TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 47/2025/DS-PT
Ngày: 17/01/2025
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 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 Phạm Văn Ngọt

Ông Phạm Văn Tỉnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Yến Mai - Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Bà Trần Thị Kim Ngân - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án đã thụ lý số: 345/2024/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2024 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 146/2024/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4064/2024/QĐ-PT ngày 21 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Bích N, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Số 283B Đ, khu phố N, phường A, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

- *Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn*: Anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1994. Địa chỉ: Số 303C C, xã A, thành phố T, tỉnh Bến Tre. *(có mặt)*

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn*: Ông Trương Văn T - Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Trương Văn T thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bến Tre. *(có mặt)*

2. Bị đơn:

2.1. Anh Võ Cao K, sinh năm 1975;

2.2. Chị Huỳnh Thị Tiểu M, sinh năm 1978;

Cùng địa chỉ: Số 199/3 ấp B, xã Đ, huyện P, tỉnh Bến Tre.

- *Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn*: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1964. Địa chỉ: Số 276/48 ấp H, xã V, huyện L, tỉnh Bến Tre. *(có mặt)*

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

3.1. Chị Ngô Ngọc Phương U, sinh năm 2003; *(có mặt)*

3.2. Anh Ngô Minh N, sinh năm 2000; *(đã được triệu tập hợp lệ lần hai nhưng vắng mặt không có lý do)*

3.3. Ông Ngô Văn Phước, sinh năm 1933; *(đã chết)*

3.4. Bà Ngô Thị V, sinh năm 1971; *(có mặt)*

Cùng địa chỉ: Số 1000 ấp Nghĩa Huấn, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

3.5. Ông Bùi Khánh V, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Số 214/2B ấp B, xã A, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

- *Người đại diện theo uỷ quyền của ông Bùi Khánh V:* Chị Phan Thị Hồng H, sinh năm 1984. Địa chỉ: Số 351F khu phố A, phường K, thành phố T, tỉnh Bến Tre. *(có mặt)*

**** Người kháng cáo*:** Anh Võ Cao K, chị Huỳnh Thị Tiểu M là bị đơn trong vụ án.

**** Viện kiểm sát kháng nghị*:** Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

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

Ngày 02/12/2021, bà N có nhận chuyển nhượng của anh Võ Cao K, chị Huỳnh Thị Tiểu M phần đất thuộc thửa số 6, tờ bản đồ số 5, diện tích 218,1m^2 đất tọa lạc xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre và căn nhà trên đất với số tiền là 1.500.000.000 đồng. Khi đó, bà N với anh K, chị Tiểu M có thỏa thuận sau 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng thì anh K và chị Tiểu M phải có nghĩa vụ giao nhà, đất cho bà N. Hai bên có lập "Hợp đồng thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" ghi nhận nội dung đã thỏa thuận nêu trên. Tuy nhiên, việc thỏa thuận bàn giao nhà, đất thì các bên không có ghi nhận vào văn bản thỏa thuận. Ngày 02/12/2021, bà N đã giao đủ số tiền 1.500.000.000 đồng cho anh K, chị Tiểu M.

Ngày 06/12/2021, giữa bà N với anh K, chị Tiểu M có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa số 6, tờ bản đồ số 5, diện tích 218,1m^2 đất tọa lạc xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H, số

công chứng 2794 quyển số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/12/2021. Giá ghi tại hợp đồng chuyển nhượng là 50.000.000 đồng, nhằm mục đích trốn thuế. Đến ngày 24/12/2021, bà N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DC 592603, số vào sổ cấp GCN: CS05395, thửa đất số 6, tờ bản đồ số 5, diện tích 218,1m^2 đất tọa lạc xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Sau đó, bà N có yêu cầu anh K, chị Tiểu M giao chìa khóa nhà và dọn đồ ra khỏi nhà để giao nhà và đất cho bà N nhưng anh K, chị Tiểu M vẫn khóa cửa không chịu bàn giao nhà, đất cho bà N. Tiếp theo, bà N đã nhiều lần yêu cầu anh K, chị Tiểu M bàn giao nhà và đất cho bà N theo nội dung hợp đồng đã ký kết nhưng anh K, chị Tiểu M trốn tránh, còn căn nhà ở T, T thì khóa cửa lại. Anh K, chị Tiểu M không chịu đến đất bàn giao nhà và đất cho bà N.

