

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 213/2024/DS-PT

Ngày: 20-3-2024

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng và
hợp đồng thuê quyền sử dụng đất

NHÂN DANH QUỐC 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 Phan Thanh Tòng;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chí Đức;

Ông Tôn Văn Thông.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm My - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

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

Ngày 20 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 603/2023/TLPT-DS ngày 28 tháng 12 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 118/2023/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 396/2024/QĐXXPT-DS ngày 29 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Bà Phạm Thị V, sinh năm 1961; nơi cư trú: Số B, ấp T (ấp H), xã S, huyện G, tỉnh Bến Tre.

1.2 Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1965 (chết năm 2023). *Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông H:*

Bà Phạm Thị V, sinh năm 1961;

Bà Nguyễn Thị Thùy L, sinh năm 1990;

Bà Nguyễn Thị Thùy N, sinh năm 1993; (Có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Cùng nơi cư trú: Số B, ấp T (ấp H), xã S, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị V, bà Nguyễn Thị Thùy L (theo văn bản ủy quyền ngày 08/9/2022, ngày 06/9/2023):

Anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1994; (Có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ thường trú: Số D ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre. Địa chỉ liên hệ: Số C, ấp M, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trương Văn T - Luật sư Văn phòng L1, thuộc Đoàn luật sư tỉnh B. (Có mặt).

2. Bị đơn:

Ông Hoàng V1, sinh năm 1985; (Có mặt).

Nơi đăng ký thường trú: Số E T, phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên hệ: Số A, ấp M, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

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

3.1 Ông Phạm Văn M, sinh năm 1980; (Có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

3.2 Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1984; (Vắng mặt).

Cùng nơi cư trú: ấp T, xã S, huyện G, tỉnh Bến Tre.

3.3 Ông Phạm Văn N1, sinh năm 1970; (Có mặt).

3.4 Bà Nguyễn Thị V2, sinh năm 1970;

Cùng nơi cư trú: ấp T, xã S, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị V2 (theo văn bản ủy quyền ngày 18/11/2022):

Ông Phạm Văn N1, sinh năm 1970; nơi cư trú: ấp T, xã S, huyện G, tỉnh Bến Tre. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Văn N1, ông Phạm Văn M: Ông Nguyễn Khoa N2 và bà Trần Thị Minh N3 - Luật sư, Chi nhánh công ty L2, thuộc Đoàn luật sư Thành phố H. (Có mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Phạm Thị V, bà Nguyễn Thị Thùy L, bà Nguyễn Thị Thùy N, ông Hoàng V1, ông Phạm Văn M, ông Phạm Văn N1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm;

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Đ và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:

Phần đất có diện tích 2.933,7m² (gồm 300m² đất ở tại nông thôn và 2.633,7m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất 590, tờ bản đồ 12 tọa lạc tại xã S, huyện G, tỉnh Bến Tre, cùng ngôi nhà xây trên đất trước đây do ông Nguyễn Văn

H và bà Phạm Thị V đứng tên quyền sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/8/2018. Do nhu cầu cần vốn làm ăn và cần tiền để trả nợ ngân hàng nên ông H có vay của ông Hoàng V1 nhiều lần tiền tổng cộng là 1.000.000.000 đồng, nhưng thực nhận là 894.000.000 đồng (ông H nói với bà V là chỉ vay của ông V1 300.000.000 đồng); lãi suất vay hai bên thỏa thuận là 4%/tháng, cụ thể:

- Trong ngày 18/3/2022, ông H nhận nhiều lần với số tiền là 768.000.000 đồng nhưng ông V1 đã tính tiền lãi của 01 tháng là 32.000.000 đồng nên làm tròn số tiền nợ là 800.000.000 đồng. Sau khi ông H, bà V trả tất nợ Ngân hàng, ngày 23/3/2022 tại Văn phòng C, ông H, bà V đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Vũ p đất trên với giá 800.000.000 đồng (số công chứng 1123 quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD). Mục đích ký hợp đồng ngày 23/3/2022 là để đảm bảo cho khoản nợ vay 800.000.000 đồng và có kèm theo hợp đồng thuê đất giá 32 triệu đồng/01 tháng, tương đương số tiền lãi mỗi tháng nhưng hợp đồng thuê không ghi ngày tháng năm.

