

Bản án số: 205/2023/DS-PT

Ngày: 21-11-2023

“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 VĨNH LONG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Trường Thọ

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Dũng

Bà Sơn Nữ Phà Ca

**- Thư ký phiên tòa:** Bà H T Thảo – Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân tỉnh  
Vĩnh Long.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long:** Bà Đoàn Thị K Tuyền -  
Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 11 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét  
xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 243/2023/TLPT-DS ngày  
30/10/2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 83/2023/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2023 của  
Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 244/2023/QĐ-PT ngày  
03 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Phan Hoàng K, sinh năm 1996; địa chỉ: ấp Phú Long A, xã  
Phú Q, huyện Long H, tỉnh Vĩnh L.

Đại diện theo ủy quyền của chị K: Anh Phạm Hoài Duy Tân, sinh năm 1985;  
địa chỉ: Số 39/5, khóm 5, thị trấn Long Hồ, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long. (có  
mặt).

Bị đơn: Anh Đỗ Hoàn TH, sinh năm 1988; địa chỉ: ấp Phước Yên A, xã Phú  
Q, huyện Long H, Vĩnh L (có mặt).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phan Tấn T, sinh năm 1963. Địa chỉ: ấp Phú Long A, xã Phú Q, huyện  
Long H, tỉnh Vĩnh L (có mặt).

2. Chị Nguyễn Thị Thúy H, sinh năm 1992. Địa chỉ: ấp Phước Yên A, xã Phú

Q, huyện Long H, Vĩnh L (có đơn xin vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị H và anh TH: Luật sư Hà Văn Vĩnh; địa chỉ: Số 51/11, đường Phạm Thái Bường, phường 4, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn chị Phan Hoàng K trình bày:*

Ngày 04/3/2022, chị K nhận chuyển nhượng quyền sử dụng (QSD) đất thửa 418, tờ bản đồ số 8, diện tích 121.3m<sup>2</sup>, tọa lạc: xã Phú Q, huyện Long H, tỉnh Vĩnh L do Đỗ Hoàn TH đứng tên QSD đất với giá 2.100.000.000đ; hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được Ủy ban nhân dân xã Phú Q với chứng thực ngày 04/3/2022, chị K đã giao đủ số tiền cho anh TH nhưng ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 245.000.000đ.

Ban đầu anh TH chỉ ranh không có phần công ngay trên hành lang phía trước thửa đất, nhưng sau khi ký xong hợp đồng thì chị K phát hiện anh TH đã chỉ sai lệch vị trí thửa đất qua thửa đất của người khác. Sau đó nhiều lần thương lượng giảm giá hoặc trả lại tiền nhưng anh TH không có TH chí nên phía nguyên đơn yêu cầu Công an huyện Long Hồ giải quyết.

Ngày 26/11/2022, cha chị K là T thay mặt chị đến giải quyết và được lập Biên bản chứng kiến tự thỏa thuận với nội dung phía chị K trả lại anh TH thửa đất 418, anh TH trả lại chị K 2.100.000.000 đồng và 125.000.000 đồng tiền lãi làm 2 lần, lần 1 là trả 50% sau 15 ngày kể từ ngày lập thỏa thuận 26/11/2022; 50% còn lại đến ngày 30/3/2022 sẽ trả đủ cùng lãi suất 0,9% /tháng nhưng đến nay TH vẫn không trả tiền nên chị Phan Hoàng K khởi kiện yêu cầu: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 04/3/2022; buộc Đỗ Hoàn TH và chị Nguyễn Thị Thúy H trả chị K 2.225.000.000đ nêu trên theo Biên bản chứng kiến tự thỏa thuận được Công an huyện Long Hồ lập ngày 26/11/2022 đồng thời tính lãi suất 0,9% từ ngày 27/11/2022 đến ngày 27/01/2023 = 37.800.000đồng và tính lãi tiếp đến ngày xét xử sơ thẩm.

*Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn anh Đỗ Hoàn TH trình bày:* Anh chuyển nhượng thửa đất 418 cho chị K bằng 2.050.000.000đ, lập hợp đồng chuyển nhượng tại UBND xã Phú Q với anh TH đã nhận đủ tiền. Do canh nền nên mới chỉ vị trí nền cho bên nhận chuyển nhượng bị lệch so với vị trí trên bản đồ địa chính. Sau khi xảy ra sự việc hai bên có thỏa thuận tại Công an huyện Long Hồ ngày 26/11/2022 trả lại cho chị K số tiền 2.225.000.000đ (bao gồm lãi suất) nhưng hiện nay không còn khả năng tài chính nên không thực hiện được nên anh TH yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất trên.

