

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 148/2018/DS-PT

Ngày 09-5-2018

*“V/v tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Quán

Các Thẩm phán:

Ông Lê Minh Tuấn

Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

***Thư ký phiên tòa:*** Ông Phạm Văn Vĩnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Cẩm Hồng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 09 tháng 5 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 311/2017/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2017 về “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 43/2017/DS-ST ngày 25/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện C có kháng cáo của đương sự và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 300/2017/QĐ-PT ngày 30 tháng 11 năm 2017, giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Trang Văn S, sinh năm 1958;

Địa chỉ: Số 231E/45 T2, Phường 1, Quận 8, Tp.HCM;

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc C, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Ấp TT, xã T, huyện C, tỉnh L.

***Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bị đơn:*** Luật sư Trần Thanh Bình – Văn phòng Luật sư Thanh Bình, thuộc Đoàn luật sư tỉnh L.

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

3.1 Bà Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1948

Địa chỉ: Ấp TQ 1, xã ĐT, huyện C, tỉnh L.

3.2 Ông Đặng Văn Th, sinh năm 1950

Địa chỉ: Ấp VH, xã TT huyện C, tỉnh L.

3.3 Ông Nguyễn Văn Gi, sinh năm 1955

Địa chỉ: Ấp TQ, xã TT, huyện C, tỉnh L.

3.4 Ông Võ Thành L, sinh năm 1948

Địa chỉ: Ấp TĐ, xã TT, huyện C, tỉnh L.

3.5 Ông Đặng Thành M, sinh năm 1963

Địa chỉ: Ấp TQ 2, xã ĐT, huyện C, tỉnh L.

3.6 Bà Nguyễn Thị Ng, sinh năm 1963

Địa chỉ: Ấp TT, xã TT, huyện C, tỉnh L.

3.7 Văn phòng công chứng CG

Địa chỉ: Số 16, đường Nguyễn Thái Bình, ấp HT 1, xã TB, huyện C, tỉnh L.

3.8 Ủy ban nhân dân huyện C;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Văn Th– Phó Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện C.

**Người kháng cáo:** Nguyên đơn ông Trang Văn S và bị đơn ông Nguyễn Ngọc C.

**Người kháng nghị:** Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Nguyên đơn ông Trang Văn S trong quá trình tố tụng tại Tòa án cũng như tại phiên tòa trình bày như sau: Vào ngày 01/10/2015 giữa ông và ông Nguyễn Ngọc C thỏa thuận ông C sang nhượng cho ông thửa đất số 72, tờ bản đồ số 06, diện tích 516 m<sup>2</sup>, loại đất thổ, tọa lạc ấp TT, xã TT, huyện C, tỉnh L giá chuyển nhượng là 273.000.000 đồng. Về nguồn gốc thửa đất này ông C nói với ông là mua của bà Nguyễn Thị Nh nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng nên giấy tờ bà Nh vẫn đang đứng tên chủ sử dụng. Do đó, trên giấy tờ bà Nh sẽ đứng ra ký hợp đồng với ông, còn thực tế ông C mới là người bán thửa đất 72 cho ông. Trong toàn bộ quá trình giao dịch chuyển nhượng đối với thửa đất này ông thực hiện với ông C chứ không phải bà Nh, ông không biết bà Nh là ai. Ông C trực tiếp dẫn ông đi xem thửa đất 72, hiện trạng là đất trống, chỉ có cây bần và lá, chứ không có nhà cửa gì trên đất, vị trí đất giáp 02 đường đi công cộng, gồm 01 đường đan và 01 đường đất. Sau khi xem đất xong, ông C đề nghị giá chuyển nhượng là 280.000.000 đồng, sau đó giảm còn 273.000.000 đồng, ông đồng ý mua. Ông mua nguyên thửa đất nên chỉ xin trích lục chứ không có đo đạc thực tế, cũng không có mời cán bộ địa chính xuống kiểm tra vị trí thửa đất.

Quá trình giao tiền như sau: Ngày 10/10/2015, ông giao cho ông C 25.000.000 đồng tiền cọc, do chỗ quen biết, tin tưởng nên việc giao nhận tiền không có làm giấy tờ cũng không ai chứng kiến. Ngày 19/10/2015, ông và bà Nh ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng nhưng khi ông đến phòng công chứng để làm hợp đồng chuyển nhượng thì cũng chỉ có ông C, ông không gặp bà Nh vì bà Nh ký xong và đi về trước. Ông C yêu cầu ông ký vào hợp đồng chuyển nhượng mà bà Nh đã ký trước đó nên ông ký và giao số tiền còn lại 248.000.000 đồng cho ông C. Việc giao tiền này cũng không có làm giấy tờ gì, vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ghi rõ cụ thể số tiền rồi nên ông nghĩ không cần làm giấy tờ giao nhận tiền nữa.