- Sau đó, ông H tiếp tục vay thêm số tiền là 200.000.000 đồng nhưng thực tế ông V1 chỉ đưa cho ông H số tiền 126.000.000 đồng, đã trừ đi 74.000.000 đồng. Khi cho vay số tiền này, ông V1 có viết 01 tờ giấy tay có in chữ mobifone phía trên với nội dung ông Vũ g: *“tiền lãi (800) 18/4-11/5: 24tr, tiền lãi (1.000) 12/5-12/6/5: 40tr, tiền công chứng 1.000.000, thuế 7.500.000, giấy tờ sang tên 1.500.000đ; tổng cộng 74.000.000; còn lại 126.000.000”*; trong tờ giấy tay này không có nội dung ông V1 cho ông H vay tiền và cũng không có chữ ký của hai bên.

Khi ông V1 cho vay thêm 200.000.000 đồng thì ông V1 kêu ông H, bà V đến Văn phòng công chứng ký lại hợp đồng. Do đó, ông H, bà V tiếp tục đến Văn phòng C thêm 02 lần để ký lại hợp đồng; cụ thể: ngày 11/5/2022, hai bên ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1123 quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/3/2022; riêng hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giá 32 triệu đồng/01tháng do không có chứng thực nên hai bên thống nhất tự hủy bỏ không lập thành văn bản. Đến ngày 12/5/2022, tại Văn phòng công chứng, ông H, bà V đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Vũ p đất trên với giá 300.000.000 đồng (số công chứng 1905 quyền số 1/2022 TP/CC-SCC/HĐGD) cùng hợp đồng thuê đất giá 40 triệu đồng/01 tháng tương đương số tiền lãi mỗi tháng đề ngày 12/5/2022; lý do giá hợp đồng chuyển nhượng ghi 300.000.000 đồng ông H, bà V cũng không biết.

Tuy nhiên, từ ngày vay tiền đến nay ông H, bà V chưa trả tiền lãi cho ông V1. Sau đó, ông H, bà V có liên hệ với ông V1 để trả lãi thì ông V1 cho biết phần đất này ông V1 đã chuyển nhượng cho người khác rồi, nếu ông H, bà V muốn

chuộc lại đất thì gặp chủ đất mới. Do đó, ông H, bà V đã khởi kiện ông Vũ r Tòa án.

Đến ngày 07/6/2023, ông H đã tự tử chết tại phần nhà đất đang tranh chấp; khi chết không để lại di chúc. Hàng thừa kế thứ nhất của ông H gồm có bà V và 02 người con là Nguyễn Thị Thùy L và Nguyễn Thị Thùy N vì cha mẹ ông H đã chết khi ông H còn nhỏ. Chị L và chị N đã có văn bản từ chối nhận di sản của ông H. Nay bà V vẫn giữ yêu cầu:

- Hủy “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị V với ông Hoàng V1 được lập tại Văn phòng C ngày 12/5/2022 (số công chứng 1905 quyền số 1/2022 TP/CC-SCC/HĐGD) do hợp đồng này bị vô hiệu.

- Hủy “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông Hoàng V1 với ông Phạm Văn N1 và ông Phạm Văn M được lập tại Văn phòng C ngày 28/7/2022 (số công chứng 3114 quyền số 1/2022 TP/CC-SCC/HĐGD) do hợp đồng này cũng bị vô hiệu.

- Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 12/5/2022 đối với phần đất thửa số 590, tờ bản đồ 12, tọa lạc tại xã S, huyện G, tỉnh Bến Tre giữa ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị V với ông Hoàng V1.

- Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa 590, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã S, huyện G, tỉnh Bến Tre cho bà V.

Nếu ông V1 có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì bà V đồng ý trả cho ông V1 số tiền đã vay mà ông H thực nhận tổng cộng là 894.000.000 đồng cùng lãi suất 10%/1 năm tính từ ngày vay đến khi Tòa án xét xử (trong đó: số tiền 768.000.000 đồng tính lãi từ ngày 18/3/2022 và số tiền 126.000.000 đồng tính lãi từ ngày 12/5/2022).

