

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 322/2022/DS-PT

Ngày 19 – 12 – 2022

V/v Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng  
đất, đòi quyền sử dụng đất.

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Ánh Phương

*Các Thẩm phán:* Bà Đỗ Thị Minh Nguyệt

Bà Lâm Ngọc Tuyền

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thu Hà - Thư ký Tòa án.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:**  
Bà Hà Ngọc Thư Trúc - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 12 năm 2022, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 276/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 10 năm 2022 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 156/2022/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 319/2022/QĐ-PT ngày 02 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn H (tên thường gọi: H Quay), sinh năm 1965;

Địa chỉ: ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1965; Là đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 31/12/2020 – Có mặt).

Địa chỉ: ấp A, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. *Bị đơn:* Anh Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Ấp M<sub>1</sub>, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1969; Là đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 15/3/2021).

Địa chỉ: ấp H, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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

3.1. Anh Nguyễn Hoàng NA (tên thường gọi: M), sinh năm 1981;

Địa chỉ: Ấp M<sub>1</sub>, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

*Người đại diện hợp pháp của anh NA:* Ông Phạm Ngọc D, sinh năm 1972; Là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 16/12/2022 - Có mặt).

Địa chỉ: 048C, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3.2. Bà Nguyễn Thị Út E, sinh năm 1973 (Vắng mặt);

Địa chỉ: ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.3. Chị Võ Thị Â, sinh năm 1982 (Vắng mặt);

Địa chỉ: ấp M<sub>1</sub>, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.4. Chị Lê Thị Tuyết Ng, sinh năm 1988.

Địa chỉ: ấp M<sub>1</sub>, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

*Người đại diện hợp pháp của chị Ng:* Anh Nguyễn Hoàng NA, sinh năm 1981; Là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 28/5/2021 – Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp M<sub>1</sub>, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.5. Bà Lê Thị T, sinh năm 1972.

Địa chỉ: số 133/9 L, phường B, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

*Người đại diện hợp pháp của bà T:* Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1976; Là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 22/3/2022 - Có mặt).

Địa chỉ: số 42/25/16 N, phường M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3.6. Chị Nguyễn Ngọc Đ, sinh năm 1994 (vắng mặt);

3.7. Anh Nguyễn Quốc Th, sinh năm 1997 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

*4. Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hoàng NA và bà Lê Thị T.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo án sơ thẩm,*

*Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và đại diện ủy quyền cùng thống nhất trình bày:*

Ngày 11/11/2019, ông H có ký với anh A giấy tay sang nhượng thửa đất

809, diện tích 630m<sup>2</sup> tại ấp M, xã T với giá là 350.000.000 đồng. Anh A đưa cho ông H 10.000.000 đồng, cam kết sau khi công chứng sang tên qua bộ xong sẽ trả hết số tiền còn lại. Ngày 11/11/2019, ông H và anh A đến Ủy ban nhân dân (UBND) xã T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng quy định. Ông H đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh A sang tên. Tuy nhiên từ ngày sang tên xong đến nay anh A vẫn chưa trả số tiền 340.000.000 đồng còn lại mà đem giấy đất của ông đi chuyển nhượng lại cho anh Nguyễn Hoàng NA. Hiện tại ông H vẫn đang quản lý sử dụng phần đất trên, chưa giao cho ai. Ông H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với anh A. Anh A phải chuyển quyền sang tên thửa đất 809, tờ bản đồ 15, diện tích 630m<sup>2</sup>, tại ấp M<sub>1</sub>, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho ông. Ông sẽ trả lại anh A 10.000.000 đồng. Đối với yêu cầu độc lập của bà T thì ông H và gia đình không đồng ý.

