

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 208/2024/DS-PT  
Ngày: 04-4-2024  
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 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 Lâm Ngọc Tuyền.

Bà Đỗ Thị Minh Nguyệt.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Bùi Công Danh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:**  
Bà Bùi Thị Thanh Bạch - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 525/2023/TLPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2023 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 115/2023/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1073/2023/QĐ-PT ngày 19 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Tuyết L, sinh năm 1965;

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

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Huỳnh N, sinh năm 1988 – là người đại diện theo ủy quyền (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 04/01/2024) (có mặt);

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

Địa chỉ liên hệ: số A Ô, Khu A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn:

2.1. Anh Ông Tấn H, sinh năm 1975;

2.2. Chị Đỗ Thị Thu T, sinh năm 1981 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

*Người đại diện hợp pháp của anh H:* Anh Lâm Hữu N1, sinh năm 1989 – là người đại diện theo ủy quyền (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 21/02/2024) (có mặt);

Địa chỉ: số G đường T, Phường F, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh H:* Luật sư Võ Tuấn Vĩnh T1, Công ty L2, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T (có mặt).

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

3.1. Văn phòng C;

Địa chỉ: số B đường Á, Phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang;

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Bạch Văn H1, chức vụ: Trưởng Văn phòng – là người đại diện theo pháp luật (vắng mặt).

3.2. Anh Lê Minh T2, sinh năm 1992 (vắng mặt);

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

3.3. Bà Phan Thị N2, sinh năm 1956 (vắng mặt);

3.4. Ông Đông T3, sinh năm 1954 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: số A đường Á, Phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3.5. Anh Trần Quý L1, sinh năm 1979 (vắng mặt);

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

*4. Người kháng cáo:* Bị đơn anh Uông Tấn H.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

### ***Theo án sơ thẩm;***

*Nguyên đơn bà Trần Thị Tuyết L, có người đại diện theo ủy quyền là chị Nguyễn Thị Huỳnh N trình bày:*

Ngày 04/4/2018, bà Trần Thị Tuyết L có vay của anh Uông Tấn H số tiền 20.000.000 đồng, không thỏa thuận lãi suất. Thực tế, ngày 28/5/2015, bà L có vay của anh Uông Tấn H số tiền là 400.000.000 đồng, lãi suất là 5%/tháng tương đương với 20.000.000 đồng/tháng và bà L cũng đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 4028, tờ bản đồ số 02, diện tích 355,9m<sup>2</sup> tại ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang để đảm bảo cho khoản vay trên. Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã đưa vụ án nêu trên ra xét xử phúc thẩm (Bản án số 155/2023/DS-PT ngày 23-3-2023). Do bà L không có tiền trả lãi cho anh H nên bà L phải ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1611, tờ bản đồ số 01, diện tích 67,2m<sup>2</sup> tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho anh H nhằm cản trừ tiền lãi và anh H đồng ý giảm tiền lãi của khoản vay 400.000.000 đồng còn 3%/tháng.

Ngày 04/04/2018, bà Trần Thị Tuyết L và anh Uông Tấn H đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1611, tờ bản đồ số 01, diện tích

67,2m<sup>2</sup> tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 20.000.000 đồng. Anh H không đưa cho bà L số tiền 20.000.000 đồng, giá chuyển nhượng như vậy rất thấp so với giá thị trường tại thời điểm chuyển nhượng. Ngoài ra, các bên không thỏa thuận về tài sản trên đất. Khi hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng, trên thửa đất số 1611 đã có căn nhà cấp 4 do bà L xây trước đó. Do bà L sinh sống ở căn nhà khác nên bà L không quản lý sử dụng căn nhà gắn với quyền sử dụng thửa đất số 1611. Nay bà L yêu cầu anh H hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1611 nhưng anh H không đồng ý. Bà L khởi kiện yêu cầu Tòa giải quyết:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng phần đất có diện tích 101m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 1611, tờ bản đồ số 01 tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang được ký giữa bà Trần Thị Tuyết L với anh Ông Tấn H ngày 04/4/2018 tại Văn phòng C số công chứng 2030, quyền số 01/2018TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Ông Tấn H đối với phần đất có diện tích 101m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 1611, tờ bản đồ số 01 tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Yêu cầu anh Ông Tấn H và chị Đỗ Thị Thu T có nghĩa vụ liên đới trả cho bà L giá trị quyền sử dụng đất có diện tích đo đạc thực tế 80,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 1611, tờ bản đồ số 01 tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giá do Hội đồng định giá thực hiện trong quá trình giải quyết vụ án.

*Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà L là chị Nguyễn Thị Huỳnh N trình bày:*

Do hiện nay, anh H đã chuyển nhượng thửa đất trên cho nhiều người, hiện trạng nhà cũng không còn nên bà L xin rút các yêu cầu:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/4/2018 được ký giữa bà Trần Thị Tuyết L với anh Ông Tấn H công chứng tại Văn phòng C số công chứng 2030, quyền số 01/2018TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1611, tờ bản đồ số 01 tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp cho anh Ông Tấn H.

Bà Trần Thị Tuyết L yêu cầu anh Ông Tấn H và chị Đỗ Thị Thu T có nghĩa vụ liên đới trả cho bà L giá trị quyền sử dụng đất có diện tích đo đạc thực tế là 80,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 1611, tờ bản đồ số 01 tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giá thể hiện trong Chứng thư báo cáo thẩm định giá số 1205.01/2023/HĐTĐG-MKF/TG do Công ty TNHH K thực hiện, kết quả định giá vào tháng 6 năm 2023 như sau: Quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm có diện tích 80,8m<sup>2</sup> có đơn giá là 13.100.000 đồng/m<sup>2</sup>, thành tiền là 1.058.480.000 đồng.

*Bị đơn anh Ông Tấn H và chị Đỗ Thị Thu T đã được Tòa án cấp sơ thẩm tổng đạt các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt không có lý do và không gửi văn bản trình bày ý kiến cho Tòa.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Minh T2 trình bày:*

Anh có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1611, tờ bản đồ số 01, diện tích 67,2m<sup>2</sup> tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang với giá chuyển nhượng thực tế là 470.000.000 đồng. Khi anh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1611 của anh H thì trên thửa đất có một căn nhà cấp 4 mái ngói, vách cây, nền lát gạch tàu có chỗ lát gạch men, hiện trạng nhà đã cũ. Anh đã tháo dỡ toàn bộ căn nhà nêu trên và xây lại nhà mới hoàn toàn. Sau đó, anh đã chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng thửa đất số 1611 cho bà Phan Thị N2 với giá chuyển nhượng thực tế là 1.020.000.000 đồng. Vụ kiện của bà L không liên quan đến anh và anh xin được vắng mặt trong tất cả các thủ tục tố tụng tại Tòa và xin được vắng mặt cho đến khi vụ kiện được giải quyết xong.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị N2 và ông Đông T3 thống nhất trình bày:*

Bà N2 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1611, tờ bản đồ số 01, diện tích 67,2m<sup>2</sup> tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang của anh Lê Minh T2 với giá chuyển nhượng thực tế là 1.020.000.000 đồng. Khi bà N2 nhận chuyển nhượng thửa đất số 1611 của anh T2 thì trên thửa đất có một căn nhà cấp 4 vách tường, mái tole, nền gạch, có gác lửng bằng cây. Ông bà đã chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng thửa đất số 1611 cho anh Trần Quý L1 với giá chuyển nhượng thực tế là 1.150.000.000 đồng. Vụ kiện của bà L không liên quan đến ông bà và ông bà xin được vắng mặt trong tất cả các thủ tục tố tụng tại Tòa và xin được vắng mặt cho đến khi vụ kiện được giải quyết xong.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Quý L1 trình bày:*

Anh có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1611, tờ bản đồ số 01, diện tích 67,2m<sup>2</sup>, tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang của bà Phan Thị N2 với giá chuyển nhượng thực tế là 1.150.000.000 đồng. Khi anh nhận chuyển nhượng thửa đất số 1611 của bà N2 thì trên thửa đất có một căn nhà cấp vách tường, mái tole, nền lát gạch men, có gác lửng bằng bê tông, chưa đóng la phong, có cầu thang làm bằng sắt, chưa có lan can trên gác. Vụ kiện của bà L không liên quan đến anh và anh xin được vắng mặt trong tất cả các thủ tục tố tụng tại Tòa và xin được vắng mặt cho đến khi vụ kiện được giải quyết xong.

