

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH V**

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

Bản án số: 542/2025/DS-PT

Ngày: 30-09-2025

V/v “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền
sử dụng đất và 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 V**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Hương

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Hồng Hà

Ông Đặng Văn Hùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Dương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh V.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh V tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh V xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 220/2025/TLPT-DS ngày 30 tháng 6 năm 2025 về tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2025/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện MCB (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 - V) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 283/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị T3, sinh năm 1972

Địa chỉ: Số 29, Tổ 13, Đường 27, Khu phố 2, phường Linh Đông, thành phố Đ, Thành phố H (nay là Số 29, Tổ 13, Đường 27, Khu phố 2, phường Hiệp Bình, Thành phố H).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Anh T - Luật sư Văn phòng Luật sư Nguyễn Anh T thuộc Đoàn Luật sư tỉnh G (nay là Đoàn Luật sư tỉnh Đ).

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn T4, sinh năm 1977 (đồng thời là người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn Liêm)

Địa chỉ: Ấp CX, xã TTB, huyện MCB, tỉnh E (nay là ấp CX, xã TTB, tỉnh V).

2. Bà Nguyễn Thị T5, sinh năm 1982

Địa chỉ: Ấp CX, xã TTB, huyện MCB, tỉnh E (nay là ấp CX, xã TTB, tỉnh V).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đặng Thị B3, sinh năm 1956 (đồng thời là người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn Liêm)

Địa chỉ: Ấp CE, xã TPT, huyện MCB, tỉnh E (nay là ấp CE, xã Phước Mỹ Trung, tỉnh V).

2. Bà Nguyễn Thị Hồng V3, sinh năm 1980 (đồng thời là người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn Liêm)

Địa chỉ: Ấp CE, xã TPT, huyện MCB, tỉnh E (nay là ấp CE, xã Phước Mỹ Trung, tỉnh V).

3. Bà Nguyễn Thị L3, sinh năm 1982 (đồng thời là người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn Liêm)

Địa chỉ: Ấp CE, xã TPT, huyện MCB, tỉnh E (nay là ấp CE, xã M, tỉnh V).

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
Ông Huỳnh Minh T, sinh năm 1979

Địa chỉ: Số 334, ấp HQ, xã HP, huyện GT, tỉnh E (nay là Số 334, ấp Hưng Quý, xã PL, tỉnh V).

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Lê Thị T3.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Lê Thị T3 và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 19/5/2021, bà T3 có cho ông T4, bà T5 thuê phần đất thuộc thửa 98, tờ bản đồ số 14, diện tích 2.840,9m², tọa lạc tại ấp Tân Thạnh, xã Tân Phú Tây, huyện MCB, tỉnh E với giá là 10.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 02 (hai) năm. Việc cho thuê đất hai bên có làm Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 19/5/2021. Sau khi thuê, ông T4, bà T5 có trả được ba tháng tiền thuê thì không trả tiền thuê đất nữa.

Bà T3 yêu cầu hủy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 19/5/2021 giữa bà T3 với ông T4, bà T5 đối với phần đất thuộc thửa 98, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp CE, xã TPT, huyện MCB, tỉnh E. Buộc ông T4, bà T5 phải trả tiền thuê quyền sử dụng đất từ ngày 19/8/2021 cho đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án. Buộc bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải di dời tài sản trong nhà để giao trả đất, nhà, cây trồng, công trình xây dựng trên đất cho bà T3.

Nguồn gốc phần đất này do bà T3 nhận chuyển nhượng từ ông T4, bà T5 vào ngày 19/5/2021 với giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) bao gồm phần nhà, công trình xây dựng trên đất, cây trồng; tuy nhiên do ông T4, bà T5 phải chịu tiền thuế nên hai bên mới ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Thực tế, bà T3 đã giao cho ông T4, bà T5 số tiền là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng), việc giao nhận tiền có làm biên nhận nhận tiền cùng ngày 19/5/2021. Bà T3 chưa trực tiếp canh tác, sử dụng phần đất này mà cho ông T4, bà T5 thuê đất như đã nêu ở trên.