*Bị đơn anh Nguyễn Hoàng A và đại diện ủy quyền cùng thống nhất trình bày:* Ông H có chuyển nhượng cho anh thửa đất 809, tờ bản đồ 15, diện tích 633,6m<sup>2</sup>. Anh cùng ông H và bà Út E có đến UBND xã T chứng thực hợp đồng, giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng, ông có đưa ông H 10.000.000 đồng và hứa sau 30 ngày được cấp quyền sử dụng đất thì ông sẽ trả ông H 340.000.000 đồng. Sau khi anh được cấp quyền sử dụng đất thì vợ anh bị bệnh, con ông H cũng bị bệnh, anh NA đề nghị ông chuyển quyền sử dụng đất thửa 809 cho anh NA, anh NA sẽ thế chấp quyền sử dụng đất này cho ngân hàng lấy tiền trả cho ông H. Sau khi sang tên, anh NA hứa trả tiền cho ông H nhưng không thực hiện. Hiện ông H vẫn là người trực tiếp quản lý đất chưa bàn giao cho anh để anh giao cho anh NA. Anh đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H. Anh yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 365, ngày 16/12/2019 giữa anh với anh NA đối với thửa đất 809, tờ bản đồ 15, diện tích 633,6m<sup>2</sup> do anh NA vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Số tiền 210.000.000 đồng trình bày trong biên bản hòa giải ngày 25/11/2020 tại UBND xã T là tiền vay của anh NA trả cho anh trong một vụ việc khác (do anh không rõ nên đã khai là nhận 210.000.000 đồng của NA trả tiền bán đất, ngày hòa giải do các bên cự cãi với nhau nên không nghe rõ).

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hoàng NA trình bày:* Anh nhận chuyển nhượng đất của anh Nguyễn Hoàng A, có chứng thực và được sang tên quyền sử dụng đất. Anh đã giao 430.000.000 đồng tiền mua đất cho anh A xong trong ngày ký hợp đồng, giao tiền tại nhà anh A. Đất này anh đã cầm cố Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị T. Khi ký hợp đồng, giao tiền xong thì anh A có hứa bàn giao đất nhưng không làm, anh đã yêu cầu anh A giao đất nhiều lần nhưng anh A không thực hiện. Đất này hiện nay do ông H đang quản lý sử dụng chưa bàn giao cho anh. Anh yêu cầu anh A giao đất cho anh để anh bàn giao lại cho bà T.

Tại phiên tòa sơ thẩm, anh NA trình bày thửa đất 809, tờ bản đồ 15, diện tích 633,6m<sup>2</sup> đang tranh chấp anh đã chuyển nhượng cho bà Lê Thị T với giá 500.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng ký kết giá để là 350.000.000 đồng.

Anh không đồng ý yêu cầu của ông A về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng đất với ông.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T trình bày:* Ngày 28/02/2020, bà nhận chuyển nhượng thửa đất 809, tờ bản đồ 15, diện tích 633,6m<sup>2</sup> nêu trên từ anh Nguyễn Hoàng NA được Văn phòng công chứng Cửu Long công chứng hợp đồng. Ngày 14/8/2020, bà T được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc tranh chấp giữa ông H, anh A, anh NA, bà không có ý kiến. Khi bà T nhận chuyển nhượng đất là đất trống, chưa xây nhà, chỉ trồng cây do anh NA sử dụng, bà T có lên coi đất. Nay bà T yêu cầu ông H tháo dỡ di dời nhà cửa, đồ đạc ra khỏi thửa đất 809, tờ bản đồ 15, diện tích 633,6 m<sup>2</sup> tại ấp M, xã T ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Út E trình bày:* Ngày 17/11/2019, ông H chồng bà có ký sang nhượng thửa đất 809, diện tích 630m<sup>2</sup> tại ấp M, xã T cho anh A với giá là 350.000.000 đồng. Anh A đưa cho ông H 10.000.000 đồng, cam kết sau khi công chứng sang tên qua bộ xong sẽ trả hết số tiền còn lại. Tuy nhiên từ ngày sang tên xong đến nay anh A vẫn chưa trả số tiền 340.000.000 đồng còn lại mà đem giấy đất của ông H đi chuyển nhượng lại cho anh Nguyễn Hoàng NA. Hiện tại gia đình bà vẫn đang quản lý sử dụng phần đất trên, chưa giao cho ai. Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Ngọc Đ, Nguyễn Quốc Th trình bày:* Thống nhất với lời trình bày của bà Nguyễn Thị Út E. Anh chỉ đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H và không có ý kiến khác.

