

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH

Bản án số: 383/2024/DS-PT

Ngày 19-8-2024

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất.

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

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Thanh Tòng.

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thanh Minh Châu;

Bà Võ Thị Hồng Mai.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Phước Hậu, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** Bà Đoàn Thị Thủy Tiên, Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 291/2024/TLPT-DS ngày 29 tháng 7 năm 2024, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2024/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2024 của Toà án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 339/2024/QĐ-PT ngày 31 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Lê Thị B, sinh năm 1950; nơi cư trú: Ấp P, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Trần Thế Hòa B1, là Luật sư; thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh T; có mặt.

2. **Bị đơn:** Ông Ngô Văn C, sinh ngày 01-01-1964, bà Nguyễn Thị S, sinh ngày 01-01-1964; nơi cư trú: Khu phố L, phường L, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; ông C có đơn đề nghị Toà án xét xử vắng mặt, bà S có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Ngô Văn C:* Bà Nguyễn Thị Ngọc L; là Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh T; có mặt.

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

3.1. Bà **Lê Thị C1**, sinh năm 1961; nơi cư trú: **Khu phố L, phường L, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.**

3.2. Bà **Tô Thị T**, sinh năm 1952; nơi cư trú: **Khu phố L, phường L, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.**

3.3. Chị **Ngô Thị H**, sinh năm 1971; nơi cư trú: **Số B đường T, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.**

3.4. Chị **Ngô Thị T1**, sinh năm 1982; nơi cư trú: **Khu phố L, phường L, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.**

3.5. Anh **Ngô Văn T2**, sinh năm 1978; nơi cư trú: **Khu phố L, phường L, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.**

3.6. Anh **Ngô Văn M**, sinh năm 1975; nơi cư trú: **Khu phố L, phường L, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.**

3.7. Anh **Ngô Văn T3**, sinh năm 1980; nơi cư trú: **Khu phố L, phường L, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.**

3.8. Anh **Ngô Tấn T4**, sinh năm 1978; nơi cư trú: **Khu phố L, phường L, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.**

Các đương sự nêu trên có đơn đề nghị Toà án xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bà **Lê Thị B** là nguyên đơn.

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 04 tháng 01 năm 2023 và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà **Lê Thị B** trình bày:

Ngày 17-10-2019, bà và vợ chồng ông **Ngô Văn C**, bà **Nguyễn Thị S** ký “Giấy nhận cọc đất” với nội dung: Ông **C**, bà **S** chuyển nhượng cho bà 20 cao đất (diện tích đo đạc thực tế là 2.300,2 m<sup>2</sup>), loại đất trồng lúa nước, thuộc các thửa số 667, 681, 703, 682; tờ bản đồ số 22; tọa lạc tại **khu phố L, phường L, thị xã T, tỉnh Tây Ninh**; với giá 230.000.000 đồng; bà đặt cọc số tiền 20.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ giao khi ông **C**, bà **S** ra sổ đỏ cho bà.

Bà đã nhiều lần yêu cầu bị đơn làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà nhưng bị đơn yêu cầu bà phải giao tiền thì mới làm thủ tục sang tên. Vì vậy, bà đã nộp đơn khởi kiện ông **C**, bà **S** tại Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng; sau đó, bà rút đơn khởi kiện để các bên tự giải quyết. Sau đó, **B2** giao thêm số tiền 150.000.000 đồng và ông **C**, bà **S** đã làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đối với các thửa số 667, số 681, số 703; tờ bản đồ số 22 cho em ruột bà là bà **Lê Thị C1** đứng tên; nên không có tranh chấp nội dung này. Hiện các thửa đất số 667, số 681, số 703, số 682; tờ bản đồ số 22 đang do bà **C1** quản lý, sử dụng.

