

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH  
ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 31/2020/DS-PT

Ngày: 12/02/2020

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 ĐỒNG THÁP**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy.

Các Thẩm phán: Ông Sỹ Danh Đạt

Ông Đinh Chí Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thanh Mai – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Tấn Tài- Kiểm sát viên.

Ngày 12 và 21/02/2020 tại Trụ sở tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 459/2019/TLPT-DS ngày 11 tháng 12 năm 2019 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2019/DS-ST ngày 17 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 480/2019/QĐ-PT ngày 24 tháng 12 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Ngọc P, sinh năm 1966

Địa chỉ: Khóm A, phường A, thị xã Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của Bà Phạm Thị Ngọc P là anh Hồ Thanh H, sinh năm 1983. Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp (Theo giấy ủy quyền ngày 18/6/2019).

2. Bị đơn: Ông Võ Văn H2, sinh năm 1953.

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1962;

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Bà Nguyễn Thị Y2, sinh năm 1957;

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Y2 là ông Võ Văn H2, sinh năm 1953. Địa chỉ: Ấp Gò Bói, xã Tân Hộ Cơ, huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp (Theo giấy ủy quyền ngày 20/6/2019).

3.3. Anh Trần Quốc V2, sinh năm 1991;

3.4. Chị Trần Thị Bé T2, sinh năm 1993;

Cùng địa chỉ: Khóm A, phường A, thị xã Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của anh Trần Quốc V2 và chị Trần Thị Bé T2 là anh Hồ Thanh H, sinh năm 1983. Địa chỉ: Ấp Phú Lợi A, xã Phú Thuận B, huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp (Theo giấy ủy quyền ngày 01/7/2019 và ngày 04/7/2019).

(Các đương sự có mặt tại phiên tòa)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Ngọc P (nguyên đơn) là anh Hồ Thanh H đồng thời anh H là người đại diện theo ủy quyền của anh Trần Quốc Vinh và chị Trần Thị bé T2 (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) trình bày: Vào ngày 16-8-1996, bà P và chồng bà là ông Trần Minh Chí có thỏa thuận mua một nền nhà của ông Võ Văn H2 tọa lạc tại ấp Dinh Bà, xã Tân Hộ Cơ, huyện Tân Hồng (chợ Dinh Bà) với diện tích chiều ngang 05m, chiều dài 20m với số tiền là 3.000.000đồng, vợ chồng bà P có đưa trước cho ông H2 số tiền là 1.500.000đồng, khi đưa tiền thì ông H2 có làm biên nhận cho vợ chồng bà, số tiền còn lại ông Chí hứa sẽ trả sau (khi đó đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ).

Qua năm sau ông Chí bị bệnh và chết vào ngày 25-7-1997, sau khi ông Chí chết thì bà P về nhà cha mẹ ruột sinh sống tại xã Thường Lạc, huyện Hồng (nay là phường An Lạc, thị xã Hồng Ngự), đến năm 1998 thì bà P quen biết và sống chung với ông Ung Anh Dũng nên có quay lại tháo dỡ nhà để đem về thị trấn SaRài, huyện Tân Hồng chung sống với ông Dũng. Khoảng 02 năm sau từ khi ông Chí chết thì bà P có đến nền nhà tại ấp Dinh Bà thì phát hiện nhà của ông L được cất trên phần đất cũ của bà P, khi đó bà P không gặp được ông L cho nên bà

P tìm gặp ông H2 để hỏi “lý do vì sao ông L cất nhà ở trên phần đất của bà P và ông Chí” thì ông H2 cho rằng: “do bà P không có ở đó nên mới cho chú L mượn ở tạm” và đồng thời bà P có thỏa thuận với ông H2 là do vợ chồng bà P còn nợ lại 1.500.000đồng, như vậy bà P giao luôn nền nhà này cho ông H2 toàn quyền bán cho người khác nhưng phải giao lại cho bà 50% giá trị nền nhà bán được (bà P thừa nhận thỏa thuận chỉ lập bằng miệng, không lập văn bản, không ai chứng kiến chỉ có bà và ông H2).

