

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 242/2024/DS-PT  
Ngày 16-10-2024  
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 BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Cao Minh Vỹ

*Các Thẩm phán:* Ông Trịnh Hoàng Anh

Bà Bùi Thị Thương

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Phan Thị Thùy Quyên - Cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu* tham gia phiên tòa: Ông Vũ Duyên Trường - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và 16 tháng 10 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 105/2024/TLPT-DS ngày 03 tháng 6 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 15 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 185/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 7 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 217/2024/QĐ-PT ngày 31 tháng 7 năm 2024, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 161/2024/QĐ-TA ngày 27 tháng 8 năm 2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 84/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 9 năm 2024, Thông báo về thời gian, địa điểm mở lại phiên tòa số 170/2024/TB-TA ngày 27 tháng 9 năm 2024 và Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 220/2024/QĐ-TA ngày 09 tháng 10 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Bùi Thanh T, sinh năm 1972

Bà Lâm Thị Tú P, sinh năm 1980

Cùng cư trú: Tổ A, ấp H, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:*

Ông Nguyễn Bá H - Luật sư thuộc Công ty L – Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt),

- *Bị đơn:* Ông Bùi Thanh T1, sinh năm 1976

Bà Đặng Thị Mỹ H1, sinh năm 1978

Cùng cư trú: Tổ F, ấp H, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Thanh T1:*

1. Ông Lê Văn H2, sinh năm 1980.

Nơi cư trú: Ấp N, xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Hợp đồng ủy quyền ngày 23-01-2024 (có mặt).

2. Ông Bùi Đức Q, sinh năm 1979.

Địa chỉ: E P, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy ủy quyền ngày 18-6-2024 (có mặt).

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

1. Ông Bùi Thanh T2, sinh năm 1974.

Nơi cư trú: Tổ A, ấp H, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

2. Văn phòng C.

Địa chỉ: Ấp E, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Thành S - Trưởng Văn phòng (vắng mặt).

*- Người kháng cáo:* Ông Bùi Thanh T1, bà Đặng Thị Mỹ H1 - Bị đơn.

*- Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ông Bùi Thanh T là anh ruột của ông Bùi Thanh T1 và ông Bùi Thanh T2.

Ngày 02-4-2019, ông Bùi Thanh T và bà Lâm Thị Tú P ký hợp đồng ủy quyền cho ông Bùi Thanh T2 được quyền định đoạt đối với tài sản là diện tích đất 463m<sup>2</sup> (có 200m<sup>2</sup> đất ở) thuộc thửa 61 (số cũ: 711), tờ bản đồ 130 (số cũ: 34) tại xã P, huyện X (sau đây gọi tắt là thửa đất số 61), trên đất có căn nhà xây tạm cấp 4. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 889601 ngày 05-5-2008 cho ông Hoàng Văn H3, bà Phạm Thị N; chỉnh lý biến động sang tên cho ông T, bà P ngày 30-5-2008 do nhận chuyển nhượng và được Văn phòng C, quyền số 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 08-5-2019, ông Bùi Thanh T2 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Bùi Thanh T1, bà Đặng Thị Mỹ H1 thửa đất số 61 với giá 2.400.000.000 đồng, được Văn phòng C công chứng số 765, quyền số 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08-5-2019. Tuy nhiên để giảm thuế, lệ phí hai bên thống nhất ghi vào hợp đồng giá là 50.000.000 đồng.

Do là anh em ruột, nên giữa hai bên có thỏa thuận miệng với nhau khi nào ông T1 được đăng ký sang tên thì thanh toán tiền chuyển nhượng một lần cho ông T và bà P.

Sau khi hoàn tất thủ tục công chứng chuyển nhượng, vợ chồng ông T bàn giao đất và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 quản lý sử dụng và đã xây nhà ở trên đất từ cuối năm 2019 cho đến nay.

Tuy nhiên, sau nhiều lần hứa hẹn nhưng bị đơn vẫn không thanh toán tiền chuyển nhượng cho nguyên đơn, ngày 26-01-2022 nguyên đơn đi sao lục hồ sơ chuyển nhượng đối với thửa đất số 61 thì được biết ngày 03-6-2019, ông T1 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉnh lý sang tên thửa đất trên.

