

Bản án số: 46/2025/DS-PT

Ngày: 26 - 3 - 2025

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 BÌNH PHƯỚC**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Nhum

Các Thẩm phán: Ông Bùi Thanh Thảo

Ông Nguyễn Văn Thư

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Thị Tường Vi - Thư ký viên Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:** Bà Đào Thị Tân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và 26 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 163/2024/TLPT ngày 30/10/2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2024/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 322/2024/QĐPT-DS ngày 31 tháng 12 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 07A/QĐ-PT ngày 13 tháng 01 năm 2025 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 04/2025/QĐPT-DS ngày 18 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lê Quang P, sinh năm 1971; Địa chỉ số B đường N, phường T, quận T, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt ngày 19/3/2025).

- *Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Kim Ron T, sinh năm 1976; Công ty L – Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt 19/3/2025).

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Xuân T1, sinh năm 1979 và bà Đàm Thị H, sinh năm 1987; Cùng địa chỉ: Thôn C, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước (có mặt ngày 26/3/2025).

- *Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn:* Ông Lê Đức K, sinh năm 1981; Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt ngày 26/3/2025).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ngân hàng N; - Địa chỉ: số B, L, B, Hà Nội

- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Phạm Toàn V (vắng mặt)

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Trần Ngọc T2 – Giám đốc Ngân hàng N chi nhánh huyện B, tỉnh Bình Phước – Phòng G (vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Lê Quang P.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện đề ngày 26/4/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Quang P trình bày:*

Vợ chồng ông Nguyễn Xuân T1, bà Đàm Thị H có thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông bằng giấy viết tay cùng ký ngày 28/10/2009 với giá 40.000.000 đồng. Ông đã thanh toán trước 20.000.000 đồng, còn lại hẹn đến 30/3/2010 trả đủ. Diện tích đất và vị trí thỏa thuận chuyển nhượng cụ thể như sau: Kích thước chiều ngang: 5m (tính theo mặt tiền đường ĐT 750); Chiều dài: 50m. Tổng diện tích: 250m<sup>2</sup>, tọa lạc thôn C, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước, có vị trí tứ cận như sau: Đông giáp đường ĐT 750; Tây giáp ông T3 (T4); Bắc giáp nhà ông (Nguyễn Xuân T1 và vợ Đàm Thị H); Nam giáp đường Xương cá. Nay có diện tích thực tế chiều ngang: 5m (tính theo mặt đường ĐT 760) chiều dài 50m (tổng diện tích: 5m x 50,5m = 252,5m<sup>2</sup>), có vị trí tứ cận nay như sau: Đông giáp đường ĐT 760; Tây giáp ông T3 (thửa đất số 74); Bắc giáp nhà ông Nguyễn Xuân T1 và vợ Đàm Thị H (thửa đất số 73); Nam giáp đường xương cá. Diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng thuộc một phần thửa đất số 73, tờ bản đồ số 19, diện tích 528m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn C, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước do ông Nguyễn Xuân T1 và bà Đàm Thị H đứng tên quyền sử dụng đất.

Sau khi thỏa thuận, ngày 11/03/2010 ông P cùng ông T1 đến gặp Công chức địa chính xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước thì được hướng dẫn như sau: Căn cứ vào pháp luật đất đai, với diện tích đất nêu trên (đất nông nghiệp) là chưa đủ điều kiện chuyển nhượng và tách thửa, nếu muốn chuyển nhượng đất, vợ chồng ông T1 phải thực hiện việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất (từ đất nông nghiệp chuyển sang đất ở nông thôn). Vì lẽ trên: để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho ông theo đúng quy định của pháp luật giữa ông và vợ chồng ông T1, bà H có thỏa thuận thực hiện theo hướng dẫn, ông T1 và bà H chuyển mục đích sử dụng đất trước và ngay sau khi đã được cơ quan có thẩm quyền đăng ký chuyển mục đích quyền sử dụng đất thì các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định để ông thực hiện nghĩa vụ của mình. Nhưng từ đó đến nay (kể từ ngày 11/03/2010 đến nay gần 13 năm) vợ chồng ông T1, bà H không thực hiện nghĩa vụ của mình, nhiều lần ông đến nhà vợ chồng ông T1, bà H yêu cầu thực hiện nhưng không gặp và nếu có gặp cũng được ông bà khất lần. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho cả đôi bên. Ngày 06/02/2023 ông P có văn bản thông báo đến ông T1, bà H được biết: trong thời hạn 30 ngày ông T1, bà H sớm thực hiện các nghĩa vụ của mình, để hoàn tất hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Nếu không thực hiện theo thời gian thông báo nêu trên, ông P sẽ khởi kiện ra Tòa án cấp có thẩm quyền xem xét giải quyết và yêu cầu ông T1, bà H bồi thường thiệt hại phát sinh cho ông P gấp 05 lần theo giá trị hiện tại. Nhưng cho đến nay, ông T1 và bà H vẫn không có thiện chí thực hiện nghĩa vụ của mình. Điều này làm xâm hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông P nên ông làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất nông nghiệp) ký ngày 28/10/2009 giữa

