

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 65/2023/DS-PT

Ngày 27/02/2023

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 Huỳnh Ngọc Dũng

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Phận

Ông Phạm Văn Ngọt

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Sương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

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

Ngày 27 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 403/2022/TLPT-DS ngày 28 tháng 11 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 76/2022/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện P bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 137/2023/QĐPT-DS ngày 30 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1975;

Nơi cư trú: Số nhà 320, ấp L, xã S, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1976, nơi cư trú: Khu phố 5, thị trấn M, huyện M1, tỉnh Bến Tre.

- Bị đơn:

1. Bà Đoàn Thị Q, sinh năm 1967;

2. Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1965;

Cùng nơi cư trú: Số nhà 141/1, ấp L, xã H, huyện P, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Nguyễn Hữu T là: Ông Phan Văn T4, sinh năm 1965, cư trú tại: Ấp L, xã P1, huyện P, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Huỳnh Văn B, sinh năm 1964, nơi cư trú: Số nhà 55F, Quốc lộ O, Khu phố 1, phường P1, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Nguyễn Đoàn Tường V, sinh ngày 02/3/2001;

2. Chị Nguyễn Đoàn Thúy V1, sinh ngày 09/3/2003;

Cùng nơi cư trú: Số nhà 141/1, ấp L, xã H, huyện P, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo uỷ quyền của chị Nguyễn Đoàn Thúy V1 là: Bà Đoàn Thị Q.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre;

Người đại diện theo pháp luật của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre là: Ông Bùi Minh T5; chức vụ Giám đốc

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Bùi Minh Tuấn là: Ông Võ Hiệp T6; chức vụ Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Bến Tre.

Ông Võ Hiệp T6 có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

4. Bà Bùi Thị Q1, sinh năm 1966;

Bà Bùi Thị Q1 có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

5. Ông Đoàn Văn N1, sinh năm 1963;

Ông Đoàn Văn N1 có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Cùng nơi cư trú: ấp L, xã H, huyện P, tỉnh Bến Tre

- Người kháng cáo: Bà Đoàn Thị Q là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cùng các lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị B và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn P trình bày:

Ngày 22/8/2018, bà Đoàn Thị Q và ông Nguyễn Hữu T có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng T3 để chuyển nhượng cho bà phần đất có diện tích 176m², trong đó có 56m² đất thổ cư, còn lại 120m² là đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa 167, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện P, tỉnh Bến Tre. Sau khi ký hợp đồng, bà đã giao đủ tiền cho bà Q, ông T 30.000.000 đồng và bà là người có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định, do khi chuyển nhượng trên đất đã có căn nhà của bà

Q với ông T nhưng là nhà không kiên cố nên bà cho bà Q, ông T tiếp tục ở trên phần đất với thời gian thoả thuận bằng lời nói là 06 tháng kể từ ngày 22/8/2018.

Đến ngày 13/9/2018, bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 167, tờ bản đồ số 33. Ngày 23/02/2019, bà có yêu cầu bà Q và ông T cùng các con của bà Q, ông T di dời nhà để giao trả đất cho bà nhưng gia đình bà Q cứ hẹn mãi mà không chịu di dời.

Bà khởi kiện yêu cầu Tòa giải quyết buộc bà Đoàn Thị Q, ông Nguyễn Hữu T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/8/2018 do Phòng công chứng T3, số 46 đường số 3, ấp A, xã A1, thành phố BT, tỉnh Bến Tre công chứng. Buộc bà Đoàn Thị Q, ông Nguyễn Hữu T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Đoàn Tường V, Nguyễn Đoàn Thúy V1 phải di dời căn nhà và toàn bộ tài sản trên đất để giao trả cho bà phần đất có diện tích 176 m² thuộc thửa 167, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện P, tỉnh Bến Tre. Bà đồng ý trả giá trị căn nhà theo giá của Hội đồng định giá đã định là 17.835.000 đồng thì bà Q, ông T phải để lại căn nhà cho bà sử dụng. Nếu bà Q và ông T không đồng ý giá trị căn nhà là 17.835.000 đồng thì tự tháo dỡ, di dời căn nhà ra khỏi đất, bà không hỗ trợ tiền di dời.

Bà khẳng định giữa bà với bà Q, ông T chỉ có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với số tiền 30.000.000 đồng, hoàn toàn không có việc bà cho bà Q mượn số tiền 30.000.000 đồng hay 50.000.000 đồng như bà Q trình bày. Chữ ký trong giấy giao nhận tiền ngày 29/12/2017 bà có ký tên trong đó để giao cho bà Q, ông T số tiền 30.000.000 đồng chuyển nhượng đất. Ngoài ra, bà không có ký biên nhận cho bà Q mượn tiền. Bà đồng ý với kết quả đo đạc hiện trạng phần đất tranh chấp theo họa đồ ngày 17/9/2020 và kết quả định giá tài sản tranh chấp theo biên bản ngày 28/7/2020 của Hội đồng định giá.

Bà Đoàn Thị Q, ông Nguyễn Hữu T phản tố yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng T3 ký công chứng số 3582, quyền số 08/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/8/2018; yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre đã cấp cho bà tại thửa đất số 167, tờ bản đồ số 33 diện tích 176m², tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện P, tỉnh Bến Tre vào ngày 13/9/2018, đồng ý trả số tiền đã mượn 50.000.000 đồng và trả lãi suất tính từ ngày 04/9/2018 cho đến ngày Tòa án giải quyết xong vụ án với lãi suất được tính theo quy định của pháp luật thì bà không đồng ý, vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập giữa bà với bà Q, ông T là hợp pháp và việc bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

Đối với tài sản trên đất tranh chấp là căn nhà thì bà yêu cầu bà Q, ông T tháo dỡ, di dời nhà để giao trả đất. Còn về phần đất có diện tích 16,6 m² thuộc một phần

thửa 167, tờ bản đồ số 33 và cây trồng trên phần đất này như chuối, măng cầu, xoài, nhân do bà Bùi Thị Q1 xác định sai ranh khi đo đạc nếu sau này có tranh chấp thì bà Nguyễn Thị B với bà Bùi Thị Q1, ông Đoàn Văn N1, bà Đoàn Thị Q và ông Nguyễn Hữu T sẽ tự thương lượng giải quyết với nhau, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Bị đơn bà Đoàn Thị Q đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Hữu T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Đoàn Thúy V1 trình bày:

Ngày 29/12/2017, bà và chồng bà là ông Nguyễn Hữu T có hỏi mượn bà Nguyễn Thị B số tiền 30.000.000 đồng rồi giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng minh nhân dân cho bà B. Đến ngày 03/02/2018, vợ chồng bà lên đóng lãi cho bà B với số tiền 3.000.000 đồng rồi vợ chồng bà hỏi mượn thêm 10.000.000 đồng nữa, đến ngày 10/4/2018 bà lên đóng lãi cho bà B với số tiền 4.000.000 đồng rồi hỏi mượn tiếp 10.000.000 đồng, tính đến ngày 22/8/2018 bà đóng lãi cho bà B với số tiền 13.000.000 đồng, sau đó bà B yêu cầu bà và ông T đến Văn phòng công chứng rồi bà B đưa giấy yêu cầu bà và ông T ký tên, bà và ông T ký tên nhưng không có xem lại là giấy gì, trước đó do bà B nói là giấy nợ nên bà và ông T mới ký.

Đến tháng 10/2018, bà B dẫn người đến nhà bà kêu vợ chồng bà tháo dỡ nhà đi. Lúc đó, bà nói nhà của bà đang ở mà sao bà B kêu dọn đi. Bà B nói vợ chồng bà bán đất cho bà B, bà B đã được đứng tên quyền sử dụng đất nên bà có quyền bán. Do bà và ông T chỉ hỏi mượn của bà B với tổng số tiền là 50.000.000 đồng chứ không có chuyển nhượng đất gì cho bà B. Nên nay, bà B khởi kiện yêu cầu bà và ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/8/2018 và yêu cầu bà, ông T cùng các con là Nguyễn Đoàn Tường V, Nguyễn Đoàn Thúy V1 di dời căn nhà và toàn bộ tài sản trên đất để giao trả cho bà B phần đất có diện tích 176 m² thuộc thửa 167, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện P, tỉnh Bến Tre thì bà không đồng ý.

Nay bà và ông T có yêu cầu phản tố về việc yêu cầu Toà giải quyết huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập giữa vợ chồng bà với bà Nguyễn Thị B được Phòng công chứng T3 ký chứng thực theo số 3582, quyền số 08/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/8/2018; Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre đã cấp cho bà Nguyễn Thị B tại thửa đất số 167, tờ bản đồ số 33 diện tích 176m², tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện P, tỉnh Bến Tre vào ngày 13/9/2018 số vào sổ cấp giấy GCN: C505564. Vợ chồng bà sẽ trả cho B số tiền đã mượn 50.000.000 đồng và trả lãi suất tính từ ngày 04/9/2018 cho đến ngày Toà án giải quyết xong vụ án với lãi suất được tính theo quy định của pháp luật. Bà thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất lập ngày 22/8/2018 tại Văn phòng Công chứng T3 là chữ ký của bà và ông T, còn về bản lưu hồ sơ tại Văn phòng Công chứng có dấu lấn tay trong đó thì bà không nhớ là bà và ông T có lấn tay hay không.

Bà đồng ý với kết quả đo đạc, hiện trạng sử dụng đất theo họa đồ ngày 17/9/2020 và kết quả định giá tài sản tranh chấp theo biên bản ngày 28/7/2020 của Hội đồng định giá.

Ngoài thửa đất 167 thì bà và ông T còn sử dụng phần đất liền kề là thửa đất số 133, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện P. Để đi đến thửa đất 133 này thì phải đi qua thửa đất 167, nếu giao trọn thửa đất 167 cho bà B thì gia đình bà không còn lối đi nào để đi đến thửa đất 133, nhưng bà không yêu cầu Tòa xem xét, giải quyết về phần lối đi để đi đến thửa đất 133 do bà không có chuyển nhượng đất và cũng không đồng ý giao trả đất theo yêu cầu của bà B. Trên phần đất mà bà B đang có tranh chấp với bà, thì bà Bùi Thị Q1 có xác định sai ranh và cho rằng phần đất có diện tích 16.6 m² thuộc một phần thửa 167, tờ bản đồ số 33 là của bà Bùi Thị Q1 và ông Đoàn Văn N1, trên phần đất này có một số cây trồng trên đó như chuối, măng cầu, xoài, nhãn đất thuộc thửa 167 nên quyền sử dụng đất của bà và ông T chứ không phải của bà Bùi Thị Q1 và ông Đoàn Văn N1. Còn cây trồng là của bà Bùi Thị Q1 tự trồng trên đất. Do đó, đối với phần đất 16.6 m² cùng cây trồng trên đất, khi nào bà Bùi Thị Q1 và ông Nguyễn Hữu T có tranh chấp thì tự sẽ thỏa thuận giải quyết với nhau, không có yêu cầu giải quyết trong cùng vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Đoàn Tường V trình bày:

Chị thống nhất với lời trình bày của mẹ chị là bà Đoàn Thị Q, không trình bày bổ sung ý kiến gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre trình bày:

Việc giữa bà Nguyễn Thị B với bà Đoàn Thị Q, ông Nguyễn Hữu T vay mượn tiền và làm hợp đồng chuyển nhượng đất như thế nào thì Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre không rõ và cũng không có ý kiến về phần này. Còn về hồ sơ, quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị B thửa đất số 167, tờ bản đồ số 33 diện tích 176m², tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện P, tỉnh Bến Tre có số phát hành CO 681332, sổ vào sổ cấp GCN CS05564, ngày 13/9/2018 là đảm bảo đúng theo quy định pháp luật nên đề nghị Tòa xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Q1, ông Đoàn Văn N1 trình bày:

Ông N1 và bà Bùi Thị Q1 là người đang trực tiếp canh tác thửa đất số 169 và 132, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện P, tỉnh Bến Tre giáp ranh với

thửa đất 167 và 133 của bà Đoàn Thị Q và ông Nguyễn Hữu T, hiện nay thửa 167 do bà Nguyễn Thị B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình Toà xem xét, thẩm định tài sản tranh chấp giữa bà B với bà Đoàn Thị Q, ông Nguyễn Hữu T thì gia đình ông bà có xác định ranh qua một phần thửa đất 167 (167A) diện tích 16.6 m² và một phần thửa đất 133 (133A) diện tích 1 m², theo ông N1 và bà Bùi Thị Q thì phần diện tích đất này cùng các cây trồng trên đó là của ông N1 và bà Bùi Thị Q1 chứ không phải của bà Đoàn Thị Q và ông Nguyễn Hữu T, nhưng không biết tại sao đất lại cấp quyền sử dụng cho bà Đoàn Thị Q và ông T, còn hiện nay do bà B đứng tên quyền sử dụng đất. Đối với phần đất có diện tích 16.6 m² thuộc một phần thửa đất 167 (167A) và phần đất có diện tích 1 m² thuộc một phần thửa đất 133 (133A), tờ bản đồ số 33 cùng các cây trồng trên đất, ông N1 và bà Bùi Thị Q1 sẽ khởi kiện tranh chấp với bà Đoàn Thị Q, ông T và bà B thành vụ án khác, chứ không yêu cầu giải quyết trong cùng vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 76/2022/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện P đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B.

Buộc bà Đoàn Thị Q, ông Nguyễn Hữu T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị B. Buộc bà Đoàn Thị Q, ông Nguyễn Hữu T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Đoàn Tường V, chị Nguyễn Đoàn Thúy V1 phải di dời toàn bộ tài sản trong nhà, giao phần đất có diện tích 176 m² có căn nhà gắn liền với đất thuộc thửa 167, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện P, tỉnh Bến Tre cho bà Nguyễn Thị B.

Buộc bà Nguyễn Thị B trả giá trị căn nhà trên đất cho bà Đoàn Thị Q, ông Nguyễn Hữu T với số là 17.835.000 đồng (mười bảy triệu, tám trăm ba mươi lăm nghìn đồng). Bà Nguyễn Thị B quản lý, sử dụng căn nhà trên đất.

Về độ dài tứ cận, vị trí thửa đất có trích lục họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo.

Kể từ khi Bản án có hiệu lực pháp luật bà Đoàn Thị Q, ông Nguyễn Hữu T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Đoàn Tường V, chị Nguyễn Đoàn Thúy V1 được quyền lưu cư trên đất 06 (sáu) tháng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Đoàn Thị Q, ông Nguyễn Hữu T về việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đoàn Thị Q, ông Nguyễn Hữu T với bà Nguyễn Thị B tại Phòng công chứng T3 theo số 3582, quyền số 08/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/8/2018; không chấp nhận yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre đã cấp cho bà Nguyễn Thị B tại thửa đất số 167, tờ bản đồ số 33 diện tích 176m², tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện P, tỉnh Bến Tre vào ngày 13/9/2018.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/10/2022 bị đơn bà Đoàn Thị Q kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là ông Huỳnh Văn B trình bày:

Xuất phát từ việc bà Q, ông T có vay của bà B số tiền 30.000.000 đồng theo giấy giao tiền ngày 29/12/2017 thì bà Nguyễn Thị B có yêu cầu bà Q, ông T ký hợp đồng công chứng và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 167 cho bà B giữ. Bà Q, ông T thừa nhận ngày 22/8/2018 có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập vào ngày 22/8/2018 giữa bà Nguyễn Thị B với bà Đoàn Thị Q, ông Nguyễn Hữu T là hợp đồng giả cách nhằm che giấu hợp đồng vay nên vô hiệu. Thửa đất số 167, tờ bản đồ số 3 có diện tích 176m² là tài sản chung của gia đình việc bà Đoàn Thị Q, ông Nguyễn Hữu T chuyển nhượng cho bà B mà không được sự đồng ý của 02 con là Nguyễn Đoàn Tường V, Nguyễn Đoàn Thúy V1 làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người thứ ba. Mặt khác, trong diện tích 176m² có 56m² đất thổ cư, 120m² đất trồng cây lâu năm qua định giá có giá trị tới 660.000.000 đồng, nhưng giá chuyển nhượng trong hợp đồng có 30.000.000 đồng là hợp đồng giả cách không đúng quy định. Bà Đoàn Thị Q đồng ý trả lại cho bà B số tiền vay 50.000.000 đồng và chịu lãi suất theo quy định của pháp luật tính từ ngày 04/9/2018 cho đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

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, 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 phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

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;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn trình bày ngày 22/8/2018 bà Đoàn Thị Q và ông Nguyễn Hữu T có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng T3 để chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị B phần đất có diện tích 176m², thuộc thửa 167, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện P, tỉnh Bến Tre, đất do bà Đoàn Thị Q đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 30.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng bà B đã giao đủ số tiền 30.000.000 đồng cho bà Q, ông T. Bà B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 13/9/2018. Tuy nhiên, do bà Q với ông T chưa giao đất cho bà B quản lý, sử dụng nên bà B khởi kiện yêu cầu bà Q, ông T giao trả cho bà phần đất nêu trên.

Phía bị đơn bà Q, ông T cho rằng không có sự việc chuyển nhượng đất tranh chấp cho bà B mà xuất phát từ hợp đồng vay tài sản, cụ thể: Ngày 29/12/2017, bà Đoàn Thị Q, ông Nguyễn Hữu T có vay của bà Nguyễn Thị B số tiền 30.000.000 đồng rồi giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 03/02/2018, bà Q, ông T có đóng lãi cho bà B số tiền 3.000.000 đồng, rồi hỏi mượn thêm 10.000.000 đồng, đến ngày 10/4/2018 đóng lãi cho bà B với số tiền 4.000.000 đồng rồi mượn tiếp 10.000.000 đồng, tính đến ngày 22/8/2018 đã đóng lãi cho bà B với số tiền 13.000.000 đồng nhưng bà B không viết biên nhận mà yêu cầu bà đến Phòng công chứng Hữu Tín ký giấy, do không đọc nội dung cứ nghĩ là giấy nợ nên bà Q cùng ông T ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà nguyên đơn cung cấp. Bị đơn có yêu cầu phản tố huỷ hợp đồng chuyển nhượng đã ký ngày 22/8/2018; huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà B đối với thửa đất 167, tờ bản đồ 33; bà Q trả lại cho bà B số tiền vay 50.000.000 đồng cùng lãi suất theo quy định pháp luật từ ngày 04/9/2018 đến nay.

[2] Xét thấy, phần đất tranh chấp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân bà Đoàn Thị Q năm 2015 nên việc bà Q, ông T ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/8/2018 để chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 167 cho bà B là phù hợp quy định pháp luật. Chị Nguyễn Đoàn Tường V, chị Nguyễn Đoàn Thúy Vy cho rằng phần đất thửa 167 là tài sản chung của hộ gia đình; bà Q, ông T chuyển nhượng đất mà không có ý kiến đồng ý của hai chị là không hợp pháp, tuy nhiên các đương sự đều thừa nhận phần đất thửa 167 có nguồn gốc của cha mẹ bà Q tặng cho, bà Q đã thực hiện thủ tục đứng tên quyền sử dụng đất nhưng không có

ai khiếu nại hay ý kiến gì. Chị Nguyễn Đoàn Tường V, chị Nguyễn Đoàn Thúy V1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh thửa đất 167 là tài sản chung của hộ gia đình nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét.

[3] Về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 22/8/2018 giữa bà Nguyễn Thị B với bà Đoàn Thị Q, ông Nguyễn Hữu T được lập thành văn bản, có công chứng theo đúng theo quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015 và điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013.

Về nội dung hợp đồng: Theo hợp đồng ngày 22/8/2018 thì bà B nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 176m², thuộc thửa 167, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện P, tỉnh Bến Tre do bà Đoàn Thị Q đứng tên quyền sử dụng đất. Bà B đã giao tiền đủ tiền cho ông T, bà Q nhận thể hiện tại giấy giao nhận tiền ngày 29/12/2017 với nội dung giao nhận tiền chuyển nhượng đất thửa 167, tờ bản đồ số 33. Bị đơn thừa nhận có ký tên tại giấy giao nhận tiền ngày 29/12/2017 nhưng cho rằng đó là giấy vay tiền tuy nhiên lại không cung cấp được chứng cứ chứng minh có việc vay mượn tiền giữa bị đơn với bà B để ký giấy giao nhận tiền ngày 29/12/2017 và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng không thừa nhận có sự việc như bị đơn trình bày nên không có căn cứ xem xét lời trình bày của bị đơn. Về thời gian giao nhận tiền chuyển nhượng trước ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì phía nguyên đơn cho rằng hai bên đã thỏa thuận việc chuyển nhượng và giao nhận tiền, sau đó hai bên mới ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo quy định để bà B làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[4] Tuy nhiên, trên phần đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng có ngôi nhà kiên cố của bà Q, ông T nhưng khi chuyển nhượng lại không thỏa thuận giao dịch đối với tài sản này, trong khi đây là tài sản không thể di dời và hiện tại gia đình bị đơn vẫn đang sinh sống tại đây. Nguyên đơn thừa nhận khi nhận chuyển nhượng có biết trên đất có nhà của bà Q, ông T và chưa nhận bàn giao đất, chưa quản lý sử dụng phần đất đã nhận chuyển nhượng và hiện nay bị đơn không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/8/2018 có đối tượng không thể thực hiện được và bị vô hiệu theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự 2015, bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/8/2018 là có căn cứ nên được chấp nhận.

[5] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, khi giao kết hợp đồng bà Nguyễn Thị B, bà Đoàn Thị Q và ông Nguyễn Hữu T có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự, hai bên hoàn toàn tự nguyện khi giao dịch, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật và đạo đức xã hội nên được xem là hợp pháp từ đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Q, ông T phải giao trả lại phần đất tranh chấp cho bà B và bà B trả giá trị ngôi nhà cho bị

đơn là 17.835.000 đồng, buộc bị đơn phải giao ngôi nhà trên đất tranh chấp cho bà B và được lưu cư 06 tháng là chưa phù hợp, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[6] Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thuộc về cả hai bên vì giao kết hợp đồng chuyển nhượng đất không thoả thuận đối với tài sản trên đất mà hai bên phải biết và đã biết dẫn đến hợp đồng không thể thực hiện được.

Căn cứ quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015: “Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập...Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả...Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường”.

Theo đó, phần đất tranh chấp được định giá $3.750.000 \text{ đồng/m}^2 \times 176 \text{m}^2 = 660.000.000 \text{ đồng}$. Do hai bên cùng có lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu nên cần buộc bà Q, ông T phải trả lại cho bà B số tiền chuyển nhượng 30.000.000 đồng; bồi thường thiệt hại chênh lệch giá là $(660.000.000 \text{ đồng} - 30.000.000 \text{ đồng}) : 2 = 315.000.000 \text{ đồng}$. Do bị đơn vẫn đang quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp nên không giải quyết việc giao trả đất mà bị đơn tiếp tục được quản lý, sử dụng. Do việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng phù hợp quy định nên việc bà Q yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền dụng đất là không phù hợp, do đó cần kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà B để cấp lại cho bà Đoàn Thị Q theo đúng quy định pháp luật.

[7] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn cho rằng vào ngày 29/12/2017 có hỏi mượn bà Nguyễn Thị B số tiền 30.000.000 đồng rồi giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 03/02/2018 bà Q, ông T có đóng lãi cho bà B số tiền 3.000.000 đồng, rồi hỏi mượn thêm 10.000.000 đồng, đến ngày 10/4/2018 đóng lãi cho bà B với số tiền 4.000.000 đồng rồi mượn tiếp 10.000.000 đồng, tính đến ngày 22/8/2018 đã đóng lãi cho bà B với số tiền 13.000.000 đồng nhưng bà B không viết biên nhận mà yêu cầu bà đến Phòng công chứng Hữu Tín ký giấy, do không đọc nội dung cứ nghĩ là giấy nợ nên ký... Bà Đoàn Thị Q cho rằng bà chỉ vay tiền không có chuyển nhượng đất, đã bị nhầm lẫn khi bà Nguyễn Thị B yêu cầu bà ký hợp đồng chuyển nhượng đất bà nghĩ chỉ ký hợp đồng vay nên mới ký. Trong quá trình tố tụng Tòa án đã ra thông báo yêu cầu bà Q, ông T cung cấp các tài liệu, chứng cứ chứng minh việc chuyển nhượng đất là giả tạo, lừa dối; cung cấp các tài liệu, chứng cứ chứng minh bà có vay của bà B 50.000.000 đồng và có đóng lãi cho bà B số tiền 13.000.000 đồng như lời trình bày của bà, nhưng bà không cung cấp

được và điều này cũng không được phía bà B thừa nhận nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để xem xét.

[8] Đối với phần đất tại thửa 167A diện tích 16.6m² thuộc một phần thửa 167, tờ bản đồ số 33 và thửa 133A có diện tích 1m² là do sai ranh do bà Bùi Thị Q xác định khi đo đạc qua thửa 167, tờ bản đồ số 33 các bên đều không có yêu cầu giải quyết đối với phần đất cùng cây trồng trên đất nên không xem xét giải quyết.

Từ những nhận định trên, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm. Đề nghị của Kiểm sát viên là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[9] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Bà Nguyễn Thị B phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 00011620 ngày 18/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bến Tre.

Bà Đoàn Thị Q, ông Nguyễn Hữu T phải có nghĩa vụ liên đới chịu án phí 17.550.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0003256 ngày 21/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bến Tre và còn phải nộp tiếp số tiền 17.250.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đoàn Thị Q không phải chịu. Hoàn trả cho bà Đoàn Thị Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0007434 ngày 03/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bến Tre.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Đoàn Thị Q.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 76/2022/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ vào các điều 116, 117, 119, 131, 408, 500, 501, 502 và 503 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 167, 188, 191 Luật đất đai năm 2013; các điều 12, 26, 27 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B về việc yêu cầu bà Đoàn Thị Q, ông Nguyễn Hữu T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ, liên quan chị Nguyễn Đoàn Tường V, chị Nguyễn Đoàn Thúy V1 phải di dời toàn bộ tài sản trong nhà, giao trả phần đất có diện tích 176 m² (có căn nhà gắn liền với đất) thuộc thửa 167, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện P, tỉnh Bến Tre cho bà Nguyễn Thị B.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đoàn Thị Q, ông Nguyễn Hữu T về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị B số vào sổ cấp GCN: CS 05564 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre ngày 13/9/2018 đối với thửa đất số 167, tờ bản đồ số 33, địa chỉ: ấp L, xã H, huyện P, tỉnh Bến Tre.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đoàn Thị Q, ông Nguyễn Hữu T về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đoàn Thị Q, ông Nguyễn Hữu T với bà Nguyễn Thị B.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 22/8/2018 tại Phòng công chứng T3 theo số 3582, quyền số 08/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/8/2018 đối với phần đất có diện tích 176 m², thuộc thửa 167, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện P, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

Buộc bà Đoàn Thị Q, ông Nguyễn Hữu T phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị B số tiền 345.000.000 đồng (ba trăm bốn mươi lăm triệu 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, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự cho đến khi thi hành xong.

Đương sự được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS 05564 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp cho bà Nguyễn Thị B ngày 13/9/2018 đối với thửa đất số 167, tờ bản đồ số 33, địa chỉ: ấp L, xã H, huyện P, tỉnh Bến Tre để cấp lại cho bà Đoàn Thị Q khi đương sự khi có yêu cầu theo quyết định của bản án.

4. Chi phí tố tụng: Buộc bà Đoàn Thị Q, ông Nguyễn Hữu T phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị B tiền chi phí tố tụng là 2.305.000 đồng (hai triệu ba trăm lẻ năm nghìn đồng).

5. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Bà Nguyễn Thị B phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 00011620 ngày 18/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bến Tre.

Bà Đoàn Thị Q, ông Nguyễn Hữu T phải có nghĩa vụ liên đới chịu án phí 17.550.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0003256 ngày 21/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bến Tre và còn phải nộp tiếp số tiền 17.250.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đoàn Thị Q không phải chịu. Hoàn trả cho bà Đoàn Thị Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0007434 ngày 03/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bến Tre.

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 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện P;
- Chi cục THADS huyện P;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV và THA;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Ngọc Dũng