Bản án dân sự sơ thẩm số 156/2022/DS-ST ngày 30/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, đã áp dụng Điều 147, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 274, 407, 422, 423, 424, 500, 502 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết 326/ NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

#### **Xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H.

Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/2019 giữa ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Út E với anh Nguyễn Hoàng A đối với thửa đất số 809, tờ bản đồ số 15, diện tích 633,6m<sup>2</sup>, tại ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Ghi nhận ông Nguyễn Văn H trả lại anh Nguyễn Hoàng A số tiền 10.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn H được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 809, tờ bản đồ số 15, diện tích 633,6m<sup>2</sup>, tại ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. (Hiện đất do bà Lê Thị T, sinh năm 1972, CMND số 311605600, địa chỉ thường trú số 133/9 đường L, phường B, thành phố M, tỉnh Tiền Giang đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà

ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành CX 056937, số vào sổ cấp GCN: CS 05928).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của anh Nguyễn Hoàng A.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/12/2019 giữa anh Nguyễn Hoàng A, chị Võ Thị Á với anh Nguyễn Hoàng NA đối với thửa đất số 809, tờ bản đồ số 15, diện tích 633,6m<sup>2</sup>, tại ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu.

3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/02/2020 giữa anh Nguyễn Hoàng NA, chị Lê Thị Tuyết Ng với bà Lê Thị T đối với thửa đất số 809, tờ bản đồ số 15, diện tích 633,6m<sup>2</sup>, tại ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị T yêu cầu ông Nguyễn Văn H tháo dỡ di dời nhà cửa, đồ đạc ra khỏi thửa đất số 809, tờ bản đồ số 15, diện tích 633,6m<sup>2</sup>, tại ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07/9/2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hoàng NA và bà Lê Thị T có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm số 156/2022/DS-ST ngày 30/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết những vấn đề sau:

Anh Nguyễn Hoàng NA yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu khởi kiện của bị đơn. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Lê Thị T vì anh đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp cho bà T.

Bà Lê Thị T yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu khởi kiện của bị đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lê Thị T giữ nguyên yêu cầu độc lập. Anh Nguyễn Hoàng NA và bà Lê Thị T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết yêu cầu kháng cáo: Tại Biên bản hòa giải của xã T, ông H thừa nhận, ông đồng ý cho anh A chuyển nhượng đất cho anh NA để lấy tiền trả cho ông nên không có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất giữa anh A và anh NA là vô hiệu. Việc ông H và anh A thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/2019 làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người thứ ba ngay tình là anh NA. Việc anh A và anh NA chưa trả đủ tiền chuyển nhượng đất theo hợp đồng chỉ vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên cần buộc bên vi phạm phải tiếp tục thực hiện. Đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh NA và bà T, anh NA thừa nhận cầm cố đất cho bà T nhưng làm hợp đồng chuyển nhượng. Tuy vậy, các bên không tranh chấp nên không xem xét. Anh NA đồng ý tiếp tục chuyển nhượng đất theo hợp đồng đã ký với bà T nên ghi nhận. Đối với căn nhà do ông H xây cất trên đất tranh chấp là có lỗi, bà T cũng không ngăn cản nên cần chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà T, buộc ông H, bà Út E giao thửa đất 809 cho bà T, bà T có nghĩa vụ trả giá trị công trình trên đất cho vợ chồng ông H. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của anh NA, chấp nhận một phần kháng cáo của bà T, sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu của bị đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang, Hội đồng xét xử nhận định.

#### **[1] Về tố tụng:**

Xét đơn kháng cáo và biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Hoàng NA, Lê Thị T nộp còn trong thời hạn và hợp lệ, đúng với quy định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Về quan hệ pháp luật phát sinh tranh chấp yêu cầu giải quyết: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi quyền sử dụng đất”, là chính xác với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Các tranh chấp được Bộ luật dân sự điều chỉnh và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Khoản 2, Khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Các đương sự gồm: Nguyễn Thị Út E, Võ Thị Â, đại diện hợp pháp của chị Lê Thị Tuyết Ng, Nguyễn Ngọc Đ, Nguyễn Quốc Th vắng mặt lần thứ hai dù được triệu tập hợp lệ nên căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện hợp pháp của nguyên đơn cũng như ông Nguyễn Thanh S thừa nhận, ông Nguyễn Thanh S là người trực tiếp tham gia giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/02/2020 với vợ chồng anh Nguyễn Hoàng NA, chị Lê Thị Tuyết Ng, đối với thửa đất số 809, tờ bản đồ 15, diện tích 633,6m<sup>2</sup>, tại ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Bà T chỉ ký tên trên hợp đồng mà không trực tiếp thỏa thuận với người chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như

