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

Bản án số: 29/2024/DS-PT
Ngày: 11-01-2024
V/v yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu

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 Nguyễn Hữu Lương

Ông Tôn Văn Thông

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Diễm Kiều – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 440/2023/TLPT-DS ngày 13 tháng 11 năm 2023 về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2023/DS – ST ngày 31 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4335/2023/QĐPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Dương Thị Y, sinh năm 1947;

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

1.2. Chị Trần Hồng T, sinh năm 1990;

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

1.3. Chị Trần Thị Hồng L, sinh năm 2002;

1.4. Chị Trần Thị Hồng G, sinh năm 2002;

1.5. Anh Trần Vương H, sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Dương Thị Y, chị Trần Hồng T, chị Trần Thị Hồng G, chị Trần Thị Hồng L: Anh Trần Vương H, sinh năm 1992. Địa chỉ: T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre (có yêu cầu vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Trần Vương H: Chị Huỳnh Thị D, sinh năm 1997. Địa chỉ: số nhà A, đường số C, khu dân cư S, khu phố M, phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Trần Vương H: Luật sư Nguyễn Thị M thuộc Công ty L1 và cộng sự. Địa chỉ: số nhà A, đường số C, khu dân cư S, khu phố M, phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre (có mặt).

2. Bị đơn: Chị Huỳnh Thị Cẩm V, sinh năm 1989.

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Chị Võ Thị Minh T1, sinh năm 1982. Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1971.

Địa chỉ: số nhà B, ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Trần Vương H, sinh năm 1992. Địa chỉ: T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

4. Người kháng cáo: bị đơn chị Huỳnh Thị Cẩm V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn bà Dương Thị Y, chị Trần Hồng T, chị Trần Thị Hồng G, chị Trần Thị Hồng L, anh Trần Vương H trình bày:

Ông Trần Hồng T2 và bà Nguyễn Thị C là vợ chồng, có 04 người con chung là Trần Hồng T, Trần Vương H, Trần Thị Hồng G và Trần Thị Hồng L. Năm 2020, bà C và ông T2 ly hôn và có tranh chấp về tài sản. Sau khi vụ án được giải quyết, ông T2 không thi hành theo bản án của Tòa án nên bà C yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ngăn chặn đối với tài sản chung đang tranh chấp là các thửa đất số 350, 563, 564, 562, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Sau đó, ông T2 nhờ ông Lê Hữu Nghĩa l người chuyên làm dịch vụ địa chính nhà đất thực hiện thủ tục tách thửa 350, tờ bản đồ số 20 thành hai thửa 674, 673, tờ bản đồ số 20 do ông T2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cùng năm 2020, ông T2 làm giấy tay nhận tiền cọc để chuyển nhượng cho chị Huỳnh Thị Cẩm

V thửa đất 674, diện tích 322,4m^2. Hiện tại chị V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 674. Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/11/2021 thể hiện ông T2 chuyển nhượng thửa đất số 674, diện tích 322,4m^2 cho chị V, có chữ ký của ông T2 nhưng ông T2 đã chết vào ngày 14/8/2021 trước thời điểm ký hợp đồng 03 tháng. Ngày 22/11/2021, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc mở ngăn chặn đối với thửa 674; thửa 673 vẫn còn ngăn chặn đến tháng 8/2022.

Ông T2 chết nên ngày 08/6/2022 bà C không tiếp tục yêu cầu thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc đã ban hành "Giấy xác nhận kết quả thi hành án" và mở biện pháp ngăn chặn các tài sản bà C yêu cầu vào tháng 8/2022. Tháng 02/2022, hàng thừa kế thứ nhất của ông T2 gồm mẹ và các con của ông là bà Dương Thị Y, chị T, anh H, chị G và L khai nhận thừa kế tài sản của ông T2 thì mới biết ông đứng tên quyền sử dụng đất các thửa 673, 674 và việc ông T2 chuyển nhượng thửa 674 cho chị V.

Nay các nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 04/11/2021 giữa ông Trần Hồng T2 (bên chuyển nhượng) và chị Huỳnh Thị Cẩm V (bên nhận chuyển nhượng) do Ủy ban nhân dân xã T chứng thực bị vô hiệu do thời điểm ký hợp đồng ông T2 đã chết. Đồng thời, kiến nghị điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa 674, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre từ chị Huỳnh Thị Cẩm V sang ông Trần Hồng T2 (do những người thừa kế của ông T2 là bà Y, chị T, anh H, chị G và L nhận).

