

Bản án số: 109/2018/DSPT  
Ngày: 12/7/2018  
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 VĨNH LONG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Ngọc Dung

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Trường  
Ông Nguyễn Văn Mừng

*-Thư ký phiên tòa:* Bà Bùi Thị Hồng Sương -Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh  
Vĩnh Long.

*-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:*  
Bà Nguyễn Ngọc Bích - Kiểm sát viên .

Ngày 12 tháng 07 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét  
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 32/2018/TLPT – DS ngày 21/02/2018  
về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2017/DS-ST ngày 11 tháng 10 năm 2017  
của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 171/2018/QĐPT-DS,  
ngày 21 tháng 06 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phạm Hoàng V, sinh năm 1957 (có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn* là ông Trần  
Văn M – Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh  
Vĩnh Long (vắng mặt).

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Ngọc L, sinh năm 1944 (vắng mặt).

*Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Ngọc L* là anh Nguyễn Hồng  
H, sinh năm 1978 ( giấy ủy quyền ngày 08/5/2018, có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Anh Nguyễn Hồng H, sinh năm 1978 (có mặt ).
2. Chị Trần Thị Mai H1, sinh năm 1986 (vắng mặt).
3. Chị Nguyễn Thị G, sinh năm 1963 (vắng mặt).
4. Anh Trương Ngọc Th, sinh năm 1984 (vắng mặt).
5. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1975 (vắng mặt).
6. Chị Võ Phương K, sinh năm 1975 (vắng mặt).

*Người đại diện hợp pháp của chị H1, chị G, anh Th, anh T và chị K là anh Nguyễn Hồng H, sinh năm 1978 (giấy ủy quyền ngày 08/5/2018, có mặt).*

7. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1959(vắng mặt).

8. Chị Phạm Thị C, sinh năm 1982(vắng mặt).

9. Anh Phạm Quốc B, sinh năm 1989(vắng mặt).

Tất cả cùng địa chỉ: ấp B, xã B, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

*Người đại diện hợp pháp của bà T1, chị C và anh B là ông Phạm Hoàng V ( giấy ủy quyền ngày 02/4/2018 và ngày 10/04/2018, vắng mặt).*

10/ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam.

Địa chỉ: Lô 2 B.XV, khu đô thị mới Mỹ Đình 1, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc Kh, Chức vụ: Chủ tịch hội đồng thành viên.*

*Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Lê Minh Ph - Chức vụ: Giám đốc Phòng giao dịch B ( theo văn bản ủy quyền ngày 05/8/2016 - vắng mặt).*

*Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Bà Bùi Thị Y - Chức vụ: Phó giám đốc Agribank chi nhánh huyện M, tỉnh Vĩnh Long kiêm giám đốc Phòng giao dịch B (văn bản ủy quyền ngày 18/5/2018 – có đơn xin vắng mặt ngày 18/5/2018).*

11/ Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

*Người đại diện hợp pháp theo pháp luật là ông Nguyễn Văn D, chức vụ: Chủ tịch.*

*Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền là ông Trần Huỳnh Ng, chức vụ : Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường (tờ ủy quyền ngày 20/6/2018, có đơn xin vắng mặt ngày 06/7/2018).*

- *Người kháng cáo: Ông Phạm Hoàng V là nguyên đơn.*

- *Viện kiểm sát kháng nghị:Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long .*

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 24 tháng 3 năm 2014 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn là ông Phạm Hoàng V và ông V đại diện cho bà Nguyễn Thị T, anh Phạm Quốc B và chị Phạm Thị C trình bày:*

Ngày 14/3/1998 ông V nhận chuyển nhượng của bà L phần đất có chiều dài cặp lộ 16,7m; cạnh từ lộ ra mé sông giáp bà Võ Thị T M 14,2m; còn lại là mé sông không xác định độ dài, diện tích khoảng 100m<sup>2</sup>, đất tại ấp B, xã B, huyện M, tỉnh Vĩnh Long, giá chuyển nhượng 12.000.000đ, khi chuyển nhượng có làm giấy mua bán đất ghi ngày 14/3/1998, ông V đã trả đủ tiền cho bà L và nhận đất sử dụng từ ngày 17/8/1998 cho đến nay. Trong quá trình sử dụng đất, ông V có cất nhà cột đúc, vách lá, lợp tole, nền lót gạch tàu, nhà tắm, hồ nước và xây tường.