vậy, việc giải quyết vụ án có liên quan trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Thanh S nên việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông S tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của ông, là có vi phạm về tố tụng. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông S đồng ý tham gia tố tụng tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, các đương sự khác trong vụ án đồng ý nên vi phạm trên được Tòa án cấp phúc thẩm khắc phục.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của anh Nguyễn Hoàng NA và bà Lê Thị T.

Hội đồng xét xử nhận thấy, các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2019, giữa ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Út E và anh Nguyễn Hoàng A; giữa anh Nguyễn Hoàng A, chị Võ Thị Á với anh Nguyễn Hoàng NA ngày 16/12/2019, cùng đối với thửa đất 809, diện tích 633,6m<sup>2</sup>, tại ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang đều tuân thủ đầy đủ các quy định về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng, bên nhận chuyển nhượng chỉ vi phạm về nghĩa vụ thanh toán. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H thừa nhận, ông H thông cảm cho anh A nên anh A chưa trả đủ tiền nhưng vẫn hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đại diện hợp pháp của ông H xác định, do chỗ quen biết nên ông H cho anh A nợ lại tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong một năm (bút lục 229-233). Tại phiên tòa phúc thẩm, ông C cho rằng, ông H đồng ý cho anh A chuyển nhượng thửa đất 809 cho anh NA để lấy tiền trả nợ cho ông H và ông H đã giao đất cho anh A sử dụng. Lời trình bày này phù hợp với thừa nhận của ông H tại phiên tòa sơ thẩm ngày 28/8/2022. Theo đó, ông H xác định cuối năm 2019, ông biết anh A bán đất cho anh NA do anh NA có nói cho ông biết chuyện này; Anh A hứa đòi tiền bán đất của anh NA trả cho ông nhưng anh A không thực hiện nên ông mới khởi kiện;

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 423 Bộ luật dân sự, một trong các căn cứ các bên có quyền hủy hợp đồng là bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng. Tuy nhiên, căn cứ vào sự thừa nhận của ông H cho thấy, việc anh A kéo dài thời gian trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 809 và chuyển nhượng thửa đất nói trên cho anh NA là có sự đồng ý của ông nên không thể xem đó là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng theo quy định tại điều luật nêu trên. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện hợp pháp của ông H thừa nhận, ông H đã giao thửa đất số 809 cho anh A sử dụng (anh A đã dùng để chặt cây). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 809 giữa ông H, bà Út E với anh A là không có cơ sở.

Đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 809 giữa anh A, chị Á với anh NA ngày 16/12/2019: Như nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định do anh A chưa nhận thửa đất 809 nhưng vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này cho anh NA nên dẫn đến hợp đồng này vô hiệu là không có căn cứ theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự. Việc anh A đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/2019 làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người thứ ba ngay tình là anh NA, nên không thể chấp nhận.

Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2019, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh A về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/12/2019.

Về số tiền chuyển nhượng đất chưa thanh toán: Người nhận chuyển nhượng là anh A và anh NA chưa thực hiện xong nghĩa vụ của hợp đồng là thanh toán tiền chuyển nhượng nên cần buộc tiếp tục thực hiện nghĩa vụ và do chậm thực hiện nghĩa vụ, hai anh phải chịu tiền lãi theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự tính đến thời điểm xét xử phúc thẩm.