ông T1, bà H với ông P; Buộc ông T1, bà H thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chiều ngang: 5m (tính theo mặt đường ĐT 760) chiều dài 50m (tổng diện tích: 5m x 50,5m = 252,5m<sup>2</sup>), có vị trí tứ cận: Đông giáp đường ĐT 760; Tây giáp ông T3 (thửa đất số 74); Bắc giáp nhà ông T1 và vợ H (thửa đất số 73); Nam giáp đường xương cá. Đất thuộc một phần thửa đất số 73, tờ bản đồ số 19, diện tích 528m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn C, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước cho ông theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông P thay đổi yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất nông nghiệp) ký ngày 28/10/2009 giữa ông T1, bà H với ông P vô hiệu và đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu theo quy định của pháp luật.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, các bị đơn ông Nguyễn Xuân T1, bà Đàm Thị H và người đại diện của ông T1, bà H là ông Lê Đức K thống nhất trình bày:*

Bà H và ông T1 là vợ chồng. Ông bà có diện tích đất 413m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 221, tờ bản đồ số 04 đã được UBND huyện B cấp giấy CNQSDĐ số 100111 ký ngày 30/12/2008 đứng tên Nguyễn Xuân T1. Vào ngày 28/10/2009 vợ chồng ông bà có thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ cho ông Phương diện T5 đất là 5m ngang x chiều dài 50m tính từ mặt đường ĐT 750 thuộc thửa đất số 221, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại tổ D, ấp C, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước với giá 40.000.000 đồng. Phần đất thỏa thuận chuyển nhượng là đất trống, có tứ cận: phía Đông giáp đường ĐT 750, phía Tây giáp đất ông Tư T6, phía Bắc giáp đất vợ chồng ông bà, phía Nam giáp đường xương cá. Diện tích đất chuyển nhượng cho ông P là đất nông nghiệp. Ngày 28/10/2009, ông P đưa trước cho vợ chồng ông T1, bà H 20.000.000 đồng và các bên lập giấy sang nhượng đất nông nghiệp. Toàn bộ nội dung của giấy sang nhượng đất nông nghiệp là do người cùng đi với ông P viết, vợ chồng ông T1, bà H chỉ ký nhận vào giấy. Việc thỏa thuận, giao tiền và viết giấy tờ diễn ra tại nhà ông T1, bà H. Các bên thống nhất là ngày 30/3/2010 ông P có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại cho vợ chồng ông T1, bà H. Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận các thủ tục hành chính và các số tiền phát sinh trong việc sang tên do ông P chịu. Việc này đã được ghi nhận trong giấy sang nhượng đất nông nghiệp lập ngày 28/10/2009. Đến ngày thỏa thuận phía ông P không trả số tiền chuyển nhượng 20.000.000 đồng còn lại theo thỏa thuận. Về diện tích đất thì vợ chồng ông bà vẫn đang quản lý, sử dụng. Vợ chồng ông T1, bà H không có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng, mà ông P mới là người có lỗi không trả tiền chuyển nhượng đúng hạn nên đối với yêu cầu khởi kiện của ông P, vợ chồng ông T1, bà H không đồng ý.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N vắng mặt nhưng quá trình giải quyết vụ án Ngân hàng trình bày:*