Riêng thửa đất số 682, tờ bản đồ số 22 hiện ông **Ngô Minh Đ** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bà **S** đề nghị chờ ông **Đ** làm thủ tục sang tên thì

vợ chồng bà **S** sẽ làm thủ tục sang tên cho bà; sau đó, ông **D** chết nên ông **C**, bà **S** vẫn chưa làm thủ tục. Nay bà yêu cầu ông **C**, bà **S** tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 866,4 m<sup>2</sup>, thửa số 682, tờ bản đồ số 22; tọa lạc tại **khu phố L, phường L, thị xã T, tỉnh Tây Ninh**; bà đã thanh toán số tiền 170.000.000 đồng nên đồng ý tiếp tục thanh toán tiếp cho ông **C**, bà **S** số tiền còn thiếu là 60.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Bà **B** trình bày trong trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu thì bà yêu cầu ông **C**, bà **S** trả lại số tiền 170.000.000 đồng bà sẽ trả lại 04 thửa đất nêu trên.

*Bị đơn bà Nguyễn Thị S trình bày:*

Bà thống nhất lời trình bày của bà **B** về thời gian ký hợp đồng đặt cọc, về các thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa các bên, gồm: Số thửa, diện tích các phần đất, tờ bản đồ, giá chuyển nhượng.

Bà xác định đã nhận của bà **B** số tiền 170.000.000 đồng, đã làm thủ tục sang tên các thửa đất số 667, số 681, số 703; tờ bản đồ số 22; cho em ruột bà **B** là bà **Lê Thị C1** đứng tên theo yêu cầu của bà **B**; nội dung này không tranh chấp.

Thực tế, thửa đất số 682, ông **D** đã tặng cho vợ chồng bà; vợ chồng bà đã quản lý, sử dụng đất khoảng 30 năm đến 40 năm nay nhưng chưa làm thủ tục sang tên nên ông **D** vẫn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng, bà có nói rõ cho bà **B** biết việc này, nhưng bà **B** vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng.

Do bà **B** chưa giao số tiền còn lại và đến khoảng năm 2020 thì ông **D** chết nên các bên vẫn chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Nay bà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất diện tích 866,4 m<sup>2</sup>, thửa số 682, tờ bản đồ số 22 và yêu cầu bà **B** phải thanh toán cho vợ chồng bà số tiền 120.000.000 đồng theo giá của Hội đồng định giá. Bà không đồng ý tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, không đồng ý trả lại số tiền 170.000.000 đồng, không đồng ý nhận lại đất.

*Bị đơn ông Ngô Văn C trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:*

Ông thống nhất lời trình bày của bà **S**. Trường hợp bà **B** không đồng ý thanh toán số tiền 120.000.000 đồng hoặc không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đối với thửa đất số 682 thì vợ chồng ông không đồng ý trả lại số tiền nhận cọc 20.000.000 đồng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị C1 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:*

Bà là em ruột của bà **Lê Thị B**. Bà **B** có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông **Ngô Văn C** và bà **Nguyễn Thị S** 04 thửa đất số 667, số 681, số 703, số 682; tờ bản đồ số 22; tọa lạc tại **khu phố L, phường L, thị xã T, tỉnh Tây Ninh**; đồng thời bà **B** thỏa thuận bằng lời nói tặng cho lại cho bà các thửa đất trên để sau này bà làm đám giỗ cha mẹ bà và chị bà nên khi ông **C**, bà **S** làm thủ tục sang tên

cho bà **B** thì các bên thống nhất làm thủ tục sang tên cho bà. Đến ngày 02-6-2021 bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa số 667, số **F**, số 703. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà trực tiếp quản lý, sử dụng cả 04 thửa đất. Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà **B**; không đồng ý trả 03 thửa đất số 667, số 681, số 703; tờ bản đồ số 22; cho ông **C**, bà **S** vì bà **B** đã tặng cho bà.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Tô Thị T, chị Ngô Thị H thống nhất trình bày:*

Thửa đất số 682, tờ bản đồ số 22 do ông Ngô Văn Đ1 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, thửa đất trên ông Đ1 đã tặng cho vợ chồng ông **C**, bà **S** khoảng 20 năm nay. Nay bà **B** yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên thì bà **T**, chị **H** cũng đồng ý và không có tranh chấp.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, anh Ngô Tấn T4 trình bày:*