Ngày 03/11/2015, ông tiếp tục đưa cho ông C số tiền 6.825.000 đồng tiền thuế, bao gồm lệ phí trước bạ nhà, đất và thuế thu nhập cá nhân. Vì giá chuyển nhượng 273.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận là chưa bao gồm thuế, đồng thời, hai bên thỏa thuận bên ông phải trả luôn tất cả các khoản thuế phát sinh liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Sau khi được đứng tên chủ sử dụng đất, ông xuống nhận đất và cặm cọc thì vợ của ông Đặng Thành M ngăn cản và nói là vị trí đất đó là thửa 23 của vợ chồng ông M, còn vị trí thửa 72 của ông ở sâu bên trong. Lúc đó, ông mới hỏi ông C, ông C hỏi bà Nh thì bà Nh chỉ ông C vị trí thửa 72 là nằm bên trong chứ không phải nằm tại vị trí mà ông C chỉ ông. Nếu ban đầu ông C chỉ đúng vị trí thửa 72 nằm bên trong thì ông không chấp nhận mua vì ông mua đất để kinh doanh nên ông chỉ mua đất mặt tiền, có đường đi lớn, thuận lợi cho việc sang nhượng sau này.

Về 02 tờ giấy đặt tiền cọc ngày 30/9/2015, ông xác định ông hoàn toàn không biết gì, ông C cũng không có đưa cho ông xem, ông cũng không có ký tên bên người mua mà toàn bộ là do ông C giả chữ ký của ông để lấy danh nghĩa của ông giao dịch với bà Nh.

Do ông C chỉ ông vị trí đất không đúng thỏa thuận ban đầu nên ông yêu cầu Tòa án hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 15917, quyền số 16TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/10/2015 lập tại Văn phòng công chứng CG, về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 72, tờ bản đồ số 06, diện tích 516m<sup>2</sup>, loại đất ONT, giữa ông bà Nguyễn Thị Nh và hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng miệng giữa ông và ông Cam, ông yêu cầu ông C hoàn trả lại cho ông số tiền chuyển nhượng 273.000.000 đồng và 6.825.000 đồng tiền thuế. Ngoài ra, ông yêu cầu phải bồi thường thiệt hại cho ông gồm chi phí đi lại liên quan đến việc thưa kiện tại Tòa án là 5.000.000 đồng, tiền lãi của số tiền 273.000.000 đồng theo lãi suất 1%/tháng tính từ ngày 19/10/2015 cho đến ngày xét xử sơ thẩm. Do ông C là người có lỗi, cố tình chỉ không đúng vị trí đất nhằm sang nhượng đất cho ông giá cao nên ông C phải bồi

thường thiệt hại toàn bộ số tiền trên cho ông. Số tiền này là tiền riêng của ông, vì ông đã ly hôn với vợ từ lâu. Ông đồng ý giao lại quyền sử dụng thửa đất 72 cho ông C sử dụng.

Bị đơn ông Nguyễn Ngọc C trình bày: Ông không đồng ý với lời trình bày và yêu cầu của ông S. Vì ông chỉ là người đại diện cho ông S để mua thửa đất số 72 từ bà Nh. Nguyên nhân là do ông và ông S có quen biết trước đó, ông S có nói với ông khi nào có biết đất ở xã DT bán thì chỉ cho ông S mua. Sau đó, ông được biết, bà Nh có nhu cầu bán thửa đất số 72 nên ông nói cho ông S biết. Ông cũng không biết bà Nhân là ai mà việc bà Nh có nhu cầu bán đất ông chỉ được biết thông qua người bạn là ông Đặng Văn Th. Ông Th có chỉ ông vị trí thửa 72 là nằm ngay đường đan, giáp với 02 đường đi công cộng như ông S trình bày là đúng. Ông mới chỉ cho ông S đúng như vị trí mà ông Th chỉ ông. Ông S đồng ý mua, do ông S ở Tp HCM nên ông đại diện cho ông S giao dịch với bà Nh, chứ ông không có mua của bà Nhân rồi bán lại cho ông S như ông S trình bày. Việc ông làm đại diện cho ông S thì hai bên chỉ nói miệng, ông S có đưa cho ông bản chính giấy chứng minh nhân dân của ông Sanh để giao dịch với bà Nh, chứ hai bên không có làm văn bản ủy quyền gì.

Về giá đất, ông thỏa thuận giá với bà Nh là 75.000.000 đồng bao gồm luôn tiền thuế. Ông Sh đồng ý mua.