Ủy ban nhân dân xã P, huyện X đã hòa giải 02 lần vào các ngày 26-01-2022 và ngày 16-02-2022 nhưng bị đơn vẫn không trả tiền chuyển nhượng cho nguyên đơn.

Điều 424 Bộ luật Dân sự quy định “*Trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện đúng nghĩa vụ mà bên có quyền yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trong một thời hạn hợp lý nhưng bên có nghĩa vụ không thực hiện thì bên có quyền có thể hủy bỏ hợp đồng...*”; Điều 427 Bộ luật Dân sự quy định “*Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận ...Việc hoàn trả được thực hiện bằng hiện vật...*”

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án:

- Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Thanh T, bà Lâm Thị Tú P (do ông Bùi Thanh T2 đại diện) với ông Bùi Thanh T1 do Văn phòng Công chứng số 765 quyền số 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08-5-2019 đối với thửa đất số 61.

- Hủy đăng ký biến động sang tên quyền sử dụng đất cho ông T1 ngày 03-6-2019 tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 889601 cấp ngày 05-5-2008.

- Buộc ông Bùi Thanh T1 di dời các vật dụng gồm: Hệ thống năng lượng mặt trời (gồm: Đồng hồ hai chiều, giắc cắm, dây điện DC, cầu chì, tấm pin) trên căn nhà cấp 4 cũ và bàn, ghế, giường, tủ, máy lạnh, tủ lạnh, bếp gas... trong căn nhà 03 lầu để trả lại cho nguyên đơn quyền sử dụng thửa đất số 61 và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 889601 do UBND huyện X cấp ngày 05-5-2008.

- Nguyên đơn được quyền sở hữu 01 căn nhà xây dựng năm 2019, diện tích 26,2m<sup>2</sup>, 01 căn nhà cao 03 tầng xây dựng năm 2019 có tổng diện tích sàn 199,41m<sup>2</sup> và công trình vật kiến trúc, cũng như cây trồng khác có trên đất; nguyên đơn tự nguyện thanh toán giá trị tài sản có trên đất theo giá đã xác định là 1.359.962.664 đồng cho bị đơn, trừ 01 căn nhà cấp 4 (cũ), diện tích 49,3m<sup>2</sup> đã có sẵn trên đất.

*Bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:*

Bị đơn thừa nhận nguyên đơn trình bày về quá trình thỏa thuận chuyển nhượng đất theo số tờ, số thửa, số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày công chứng hợp đồng, giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng, việc nguyên đơn đã bàn giao đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất (01 căn nhà cấp 4 (cũ), diện tích 49,3m<sup>2</sup>) cho bị đơn sử dụng làm nhà ở từ năm 2019 đến nay, bị đơn

được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉnh lý biến động sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 61 là đúng.

Tuy nhiên, bị đơn xác định giá chuyển nhượng thực tế là 50.000.000 đồng, giữa hai bên không thỏa thuận giá chuyển nhượng là 2.400.000.000 đồng như nguyên đơn trình bày.

Bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn 02 lần tiền, gồm: Lần thứ nhất thanh toán cho ông T2 số tiền 50.000.000 đồng, sau đó vợ chồng nguyên đơn nói bị đơn chưa thanh toán nên bị đơn tiếp tục thanh toán cho vợ chồng nguyên đơn số tiền 50.000.000 đồng nữa; khi giao tiền không lập thành văn bản, giao vào ngày cụ thể nào bị đơn không còn nhớ.

Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày:*

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Thanh T và bà Lâm Thị Tú P (đại diện là ông Bùi Thanh T2) với ông Bùi Thanh T1 và bà Đặng Thị Mỹ H1 do Văn phòng C chứng nhận số 765 quyền số 01/2019-TPCC-SCCHĐGD ngày 08-5-2019 là đúng.

Tại thời điểm công chứng hợp đồng nêu trên, các bên giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Nội dung thỏa thuận của các bên không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do vậy, việc chứng nhận hợp đồng này là khách quan và trung thực, đúng trình tự thủ tục.