Nguyên đơn yêu cầu ông T4, bà T5 trả cho bà T3 số tiền thuê đất trong 43 (bốn mươi ba) tháng là 430.000.000 đồng (bốn trăm ba mươi triệu đồng).

Bị đơn ông Nguyễn Văn T4, bà Nguyễn Thị T5 vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, cũng không có văn bản trình bày ý kiến nên không có lời trình bày.

Theo đơn yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và trong quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Do trước đây ông T4 cần tiền làm ăn nên ông Liêm, bà Bé, bà V3, bà L3 mới làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông T4 để ông T4 vay vốn làm ăn. Thực tế bà V3, bà Bé, ông Liêm, bà L3 vẫn ở, canh tác thửa đất số 98, tờ bản đồ số 14 từ trước đến nay. Ông T4, bà T5 không có sinh sống, quản lý, ở tại phần đất thuộc thửa 98, tờ bản đồ số 14 mà hiện nay có tranh chấp. Ông T4, bà T5 sinh sống ở tại xã TTB và buôn bán, kinh doanh quán nhậu.

Bà V3, bà Bé, bà L3 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T3 về việc giao nhà, công trình xây dựng, cây trồng, phần đất cho bà T3; đồng thời yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/5/2021 giữa ông T4, bà T5 với bà T3; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Lê Thị T3 đối với phần đất có diện tích 2.840,9m² thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp CE, xã TPT, huyện MCB, tỉnh E và giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng theo quy định của pháp luật.

Tại phần quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2025/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện MCB (nay là Tòa án nhân dân khu

vực 6 - V) đã tuyên xử:

1. Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 19/5/2021 giữa bà Lê Thị T3 với ông Nguyễn Văn T4, bà Nguyễn Thị T5 đối với phần đất thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp Tân Thạnh, xã Tân Phú Tây, huyện MCB, tỉnh E.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị T3 về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T4, bà Nguyễn Thị T5 trả tiền thuê quyền sử dụng đất với số tiền là 430.000.000 đồng (bốn trăm ba mươi triệu đồng); không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị T3 về việc yêu cầu bị đơn, các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải di dời tài sản trong nhà để giao trả thửa đất số 98, tờ bản đồ số 14 và phần nhà, công trình xây dựng, cây trồng trên đất cho bà T3.

3. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/5/2021 đối với phần đất có diện tích 2.840,9m² (diện tích được ghi nhận trong hợp đồng) thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp Tân Thạnh, xã Tân Phú Tây, huyện MCB, tỉnh E giữa ông Nguyễn Văn T4, bà Nguyễn Thị T5 với bà Lê Thị T3 là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn T4 và bà Nguyễn Thị T5 có nghĩa vụ liên đới giao trả lại cho bà Lê Thị T3 số tiền là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh, xử lý, thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Lê Thị T3 vào ngày 31/3/2022, số DD 801422, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS04843 đối với phần đất có diện tích 2.840,9m² (diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp Tân Thạnh, xã Tân Phú Tây, huyện MCB, tỉnh E để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T4 theo quy định của pháp luật đối với thửa đất số 98, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp Tân Thạnh, xã Tân Phú Tây, huyện MCB, tỉnh E có diện tích qua đo đạc thực tế là 2.793,9m² (theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 30/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện MCB, tỉnh E).

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để xử lý, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như vừa nêu trên.

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

Ngày 19/5/2025, nguyên đơn bà Lê Thị T3 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, cụ thể: Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/5/2021 không phải là hợp đồng giả cách mà bị vô hiệu một phần liên quan phần đất diện tích 100m² gắn liền với căn nhà tường do có đối tượng không thể thực hiện được, phần diện tích đất còn lại 2.740,9m² vẫn có hiệu lực. Yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu là hoàn lại giá trị 100m² cho nguyên đơn. Yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện

phần hợp đồng chuyển nhượng còn lại đối với diện tích 2.740,9m², nếu không bán phải trả cho nguyên đơn gấp đôi số tiền đã đặt cọc.

Tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 03/6/2025, nguyên đơn bà Lê Thị T3 yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, cụ thể: Xác định bị đơn vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 19/5/2021 vì chuyển nhượng thửa đất số 98 có tranh chấp, không thể thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do đó yêu cầu bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn 600.000.000 đồng tiền đặt cọc và bị phạt cọc với số tiền tương đương số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng, tổng số tiền bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 1.200.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Lê Thị T3 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2025/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện MCB (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 - V), tuyên vô hiệu một phần liên quan phần đất diện tích 100m² gắn liền với căn nhà tường do có đối tượng không thể thực hiện được, phần diện tích đất còn lại 2.740,9m² vẫn có hiệu lực. Trường hợp nếu bị đơn không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc và bị phạt cọc theo quy định.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, 309, 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị T3, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2025/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện MCB (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 - V) theo hướng giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, buộc ông Nguyễn Văn T4 và bà Nguyễn Thị T5 có nghĩa vụ liên đới giao trả lại cho bà Lê Thị T3 số tiền là 686.737.500 đồng (sáu trăm tám mươi sáu triệu bảy trăm ba mươi bảy nghìn năm trăm đồng).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của

Kiểm sát viên, xét kháng cáo của nguyên đơn; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị T3 được làm đúng theo quy định, trong thời hạn luật định nên được chấp nhận để xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn bà Lê Thị T3 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà T5 ông T4 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/5/2021. Bà T3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 98, tờ bản đồ số 14, diện tích 2.840,9m², tọa lạc tại ấp Tân Thạnh, xã Tân Phú Tây, huyện MCB, tỉnh E (nay là ấp Tân Thạnh, xã Phước Mỹ Trung, tỉnh V), nhưng người đang sử dụng đất là bà Đặng Thị B3, bà Nguyễn Thị Hồng V3, bà Nguyễn Thị L3. Cùng ngày 19/5/2021, bà Lê Thị T3 cho bà T5, ông T4 thuê lại đất theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 19/5/2021 với giá thuê là 10.000.000 đồng/tháng. Bà T3 cho rằng ông T4, bà T5 vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê đất nên yêu cầu ông T4, bà T5 trả lại số tiền thuê đất trong 43 tháng là 430.000.000 đồng. Bị đơn bà T5, ông T4 vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng nên không có ý kiến. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan sinh sống trên đất là bà Đặng Thị B3, bà Nguyễn Thị Hồng V3, bà Nguyễn Thị L3 không đồng ý yêu cầu của bà T3, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/5/2021 giữa ông T4, bà T5 với bà T3; kiến nghị điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Lê Thị T3.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/5/2021 giữa ông Nguyễn Văn T4, bà Nguyễn Thị T5 với bà Lê Thị T3:

Về hình thức: Hợp đồng được lập thành văn bản có công chứng của Văn phòng công chứng Phan Đức Toàn là đúng quy định về hình thức theo Điều 119, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đối với giá chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/05/2012 thể hiện ông Nguyễn Văn T4, bà Nguyễn Thị T5 chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 98, tờ bản đồ số 14, diện tích 2.840,9m², tọa lạc tại ấp Tân Thạnh, xã Tân Phú Tây, huyện MCB, tỉnh E (nay là ấp Tân Thạnh, xã Phước Mỹ Trung, tỉnh V) cho bà Lê Thị T3 với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 200.000.000 đồng. Tuy nhiên theo biên nhận tiền ngày 19/5/2021 và hợp đồng đặt cọc ngày 19/5/2021 thể hiện giá bán đất là 600.000.000 đồng. Theo quy định tại **điểm c khoản 2 Điều 398, khoản 2 Điều 501** Bộ luật Dân sự năm 2015, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một trong những nội dung bắt buộc của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không trái với quy định pháp luật về đất

đại. Căn cứ vào lời trình bày của bà T3, biên nhận nhận tiền ngày 19/5/2021 có đủ cơ sở để xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/5/2021 là vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự 2015.