Ngày 17/5/1998 bà L và ông V lập tiếp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 143 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 405, giá chuyển nhượng 1.000.000đ, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã B đối với phần đất đã lập giấy tay mua bán đất ngày 14/3/1998. Do bà L vay thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng nên chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông V.

Đến năm 2010 ông V có chuyển nhượng lại cho anh Nguyễn Văn T là con của bà L một phần đất chiều ngang cặp lộ 4m, chiều dài giáp sông 20m trong đó có một phần đất do ông V lắp kinh, tổng cộng diện tích khoảng 80m<sup>2</sup>, Bà L đã làm thủ tục tách quyền sử dụng đất cho anh T diện tích là 25,5 m<sup>2</sup> được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/5/2011.

Phần diện tích đất còn lại bà L không sang tên cho ông V mà chuyển nhượng lại cho con trai là anh Nguyễn Hồng H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/9/2011, diện tích là 102,5 m<sup>2</sup> thuộc thửa 595.

Ông V khởi kiện yêu cầu bà L và các thành viên gia đình là Nguyễn Hồng H, Trần Thị Mai H, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị G, Trương Ngọc Th tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trừ phần chuyển nhượng cho anh T còn lại là 93,1m<sup>2</sup>, thuộc thửa 595 do anh Nguyễn Hồng H đứng tên quyền sử dụng đất. Trường hợp Tòa án hủy hợp đồng thì yêu cầu bồi thường giá trị đất, căn nhà và các tài sản có trên đất theo định giá của Tòa án.

*Trong quá trình giải quyết vụ án anh Nguyễn Hồng H và anh Hi đại diện cho bà Nguyễn Thị Ngọc L, Trần Thị Mai H, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị G, Trương Ngọc Th trình bày:*

Ngày 14/3/1998 bà L có làm giấy thỏa thuận chuyển nhượng cho ông V phần đất có chiều dài cặp lộ là 8m, chạy dọc xuống mé sông là đường cong nên không ghi kích thước, đất có vị trí tại ấp B, xã B, huyện M, tỉnh Vĩnh Long, giá chuyển nhượng 12.000.000đ, bà L đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông V sử dụng nhưng chưa làm thủ tục sang tên vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã vay thế chấp tại Ngân hàng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/5/1998 giữa bà L và ông V có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã B ghi diện tích chuyển nhượng 143 m<sup>2</sup> là không đúng vì bà L không biết chữ.

Đến năm 2010 ông V có chuyển nhượng lại cho anh Nguyễn Văn T một phần đất chiều ngang cặp lộ 4m, bà L đồng ý nên đã làm thủ tục tách quyền sử dụng đất cho anh T diện tích là 25,5m<sup>2</sup> được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/5/2011.

Đối với phần diện tích còn lại ông V nhận chuyển nhượng của bà L chiều ngang là 4m nhưng lại sửa chữa kích thước tại tờ giấy mua bán đất ngày 14/3/1998 và sử dụng nhiều hơn phần đất đã nhận chuyển nhượng nên bà L không làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông V. Bà L cho rằng giấy tờ mua bán đất không hợp lệ nên đã chuyển nhượng lại cho con trai là anh Nguyễn Hồng H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/9/2011, diện tích 102,5 m<sup>2</sup> thuộc thửa 595. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà L đã thế chấp vay 50.000.000đ tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện M Vĩnh Long - Phòng giao dịch B.