Đối với các tài liệu, chứng cứ do bị đơn giao nộp, bà N có ý kiến như sau: Khi bà N nhận chuyển nhượng đất của anh K và chị Tiểu M thì bà N biết rõ trên đất có nhà nên mới nhận chuyển nhượng giá 1.500.000.000 đồng, bà N có đến tại phần đất để xem thì bà N có nhìn thấy căn nhà, bên trong có vật dụng trong gia đình nhưng không có ai ở. Anh K và chị Tiểu M với bà N có thỏa thuận là sau 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng thì anh K và chị Tiểu M sẽ di dời các vật dụng trong nhà để giao nhà cho bà N nhưng sau đó anh K và chị Tiểu M vẫn không giao nhà, đất cho bà N nên bà N không thừa nhận các tài liệu, chứng cứ do bị đơn cung cấp, lý do: do việc xác nhận của anh Huỳnh Thanh Q, anh Nguyễn Văn K, anh Trần Văn N và ông Nguyễn Việt D là không khách quan do bà N chưa từng gặp những người này, không biết họ và cũng không lần nào gặp họ trong việc bàn giao nhà như lời xác nhận của họ, việc xác nhận đó có sự xắp xếp. Bà N chưa từng nhận nhà, đất của anh K và chị Tiểu M.

Do anh K và chị Tiểu M đã vi phạm Điều 3 của Hợp đồng chuyển nhượng *"Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho Bên B vào thời điểm ngay sau khi hợp đồng này được ký tên"* nên xâm phạm trực tiếp đến quyền lợi của bà N. Bà N làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện P giải quyết như sau:

1. Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng anh Võ Cao K, chị Huỳnh Thị Tiểu M với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Bích N đối với phần đất thuộc thửa đất số 6, tờ bản đồ số 5, diện tích 218,1m^2 đất tọa lạc xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre, số công chứng 2794, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/12/2021 tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc Hân.

2. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng, bà N đề nghị:

- Yêu cầu anh Võ Cao K, chị Huỳnh Thị Tiểu M có trách nhiệm liên đới giao cho bà Nguyễn Thị Bích N số tiền là 1.500.000.000 đồng.

- Đề nghị Tòa án kiến nghị các cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Bích N số phát hành DC 592603, số vào sổ cấp GCN: CS05395, thửa đất số 6, tờ bản đồ số 5, diện tích 218,1m^2 đất tọa lạc xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre cho anh Võ Cao K và chị Huỳnh Thị Tiểu M.

Đối với chi phí tố tụng do bà N nộp tạm ứng, bà N yêu cầu giải quyết theo quy định. Ngoài ra, bà N không yêu cầu gì thêm.

** Theo văn bản trình bày ý kiến ngày 26/12/2022, bị đơn anh Võ Cao K và chị Huỳnh Thị Tiểu M trình bày:*

Nguyên trước đây qua sự quen biết, bà Nguyễn Thị Bích N có đến liên hệ trực tiếp với anh K và chị Tiểu M để hỏi mua thửa đất số 6, tờ bản đồ số 5, diện tích 218,1m² đất ở nông thôn trên đất có căn nhà cấp 4 xây kiên cố nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV454107, số vào sổ cấp GCN: CS04715 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 13/4/2020 mang tên anh Võ Cao K, địa chỉ thửa đất ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre. Trước khi mua nhà đất này, các bên có đi đến địa điểm căn nhà để xem xét và thống nhất mua, sau đó bà N tự lập các hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cùng văn bản giao nhận tiền giữa hai bên vào ngày 02/12/2021.

