

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 324/2019/DS-PT

Ngày: 08/11/2019

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:* Ông Lê Thanh Toàn.

*Các Thẩm phán:* Ông Huỳnh Văn Ngoan

Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hậu Mộng Thúy, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:**  
Ông Võ Trung Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 227/2019/TLPT-DS ngày 14/8/2019 về tranh chấp: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 87/2019/DSST ngày 11/6/2019 của Tòa án nhân dân thị xã G bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 283/2019/QĐ-PT ngày 19/8/2019 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn: Ông Lê Văn N**, sinh năm 1967 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp Ô, xã T, thị xã G, tỉnh Tiền Giang

**- Bị đơn: 1. Ông Lê Văn NN**, sinh năm 1969 (có mặt)

2. Bà **Bùi Thị L (L)**, sinh năm 1968 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Ô, xã T, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

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

Bà **Phạm Thị C (C)**, sinh năm 1966 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp Ô, xã T, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo*: bị đơn Lê Văn N.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

### **Theo án sơ thẩm:**

#### **\* Nguyên đơn ông Lê Văn N trình bày:**

Năm 1996 ông có nhận chuyển nhượng đất ruộng của ông N diện tích là 1.740 m<sup>2</sup> thuộc thửa 1140, tờ bản đồ số 4 tại ấp Ông C, xã T, thị xã G, tỉnh Tiền Giang. Lúc đó, do vợ chồng ông N làm ăn thất bại nên bán đất với giá 12 chỉ vàng (quy bằng tiền mặt) vợ chồng ông NN đã nhận tiền và giao đất vào năm 1996, nhưng chỉ thỏa thuận miệng chưa làm giấy tờ gì, do là anh em ruột trong gia đình, vợ chồng ông NN than thở: “Nếu không mua dùm ruộng để có tiền trả nợ chắc vợ chồng NN sẽ tự giân chết” và để giữ lại đất gốc của cha mẹ cho nên ông đã chấp nhận mua đất. Sau đó, vợ chồng ông NN than làm ăn thất bại phải thế chấp sổ đỏ cho ngân hàng để vay vốn, chờ khi trả xong nợ cho ngân hàng sẽ làm giấy tờ, ông cũng chấp nhận. Thời gian kéo dài đến năm 2017 ông NN hứa hết lần này đến lần khác vẫn không thực hiện như đã hứa. Ngày 22/10/2017 ông đến nhà ông NN đề nghị đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm thủ tục sang tên thì ông NN viết cho ông một giấy tay biên nhận hẹn đến tháng 02/2018 hết hạn vay vốn trong ngân hàng lấy giấy đỏ ra đưa cho ông sang tên nhưng vẫn không thực hiện. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc vợ chồng ông NN tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích là 1.740 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 1140, tờ bản đồ số 04 tại ấp Ông Cai, xã T, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

Nếu vợ chồng ông NN không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì yêu cầu trả lại cho ông giá trị bằng tiền theo giá thị trường tại thời điểm hiện nay là 350.000.000 đồng, yêu cầu thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngày 07/02/2019 ông có đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện là yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất miệng và giấy tay ngày 22/10/2017 giữa ông với ông Lê Văn NN, bà Bùi Thị L; yêu cầu ông NN và bà L trả lại cho ông 150.000.000 đồng một lần khi án có hiệu lực pháp luật.

#### **\* Bị đơn ông Lê Văn NN trình bày:**

Năm 1996 ông làm ăn thất bại nên ông có kê bán ruộng, ông bán cho ông N diện tích là 1.740 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 1140, tờ bản đồ số 4 tại ấp Ông Cai, xã T, thị xã G, tỉnh Tiền Giang với giá 12 chỉ vàng 24k, khi bán giao 07 chỉ vàng 24k và trừ 05 chỉ vàng 24k ông thiếu trước đó. Lúc mua ông N có hứa khi nào có tiền thì cho ông chuộc lại. Thực tế trước đây do không có tiền nên chưa chuộc lại. Cách đây 04 đến 05 năm thì ông có xin chuộc đất lại nhưng ông N không cho. Nay ông không đồng ý chuyển nhượng đất mà xin chuộc lại với giá 12 chỉ vàng 24k. Ông không đồng ý chuộc lại theo giá ông N yêu cầu.

**\* Bị đơn bà Bùi Thị L (L) trình bày:**

Năm 1996 gia đình bà làm ăn thất bại nên bán ruộng để trả nợ. Anh N đến nhà nói rằng “để cho tao mua chứ bán người ngoài thì uổng”. Diện tích 1.740 m<sup>2</sup> là 01 cây 02 chỉ vàng. Chồng vàng anh N đưa bà 07 chỉ vàng, còn lại 05 chỉ vàng trừ nợ trước kia bà còn thiếu...”