Quá trình giải quyết vụ án, ông H và anh A thống nhất, anh A mới trả tiền chuyển nhượng 10.000.000 đồng nên cần buộc anh trả tiếp số tiền 340.000.000 đồng và lãi suất chậm thanh toán tính từ 12/11/2020 (do hai bên thỏa thuận thanh toán trong thời gian 01 năm tính từ ngày giao số tiền 10.000.000 đồng vào ngày 11/11/2019) cho ông H và bà Út E. Tính đến thời điểm xét xử phúc thẩm, thời gian chậm thanh toán tiền chuyển nhượng đất của anh A là 25 tháng 07 ngày nên, tổng số tiền anh A có nghĩa vụ trả cho ông H, bà Út E là:

$$340.000.000 \text{ đồng} + (340.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\%/\text{tháng}) \times 25 \text{ tháng } 07 \text{ ngày} \\ = 411.208.467 \text{ đồng}.$$

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/12/2019 giữa anh Nguyễn Hoàng A, chị Võ Thị Á với anh Nguyễn Hoàng NA: Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 430.000.000 đồng nhưng có tranh chấp về số tiền đã trả. Anh NA cho rằng đã trả tiền xong nhưng không có chứng cứ chứng minh. Phía anh A thừa nhận tại biên bản hòa giải ngày 25/01/2020, anh NA đã trả được tiền chuyển nhượng đất là 210.000.000 đồng nhưng quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, anh A lại cho rằng đó là tiền vay nợ nhưng không có chứng cứ chứng minh, anh NA không thừa nhận. Anh A cho rằng anh NA thừa nhận chưa trả tiền cho bà Út E (vợ ông H) được anh ghi âm vào tháng 5/2020 và đã cung cấp cho Tòa án. Xét thấy, mặc dù anh NA thừa nhận đó là giọng nói của anh nhưng không thể hiện nội dung anh NA chưa trả tiền chuyển nhượng đất cho ông H. Như vậy, sự thừa nhận của anh A được xem là chứng cứ nên cần xác định số tiền chuyển nhượng đất anh NA đã trả cho anh A là 210.000.000 đồng. Do đó, cần buộc anh NA trả tiếp cho anh A, chị Á số tiền 220.000.000 đồng và lãi suất chậm thanh toán tính từ ngày 10/12/2019 (do thời hạn thanh toán các bên thỏa thuận theo hợp đồng là ngày 10/12/2019) đến thời điểm xét xử phúc thẩm, cụ thể:

$$220.000.000 \text{ đồng} + (220.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\%/\text{tháng}) \times 36 \text{ tháng } 09 \text{ ngày} \\ = 286.283.800 \text{ đồng}.$$

Từ phân tích trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 16/12/2019 giữa anh Nguyễn Hoàng A, chị Võ Thị Á với anh Nguyễn Hoàng NA có hiệu lực pháp luật nên anh NA có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 809. Do đó, anh NA có quyền chuyển nhượng thửa đất này cho bà T. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày



28/02/2020 giữa bà Lê Thị T với anh Nguyễn Hoàng NA, chị Lê Thị Tuyết Ng, đối với thửa đất số 809 là giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác. Tuy vậy, các bên không tranh chấp về giao dịch này. Tại phiên tòa phúc thẩm, anh NA thể hiện ý chí tiếp tục chuyển nhượng thửa đất 809 cho bà T nên cần ghi nhận. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/02/2020 vô hiệu và không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T là không phù hợp với quy định của pháp luật.

Trong quá trình vụ án đang được giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông H cất nhà trên thửa đất số 809 là có lỗi. Phía bà T đã nhận chuyển nhượng đất nhưng không kịp thời ngăn cản để ông H cất nhà trên đất cũng có lỗi một phần. Xét căn nhà trên đất diện tích 105,3m<sup>2</sup> có kết cấu móng cột bê tông cốt thép, vách tường, nền gạch ceramic, mái tole đỡ mái sắt và 02 mái che có kết cấu cột sắt, đỡ mái sắt nên bà T yêu cầu ông H tháo dỡ, di dời nhà sẽ làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản. Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự xác định ông S là người tham gia giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh NA. Ông S cho rằng, số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là của ông và bà T nhưng ông đồng ý giao thửa đất 809 và tài sản gắn liền với đất cho bà T nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Do đó, cần chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà T, buộc ông H, bà Út E giao cho bà T thửa đất số 809, tờ bản đồ số 15, diện tích 633,6m<sup>2</sup> tại ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang và toàn bộ công trình, cây trồng trên đất, gồm: 10 cây mít B2, 18 cây mít B1, 26 cây dừa B2. Bà T có nghĩa vụ trả cho ông H, bà E giá trị công trình trên đất tổng cộng là 428.800.000 đồng (theo Chứng thư thẩm định giá ngày 21/6/2022 của Công ty TNHH kiểm toán và tư vấn MKFVN). Bà T không phải trả giá trị cây trồng trên đất do khi nhận chuyển nhượng, các cây trồng này đã có trên thửa đất.