Nay bà L, anh H, chị H1, anh T, chị G và Trương Ngọc Th không chấp nhận yêu cầu của ông V và đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng ý liên đới trả tiền cho ông V 12.000.000đ, hỗ trợ chi phí di dời 25.000.000đ và bồi thường giá trị tài sản trên đất theo giá của Hội đồng định giá.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Võ Phương K trình bày:* Chị K là vợ của anh Nguyễn Văn T có nhận chuyển nhượng đất của ông V và đã được cấp quyền sử dụng đất nên không có ý kiến và yêu cầu trong vụ án này.

*Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện M, tỉnh Vĩnh Long, Phòng giao dịch B có ý kiến về việc vay vốn của bà Nguyễn Thị Ngọc L đối với phần đất tranh chấp với ông Phạm Hoàng V hiện đang thế chấp tại Phòng giao dịch B để đảm bảo cho hai hợp đồng tín dụng số 7302.LAV.201605781 ngày 17/10/2016 số tiền vay 50.000.000đ, hợp đồng tín dụng số 7302.LAV.201703194 ngày 10/8/2017 số tiền vay 115.000.000đ. Tài sản thế chấp không được thay đổi hiện trạng, nếu có sự thay đổi thì phải trả nợ gốc, lãi cho Ngân hàng.*

*Ủy ban nhân dân huyện M có ý kiến tại công văn số 544/UBND-NC ngày 06/7/2016 như sau:*

- Ngày 16/5/2011 bà Nguyễn Thị Ngọc L được UBND huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 595, diện tích 102,5m<sup>2</sup>. Bà L lập hợp đồng tặng cho anh Nguyễn Hồng H. Ngày 06/9/2011 anh Nguyễn Hồng H được UBND huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp cho cá nhân Nguyễn Hồng H. Về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng qui định pháp luật.

- *Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2017/DS-ST ngày 11 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:*

Áp dụng các Điều 121, 137, 410, 411, 697, 698 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 166, 203 Luật Đất đai; khoản 3, Điều 26 và các Điều 35, 147, 157, 161, 165, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ, tiểu mục 2.1, điểm c, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II, Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; các Điều 24, 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH 12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, về án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Phạm Hoàng V;

Tuyên bố Hợp đồng " Giấy mua bán đất lập ngày 14/3/1998; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/5/1998 " giữa nguyên đơn ông Phạm Hoàng V với bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc L là vô hiệu.

Buộc ông Phạm Hoàng V, bà Nguyễn Thị T, anh Phạm Quốc B, chị Phạm Thị C có trách nhiệm hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc L, anh Nguyễn Hồng H, chị Trần Thị Mai H1, anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị G, anh Trương Ngọc Th phần đất có diện tích thực đo là 93,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 595, do anh Nguyễn Hồng H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ CH01361, cấp ngày 06/9/2011, gắn liền tài sản có trên đất gồm: nhà, nhà tắm, hồ nước, tường xây, hiện tọa lạc tại ấp B, xã Bình Phước, huyện M, tỉnh Vĩnh Long (Vị trí, giáp giới, hình thể, kích thước, đặc điểm đất, tài sản có trên đất

theo Trích đo bản đồ hiện trạng khu đất do Phòng tài nguyên và môi trường cung cấp ngày 16/4/2015; biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/8/2014 kèm theo ).

Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc L, Nguyễn Hồng H, Trần Thị Mai H, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị G, Trương Ngọc Th liên đới bồi thường nguyên đơn ông Phạm Hoàng V, bà Nguyễn Thị T, anh Phạm Quốc B, chị Phạm Thị C số tiền là 31.374.500 đồng ( ba mươi một triệu, ba trăm bảy mươi bốn nghìn, năm trăm đồng ).

Ghi nhận sự tự nguyện bà Nguyễn Thị Ngọc L, Nguyễn Hồng H, Trần Thị Mai H, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị G, Trương Ngọc Th, liên đới hỗ trợ chi phí di dời, tìm chỗ ở mới cho ông Phạm Hoàng V, bà Nguyễn Thị T, anh Phạm Quốc B, chị Phạm Thị C số tiền là 25.000.000 đồng ( Hai mươi lăm triệu đồng ).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về thời gian lưu cư, lãi suất chậm thi hành án, chi phí khảo sát, đo đạc và định giá tài sản, về án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án nhưng không bị kháng cáo, kháng nghị.

