

Bản án số: 448/2024/DS-PT

Ngày: 23/8/2024

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 BẾN TRE**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Minh Đạt

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Chí Đức

Ông Tôn Văn Thông

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Thi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 8 năm 2024, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 239/2024/TLPT-DS ngày 26 tháng 7 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 58/2024/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2963/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần Nhật T, sinh năm 1985; (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Q, xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre.

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1972; (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ : Ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre.

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

- Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1962;

Địa chỉ: Ấp Q, xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- Bà Đoàn Thúy H, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Ấp Q, xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ, bà H: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1954; nơi cư trú: ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. (có mặt)  
**Người kháng cáo:** Ông Lê Văn Đ, bà Đoàn Thúy H.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

### ***Theo bản án sơ thẩm:***

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Vào ngày 01/10/2021, ông T có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị L thửa đất 89, tờ bản đồ số 2, diện tích 894,6m<sup>2</sup> và căn nhà cấp 4 cất trên thửa đất, giá chuyển nhượng thửa đất và căn nhà trên đất là 800.000.000 đồng. Các bên đã giao đất, nhận tiền xong từ ngày 01/10/2021. Do tại thời điểm năm 2021 ảnh hưởng của dịch bệnh Covid 19 và bận công việc làm ăn nên ông T chưa làm thủ tục sang tên. Việc chuyển nhượng các bên có lập hợp đồng cụ thể và hợp đồng đã được công chứng vào ngày 01/10/2021.

Đến ngày 13/9/2023, ông T tiến hành nộp hồ sơ chuyển nhượng để làm thủ tục sang tên tại Văn phòng Đ1 Chi nhánh huyện M, khi nhận được thông báo nộp thuế chưa kịp đóng thuế thì ngày 21/9/2023 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ1 thông báo cho ông T biết là thửa đất nêu trên đang bị phong tỏa để đảm bảo cho việc thi hành án.

Sau đó, ông T liên hệ Chi cục thi hành án thì được biết bà L thiếu tiền vay ông Lê Văn Đ, bà Đoàn Thúy H và cả hai đang khởi kiện bà L tại Tòa án. Trong quá trình thụ lý giải quyết, Tòa án đã ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa thửa đất nêu trên. Ngày 22/9/2023, Tòa án đã xét xử vụ án tranh chấp nêu trên.

Việc bà L vay tiền bà H, ông Đ không liên quan gì đến việc chuyển nhượng đất của ông T vì việc chuyển nhượng đất giữa ông T với bà L đã ký kết thực hiện vào ngày 01/10/2021. Theo Bản án số 131 ngày 22/9/2023 của Tòa án thì ông Đ, bà H cho bà L vay tiền vào ngày 23/11/2022 là giao dịch sau hợp đồng chuyển nhượng mà ông T đã ký kết.

Nay ông T yêu cầu:

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà L đã ký kết vào ngày 01/10/2021 đối với thửa đất nêu trên. Buộc bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất làm thủ tục sang tên thửa đất số 89, tờ bản đồ số 2, diện tích 894,6m<sup>2</sup> cho ông T.

+ Ông T không đồng ý đối với yêu cầu độc lập của ông Đ, bà H yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất nêu trên được ký kết giữa ông T với bà L.

Ông T thống nhất với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/01/2024 và trích lục bản đồ địa chính của thửa đất ngày 26/3/2024 làm cơ sở giải quyết vụ án.

*Trong quá trình tố tụng bị đơn và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày:*

Thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về thời gian mà ông T, bà L ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa 89, tờ bản đồ số 2, diện tích 894,6m<sup>2</sup>. Các bên đã giao đất, nhận tiền xong vào ngày 01/10/2021 với số tiền 800.000.000 đồng (số tiền chuyển nhượng trên bao gồm cả giá trị căn nhà và diện tích đất).

Khi ký kết chuyển nhượng thì các bên thoả thuận ông T tự liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên thửa đất nên bà L không có trách nhiệm chủ động để làm thủ tục. Đến tháng 9/2023, ông T tiến hành nộp hồ sơ làm thủ tục sang tên thì không thực hiện được do bị Toà án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa thửa đất trên của bà L (do bà L vẫn còn đứng tên sử dụng thửa đất trên tại thời điểm phong tỏa).