Ông Nguyễn Xuân T1 và bà Đàm Thị H có vay tiền tại Ngân hàng N – Phòng G với số tiền 400.000.000 đồng. Thời gian vay 24 tháng. Ngày vay 26/03/2024, ngày trả nợ 26/03/2026. Lãi suất 9.4%/năm. Khi vay ông T1 bà H thế chấp quyền sử dụng đất với diện tích 525,0m<sup>2</sup> (trong đó có đất ở tại nông thôn 100m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 425.0m<sup>2</sup>) thuộc thửa đất số 74, tờ bản đồ số 19 tại thôn C, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00687 do Ủy ban nhân

dân huyện B cấp ngày 15/7/2014 đứng tên ông T1 cùng vợ là bà H. Đến thời điểm này (30/05/2024) ông T1, bà H chưa trả gốc, lãi cho Ngân hàng. Khi Tòa án xử lý vụ án về phía Ngân hàng không có ý kiến gì do ông T1 và bà H ký hợp đồng Tín dụng (Hợp đồng vay vốn) đang còn hiệu lực. Vì công việc đặc thù nên Ngân hàng không tham dự các phiên làm việc tại Tòa án.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2024/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước tuyên xử:*

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Quang P về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất nông nghiệp) lập ngày 28/10/2009 vô hiệu.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Xuân T1 và bà Đàm Thị H liên đới trả cho nguyên đơn ông Lê Quang P số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 20.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho ông Lê Quang P khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là 363.250.000 đồng. Tổng cộng số tiền là 383.250.000 đồng (ba trăm tám mươi ba triệu, năm trăm năm mươi nghìn đồng).

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

Ngày 21/8/2024, nguyên đơn ông Lê Quang P kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn phải chịu toàn bộ lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu và bồi thường toàn bộ chênh lệch giá trị thửa đất.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn Lê Quang P giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện. Ông P xác định hợp đồng giữa các bên là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông P đã giao 20.000.000 đồng trên tổng số 40.000.000 đồng và ông T1, bà H đã cầm cọc, chỉ đất cho ông P.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, Luật sư Kim Ron T trình bày: Bị đơn ông Nguyễn Xuân T1, bà Đàm Thị H là người có lỗi hoàn toàn khi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, bởi vì khi bị đơn chuyển nhượng đất cho nguyên đơn thì đất đang được thế chấp tại Ngân hàng; sau khi nguyên đơn thông báo yêu cầu thực hiện giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo nghĩa vụ trong hợp đồng để nguyên đơn làm thủ tục chuyển mục đích thì bị đơn không thực hiện; khi Tòa án thụ lý vụ án, bị đơn tiếp tục thế chấp thửa đất; bị đơn không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh đã yêu cầu nguyên đơn trả tiền. Bản án sơ thẩm nhận định chưa chính xác vì điều kiện tách thửa không phải là điều cấm của pháp luật.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử

đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đơn kháng cáo của nguyên đơn đúng hình thức, trong thời hạn nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Hồ sơ vụ án thể hiện bị đơn có đơn kháng cáo nhưng chưa thực hiện nghĩa vụ nộp tạm ứng án phí, Hội đồng xét xử phúc thẩm yêu cầu Thẩm phán sơ thẩm giải trình theo nội dung trình bày của các bị đơn tại phiên toà ngày 18/02/2025 nhưng không có căn cứ, các bị đơn vắng mặt tại phiên toà nên không có căn cứ xem xét.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực nên vi phạm về hình thức, nguyên đơn chưa thanh toán được 2/3 giá trị hợp đồng nên cũng không được công nhận; Do diện tích thửa đất chuyển nhượng không đủ diện tích tách thửa theo quy định, nguyên đơn cho rằng có thoả thuận chuyển mục đích sử dụng đất nhưng bị đơn không thừa nhận nên không thể thực hiện được và tại thời điểm chuyển nhượng đất đã thế chấp tại Ngân hàng nên cũng thuộc trường hợp vô hiệu. Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vô hiệu là đúng. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các bên đều biết rõ thửa đất không đủ điều kiện tách thửa, tình trạng của thửa đất... nên lỗi của hai bên là như nhau, Toà án sơ thẩm buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền nhận chuyển nhượng 20.000.000 đồng và xác định số tiền chênh lệch là thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là đúng, nhưng nguyên đơn mới giao cho bị đơn 20.000.000 đồng tức ½ giá trị thửa đất nhưng buộc bị đơn phải bồi thường toàn bộ thiệt hại ½ giá trị thiệt hại là chưa chính xác mà cần phải xác định số tiền bồi thường tương ứng với tỷ lệ số tiền nguyên đơn giao cho bị đơn là 50% để buộc bị đơn bồi thường cho nguyên đơn 181.625.000 đồng. Tuy nhiên, do kháng cáo không được xem xét nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2024/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước. Hướng dẫn bị đơn ông Nguyễn Xuân T1 và bà Đàm Thị H gửi đơn đề nghị giám đốc thẩm đến Chánh án Toà án nhân dân cấp cao và Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh để được xem xét, giải quyết theo trình tự giám đốc thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên toà và kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là ông Lê Đức K có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm phù hợp với phạm vi uỷ quyền, tuy nhiên ông Nguyễn Xuân T1 và bà Đàm Thị H không nộp tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn quy định, sau khi khiếu nại và được Thẩm phán mời làm rõ lý do không nộp tạm ứng án phí thì ông K không