Ngày 30/9/2015, ông và ông Sh đi xem đất, sau khi xem đất xong, ông S đưa cho ông 20.000.000 đồng tiền cọc để ông giao cho bà Nh. Việc giao tiền cọc này không có làm giấy. Cùng ngày, ông giao số tiền 20.000.000 đồng cho bà Nh và làm giấy đặt cọc ngày 30/9/2015. Giấy đặt cọc được lập thành 02 bản, 01 bản do ông viết, 01 bản do ông Đặng Văn Th viết, ông giữ 01 bản, bà Nh giữ 01 bản. Toàn bộ chữ ký của ông S và chữ viết tên Trang Văn S là do ông ký và viết thay ông S. Qua ngày hôm sau, ông có đưa cho ông S 01 bản giấy đặt cọc nhưng ông S không lấy mà kêu ông giữ luôn.

Đến ngày 02/10/2015, ông S và bà Nh ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng CG, bà Nh ký trước rồi về, sau đó ông S mới ký sau. Cùng ngày 02/10/2015, ông Sanh giao cho ông số tiền còn lại là 54.500.000 đồng để ông giao cho bà Nh, ông S trừ lại 500.000 đồng tiền thuế thu nhập cá nhân mà bà Nh phải đóng để ông S đi đóng giùm cho bà Nh luôn. Việc giao số tiền 54.500.000 đồng là do ông Đặng Văn Th ghi ở mặt sau tờ giấy đặt cọc do ông Th viết, còn tờ giấy đặt cọc do ông viết thì không có ghi nhận gì thêm nữa. Số tiền này được ông Sanh giao cho ông tại quán cà phê trước Văn phòng công chứng CG, ông giao lại cho bà Nh số tiền này tại nhà của ông.

Tuy nhiên, ngày 02/10/2015, chưa có trích lục bản đồ địa chính nên chưa tiến hành công chứng được. Hai bên gửi lại hợp đồng tại phòng công chứng CG để chờ có bản trích lục thì phòng công chứng mới tiến hành công chứng. Đến

ngày 19/10/2015, có trích lục thì Phòng công chứng mới công chứng hợp đồng chuyển nhượng.

Về giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 273.000.000 đồng là do ông S yêu cầu ghi như vậy để sau này ông Sanh chuyển nhượng lại thửa đất đó được giá cao hơn, chứ thực tế giá chuyển nhượng chỉ là 75.000.000 đồng.

Về số tiền đóng thuế 6.825.000 đồng, ông xác nhận ông S có đưa cho ông để ông đi đóng giùm cho ông S.

Sau khi ông S được đứng tên chủ sử dụng thửa 72, ông và ông S đến thửa đất 72 để cắm cọc thì bị vợ ông M ngăn cản như ông S trình bày là đúng. Từ đó, ông S kiện ông cho đến nay. Lúc này, ông hỏi bà Nh thì bà Nh chỉ thửa 72 nằm sâu bên trong chứ không phải nằm ở vị trí ban đầu như ông Thành chỉ ông. Ông hỏi lại ông Th thì ông Th cũng khẳng định thửa 72 đúng như vị trí ban đầu thỏa thuận giữa các bên.

Riêng ông vẫn xác định thửa 72 là đúng vị trí mà ông Th chỉ ông cũng như đúng vị trí mà ông chỉ lại cho ông S. Do đó, ông không đồng ý yêu cầu của ông S. Ông cũng không có nhận số tiền 273.000.000 đồng như ông S trình bày. Nếu ông S yêu cầu hủy hợp đồng thì ông chỉ đồng ý trả ông S số tiền 74.500.000 đồng, vì ông chỉ nhận 74.500.000 đồng, với điều kiện ông S phải chuyển nhượng thửa đất trên cho ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Nh trình bày: Bà là chủ sử dụng thửa 72, loại đất thổ, tờ bản đồ số 6, diện tích 516m<sup>2</sup>, tại ấp TQ 2, xã DT, huyện C, tỉnh L. Vào năm 2015, ngày tháng nào bà không nhớ bà có kêu bán thửa đất trên với giá 70.000.000 đồng, người môi giới là ông Tư Ch và ông Tư Gi, bà chỉ rõ cho ông Tư Ch và Tư Gi vị trí đất của bà nằm bên trong, chứ không phải nằm bên ngoài giáp đường đàng lớn. Sau đó, hai ông này chỉ cho ông Th, ông Th dẫn ông C đến mua thửa đất 72, bà không có chỉ vị trí đất cho ông C, mà do ông Tư Ch và ông Tư Gi chỉ cho ông Th rồi ông Th chỉ lại cho ông Cam. Quá trình các bên chỉ vị trí có sai sót hay không bà không biết. Sau đó, ông C đồng ý mua với giá 75.000.000 đồng, vì ông Tư Ch, Tư Gi và ông Th tự kêu giá lên thêm 5.000.000 đồng để kiếm lời.