Khi ông H chết, do nguyên đơn chỉ có phần đất đang tranh chấp nêu trên nên gia đình đã an táng ông H tại đây, vị trí ngôi mộ của ông H nằm phía sau căn nhà của bà V đang ở, phần mộ có diện tích 08 m² (ngang 2m, dài 4m). Do bà V đang quản lý toàn bộ phần đất và bà có yêu cầu Tòa án hủy tất cả các giao dịch có liên quan đến phần đất này nên bà không có yêu cầu Tòa án xem xét đối với phần ngôi mộ của ông H trên đất. Bà V đồng ý với kết quả đo đạc, định giá và các chứng cứ khác mà Tòa án đã thu thập. Trong vụ án này, bà V không yêu cầu Tòa án xem xét về di sản thừa kế của ông H.

Tại văn bản từ chối nhận di sản và đơn xin vắng mặt của chị Nguyễn Thị Thùy L đề ngày 19/6/2023 và của chị Nguyễn Thị Thùy N đề ngày 15/7/2023, chị L và chị N trình bày:

Chị Nguyễn Thị Thùy L và chị Nguyễn Thị Thùy N là con ruột của ông Nguyễn Văn H. Ông H đã chết vào tháng 6/2023. Khi ông H còn sống, ông H có khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông Hoàng V1. Nay ông H đã chết, chị L và chị N xin từ chối nhận di sản của ông H và cùng xin vắng mặt trong vụ án.

Theo đơn phản tố và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Hoàng V1 trình bày:

Thông qua môi giới giới thiệu, ông có nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 2.933,7 m² thuộc thửa đất 590, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại xã S, huyện G, tỉnh Bến Tre, cùng toàn bộ tài sản trên đất của ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị V; giá chuyển nhượng thực tế là 800.000.000 đồng. Do phần đất này ông H, bà V đang thế chấp vay vốn ngân hàng nên ngày 18/3/2022, ông đã chuyển vào Ngân hàng trả nợ vay cho ông H, bà V là 516.155.000 đồng để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về ký hợp đồng. Đến ngày 23/3/2022, ông đã trả tất số tiền còn lại cho ông H, bà V là 283.845.000 đồng, trả tiền mặt và hai bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C (số C quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD) ngày 23/3/2022. Khi thỏa thuận chuyển nhượng, hai bên thỏa thuận ông H sẽ chịu toàn bộ các khoản thuế, phí và lệ phí trong hợp đồng này. Do ông H muốn giảm tiền thuế với Nhà nước nên đề nghị ông ký lại hợp đồng với giá thấp hơn và ông đã đồng ý. Ngày 11/5/2022, tại Văn phòng C hai bên đã ký Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1123 quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD nêu trên. Đến ngày 12/5/2022, cũng tại Văn phòng công chứng Bùi Trọng T1 hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng và ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 25/5/2022. Do ông chưa có nhu cầu sử dụng nhà đất này nên cùng ngày 12/5/2022, ông đã ký hợp đồng cho ông H, bà V thuê lại phần nhà đất này với giá thuê là 40.000.000đ/1 tháng, thời hạn thuê là 01 năm. Theo thỏa thuận thì ông H, bà V phải trả tiền thuê cho ông vào đầu mỗi tháng nhưng thực tế thì ông H, bà V chưa trả tiền thuê nhà đất cho ông.

Đối với bản hợp đồng thuê đất không đề ngày tháng năm với giá thuê 32 triệu đồng/1 tháng giữa ông với nguyên đơn là do ông ký nhưng khi ký tên xong ông thấy hợp đồng này ghi không đầy đủ và đúng nội dung thỏa thuận nên hai bên mới ký lại hợp đồng khác với giá thuê 40 triệu đồng/1 tháng vào ngày 12/5/2022. Do đó, hợp đồng thuê có ghi giá thuê 32 triệu đồng/1 tháng không có giá trị và các bên đã thống nhất hủy bỏ trước khi ký lại hợp đồng thuê ngày 12/5/2022.