Bà L đồng ý yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên thửa đất số 89 cho ông T. Vì các bên đã thống nhất chuyển nhượng giao đất, nhận tiền xong từ ngày 01/10/2021, giao dịch trên không liên quan gì đến việc vay tiền của bà L với ông Đ, bà H. Đối với yêu cầu độc lập của ông Đ, bà H thì bà L không đồng ý.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Đ, bà Đoàn Thúy H và người đại diện theo uỷ quyền trình bày:*

Hợp đồng chuyển nhượng thửa 89, tờ bản đồ số 2, diện tích 894,6m<sup>2</sup> được ký kết giữa ông T với bà L chỉ mới được công chứng, hợp đồng chưa hoàn thành, nên chưa phát sinh hiệu lực. Do đó không có giá trị pháp lý, văn bản thoả thuận được ký kết giữa ông T với bà L không thể hiện ngày tháng năm, nội dung của hợp đồng này rõ ràng chỉ là hợp đồng vay tài sản vì trong thời hạn 01 năm nếu bà L có nhu cầu thì ông T chuyển nhượng lại, hợp đồng chưa hoàn thành thì sao ông T chuyển nhượng lại được. Các bên giao tài sản tiền và đất chỉ duy nhất có sự đồng ý của T và L không có tài liệu khác chứng minh. Do vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa ông Đ, bà H với bà L quá trình thụ lý giải quyết Toà án đã áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa thửa đất nêu trên của bà L để đảm bảo cho việc thi hành án sau này.

Nay ông Đ, bà H yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà L đã ký kết vào ngày 01/10/2021 đối với thửa đất nêu trên vô hiệu.

Do hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân huyện M đã đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 58/2024/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện M, đã quyết định:

+ *Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Nhật T;*

+ *Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Văn Đ, bà Đoàn Thúy H.*

*Cụ thể tuyên:*

+ *Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết vào ngày 01/10/2021 giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1972; Trú tại ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre và bên nhận chuyển nhượng ông Trần Nhật T, sinh năm 1985; Trú tại: Ấp Q, xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre.*

+ *Buộc bà Nguyễn Thị L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất làm thủ tục sang tên thửa đất số 89 tờ bản đồ số 2 diện tích 894,6m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp T, xã M huyện M, tỉnh Bến Tre cho ông Trần Nhật T.*

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Lê Văn Đ, bà Đoàn Thúy H kháng cáo đề yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của ông bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của ông Đ, bà H thay đổi quan điểm kháng cáo là yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm huỷ và đình chỉ giải quyết vụ án vì nguyên đơn và bị đơn không có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

*Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm và đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn Đ, bà Đoàn Thúy H, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 58/2024/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Bến Tre theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H, ông Đ.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Lê Văn Đ, bà Đoàn Thúy H trong thời hạn qui định và hợp lệ nên được xem xét, giải quyết theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của bà H, ông Đ có thay đổi nội dung kháng cáo từ yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H, ông Đ thành huỷ và đình chỉ giải quyết vụ án.

Xét thấy, việc thay đổi nội dung kháng cáo của ông Đ, bà H là vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu theo quy định tại Điều 284 của Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận việc thay đổi kháng cáo của bà H, ông Đ.

[2] Xét thấy, trong quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Trần Nhật T và bị đơn bà Nguyễn Thị L không có xảy ra tranh chấp; ông T, bà L đã đồng ý các nội dung về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/10/2021 nên không có quan hệ tranh chấp. Do đó, Toà án cấp phúc thẩm huỷ, đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3] Ông Lê Văn Đ, bà Đoàn Thúy H có yêu cầu độc lập về việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà L. Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đ, bà H nên ông Đ, bà H có đơn kháng cáo.

Xét kháng cáo của ông Đ, bà H về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/10/2021 giữa ông T và bà L.