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn chị Huỳnh Thị Cẩm V trình bày:

Bị đơn thống nhất với trình bày của nguyên đơn các thông tin về thời điểm ông T2 chết, quan hệ gia đình, người thừa kế của ông T2.

Thửa 674, tờ bản đồ 20 đang tranh chấp, trước đây thuộc một phần thửa 350, tờ bản đồ 20, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre do ông Trần Hồng T2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm thửa 350 bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc áp dụng biện pháp ngăn chặn thì chị V biết đất đang tranh chấp. Theo bản án, ông T2 phải chia cho bà C 10% tổng giá trị tài sản ông T2 đang sử dụng, để có tiền thi hành án ông T2 phải bán một phần đất nhưng do tài sản bị áp dụng biện pháp ngăn chặn nên không thể sang nhượng được. Vì vậy, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc yêu cầu ông T2 đưa chị đến để xác nhận có người đồng ý mua đất.

Ngày 29/10/2020, ông T2 chuyển nhượng cho chị phần đất có diện tích 322,4m^2 thuộc một phần thửa đất 350 (thửa mới là thửa 674), nhưng vì thửa 350 đang bị áp

dụng biện pháp ngăn chặn không thực hiện thủ tục chuyển nhượng được nên hai bên chỉ viết giấy tay thể hiện việc chuyển nhượng và ông T2 đã nhận tiền cọc là 800.000.000 đồng. Số tiền này ông T2 không sử dụng để thực hiện nghĩa vụ thi hành án đối với bà C mà sử dụng cho cá nhân. Đến ngày thi hành án ông T2 yêu cầu chị đưa tiếp 300.000.000 đồng để ông nộp tiền cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc. Giá trị phần đất ông T2 chuyển nhượng cho chị là 1.288.000.000 đồng.

Ngày 06/4/2021, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc ban hành quyết định số 34/QĐ-CCTHADS về việc chấm dứt một phần tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với thửa 350 và tách thửa 350 thành hai thửa mới là 673, 674; thửa 674 lập thủ tục chuyển nhượng cho chị. Nhưng do quyết định số 34 ngày 06/4/2021 không thể hiện các thửa 673, 674 được tách ra từ thửa 350 nên ngày 22/11/2021, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc ban hành quyết định số 08/QĐ-CCTHADS, bổ sung thửa 674, diện tích 322,4m^2 vào quyết định về việc chấm dứt một phần tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản. Như vậy, tại thời điểm lập thủ tục chuyển nhượng thửa 674 đã được tháo gỡ ngăn chặn.

Vì trước đó ông T2 có vay tiền của Ngân hàng N - Chi nhánh Đ, đã trả tiền xong nhưng ông T2 làm mất trang thứ 4 nên phải yêu cầu Ngân hàng xác nhận ông T2 đã trả nợ và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M xác nhận đã xóa nội dung đăng ký thế chấp nên thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị V kéo dài. Đến tháng 6/2021 chị và ông T2 đến Ủy ban nhân dân xã T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 674, chị đã thanh toán cho ông T2 đủ số tiền còn lại nhưng không có giấy tờ chứng minh. Ngày 02/12/2021, chị được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 674.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 và chị được ghi ngày 04/11/2021 nhưng thực tế hợp đồng này đã ký vào khoảng cuối tháng 7/2021 khi ông T2 còn sống. Sau khi ký hợp đồng do giãn cách xã hội để phòng chống dịch nên không xử lý được; hết giãn cách, hồ sơ bị thất lạc, phải làm lại hồ sơ mới và chứng thực lại hợp đồng, ngày chứng thực và ngày ký hợp đồng bị lệch nên lập lại hồ sơ, ghi ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngày 04/11/2021. Chữ ký trong hợp đồng là chữ ký của ông T2.

Chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì khi lập thủ tục chuyển nhượng có sự đồng ý của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc, trình tự thủ tục thực hiện đúng quy định pháp luật. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 674 giữa chị với ông T2 bị tuyên vô hiệu thì chị yêu cầu nguyên đơn trả lại số tiền chuyển nhượng chị đã giao cho ông T2 là

1.288.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C trình bày:

Bà là vợ cũ của ông Trần Hồng T2. Năm 2020, Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc đã giải quyết cho bà và ông T2 ly hôn bằng bản án số 12/2020/HNGĐ-ST ngày 13/7/2020. Ông T2 kháng cáo bản án sơ thẩm và tại bản án phúc thẩm số 34/2020/HNGĐ-PT ngày 04/12/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre không chấp nhận kháng cáo, giữ y bản án sơ thẩm. Theo bản án, ông T2 phải chia tài sản chung của vợ chồng cho bà bằng tiền, cụ thể:

- ½ giá trị căn nhà là 165.994.000 đồng;

- Bồi hoàn cho bà giá trị công sức quản lý, tu bổ, cải tạo trên thửa đất số 350, tờ bản đồ số 20 là 118.190.000 đồng;

- Chia cho bà 4 giá trị 03 thửa đất số 562, 563, 564, tờ bản đồ số 20 là 783.456.000 đồng.

Sau đó, bà yêu cầu thi hành bản án nêu trên nhưng ông T2 không đồng ý giao tiền cho bà. Bà cho rằng ông T2 sẽ sang nhượng đất nên yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ngăn chặn không cho ông T2 sang nhượng các thửa đất đang tranh chấp để đảm bảo thi hành án cho bà. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc đã áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với các thửa đất tranh chấp đã ghi trong bản án.

Khoảng tháng 3, tháng 4 năm 2021 (bà không nhớ chính xác), Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc mời bà đến để nhận số tiền hơn 280.000.000 đồng ông T2 thi hành án. Ông T2 yêu cầu bà nhận số tiền này và đồng ý để ông chuyển nhượng phần đất hiện nay đang tranh chấp, lúc đó bà không biết ông chuyển nhượng cho ai. Bà không đồng ý với yêu cầu của ông T2 vì số tiền ông phải trả cho bà hơn 1.000.000.000 đồng, bà yêu cầu ông giao đủ số tiền phải thi hành theo bản án thì bà mới nhận. Bà cũng không đồng ý tháo gỡ một phần biện pháp ngăn chặn về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản là thửa đất số 350. Khi làm việc nội dung này, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc chỉ trao đổi với bà và ông T2, không lập biên bản làm việc. Số tiền hơn 280.000.000 đồng ông T2 nộp cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc được tạm giữ tại Kho bạc, bà không nhận và cũng không biết nguồn gốc của số tiền này.

Khoảng tháng 8/2021, ông T2 chết. Khi thu dọn vật dụng cá nhân của ông T2

thì gia đình phát hiện tờ giấy ông T2 chuyển nhượng một phần thửa 350 cho chị Huỳnh Thị Cẩm V với số tiền 800.000.000 đồng. Lúc đó, bà mới biết việc chuyển nhượng này trong khi đó yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của bà vẫn còn để ngăn chặn không cho ông T2 sang nhượng đất. Bà không được nhận quyết định chấm dứt một phần tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc. Hiện chị V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất đang tranh chấp.

Đến tháng 10/2021 hết giãn cách xã hội, bà đến Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc để giải quyết yêu cầu thi hành án của bà. Sau khi đóng các khoảng tiền án phí, lệ phí thi hành án, bà nhận số tiền còn lại trong số tiền hơn 280.000.000 đồng ông T2 đã nộp tại Chi cục Thi hành án huyện Mỏ Cày Bắc. Thực tế, ông T2 chỉ trả cho bà hơn 280.000.000 đồng trong tổng số tiền hơn 1.000.000.000 đồng ông phải thi hành. Vì ông T2 đã chết nên bà có đơn yêu cầu đình chỉ thi hành án số tiền còn lại.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2023/DS–ST ngày 31 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị Y, anh Trần Vương H, chị Trần Hồng T, chị Trần Thị Hồng G và chị Trần Thị Hồng L. Cụ thể:

Tuyên bố: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực ngày 04/11/2021 được giao kết giữa người chuyển nhượng là ông Trần Hồng T2 với người nhận chuyển nhượng là chị Huỳnh Thị Cẩm V đối với phần đất thuộc thửa số 674, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre bị vô hiệu.