Bà L thống nhất theo ý kiến của chồng bà là Lê Văn NN không đồng ý chuyển nhượng đất mà xin chuộc lại với giá 12 chỉ vàng 24k và không đồng ý chuộc lại theo giá thực tế.

**\* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị C (C) trình bày:**

Từ năm 2006 đến nay ông N cho bà thuê ruộng mỗi năm bà trả cho ông N 14 gạ (Thùng) lúa. Nếu buộc phải trả lại đất bà đồng ý trả đất nhưng xin làm hết mùa vụ.

\* Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2019/DS-ST ngày 11/6/2019 của Tòa án nhân dân thị xã G áp dụng Điều 500, khoản 4 Điều 131, khoản 2 Điều 468, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự; Điểm C3, tiêu mục 2.3, phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; Điểm a, b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 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.

Xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn N.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn N với ông Lê Văn NN, bà Bùi Thị L (Hợp đồng miệng năm 1996 và giấy tay ngày 22/10/2017).

Ghi nhận sự thỏa thuận của ông Lê Văn N, ông Lê Văn NN, bà Bùi Thị L và bà Phạm Thị C là bà C có nghĩa vụ giao toàn bộ diện tích đất bà đang thuê của ông Lê Văn N với diện tích 2.158,4m<sup>2</sup> theo sơ đồ trích đo địa C khu đất ngày 25/3/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã G cho ông NN, bà L khi thu hoạch xong lúa hè thu năm 2019. (có sơ đồ kèm theo)

Ông Lê Văn NN và bà Bùi Thị L có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn N số tiền 151.000.000 đồng (Một trăm năm mươi một triệu đồng) khi án có hiệu lực pháp luật (150.000.000 đồng giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng và 1.000.000 đồng chi phí thẩm định, định giá và đo đạc).

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

\* Ngày 18/6/2019 bị đơn ông Lê Văn NN có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm số 87/2019/DS-ST ngày 11/6/2019 của Tòa án nhân dân thị xã G yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất giữa ông NN và ông N, ông NN hoàn trả tiền đã nhận cho ông N cụ thể là 01 cây 02 chỉ vàng 24k.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông NN đồng ý trả giá trị 1 cây 02 chỉ vàng 24kr và bồi thường thiệt hại, ông NN xác định lỗi 2/3; ông N lỗi 1/3. Ông N đồng ý với yêu cầu của ông NN. Bà L thống nhất với ý kiến ông N, ông NN. Thống nhất thỏa thuận cho bà C trả lại đất ngày 30/12/2019.

\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, không có kiến nghị gì.

+ Về nội dung vụ án: Tại cấp phúc thẩm, ông NN yêu cầu định giá lại phần đất tranh chấp, giá trị thực tế có giảm so với thời điểm cấp sơ thẩm xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự thỏa thuận được với nhau. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông NN, sửa án sơ thẩm. Ghi nhận sự thỏa thuận các đương sự.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung yêu cầu kháng cáo của bị đơn, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Lê văn NN, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1.1] Án sơ thẩm nhận định và xác định giá thực tế tại khu vực đất tranh chấp là  $150.000\text{đồng}/\text{m}^2 \times 1740\text{m}^2 = 216.000.000$  đồng. Đồng thời, xác định ông N và ông NN đề có lỗi, nên mỗi người phải chịu thiệt hại  $\frac{1}{2}$  giá trị đất chênh lệch. Xét thấy, phần đất ông N, ông NN đang tranh chấp một phần là đất lúa, một phần là đất cây lâu năm. Tuy nhiên, qua xem xét thực trạng và các bên thừa nhận thì đất cây lâu năm hiện nay ông NN đã cải tạo thành đất trồng lúa.

[1.2] Ngày 27/9/2019 ông NN yêu cầu định giá lại phần đất đang tranh chấp. Theo chứng thư định giá ngày 23/10/2019 của Công ty cổ phần giám định thẩm định Sài Gòn thì loại đất trong lúa có giá chuyển nhượng thực tế là  $75.000\text{đồng}/\text{m}^2$ . Như vậy, giá trị phần đất tranh chấp là  $75.000\text{đồng}/\text{m}^2 \times 1.740\text{m}^2 = 130.500.000$  đồng. So với giá đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là 12 chỉ vàng 24k x  $3.650.000\text{đồng}/1\text{chỉ vàng 24k}$  (Giá vàng tại thời điểm xét xử sơ thẩm) =  $43.800.000$  đồng. Phần chênh lệch là  $109.700.000$  đồng. Tại phiên tòa ông N, ông NN, bà L thống nhất giá đã định và thống nhất giá trị đất chênh lệch so với thời điểm chuyển nhượng.