*Sau khi xét xử sơ thẩm;*

- Ngày 23/10/2017 nguyên đơn Phạm Hoàng V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận cho ông V được sử dụng 93,1m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 595, tọa lạc tại ấp B, xã Bình Phước, huyện M, tỉnh Vĩnh Long để được Nhà nước xây dựng nhà tình nghĩa.

- Ngày 09/11/2017 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long kháng nghị phúc thẩm toàn bộ bản án dân sự số 44/2017/DS-ST ngày 11 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Vĩnh Long, nội dung kháng nghị:

1. Vi phạm về thu thập chứng cứ: Theo lời trình bày của anh H và bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1991 là cấp cho hộ, đến năm 1998 bà L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V, cấp sơ thẩm không thu thập bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hợp pháp không. Cấp sơ thẩm căn cứ vào lời trình bày của anh H đất tranh chấp cấp cho hộ bà L gồm Nguyễn Hồng H, Trần Thị Mai H, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị G, Trương Ngọc Th và cho rằng bà L tự ý chuyển nhượng đất cho ông V làm ảnh hưởng đến quyền lợi của những người trong hộ là chưa đủ căn cứ. Ông H đang thế chấp phần đất tranh chấp để vay vốn tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện M, tỉnh Vĩnh Long, Phòng giao dịch B với số tiền 50.000.000đ nhưng Tòa án không thu thập bản sao của hợp đồng để xem xét khi giải quyết vụ án. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 595 do anh H đứng tên là bản pho to không có công chứng, chứng thực nên không đúng theo qui định tại Điều 94, 95 Bộ luật tố tụng dân sự. Việc định giá đất tranh chấp 60.000đ/m<sup>2</sup> thành tiền 5.586.000đ không phù hợp giá thực tế theo qui định tại Điều 104 Bộ Luật tố tụng dân sự. Năm 1998 ông V và bà L chuyển nhượng giá đất 12.000.000đ. Năm 2010, ông V chuyển nhượng cho anh T 80m<sup>2</sup> đất với giá 37.000.000đ, Ngân hàng thẩm định giá cho vay vốn 50.000.000đ/102m<sup>2</sup>. Các đương sự thỏa

thuận về giá thấp hơn nhiều so với giá thực tế là không hợp pháp làm ảnh hưởng nghĩa vụ nộp án phí cho nhà nước.

2. Đánh giá chứng cứ và áp dụng pháp luật không phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án: Năm 1998 bà Lê chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V thửa 721(thửa 595) diện tích 143m<sup>2</sup>, ông V trả đủ tiền cho bà L và nhận đất xây dựng nhà từ năm 1998 cho đến nay. Các thành viên trong gia đình bà L không phản đối, năm 2010 ông V chuyển nhượng 25,5m<sup>2</sup> đất cho anh Trí và đã được cấp quyền sử dụng đất. Theo qui định tại điểm đ, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II, Nghị quyết số 02/2004/ NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê và ông V thuộc trường hợp được công nhận, án sơ thẩm vô hiệu là không đúng. Mặc dù bà L chuyển nhượng đất cho ông V nhưng năm 2011 lại lập hợp đồng tặng cho anh H được cấp quyền sử dụng đất là không hợp pháp, nên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa anh H và Ngân hàng cũng không hợp pháp. Khi thẩm định vay vốn trên đất có nhà của gia đình ông V đang sinh sống nhưng Ngân hàng không xem xét mà nhận thế chấp, khi giải quyết vụ án cần xem xét giải quyết hợp đồng thế chấp mới đảm bảo quyền và nghĩa vụ của các bên đương sự. Theo quy định tại Điều 411 Bộ luật dân sự từ khi ký kết hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được nhưng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và ông V đã thực hiện xong về hình thức, chỉ còn nghĩa vụ kê khai đăng ký nộp thuế. Theo qui định tại điểm đ, tiểu mục 2.1, mục 2, phần II, Nghị quyết số 02/2004/ NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập trước ngày 01/7/1998 là không thuộc trường hợp giải quyết vụ án này.