Buộc chị Huỳnh Thị Cẩm V phải có trách nhiệm giao trả cho bà Dương Thị Y, anh Trần Vương H, chị Trần Hồng T, chị Trần Thị Hồng G và chị Trần Thị Hồng Lụa l1 những người thừa kế của ông Trần Hồng T2, phần đất thuộc thửa số 674 (20), diện tích 322,4m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. (Có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

- Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 674 (20), diện tích 322,4m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre từ chị Huỳnh Thị Cẩm V sang cho ông Trần Hồng T2 do những người thừa kế của ông Trần Hồng T2 là bà Dương Thị Y, anh Trần Vương H, chị Trần Hồng T, chị Trần Thị Hồng G và chị Trần Thị Hồng L nhận.

2. Buộc bà Dương Thị Y, anh Trần Vương H, chị Trần Hồng T, chị Trần Thị Hồng G và chị Trần Thị Hồng L hoàn trả cho chị Huỳnh Thị Cẩm V số tiền là 800.000.000 đồng và 17.973.000 đồng giá trị của hàng rào lưới B40. Tổng cộng số

tiền bà Dương Thị Y, anh Trần Vương H, chị Trần Hồng T, chị Trần Thị Hồng G và chị Trần Thị Hồng L trả cho chị Huỳnh Thị Cẩm V là 817.973.000 đồng.

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

Ngày 13/9/2023, bị đơn chị Huỳnh Thị Cẩm V kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận thửa đất 674, tờ bản đồ số 2, tại xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre thuộc quyền sử dụng đất của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày: ông T2 và chị V đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa 674 đúng theo quy định pháp luật; chị V đã giao đủ tiền cho ông T2, nhận đất và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng được ký kết vào khoảng tháng 6/2021 khi ông T2 còn sống nhưng vì các lý do khách quan dịch bệnh, sai sót về giấy tờ nên chưa thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng ghi ngày 04/11/2021 sau khi ông T2 chết là do hợp đồng sửa chữa nhiều không thể thực hiện theo nghị định nên phải chứng thực lại, việc này đã được cán bộ tư pháp xã T thừa nhận, nguyên đơn cũng thừa nhận chữ ký trong hợp đồng là của ông T2. Đồng thời, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc biết việc chuyển nhượng này và đã tháo dỡ một phần biện pháp ngăn chặn đồng ý cho ông T2 chuyển nhượng cho chị V để có tiền thi hành án. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận cho chị V được quyền sử dụng thửa đất 674.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: thời điểm ông T2 viết giấy tay chuyển nhượng đất tranh chấp cho chị V thì phần đất này đang tranh chấp trong vụ án ly hôn giữa ông T2 và bà C, chị V cũng thừa nhận biết đất đang tranh chấp nên việc chuyển nhượng này không hợp pháp ảnh hưởng đến lợi ích của bà C. Hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/6/2021 giữa ông T2 và chị V được ký kết khi cơ quan thi hành án đang phong toả toàn bộ tài sản của ông T2 để đảm bảo thi hành án cho bà C, đến tháng 11/2021 thì cơ quan thi hành án mới ra quyết định tạm dừng việc ngăn chặn với thửa 674 để chị V được thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà C và gia đình ông T2 không biết việc này và ông T2 đã chết nên không có căn cứ xác định ông T2 yêu cầu mở ngăn chặn, ông T2 đã sử dụng tiền chuyển nhượng vào mục đích cá nhân không thi hành án là trốn tránh