Tại thời điểm công chứng, tài sản giao dịch trong hợp đồng không có tranh chấp, không bị kê biên, không bị áp dụng các biện pháp ngăn chặn khác đối với tài sản (căn cứ trên cơ sở dữ liệu phần mềm UCHI). Như vậy, tình trạng tài sản thỏa mãn đủ điều kiện để giao dịch.

Trong hợp đồng, thông tin các bên giao dịch, thông tin về quyền sử dụng đất, thông tin về các quyền và nghĩa vụ các bên đều nêu cụ thể, rõ ràng, đảm bảo tuân thủ về cả hình thức và nội dung của hợp đồng. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Thanh T và bà Lâm Thị Tú P (đại diện là ông Bùi Thanh T2) với ông Bùi Thanh T1 do Văn phòng C chứng nhận số 765 quyền số 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08-5-2019 là hoàn toàn đúng pháp luật. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này diễn ra đã lâu (năm 2019), đồng thời cơ quan có thẩm quyền đã chỉnh lý biến động trang 4 sang tên cho ông T1. Văn phòng C đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án vắng mặt mình.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 15-3-2024 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã tuyên xử:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Thanh T và bà Lâm Thị Tú P về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bị đơn ông Bùi Thanh T1 và bà Đặng Thị Mỹ H1.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Thanh T, bà Lâm Thị Tú P (do ông Bùi Thanh T2 đại diện) với ông Bùi Thanh T1, được

Văn phòng C công chứng số 765 quyền số 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08-5-2019 đối với thửa đất số 61 (cũ số: 711), tờ bản đồ 130 (số cũ: 34) xã P, huyện X, diện tích đất 463m<sup>2</sup>.

- Hủy chính lý biến động sang tên cho ông Bùi Thanh T1 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X xác nhận ngày 03-6-2019 tại trang tư Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 889601 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 05-5-2008. Ông T và bà P có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động, thay đổi chủ thể sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất này theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Buộc ông Bùi Thanh T1 trả lại cho ông Bùi Thanh T và bà Lâm Thị Tú P quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 61 (cũ số: 711), tờ bản đồ 130 (số cũ: 34) xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, diện tích 463m<sup>2</sup> (mới: 452,3m<sup>2</sup>) và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 889601 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 05-5-2008. Trường hợp ông T1 và bà H1 không tự nguyện giao trả bản chính giấy chứng nhận này thì ông T và bà P được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai và yêu cầu cấp lại giấy chứng nhận theo số tờ, số thửa đã được cấp giấy chứng nhận hoặc và diện tích biến động (nếu có) theo quy định pháp luật về đất đai.

- Ông Bùi Thanh T, bà Lâm Thị Tú P được quyền sở hữu công trình vật kiến trúc và cây trồng có trên thửa đất số 61 (cũ số: 711), tờ bản đồ 130 (số cũ: 34) xã P, huyện X, gồm: 01 hàng rào song sắt xây dựng năm 2019, dài 12m, cao 1,5m; 01 căn nhà cấp 4 (cũ), diện tích 49,3m<sup>2</sup>, kết cấu móng đá xây gạch, tường xây gạch, mái tôn, không trần, nền gạch bông, cửa sắt, thiết bị vệ sinh thấp; 01 căn nhà xây dựng năm 2019, diện tích 26,2m<sup>2</sup>, kết cấu móng đá, tường xây gạch sơn nước, mái lợp tôn trần thạch cao trên 3m, nền lát gạch cao 40cm so với nền sân, cửa sắt không có thiết bị vệ sinh; 01 căn nhà cao 03 tầng xây dựng năm 2019, diện tích tầng một 86,7m<sup>2</sup>, diện tích tầng 2 là 86,7m<sup>2</sup> và diện tích sân thượng (tầng 3) là 26,1m<sup>2</sup> = 199,41m<sup>2</sup>, kết cấu khung sàn bê tông cốt thép, mái đổ trần thạch cao, nền gạch men, cửa nhôm cao cấp, tường xây gạch sơn nước, có khu vệ sinh; 01 mái che tôn dựng năm 2019, nền gạch bông; 01 cây đu đủ lại C; 01 cây sim cao 1,2m; 13 cây măng cầu ta 03 năm tuổi; 01 cây mít 03 năm tuổi; 01 cây xoài loại C.