Thửa đất số 682, tờ bản đồ số 22 do cha anh là ông Ngô Văn Đ1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng cha anh đã tặng cho quyền sử dụng đất cho ông **C**, bà **S**. Khi ông **C**, bà **S** thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất trên cho bà **B** thì gia đình anh đều biết và không có ai tranh chấp hay ngăn cản. Đến năm 2020 thì cha anh chết; thửa đất số 682 anh đang nộp hồ sơ làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế nên bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh không còn giữ.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm chị Ngô Thị T1, anh Ngô Văn T2, anh Ngô Văn M, anh Ngô Văn T3: Vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

*Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 37/2024/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2024, của Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh quyết định:*

Căn cứ vào khoản 1, khoản 3 Điều 228; Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; các Điều 188, 203 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 117, 122, 130, 131, 500, 501, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

**1.** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị B về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Ngô Văn C và bà Nguyễn Thị S.

**1.1.** Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy nhận cọc đất” ngày 17/10/2019 giữa bà Lê Thị B và ông Ngô Văn C, bà Nguyễn Thị S đối với phần đất diện tích 866,4m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 682, tờ bản đồ 22 tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện T (nay là khu phố L, phường L, thị xã T), tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

**1.2.** Bà Lê Thị B, bà Lê Thị C1 có nghĩa vụ trả lại cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Ngô Minh Đ gồm bà Tô Thị T, chị Ngô Thị H, chị Ngô Thị T1, anh Ngô Văn T2, anh Ngô Văn M, anh Ngô Văn T3, anh Ngô Tấn

T4 phần đất diện tích 866,4m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 682, tờ bản đồ 22 tọa lạc tại **ấp L, xã L, huyện T** (nay là **khu phố L, phường L, thị xã T**), tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận số vào sổ 03667, số phát hành C 830383 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là **thị xã T**) cấp ngày 17/8/1995 cho ông **Ngô Minh Đ**, có tứ cận:

- Phía Đông giáp thửa 683 dài 15,47m + 41,69m + 6,89m;
- Phía Tây giáp các thửa 667 dài 35,71m + 1,59m; thửa 681 23,40m + 1,93m; thửa 703 dài 3,0m + 14,48m;
- Phía Nam giáp thửa 721 dài 13,08m;
- Phía Bắc giáp ruộng dài 12,71m.

**1.3.** Ông **Ngô Văn C**, bà **Nguyễn Thị S** có nghĩa vụ trả cho bà **Lê Thị B** số tiền 18.644.000 (Mười tám triệu sáu trăm bốn mươi bốn nghìn) đồng.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo; quyền, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 04-7-2024 bà **Lê Thị B** kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên; yêu cầu ông **C**, bà **S** tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 866,4 m<sup>2</sup>, thửa số 682, tờ bản đồ số 22; tọa lạc tại **khu phố L, phường L, thị xã T, tỉnh Tây Ninh**; bà sẽ thanh toán cho ông **C**, bà **S** số tiền còn thiếu là 60.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày ý kiến, với nội dung: Giữ nguyên nội dung kháng cáo, yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 682 cho bà **B3**, vì: Thửa đất này ông **C**, bà **S** đã thừa nhận là của ông **Đ** tặng cho và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có tranh chấp quyền sử dụng đất này.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày ý kiến, với nội dung: Các bên đương sự đều xác định quyền sử dụng đất thửa số 682 là của ông **Ngô Văn Đ1** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; nên cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

*- Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:*

+ Về tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án và quyết định đưa vụ án ra xét xử bảo đảm đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

+ Về nội dung: Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm chứng cứ nào khác nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; sửa bản án

dân sự sơ thẩm về nội dung buộc bị đơn hoàn trả số tiền đã nhận chuyển nhượng đối với phần hợp đồng vô hiệu.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn được làm đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Bị đơn là ông **Ngô Văn C** có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự này.