Do ông H, bà V không trả tiền thuê nhà đất cho ông và ông cũng cần tiền làm ăn nên ông đã thương lượng với ông H, bà V về việc chuyển nhượng lại phần

nhà đất này nhưng không biết ai có nhu cầu chuyển nhượng. Sau đó, chính ông H và bà V đã tự tìm người chuyển nhượng là ông Phạm Văn N1 và ông Phạm Văn M đến gặp ông để nhận chuyển nhượng lại phần đất này. Do đó, ngày 28/7/2022 tại Văn phòng C, ông đã chuyển nhượng lại phần nhà đất này cho ông N1 và ông M với giá là 1.060.000.000 đồng. Khi thỏa thuận chuyển nhượng, hai bên thỏa thuận ông N1 và ông M sẽ chịu toàn bộ các khoản thuế, phí và lệ phí trong hợp đồng này. Do ông N1 và ông M muốn giảm tiền thuế với Nhà nước nên đề nghị ông ký hợp đồng với giá thấp hơn và ông đã đồng ý và ghi giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Ông đã nhận đủ số tiền 1.060.000.000 (Một tỷ lẻ sáu mươi triệu) đồng của ông N1, ông M. Tại Văn phòng công chứng Bùi Trọng T1, giữa ông và ông H, bà V cũng như 02 chủ đất mới là ông M và ông N1 thống nhất là chuyển giao quyền thuê nhà đất này cho chủ mới là ông M và ông N1, ông không còn chịu trách nhiệm nữa. Tuy nhiên, thỏa thuận này 03 bên chỉ nói miệng chứ không làm giấy tờ. Từ sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng và thỏa thuận tại Văn phòng công chứng Bùi Trọng T1 thì ông và ông H, bà V cũng như chủ đất mới không còn gặp nhau và cũng không liên lạc gì với nhau nữa. Đến khi ông nhận được các văn bản tố tụng do Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm gửi thì ông mới biết là ông H, bà V phát sinh tranh chấp. Nay ông có ý kiến và yêu cầu sau:

- Ông không đồng ý hủy “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị V với ông được lập tại Văn phòng C ngày 12/5/2022 (số công chứng 1905 quyền số 1/2022 TP/CC-SCC/HĐGD) vì hợp đồng chuyển nhượng này hai bên đã ký kết đúng quy định của pháp luật và phần đất này ông cũng đã chuyển nhượng cho bên thứ ba.

- Ông không đồng ý hủy “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông với ông Phạm Văn N1 và ông Phạm Văn M được lập tại Văn phòng C ngày 28/7/2022 (số công chứng 3114 quyền số 1/2022 TP/CC-SCC/HĐGD) vì hợp đồng chuyển nhượng này hai bên đã ký kết đúng quy định của pháp luật.

- Ông đồng ý hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 12/5/2022 đối với phần đất thửa số 590, tờ bản đồ 12, tọa lạc tại xã S, huyện G, tỉnh Bến Tre giữa ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị V với ông. Ông yêu cầu ông H, bà V phải giao toàn bộ nhà, đất cho ông để ông bàn giao cho ông N1 và ông M. Đối với phần ngôi mộ của ông H mới an táng trên phần đất này, phần mộ có diện tích 08 m² thì ông đề nghị bà V tự di dời mộ di nơi khác để ông giao đất đúng theo hợp đồng cho ông N1 và ông M.

- Ngoài ra, ông yêu cầu ông H, bà V phải trả tiền thuê nhà đất cho ông tính từ ngày ký hợp đồng là ngày 12/5/2022 đến khi bà V bàn giao nhà đất cho ông, mỗi tháng là 40.000.000 đồng. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 12/5/2022 được ký kết giữa ông với ông H, bà V nên ông yêu cầu ông H, bà V trả tiền thuê cho ông và ông sẽ tự giao lại số tiền thuê này cho ông N1 và ông M.

Ông thừa nhận tờ giấy viết tay phía trên có in chữ mobifone phía dưới có 07 dòng chữ ghi bằng bút bi là của ông, do ông viết nhưng ông khẳng định tờ giấy này không có liên quan gì trong giao dịch giữa ông với ông H, bà V. Có thể, trong lúc ông và ông H, bà V ký các hợp đồng thì ông đánh rơi tờ giấy này và ông H, bà V nhặt được mà thôi. Ông khẳng định không có việc ông cho ông H, bà V vay tiền.