[1.3] Tại phiên tòa, ông NN, ông N, bà L thống nhất xác định lỗi dẫn đến không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau: ông NN xác định ông lỗi 2/3; ông N lỗi 1/3. Do đó, ông NN phải chịu thiệt hại lỗi 2/3 số

tiền là 109.700.000 đồng x  $\frac{2}{3}$  = 73.133.333 đồng; ông N chịu thiệt hại lỗi  $\frac{1}{3}$  số tiền là 109.700.000 đồng x  $\frac{1}{3}$  = 36.566.666 đồng.

[1.4] Như vậy, cộng tiền giá trị thiệt hại chênh lệch số tiền 73.133.333 đồng với tiền hoàn 12 chỉ vàng 24k với giá thực tế là 43.800.000 đồng thì ông NN phải có nghĩa vụ trả cho ông N số tiền 116.933.333 đồng và 1.000.000 đồng chi phí thẩm định, đo đạc, định giá. Xét sự thỏa thuận trên của đương sự là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp quy định pháp luật, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2] Xét tại thời điểm chuyển nhượng quyền đất giữa ông NN với ông N, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp hộ ông NN và ông NN khai hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng của ông NN đã thế chấp trong ngân hàng. Lẽ ra, Tòa cấp sơ thẩm tiến hành xác minh thu thập chứng cứ và đưa thành viên trong hộ của ông NN và Ngân hàng vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, các bên thông nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền đất và tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự thỏa thuận được với nhau. Nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm đối với trường hợp trên.

[3] Hiện nay, bà C là người thuê đất ông N để sử dụng. Ông N, ông NN, bà L thống nhất thỏa thuận cho bà C trả lại đất ngày 30/12/2019, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn Lê Văn NN, sửa bản án sơ thẩm.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí: Ông NN, bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, ông NN, bà L có đơn xin miễn giảm án phí, vì hoàn cảnh khó khăn, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T, thị xã G. Do đó, Hội đồng xét xử giảm 50% án phí sơ thẩm cho ông NN, bà L.

Ông NN không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH**

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 500, khoản 4 Điều 131, khoản 2 Điều 468, và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm C3, tiêu mục 2.3 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình;

Căn cứ điểm a, b khoản 3 Điều 27 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.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Lê Văn NN.

Sửa Bản án sơ thẩm số: 87/2019/DS-ST ngày 11/6/2019 của Tòa án nhân dân thị xã G.

### **Phản tuyên xử:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn N.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn N với ông Lê Văn NN, bà Bùi Thị L (hợp đồng miệng năm 1996 và giấy tay ngày 22/10/2017) vô hiệu

- Ghi nhận sự thỏa thuận của ông Lê Văn N, ông Lê Văn NN, bà Bùi Thị L và bà Phạm Thị C là bà C, ông N có nghĩa vụ giao toàn bộ diện tích đất đang thuê của ông Lê Văn N với diện tích là 2.158,4m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00228/ÔC/QSDĐ ngày 06/10/1991 do Ủy ban nhân dân huyện Gò Công Đông cấp cho hộ ông Lê Văn NN, tại ấp Ông Cai, xã T, huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang cho ông NN, bà L, có vị trí như sau:

+ Đông giáp đất Trần Văn L cạnh 5,09m + 9,91m + 15,70m

+ Tây giáp đất Nguyễn Văn T cạnh 7,51m + 24,79m.

+ Nam giáp đất Nguyễn Thanh V và Đào Văn Đ cạnh 27,30m + 46,86m

+ Bắc giáp đất Lê Văn Đ cạnh 45,84m + 8,60m + 19,80m.

(Theo sơ đồ trích đo địa C khu đất ngày 25/3/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất địa thị xã G).

Thực hiện giao trả đất vào ngày 30/12/2019

- Ghi nhận ông Lê Văn NN, bà Bùi Thị L có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Lê Văn N số tiền 116.933.333 đồng (tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 43.800.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại 73.133.333 đồng) và 1.000.000 đồng chi phí thẩm định, định giá và đo đạc). Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật

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, 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 quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Lê Văn NN, bà Bùi Thị L phải chịu 2.923.333 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Lê Văn N phải chịu 1.653.333 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp là 9.050.000 đồng theo biên lai thu số 42815 ngày 06/2/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G, tỉnh Tiền Giang, nên được hoàn lại 7.396.667 đồng.

- Án phí phúc thẩm:

+ Ông Lê Văn NN không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại ông NN số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 43234 ngày 18/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thị xã G;
- Chi cục THADS thị xã G;
- 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**

**Lê Thanh Toàn**