Đến ngày 06/12/2021, bà N đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng chính thức đối với thửa đất nêu trên tại Văn phòng công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H, địa chỉ 530B1, khu phố B, phường K, thành phố T, tỉnh Bến Tre. Sau khi thủ tục công chứng mua bán đã hoàn tất thì bà N nhận toàn bộ hồ sơ mua bán để tiến hành đăng bộ sang tên cho bà đứng tên. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, anh, chị đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ đã cam kết với bà N, cụ thể sau khi hợp đồng đã ký kết đến ngày 24/12/2021 bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời ngay sau khi nhận đủ số tiền 1.500.000.000 đồng từ bà N thì bà N đã được toàn quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Anh, chị đã giao đầy đủ giấy tờ có liên quan đến quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau đó vào ngày 29/01/2022 bà N có xuống nhà anh, chị để yêu cầu anh, chị phải lên chứng kiến để bà N mở cửa nhà là xong không yêu cầu gì thêm. Ngày 30/01/2022 (nhằm ngày 28/12/2021 âm lịch), nhân dịp anh K cùng anh em, con cháu đi dự tiệc cuối năm ở Bến Tre, anh K đã thống nhất với bà N qua ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre để chứng kiến việc mở cửa nhà của bà N đi vào khu đất và căn nhà của bà đang là chủ sở hữu. Trên xe đi có các người

cháu đi cùng gồm: Huỳnh Thanh Q, sinh năm 1983; Trần Văn N, sinh năm 1975; Nguyễn Văn K, sinh năm 1981. Đến nơi thì phía bên bà N gồm có các người chứng kiến để mở cửa vào nhà như sau: Vợ chồng bà Nguyễn Thị Bích N; Nguyễn Hoàng D, sinh năm 1997; anh Lê Văn T, sinh năm 1976; anh Nguyễn Văn M sinh năm 1993; cô D (chủ quán nước liền kề căn nhà bà N); chú Phạm Văn V (V lò bún nhà kế bên). Sau đó, bà N đã mở cửa vô nhà, ông D (cháu của bà N) có dùng điện thoại quay từ trước cho đến sau căn nhà, không ai có ý kiến gì thêm, không có sự cản trở nào gây bất lợi, anh K mới lên xe về Bến Tre dự tiệc.

Nay bà Nguyễn Thị Bích N có đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh, chị với bà N đối với nhà và đất thuộc thửa đất số 6, tờ bản đồ số 5, địa chỉ ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre và yêu cầu anh chị phải trả tiền bán đất lại là không phù hợp với pháp luật.

Anh, chị không đồng ý với yêu cầu trong đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bích N bởi bà N đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà là chủ sở hữu và chứng kiến bàn giao nhà đất đã xong. Anh, chị nhận đủ số tiền 1.500.000.000 đồng từ bà N và đã bàn giao quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà N đã lâu nên không còn trách nhiệm gì nữa. Qua một năm giao nhà và đất, anh chị không biết có chuyện gì xảy ra với thửa đất và căn nhà nêu trên nên anh chị không còn trách nhiệm.

Việc giao dịch này giữa hai bên nói trên vào ngày 30/01/2022 anh K có trình báo với ông Trưởng ấp H, xã T, huyện T tên Nguyễn Việt D đã nắm rõ sự việc này cùng ngày. Anh, chị cam đoan và chịu trách nhiệm trước pháp luật về văn bản trình bày ý kiến này.

** Theo biên bản lấy lời khai ngày 12/10/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị V trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất nêu trên là của bà, bà nhận chuyển nhượng từ người khác cách nay khoảng từ 15 đến 20 năm và sử dụng đất từ đó cho đến nay. Hiện thửa đất có căn nhà của bà V. Những người đang sống trong nhà gồm bà V, chị Ngô Ngọc Phương U, sinh năm 2003, anh Ngô Minh N, sinh năm 2000 và ông Ngô Văn P, sinh năm 1933. Bà có biết ông Bùi Khánh V do năm 2019 bà chuyển quyền sử dụng thửa đất này cho anh Ngô Việt C, anh C cầm cố thửa đất cho ông V, sau đó thửa đất này ông V chuyển quyền cho ai thì bà không biết vì không ai đến trao đổi gì với bà, cũng không thông báo cho bà. Với yêu cầu của bà N khởi kiện đối với ông K, bà M, do bà thấy không liên quan đến việc này nên bà không có ý kiến, bà không tham gia vào vụ án, đề nghị Tòa án nhân dân

huyện P giải quyết xét xử vụ án vắng mặt bà. Bà chỉ trình bày ý kiến, không đồng ý làm đơn đề nghị giải quyết xét xử vắng mặt. Bà không đồng ý để Tòa án nhân dân huyện T tiến hành đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với thửa đất số 6, tờ bản đồ số 5 tại xã T vì bà chưa rõ các tình tiết có trong vụ án, Tòa án phải làm rõ các vấn đề trong vụ án. Bà đề nghị Tòa án nhân dân huyện P cung cấp cho bà các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, gửi qua đường bưu điện đến địa chỉ số 1000 ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre cho bà. Bà có nghe đọc biên bản nhưng không đồng ý ký tên vào biên bản.