Mặt khác, qua xem xét, thẩm định tại chỗ thì trên thửa đất số 98 có nhà ở và các tài sản khác do bà B3, bà V3 và bà L3 đang quản lý sử dụng. Tại biên bản xác minh của Tòa án cấp sơ thẩm đối với Công an xã Tân Phú Tây thể hiện ông T4, bà T5 không có sinh sống tại ấp Tân Thạnh, thời điểm chuyển nhượng đất bà B3, bà V3, bà L3 sinh sống trên đất, có nhà ở công trình trên đất nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T4, bà T5 với bà T3 không đề cập đến, cũng không có văn bản thỏa thuận nào kèm theo thể hiện ý kiến của những người đang sinh sống quản lý tài sản trên đất là bà B3, bà V3 và bà L3. Do đó, căn cứ theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/5/2021 vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được.

Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Căn cứ quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, bà T3, ông T4, bà T5 phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, cụ thể: Thửa đất số 98, tờ bản đồ số 14 **hiện nay bà Đặng Thị B3, bà Nguyễn Thị Hồng V3, bà Nguyễn Thị L3 vẫn đang quản lý, sử dụng nên không phải buộc bà T3 giao trả đất. Tuy nhiên,** bà T3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chỉ kiến nghị điều chỉnh, xử lý, thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Lê Thị T3 vào ngày 31/3/2022, số DD 801422, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS04843 đối với phần đất có diện tích 2.840,9m² (diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp Tân Thạnh, xã Tân Phú Tây, huyện MCB, tỉnh E (nay là ấp Tân Thạnh, xã Phước Mỹ Trung, tỉnh V) để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T4 theo quy định của pháp luật đối với thửa đất số 98, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp Tân Thạnh, xã Tân Phú Tây, huyện MCB, tỉnh E (nay là ấp Tân Thạnh, xã Phước Mỹ Trung, tỉnh V) có diện tích qua đo đạc thực tế là 2.793,9m² (theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 30/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện MCB. Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để xử lý, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như vừa nêu trên. Đồng thời, buộc ông T4, bà T5 phải trả cho bà T3 số tiền là 600.000.000 đồng.

Về lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, khi ký hợp đồng, bà T3 biết có nhiều tài sản, nhà của cha mẹ ông T4 đang sinh sống trên đất nhưng vẫn mua mà không thỏa thuận mua bán về tài sản trên đất, sau khi xong thủ tục chuyển nhượng bà T3 không có ý kiến về việc giao đất mà vẫn để cho bà B3,

bà V3, bà L3 sử dụng cho đến nay nên lỗi mỗi bên chịu là ngang nhau. Vì vậy, mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại là phù hợp.

Về việc xác định thiệt hại, phần đất tranh chấp có diện tích qua đo đạc thực tế là 2.793,9m²; giá đất tại thời điểm chuyển nhượng là 600.000.000 đồng, giá đất tại thời điểm tranh chấp theo định giá là (300m² đất ở x 500.000 đồng/m²) + (2.493,9 đất CLN x 250.000 đồng/m²) = 773.475.000 đồng. Do đó, số tiền chênh lệch giá là 173.475.000 đồng, đây là khoản tiền thiệt hại mà bà T3 với ông T4, bà T5 cùng phải chịu do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu. Do bà T3 với ông T4, bà T5 có lỗi ngang nhau nên mỗi bên phải chịu thiệt hại tương ứng với phần lỗi là 86.737.500 đồng. Tổng cộng, ông T4, bà T5 có nghĩa vụ trả cho bà T3 số tiền là 600.000.000 đồng + 86.737.500 đồng = 686.737.500 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm mặc dù có giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng chỉ tuyên buộc ông T4, bà T5 phải hoàn trả số tiền chuyển nhượng đã nhận từ bà T3 mà không xem xét lỗi của hai bên khi hợp đồng bị vô hiệu là chưa xem xét toàn diện yêu cầu của đương sự.