Trường hợp Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với nguyên đơn thì ông yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Trường hợp Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Phạm Văn N1, ông Phạm Văn M thì ông cũng yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Các khoản thuế, phí và lệ phí phát sinh trong hợp đồng chuyển nhượng giữa ông với ông H, bà V do ông H, bà V nộp; các khoản thuế, phí và lệ phí phát sinh trong hợp đồng chuyển nhượng giữa ông với ông N1, ông M là do ông N1, ông M nộp. Nếu Tòa án hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông cũng đề nghị Tòa án giải quyết các khoản tiền thuế này theo quy định của pháp luật.

Ông không có ý kiến về kết quả đo đạc, định giá mà Tòa án đã thu thập. Ông không yêu cầu Tòa án thu thập thêm chứng cứ gì khác; ông thống nhất phần diện tích ngôi mộ của ông H là 08m², ông không yêu cầu đo đạc phần diện tích ngôi mộ.

Theo đơn yêu cầu độc lập, trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn M và ông Phạm Văn N1 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày:

Ông N1 và ông M thống nhất với lời trình bày của ông Hoàng V1 về quá trình thỏa thuận nhận chuyển nhượng phần nhà, đất thửa số 590, tờ bản đồ số 12, diện tích 2933.7m², tọa lạc tại xã S, huyện G, tỉnh Bến Tre là đúng. Khi thỏa thuận chuyển nhượng, hai bên thỏa thuận ông N1 và ông M sẽ chịu toàn bộ các khoản thuế, phí và lệ phí trong hợp đồng này. Do sơ ý không đọc nội dung nên giá chuyển nhượng trong hợp đồng chỉ ghi có 200.000.000 đồng.

Ông M, ông N1 thống nhất theo ý kiến của ông V1 là yêu cầu tiếp tục thực hiện “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông Hoàng V1 với ông Phạm Văn N1 và ông Phạm Văn M được lập tại Văn phòng C ngày 28/7/2022 (số công chứng 3114 quyền số 1/2022 TP/CC-SCC/HĐGD) vì hợp đồng chuyển nhượng này hai bên đã ký kết đúng pháp luật. Ông M, ông N1 yêu cầu ông V1 phải giao toàn bộ nhà đất này cho ông M và ông N1. Về ngôi mộ của ông H, phần mộ có diện tích 08 m² thì nguyên đơn và ông Vũ t di dời đi nơi khác để giao đất đúng theo hợp đồng.

- Đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 12/5/2022 đối với phần đất thửa số 590, tờ bản đồ 12, tọa lạc tại xã S, huyện G, tỉnh Bến Tre giữa ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị V với ông Hoàng V1 thì ông M và ông N1 thống nhất theo yêu cầu của ông V1. Do hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 12/5/2022 là ông Vũ K với ông H, bà V nên số tiền thuê sẽ do ông V1 toàn quyền quyết định; sau đó ông V1 sẽ tự thương lượng với ông M và ông N1, không yêu cầu Tòa án xem xét trong vụ án này.

Trường hợp Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V1 với ông Phạm Văn N1, ông Phạm Văn M do vô hiệu thì ông M, ông N1 yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Đối với các khoản thuế, phí và lệ phí phát sinh khi thực hiện các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, căn cứ vào biên lai thu của cơ quan thuế tổng cộng ông N1 và ông M đã nộp là 12.299.745 đồng.

Ông M, ông N1 không có ý kiến về kết quả đo đạc, định giá mà Tòa án đã thu thập; không yêu cầu Tòa án thu thập thêm chứng cứ gì khác, cũng không yêu cầu đo đạc lại.

Theo lời trình bày trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị D và bà Nguyễn Thị V2 do ông Phạm Văn N1 đại diện trình bày:

Bà Nguyễn Thị D là vợ ông Phạm Văn M. Bà Nguyễn Thị V2 là vợ của ông Phạm Văn N1. Bà D và bà V2 thống nhất theo toàn bộ ý kiến và yêu cầu của ông M, ông N1.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 118/2023/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm đã tuyên:

Căn cứ các điều 147, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 116, 117, 118, 119, 124, 131, 132, 133, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 166, 188 của Luật đất đai; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

- Tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị V với ông Hoàng V1 được lập tại Văn phòng C ngày 12/5/2022 (số công chứng 1905 quyển số 1/2022 TP/CC-SCC/HĐGD) là vô hiệu.

- Tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông Hoàng V1 với ông Phạm Văn N1, ông Phạm Văn M được lập tại Văn phòng C ngày 28/7/2022 (số công chứng 3114 quyển số 1/2022 TP/CC-SCC/HĐGD) là vô hiệu.

- Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 12/5/2022 đối với phần đất thửa số 590, tờ bản đồ 12, tọa lạc tại xã S, huyện G, tỉnh Bến Tre giữa ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị V với ông Hoàng V1.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 590, tờ bản đồ 12 tọa lạc tại xã S, huyện G, tỉnh Bến Tre từ ông Phạm Văn N1 và ông Phạm Văn M sang bà Phạm Thị V và người thừa kế của ông Nguyễn Văn H khi đương sự có yêu cầu.

- Bà Phạm Thị V và người thừa kế của ông H (gồm bà Phạm Thị V, bà Nguyễn Thị Thùy L, bà Nguyễn Thị Thùy N) phải có trách nhiệm trả cho ông Hoàng V1 số tiền 1.200.925.000 (Một tỷ hai trăm triệu chín trăm hai mươi lăm nghìn) đồng.

- Ông Hoàng V1 phải có trách nhiệm trả cho ông Phạm Văn N1 và ông Phạm Văn M số tiền là 1.337.075.000 (Một tỷ ba trăm ba mươi bảy triệu không trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hoàng V1 về việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà V với ông V1 được lập tại Văn phòng C ngày 12/5/2022 (số công chứng 1905 quyển số 1/2022 TP/CC-SCC/HĐGD). Không chấp nhận yêu cầu của ông Hoàng V1 về việc đòi nguyên đơn trả số tiền thuê quyền sử dụng đất mỗi tháng 40.000.000 đồng từ ngày 12/5/2022 đến ngày xét xử.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn N1 và ông Phạm Văn M về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông V1 với ông N1, ông M được lập tại Văn phòng C ngày 28/7/2022 (số công chứng 3114 quyển số 1/2022 TP/CC-SCC/HĐGD).

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 05/9/2023, nguyên đơn bà Phạm Thị V kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Theo nội dung kháng cáo, bà V yêu cầu cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng xác nhận nguyên nhân dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do giả cách hợp đồng vay tiền, trốn tránh nghĩa vụ thuế và yêu cầu giải quyết phần hậu quả hợp đồng vô hiệu theo hướng giả cách hợp đồng vay tiền và xác định lại án phí trong vụ án.

Ngày 08/9/2023, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông H là bà Nguyễn Thị Thùy L, bà Nguyễn Thị Thùy N kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Theo nội dung kháng cáo, bà L và bà N yêu cầu cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng xác nhận nguyên nhân dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do giả cách hợp đồng vay tiền, trốn tránh nghĩa vụ thuế và yêu cầu giải quyết phần hậu quả hợp đồng vô hiệu theo hướng bà L và bà N không có nghĩa vụ liên đới với bất kỳ ai trả tiền cho ông Hoàng V1, án phí, chi phí tố tụng khác trong vụ án do bà L và bà N không có nhận di sản của ông H, không có kế thừa quyền lợi thì không có kế thừa nghĩa vụ.

Ngày 08/9/2023, bị đơn ông Hoàng V1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Theo nội dung kháng cáo, ông V1 yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của ông.