Do hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bến Tre đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 146/2024/DS-ST ngày 20/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bến Tre đã tuyên xử:

1. Chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bích N, cụ thể:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Võ Cao K, chị Huỳnh Thị Tiểu M với bà Nguyễn Thị Bích N đối với phần đất thuộc thửa đất số 6, tờ bản đồ số 5, diện tích 218,1m^2 đất tọa lạc xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre. Số công chứng 2794, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/12/2021 tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H.

- Buộc anh Võ Cao K và chị Huỳnh Thị Tiểu M có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Bích N số tiền 1.500.000.000 đồng.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tên chủ sử dụng là bà Nguyễn Thị Bích N sang tên chủ sử dụng là anh Võ Cao K và chị Huỳnh Thị Tiểu M đối với thửa đất số 6, tờ bản đồ số 5, diện tích 218,1m^2 đất tọa lạc xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre khi đương sự có yêu cầu.

Về độ dài tứ cận, vị trí thửa đất có trích lục bản đồ địa chính thửa đất số 6, tờ bản đồ số 5, diện tích 218,1m^2 đất tọa lạc xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre kèm theo.

2. Do anh K, chị M, ông V không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên không xem xét giải quyết. Nếu sau này có tranh chấp thì các bên có quyền khởi kiện bằng vụ kiện khác.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 27/8/2024, bị đơn anh Võ Cao K, chị Huỳnh Thị Tiểu M có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 146/2024/DS-ST ngày 20/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bến Tre, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 17/9/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 14/QĐ-VKS-DS đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 146/2024/DS-ST ngày 20/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bến Tre, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

** Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre:* vẫn giữ nguyên nội dung quyết định kháng nghị.

** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn N trình bày:*

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của anh K, chị Tiểu M, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì việc chuyển nhượng đất và căn nhà trên đất giữa anh K, chị Tiểu M với bà N đã hoàn thành.

** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Nguyễn Văn Đạt trình bày:*

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh K, chị Tiểu M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư Trương Văn Trọn trình bày:*

Do anh K và chị Tiểu M chưa bàn giao căn nhà trên đất cho bà N là đã vi phạm Điều 3 của hợp đồng nên bà N yêu cầu anh K, chị Tiểu M có trách nhiệm liên đới giao cho bà N số tiền là 1.500.000.000 đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh K, chị Tiểu M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị V, chị Ngô Ngọc Phương Uyên trình bày:*

Khi lập thủ tục tặng cho thửa đất số 6, tờ bản đồ số 5 thì bà V không tặng cho anh C căn nhà trên đất. Từ trước đến nay, gia đình bà vẫn quản lý, sử dụng đất và căn nhà trên thửa đất này. Bà V, chị U yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết đối với các giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 6, tờ bản đồ số 5, tọa lạc xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre trước đây.

** Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phan Thị Hồng Huệ trình bày:*

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của anh K, chị Tiểu M, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng tại phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ

luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 14/QĐ-VKS-DS ngày 17/9/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre; hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 146/2024/DS-ST ngày 20/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bến Tre và giao toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bến Tre giải quyết lại theo thủ tục chung.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào Kt quả tranh tụng, xét kháng cáo của bị đơn anh Võ Cao K, chị Huỳnh Thị Tiểu M, xét kháng nghị của Viện trường Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre và đề nghị của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn bà N khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với anh K và chị Tiểu M đối với thửa đất số 6, tờ bản đồ 5, tọa lạc tại ấp Nghĩa Huấn, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre. Bà N yêu cầu anh K và chị Tiểu M phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà N số tiền là 1.500.000.000 đồng. Bị đơn anh K và chị Tiểu M không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của bà N vì anh, chị cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh, chị với bà N đã thực hiện xong.

