

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 215/2023/DS-PT

Ngày: 22-6-2023

V/v Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng  
đất, bồi thường thiệt hại

**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 Tấn Quốc

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Cảnh

Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Thanh Sang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

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

Ngày 22 tháng 6 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 350/2022/TLPT-DS ngày 17 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2022/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện M bị kháng cáo và Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 339/2022/QĐ-PT ngày 24 tháng 10 năm 2022, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn N (Nguyễn Minh L) (Chết).

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:*

1. Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1977.

2. Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1989.

3. Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1981. (Có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: ấp B, xã B1, huyện M, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà U, ông T:* Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1977 (nêu trên). (Có mặt).

- Bị đơn: Ông Võ Công D, sinh năm 1961, Địa chỉ cư trú: ấp B2, xã T1, thị xã K, tỉnh Long An. (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Lê Thu T2, sinh năm 1966. Địa chỉ cư trú: ấp B, xã B1, huyện M, tỉnh Long An. (Có mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1977.

2. Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1989.

3. Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1981. (Có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: ấp B, xã B1, huyện M, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà U, ông T: Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1977 (nêu trên). (Có mặt).

4. Bà Lê Thu T2, sinh năm 1966. Địa chỉ cư trú: ấp B, xã B1, huyện M, tỉnh Long An. (Có mặt).

5. Ông Đồng Minh V, sinh năm 1972. Địa chỉ cư trú: ấp M1, xã H1, huyện C, tỉnh Tiền Giang. (Vắng mặt).

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn N là nguyên đơn.

- Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Minh H đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn N trình bày:

Gia đình ông Nguyễn Văn N có thửa 1227, diện tích 35.893m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số: 04 loại đất nông nghiệp, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số M116.172, sổ vào sổ số 00913/QSDĐ/1206-LA ngày cấp 29/04/1998 do UBND huyện M, tỉnh Long An cấp cho ông N đứng tên GCNQSDĐ.

Phần đất này gia đình ông sản xuất nông nghiệp từ năm 1995 đến năm 2010, do gia đình gặp khó khăn không tiếp tục canh tác lúa mà tìm công việc khác làm ăn để trả nợ, có thêm nguồn vốn để tiếp tục canh tác. Đến đầu năm 2020 gia đình ông trở lại canh tác thì phát hiện ông Võ Công D chiếm đất và cho ông Đồng Minh V thuê đất canh tác trồng lúa trên thửa đất của gia đình ông.

Vì vậy, ông Nguyễn Văn N yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/2010 giữa ông Nguyễn Văn N và ông Võ Công D bị vô hiệu; buộc ông Võ Công D phải trả lại toàn bộ thửa đất số 1227, tờ bản đồ số 4, diện tích là 35.893m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã B1, huyện M, tỉnh Long An; yêu cầu ông D phải bồi thường thiệt hại trong suốt thời gian ông D sử dụng từ năm

2012 cho đến năm 2020 với số tiền theo bản kê kèm theo đơn khởi kiện là 220.815.700 đồng.

*Bị đơn bà Lê Thu T2 đại diện theo ủy quyền của ông Võ Công D trình bày:*

Nguyên vào năm 2010 ông Nguyễn Văn N có kêu ông D bán thửa đất số 1227, tờ bản đồ số 04, diện tích là 35.893m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã B1, huyện M. Lúc mua bán hai bên có làm giấy tay, hai bên thỏa thuận giá là 140.000.000 đồng ông D đã giao đủ tiền cho ông N tại cơ quan thi hành án huyện M, sau đó hai bên có đến phòng Công chứng để làm thủ tục sang tên theo qui định. Nhưng không làm được vì đất của ông N vượt hạn điền không cho chuyển nhượng, đến khi có chủ trương xóa hạn điền và cho chuyển nhượng thì ông N không chịu làm thủ tục chuyển nhượng, phần đất này ông D đã sử dụng từ năm 2010 cho đến nay, không ai tranh chấp.

Do đó ông D không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của ông N. Ông Võ Công D có yêu cầu phản tố là yêu cầu ông N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho ông D theo qui định của pháp luật. Trường hợp bên ông N muốn chuộc lại thì ông D cho chuộc lại nhưng phải theo giá thị trường.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2022/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện M đã tuyên xử:*

1. Không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn N (Nguyễn Minh L) buộc ông Võ Công D phải trả lại thửa đất số 1227, tờ bản đồ số 4, diện tích đo đạc thực tế 35.767m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã B1, huyện M, tỉnh Long An.