Chị Nguyễn Thị Thúy H (vợ anh TH) trình bày: Chị không có yêu cầu độc lập cũng không đồng ý trách nhiệm liên đới trong vụ án này vì thửa đất 418 là của riêng anh TH.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2023/DS-ST ngày 7 tháng 8 năm 2023 của*

*Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:*

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Phan Hoàng K:

Tuyên bố: Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã Phú Quới chứng thực ngày 04/3/2022 giữa chị Phan Hoàng K và anh Đỗ Hoàn TH. Buộc anh TH và chị H trách nhiệm liên đới trả chị K 2.195.000.000đ. Buộc chị K trả lại anh TH Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 418 sau khi anh TH và chị H trả xong tiền cho chị K.

Không chấp yêu cầu của chị Phan Hoàng K yêu cầu anh Đỗ Hoàn TH và chị Nguyễn Thị Thuý H trả số tiền lãi 37.800.000đ.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 29/8/2023 nguyên đơn anh Đỗ Hoàn TH kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 418 trên.

Chị Nguyễn Thị Thuý H kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không buộc chị liên đới trách nhiệm trả tiền cho chị K.

Tại quyết định kháng nghị phúc thẩm số 302/QĐ-VKS-DS ngày 22/8/2023 của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân huyện Long Hồ đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không buộc trách nhiệm liên đới đối với chị H; không tuyên nội dung buộc chị K trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi anh TH hoàn thành nghĩa vụ T toán; Trường hợp huỷ hoặc vô hiệu hợp đồng thì không tính lãi và phải xét lỗi bồi thường hợp đồng.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Nguyên đơn thay đổi 1 phần yêu cầu khởi kiện về lãi, chỉ tính  $195.000.000\text{đ}/2 = 97.500.000\text{đ} + \text{số tiền chuyển nhượng } 2.070.000.000\text{đ} = 2.167.500.000\text{đ}.$

Bị đơn xác định: Do lo sợ bị truy cứu trách nhiệm nên đã ký xác lập biên bản tự thỏa thuận ngày 26/11/2022 tại công an huyện Long Hồ cho xong sự việc; nhưng sau đó không còn khả năng tài chính để T toán vì số tiền chuyển nhượng đất đã trả cho các khoản nợ đầu tư kinh doanh và sinh hoạt gia đình.

**Luật sư bảo vệ cho anh TH và chị H đề nghị chấp nhận kháng cáo.**

**Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:**

Người tham gia tố tụng và tiến hành tố tụng tuân thủ quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm.

**Về nội dung:**

Rút 1 phần kháng nghị đối với nội dung buộc chị H liên đới trả tiền chuyển nhượng và đề nghị đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung đã rút.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị Thuý H; sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận kháng cáo của anh

**Đỗ Hoàn TH.**

**Giải quyết án phí, chi phí tố tụng theo hướng sửa bản án sơ thẩm.**

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### **[1] Về tố tụng:**

Đơn kháng cáo của anh Đỗ Hoàn TH còn trong hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đương sự có đơn đề nghị vắng mặt hoặc đã ủy quyền tham gia tố tụng theo quy định tại Điều 228 và 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đại diện Viện kiểm sát rút 1 phần kháng nghị nêu trên nên đình chỉ xét xử phúc thẩm nội dung đã rút theo quy định tại Điều 284 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn thay đổi 1 phần yêu cầu khởi kiện nêu trên thấp hơn phạm vi khởi kiện ban đầu theo quy định tại Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự.

#### **[2] Về nội dung:**

[2.1] Xét đơn kháng cáo của anh Đỗ Hoàn TH và chị Nguyễn Thị Thuý H không có cơ sở chấp nhận như sau:

Tại biên bản hoà giải ngày 17/3/2023 của toà án cấp sơ thẩm anh TH thừa nhận “*chỉ vị trí nền cho bên nhận chuyển nhượng bị lệch so với vị trí bản đồ địa chính*”; đối chiếu biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/4/2023 của Toà án cấp sơ thẩm thì vị trí đất anh TH chỉ lệch không có phần công (hố ga) nên chị K không thấy vị trí bất lợi của thửa đất số 418 nên mới giao kết hợp đồng trong khi anh TH là bên chuyển nhượng có nghĩa cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp theo quy định tại khoản 1 điều 39 Luật kinh doanh bất động sản.