Do có vi phạm về tố tụng và nội dung nên cần hủy án sơ thẩm giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử theo nội dung kháng nghị nêu trên.

*Tại phiên tòa phúc thẩm;*

- Ông V thay đổi kháng cáo là đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng ý tháo dỡ, di dời tài sản trả lại cho bà L phần đất nhận chuyển nhượng có diện tích 93,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 595 ( thửa mới 221) đồng thời bà L và anh H có trách nhiệm trả lại tiền chuyển nhượng đất, bồi thường thiệt hại về đất, cải tạo đất, sang lấp kênh và tài sản trên đất là 90.000.000đ; Ông V được quyền lưu cư trong thời hạn 6 tháng kể từ ngày bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật để tìm chỗ ở mới; tự nguyện nộp ½ chi phí khảo sát đo đạc, định giá tài sản, về án phí giải quyết theo qui định của pháp luật.

- Anh H đại diện cho bà Lê đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trả lại cho ông V tiền chuyển nhượng đất, bồi thường thiệt hại về đất, cải tạo đất sang lấp kênh và tài sản trên đất 90.000.000đ; ông V được quyền lưu cư trong thời hạn 6 tháng kể từ ngày bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật; đồng thời ông V tháo dỡ, di dời tài sản trả cho bà L phần đất 93,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 595 ( thửa mới 221) do anh Nguyễn Hồng H đứng tên quyền sử dụng đất, tự

nguyên nộp ½ chi phí khảo sát đo đạc, định giá tài sản, về án phí giải quyết theo qui định của pháp luật.

*Quan điểm của kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long như sau :*

-Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là phù hợp pháp luật.

-Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, ông V đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận lại 90.000.000đ, hộ ông V được quyền lưu cư trong thời hạn 6 tháng. Do vậy, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long thay đổi kháng nghị theo hướng sửa án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2, Điều 308, 309, 300 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 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.

- Chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Hoàng V.
- Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long, sửa án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.
- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết năm 1998 giữa bà L và ông V.
- Anh H bồi hoàn giá trị đất tranh chấp và cải tạo sang lấp kênh công cộng cho ông V với tổng số tiền 90.000.000đ, hộ ông V được lưu cư 6 tháng tìm chỗ ở mới. Ông V tháo dỡ nhà và di dời tài sản trả lại đất tranh chấp cho bà L, vợ chồng anh H quản lý và sử dụng.
- Án phí: Anh H nộp 2.250.000đ, bà L nộp 2.250.000đ nhưng bà L là người cao tuổi nên được miễn. Ông V không phải chịu án phí phúc thẩm theo qui định

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của những người tham gia tố tụng và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về tố tụng: Ngày 23/10/2017 Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Vĩnh Long nhận đơn kháng cáo của ông V. Ngày 10/11/2017 nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long còn trong hạn luật định nên là kháng cáo, kháng nghị hợp lệ. Do vậy vụ án được xem xét theo trình tự phúc thẩm qui định tại Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Theo xác nhận của Ủy ban nhân dân xã B hộ bà Nguyễn Thị Ngọc L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số thửa 405, diện tích 490 m<sup>2</sup> –LNQ được cấp quyền sử dụng đất ngày 16/9/1991 (bút lục 13). Ngày