[4] Về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà T3 với ông T4, bà T5 đối với thửa đất số 98, tờ bản đồ số 14:

Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được ký kết vào ngày 19/5/2021 là cùng với ngày ông T4, bà T5, bà T3 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; trong khi đó phải đến ngày 31/3/2022 bà T3 mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc hai bên ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất khi bà T3 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm điều kiện về cho thuê quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Bên cạnh đó, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất không được đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Vì vậy có căn cứ xác định thuê quyền sử dụng đất ngày 19/5/2021 là vô hiệu cần chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất của bà T3 tại thửa đất số 98, tờ bản đồ số 14.

Do hợp đồng thuê đất giữa các bên là vô hiệu nên không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm ký kết hợp đồng nên không chấp nhận yêu cầu của bà T3 về việc yêu cầu ông T4, bà T5 phải trả tiền thuê đất với số tiền là 430.000.000 đồng.

Đối với số tiền thuê đất là 30.000.000 đồng mà bà T3 đã nhận của ông T4, bà T5; do ông T4, bà T5 vắng mặt, không có ý kiến gì liên quan đến số tiền này **nên không xem xét, giải quyết trong cùng vụ án.**

[5] Đối với ý kiến của bà T3 kháng cáo yêu cầu bị đơn phải trả tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 19/5/2021. Hội đồng xét xử xét thấy tại cấp sơ thẩm bà T3 không yêu cầu giải quyết quan hệ tranh chấp đặt cọc nên yêu cầu này

vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Mặt khác, nội dung hợp đồng đặt cọc đã được thực hiện xong bởi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/5/2021 và biên nhận tiền ngày 19/5/2021, bà T3 đã giao xong số tiền cọc bằng với số tiền mua đất. Do đó, kháng cáo của bà T3 không được chấp nhận.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/5/2021 vô hiệu toàn bộ nên kháng cáo của bà T3 cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/5/2021 **không phải là hợp đồng giả cách** mà bị vô hiệu một phần liên quan phần đất diện tích 100m² gắn liền với căn nhà tường, phần diện tích đất còn lại 2.740,9m² vẫn có hiệu lực là không có cơ sở để chấp nhận. **Đối với yêu cầu của bà T3 về việc yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện một phần hợp đồng chuyển nhượng còn lại đối với diện tích 2.740,9m², xét thấy tại cấp sơ thẩm bà T3 không có yêu cầu nên tại cấp phúc thẩm Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.**

Từ những nhận định trên, **xét thấy kháng cáo của ông bà Lê Thị T3 có cơ sở một phần nên không được chấp nhận một phần**, cần sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2025/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện MCB (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 - V).

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh V là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[8] Về chi phí tố tụng: Bà T3 có một phần yêu cầu không được chấp nhận nên bà T3, ông T4, bà T5 mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng là 2.091.000 đồng, do bà T3 đã nộp đủ 4.182.000 đồng nên ông T4, bà T5 có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà T3 2.091.000 đồng.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

Bà T3 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng đối với yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần yêu cầu trả tiền thuê quyền sử dụng đất không được chấp nhận được tính như sau: 20.000.000 đồng + (4% x 30.000.000 đồng) = 21.200.000 đồng, tổng cộng là 21.500.000 đồng.

Ông T4, bà T5 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng đối với yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất của bà T3 được chấp nhận và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần giải quyết hậu quả hợp

đồng là 20.000.000 đồng + 4% x (86.737.500 đồng) = 23.469.500 đồng. Tổng án phí ông T4, bà T5 phải chịu là 23.769.500 đồng.

Do yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được chấp nhận nên hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Hồng V3, bà Nguyễn Thị L3 số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005275 ngày 02/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện MCB, tỉnh E.