Vào ngày tháng năm nào bà không nhớ rõ bà có đến nhà ông C nhận số tiền cọc là 20.000.000 đồng. Sau đó, bà và ông C, ông Th đến Văn phòng công chứng CG để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà không có đọc nội dung hợp đồng, bà chỉ ký tên vào hợp đồng và đưa cho ông C 500.000 đồng để đóng thuế, rồi đi về, bà cũng chưa nhận số tiền bán đất còn lại. Cùng ngày đó, bà đến nhà ông C, ông C giao cho bà số tiền 55.000.000 đồng nhưng ông C, ông Tư Ch, ông Tư Gi và ông Th lấy lại số tiền 5.000.000 đồng do các ông này nói đó là tiền lời các ông này kêu giá cao lên nên phải được hưởng. Tổng cộng bà nhận từ ông C 70.000.000 đồng. Ngoài ra, bà không biết ông Trang Văn S là ai.

Nay, những người môi giới chỉ vị trí đất như thế nào bà không biết, nhưng ông S cho rằng đã nhầm vị trí đất, bà đồng ý hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và ông S, vì bà bán đất cho ông C chứ không bán đất cho ông S, bà chỉ nghe ông C nói mua dùm cậu chứ bà không biết rõ sự việc là như thế nào. Toàn bộ số tiền 70.000.000 đồng bà nhận từ ông C, bà cho tiền môi giới ông Tư Ch, ông Tư Gi là 4.000.000 đồng, trả tiền thuế 500.000 đồng, tổng cộng bà chỉ còn 65.500.000, nay nếu ông S yêu cầu hủy bỏ hợp đồng, bà đồng ý trả lại 70.000.000 đồng cho ông C, vì bà đã nhận từ ông C, với điều kiện ông Tư Ch, ông Tư Gi và ông Th phải trả lại cho bà 4.500.000 đồng đã nhận, nếu các ông này không trả thì bà chỉ đồng ý trả cho ông C 65.500.000 đồng. Nhưng nếu bản án, quyết định của Tòa án buộc bà trả lại cho ông S số tiền trên bà cũng đồng ý, vì bà không biết bà phải trả lại ai số tiền trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Th vắng mặt nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, ông Th trình bày:

Ông Võ Thành L (Tư Ch) có nói với ông là có bà Nh cần bán thửa đất số 72, loại đất thổ, giá 70.000.000 đồng, vị trí một mặt giáp đường đan và đường đất như ông C và ông S trình bày. Lúc đó, ông cũng thấy vị trí đất bên ngoài với giá là 70.000.000 đồng là rất rẻ, ông Tư Ch có nói với ông là do bà Nh kẹt tiền nên bán rẻ. Ông chỉ cho ông Nguyễn Ngọc C để ông C mua đất, chứ không phải ông đề nghị ông C chỉ cho người khác mua. Ông C đồng ý mua thửa đất trên nên đề nghị ông và ông Tư Ch dẫn đến gặp bà Nhân để làm hợp đồng đặt cọc. Ông, ông Tư Ch và ông Tư Gi có bàn bạc là bán cho ông C thửa đất trên với giá là 75.000.000 đồng, lấy tiền lời 5.000.000 đồng để chia ra làm ba phần, trong đó ông được chia 1.000.000 đồng. Trong tháng 9/2015, ông không nhớ ngày, ông có chứng kiến ông C giao cho bà Nh 20.000.000 đồng tiền cọc. Ngày 02/10/2015 ông có chứng kiến ông C tiếp tục giao cho bà Nh số tiền còn lại, nhưng không rõ bao nhiêu. Ông C đưa cho ông chứng minh nhân dân của ông S và nhờ ông ghi vào mặt sau tờ giấy đặt cọc do ông viết nội dung là ông Sa có giao cho bà Nh số tiền còn lại là 54.500.000 đồng, ông không biết ông Sanh là ai nhưng do ông C yêu cầu ông viết nội dung như vậy nên ông viết. Ông Tư Gi, ông Tư Ch lấy lại số tiền 5.000.000 đồng chênh lệnh để chia ra, trong đó ông nhận được 1.000.000 đồng. Toàn bộ quá trình mua bán thửa đất 72 ông chỉ biết ông C mua của bà Nh, chứ ông không biết ông Trang Văn S là ai. Ông cũng không biết ông C mua giùm ông Sanh hay mua của bà Nh để bán lại cho ông S, nhưng ông nghe ông C nói là mua giùm người khác nên ông có chia cho ông Cam 500.000 đồng tiền môi giới. Nay việc mua bán có sự nhầm lẫn, không thành, ông đồng ý trả cho bà Nh số tiền môi giới đã nhận là 1.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Gi vắng mặt nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, ông Gi trình bày: Tên thường gọi của