- Buộc ông Bùi Thanh T1 và bà Đặng Thị Mỹ H1 di dời, tháo dỡ hoặc phá bỏ hệ thống năng lượng mặt trời (gồm: Đồng hồ hai chiều, giắc cắm, dây điện DC, cầu chì, tấm pin) trên mái căn nhà cấp 4 (cũ), diện tích 49,3m<sup>2</sup> và các tài sản là vật dụng (động sản) như: Bàn, ghế, giường, tủ, máy lạnh, tủ lạnh, bếp gas... và các vật dụng khác (nếu có) có trong các căn nhà thuộc thửa đất số 61 (cũ số: 711), tờ bản đồ 130 (số cũ: 34) xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để trả lại cho ông Bùi Thanh T, bà Lâm Thị Tú P thửa đất này và bàn giao các công trình vật kiến trúc, cũng như cây trồng gắn liền với đất (nêu ở mục [1.4] phần quyết định) cho ông T, bà P. Trường hợp ông T1 và bà H1 không tự nguyện di dời, tháo dỡ hoặc phá bỏ để trả lại quyền sử dụng đất và bàn giao tài sản gắn liền với đất cho

ông T, bà P thì ông T và bà P được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền thi hành theo quy định pháp luật.

- Ghi nhận việc ông Bùi Thanh T và bà Lâm Thị Tú P tự nguyện thanh toán cho ông Bùi Thanh T1 và bà Đặng Thị Mỹ H1 trị giá tài sản công trình, vật kiến trúc và cây trồng trên đất số tiền là 1.363.484.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 26-3-2024, bị đơn ông Bùi Thanh T1 và bà Đặng Thị Mỹ H1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 26-3-2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 33/QĐKNPT-VKS-DS ngày 26-3-2024, yêu cầu hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 15-3-2024, chuyển hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, lý do vi phạm về nội dung và vi phạm nghiêm trọng về tố tụng.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện X, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giữ nguyên quan điểm kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

*Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc giải quyết vụ án:*

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện X gửi trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện X, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật do có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

### [1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện X gửi trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Bị đơn ông T1 vắng mặt nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa. Bị đơn bà H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C vắng mặt nhưng đã có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Ông Bùi Thanh T2 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt không rõ lý do. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

### [2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

[2.1] Xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 08-5-2019 giữa bên chuyển nhượng là ông Bùi Thanh T và bà Lâm Thị Tú P (do ông Bùi Thanh T2 đại diện theo ủy quyền) với bên nhận chuyển nhượng là ông Bùi Thanh T1 (vợ ông T1 là bà Đặng Thị Mỹ H1 không tham gia giao kết hợp đồng này và có văn bản cam kết tài sản này là tài sản riêng của ông T1. Đây là hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C, nội dung và hình thức của hợp đồng này đều tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật. Bên nhận chuyển nhượng là ông T1 đã được đăng ký sang tên quyền sử dụng đất vào ngày 03-6-2019. Do vậy, đây là hợp đồng hợp pháp và làm phát sinh quyền, nghĩa vụ cho các bên tham gia.

### [2.2] Về giá chuyển nhượng:

Theo nguyên đơn, giá chuyển nhượng thực tế đối với quyền sử dụng đất thửa 711, tờ bản đồ số 34 xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là 2.400.000.000 đồng, do hai bên thỏa thuận miệng với nhau. Còn mức giá 50.000.000 đồng được ghi nhận trong hợp đồng chuyển nhượng công chứng là giá do hai bên thống nhất ghi giảm xuống để được giảm thuế.

Còn theo bị đơn ông T1, giá chuyển nhượng thực tế là 50.000.000 đồng đúng như mức giá được ghi nhận trong hợp đồng chuyển nhượng công chứng.