Về sau, bà P mới biết là ông H2 đã lấy nền nhà bán lại cho ông Nguyễn Văn L nhưng không đưa tiền cho bà P theo thỏa thuận, bà P có điện thoại liên hệ với ông H2 để hỏi rõ vấn đề, thì ông H2 thừa nhận đã bán lại cho ông L và ông H2 cho rằng ông H2 đã trả tiền 1.500.000đồng cho ông Chí khi ông Chí còn sống, bà P không đồng ý vì ông H2 cho rằng đã trả tiền lại cho ông Chí thì ông Chí sẽ nói lại với bà P và đồng thời ông Chí chết thì bà P mới dỡ nhà về quê của cha mẹ sinh sống thì làm gì có việc ông H2 trả tiền cho ông Chí.

Do đó, theo đơn khởi kiện bà P yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng giải quyết hủy giấy tay mua bán đề ngày 16-8-1996, buộc ông H2 phải bồi thường cho bà P giá trị  $\frac{1}{2}$  cái nền nhà mà ông H2 đã bán cho bà vào thời điểm năm 1996 với giá hiện tại theo thị trường là 100.000.000đồng (bao gồm số tiền 1.500.000đồng tiền mua bán trước đây). Nhưng nay bà P thay đổi yêu cầu, cụ thể như sau: Yêu cầu hủy biên nhận mua bán đề ngày 16-8-1996 của ông H2 đã viết, ký và yêu cầu ông H2 bồi thường cho bà P giá trị  $\frac{1}{2}$  nền nhà theo giá thị trường là 75.000.000đồng (bảy mươi lăm triệu đồng) (bao gồm số tiền 1.500.000đồng mà ông Chí đã trả cho ông H2 trong biên nhận nêu trên).

- Theo lời trình bày của ông Võ Văn H2 (bị đơn) đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Y2 (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan): Vào ngày 18-6-1996, ông H2 có bán một nền nhà ở chợ Dinh Bà cho ông Trần Minh Chí có diện tích chiều ngang 4m, chiều dài 15m với giá 3.000.000đồng, ông Chí đưa trước cho ông H2 1.500.000đồng, còn nợ lại 1.500.000đồng, nhưng mãi về sau ông Chí không có tiền trả cho ông H2, vợ ông Chí (là bà P) lúc đó bỏ ông Chí, vụ việc này có nhiều người biết trong đó có bà Nguyễn Thị Hồng Chi là vợ của ông Ung Anh Dũng biết rất rõ. Cho nên ông Chí buồn bã và đã bán hết tài sản trong nhà, đến ngày 15-10-1996 ông Chí đến nhà ông L để thỏa thuận sang lại nền nhà. Khi đó ông Chí, ông L và ông H2 thống nhất thỏa thuận: Ông Chí sang nhượng nền nhà lại cho ông L với giá là 3.000.000đồng bằng với giá nhận chuyển nhượng từ ông H2, ông L có nghĩa vụ

trả cho ông Chí là 1.500.000đồng còn lại 1.500.000đồng ông L có nghĩa vụ trả cho ông H2 (vì trước kia ông Chí còn nợ ông H2 1.500.000đồng). Sau khi ông Chí nhận đủ 1.500.000đồng thì ông Chí tháo dỡ nhà đi đâu cũng không biết rõ, chỉ nghe nói là về quê sinh sống (ông Chí không phải là người sinh sống ở địa P mà từ nơi khác đến), sau khi ông Chí tháo dỡ nhà xong thì ông L cất nhà ở được thời gian do vị trí tại nền nhà của ông L trùng vào quy hoạch cửa khẩu Quốc tế Dinh Bà nên Nhà nước đã thu hồi và có cấp lại cho ông L tái định cư nơi khác để sinh sống cho đến nay.

Còn việc bà P khai là sau khi ông Chí chết vài năm sau bà P có gặp ông H2 và hai bên thống nhất thỏa thuận là bà P giao nền nhà lại cho ông H2 bán, ông H2 có nghĩa vụ giao lại 50% giá trị nền nhà bán được cho bà P thì việc này ông H2 không thừa nhận, ông H2 cho rằng từ khi ông Chí tháo dỡ nhà đi cho đến nay thì bà P không có liên lạc gì với ông H2, chỉ có gặp 01 lần ở UBND xã Tân Hộ Cơ là do bà P kiện ông H2 và khi Tòa án thụ lý giải quyết trong vụ án hôm nay thì mới gặp mặt bà P. Vì vậy, ông H2 không thống nhất theo yêu cầu của bà P.

