M đang quản lý sử dụng thuộc thửa 302, tờ bản đồ số 09 tại xã Nhơn Thạnh, thành phố Bến Tre

3. Về chi phí thu thập chứng cứ là 3.609.000 đồng mỗi bên phải chịu ½ tức 1.804.500 đồng. Bà M đã nộp tạm ứng 3.499.000 đồng, Bà G đã nộp 110.000

đồng như vậy bà G, bà D1 phải hoàn trả cho bà M số tiền là 1.694.500 đồng. (Một triệu sáu trăm chín mươi bốn ngàn năm trăm đồng)

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Bà Nguyễn Thị G, bà Nguyễn Ngọc D1 và bà Nguyễn Thúy M phải chịu mỗi người là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

4.2. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Bà Nguyễn Thị G và bà Nguyễn Ngọc D1 phải chịu là 24.376.000 đồng (Hai mươi bốn triệu ba trăm bảy mươi sáu mươi ngàn đồng)

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thúy M và bị đơn bà Nguyễn Thị G là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phạm Văn Tỉnh **Tôn Văn Thông** **Nguyễn Hữu Lương**

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bến Tre (1b);
- TAND thành phố Bến Tre (1b);
- Chi cục THADS thành phố Bến Tre (1b);
- Các đương sự (5b);
- Phòng KTNV&THAHS tỉnh Bến Tre (1b);
- Lưu hồ sơ vụ án (2b).

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

Nguyễn Hữu Lương