Giá thửa đất trên theo Quyết định số 33/2018/QĐ-UBND ngày 21-12-2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh B quy định bảng giá đất định kỳ 05 năm (01-01-2015 đến 31-12-2019) áp dụng cho năm 2019, được sử dụng làm căn cứ tính thuế chuyển quyền sử dụng đất là 152.295.000 đồng, theo Công văn số 4855/CCTKV-TTBTBK ngày 25-9-2024 của Chi cục thuế khu vực X (Bl 208-209).

Giá thị trường của thửa đất trên theo kết quả định giá của Hội đồng định giá cấp sơ thẩm xác định vào ngày 11-8-2023 là 3.524.440.000 đồng; giá căn nhà cấp 4 diện tích 49,3m<sup>2</sup> gắn liền trên thửa đất này là 31.640.740 đồng (Bl 58-60).

Như vậy, mức giá 50.000.000 đồng mà bị đơn khai và được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không phù hợp thực tế vì chỉ bằng 1/3 mức giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành và thấp hơn rất nhiều lần so với giá thị trường. Do vậy, mức giá này là không có thật, phù hợp với lời khai của nguyên đơn về việc hai bên thỏa thuận ghi giảm giá đất trong hợp đồng công chứng để được giảm thuế. Do đó, Hội đồng xét xử thống nhất không xác định giá chuyển nhượng theo lời khai của bị đơn và giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 08-5-2019.

Đối với mức giá 2.400.000.000 đồng mà nguyên đơn khai: Phía bị đơn không thừa nhận mức giá này, nguyên đơn cũng không cung cấp được chứng cứ trực tiếp chứng minh cho mức giá này. Tuy nhiên, xét mức giá này cao hơn nhiều lần mức giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành và thấp hơn mức giá thị trường tại thời điểm định giá năm 2023 (sau thời điểm chuyển nhượng hơn 04 năm) là phù hợp về mặt lô gích thời gian và thực tế diễn biến giá đất trên thị trường từ năm 2019 đến nay. Do vậy, có căn cứ để chấp nhận mức giá chuyển nhượng thửa đất trên theo lời khai của nguyên đơn là 2.400.000.000 đồng.

*[2.3] Về việc thanh toán tiền giữa hai bên:*

Nguyên đơn khai bị đơn ông T1 chưa thanh toán số tiền 2.400.000.000 đồng cho nguyên đơn nên đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Còn bị đơn ông T1 khai đã thanh toán cho nguyên đơn 02 lần: Lần thứ nhất trả cho ông Bùi Thanh T2 50.000.000 đồng ngay sau khi ký hợp đồng công chứng, sau đó do nguyên đơn cho rằng bị đơn chưa trả tiền và tiếp tục đòi nên ông T1 trả thêm một lần nữa cho bà Lâm Thị Tú P vào khoảng cuối năm 2019 cũng với số tiền 50.000.000 đồng. Cả hai lần trả tiền đều không làm giấy biên nhận.

Xét: Bị đơn ông T1 không có chứng cứ chứng minh đã trả tiền cho nguyên đơn và nguyên đơn không thừa nhận ông T1 đã trả tiền. Mặt khác, việc bị đơn cho rằng đã thanh toán 2 lần với số tiền 50.000.000 đồng cũng không phù hợp với mức giá thực tế mà các bên thỏa thuận như đã phân tích trên. Nếu thực sự ông T1 đã trả tiền lần đầu cho ông T2 thì không có lý do gì phải trả thêm 1 lần nữa và lần trả thứ hai cũng lại không làm giấy tờ biên nhận như lần 1. Điều này là không phù hợp cả về mặt pháp lý và thực tế. Ông Bùi Thanh T2 đã được Tòa án 2 cấp triệu tập nhiều lần để lấy lời khai về việc ông T1 có thanh toán tiền cho nguyên đơn thông qua ông T2 hay không, nhưng ông T2 đều vắng mặt không rõ lý do. Vì vậy, không có căn cứ xác định bị đơn ông T1 đã thanh toán tiền chuyển nhượng đất cho nguyên đơn.