Bản án dân sự sơ thẩm số 115/2023/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 124, Điều 131, Điều 463, Điều 466, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; khoản 3 Điều 167, Điều 168, khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 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, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Đình chỉ yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1611, tờ bản đồ số 01 tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C điều chỉnh cấp cho anh Ông Tấn H ngày 03/5/2018.

2. Đình chỉ yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/4/2018 được ký giữa bà Trần Thị Tuyết L với anh Ông Tấn H công chứng tại Văn phòng C số công chứng 2030, quyền số 01/2018TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Tuyết L.

Buộc anh Ông Tấn H và chị Đỗ Thị Thu T có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Trần Thị Tuyết L số tiền 1.038.480.000 đồng (một tỷ không trăm ba mươi tám triệu bốn trăm tám mươi nghìn đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm thi hành án, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 12/10/2023, bị đơn anh Ông Tấn H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

#### ***Tại phiên tòa phúc thẩm;***

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Ông Tấn H phát biểu: Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với anh H vô hiệu, không tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh H nhưng lại tuyên buộc anh H và chị T cùng liên đới trả cho bà L số tiền 1.038.480.000 đồng là không có căn cứ. Nếu không tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì hiệu lực hợp đồng vẫn còn, vậy thì không có lý do gì buộc anh H và chị T trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho bà L, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện diện tích đất chuyển nhượng là 67,2m<sup>2</sup>, giá chuyển nhượng là 20.000.000 đồng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh H và chị T trả cho bà L giá trị phần đất diện tích 80,8m<sup>2</sup> là không hợp lý. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L. Ngoài ra, bà L trình bày số tiền thỏa thuận chuyển nhượng 20.000.000 đồng thực tế là tiền lãi của khoản vay 400.000.000 đồng mà bà L đã vay của anh H năm 2015, do bà L không có khả năng trả lãi nên thỏa thuận chuyển nhượng thửa 1611 cho anh H nhằm đảm bảo việc trả lãi của bà L đối với anh H, việc này là không phù hợp vì thửa 1611 đã được chuyển quyền sử dụng đất cho nhiều người, bà L cũng không có ý kiến. Đặc biệt, sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh T2 đã xây cất nhà mới, bà L sống gần đó nhưng không tranh chấp khiếu nại gì. Điều

này chứng minh, bà L đã thực sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh H. Đối với số tiền 20.000.000 đồng mà bà L cho rằng là tiền lãi của khoản vay 400.000.000 đồng: giao dịch cho vay này đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật, thể hiện tổng số tiền bà L còn nợ anh H là 550.000.000 đồng. Bà L thừa nhận số tiền này là chốt nợ vốn và lãi giữa bà L với anh H. Như vậy, chốt nợ 550.000.000 đồng thì không thể còn khoản tiền lãi 20.000.000 đồng để phải thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cần trừ như bà L trình bày. Nếu cần thiết, đề nghị Hội đồng xét xử trích lục lại hồ vụ án giải quyết khoản vay 400.000.000 đồng để làm rõ.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung kháng cáo: theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/4/2018 giữa anh Uông Tấn H với bà Trần Thị Tuyết L, giá chuyển nhượng thửa đất 1611 là 20.000.000 đồng nhưng thực tế đại diện của anh H xác định là 280.000.000 đồng. Ngoài ra, trên thửa đất có nhà của bà L nhưng các bên không thỏa thuận về giá trị tài sản này. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/4/2018 vô hiệu do giả tạo và có đối tượng không thực hiện được nên cần buộc anh H, chị T có nghĩa vụ trả lại thửa đất này cho bà L. Tuy nhiên, thửa đất 1611 đã được anh H, chị T chuyển nhượng cho anh T2 và anh Trung chuyển n cho người khác nên bà L yêu cầu trả giá trị thửa đất là có căn cứ. Anh H cho rằng anh nhận chuyển nhượng thửa đất 1611 hợp pháp nhưng anh không có chứng cứ chứng minh. Giá trị thửa đất 1611 được định giá tại Tòa án cấp sơ thẩm là 13.100.000 đồng/m<sup>2</sup>. Theo kết quả định giá thửa đất tại giai đoạn xét xử phúc thẩm là 8.601.000 đồng/m<sup>2</sup>. Bà L không đồng ý với kết quả định giá này nên cần lấy mức trung bình của hai kết quả định giá tại giai đoạn xét xử sơ thẩm, phúc thẩm để xác định giá trị thửa đất 1611, buộc anh H, chị T có nghĩa vụ trả cho bà L. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của anh H nhưng sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố M về số tiền buộc vợ chồng anh H có nghĩa vụ trả cho bà L.