chấp hành nên Toà án cấp sơ thẩm xác định bị đơn từ bỏ quyền kháng cáo để chuyển hồ sơ đến cấp phúc thẩm thụ lý, xét xử đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ngày 18/3/2025, ông Lê Đức K có đơn đề nghị hoãn phiên toà ngày 19/3/2025 và xin sao sao lục tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện ông K ký nhận các văn bản tố tụng của Toà án. Tuy nhiên, tại phiên toà ngày 18/02/2025 ông Nguyễn Xuân T1 và bà Đàm Thị H1 đã thống nhất đề nghị Hội đồng xét xử vụ án mà không cần sự có mặt của ông Lê Đức K, ông T1 và bà H cũng trình bày Lê Đức K đã nhận được Thông báo nộp tạm ứng án phí của Toa án và kêu ông bà đến Toà án nhân dân huyện Bù Đăng để xin Thông báo khác để nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nhưng Thẩm phán không đồng ý cho, lời trình bày của ông T1, bà H phù hợp với tài liệu Toà án thu thập được từ phần mềm quản lý giao nhận bưu kiện của Bưu điện, trong khi Thẩm phán sơ thẩm cho rằng đã hết thời hạn ông T1, bà H2 mới đến Toà án xin cho Thông báo nộp tạm ứng án phí phúc thẩm khác nên yêu cầu khiếu nại và đề nghị hoãn phiên toà của ông Lê Đức K không được chấp nhận. Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Quang P, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thống nhất về việc ông Nguyễn Xuân T1, bà Đàm Thị H chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 250m<sup>2</sup> (05m x 50m) tại thôn C, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 19 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Xuân T1 và vợ là bà Đàm Thị H; hai bên lập giấy viết tay ngày 28/10/2009 thoả thuận giá 40.000.000 đồng, ông P đã trả 20.000.000 đồng và ông T7, bà H đã cầm cọc, chỉ ranh đất cho ông P. Ngày 11/3/2010, ông P và ông T1 có đến gặp Công chức địa chính xã B thì được biết thửa đất không đủ điều kiện tách thửa theo quy định của pháp luật, muốn tách thửa thì các đương sự phải chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở nông thôn; các bên đương sự đều thống nhất xác định hợp đồng vô hiệu. Như vậy, những nội dung này là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất nông nghiệp) ngày 28/10/2009 giữa ông Lê Quang P với ông Nguyễn Xuân T1, bà Đàm Thị H được lập thành văn bản nhưng không được công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 689 Bộ luật dân sự 2005 và Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015, ông P mới trả 20.000.000 đồng trên giá trị chuyển nhượng 40.000.000 đồng là không đảm bảo thực hiện 2/3 nghĩa vụ theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 nên cũng không thể được công nhận hiệu lực của hợp đồng. Bên cạnh đó, các bên xác định thửa đất không đủ điều kiện tách thửa theo quy định của pháp luật nên các bên không thể thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật thì cũng vô hiệu theo quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, Bản án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vô hiệu là đúng.