*[2.4] Xét yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán:*



Bị đơn ông T1 không chứng minh được đã thanh toán tiền cho nguyên đơn nên bị coi là đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Tuy nhiên, như đã phân tích tại mục [2.1], hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên đã hoàn thành cả về mặt pháp lý (ông T1 đã được đăng ký sang tên quyền sử dụng đất) và mặt thực tế (ông T1 đã được nguyên đơn bàn giao nhà đất, bị đơn đã xây dựng thêm 01 căn nhà 3 tầng kiên cố trên đất nhận chuyển nhượng và trực tiếp sử dụng nhà đất này từ năm 2019 đến nay). Mặt khác, việc ông T1 chậm thanh toán tiền cho nguyên đơn là theo sự thỏa thuận giữa hai bên. Bản thân nguyên đơn cũng thừa nhận do là anh em ruột với nhau nên khi ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên, nguyên đơn đồng ý cho ông T1 làm thủ tục sang tên trước và xây nhà xong mới phải thanh toán tiền cho nguyên đơn. Thực tế, nguyên đơn cũng khai tại phiên tòa phúc thẩm là sau khi thấy bị đơn xây nhà xong mà chưa trả tiền cho mình nên nguyên đơn mới gọi điện đòi trả tiền. Như vậy, việc ông T1 chậm trả tiền cho nguyên đơn là có thật nhưng việc này được sự đồng ý của chính nguyên đơn. Đồng thời, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn thành nên việc nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng này là không có căn cứ nên không được chấp nhận. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không phù hợp quy định của pháp luật.

Do vậy, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn sửa phần này của bản án sơ thẩm.

[2.5] Tuy không có căn cứ hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên, nhưng do bị đơn ông T1 chưa thanh toán tiền cho nguyên đơn nên căn cứ Điều 352 và Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015, bị đơn ông T1 phải thanh toán số tiền chuyển nhượng là 2.400.000.000 đồng và tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ cho nguyên đơn kể từ thời điểm nguyên đơn có yêu cầu bị đơn trả tiền nhưng bị đơn chưa trả. Bị đơn bà H1 đã có văn bản xác nhận số tiền dùng để nhận chuyển nhượng và tài sản nhận chuyển nhượng là thửa đất 711 là tài sản riêng của ông T1, không liên quan đến bà H1 (Bl 34). Bà H1 không ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng và không được đăng ký sang tên quyền sử dụng thửa đất trên nên không có nghĩa vụ thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng thửa đất trên cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn khai sau khi bị đơn xây nhà xong vào khoảng cuối năm 2019 (không nhớ ngày, tháng) thì nguyên đơn gọi điện yêu cầu bị đơn ông T1 trả tiền nhưng bị đơn không trả mà xin hẹn nhiều lần. Bị đơn ông T1 cũng khai tại phiên tòa phúc thẩm là khoảng cuối năm 2019 (không nhớ ngày, tháng), nguyên đơn có gọi điện đòi ông T1 trả tiền nên ông T1 trả thêm 1 lần nữa cho nguyên đơn số tiền 50.000.000 đồng nhưng không làm giấy tờ giao nhận. Do vậy, có căn cứ xác định nguyên đơn đã yêu cầu ông T1 trả tiền chuyển nhượng đất từ cuối năm 2019, nhưng ông T1 chưa trả. Do các bên không xác định được chính xác ngày tháng mà chỉ nhớ khoảng cuối năm 2019 nên Hội đồng xét xử xác định ngày bị đơn phải trả tiền cho nguyên đơn là ngày 31-12-2019. Từ 01-01-2020, ông T1 chưa trả tiền là đã chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền nên phải trả tiền lãi theo Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015 là 10%/năm. Số tiền lãi cụ thể mà bị đơn

phải trả tính đến ngày xét xử sơ thẩm 15-3-2024 là: 2.400.000.000 đồng x 10%/năm x 04 năm 02 tháng 15 ngày = 1.009.315.000 đồng. Tổng cộng số tiền cả gốc và lãi ông T1 phải thanh toán cho nguyên đơn là 2.400.000.000 đồng + 1.009.315.000 đồng = 3.409.315.000 đồng.