nghĩa vụ với bà C. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 với chị V được chứng thực ngày 04/11/2021 thì ông T2 đã chết trước đó (tháng 8/2021) nên đã vi phạm về hình thức hợp đồng, vi phạm về việc chứng thực, đại diện Ủy ban nhân dân xã T cũng thừa nhận việc này. Chị V xác định giá trị của hợp đồng chuyển nhượng là 1.288.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng ghi 70.000.000 đồng để đóng thuế ít, đã vi phạm vào điều cấm (khoản 3 Điều 6 Luật Quản lý thuế). Với các lý do nêu trên đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 với chị V vô hiệu. Chị V trình bày đã giao cho ông T2 1.288.000.000 đồng nhưng giấy tay ngày 29/10/2020 không có nội dung cấn trừ tiền cọc, không có chứng cứ thể hiện số tiền ông T2 nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc là của chị V. Nội dung giấy tay thể hiện khi làm sổ đất xong thì ông T2 sẽ nhận đủ số tiền còn lại, chị V không có chứng cứ thể hiện chị đã giao đủ tiền nên có cơ sở xác định ông T2 chỉ nhận của chị V 800.000.000 đồng. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/11/2021 giữa ông T2 và chị V được chứng thực sau khi ông T2 chết (ngày 14/8/2021) là không đúng, vi phạm hình thức. Tuy nhiên, căn cứ vào tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa 674 giữa ông T2 và chị V đã được lập trước đó và được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 30/6/2021 nhưng do thông tin về thửa đất ghi trong hợp đồng có sai sót nên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M không tiếp nhận hồ sơ của chị V mà yêu cầu chỉnh sửa thông tin trong hợp đồng phù hợp với giấy chứng nhận quyền sự dụng đất, trong thời gian chỉnh sửa hợp đồng ông T2 chết nên Ủy ban nhân dân xã T xác nhận lại hợp đồng vào ngày 04/11/2021 trên cơ sở hợp đồng cũ, các đương sự cũng thừa nhận chữ trong hợp đồng này là của ông T2. Thời điểm ký hợp đồng ngày 30/6/2021, thửa 674 (đo tách từ thửa 350) được Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc mở ngăn chặn bằng quyết định số 34 ngày 06/4/2021, tạo điều kiện cho ông T2 chuyển nhượng cho chị V có tiền thi hành án. Hợp đồng ngày 04/11/2021 vi phạm về hình thức nhưng đúng ý chí của ông T2, vì vậy, có căn cứ xác định giữa ông T2 và chị V có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng thửa 674. Chị V cho rằng đã giao cho ông T2 đủ số tiền chuyển nhượng là 1.288.000.000 đồng nhưng chị chỉ chứng minh được đã giao 800.000.000 đồng. Như vậy, chị V thực hiện một phần nghĩa vụ thanh

toán, đã quản lý đất, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng đã thực hiện 2/3 nên căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự buộc nguyên đơn phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; công nhận giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa 674 giữa ông T2 và Chị V; buộc chị V phải trả tiếp số tiền 488.000.000 đồng nhận chuyển nhượng còn lại cho người thừa kế của ông T2.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của bị đơn chị Huỳnh Thị Cẩm V, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Phần đất đang tranh chấp thuộc thửa số 674, tờ bản đồ số 20, diện tích 322,4m^2, tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre có nguồn gốc của ông Trần Hồng T2 (là cha của anh H, chị T, G và L; con của bà Y) được đo tách ra từ một phần thửa 350, tờ bản đồ số 20. Hiện chị Huỳnh Thị Cẩm V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do nhận chuyển nhượng từ ông T2. Trên đất tranh chấp có hàng rào do chị V xây dựng và một số cây trồng của ông T2.

Nguyên đơn trình bày hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực ngày 04/11/2021 có nội dung ông T2 sang nhượng thửa đất số 674, diện tích 322,4m^2 cho chị V, trong hợp đồng có chữ ký của ông T2 nhưng ông đã chết vào ngày 14/8/2021 trước thời điểm chứng thực hợp đồng nên việc ký kết hợp đồng này không đúng. Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/11/2021 giữa ông Trần Hồng T2 và chị Huỳnh Thị Cẩm V vô hiệu và kiến nghị điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 674 cho ông T2 do những người thừa kế của ông T2 là các nguyên đơn được đứng tên.

Chị V cho rằng khi chị và ông T2 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 674 có sự đồng ý của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc, trình tự thủ tục đúng quy định pháp luật, chị đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hợp đồng chuyển nhượng được ký kết trước thời điểm ông T2 chết nhưng do có sai sót khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phải điều chỉnh chứng thực lại hợp đồng, vì ông T2 đã chết không thể ký lại hợp đồng nên sử dụng hợp đồng cũ nhưng lời chứng lập mới vào ngày 04/11/2024.

[2] Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện: hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 674, tờ bản đồ số 20, diện tích 322,4m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre giữa người chuyển nhượng ông Trần Hồng T2 với người nhận chuyển nhượng chị Huỳnh Thị Cẩm V được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 04/11/2021. Nhưng tại "Trích lục khai tử" số 1143/TLKT-BS ngày 14/9/2021 của Ủy ban nhân dân xã T, ông Trần Hồng T2 chết vào lúc 04 giờ 15 ngày 14/8/2021. Như vậy, thời điểm ngày 04/11/2021 Ủy ban nhân dân xã T chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 với chị V, ông T2 đã chết, việc chứng thực là không đúng, vi phạm hình thức hợp đồng.