ông là Tư Gi. Ông không có mối quan hệ nào với ông C, ông S, còn bà Nh là chỗ sui gia với ông. Khoảng 03 – 04 năm trước, bà Nhân có nhờ ông coi có ai mua đất thì giới thiệu để bà Nhân bán thửa đất số 72, diện tích 516m<sup>2</sup>, loại đất thổ, tại ấp TQ 2, xã ĐT. Sau đó, ông gặp ông Võ Thành L (Tư Ch) và nhờ ông L tìm người mua. Ông Tư Ch hỏi ông Đặng Văn Th. Sau đó, ông Th dẫn ông Nguyễn Ngọc C vào giới thiệu để ông C mua thửa đất trên. Lúc đi xem đất có ông, ông Tư Ch, ông Th, ông C và bà Nh đi. Lúc đó, ông và bà Nh đã trực tiếp chỉ cho ông Tư Ch, ông Th, ông C đúng vị trí thửa đất số 72 của bà Nh – là vị trí bên trong, không giáp đường đan. Sau khi xem đất xong, ông C đồng ý mua với giá 70.000.000 đồng. Việc bà Nh và ông C làm thủ tục như thế nào ông không rõ nhưng khoảng 01 tháng sau thì bà Nh có cho ông, ông Tư Ch và ông Th 5.000.000 đồng tiền môi giới. Ba ông cũng thống nhất cho lại ông Cam 500.000 đồng. Sau này, ông nghe nói là ông C đã chuyển nhượng đất lại cho ông S, còn việc ông C chỉ vị trí đất cho ông S không đúng vị trí như thế nào ông không rõ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thành L vắng mặt nhưng trong quá trình giải quyết vụ án ông L trình bày: Tên thường gọi của ông là Tư Ch. Vào ngày tháng nào ông không nhớ rõ của năm 2015, ông Nguyễn Văn Gi (Tư Gi) có nói với ông là bà Nh có nhu cầu bán thửa đất số 72, giá 70.000.000 đồng, vị trí đất nằm bên trong, không giáp đường đan lớn, tại ấp TQ 2, xã ĐT. Ông tiếp tục nhờ ông Th giới thiệu người mua đất, ông Th mới giới thiệu cho ông Nguyễn Ngọc C mua thửa đất trên. Ông Tư Gi là người trực tiếp dẫn ông Th đi xem đất nên ông không biết ông Tư Gi chỉ vị trí đất nào. Ông Th chỉ lại vị trí đất cho ông C nên ông cũng không biết ông Thành chỉ vị trí đất nào. Sau khi bán đất xong, bà Nhân có cho ông, ông Gi và ông Th 5.000.000 đồng, các ông chia ra, phần ông được 1.5000.000 đồng, ba ông thống nhất cho ông C 500.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Thành M vắng mặt nhưng trong quá trình giải quyết vụ án ông M trình bày: Ông là chủ sử dụng thửa đất số 22 và 23, tờ bản đồ số 6, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp TQ 2, xã ĐT, huyện C, tỉnh L. Việc bà Nh, ông C và ông S có giao dịch mua bán thửa đất số 72, tờ bản đồ số 6, diện tích 516m<sup>2</sup>, loại đất thổ, do bà Nguyễn Thị Nh đứng tên chủ sử dụng ông hoàn toàn không biết. Thửa đất số 72 của bà Nh giáp ranh với khu đất của ông, vị trí là nằm phía sau khu đất của ông. Khu đất ông nằm bên ngoài, trong đó thửa 22 và thửa 23 giáp với đường đan lớn. Còn đường đất đen, dẫn vào đất của bà Nh cũng thuộc thửa 23 và thửa 71 của ông. Do ông thấy các hộ bên trong không có lối đi nên ông chừa một phần đất cho các hộ bên trong đi nhờ. Thực chất, thửa 72 của bà Nh không có lối đi công cộng dẫn vào mà đi nhờ trên khu đất của ông.

Vào ngày tháng năm ông không nhớ rõ gia đình ông thấy ông S vô cớ cắm ranh đất trên thửa 22 và 23 của ông nên không đồng ý và ngăn cản. Khi đó ông

S có nói là ông C đã bán cho ông S phần đất có vị trí đó nên ông S cấm ranh. Gia đình ông có ra nhà bà Nh để mời bà Nhân vô đối chất thì bà Nhân không đồng ý. Việc các bên mua bán thửa đất số 72, vị trí bên trong của bà Nh ông không có ý kiến nhưng ông không đồng ý việc các bên mua bán thửa đất số 22 và 23 có vị trí bên ngoài của ông.

Ngày 14/3/2016 ông Trang Văn S khởi kiện ra Tòa án.

Ngày 11/10/2016 Tòa án nhân dân huyện C thụ lý vụ án.

Tòa án hòa giải nhưng không thành.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 43/2017/DS-ST ngày 25/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện C đã áp dụng Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 129, Điều 131, 137 Điều 358, Điều 697, 698, 701 Bộ luật dân sự 2005; Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trang Văn S.

Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5917, quyền số 16TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/10/2015 lập tại Văn phòng công chứng CGi, về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 72, tờ bản đồ số 06, diện tích 516m<sup>2</sup>, loại đất ONT, giữa bà Nguyễn Thị Nh và ông Trang Văn S và hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng miệng giữa ông Trang Văn S và ông Nguyễn Ngọc C.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Ngọc C- bà Nguyễn Thị Ng liên đới hoàn trả cho ông Trang Văn S số tiền chuyển nhượng đất và tiền thuế là 279.825.000 đồng (Hai trăm bảy mươi chín triệu tám trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện CGi thu hồi thửa đất 72, tờ bản đồ số 06, có diện tích trong giấy 516m<sup>2</sup>, loại đất thổ do bà Nguyễn Thị Nh đứng tên chủ sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 617567 đã được điều chỉnh chủ sử dụng ông Trang Văn S đứng tên vào ngày 09/11/2015.

Ông Nguyễn Ngọc C có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý đất đai để làm thủ tục đăng ký kê khai quyền sử dụng cho ông C đứng tên thửa đất 72 theo quy định pháp luật về đất đai.

Ông Nguyễn Ngọc C - bà Nguyễn Thị Ng phải trả lại ông Trang Văn S tiền lệ phí định giá khảo sát đo đạc 5.900.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất thỏa thuận là 10%/năm đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Bác yêu cầu ông Trang Văn S về việc yêu cầu ông Nguyễn Ngọc C – bà Nguyễn Thị Ng phải trả tiền lãi 63. 245.000 đồng và 5.000.000 đồng chi phí khởi kiện tại Tòa án.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc vợ chồng ông Nguyễn Ngọc C - bà Nguyễn Thị Ng cùng liên đới chịu 13.991.250 đồng án phí có giá gạch và 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá gạch .

Ông Trang Văn S phải chịu 3.412.250 đồng do yêu cầu không được chấp nhận, trừ tạm ứng án phí đã nộp 6.995.625 đồng theo phiếu thu số 0008229 ngày 11/10/2016 tại chi cục thi hành án dân sự huyện C, hoàn trả lại cho ông Trang Văn S số tiền tạm ứng án phí còn thừa 3.583.370đ.

Ngoài ra án còn tuyên về quyền kháng cáo; quyền và nghĩa vụ của các bên ở giai đoạn thi hành án.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 05/10/2017 ông Trang Văn S kháng cáo một phần dân sự bản sơ thẩm, yêu cầu ông Cam phải bồi thường thiệt hại tính lãi của số tiền đã nhận từ ngày 19/10/2015 lãi suất 0,1%/tháng tới ngày xét xử phúc thẩm.

Ngày 10/10/2017 ông Nguyễn Ngọc C kháng cáo toàn bộ dân sự bản sơ thẩm, không đồng ý việc buộc ông hoàn trả tiền cho ông S theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 24/10/2017 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L có quyết định số 126/QĐKNPT-VKS -DS kháng nghị hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm. Giao hồ sơ về giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Lý do án sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nhân và ông C và cho ông C được kê khai đăng ký quyền sử dụng đất là không đúng. Không làm rõ ai là người nộp thuế để làm căn cứ xác định giá trị của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và ông C thực tế là bao nhiêu. Ngoài ra, quá trình ông Sanh khởi kiện không yêu cầu bà Ng liên đới, cấp sơ thẩm không đưa bà Ng vợ ông C tham gia tố tụng nhưng lại tuyên buộc nghĩa vụ liên đới là không đúng.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L giữ nguyên nội dung và quan điểm kháng nghị.

Các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không rút kháng cáo.

Nguyên đơn ông Trang Văn S yêu cầu ông Nguyễn Ngọc C phải trả lại số tiền đã nhận như bản án sơ thẩm đồng thời tính lãi theo quy định của pháp luật. Vì ông C chiếm dụng số tiền của ông nhưng ông không được sử dụng đất. Ông C không thừa nhận đã nhận số tiền theo như hợp đồng là cố tình chiếm đoạt tiền của ông.

Bị đơn ông Nguyễn Ngọc C không đồng ý có nhận số tiền 273.000.000đ như ông S trình bày. Ông chỉ là trung gian chuyển nhượng từ bà Nh sang ông S. Buộc ông trả tiền để nhận đất, ông không đồng ý. Vì ông không có nhu cầu sử dụng đất. Nếu ông S cho rằng ông S chuyển nhượng đất với ông thì ông S có nghĩa vụ chứng minh.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông C tranh luận: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và bà Nh là hợp pháp. Hợp đồng được công chứng đã hoàn tất thủ tục, bên ông S đã đứng tên theo chính lý của cơ quan đất đai. Ông S cho rằng nhằm lẫn là vô lý. Vì trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ghi rất đầy đủ thửa đất, tờ bản đồ và diện tích. Thửa đất ông S chuyển nhượng là thửa 72 diện tích 615m<sup>2</sup> loại đất thổ trong khi thửa 23 diện tích 1.405m<sup>2</sup> loại đất lúa. Đề nghị bác kháng cáo của ông S, chấp nhận kháng cáo của ông C. Bác yêu cầu khởi kiện của ông S.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L phát biểu:

Cấp phúc thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa ra xét xử. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các bên đương sự thực hiện đúng quyền nghĩa vụ của mình. Do các đương sự yêu cầu đo vẽ nhiều lần nên thời gian đưa ra xét xử có kéo dài.