[3] *Xét yêu cầu kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện X:*

[3.1] Về việc vi phạm về nội dung: Quan điểm này của Viện kiểm sát phù hợp với nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3.2] Về việc vi phạm về tố tụng: Như đã phân tích tại mục [2], không có căn cứ để hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc bị đơn trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn nên không cần thiết phải đưa những chủ sử dụng đất liền kề vào tham gia tố tụng trong vụ án nên không cần thiết phải hủy án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[4] Từ những phân tích đánh giá trên, đủ căn cứ để chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện X và một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa án sơ thẩm như trên.

[5] Đối với diện tích đất các đương sự chỉ ranh khi đo đạc nhưng nằm ngoài phạm vi diện tích thửa đất 711 (mới là 61) gồm: 148,3m<sup>2</sup> thuộc thửa 686, 18,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 339: Do nguyên đơn xác nhận không yêu cầu giải quyết đối với các phần đất này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] *Về chi phí tố tụng:* Tổng chi phí đo vẽ, định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ là 7.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng, buộc bị đơn trả lại nhà, đất không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng và đã nộp xong.

[7] *Về án phí:*

[7.1] *Án phí dân sự sơ thẩm:*

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu này.

Bị đơn ông T1 có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn 3.409.315.000 đồng nên ông T1 phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền này.

[7.2] *Án phí dân sự phúc thẩm:*

Kháng cáo được chấp nhận một phần nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên:

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện X; chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 và Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 352, Điều 353, Điều 357, Điều 401, Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 169 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 27 và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

**1.** Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Thanh T và bà Lâm Thị Tú P đối với bị đơn ông Bùi Thanh T1 và bà Đặng Thị Mỹ H1 về việc:

**1.1.** Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Thanh T, bà Lâm Thị Tú P (do ông Bùi Thanh T2 đại diện) với ông Bùi Thanh T1, được Văn phòng C công chứng số 765 quyền số 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08-5-2019 đối với thửa đất số 711 (mới là 61), tờ bản đồ 34 (mới là 130) xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

**1.2.** Hủy chính lý biên động sang tên cho ông Bùi Thanh T1 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X xác nhận ngày 03-6-2019 tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 889601 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 05-5-2008.

**1.3.** Buộc ông Bùi Thanh T1 phải di dời, tháo dỡ các tài sản hiện có trên thửa đất 711 (mới là 61), tờ bản đồ số 34 (mới là 130), xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để trả lại cho ông Bùi Thanh T và bà Lâm Thị Tú P quyền sử dụng đất thửa đất trên và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 889601 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 05-5-2008.

**2.** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Thanh T và bà Lâm Thị Tú P: Buộc ông Bùi Thanh T1 phải thanh toán cho ông Bùi Thanh T và bà Lâm Thị Tú P số tiền 3.409.315.000 (ba tỷ, bốn trăm lẻ chín triệu, ba trăm mười lăm ngàn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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.

**3.** Về chi phí tố tụng: Ông Bùi Thanh T và bà Lâm Thị Tú P phải chịu số tiền 7.000.000 (bảy triệu) đồng chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản và đã nộp xong.

**4.** Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Bùi Thanh T và bà Lâm Thị Tú P phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu tiền số 0011793 ngày 12-4-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ông T, bà P đã nộp xong án phí sơ thẩm.

- Ông Bùi Thanh T1 phải nộp 100.186.300 (một trăm triệu, một trăm tám mươi sáu ngàn, ba trăm) đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

#### 5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Bùi Thanh T1 và bà Đặng Thị Mỹ H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông T1 và bà H1 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp, theo biên lai thu tiền số 0005346 ngày 26-3-2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

6. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (16-10-2024).

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, 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:**

- VKSND tỉnh BR-VT;
- Sở Tư pháp tỉnh BR-VT;
- TAND H. X tỉnh BR-VT;
- VKSND H. X, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS H. X, tỉnh BR-VT;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

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

**(đã ký)**

**Cao Minh Vỹ**