Xét về lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, nhận thấy: các bên đương sự đều thừa nhận tại thời điểm chuyển nhượng

đất đang thế chấp tại Ngân hàng và các bên đều biết thừa đất không đủ điều kiện tách thửa nên các bên đều có lỗi ngang nhau khi giao kết hợp đồng vô hiệu. Ông Lê Quang P cho rằng bị đơn thế chấp ngân hàng nhưng không báo cho mình biết là không thoả đáng bởi khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông có quyền và nghĩa vụ yêu cầu bị đơn cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh quyền sử dụng hợp pháp, đủ điều kiện chuyển nhượng để từ đó ông P xác định có tiến tới giao kết hợp đồng hay không, ông P không yêu cầu bị đơn phải xuất trình giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mình xem trước khi giao kết hợp đồng thì ông cũng là người có lỗi nên ông phải chịu hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Toà án sơ thẩm xác định mỗi bên đương sự có lỗi ngang nhau là phù hợp.

Việc sau khi ông P thông báo yêu cầu bị đơn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn thực hiện thủ tục hành chính (mà nguyên đơn cho rằng các bên đã thoả thuận) hoặc bị đơn tiếp tục thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi Toà án thụ lý vụ án tranh chấp giữa các bên hoặc bị đơn không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh đã yêu cầu nguyên đơn tiếp tục trả tiền không phải là căn cứ để xác định hợp đồng vô hiệu và lỗi của các bên làm cho hợp đồng vô hiệu nên ý kiến của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ý kiến của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng các bên chuyển nhượng thửa đất không đủ điều kiện tách thửa không phải vi phạm điều cấm theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015 là có cơ sở chấp nhận, bởi đây là vi phạm dẫn đến các bên không thể được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tức là đối tượng các bên hướng tới trong hợp đồng chuyển nhượng là không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015. Tuy nhiên, sơ sót này của cấp sơ thẩm không ảnh hưởng đến việc xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T7, bà H với ông P vô hiệu nên chỉ cần rút kinh nghiệm đối với cấp sơ thẩm.

Toà án sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự vô hiệu và lỗi của các bên ngang nhau là có cơ sở, phù hợp với quy định. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm xác định hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc bị đơn trả 50% giá trị tài sản chênh lệch mà chưa tính đến tỷ lệ thanh toán của nguyên đơn so với giá trị hợp đồng là chưa chính xác, cụ thể: giá thửa đất theo thoả thuận lúc chuyển nhượng là 40.000.000 đồng và khi tranh chấp có giá 766.500.000 đồng nên thiệt hại là 726.500.000 đồng, nếu nguyên đơn đã thanh toán hết 40.000.000 đồng thì thiệt mỗi bên chịu thiệt hại tương ứng với lỗi 50% của các bên là 363.250.000 đồng, nhưng nguyên đơn chỉ mới thanh toán  $\frac{1}{2}$  giá trị thửa đất nên thiệt hại của nguyên đơn phải chỉ còn 181.625.000 đồng. Như vậy, quyết định của Bản án sơ thẩm chưa phù hợp với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án gây thiệt hại cho bị đơn, tuy nhiên đơn kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận xem xét nên Hội đồng xét xử không xem xét sửa bản án do vượt quá phạm vi xét xử phúc thẩm được quy định tại Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự. Các bị đơn có quyền gửi đơn đề nghị xem xét bản án có hiệu lực của Toà án theo trình tự giám đốc thẩm đến Chánh án Toà án nhân dân cấp

cao và Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh để được xem xét, giải quyết theo quy định.

Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Quang P không có căn cứ chấp nhận, cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2024/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông Lê Quang P không được chấp nhận nên ông P phải chịu theo quy định.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự,

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Lê Quang P,

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2024/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ các điều 117, 122, 129, 131, 408, 502, 503, Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Quang P về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông Nguyễn Xuân T1 và bà Đàm Thị H.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất nông nghiệp) lập ngày 28 tháng 10 năm 2009 giữa ông Lê Quang P với ông Nguyễn Xuân T1, bà Đàm Thị H vô hiệu.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Xuân T1 và bà Đàm Thị H liên đới trả cho nguyên đơn Lê Quang P số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng và bồi thường thiệt hại cho ông Lê Quang P khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là 363.250.000 (ba trăm sáu mươi ba triệu, hai trăm năm mươi nghìn) đồng. Tổng cộng là 383.250.000 (ba trăm tám mươi ba triệu, hai trăm năm mươi nghìn) đồng.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lê Quang P phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng ông P đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009324 ngày 13 tháng 9 năm 2024.



3. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*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.*

*Trong trường hợp Bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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.*

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện Bù Đăng;
- Chi cục THADS huyện Bù Đăng;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

**Trần Văn Nhum**