Về kháng nghị và kháng cáo đúng quy định.

Về nội dung kháng nghị và yêu cầu kháng cáo: Trong đơn khởi kiện, ông S không yêu cầu liên đới, quá trình giải quyết lại yêu cầu. Cấp sơ thẩm không thực hiện thông báo thụ lý bổ sung nhưng lại đưa bà Ng tham gia tố tụng và chấp nhận yêu cầu buộc liên đới là chưa đúng tố tụng. Về số tiền trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, án sơ thẩm buộc ông C trả cho ông S 273.000.000đ chỉ căn cứ vào số tiền ghi trong hợp đồng là chưa đủ cơ sở vững chắc. Việc buộc ông C trả tiền cho ông S và giao quyền sử dụng đất cho ông C kê khai đăng ký nhưng không giải quyết quan hệ giữa bà Nh và ông C trong cùng vụ án là không đảm bảo quyền lợi và nghĩa vụ của các đương sự. Với những thiếu sót như trên đề nghị chấp nhận kháng nghị, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Kháng nghị và kháng cáo hợp lệ, vụ án được xem xét lại theo thủ tục phúc thẩm. Đương sự vắng mặt có đơn xin vắng mặt hoặc có yêu cầu giải quyết vắng mặt căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 Tòa án vẫn xét xử phúc thẩm.

[2] Phạm vi xét xử phúc thẩm, ông S kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu tính lãi suất trên số tiền buộc ông C hoàn trả theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Viện kiểm sát nhân dân L kháng nghị hủy án

do vi phạm về tố tụng và thu thập chứng cứ chưa đầy đủ. Ông C không đồng ý trả số tiền theo hợp đồng chuyển nhượng đất. Căn cứ phạm vi xét xử phúc thẩm quy định tại Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung vụ án.

[3] Về kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L và kháng cáo của nguyên đơn ông Trang Văn S và bị đơn ông Nguyễn Văn C:

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 19/10/2015 giữa ông Trang Văn Sanh và bà Nguyễn Thị Nhân thấy:

Bà Nh là người đứng tên quyền sử dụng sử dụng thửa đất số 72, tờ bản đồ số 06, diện tích 516m<sup>2</sup>, loại đất ONT. Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 19/10/2015 thì bà Nguyễn Thị Nhân là người chuyển nhượng cho ông Trang Văn S. Nhưng cả bà Nh và ông S đều trình bày là không biết nhau. Bà Nh chỉ chuyển nhượng đất cho ông C và nhận tiền từ ông C, không nhận tiền từ ông Sanh. Ông S trình bày ông không biết bà Nh và không giao tiền cho bà Nh mà giao cho ông C. Lời trình bày của bà Nh, ông S phù hợp với lời ông C cho rằng ông là người đứng ra thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nh thay ông Sanh và thừa nhận chính ông giao nhận tiền với bà Nh. Những người làm môi giới như ông Nguyễn Văn Gi, ông Đặng Văn Th và ông Võ Thành L đều thống nhất khai rằng ông C là người nhận chuyển nhượng thửa đất 72 của bà Nh. Từ lời trình bày của các bên đương sự và các chứng cứ do các bên cung cấp có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 19/10/2015 của Văn phòng công chứng CG, về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 72, tờ bản đồ số 06, diện tích 516m<sup>2</sup>, loại đất ONT, giữa bà Nh và ông S là hợp đồng nhằm hợp thức hóa việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nhân và ông C. Án sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và bà Nh là hợp đồng giả tạo che dấu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “miệng” giữa bà Nh và ông C là không chính xác. Thực chất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và bà Nh là hợp đồng nhằm hợp thức hóa hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nhân và ông C. Xét về chủ thể trong giao dịch chuyển nhượng, đối tượng chuyển nhượng và hình thức hợp đồng đều tuân thủ theo quy định của pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên được công chứng chứng thực hợp pháp, sau đó cơ quan có thẩm quyền đã chỉnh lý biến động đất từ bà Nh sang cho ông S. Căn cứ quy định của điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và bà Nh đã hoàn tất như phát biểu của Luật sư. Tuy nhiên, ông S cho rằng thửa đất 72 có vị trí không đúng như khi ông C giới thiệu cho ông. Khi ông C chỉ thửa đất 72 nằm dọc theo đường lớn (Miếu Chà Là) nên ông mới đồng ý nhận chuyển nhượng nhưng khi nhận đất ông mới phát hiện thửa đất