Về thời gian thực hiện: Đề tạo điều kiện cho ông H, bà Út E có thời gian di dời đến nơi ở mới, thời gian giao nhà đất cho bà T và bà T trả tiền cho vợ chồng ông H là 06 tháng khi án có hiệu lực pháp luật.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 156/2022/DS-ST ngày 30/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

[3] Ý kiến và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí: Do kháng cáo của anh NA và bà T được chấp nhận nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm. Về án phí dân sự sơ thẩm, các đương sự H, A, NA, T phải chịu án phí theo quy định tại Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309, Điều 313, khoản 1 Điều 148 và khoản 2 Điều 282, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 117, Điều 500, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 188 Luật đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Hoàng NA và chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị T.

Sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 156/2022/DS-ST ngày 30/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H về việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/2019 giữa ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Út E với anh Nguyễn Hoàng A đối với thửa đất số 809, tờ bản đồ số 15, diện tích 633,6m<sup>2</sup>, tại ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Buộc anh Nguyễn Hoàng A có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Út E số tiền 340.000.000 đồng và lãi suất chậm thanh toán, tổng cộng là 411.208.467 đồng (bốn trăm mười một triệu, hai trăm lẻ tám ngàn bốn trăm sáu mươi bảy đồng). Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Hoàng A về việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/12/2019, giữa anh Nguyễn Hoàng A, chị Võ Thị Á với anh Nguyễn Hoàng NA đối với thửa đất số 809, tờ bản đồ số 15, diện tích 633,6m<sup>2</sup>, tại ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Buộc anh Nguyễn Hoàng NA có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Hoàng A số tiền 220.000.000 đồng và lãi suất chậm thanh toán, tổng cộng là 286.283.800 đồng (hai trăm tám mươi sáu triệu, hai trăm tám mươi ba ngàn tám trăm đồng). Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Lê Thị T.

Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Út E có nghĩa vụ giao cho bà Lê Thị T thửa đất số 809, tờ bản đồ số 15, diện tích 633,6m<sup>2</sup>, tại ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang và toàn bộ tài sản gắn liền với đất là một căn nhà trên đất diện tích 105,3m<sup>2</sup>, có kết cấu móng cột bê tông cốt thép, vách tường, nền gạch ceramic, mái tole đỡ mái sắt và 02 mái che có kết cấu cột sắt, đỡ mái sắt và cây trồng trên đất, gồm: 10 cây mít B2, 18 cây mít B1, 26 cây dừa B2. Vị trí thửa đất như sau:

Đông giáp bờ kênh

Tây giáp Nguyễn Đăng K

Nam giáp Bùi Thị S

Bắc giáp Bùi Thị H.

(Có sơ đồ kèm theo).

Bà Lê Thị T có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Út E số tiền 428.800.000 đồng (bốn trăm hai mươi tám triệu tám trăm ngàn đồng).

Thực hiện 06 tháng khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện theo nội dung quyết định này thì hàng tháng còn phải trả tiền lãi theo quy định tại Khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

4. Về án phí: Anh Nguyễn Hoàng NA và bà Lê Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho anh NA, bà T tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp lần lượt theo các biên lai thu số 0010108, 0010107 cùng ngày 07/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Ông Nguyễn Văn H phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004619 ngày 31/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C nên phải nộp tiếp 300.000 đồng.

Anh Nguyễn Hoàng A phải chịu 20.448.339 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000550 ngày 09/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C nên phải nộp tiếp 20.148.000 đồng.

Bà Lê Thị T phải chịu 21.152.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009344 ngày 25/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C nên phải nộp tiếp 20.852.000 đồng.

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

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 quy định tại các Điều 6, 7, 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.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- THADS huyện C;
- Đăng công thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thị Ánh Phương**