### **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: Người kháng cáo thực hiện thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định 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,

*Hợp đồng vay tài sản*” là chưa chính xác với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì Hợp đồng vay tài sản đã được giải quyết trong một vụ án khác như xác định của đại diện nguyên đơn tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại quan hệ tranh chấp là “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Tranh chấp được Bộ luật Dân sự điều chỉnh và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đại diện Văn phòng C, anh Lê Minh T2, bà Phan Thị N2, ông Đông T3, anh Trần Quý L1 có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

Về thời hiệu khởi kiện, trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, các đương sự trong vụ án không ai yêu cầu áp dụng thời hiệu nên không xem xét áp dụng thời hiệu khởi kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự

## [2] Xét kháng cáo của bị đơn:

Theo đại diện hợp pháp của bà L tại phiên tòa sơ thẩm, quá trình giải quyết vụ án bà L rút yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/4/2018 giữa bà Trần Thị Tuyết L với anh Uông Tấn H đối với thửa đất số 1611, diện tích theo Giấy chứng nhận là 67,2m<sup>2</sup> (diện tích thực tế là 80,8m<sup>2</sup>), tờ bản đồ số 01, tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu do anh H đã chuyển nhượng đất cho người khác nên bà chỉ yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh H cho rằng bà L không yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/4/2018 vô hiệu thì không thể giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, việc thay đổi, bổ sung hay rút một phần yêu cầu khởi kiện của bà L là tự nguyện, phù hợp với quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, Tòa án cần xem xét giải quyết trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của bà L.

Để xem xét yêu cầu kháng cáo của anh H, cần đánh giá về tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/4/2018 giữa bà Trần Thị Tuyết L với anh Uông Tấn H đối với thửa đất số 1611 nêu trên.

Nhận thấy, về mặt hình thức, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/4/2018 giữa bà Trần Thị Tuyết L với anh Uông Tấn H đối với thửa đất số 1611, tờ bản đồ số 01 tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

Về mặt nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được và che giấu Hợp đồng vay tài sản là có căn cứ. Bởi lẽ, quá trình xét xử sơ thẩm, các bị đơn vắng mặt nhưng căn cứ vào lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Minh T2 cho thấy, khi anh T2 nhận chuyển nhượng thửa đất 1611 từ vợ chồng anh H, trên thửa đất này có một căn nhà cấp 4 mái ngói, vách cây, nền lát gạch tàu có chỗ lát gạch men, hiện trạng nhà đã cũ nhưng giữa bà L và anh H

hoàn toàn không có thỏa thuận về tài sản trên đất. Mặt khác, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/4/2018 nói trên còn giả tạo về giá do giá ghi trong hợp đồng là 20.000.000 đồng, giá thực tế tài sản tranh chấp tại thời điểm tháng 4/2018 là 852.800.000 đồng (bút lục 136-171).

Ngoài ra, theo bà L, do hai bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/4/2018 nhằm đảm bảo cho khoản tiền lãi của số tiền vay 400.000.000 đồng nên giá ghi trong hợp đồng là 20.000.000 đồng nhưng tranh chấp về giao dịch này đã được giải quyết xong (Bản án dân sự phúc thẩm số 155/2023/DSPT ngày 23/3/2023, Quyết định giám đốc thẩm số 23/2024/DS-GĐT ngày 10/01/2024). Xét lời trình bày của bà L là có căn cứ vì anh H hoàn toàn không có chứng cứ chứng minh có việc giao nhận tiền chuyển nhượng giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng.