14/03/1998 giữa ông V, bà T và bà L có lập tờ giấy mua bán đất có nội dung ông V nhận chuyển nhượng của bà L phần đất diện tích tương đương 100m<sup>2</sup> có vị trí Đông giáp sông số 2 ra xã B, Tây giáp lộ đất vô xã B, Nam giáp ống Cống sông cấp lộ số 2, Bắc giáp nhà chú Phát, về kích thước của thửa đất thì theo bà L trình bày chỉ chuyển nhượng cho ông V, bà T phần đất có chiều dài cấp lộ 8m, chạy dọc xuống mé sông là đường cong nên không ghi kích thước, theo ông V trình bày kích thước thửa đất có chiều dài cấp lộ là 16,7m; 14,2m; 6m; 1m có sơ đồ kèm theo. Do bà L cho rằng ông V đã chỉnh sửa kích thước trong giấy mua bán đất nên không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đến ngày 17/5/1998 giữa bà L và ông V có ký thêm một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã B đối với phần đất nhận chuyển nhượng theo tờ giấy mua bán đất ngày 14/03/1998 nhưng lại ghi diện tích chuyển nhượng 143 m<sup>2</sup> thuộc thửa 721(405) loại đất Q, giá 1.000.000đ, bà L cho rằng không chuyển nhượng cho ông V 143 m<sup>2</sup> mà do không biết chữ nên bị lừa dối khi ký hợp đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện cho bà L là anh H và ông V thống nhất xác định khi bà L chuyển nhượng đất cho ông V thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà L đã vay thế chấp tại Ngân hàng nên không thực hiện việc tách thửa, sang tên. Đến năm 2010 bà L có trả xong nợ Ngân hàng và lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tách thửa sang tên một phần đất ông V đã chuyển nhượng cho anh T, phần còn lại không sang tên cho ông V mà chuyển cho anh Hải đứng tên quyền sử dụng đất vì bà L cho rằng ông V sử dụng không đúng vị trí đất nhận chuyển nhượng.

Ông V, ông V đại diện cho bà T; và anh H, anh H đại diện cho bà L đồng ý vô hiệu tờ giấy mua bán đất ngày 14/03/1998 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/5/1998 giữa bà L và ông V, bà T cụ thể bà L có trách nhiệm trả lại tiền chuyển nhượng đất, bồi thường thiệt hại về đất, tiền cải tạo đất, sang lấp kênh và tháo dỡ di dời tài sản trên đất là 90.000.000đ; ông V được quyền lưu cư trong thời hạn 6 tháng kể từ ngày bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật để tìm chỗ ở mới; đồng thời ông V, bà T có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời tài sản trả lại cho bà L, anh H phần đất ông V, bà T đang quản lý, sử dụng có diện tích 93,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 595 (thửa mới 221) do anh Nguyễn Hồng H đứng tên quyền sử dụng đất. Xét thấy, thỏa thuận này là phù hợp qui định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, do đó Hội đồng xét xử chấp nhận sự thỏa thuận của các đương sự và sửa án sơ thẩm.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá 4.000.000đ (bốn triệu đồng), ông V tự nguyện nộp 2.000.000đ (hai triệu đồng) được khấu trừ vào số tiền nộp tạm ứng tại cấp sơ thẩm ngày 19/6/2014 là 5.000.000đ (năm triệu đồng) và biên nhận trả lại tiền tạm ứng ngày 11/10/2017 là 1.000.000đ (một triệu đồng). Ông V được nhận lại số tiền chênh lệch là 2.000.000đ (hai triệu đồng) do bà L và anh H hoàn trả.

Bà L và anh H tự nguyện nộp 2.000.000đ (hai triệu đồng) để hoàn trả lại cho ông V nhận.



[4] Về án phí: Do sửa án sơ thẩm nên ông V không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 29 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 và lệ phí Tòa án.