[2.1] Phần đất tranh chấp thuộc thửa 89, tờ bản đồ số 2, diện tích 894,6m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre do bà Nguyễn Thị L đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 01/10/2021, bà L lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng cho ông T, đồng thời các bên có làm văn bản thoả thuận ngày 01/10/2021 thể hiện chuyển nhượng đất và căn nhà cấp 4 trên đất. Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng, chứng thực tại Văn phòng C. Ông T, bà L đều thừa nhận việc giao tiền, nhận đất các bên đã thực hiện xong, hiện nay phần đất và nhà do ông T đã xây dựng các chuồng trại gồm trại 1 diện tích 80,64m<sup>2</sup>, kết cấu cột sắt, tường xây gạch cao 01m, mái tol tráng kẽm, nền đất; trại 2 diện tích 93,6m<sup>2</sup> kết cấu cột thép, tường lửng, xây gạch cao 01m, mái tol tráng kẽm, nền đất; mái che diện tích 55,5m<sup>2</sup> kết cấu cột sắt, mái tol tráng kẽm, nền láng xi măng.

[2.2] Xét về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/10/2021: Hợp đồng được lập thành văn bản và được công chứng, chứng thực quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự. Về nội dung: tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên minh mẫn, có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự, hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Tại thời điểm chuyển nhượng thì thửa đất số 89, tờ bản đồ số 14 không bị tranh chấp, không bị kê biên để thi hành án, do đó bà L đủ điều kiện để chuyển nhượng đất cho ông T theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai.

[3] Người đại diện theo uỷ quyền của ông Đ, bà H cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà L và ông T nhằm để tẩu tán tài sản là không có cơ sở bởi lẽ: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà L được công chứng, chứng thực ngày 01/10/2021 là trước thời điểm vay tiền giữa bà L và ông Đ, bà H ngày 23/11/2022 và trước khi Toà án giải quyết tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa ông Đ, bà H với bà L nên không có cơ sở để cho rằng bà L chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 89, tờ bản đồ số 14 cho ông T là để tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án cho ông Đ, bà H.

[4] Việc ông Đ, bà H cho rằng căn cứ vào quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định “...việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính” để cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và ông T không có giá trị pháp lý là không đủ cơ sở.

[5] Ông Đ, bà H kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông bà.

[6] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Đ, bà H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, ông Đ là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 311 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Hủy và Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn Đ, bà Đoàn Thúy H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 58/2024/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Bến Tre đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Văn Đ, Đoàn Thúy H, cụ thể:

Căn cứ các điều 116, 117, 119, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 188 của Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ 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.

Tuyên xử:

1. Huỷ và đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Nhật T về việc yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết vào ngày 01/10/2021 giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị L và bên nhận chuyển nhượng ông Trần Nhật T và yêu cầu bà Nguyễn Thị L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất làm thủ tục sang tên thửa đất số 89 tờ bản đồ số 2 diện tích 894,6m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp T, xã M huyện M, tỉnh Bến Tre cho ông Trần Nhật T.

(có hoạ đồ kèm theo)

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Văn Đ, bà Đoàn Thúy H về việc yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết vào ngày 01/10/2021 giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị L và bên nhận chuyển nhượng ông Trần Nhật T.

3. Về chi phí tố tụng là 1.322.000 (một triệu, ba trăm hai mươi hai nghìn) đồng, ông Đ, bà H phải liên đới chịu và có trách nhiệm hoàn lại số tiền trên cho ông T.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà H đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0003810 ngày 23/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Bến Tre.

- Ông Đ được miễn do là người cao tuổi.

- Chi cục Thi hành án dân sự huyện M hoàn lại cho ông T số tiền tạm ứng án phí là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0001298 ngày 23/10/2023.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Đ được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

- Bà H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà H đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0002086 ngày 12/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Bến Tre.

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, 7a, 7b và 9 của 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.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện M;
- Chi cục THADS huyện M;
- Phòng KTNV và THA; VP;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

**Lê Minh Đạt**