- Theo lời trình bày của ông Nguyễn Văn L (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan): Thống nhất theo lời trình bày của ông H2, ông L cho rằng: Vào ngày 15-10-1996, ông Chí ở gần nhà ông L có kêu ông L sang nhượng lại một nền nhà mà ông Chí mua của ông H2 có diện tích là chiều ngang 4m chiều dài 15m, với giá là 3.000.000đồng, lúc đó vợ ông Chí là bà P bỏ nhà đi nên ông Chí buồn mới bán đất, nhà ở và tất cả các tài sản trong nhà để đi xứ khác làm ăn. Ông L trả cho ông Chí 1.500.000đồng, còn lại 1.500.000đồng thì ông L trả cho ông H2 (do ông Chí còn nợ ông H2 1.500.000đồng). Ông L cất nhà ở một thời gian thì Nhà nước thu hồi để mở cửa khẩu Quốc tế Dinh Bà nên đã thu hồi toàn bộ 03 nền nhà của ông L trong đó có 01 nền nhà nhận chuyển nhượng của ông Chí và ông H2 nêu trên, do toàn bộ phần đất bị thu hồi chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ nên Nhà nước không có bồi thường mà chỉ hỗ trợ tiền di dời và cấp lại nền nhà khác trong cụm tuY2 dân cư. Khi đó ông L chỉ được cấp 01 nền nhà trong khi bị thu hồi tổng cộng là 03 nền nhà, vì vậy ông L khiếu nại nhiều lần đến UBND huyện Tân Hồng và UBND tỉnh Đồng Tháp thì đến năm 2016 UBND huyện Tân Hồng chấp nhận khiếu nại của ông L và đã cấp bổ sung cho ông L 02 nền nhà tại các thửa 2695 và 2696, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại ấp Dinh Bà, xã Tân Hộ Cơ, huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp.

Nay xảy ra tranh chấp giữa bà P và ông H2 thì ông L không yêu cầu, không có tranh chấp.

Theo biên bản hòa giải ngày 22-7-2019 và tại phiên tòa sơ thẩm các đương sự thỏa thuận toàn bộ giá trị đất tranh chấp tại thời điểm tranh chấp có giá trị là 150.000.000đồng.

\* Tại quyết định của bản án sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 17/10/2019, Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng đã tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Ngọc P về việc yêu cầu hủy biên nhận mua bán đề ngày 16-8-1996 của ông H2 đã viết, ký và yêu cầu ông Võ Văn H2 có nghĩa vụ bồi thường cho bà P giá trị  $\frac{1}{2}$  nền nhà là 75.000.000đồng (bao gồm số tiền 1.500.000đồng của ông Chí đã trả cho ông H2 trong biên nhận nêu trên).

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bà Phạm Thị Ngọc P phải nộp số tiền là 4.050.000đồng nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà bà P đã nộp là 2.800.000đồng theo biên lai thu: số BG/2015: 0002245, ngày 13 tháng 02 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng. Vậy, bà Phạm Thị Ngọc P còn phải nộp 1.250.00đồng (Một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng)

- Ông Võ Văn H2 không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền và thời hạn kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm;

- Ngày 24/10/2019, bà Phạm Thị Ngọc P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, sửa án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà P, ông H2 có nghĩa vụ bồi thường cho bà P giá trị  $\frac{1}{2}$  nền nhà là 75.000.000đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Phạm Thị Ngọc P vẫn giữ nguyên đơn kháng cáo.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến: Xét kháng cáo của bà Phạm Thị Ngọc P là có căn cứ; nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị Ngọc P; sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm; sau khi nghe ý kiến của các đương sự và quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Xét kháng cáo của bà Phạm Thị Ngọc P, Hội đồng xét xử xét thấy:

Bà Phạm Thị Ngọc P yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/8/1996 (thể hiện qua biên nhận ngày 16-8-1996) của ông Võ Văn H2 đã viết, ký tên và yêu cầu ông H2 có nghĩa vụ bồi thường cho bà P giá trị  $\frac{1}{2}$  nền nhà là 75.000.000đồng (bao gồm số tiền 1.500.000đồng của ông Chí đã trả cho ông H2 trong biên nhận nêu trên).