Tuy nhiên, tại "Biên bản xác minh" ngày 23/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc đối với Ủy ban nhân dân xã T thể hiện: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 với chị V đối với thửa 674 được chứng thực ngày 30/6/2021. Ông T2 và chị V trực tiếp đến Ủy ban nhân dân xã T ký kết trước mặt công chức Tư pháp - Hộ tịch đúng quy định. Nhưng vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị thất lạc, được cấp lại có thay đổi thông tin so với hợp đồng đã chứng thực ngày 30/6/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M yêu cầu chỉnh sửa thông tin và ngày tháng năm trong lời chứng hợp đồng cho phù hợp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cấp nên công chức Tư pháp - Hộ tịch đã thay đổi lời chứng và ngày chứng thực trên cơ sở nội dung hợp đồng cũ theo thoả thuận trước đây của ông T2 và chị V. Và tại "Biên bản xác minh" ngày 02/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M trình bày: do hợp đồng có thông tin chưa phù hợp so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M trả hồ sơ yêu cầu chỉnh sửa thông tin bị sai sót cho phù hợp.

Ngoài ra, nguyên đơn cung cấp giấy viết tay không tiêu đề có nội dung ngày 29/10/2020 ông T2 bán cho chị V thửa 350, diện tích ngang 6m, dài hết thửa đất, thừa nhận chữ ký trong giấy viết tay và hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/11/2021 là của ông T2. Như vậy, có căn cứ xác định giữa ông T2 và chị V có thiết lập giao dịch về việc chuyển nhượng phần đất tranh chấp; ngày 30/6/2021 hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa 674 trên cơ sở tự nguyên, đúng quy định pháp luật.

Mặt khác, theo Công văn số 559/CCTHADS ngày 20/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc, thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất của ông T2 bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc ngăn chặn giao dịch; Chi cục Thi hành án chủ động ban hành quyết định không cho ông T2 thực hiện các giao dịch tài sản là quyền sử dụng đất của ông nhằm đảm bảo thi hành án nghĩa vụ của ông T2 đối với bà Nguyễn Thị C, không phải theo yêu cầu của bà C. Tuy nhiên, đối với thửa 674 (được đo tách từ thửa 350) đã được Chi cục Thi hành

án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc mở ngăn chặn bằng Quyết định số 34/QĐ-CCTHADS ngày 06/4/2021 tạo điều kiện thuận lợi để ông T2 chuyển nhượng cho chị V có tiền thi hành án. Việc ông T2 chuyển nhượng một phần thửa đất cho chị V theo quy định của pháp luật về việc thi hành án không nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án, bởi ông T2 còn nhiều tài sản để thi hành án.

Vì vậy, có căn cứ xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 674 giữa ông T2 và chị V không nhằm mục đích tẩu tán tài sản trốn tránh nghĩa vụ với bà C, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

[3] Chị V trình bày hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/11/2021 ghi giá chuyển nhượng thửa 674 là 70.000.000 đồng nhưng thực tế là 1.288.000.000 đồng, chị đã giao đủ tiền cho ông T2. Tuy nhiên, chị V chỉ chứng minh được chị đã giao cho ông T2 800.000.000 đồng thông qua giấy tay ông T2 viết ngày 29/10/2020; nguyên đơn thừa nhận ông T2 nhận 800.000.000 đồng, số tiền còn lại chị V không có chứng cứ nên không đồng ý. Do đó, xác định chị V đã trả cho cho ông T2 800.000.000 đồng tiền chuyển nhượng.

Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực ngày 04/11/2021 có vi phạm hình thức hợp đồng về chứng thực nhưng nội dung phù hợp với ý chí của ông T2 trước khi chết, việc xác lập giao dịch chuyển nhượng thửa 674 giữa ông T2 và chị V phù hợp với quy định pháp luật; chị V đã thực hiện một phần nghĩa vụ trả tiền cho ông T2, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T2 đã giao đất, chị V đang trực tiếp quản lý, xây dựng hàng rào kiên cố trên đất tranh chấp. Như vậy, các bên đã thực hiện hơn hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch, căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 674 giữa ông T2 và chị V có hiệu lực, những người thừa kế của ông T2 là các nguyên đơn phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện giao dịch được xác lập bởi ông T2, chị V phải trả tiếp số tiền chưa thanh toán cho ông T2 do các nguyên đơn nhận.

[4] Theo biên bản định giá tài sản ngày 15/12/2022, giá trị quyền sử dụng đất thửa 674 là 3.000.000 đồng/m^2 x 322,4m^2 = 967.200.000 đồng, thấp hơn số tiền 1.288.000.000 đồng chị V trình bày đã giao đủ cho ông T2. Như đã nhận định trên, chị V chưa thanh toán xong tiền chuyển nhượng chỉ giao cho ông T2 800.000.000 đồng, giá đất tại thời điểm giải quyết vụ án và giá chị V trình bày có sự chênh lệch để đảm bảo quyền lợi giữa các bên nên buộc chị V tiếp tục trả cho người thừa kế của ông T2 số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa thanh toán là: (1.288.000.000 đồng - 800.000.000 đồng) - (967.200.000 đồng - 800.000.000 đồng) = 320.800.000 đồng.

Ngoài ra, giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/11/2021 có

sự chênh lệch với giá trị thực tế của thửa 674 do các bên thỏa thuận để trốn tránh nghĩa vụ nộp thuế với nhà nước, nên kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý thuế truy thu thuế, phí đối với phần giá trị đất chênh lệch.

Như đã phân tích trên, chấp nhận một phần kháng cáo của chị V. Sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T2 và chị V vô hiệu; công nhận hiệu lực giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 674 giữa ông T2 và chị V, đồng thời buộc chị V trả cho người thừa kế của ông T2 số tiền chuyển nhượng chưa thanh toán.

[5] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không phù hợp với nhận định của hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

[7] Kháng cáo được chấp nhận một phần nên chị Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn chị Huỳnh Thị Cẩm V.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2023/DS – ST ngày 31tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng các điều 129, 500, 501, 502, 503, 274, 280 Bộ luật Dân sự; các điều 167, 203 Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 các nguyên đơn bà Dương Thị Y, anh Trần Vương H, chị Trần Hồng T, chị Trần Thị Hồng G và chị Trần Thị Hồng L về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực ngày 04/11/2021 giữa người chuyển nhượng là ông Trần Hồng T2 và người nhận chuyển nhượng là chị Huỳnh Thị Cẩm V đối với phần đất thuộc thửa 674, tờ bản đồ số 20, diện tích 322,4m^2, ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

2. Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 674, tờ bản đồ số 20, diện tích 322,4m^2, ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre giữa người chuyển nhượng là ông Trần Hồng T2 và người nhận chuyển nhượng là chị Huỳnh Thị Cẩm V có hiệu lực pháp luật.

(Có hoạ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

Buộc chị Huỳnh Thị Cẩm V phải trả cho bà Dương Thị Y, anh Trần Vương H, chị Trần Hồng T, chị Trần Thị Hồng G và chị Trần Thị Hồng L (là những người thừa kế của ông Trần Hồng T2) số tiền 320.800.000 đồng (ba trăm hai mươi triệu tám trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Kiến nghị cơ quan thuế có thẩm quyền thu bổ sung các khoản phí, lệ phí, thuế trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 674, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre giữa người chuyển nhượng là ông Trần Hồng T2 và người nhận chuyển nhượng là chị Huỳnh Thị Cẩm V, tổng giá trị chuyển nhượng là 1.120.800.000 đồng (một tỷ một trăm hai mươi triệu tám trăm nghìn đồng).

4. Về chi phí tố tụng là 2.800.000 đồng (hai triệu tám trăm nghìn đồng) bà Dương Thị Y, anh Trần Vương H, chị Trần Hồng T, chị Trần Thị Hồng G và chị Trần Thị Hồng L phải liên đới chịu và đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Dương Thị Y, anh Trần Vương H, chị Trần Hồng T, Trần Thị Hồng G và Trần Thị Hồng L phải liên đới chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007781 ngày 04/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc.

Chị Huỳnh Thị Cẩm V phải chịu 16.040.000 đồng (mười sáu triệu không trăm bốn mươi nghìn đồng).

6. Án phí dân sự phúc thẩm: hoàn trả cho chị Huỳnh Thị Cẩm V số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0005330 ngày 13/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi

hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Mỏ Cày Bắc;
- Chi Cục THADS huyện Mỏ Cày Bắc;
- Phòng KTNV và THA;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Huỳnh Ngọc Dũng