[2] Xét thấy, ngày 06/12/2021 anh K và chị Tiểu M lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 6, tờ bản đồ 5, tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre cho bà N, ngày 24/12/2021 bà N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/12/2021 các bên ghi giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng nhưng bà N, anh K và chị Tiểu M đều thừa nhận thực tế giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng theo "Giấy giao nhận tiền ngày 02/12/2021" giữa bà N với anh K, chị Tiểu M và anh K, chị Tiểu M cũng đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng này của bà N. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/12/2021 giữa bên chuyển nhượng là anh K, chị Tiểu M với bên nhận chuyển nhượng là bà N được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Mặc dù hợp đồng này chỉ đề cập đến chuyển nhượng thửa đất số 6, tờ bản đồ 5, tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre mà không đề cập đến tài sản gắn liền với đất, tuy nhiên các bên đều thừa nhận việc chuyển nhượng thửa đất trên là bao gồm quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất. Lời trình bày này của các bên là phù hợp với hợp đồng thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được lập bởi bà N với anh K, chị Tiểu M ngày 02/12/2021 là "Giá chuyển nhượng tài sản nêu tại Điều 1 của hợp đồng này *gồm nhà và đất là 1.500.000.000 đồng*". Vì

vậy, có cơ sở xác định việc bà N với anh K, chị Tiểu M lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 6, tờ bản đồ 5, tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre là bao gồm quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định các bên không có thỏa thuận gì về nhà trên đất là không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[3] Thửa đất số 6, tờ bản đồ 5, tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre có nguồn gốc của bà Ngô Thị V tặng cho con của bà là anh Ngô Việt C; sau khi anh C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh C lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Bùi Khánh V. Ngày 28/12/2020, ông Khánh V tiếp tục chuyển nhượng cho anh K, chị Tiểu M và ngày 06/12/2021, anh K, chị Tiểu M tiếp tục chuyển nhượng cho bà N. Mặc dù qua các lần các bên làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng căn nhà trên thửa đất này vẫn do gia đình bà V quản lý, sử dụng và hiện nay, bà V cũng không đồng ý di dời tài sản trên thửa đất số 6, tờ bản đồ 5 này. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, bà V cho rằng anh C cầm cố thửa đất để vay tiền của ông Khánh V chứ không phải chuyển nhượng đất và khi làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho anh C thì bà không tặng cho anh C căn nhà trên đất, đồng thời bà V, chị U có yêu cầu xem xét, giải quyết đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước đây. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy khi xem xét đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với anh K, chị Tiểu M đối với thửa đất số 6, tờ bản đồ 5, tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre thì cũng phải xem xét các lần chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước đây có đảm bảo quy định pháp luật hay không; có hay không việc tặng cho, chuyển nhượng tài sản gắn liền với thửa đất này, từ đó đảm bảo quyền lợi của người thứ ba ngay tình nếu có hoặc giải quyết hậu quả nếu giao dịch dân sự bị vô hiệu thì mới đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp của các bên. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm chưa đưa anh C vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ quá trình chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 6, tờ bản đồ 5 là có thiếu sót. Vì vậy, để giải quyết được toàn diện vụ án, cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

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

[5] Từ những nhận định trên, căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 14/QĐ-VKS-DS ngày 17/9/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre,

hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 146/2024/DS-ST ngày 20/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bến Tre.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do án sơ thẩm bị hủy nên anh K, chị Tiểu M không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tuyên xử:

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 14/QĐ-VKS-DS ngày 17/9/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 146/2024/DS-ST ngày 20/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bến Tre; giao toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bến Tre giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Anh Võ Cao K, chị Huỳnh Thị Tiểu M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho anh K, chị Tiểu M mỗi người 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003402, 0003403 ngày 30/8/2024 của Chi cục Thi hành dân sự huyện P, tỉnh Bến Tre.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bến Tre (1b);
- TAND huyện P (1b);
- Chi cục THADS huyện P(1b);
- Phòng KTNV và THA; VP (3b);
- Các đương sự (6b);
- Lưu hồ sơ (1b).

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

Lê Minh Đạt