72 nằm ở bên trong, ông S yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bị lừa dối. Ông C thừa nhận ông chỉ thừa đất cho ông S đúng vị trí ông Th chỉ cho ông, tức vị trí ở thửa 23 thuộc quyền sử dụng đất của ông M hiện tại. Thực tế bà Nh chỉ có quyền sử dụng thửa đất 72 nên căn cứ vào lời trình bày của ông Gi, ông Th, ông L và vị trí thửa đất 72 của bà Nh xác định ông Sanh nhầm lẫn là có cơ sở. Án sơ thẩm vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và bà Nh và giữa ông C và ông S là có căn cứ nhưng giải quyết hậu quả chưa đảm bảo quyền và lợi ích của các bên. Bởi:

Thứ nhất, thửa đất số 72, tờ bản đồ số 6 diện tích 516m<sup>2</sup> có nguồn gốc là của bà Nh. Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông C và bà Nh chưa hoàn tất về thủ tục, chưa giao nhận đất. Khi phát sinh tranh chấp bà Nh đồng ý trả lại 70.000.000đ đã thực nhận; ông C không thừa nhận có nhận chuyển nhượng thửa đất 72 của bà Nhân. Ông C chỉ đồng ý nhận thửa đất 72 khi chỉ khi buộc ông trả ông S 74.500.000đ. Vậy ý chí của các bên đương sự có đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng hay không? Vấn đề này cần được xem xét giải quyết trước khi giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và bà Nh. Tại phiên tòa ông C kiên quyết không nhận thửa đất 72 và buộc ông trả cho ông S 273.000.000đ. Mặt khác, diện tích đất thực tế của thửa số 72, tờ bản đồ số 6 chỉ có 229m<sup>2</sup> đất thổ so với diện tích trong giấy là 516m<sup>2</sup> nhưng cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết trong cùng một vụ án lại tách ra giải quyết bằng vụ án khác là không giải quyết triệt để vụ án. Việc cấp sơ thẩm cho ông C kê khai đăng ký quyền sử dụng đất vô hình chung đã công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và bà Nh là không đảm bảo quyền lợi của các đương sự.

Thứ hai, về giá trị thực của hợp đồng chuyển nhượng giữa ông S và ông C. Ông S cho rằng ông C nhận nhiều lần tổng số tiền 273.000.000đ và 6.825.000đ tiền thuế. Ông C chỉ thừa nhận có nhận 74.500.000đ. Án sơ thẩm căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xác định số tiền 273.000.000đ là chưa đủ cơ sở. Bởi theo Điều 2 hợp đồng ghi giá chuyển nhượng 273.000.000đ, thanh toán bằng tiền mặt; một lần sau khi ký hợp đồng xong; việc thanh toán do hai bên tự thực hiện. Ông S thừa nhận khi giao tiền không lập biên nhận, không người chứng kiến nên cũng cần xem lại số tiền này. Tại Công văn số 1392 ngày 05/9/2016 của Công an huyện Cần Giuộc cũng đã trả lời không có cơ sở ông C lừa đảo ông S lấy số tiền 273.000.000đ.

Thứ ba, dù yêu cầu tính lãi của ông S là không có căn cứ pháp luật nhưng khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu cần áp dụng hướng dẫn của Nghị Quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao giải quyết hậu quả mới đảm bảo quyền lợi của các bên. Tương tự như vậy, khi giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nh và ông C.

Ngoài ra, thủ tục tố tụng về trách nhiệm liên đới của cấp sơ thẩm cũng cần thực hiện cho đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[4] Từ những thiếu sót trên của cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm không thể khắc phục và cũng để đảm bảo xét xử sơ thẩm và phúc thẩm, cần chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L, kháng cáo của ông S và ông C. Hủy bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ về giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[5] Về chi phí thẩm định cấp phúc thẩm: 4.000.000đ, ông C đã nộp và những chi phí tố tụng khác sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết lại.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm, do kháng cáo được chấp nhận, theo Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đương sự không phải chịu tiền án phí, hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng Khoản 3 Điều 308; Điều 310, Điều 293 và Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc C.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trang Văn S.

Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Toà án nhân dân huyện C về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông Trang Văn S và ông Nguyễn Văn C. Giao toàn bộ hồ sơ về giải quyết lại theo thủ tục chung.

Án phí dân sự phúc thẩm đương sự không phải chịu.

Hoàn trả ông Trang Văn S 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005515 ngày 05/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

Hoàn trả ông Nguyễn Ngọc C 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005548 ngày 10/10/2017 của Chi cục thi hành án huyện C.

Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay sau khi tuyên án.

#### **Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Cần Giuộc;
- Chi cục THADS huyện Cần Giuộc;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, án văn.

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

**Trần Văn Quán**