Phía người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng theo Quyết định giám đốc thẩm, bà L thừa nhận ngày 25/4/2018 chốt nợ vốn và lãi bà L còn nợ anh H là 550.000.000 đồng nên ngày 04/4/2018 bà L không thể ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 1611 vì thiếu tiền lãi. Nhận thấy, việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 1611 ngày 04/4/2018 nhằm bảo đảm cho khoản tiền lãi của số tiền 400.000.000 đồng như bà L trình bày và việc chốt nợ ngày 25/4/2018 giữa anh H và bà L hoàn toàn không mâu thuẫn vì thời điểm chốt nợ được các bên thực hiện sau khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 1611.

Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, do thửa đất 1611 đã được chuyển nhượng cho người thứ ba, không thể hoàn trả bằng hiện vật cho bà L nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh H hoàn trả cho bà L giá trị quyền sử dụng thửa đất này vào thời điểm xét xử sơ thẩm là 1.058.480.000 đồng (theo Chứng thư thẩm định giá ngày 26/6/2023 của Công ty TNHH K – bút lục 111-135). Tuy vậy, phía anh H không đồng ý mà yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp. Theo Chứng thư thẩm định giá số 241402004/TGG ngày 27/3/2023 của Công ty Cổ phần G, giá trị thửa đất 1611 nêu trên được xác định là 694.961.000 đồng. Phía đại diện hợp pháp của bà L không đồng ý với kết quả định giá nêu trên.

Xét Chứng thư thẩm định giá số 241402004/TGG ngày 27/3/2024 của Công ty Cổ phần G thể hiện việc thực hiện điều chỉnh giá của tài sản thẩm định so với các tài sản so sánh không chính xác vì xác định vị trí thửa đất 1611 không giáp với mặt tiền đường huyện 35 mà giáp với phần đất nằm ngoài giấy chứng nhận. Trên thực tế, phần đất ký hiệu (T-1) trên Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 01/6/2023 đã được bà L hiến làm đường và đăng ký biến động ngày 01/6/2016 (bút lục 67) nên phần còn lại của thửa đất 1611 phải giáp với mặt tiền đường huyện 35 về hướng Nam mới chính xác. Như vậy, việc xác định không đúng vị trí tài sản thẩm định dẫn đến kết quả định giá tài sản này không thể chính xác. Bên cạnh đó, quyết định sơ thẩm buộc chị T, anh H liên đới trả cho bà L 1.058.480.000 đồng, là giá trị thửa đất 1611 được xác định theo Chứng thư thẩm định giá ngày 26/6/2023 của Công ty TNHH K nhưng chị T

không kháng cáo. Do đó, Hội đồng xét xử xác định giá trị quyền sử dụng thửa đất 1611 nói trên theo kết quả định giá của Chứng thư thẩm định giá ngày 26/6/2023 mới phù hợp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện hợp của anh H cho rằng diện tích chuyển nhượng chỉ có 67,2m<sup>2</sup> nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc trả giá trị diện tích thửa đất 80,8m<sup>2</sup> là không có căn cứ. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đều thừa nhận anh H và bà L ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/4/2018 đối với toàn bộ thửa đất 1611 và khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng không tiến hành đo đạc thửa đất này. Theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 01/6/2023 kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố M, diện tích thực tế của thửa đất 1611 là 80,8m<sup>2</sup>, không bao gồm phần đất đã được bà L hiến làm đường năm 2016. Đồng thời, thửa đất không có tranh chấp với các chủ sử dụng đất giáp ranh. Do đó, diện tích thực tế thửa đất 1611 cần xác định là 80,8m<sup>2</sup>.