2. Không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông Nguyễn Văn N (Nguyễn Minh L) yêu cầu ông Võ Công D phải bồi thường thiệt hại với tiền 220.815.700 đồng.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Võ Công D.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 16/8/2010 giữa ông Nguyễn Văn N (Nguyễn Minh L) với ông Võ Công D đối với diện tích đo đạc thực tế là 35.767m<sup>2</sup>, thửa đất số 1227, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại xã B1, huyện M, tỉnh Long An.

Buộc ông Nguyễn văn N (Nguyễn Minh L) tiến hành các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 1227, tờ bản đồ số 4, diện tích là 35.767m<sup>2</sup> (theo mảnh trích đo địa chính số 17 – 2021, của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện M duyệt ngày 03/02/2021) tọa lạc tại ấp B, xã B1, huyện M, tỉnh Long An.

Ông Võ Công D có quyền và nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký, kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1227, tờ bản đồ số 4, diện tích là 35.767m<sup>2</sup>.

Cơ quan đăng ký đất đai và cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền căn cứ vào bản án đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động đất đai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 05/8/2022, Tòa án nhân dân huyện M có nhận được đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Minh Hải, bà Nguyễn Thị U và ông Nguyễn Minh T đề ngày 05/8/2022 (đơn kháng cáo bổ sung đề ngày 29/8/2022) kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông N.

Ngày 31/8/2022, Tòa án nhân dân huyện M có nhận được Quyết định kháng nghị số 125/QĐ-VKS-DS ngày 31/8/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử hủy bản án sơ thẩm.

***Tại phiên tòa phúc thẩm:***

Ông Nguyễn Minh H đại diện cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N, đồng thời đại diện cho ông T và bà U vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; Kiểm sát viên vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng nghị; các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông Nguyễn Minh H có cung cấp cho Hội đồng xét xử Giấy khai sinh của bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1965 thể hiện bà X là con của bà Nguyễn Thị M2 với ông Nguyễn Văn M3.

Hội đồng xét xử công bố Kết luận giám định số 3164/KL-KTHS ngày 07/6/2023 của Phân viện khoa học hình sự đối với việc giám định chữ ký của ông Nguyễn Văn N, kết quả giám định kết luận chữ ký đứng tên Nguyễn Văn N trong “Biên nhận” ngày 16/8/2010 là chữ ký của ông N.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:***

Về tính hợp lệ của kháng cáo, kháng nghị: Đơn kháng cáo, quyết định kháng nghị làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo, kháng nghị:

Việc thu thập, nhận định, đánh giá chứng cứ ở cấp sơ thẩm chưa làm rõ một số vấn đề, cụ thể:

Bản án sơ thẩm nhận định “Từ khi bà Nguyễn Thị M2 vợ ông N chết vào năm 2003 đến khi ông N bán đất (năm 2010) đã là 07 năm, thì giữa ông N và các con của ông N cũng chưa tiến hành xác định bà M2 có để lại di sản thừa kế hay không. Ông N và các con chưa có thỏa thuận về việc phân chia di sản thừa kế. Do đó không có căn cứ để xác định các con ông N có được sở hữu phần diện tích đất nào trong thửa 1227 hay không”. Cấp sơ thẩm chưa làm rõ thửa đất này có phải là tài sản chung của vợ chồng ông N bà M2 hay là tài sản riêng của ông N, để từ đó mới xác định việc định đoạt của ông N là phù hợp chưa. Trong khi thửa đất này được cấp trong thời kỳ hôn nhân của ông N và bà M2; quá trình giải quyết vụ án các con ông N cũng khai khi ông N muốn bán đất cho ông D thì họ không đồng ý và tờ biên nhận ngày 16/8/2010 do ông N lập thì họ cũng không biết.

Cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào Biên nhận ngày 16/8/2010 có nội dung “Hôm nay ngày 16/8/2010. Tôi Nguyễn Văn N có nhận đủ số tiền sang nhượng đất 3,5ha là 140.000.000 (Một trăm bốn chục triệu) đồng” để xác định ông N có chuyển nhượng thửa đất 1227 cho ông D là chưa đủ cơ sở vững chắc. Cấp sơ thẩm cũng chưa thẩm tra làm rõ, ngoài những thành viên trong hộ gia đình của ông N như đơn khởi kiện thì còn có ai là người thừa kế của bà M2 nữa không trong khi tại phiên tòa phúc thẩm ông H có cung cấp Giấy khai sinh của bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1965 thể hiện bà X là con của bà Nguyễn Thị M2 với ông Nguyễn Văn M3.

Với những lý do nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị, hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

[1] Xét kháng cáo của đương sự và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2] Tại cấp phúc thẩm các con của ông N cho rằng ông N không ký tên vào biên nhận nhận tiền ngày 16/8/2010, Tòa án đã tiến hành giám định chữ ký của ông N trong biên bản này và đã có kết luận giám định xác định là chữ ký của ông N.

[3] Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chưa làm rõ thửa đất số 1227 là tài sản chung của vợ chồng ông N bà M2 hay là tài sản riêng của ông N trong khi thửa đất được cấp GCNQSDĐ trong thời kỳ hôn nhân của bà M2 và ông N, chưa làm rõ khi ông N ký biên nhận để nhận tiền chuyển nhượng 3,5 ha đất vào ngày 16/8/2010 là nhận tiền của ai, có phải của ông D không, 3,5 ha đất chuyển nhượng trong biên nhận ghi có phải là thửa đất đang tranh chấp không, thời điểm ông N chuyển nhượng thì những người thừa kế của bà M2 có đồng ý không hoặc sau đó có khi nào họ đồng ý việc chuyển nhượng của ông N hay không, số tiền chuyển nhượng 140 triệu đồng ông N nhận sử dụng vào việc gì. Bản án sơ thẩm cũng không ghi ý kiến của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Xét thấy, cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ lời khai, tài

liệu, chứng cứ để nhằm làm rõ các vấn đề nêu trên nên chưa đủ cơ sở để công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng giữa ông N và ông D.

[4] Cấp sơ thẩm cũng chưa thẩm tra làm rõ, ngoài những thành viên trong hộ gia đình của ông N như đơn khởi kiện thì còn có ai là người thừa kế của bà M2 nữa không trong khi tại phiên tòa phúc thẩm ông H có cung cấp Giấy khai sinh của bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1965 thể hiện bà X là con của bà Nguyễn Thị M2 với ông Nguyễn Văn M3.

[5] Do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo, chấp nhận kháng nghị hủy bản án sơ thẩm như ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm để thu thập đầy đủ lời khai, tài liệu, chứng cứ để nhằm làm rõ các vấn đề nêu trên mới giải quyết vụ án được toàn diện, chính xác và đúng pháp luật.

[6] Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được cấp sơ thẩm quyết định khi giải quyết lại vụ án; về án phí phúc thẩm những người kháng cáo không phải chịu, hoàn trả tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho những người kháng cáo.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Minh H, bà Nguyễn Thị U và ông Nguyễn Minh T.

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

1. Hủy Bản án sơ thẩm số: 21/2022/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện M.

Giao hồ sơ vụ án về việc “Tranh chấp yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản” giữa ông Nguyễn Văn N (Nguyễn Minh L) và ông Võ Công D về Tòa án nhân dân huyện M để giải quyết lại vụ án theo thẩm quyền.

2. Về án phí phúc thẩm: ông Nguyễn Văn N, Bà Nguyễn Thị U, ông Nguyễn Minh H, ông Nguyễn Minh T không phải chịu án phí phúc thẩm; hoàn trả cho ông Nguyễn Văn N (do bà Nguyễn Thị U, ông Nguyễn Minh H, ông Nguyễn Minh T kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng), bà Nguyễn Thị U, ông Nguyễn Minh H, ông Nguyễn Minh T mỗi người là 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0010466, số 0010467, số 0010465, số 0010468 cùng ngày 05/8/2022 của Chi cục thi hành án huyện M.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

***Nơi nhận:***

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện M;
- Chi cục THADS huyện M;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trần Tấn Quốc**

**Các Thẩm phán**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà**

**Huỳnh Thị Hồng Vân – Nguyễn Văn Cảnh**

**Trần Tấn Quốc**