[10] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên bà Lê Thị T3 không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị T3.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2025/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện MCB (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 - V)

Căn cứ vào các Điều 166, 167, 168, 188 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 124, 131, 288, 357, 398, 407, 408, 427, 468, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 5, 147, 157, 165, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26, của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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/ Chấp nhận yêu cầu Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 19/5/2021 giữa bà Lê Thị T3 với ông Nguyễn Văn T4, bà Nguyễn Thị T5 đối với phần đất thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp Tân Thạnh, xã Tân Phú Tây, huyện MCB, tỉnh E.

2/ Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị T3 về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T4, bà Nguyễn Thị T5 trả tiền thuê quyền sử dụng đất với số tiền là 430.000.000 đồng (bốn trăm ba mươi triệu đồng); không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị T3 về việc yêu cầu bị đơn, các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải di dời tài sản trong nhà để giao trả thửa đất số 98, tờ bản đồ số 14 và phần nhà, công trình xây dựng, cây trồng trên đất cho bà T3.

3/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của người bà Đặng Thị Bé, bà Nguyễn Thị Hồng V3, bà Nguyễn Thị L3. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/5/2021 đối với phần đất có diện tích 2.840,9m² (diện tích được ghi nhận trong

hợp đồng) thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp Tân Thạnh, xã Tân Phú Tây, huyện MCB, tỉnh E giữa ông Nguyễn Văn T4, bà Nguyễn Thị T5 với bà Lê Thị T3 là vô hiệu.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh, xử lý, thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Lê Thị T3 vào ngày 31/3/2022, số DD 801422, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS04843 đối với phần đất có diện tích 2.840,9m² (diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp Tân Thạnh, xã Tân Phú Tây, huyện MCB, tỉnh E để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T4 theo quy định của pháp luật đối với thửa đất số 98, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp Tân Thạnh, xã Tân Phú Tây, huyện MCB, tỉnh E có diện tích qua đo đạc thực tế là 2.793,9m² (theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 30/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện MCB, tỉnh E). Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để xử lý, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như vừa nêu trên.

Buộc ông Nguyễn Văn T4 và bà Nguyễn Thị T5 có nghĩa vụ liên đới giao trả lại cho bà Lê Thị T3 số tiền là 686.737.500 đồng (sáu trăm tám mươi sáu triệu bảy trăm ba mươi bảy nghìn năm trăm đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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.

4/ Về chi phí tố tụng khác: Buộc ông Nguyễn Văn T4, bà Nguyễn Thị T5 phải có nghĩa vụ liên đới giao trả lại cho bà Lê Thị T3 chi phí chi phí tố tụng khác là 2.091.000 đồng (hai triệu không trăm chín mươi một ngàn đồng).

5/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1) Buộc bà Lê Thị T3 phải chịu 21.500.000 đồng (hai mươi một triệu năm trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà bà T3 đã nộp là 3.300.000 đồng (ba triệu ba trăm ngàn đồng) theo các Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí tòa án số 0000485, số 0000486 cùng ngày 18/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện MCB, tỉnh E (nay là phòng thi hành án dân sự khu vực 6- V); bà Lê Thị T3 còn phải tiếp tục nộp 18.200.000 đồng (mười tám triệu hai trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

6.2) Buộc ông Nguyễn Văn T4, bà Nguyễn Thị T5 có nghĩa vụ liên đới nộp chịu án phí dân sự sơ thẩm là 23.769.500 đồng (hai mươi ba triệu bảy trăm sáu mươi chín nghìn năm trăm đồng).

6.3) Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Hồng V3, bà Nguyễn Thị L3 số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0005275 ngày 02/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện MCB, tỉnh E (nay là phòng thi hành án dân sự khu vực 6- V).

7) Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả cho bà Lê Thị T3 số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí tòa án số 0009483 ngày 26/05/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện MCB, tỉnh BếnTre (nay là phòng thi hành án dân sự khu vực 6- V).

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 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 V;
- TAND Khu vực 6 - V;
- Phòng THADS Khu vực 6 - V;
- Phòng GD, KT, TT & THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Đã ký

Lê Thị Thu Hương