Xét biên nhận mua bán vào ngày 16-8-1996, bà P và chồng bà là ông Trần Minh Chí có thỏa thuận mua một nền nhà của ông Võ Văn H2 tọa lạc tại ấp Dinh Bà, xã Tân Hộ Cơ, huyện Tân Hồng (chợ Dinh Bà) với diện tích chiều ngang 05m, chiều dài 20m với số tiền là 3.000.000đồng, vợ chồng bà P có đưa trước cho ông H2 số tiền là 1.500.000đồng, khi đưa tiền thì ông H2 có làm biên nhận cho vợ chồng bà, số tiền còn lại 1.500.000 đồng chồng bà là ông Chí hứa sẽ trả sau. Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đều thừa nhận có việc mua bán này, ông H2 giao đất cho ông Chí, bà P sử dụng nên vào năm 1997 khi ông Chí chết thì bà P tháo dỡ nhà để đem về thị trấn Sa Rài, huyện Tân Hồng sinh sống. Xét thấy ông Chí đã trả tiền cho ông H2 được  $\frac{1}{2}$  tương ứng với số tiền 75.000.000 đồng và tại phiên tòa phúc thẩm cũng như trong quá trình giải quyết vụ án ông H2 cũng không đưa ra được tài liệu chứng cứ để chứng minh cho việc là ông có đưa cho ông Chí số tiền 1.500.000 đồng mà ông Chí đã mua nền nhà của ông. Do vậy nay bà P yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/8/1996 (thể hiện qua biên nhận nợ ngày 16/8/1996) bà đồng ý nhận  $\frac{1}{2}$  giá trị tương đương 75.000.000 đồng. Xét yêu cầu của bà P là có căn cứ nên buộc ông Võ Văn H2 phải có trách nhiệm trả cho bà P số tiền 75.000.000 đồng tương đương  $\frac{1}{2}$  giá trị đất. Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bà P chỉ yêu cầu ông H2 trả tiền, không yêu cầu vợ ông H2 là bà Nguyễn Thị Y2 có trách nhiệm cùng trả tiền. Xét thấy đây là sự tự nguyện và phù hợp nên chấp nhận.

Từ những căn cứ phân tích nêu trên, chấp nhận kháng cáo của bà P, Sửa bản án Tòa sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng.

[2] Xét tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu về việc tuân thủ pháp luật từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của pháp luật và không có kiến nghị. Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề xuất hướng giải quyết là chấp nhận yêu cầu kháng cáo bà Phạm Thị Ngọc P; đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm số 18/2019/DS-ST

ngày 17/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng, Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị trên là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

[3] Về án phí sơ thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên ông Võ Văn H2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do y án sơ thẩm nên bà Phạm Thị Ngọc P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 148 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 423; Điều 427, Điều 500, Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 99; Điều 166; Điều 203 của Luật đất đai năm 2013.

Nghị quyết số 326/2016/NQ-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;

Tuyên xử:

- Chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị Ngọc P .
- Sửa bản án sơ thẩm 18/2019/DS-ST ngày 17/10/2019, Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng.
- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Ngọc P.

Buộc ông Võ Văn H2 có nghĩa vụ trả cho bà Phạm Thị Ngọc P số tiền là 75.000.000 đồng (Bảy mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc 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.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Võ Văn H2 phải nộp số tiền là 3.750.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà P số tiền 2.800.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002245 ngày 13 tháng 02 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng.

- Về án phí phúc thẩm:

Hoàn trả lại cho bà P số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0008368 ngày 04/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng.

- 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 thoả 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, 7a, 7b 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.

**Nơi nhận:**

- Phòng GD & KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện Tân Hồng;
- Chi cục THADS huyện Tân Hồng;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán-Chủ tọa phiên toà**

**Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy**