

Bản án số: 07/2024/DS-PT

Ngày: 05-01-2024

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và yêu
cầu bồi thường thiệt hại về tài sản.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Thái

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Cường

Ông Lương Thanh Chín

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Xuân Vi là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:
Ông Phạm Xanh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 12 năm 2023 và 05 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 57/2021/TLPT-DS ngày 17 tháng 6 năm 2021, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 21 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 185/2023/QĐ-PT ngày 14 tháng 11 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 142/2023/QĐ-PT ngày 04 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị Lệ U, sinh năm 1981; Địa chỉ cư trú: Số B đường T, thôn F, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Hoàng Thị Lệ U: Bà Nguyễn Thị Lệ H – Luật sư Công ty L thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; Địa chỉ: Số B đường X, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Bà Đặng Thị D, sinh năm 1972; Địa chỉ cư trú: Số F đường Đ, thôn D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đặng Thị D:

1. Ông Phan Lê H1, sinh năm 1993

2. Ông Trần Văn H2, sinh năm 1990

Cùng địa chỉ liên hệ: D5, đường E, Khu dân cư H, Phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 25/5/2023).

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

1. Văn phòng C2

Địa chỉ: Số A đường T, khu phố I, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Chí C - Trưởng Văn phòng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị H3, sinh năm 1992; Địa chỉ cư trú: Thôn A, xã N, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận (Văn bản ủy quyền ngày 03/8/2020).

2. Bà Lê Thị T, sinh năm 1975; Ông Trần Ngọc C1, sinh năm 1973;

Cùng địa chỉ cư trú: Số A đường N, tổ C, khu phố B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

3. Bà Bùi Khánh V, sinh năm 1999; Địa chỉ cư trú: Thôn D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Bùi Ngọc B, sinh năm 1975; Địa chỉ cư trú: Khu phố E, thị trấn Đ, huyện Đ tỉnh Bình Thuận (Văn bản ủy quyền ngày 26/10/2020).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Hoàng Thị Lệ U, bị đơn bà Đặng Thị D.

Tại phiên tòa, bà Hoàng Thị Lệ U và bà Đặng Thị D có mặt ngày 29/12/2023 và ngày 05/01/2024, ông Trần Văn H2 và Luật sư Nguyễn Thị Lệ H có mặt ngày 29/12/2023 và vắng mặt khi tuyên án ngày 05/01/2024; các đương sự còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Tại Đơn khởi kiện ngày 25/6/2020, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 21/12/2020, ngày 05/01/2021 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Hoàng Thị Lệ U trình bày:

Vào năm 2018, bà có vay của bà Đặng Thị D số tiền 670.000.000đồng, lãi suất thỏa thuận là 4%/tháng. Để bảo đảm việc trả nợ cho bà D, bà đã cùng với bà D ký hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với 04 thửa đất:

Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 277, tờ bản đồ số 18, diện tích 4.902,5m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 138132 cấp ngày 03/7/2015 và thửa đất số 04, tờ bản đồ số 23, diện tích 3.151,7m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 138134 cấp ngày 29/6/2015 (số công chứng 2443.2018; quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/07/2018).

Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 272, tờ bản đồ số 18, diện tích 8.160,1m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 138131 cấp ngày 03/7/2015 và thửa đất số 275, tờ bản đồ số 18, diện tích 3.797,2m², Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất BX 138133 cấp ngày 03/7/2015 (số công chứng 4145.2018; quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/11/2018).

Khi ký 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất nêu trên, thì vào ngày 30/7/2018 bà và bà D có lập văn bản xác nhận nợ và cam kết trả nợ; theo văn bản thỏa thuận có nội dung bà nợ bà D 01 tỉ đồng và cam kết trong thời hạn 01 năm nếu bà không trả khoản nợ đã vay của bà D thì bà D có quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng đã ký. Cả hai hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/7/2018 và ngày 30/11/2018 là nhằm đảm bảo rằng bà nợ bà D và cam kết trả nợ cho bà D chứ không phải là chuyển nhượng quyền sử dụng đất thật, các hợp đồng đã ký giữa bà với bà D là giả tạo. Ngay sau khi ký hợp đồng, bà D đã tự ý mang 02 hợp đồng mà bà và bà D đã ký giả tạo đăng ký sang tên bà D trên 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2019, bà đã trả nợ gốc và lãi cho bà D, số tiền vay của bà D hiện còn nợ là 320.000.000đồng và bà D đã ký 02 hợp đồng chuyển nhượng lại cho bà 02 thửa đất: Thửa 275 và thửa 277. Do hoàn cảnh kinh tế khó khăn, nên bà không có tiền để trả số nợ còn lại cho bà D. Ngày 27/02/2020, bà D đã tự ý chuyển nhượng thửa số 272 và thửa số 04 cho vợ chồng bà Lê Thị T và ông Trần Ngọc C1. Ngày 15/7/2020, vợ chồng bà T và ông C1 đã chuyển nhượng thửa đất số 272 cho bà Bùi Khánh V. Các hợp đồng này đã được Văn phòng C2 chứng thực.

Trong thời gian từ năm 2018 đến nay, bà có hợp đồng với người khác để thuê các thửa đất số 272 và thửa đất số 04 mà bà đã chuyển nhượng cho bà D để trồng lúa, nhưng bà D cản trở không cho làm nên đã gây thiệt hại cho bà về tài sản của bà vụ lúa là 100.000.000đồng.

Ngày 28/10/2020, bà Hoàng Thị Lệ U có đơn yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đức Linh áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Theo lời khai của bà U, thì sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 272 từ bà Lê Thị T và ông Trần Ngọc C1, hợp đồng chuyển nhượng đứng tên bên nhận chuyển nhượng là bà Bùi Khánh V, bà V là con ông Bùi Ngọc B, bà thấy ông Bùi Ngọc B dùng máy múc, múc đất ruộng để khai thác cát làm thay đổi hiện trạng thửa đất bà đang tranh chấp với bà D. Bà yêu cầu Tòa án cấm ông Bùi Ngọc B không được thay đổi hiện trạng thửa đất.

Bà Hoàng Thị Lệ U yêu cầu Tòa án:

Tuyên bố hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/07/2018 và ngày 30/11/2018 đối với thửa đất số 04 và thửa đất số 272 giữa bà với bà Đặng Thị D đã được Văn phòng C2 chứng thực là vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/02/2020 đối với thửa đất số 272 và thửa đất số 04 giữa bà Đặng Thị D với vợ chồng bà Lê Thị T và ông Trần Ngọc C1 đã được Văn phòng C2 chứng thực là vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/7/2020 đối với thửa đất số 272 giữa vợ chồng bà Lê Thị T, ông Trần Ngọc C1 với bà Bùi Khánh V đã được Văn phòng C2 chứng thực là vô hiệu.

Buộc bà Đặng Thị D trả lại cho bà thửa đất số 272, tờ bản đồ số 18, diện tích 8.160,1m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 138131 cấp ngày 03/7/2015

và thửa đất số 04, tờ bản đồ số 23, diện tích 3.151,7m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 138134 cấp ngày 29/6/2015.

Buộc bà Đặng Thị D phải bồi thường thiệt hại ba vụ lúa với số tiền là 100.000.000đồng.

Buộc bà Bùi Khánh V phải khôi phục lại hiện trạng thửa đất số 272.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Đặng Thị D trình bày: Giữa bà và bà Hoàng Thị Lệ U có mối quan hệ quen biết, vào năm 2018, bà cho bà U vay số tiền 670.000.000đồng, lãi suất thỏa thuận theo ngân hàng. Sau khi vay một thời gian, bà có đòi tiền bà U để trả nợ ngân hàng vì số tiền bà cho bà U vay là tiền bà vay của ngân hàng, nhưng bà U không có tiền để trả nên bà và bà U đã đến Văn phòng C2 thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cản trừ khoản nợ bà U đã vay. Cụ thể bà và bà U đã ký 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ngày 30/7/2018, ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 277, diện tích 4.902,5m² và thửa đất số 04, diện tích 3.151,7m². Ngày 30/11/2018 ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 272, diện tích 8.160m² và thửa đất số 275, diện tích 3.797,2m². Các thửa đất bà U ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà đứng tên Hoàng Văn V1 trên 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ký hợp đồng, bà đã thực hiện đăng ký sang tên bà trên 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 21/11/2019, bà U đã trả cho bà 350.000.000đồng, bà và bà U đã thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng lại cho bà U hai thửa đất số 275 và 277. Sau khi ký hợp đồng, bà đã giao lại hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai thửa đất nêu trên cho bà U. Vào khoảng tháng 3 năm 2020, vì cần tiền trả nợ ngân hàng, bà đã gặp bà U và chồng bà U là ông Trương Ngọc K để nói chuyện giải quyết nợ, bà U không chịu trả số tiền còn nợ, còn ông K có nói đất đã sang tên thì có quyền bán. Vì vậy, bà đã chuyển nhượng hai thửa đất số 272 và 04 cho vợ chồng bà Lê Thị T và ông Trần Ngọc C1.

Bà D xác định việc bà U và bà ký hai hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất số 272 và thửa đất số 04 là hoàn toàn tự nguyện, mục đích của việc chuyển nhượng là nhằm bảo đảm bà U trả nợ số tiền đã vay của bà. Mặc dù ngay sau khi ký hợp đồng bà đã đăng ký sang tên 4 thửa đất mà bà U đã chuyển nhượng cho bà là không tuân thủ theo đúng thỏa thuận đã ký tại văn bản xác nhận nợ giữa bà với bà U lập ngày 30/7/2018, nhưng tại thời điểm ngày 21/11/2019 khi bà U trả cho bà số tiền 350.000.000đồng, bà với bà U đã ký hợp đồng để bà chuyển nhượng lại cho bà U hai thửa đất 275, thửa đất 277 và bà đã giao lại hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai thửa đất nêu trên cho bà U, thì bà U đã biết việc bà đã đăng ký sang tên các thửa đất số 272 và 04. Mặc dù biết các thửa đất đã sang tên cho bà, nhưng từ ngày 21/11/2019 đến ngày bà chuyển nhượng các thửa đất này cho bà T và ông C1 thì bà U không có khiếu nại gì, thể hiện bà U đã đồng ý việc bà sang tên các thửa đất. Từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất cho đến ngày bà bán lại các thửa đất cho bà T và ông C1, thì bà U cũng không trả số tiền 320.000.000đồng, bà U đã vi phạm thỏa thuận. Vì vậy, việc bà đăng ký sang tên các thửa đất và chuyển nhượng các thửa đất 272 và thửa đất 04 cho vợ chồng bà T, ông C1 là hợp pháp. Bà không đồng ý trước yêu cầu của bà U về việc đề nghị Tòa án tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/07/2018 và ngày 30/11/2018 đối với các thửa

đất số 04 và thửa đất số 272 giữa bà với bà Hoàng Thị Lệ U và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/02/2020 đối với thửa đất số 04, thửa đất số 272 giữa bà với vợ chồng Lê Thị T và ông Trần Ngọc C1 là vô hiệu. Không đồng ý trước yêu cầu của bà U về việc buộc bà phải trả lại các thửa đất số 04 và thửa đất số 272 mà bà đã chuyển nhượng cho bà T và ông C1; không đồng ý bồi thường thiệt hại số tiền 100.000.000đồng theo yêu cầu của bà U.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị T trình bày: Vào năm 2020, không nhớ rõ ngày tháng, bà có nhận chuyển nhượng 02 thửa đất trồng lúa từ người bán là bà Đặng Thị D, 01 thửa có diện tích hơn 3.100m², một thửa có diện tích hơn 8.100m²; hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên được Văn phòng C2 chứng nhận. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà đã đăng ký sang tên và đã được Chi nhánh Văn phòng C2 chấp nhận sang tên cho bà và chồng là ông Trần Ngọc C1 đứng tên trên hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Số tiền bà nhận chuyển nhượng hai thửa đất là 340.000.000đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng hai thửa đất từ bà Đặng Thị D, vợ chồng bà đã chuyển nhượng lại diện tích đất hơn 8.100m² cho ông Bùi Ngọc B. Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất cho ông B được Văn phòng C2 chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã giao cho ông B ngày 29/9/2020, còn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất còn lại vợ chồng bà đang giữ. Khi bà mua hai thửa đất nêu trên của bà D, bà không biết bà U và bà D có tranh chấp nên bà không đồng ý trước yêu cầu của bà Hoàng Thị Lệ U về việc đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất số 272 và 04 giữa vợ chồng bà với bà D là vô hiệu.

2. Ông Bùi Ngọc B trình bày: Khoảng tháng 8/2020, ông có nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Trần Ngọc C1 và bà Lê Thị T diện tích đất trồng lúa 8.160,1m², thửa đất số 272, tờ bản đồ số 18. Ngày 10/9/2020, Chi nhánh văn phòng C2 đã cập nhật sang tên cho con gái ông là Bùi Khánh V đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; việc nhận chuyển nhượng diện tích đất là tiền của ông, giá chuyển nhượng là 320.000đồng. Khi ông nhận chuyển nhượng thửa đất thì ông không biết thửa đất có tranh chấp, việc chuyển nhượng thửa đất nêu trên là hoàn toàn hợp pháp. Trong quá trình sử dụng đất, ông có mức mương thoát nước trên thửa đất đã nhận chuyển nhượng của bà T và ông C1. Ông không đồng ý trước yêu cầu của bà Hoàng Thị Lệ U về việc đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 272 giữa Bùi Khánh V với vợ chồng bà T, ông C1 là vô hiệu.

3. Người đại diện hợp pháp của Văn phòng C2 - ông Nguyễn Chí C trình bày:

Ngày 30/7/2018, theo yêu cầu của bà Hoàng Thị Lệ U và bà Đặng Thị D về việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 277, tờ bản đồ số 18 và thửa đất số 04, tờ bản đồ số 23 tại đồng thôn F, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận. Sau khi tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ, Văn phòng nhận thấy: Thửa đất số 277, tờ bản đồ số 18, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 138132 do UBND huyện Đ cấp ngày 03/7/2015 cho ông Hoàng Văn V1; thửa đất số 04, tờ bản đồ số 23, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 138134 do UBND huyện cấp ngày 29/6/2015 cho ông Hoàng Văn V1. Ông Hoàng Văn V1 có vợ là bà Nguyễn Hồng Thanh T1. Theo

hợp đồng ủy quyền số 5722017 ngày 07/4/2017 do Văn phòng C2 chứng thực, thì ông Hoàng Văn V1 và bà Nguyễn Hoàng Thanh T2 ủy quyền cho bà Hoàng Thị Lệ U được quyền chuyển nhượng các thửa đất trên. Khi yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì bà Hoàng Thị Lệ U và bà Đặng Thị D có đủ năng lực hành vi dân sự, hai thửa đất nêu trên không bị ngăn chặn, cấm chuyển dịch. Vì vậy, Văn phòng đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên, số công chứng 2443.2018; quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/07/2018.

Ngày 30/11/2018, theo yêu cầu của bà Hoàng Thị Lệ U và bà Đặng Thị D về việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 272, tờ bản đồ số 18 và thửa đất số 275, tờ bản đồ số 18 tại đồng thôn F, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận. Sau khi tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ, Văn phòng nhận thấy: Thửa đất số 272, tờ bản đồ số 18, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 138131 do UBND huyện Đ cấp ngày 03/7/2015 cho ông Hoàng Văn V1; thửa đất số 275, tờ bản đồ số 18, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 138133 do UBND huyện cấp ngày 03/7/2015 cho ông Hoàng Văn V1. Ông Hoàng Văn V1 có vợ là bà Nguyễn Hồng Thanh T1. Theo hợp đồng ủy quyền số 5722017 ngày 07/4/2017 do Văn phòng C2 chứng nhận, thì ông Hoàng Văn V1 và bà Nguyễn Hoàng Thanh T2 ủy quyền cho bà Hoàng Thị Lệ U được quyền chuyển nhượng các thửa đất trên. Khi yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì bà Hoàng Thị Lệ U và bà Đặng Thị D có đủ năng lực hành vi dân sự, hai thửa đất nêu trên không bị ngăn chặn, cấm chuyển dịch. Vì vậy, Văn phòng đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên, số công chứng 4145.2018; quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/11/2018.

Ngày 27/02/2020, theo yêu cầu của bà Đặng Thị D và ông Trần Ngọc C1, bà Lê Thị T về việc bà Đặng Thị D chuyển nhượng 02 thửa đất số 272, tờ bản đồ số 18 và thửa đất số 04, tờ bản đồ số 23 thuộc đồng thôn F, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận. Văn phòng Công chứng đã kiểm tra nhân thân bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng, kiểm tra thông tin hai thửa đất trên không bị kê biên theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; hai thửa đất nêu trên thuộc quyền sử dụng đất của bà Đặng Thị D theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 138131 do UBND huyện Đ cấp ngày 03/7/2015 cho ông Hoàng Văn V1 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 138134 do UBND huyện cấp ngày 29/6/2015 cho ông Hoàng Văn V1 đã được đăng ký sang tên cho bà Đặng Thị D ngày 11/12/2018. Vì vậy, Văn phòng đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên, số công chứng 659.2020; quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 15/7/2020, Văn phòng C2 nhận được yêu cầu của ông Trần Ngọc C1 về việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng là bà Bùi Khánh V. Sau khi tiếp nhận yêu cầu, Văn phòng đã kiểm tra, nhận thấy: Thửa đất số 272, tờ bản đồ số 18, tại đồng thôn F, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận thuộc quyền sử dụng của ông Trần Ngọc C1, được ghi nhận tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 138131, cấp ngày 03/7/2015 mang tên Hoàng Văn V1 đã đăng ký sang tên cho ông Trần Ngọc C1 ngày 13/4/2020. Văn phòng Công chứng đã kiểm tra nhân thân bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng, kiểm tra thông tin hai thửa

đất trên không bị kê biên theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Vì vậy, Văn phòng đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên, số công chứng 2421.2020; quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD.

Từ những căn cứ nêu trên, Văn phòng C2 đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đức Linh không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Hoàng Thị Lệ U.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 21 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh đã quyết định:

Căn cứ vào: Khoản 3, khoản 6 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 138; Khoản 1 Điều 147; Khoản 1 Điều 157; Khoản 1 Điều 165; Khoản 1 Điều 227; Điều 273; Khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Khoản 4 Điều 131, Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu của bà Hoàng Thị Lệ U:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa bà Hoàng Thị Lệ U với bà Đặng Thị D đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 23, diện tích 3.151,7m² được xác định quyền sử dụng đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 138134 do UBND huyện Đ cấp ngày 29/6/2015 đã được Văn phòng C2 chứng thực ngày 30/7/2018, số công chứng 2443.2018; quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD và thửa đất số 272, tờ bản đồ số 18, diện tích 8.160,1m² được xác định quyền sử dụng đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 138131 do UBND huyện Đ cấp ngày 03/7/2015 đã được Văn phòng C2 chứng thực ngày 30/11/2018, số công chứng 4145.2018; quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

- Bác yêu cầu của bà Hoàng Thị Lệ U về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa bà Đặng Thị D với ông Trần Ngọc C1, bà Lê Thị T đối với thửa đất số 272, tờ bản đồ số 18 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 138131 do UBND huyện Đ cấp ngày 3/7/2015 và thửa đất số 04, tờ bản đồ số 23 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 138134 do UBND huyện Đ cấp ngày 29/6/2015 đã được Văn phòng C2 chứng thực ngày 27/02/2020, số công chứng 659.2020; quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

- Bác yêu cầu của bà Hoàng Thị Lệ U về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông Trần Ngọc C1, bà Lê Thị T với bà Bùi Khánh V đối với thửa đất số 272, tờ bản đồ số 18 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 138131, cấp ngày 03/7/2015 đã được Văn phòng C2 chứng thực ngày 15/7/2020, số công chứng 2421.2020; quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

2. Về yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà Hoàng Thị Lệ U:

- Bác yêu cầu của bà Hoàng Thị Lệ U về việc yêu cầu bà Đặng Thị D phải bồi thường tổn thất ba vụ lúa với số tiền 100.000.000đồng (*Một trăm triệu đồng*).

- Buộc bà Đặng Thị D phải bồi thường giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất số 04 và 272 với số tiền là 509.031.000đồng (*Năm trăm lẻ chín triệu, không trăm ba mươi một nghìn đồng*).

3. Về quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật, thì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2020/QĐ-BPKCTT ngày 09/11/2020 về việc: “*Cấm bà Bùi Khánh V thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp*” bị hủy bỏ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về lãi suất chậm thi hành án, án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 06/5/2021, bà Hoàng Thị Lệ U kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, với lý do: Bản án sơ thẩm đánh giá chứng cứ chưa phù hợp, định giá đất chưa khách quan, không phù hợp với giá thị trường tại địa phương.

Ngày 05/5/2021, bị đơn bà Đặng Thị D kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà U về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 04/3.151,7m² và số 272/8.160,1m² giữa bà D với bà U vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Hoàng Thị Lệ U xác định chỉ kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm, cụ thể kháng cáo đối với phần bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Hoàng Thị Lệ U đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 272, tờ bản đồ số 18 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 138131 do UBND huyện Đ cấp ngày 03/7/2015 và thửa đất số 04, tờ bản đồ số 23 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 138134 do UBND huyện Đ cấp ngày 29/6/2015, giữa các bên: Bà Hoàng Thị Lệ U với bà Đặng Thị D; giữa bà Đặng Thị D với vợ chồng bà Lê Thị T, ông Trần Ngọc C1; giữa ông C1, bà T với bà Bùi Khánh V; Hủy Giấy chứng nhận đã cấp hoặc hủy việc cập nhật sang tên cho bà D, ông C1, bà T và bà V đối với hai thửa đất trên. Công nhận giao dịch giữa bà U với bà D là giao dịch thế chấp để bảo đảm khoản vay. Dành quyền cho bà Đặng Thị D được quyền kiện đòi nợ số tiền 320.000.000đồng cùng tiền lãi đối với bà Hoàng Thị Lệ U ở vụ án khác. Việc sang tên trên Giấy chứng nhận giữa bà D với ông C1, bà T; giữa ông C1, bà T với bà V nếu có việc giao nhận tiền giữa các bên thì dành cho các bên quyền khởi kiện ở vụ án khác.

Trường hợp Hội đồng xét xử xét thấy việc giải quyết toàn diện vụ án là cần thiết nếu xét thấy việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vẫn không thể giải quyết được toàn vẹn vụ án thì đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy Bản án dân sự

sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 21/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh để cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo hướng công nhận giao dịch thật giữa hai bên là giao dịch cho vay - thế chấp quyền sử dụng đất, dành quyền cho bà D được kiện phản tố đòi nợ số tiền 320.000.000 đồng cùng tiền lãi, đưa những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong đó có ông Hoàng Văn V1 vào tham gia tố tụng và giải quyết hậu quả của các giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định pháp luật.

- Bị đơn bà Đặng Thị D thay đổi yêu cầu kháng cáo, chấp nhận quyết định như bản án sơ thẩm, nhưng đề nghị tính giá trị 02 thửa đất như kết quả định giá của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh vào ngày 11/8/2023.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

1. Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

2. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 284, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo và một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị Lệ U; sửa Bản án sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 21/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh; Tuyên xử:

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo mà bị đơn đã rút.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 04, tờ bản đồ số 23, diện tích 3.151,7m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 138134 ngày 29/6/2015 của UBND huyện Đ; và thửa đất số 272, tờ bản đồ số 18, diện tích 8.160,1m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 138131 ngày 03/7/2015 của UBND huyện Đ, được ký giữa bà Hoàng Thị Lệ U (bên chuyển nhượng) với bà Đặng Thị D (bên nhận chuyển nhượng) vào ngày 30/7/2018 và ngày 30/11/2018 vô hiệu do giả tạo.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 04/3.151,7m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 138134 ngày 29/6/2015 của UBND huyện Đ; và thửa đất số 272/8.160,1m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 138131 ngày 03/7/2015 của UBND huyện Đ, giữa bà Đặng Thị D với vợ chồng bà Lê Thị T lập ngày 27/02/2020 không bị vô hiệu, do vợ chồng bà Lê Thị T là người thứ ba ngay tình, nên quyền lợi của vợ chồng bà Lê Thị T được bảo vệ theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 272/8.160,1m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 138131 ngày 03/7/2015 của UBND huyện Đ, giữa vợ chồng bà Lê Thị T với bà Bùi Khánh V, có hiệu lực pháp luật.

- Bà Đặng Thị D tự ý chuyển nhượng thửa đất số 272/8.160,1m² và thửa đất số 04/3.151,7m² thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Hoàng Thị Lệ U nên bà D phải bồi thường về trị giá bằng tiền cho bà Hoàng Thị Lệ U.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Lệ U về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 272/8.160,1m², được ký giữa vợ chồng bà Lê Thị T với bà Bùi Khánh V ghi ngày 15/7/2020 là hợp đồng vô hiệu; bởi bà Bùi Khánh V là người thứ ba ngay tình, nên quyền lợi của bà V được bảo vệ

theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự.

Do bản án sơ thẩm bị sửa, nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm, nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa, vắng mặt ông Phan Lê H1 là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Đặng Thị D, nhưng có mặt bà Đặng Thị D và người đại diện theo uỷ quyền khác là ông Trần Văn H2; vắng mặt người đại diện hợp pháp của Văn phòng C2, nhưng đã có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt; bà Lê Thị T, ông Trần Ngọc C1, bà Bùi Khánh V, ông Bùi Ngọc B đã được triệu tập đến lần thứ hai nhưng vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này theo đề nghị của những người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên theo quy định khoản 2 và khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về việc thay đổi nội dung kháng cáo:

Nguyên đơn bà Hoàng Thị Lệ U kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm xác định chỉ kháng cáo đối với phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn bà Đặng Thị D thay đổi nội dung kháng cáo, chấp nhận việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử hợp đồng chuyển nhượng thửa đất giữa bà Hoàng Thị Lệ U với bà Đặng Thị D vô hiệu, nhưng đề nghị Hội đồng xét xử lấy trị giá 02 thửa đất như kết quả định giá của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh vào ngày 11/8/2023 để làm căn cứ giải quyết vụ án, bị đơn chấp nhận trả cho nguyên đơn trị giá 02 thửa đất theo kết quả định giá này.

Xét thấy nguyên và bị đơn thay đổi nội dung kháng cáo không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu, nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét giải quyết theo quy định tại khoản 2 Điều 284 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, Luật sư và quan điểm của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa bà Hoàng Thị Lệ U với bà Đặng Thị D đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 23, diện tích 3.151,7m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 138134 do UBND huyện Đ cấp ngày 29/6/2015, đã được Văn phòng C2 chứng thực ngày 30/7/2018, số công chứng 2443.2018, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD và thửa đất số 272, tờ bản đồ số 18, diện tích 8.160,1m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 138131 do UBND huyện Đ cấp ngày 03/7/2015, đã được Văn phòng C2 chứng thực ngày 30/11/2018, số công chứng 4145.2018, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD:

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn xác định không kháng cáo, bị đơn thay đổi kháng cáo và chấp nhận tuyên vô hiệu như bản án sơ thẩm, với lý do các hợp đồng này là giả tạo, hai bên ký hợp đồng mục đích chỉ để đảm bảo cho việc bà U trả nợ cho bà D, chứ không phải mục đích hai bên mong muốn chuyển nhượng 02 thửa đất này.

[2.2] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa bà Đặng Thị D với ông Trần Ngọc C1, bà Lê Thị T đối với thửa đất số 272, tờ bản đồ số 18 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 138131 do UBND huyện Đ cấp ngày 3/7/2015 và thửa đất số 04, tờ bản đồ số 23 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 138134 do UBND huyện cấp ngày 29/6/2015, đã được Văn phòng C2 chứng thực ngày 27/2/2020, số công chứng 659.2020, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD:

Xét thấy, bà Đặng Thị D biết rõ hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất số 272 và 04 được ký kết với bà Hoàng Thị Lệ U là hợp đồng giả tạo, nhưng sau khi được cập nhật sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Đặng Thị D vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất này cho vợ chồng bà Lê Thị T, ông Trần Ngọc C1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này được Văn phòng C2 chứng thực ngày 27/02/2020. Sau đó, vợ chồng bà T, ông C1 đã được Chi nhánh Văn phòng C2 cập nhật biến động sang tên vào ngày 13/4/2020. Trường hợp này, vợ chồng bà T, ông C1 là người thứ ba ngay tình, nên được bảo vệ quyền lợi theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015:

“1) ...;

2) Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu....;

3) Chủ sở hữu không có quyền đòi lại tài sản từ người thứ ba ngay tình, nếu giao dịch dân sự với người này không bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều này nhưng có quyền khởi kiện, yêu cầu chủ thể có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba phải hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại.”

[2.3] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông Trần Ngọc C1, bà Lê Thị T với bà Bùi Khánh V đối với thửa đất số 272, tờ bản đồ số 18 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 138131, cấp ngày 03/7/2015 đã được Văn phòng C2 chứng thực ngày 15/7/2020, số công chứng 2421.2020, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD:

Như quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 đã được trích dẫn trên thì việc vợ chồng bà T, ông C1 sau khi được cập nhật sang tên 02 thửa đất đã chuyển nhượng lại thửa đất số 272 cho bà Bùi Khánh V vào ngày 15/7/2020, hợp đồng này được Văn phòng C2 chứng thực và bà V cũng đã được Chi nhánh Văn phòng C2 cập nhật sang tên ngày 10/9/2020, nên việc bà V nhận chuyển nhượng thửa đất cũng thuộc trường hợp ngay tình cần phải bảo vệ.

Đối với ý kiến của bà U và Luật sư cho rằng bà Bùi Khánh V là sinh viên, không trực tiếp sản xuất nông nghiệp nên thuộc trường hợp không được nhận chuyển nhượng đất lúa theo quy định tại khoản 3 Điều 191 Luật Đất đai 2013, vấn đề này Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo khoản 2 Điều 3 Thông tư 33/2017/TT-BTNMT Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai:

"Điều 3. Việc xác nhận hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp

...

2. Các căn cứ để xác định cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp:

a) Đang sử dụng đất nông nghiệp do được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất; do nhận chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; đang sử dụng đất nông nghiệp mà chưa được Nhà nước công nhận;

b) Không thuộc đối tượng được hưởng lương thường xuyên; đối tượng đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp xã hội;

c) Có nguồn thu nhập thường xuyên từ sản xuất nông nghiệp trên diện tích đất đang sử dụng quy định tại điểm a khoản này, kể cả trường hợp không có thu nhập thường xuyên vì lý do thiên tai, thảm họa môi trường, hỏa hoạn, dịch bệnh;

d) Trường hợp giao đất nông nghiệp cho cá nhân theo quy định tại Điều 54 của Luật Đất đai, đăng ký nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa của cá nhân thì chỉ căn cứ quy định tại điểm b Khoản này.

... "

Như vậy, theo quy định tại điểm b và d khoản 2 Điều 3 Thông tư 33/2017/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường được trích dẫn trên thì bà Bùi Khánh V không thuộc trường hợp không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với đất trồng lúa.

[2.4] Từ nhận định trên, xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hoàng Thị Lệ U với bà Đặng Thị D vô hiệu, không chấp nhận yêu cầu của bà U về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D với vợ chồng bà T, ông C1 và giữa vợ chồng ông C1, bà T với bà V vô hiệu; Đồng thời tuyên buộc bà D phải bồi thường trị giá thành tiền đối với 02 thửa đất cho bà U là hoàn toàn có căn cứ, phù hợp với các quy định của pháp luật đã được trích dẫn trên.

[3] Về giá của 02 thửa đất:

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành Quyết định định giá tài sản và thành lập Hội đồng định giá tài sản. Theo biên bản định giá ngày 27/01/2021 thì giá đất được Hội đồng xác định là 45.000đồng/m², tổng cộng trị giá 02 thửa đất tranh chấp là 509.031.000đồng.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà U đã có đơn kháng cáo cho rằng giá do Hội đồng định giá xác định nêu trên là không khách quan, chưa đúng với giá thị trường.

Quá trình xét xử vụ án tại cấp phúc thẩm, theo yêu cầu định giá lại của nguyên đơn, nguyên và bị đơn đã thống nhất lựa chọn Công ty Cổ phần giám định và thẩm định tài sản Việt Nam – Chi nhánh H4 để định giá tài sản. Kết quả định giá lại theo Chứng thư thẩm định giá số 0153/23/CTTĐ-VAAE-HCM ngày 22/02/2023 của Công ty Cổ phần G – Chi nhánh H4 thì giá trị quyền sử dụng thửa đất số 272/8.160,1m² là 897.611.000đồng và thửa đất số 04/3.151,7m² là 356.142.100đồng.

Tuy nhiên, xem xét Chứng thư thẩm định giá số 0153/23/CTTĐ-VAAE-HCM ngày 22/02/2023 nêu trên nhận thấy khi định giá, Công ty Cổ phần giám định và thẩm định tài sản Việt Nam – Chi nhánh H4 đã so sánh với các tài sản có nhiều yếu tố không tương đồng với tài sản cần định giá, cụ thể 02 thửa đất cần định giá là đất trồng lúa toạ lạc tại thị trấn Đ, còn 03 thửa đất so sánh để làm căn cứ định giá là đất trồng cây lâu năm và có thửa thì toạ lạc tại xã Đ,..., nên kết quả định giá chưa đảm bảo tính khách quan. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến của bị đơn và uỷ thác cho Toà án nhân dân huyện Đức Linh tiến hành định giá tài sản lại.

Kết quả định giá ngày 11/8/2023 của Hội đồng định giá tài sản theo Quyết định thành lập Hội đồng định giá của Toà án nhân dân huyện Đức Linh xác định tổng giá trị quyền sử dụng thửa đất số 272/8.160,1m² và thửa đất số 04/3.151,7m² là 452.472.000 đồng.

Không đồng ý với giá do Hội đồng định giá nêu trên, bà U đã cung cấp chứng cứ là Quyết định giao tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá số 05/QĐ-CCTHADS ngày 13/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh, thể hiện:

- Thửa đất số 65, tờ bản đồ số 23, diện tích 4.029m² đất chuyên trồng lúa nước, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 138135 do UBND huyện Đ cấp ngày 03/7/2015;

- Thửa đất số 09, tờ bản đồ số 23, diện tích 13.294,6m² đất chuyên trồng lúa nước, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 138136 do UBND huyện Đ cấp ngày 03/7/2015.

Cả hai thửa đất nêu trên ($4.029\text{m}^2 + 13.294,6\text{m}^2 = 17.323,6\text{m}^2$), có giá 1.570.000.000đồng, tương đương giá 90.600đồng/m².

Xét thấy, theo trích lục họa đồ thửa đất đối với các tờ bản đồ số 23 và 18 do Chi nhánh Văn phòng C2 cung cấp, thể hiện cả hai thửa đất nêu trên nằm cùng vị trí với 02 thửa đất tranh chấp trong vụ án và cùng loại đất trồng lúa, tình trạng thị trường bất động sản tại địa phương trong năm 2022 và 2023 cũng tương tự nhau. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của Kiểm sát viên, căn cứ vào giá theo kết quả bán đấu giá của 02 thửa đất được xác định theo Quyết định giao tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá số 05/QĐ-CCTHADS ngày 13/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh làm cơ sở cho việc giải quyết vụ án này.

[4] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại đối với 02 thửa đất:

Theo đơn khởi kiện và lời khai của bà U, thì sau khi ký các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 04 và 272 nêu trên, thì bà đã ký hợp đồng cho người khác thuê để sản xuất lúa, nhưng bà D ngăn cản không cho sản xuất nên đã gây thiệt hại ba vụ lúa với giá trị thiệt hại là 100.000.000đồng. Bà U xuất trình Bản án số 22/2021/DS-ST ngày 16/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình. Tuy nhiên, xem xét nội dung Bản án này thể hiện việc tranh chấp trong vụ án là giữa nguyên đơn ông Từ Cao T3 với bị đơn Hoàng Văn T4 và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác, không có bà Hoàng Thị Lệ U và số tiền được tuyên chấp nhận trong Bản án này chỉ là 16.800.000đồng.

Ngoài ra, bà U không xuất trình được chứng cứ gì khác để chứng minh việc bà cho người khác thuê đất và tiến hành sản xuất bị bà D ngăn cản cũng như việc chứng minh giá trị thiệt hại thu nhập ba vụ lúa là 100.000.000đồng.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu bồi thường này của bà U là hoàn toàn có cơ sở.

[5] Đối với ý kiến của Luật sư cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không đưa vợ chồng ông Hoàng Văn V1 vào tham gia tố tụng trong vụ án, vấn đề này Hội đồng xét xử nhận thấy: Việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa vợ chồng ông Hoàng Văn V1 vào tham gia tố tụng là có thiếu sót. Tuy nhiên, tại văn bản ủy quyền, vợ chồng ông V1 đã ủy quyền cho bà U toàn quyền định đoạt đối với các thửa đất, kể cả việc giải quyết tranh chấp sau này liên quan đến công việc được ủy quyền; Quá trình giải quyết vụ án này đều có mặt bà U, nên quyền lợi của vợ chồng ông V1 vẫn được đảm bảo. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận ý kiến của Luật sư đề nghị hủy bản án sơ thẩm, như ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp.

[6] Từ nhận định trên, xét thấy kháng cáo của nguyên đơn bà Hoàng Thị Lệ U về phần giá trị 02 thửa đất bị đơn phải bồi thường là có căn cứ chấp nhận và kháng cáo của bị đơn bà Đặng Thị D không có căn cứ để chấp nhận, như đề nghị của Kiểm sát viên.

[7] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá, thẩm định giá tài sản tại giai đoạn phúc thẩm:

Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà D phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá do Tòa án nhân dân huyện Đức Linh thực hiện tại cấp phúc thẩm. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ bà U đã nộp, nên bà D có trách nhiệm hoàn lại cho bà U.

Đối với chi phí thẩm định giá tài sản theo thỏa thuận chọn Công ty thẩm định giá của nguyên và bị đơn, do kết quả định giá không được chấp nhận, nên nguyên và bị đơn mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ chi phí thẩm định giá này.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên nguyên và bị đơn kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 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 vào: Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Đặng Thị D, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Hoàng Thị Lệ U; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 21 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh.

Áp dụng: Điều 138, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 1 Điều 157, Điều 158, khoản 1 Điều 165, Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 131, Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 3 Thông tư 33/2017/TT-BTNMT Bộ Tài nguyên và Môi trường; Khoản 1 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu của bà Hoàng Thị Lệ U:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa bà Hoàng Thị Lệ U với bà Đặng Thị D đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 23, diện tích 3.151,7m² được xác định quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 138134 do UBND huyện Đ cấp ngày 29/6/2015 đã được Văn phòng C2 chứng thực ngày 30/7/2018, số công chứng 2443.2018; quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD và thửa đất số 272, tờ bản đồ số 18, diện tích 8.160,1m² được xác định quyền sử dụng đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 138131 do UBND huyện Đ cấp ngày 03/7/2015 đã được Văn phòng C2 chứng thực ngày 30/11/2018, số công chứng 4145.2018; quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Hoàng Thị Lệ U về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa bà Đặng Thị D với ông Trần Ngọc C1, bà Lê Thị T đối với thửa đất số 272, tờ bản đồ số 18 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 138131 do UBND huyện Đ cấp ngày 03/7/2015 và thửa đất số 04, tờ bản đồ số 23 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 138134 do UBND huyện Đ cấp ngày 29/6/2015 đã được Văn phòng C2 chứng thực ngày 27/2/2020, số công chứng 659.2020; quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Hoàng Thị Lệ U về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông Trần Ngọc C1, bà Lê Thị T với bà Bùi Khánh V đối với thửa đất số 272, tờ bản đồ số 18 theo

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 138131 do UBND huyện Đ cấp ngày 3/7/2015 đã được Văn phòng C2 chứng thực ngày 15/7/2020, số công chứng 2421.2020; quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

2. Về yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà Hoàng Thị Lệ U:

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Hoàng Thị Lệ U về việc yêu cầu bà Đặng Thị D bồi thường tổn thất ba vụ lúa với số tiền 100.000.000đồng (*Một trăm triệu đồng*).

- Buộc bà Đặng Thị D phải bồi thường giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất số 04 và 272 với số tiền là 1.024.849.000đồng (*Một tỷ, không trăm hai mươi bốn triệu, tám trăm bốn mươi chín nghìn đồng*).

3. Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật thì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2020/QĐ-BPKCTT ngày 09/11/2020 về việc: “Cấm bà Bùi Khánh V thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp” của Toà án nhân dân huyện Đức Linh trong quá trình giải quyết vụ án bị hủy bỏ.

4. Về án phí:

- Bà Hoàng Thị Lệ U phải chịu 5.000.000đồng (*Năm triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 2.800.000đồng (*Hai triệu tám trăm nghìn đồng*) bà U đã nộp theo Biên lai thu số 0003781 ngày 15/7/2020 và Biên lai thu số 0005161 ngày 5/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh; Bà Hoàng Thị Lệ U còn phải nộp 2.200.000đồng (*Hai triệu, hai trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Đặng Thị D phải chịu 42.745.000đồng (*Bốn mươi hai triệu, bảy trăm bốn mươi lăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Hoàng Thị Lệ U và bà Đặng Thị D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà Hoàng Thị Lệ U và bà Đặng Thị D mỗi người 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu số 0005322 ngày 18/5/2021 và số 0005335 ngày 21/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh.

5. Về chi phí định giá, thẩm định giá tài sản:

Buộc bà Đặng Thị D phải chịu 1.800.000đồng (*Một triệu, tám trăm nghìn đồng*) chi phí định giá tài sản tại cấp sơ thẩm; Bà Hoàng Thị Lệ U đã nộp tạm ứng số tiền chi phí định giá này, nên buộc bà Đặng Thị D hoàn trả lại cho bà Hoàng Thị Lệ U 1.800.000đồng (*Một triệu, tám trăm nghìn đồng*).

Buộc bà Đặng Thị D phải chịu 4.000.000đồng (*Bốn triệu đồng*) chi phí định giá tài sản tại cấp phúc thẩm; Bà Đặng Thị D đã nộp đủ.

Bà Hoàng Thị Lệ U và bà Đặng Thị D mỗi người chịu 6.100.000đồng (*Sáu triệu, một trăm nghìn đồng*) chi phí thẩm định giá tài sản; Bà Hoàng Thị Lệ U đã nộp toàn bộ tiền tạm ứng chi phí thẩm định giá tài sản, nên buộc bà Đặng Thị D hoàn lại cho bà Hoàng Thị Lệ U 6.100.000đồng (*Sáu triệu, một trăm nghìn đồng*).

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Buộc bà Hoàng Thị Lệ U phải chịu 1.500.000đồng (*Một triệu, năm trăm nghìn đồng*) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp sơ thẩm; Bà Hoàng Thị Lệ U đã nộp đủ.

Buộc bà Đặng Thị D phải chịu 4.200.000đồng (*Bốn triệu, hai trăm nghìn đồng*) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm; Bà Hoàng Thị Lệ U đã nộp toàn bộ tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, nên buộc bà Đặng Thị D hoàn lại cho bà U 4.200.000đồng (*Bốn triệu, hai trăm nghìn đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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

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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh B.Thuận;
- TAND huyện Đ.Linh;
- VKSND huyện Đ.Linh;
- Chi cục THADS huyện Đ.Linh;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, TDS;

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

Nguyễn Hồng Thái