Xét thấy, trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, hai bên cùng có lỗi với mức độ lỗi ngang nhau nhưng không có thiệt hại xảy ra cho các bên. Giao dịch vay giữa anh H với bà L đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật, anh H còn có lợi khi được sử dụng số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời gian dài. Do anh H, chị T cùng ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 1611 cho anh Lê Minh T2 nên cần buộc anh chị có nghĩa vụ liên đới trả giá trị quyền sử dụng thửa đất 1611, tờ bản đồ số 01, diện tích 80,8m<sup>2</sup>, tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, theo giá được xác định bởi Chứng thư thẩm định giá ngày 26/6/2023 của Công ty TNHH K là 13.100.000 đồng/m<sup>2</sup>, thành tiền là 1.058.480.000 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà L trả anh H 20.000.000 đồng là chưa phù hợp do giao dịch vay 400.000.000 đồng đã được giải quyết xong bằng bản án có hiệu lực pháp luật (Bản án số 155/2023/DS-PT ngày 23/3/2023, Quyết định giám đốc thẩm số 23/2024/DS-GĐT ngày 10/01/2024) nhưng bà L không kháng cáo nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Anh H kháng cáo yêu cầu sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của anh là có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Do đó, cần buộc anh Uông Tấn H, chị Đỗ Thị Thu T có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị Tuyết L số tiền 1.038.480.000 đồng, sau khi đã trừ số tiền 20.000.000 đồng mà bà L có nghĩa vụ trả cho anh H. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa chính xác theo quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Tòa án cấp phúc thẩm cần điều chỉnh lại cho phù hợp.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Trần Thị Tuyết L yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản ở nơi gửi giữ” đối với số tiền 591.475.000 đồng do bà L nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M để thi hành nghĩa vụ trả tiền cho anh Uông Tấn H theo Bản án số 155/2023/DS-ST ngày 23/3/2023. Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2024/QĐ-BPKCTT ngày 04/3/2024. Để đảm bảo thi hành án, cần tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 11/2024/QĐ-BPKCTT ngày 04/3/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản ở nơi gửi giữ”.

[3] Về án phí: Do sửa án sơ thẩm nên anh H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà L có nghĩa vụ trả cho anh H 20.000.000 đồng nhưng không buộc bà phải chịu án phí là chưa phù hợp với quy định tại Điều 26 Nghị quyết số 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.

Từ phân tích trên, cần sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 115/2023/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang về án phí.

[4] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của bà L được chấp nhận nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh H, chị T phải hoàn trả cho bà L chi phí thẩm định, đo đạc, định giá là 138.800.000 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

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

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 148, Điều 244, Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 124, Điều 131, Điều 408, Điều 463, Điều 466, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình;

Căn cứ Điều 95, khoản 3 Điều 167, Điều 168, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 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, lệ phí Tòa án.

Xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Ưông Tấn H.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 115/2023/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang về án phí.

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1611, tờ bản đồ số 01 tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C điều chỉnh cấp cho anh Ưông Tấn H ngày 03/5/2018.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/4/2018 được ký giữa bà Trần Thị Tuyết L với anh Ưông Tấn H công chứng tại Văn phòng C số công chứng 2030, quyền số 01/2018TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Tuyết L.

Buộc anh Ưông Tấn H và chị Đỗ Thị Thu T có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Trần Thị Tuyết L số tiền 1.038.480.000 đồng (một tỷ không trăm ba mươi tám triệu bốn trăm tám mươi nghìn đồng). Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc anh Ưông Tấn H và chị Đỗ Thị Thu T có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị Tuyết L số tiền 138.800.000 đồng (một trăm ba mươi tám triệu tám trăm nghìn đồng).

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 phải trả tiền lãi tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

5. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 11/2024/QĐ-BPKCTT ngày 04/3/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản ở nơi gửi giữ”.

6. Về án phí:

Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Ưông Tấn H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. H2 lại cho anh H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0024362 ngày 12/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Ưông Tấn H và chị Đỗ Thị Thu T phải chịu 43.154.000 đồng (bốn mươi ba triệu một trăm năm mươi bốn nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Trần Thị Tuyết L phải chịu 1.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng là 5.300.000 đồng (năm

triệu ba trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu số 0023555 ngày 10/3/2023 và biên lai thu số 0023751 ngày 28/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M nên bà được hoàn lại số tiền chênh lệch là 4.300.000 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 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.

**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thành phố M;
- CCTHADS thành phố M;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thị Ánh Phương**