[2] Xét kháng cáo của bà **Lê Thị B**, thấy rằng:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, bị đơn thống nhất:

[2.1a] Ngày 17-10-2019 ông **C**, bà **S** thỏa thuận chuyển nhượng cho bà **B** phần đất diện tích 2.300,2 m<sup>2</sup>, gồm các thửa: Số 667 có diện tích 405,6 m<sup>2</sup>; số 681 có diện tích 503,6 m<sup>2</sup>; số 703 có diện tích 524,6 m<sup>2</sup>; Số 682 có diện tích 866,4 m<sup>2</sup>; tờ bản đồ số 22; tọa lạc tại **khu phố L, phường L, thị xã T, tỉnh Tây Ninh**; giá trị chuyển nhượng là 230.000.000 đồng; bà **B** đã thanh toán tiền nhận chuyển nhượng là 170.000.000 đồng.

[2.1b] Quá trình thực hiện hợp đồng các đương sự thỏa thuận thống nhất thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất các thửa đất số 667, số 681, số 703 cho bà **Lê Thị C1** (em ruột của bà **B**); nên ông **C**, bà **S** và bà **C1** lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân phường **L** chứng thực số 221, quyền số 01/2021-SCT/HĐGD ngày 27-4-2021 (từ bút lục số 131 đến số **A**) và bà **C1** được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh **T** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02-6-2021 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS19920; đối với phần đất diện tích 1.433,8 m<sup>2</sup>, các thửa số 667, số 681, số 703; tờ bản đồ số 22; tọa lạc tại **khu phố L, phường L, thị xã T, tỉnh Tây Ninh** (bút lục số 59, 60); các bên không tranh chấp.

[2.1c] Đối với thửa đất số 682, tờ bản đồ số 22; nguyên đơn và bị đơn xác định tại thời điểm lập “Giấy nhận cọc đất” ngày 17-10-2019 đều biết do ông **Ngô Minh Đ** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ông **Đ** là anh của ông **C**). Điều này phù hợp với dữ liệu đất đai do Chi nhánh Văn phòng **Đ2** cung cấp, thể hiện: Thửa đất số 682, tờ bản đồ 22, diện tích 866,4 m<sup>2</sup> do ông **Ngô Minh Đ** đăng ký trong sổ mục kê (bản đồ 2005), ông **Ngô Minh Đ** đã được Ủy ban nhân dân huyện **T** (nay là thị xã **T**) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17-8-1995, số vào sổ 03667, số phát hành C 830383; diện tích 800 m<sup>2</sup>, thửa 6769, tờ bản đồ số 4 (theo hệ thống bản đồ 299) và không có chỉnh lý, biến động cho đến nay.

[2.2] Các tình tiết, sự kiện trên đều được các đương sự thừa nhận; phù hợp với các tài liệu do cơ quan quản lý hành chính Nhà nước về đất đai cung cấp; nên được xác định là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Như vậy, thấy rằng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn đối với phần đất diện tích 866,4 m<sup>2</sup>, thửa số 682, tờ bản đồ 22 là vô hiệu; do chủ thể không có quyền giao kết hợp đồng vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy nhận cọc đất” ngày 17-10-2019 giữa bà **Lê Thị B** và ông **Ngô Văn C**, bà **Nguyễn Thị S** bị vô hiệu một phần đối với diện tích đất 866,4 m<sup>2</sup>, thửa số 682, tờ bản đồ 22; tọa lạc **khâu phố L, phường L, thị xã T, tỉnh Tây Ninh**; là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

[2.3] Từ những phân tích trên, thấy rằng, nguyên đơn kháng cáo với nội dung yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự, cụ thể:

[3.1] Khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận: Trong đó:

[3.1a] Bà **B** và bà **C1** có nghĩa vụ trả lại thửa đất số 682 cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông **D**.

[3.1b] Ông **C**, bà **S** hoàn trả tiền đã nhận từ bà **B** đối với phần hợp đồng vô hiệu; cụ thể: Các bên thoả thuận chuyển nhượng diện tích đất 2300,2 m<sup>2</sup> với giá 230.000.000 đồng, đã thực hiện chuyển nhượng được diện tích 1,433,8 m<sup>2</sup> trị giá là 143.367.533 đồng; bên mua đã trả được số tiền 170.000.000 đồng; như vậy còn lại số tiền 26.632.467 đồng là tiền thanh toán trong phần hợp đồng vô hiệu; nên ông **C**, bà **S** phải hoàn trả tiền đã nhận.