Mặt khác, cũng tại biên bản hoà giải ngày 17/3/2023 và tại phiên toà các bên thừa nhận xác lập văn bản tự thoả thuận với nội dung: Anh TH nhận lại thửa đất đã chuyển nhượng và trả lại số tiền nhận chuyển nhượng 2.100.000.000đ cùng với số lãi 125.000.000đ (Thực chất là khoản thiệt hại khi chị K phải đóng lãi vay ngân hàng để chuyển nhượng đất của anh TH) hạn chót vào ngày 30/3/2023; đây là giao dịch dân sự mới phát sinh hiệu lực từ thời điểm giao kết làm chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 418 theo quy định tại Điều 116, 117 và 119 của Bộ luật dân sự nên không phải tuyên vô hiệu hay huỷ hợp đồng chuyển nhượng; sau đó anh TH đã vi phạm nghĩa vụ thực hiện giao dịch dân sự mới nên chị K khởi kiện là có căn cứ quy định tại Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 274, 275 và 280 của Bộ luật dân sự.

Thửa đất số 418 tạo lập trong thời kỳ hôn nhân hợp pháp giữa anh TH và chị H, không có văn bản hợp pháp nào phân định tài sản riêng giữa anh TH và chị H; hơn nữa tại phiên toà phúc thẩm anh TH xác định số tiền nhận chuyển nhượng đất từ chị K được sử dụng chung trong gia đình nên chị H có trách nhiệm liên đới trả lại tiền cho chị K theo quy định tại điều 27, 29, 33 của Luật hôn nhân và gia đình, Điều 288 của Bộ luật dân sự.

[2.2]. Về phần án sơ thẩm tuyên buộc chị K trả anh TH giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng, tuy nhiên lại đặt ra điều kiện giao trả *sau khi anh TH và chị H T toán xong tiền cho chị K* là không đúng quy định tại Điều 427 của Bộ luật dân sự nên sửa lại phần này theo kháng nghị của Viện kiểm sát.

[2.3]. Do có thay đổi yêu cầu khởi kiện nên sửa một phần án phí dân sự sơ thẩm; Anh TH, chị H mỗi người còn phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 147, 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; điều 26, 29 của nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[2.4]. Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Các nội dung khác của kháng nghị và đề nghị của vị luật sư không đồng quan điểm với hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

*Bởi các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Đình chỉ xét xử phúc thẩm phần nội dung quyết định kháng nghị đã rút về việc không buộc trách nhiệm liên đới của Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thuý H cùng bị đơn anh Đỗ Hoàn TH thanh toán tiền lại cho chị Phan Hoàng K.

Không chấp nhận kháng cáo của anh Đỗ Hoàn TH chị Nguyễn Thị Thuý H.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

Sửa một phần bản án sơ thẩm số 83/2023/DS-ST ngày 07/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

Áp dụng các Điều 147, 148, 150, 157 của Bộ luật tố tụng dân sự; 116, 117 và 119, 274, 275, 280, 288 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 điều 39 Luật kinh doanh bất động sản; Điều 27, 33, 37 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 3, 100, 166, 167, 168, 188 và 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 27 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Phan Hoàng K.

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã Phú Quới chứng thực ngày 04/3/2022 đối với thửa đất số 418 tờ bản đồ số 8 diện tích 121.3m<sup>2</sup> tọa lạc xã Phú Q, huyện Long H, tỉnh Vĩnh L giao kết giữa chị Phan Hoàng K và anh Đỗ Hoàn TH đã chấm dứt.

Buộc anh Đỗ Hoàn TH và chị Nguyễn Thị Thuý H phải có trách nhiệm liên đới trả chị Phan Hoàng K 2.132.500.000đ (*Hai tỷ một trăm ba mươi hai triệu năm*

trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành nếu những người phải thi hành án chưa thi hành số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả theo khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2. Buộc chị Phan Hoàng K trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản trên đất Số ĐĐ 815303 được Sở tài nguyên & môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 30/11/2021 cho anh Đỗ Hoàn TH.

3. Về án phí dân sự:

Anh Đỗ Hoàn TH và chị Nguyễn Thị Thuý H có nghĩa vụ liên đới nộp 75.112.500đ (*Bảy mươi lăm triệu một trăm mười hai ngàn năm trăm đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Đỗ Hoàn TH và chị Nguyễn Thị Thuý H mỗi người phải nộp 300.000 đ (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0005262 ngày 21/8/2023 và 0005276 ngày 29/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long; anh TH và chị H đã nộp đủ.

4. Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải chịu thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, được quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án.

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân Cấp cao;
- Viện kiểm sát ND tỉnh Vĩnh Long;
- Tòa án ND huyện Long Hồ;
- Chi cục thi hành án DS huyện Long Hồ;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Phạm Trường Thọ**