Án phí sơ thẩm được xác định lại:  $90.000.000đ \times 5\% = 4.500.000đ$  (bốn triệu năm trăm ngàn đồng) trong đó bà L phải nộp 2.250.000đ (hai triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng), anh H phải nộp 2.250.000đ (hai triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) theo qui định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 4 Điều 26 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 và lệ phí Tòa án. Do bà Lê thuộc diện người cao tuổi nên miễn toàn bộ án phí sơ thẩm theo qui định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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 và lệ phí Tòa án.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 300; khoản 2 Điều 308; 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Phạm Hoàng V.
- Chấp nhận kháng nghị số 102/QĐKNPT-VKS-DS ngày 09/11/2017 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long.
- Sửa bản án sơ thẩm số 44/2017/DS-ST ngày 11 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Vĩnh Long.
- Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Áp dụng Điều 130, 131, 137 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 203 Luật đất đai năm 2014, Điều 147, 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 4 Điều 26; khoản 2, Điều 29 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 và lệ phí Tòa án.

*Tuyên xử:*

**1.** Vô hiệu giấy mua bán đất ngày 14/03/1998 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/5/1998 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc L với ông Phạm Hoàng V và bà Nguyễn Thị T.

**2.** Sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

2.1. Ông Phạm Hoàng V, bà Nguyễn Thị T, anh Phạm Quốc B và chị Phạm Thị C có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời tài sản trên phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 93,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 595 ( thửa mới 221), loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện M, tỉnh Vĩnh Long bao gồm nhà ở có kết cấu bê tông cốt thép, cột chôn chân, nền gạch tàu, vách tol; nhà tắm khung xây gạch,

vách tường, nền gạch tàu, mái tol; hồ nước xây gạch dày 200, tường xây gạch ống dày 100 và các tài sản khác để trả lại bà Nguyễn Thị Ngọc L và anh Nguyễn Hồng H phần đất diện tích 93,1m<sup>2</sup>.

Phần đất có vị trí gồm các mốc 1, 2, 4, 5 theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 16/4/2015 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

Ông Phạm Hoàng V, bà Nguyễn Thị T, anh Phạm Quốc B và chị Phạm Thị C được quyền lưu cư trong thời hạn 6 tháng kể từ ngày bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật.

2.2. Bà Nguyễn Thị Ngọc L và anh Nguyễn Hồng H có nghĩa vụ trả lại cho ông Phạm Hoàng V và bà Nguyễn Thị T tiền chuyển nhượng đất, bồi thường thiệt hại về đất, cải tạo đất, sang lấp kênh và tháo dỡ di dời tài sản trên đất là 90.000.000đ (chín mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

### 3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá:

- Ông Phạm Hoàng V tự nguyện nộp 2.000.000đ (hai triệu đồng) được khấu trừ vào số tiền nộp tạm ứng tại cấp sơ thẩm ngày 19/6/2014 là 5.000.000đ (năm triệu đồng) và biên nhận trả lại tiền tạm ứng ngày 11/10/2017 là 1.000.000đ (một triệu đồng). Ông Phạm Hoàng V được nhận lại số tiền chênh lệch là 2.000.000đ (hai triệu đồng) do bà Nguyễn Thị Ngọc L và anh Nguyễn Hồng H hoàn trả .

- Bà Nguyễn Thị Ngọc L và anh Nguyễn Hồng H tự nguyện nộp 2.000.000đ (hai triệu đồng) để hoàn trả cho ông Phạm Hoàng V nhận.

### 4. Về án phí:

- Ông Phạm Hoàng V không phải chịu án phí sơ thẩm và phúc thẩm; Hoàn trả ông Phạm Hoàng V số tiền tạm ứng án phí 606.000đ (sáu trăm lẻ sáu ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí sơ thẩm số 021838, ngày 24/3/2014 là 306.000đ (ba trăm lẻ sáu ngàn đồng); biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số 0006116 ngày 23/10/2017 là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tại Chi cục thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

- Bà Nguyễn Thị Ngọc L không phải nộp án phí sơ thẩm do thuộc trường hợp được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

- Anh Nguyễn Hồng H phải nộp 2.000.000đ (hai triệu đồng) án phí sơ thẩm.

5. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 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.

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

***Nơi nhận:***

- TANDTối cao;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- Tổ Nghiệp vụ;
- TAND huyện M;
- Chi cục THADS huyện M;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trần Thị Ngọc Dung**