[3.2] Các bên có lỗi ngang nhau làm cho hợp đồng vô hiệu nên phải bồi thường, cụ thể:

Giá thoả thuận đối với diện tích đất 866,4 m<sup>2</sup> được xác định:  $(230.000.000 \text{ đồng} \times 866,4 \text{ m}^2) / 2300,2 \text{ m}^2 = 86.632.466 \text{ đồng}$ ; bên mua đã trả được 26.632.467 đồng; tương đương 30,742%.

Giá thị trường tại thời điểm xét xử:  $866,4 \text{ m}^2 \times 140.000 \text{ đồng/m}^2 = 121.296.000 \text{ đồng}$ .

Tổng thiệt hại:  $30,742\% \times (121.296.000 - 86.632.466) = 37.288.696 \text{ đồng}$ .

Nên buộc ông **C**, bà **S** (bên chuyên nhượng) phải bồi thường cho bà **B** (bên nhận chuyên nhượng)  $\frac{1}{2}$  thiệt hại, được tính thành số tiền 18.644.348 đồng.

[3.3] Như vậy, cấp sơ thẩm không tuyên bên chuyển nhượng có nghĩa vụ hoàn trả lại tiền đã nhận tương ứng với với phần hợp đồng vô hiệu mà bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán là không đúng quy định của pháp luật; do đó cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm đối với nội dung này; cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà **Lê Thị B** thì được miễn án phí.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2024/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ các Điều 296, 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 188, 203 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 117, 122, 123, 130, 131, 500, 501, 503 Bộ luật Dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

**1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Lê Thị B** về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông **Ngô Văn C** và bà **Nguyễn Thị S**.**

1.1. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy nhận cọc đất” ngày 17-10-2019 giữa bà **Lê Thị B** với ông **Ngô Văn C** và bà **Nguyễn Thị S** vô hiệu đối với phần diện tích đất 866,4 m<sup>2</sup>, thửa số 682, tờ bản đồ số 22; tọa lạc tại khu phố L, phường L, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

1.2. Bà **Lê Thị B**, bà **Lê Thị C1** có nghĩa vụ trả lại cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông **Ngô Minh Đ**, gồm: Bà **Tô Thị T**, chị **Ngô Thị H**, chị **Ngô Thị T1**, anh **Ngô Văn T2**, anh **Ngô Văn M**, anh **Ngô Văn T3**, anh **Ngô Tấn T4**; phần đất diện tích 866,4 m<sup>2</sup>, thửa số 682, tờ bản đồ số 22; tọa lạc tại khu phố L, phường L, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 03667, số phát hành C 830383 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã T) cấp ngày 17-8-1995 cho ông **Ngô Minh Đ**; đất có tứ cận:

- Phía Đông giáp thửa số 683 dài: 15,47 m + 41,69 m + 6,89 m;
- Phía Tây giáp thửa số 667 dài: 35,71 m + 1,59 m; thửa số 681 dài: 23,40 m + 1,93 m; thửa số 703: dài 3,0 m + 14,48 m;
- Phía Nam giáp thửa số 721 dài 13,08 m;
- Phía Bắc giáp mương dài 12,71 m.



1.3. Ông **Ngô Văn C**, bà **Nguyễn Thị S** có nghĩa vụ trả cho bà **Lê Thị B** số tiền 45.276.815 (bốn mươi lăm triệu hai trăm bảy mươi sáu ngàn tám trăm mười lăm) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu 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 chi phí tố tụng: Ông **Ngô Văn C**, bà **Nguyễn Thị S** có nghĩa vụ hoàn trả cho bà **Lê Thị B** số tiền 2.300.000 (hai triệu ba trăm nghìn) đồng.

3. Về án phí:

3.1. Bà **Lê Thị B** được miễn án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm.

3.2. Bà **Nguyễn Thị S**, ông **Ngô Văn C** được miễn án phí dân sự sơ thẩm

4. Trường hợp bản án 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.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND. TTN;
- TAND thị xã Trảng Bàng;
- Chi cục THADS thị xã Trảng Bàng;
- Phòng KTNV&THA. TATTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

**Trần Thanh Tòng**