Ngày 08/9/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn N1, ông Phạm Văn M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Theo nội dung kháng cáo, ông N1, ông M yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông N1, ông M.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của bà V, bà L có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt và trình bày ý kiến giữ nguyên nội dung kháng cáo. Bà V, bà L và bà N không đồng ý với kháng cáo của ông V1, ông N1, ông M.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:

Thực tế giao dịch giữa ông H, bà V với ông V1 chỉ là giao dịch vay tiền; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2022 thực chất là hợp đồng giả tạo để đảm bảo cho hợp đồng vay tiền; hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 112/5/2022 thực chất là số tiền lãi mà ông H, bà V phải trả cho ông V1 mỗi tháng. Do ông H, bà V không có chuyển nhượng đất cho ông V1 nên việc ông V1 ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất này cho ông N1, ông M cũng không đúng quy định pháp luật. Vì hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thuê đất giữa ông H, bà V với ông V1 đều là hợp đồng giả tạo; ông V1 tự ý chuyển nhượng phần đất này cho ông N1, ông M cũng không phù hợp nên các hợp đồng này đều bị vô hiệu. Do đó, nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử hủy tất cả các hợp đồng là phù hợp nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Nguyên đơn đồng ý trả cho ông V1 số tiền còn nợ là 894.000.000 đồng cùng lãi suất 10%/1 năm tính từ ngày vay đến khi Tòa án xét xử.

Đồng thời, hai người con của ông H là Thùy N và Thùy L đã từ chối nhận tài sản thừa kế của ông H chết để lại nên bà N và bà L không có kế thừa quyền lợi thì cũng không phải chịu nghĩa vụ của ông H, vì vậy cấp sơ thẩm buộc bà N, bà L có trách nhiệm liên đới cùng với bà V đã tiền cho ông V1 là không phù hợp.

Vì vậy, đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của bà V, bà N, bà L.

Bị đơn ông Vũ g1 nguyên nội dung kháng cáo. Ông V1 không đồng ý với kháng cáo của bà V, bà L và bà N; ông V1 đồng ý với kháng cáo của ông N1, ông M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N1, ông M giữ nguyên nội dung kháng cáo. Ông N1, ông M không đồng ý với kháng cáo của bà V, bà L và bà N; ông N1, ông M đồng ý với một phần kháng cáo của ông V1.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông N1, ông M trình bày:

Ông N1, ông M nhận chuyển nhượng đất từ ông V1 là đúng quy định pháp luật, bởi lẽ các bên chuyển nhượng có lập hợp đồng, các bên ký tên và có công chứng, ông N1, ông M đã trả đủ tiền nhận chuyển nhượng cho ông V1 là 1.060.000.000 đồng. Đối với trong hợp đồng ghi giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng là do ông N1, ông M sơ ý không lại xem nội dung, nếu cần thiết ông N1, ông M sẽ nộp bổ sung thuế cho nhà nước theo quy định. Việc các bên chưa giao đất là do ông V1 với ông H, bà V có hợp đồng thuê đất thời hạn 01 năm nên ông V1 với ông N1, ông M thỏa thuận thời hạn giao đất sẽ là sau khi hết hợp đồng thuê với ông H, bà V, trong thời gian này ông V1 sẽ giao tiền thuê đất lại cho ông N1, ông M.

Đối với việc nguyên đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng không có nội dung chuyển nhượng tài sản trên đất là ngôi nhà, việc này là do nhà ở nông thôn không có đăng ký quyền sở hữu nên mới không ghi trong hợp đồng chuyển nhượng.

Mặt khác, ông H với ông N1 là bạn quen biết mấy chục năm, việc ông N1 nhận chuyển nhượng đất từ ông V1 cũng do ông H giới thiệu, và gia đình ông H cũng đồng ý việc chuyển nhượng này nên ông N1 mới nhận chuyển nhượng đất. Vì vậy, đề nghị HĐXX xem xét xác định ông N1, ông M là người thứ ba ngay tình, chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông N1, ông M. Trường hợp, Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa ông N1, ông M với ông V1 vô hiệu thì đề nghị xác định lỗi hoàn toàn thuộc về ông V1 để tính thiệt hại.

Kiểm sát viên 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 đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các đương sự, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 118/2023/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của bà Phạm Thị V, bà Nguyễn Thị Thùy L, bà Nguyễn Thị Thùy N, ông Hoàng V1, ông Phạm Văn M, ông Phạm Văn N1; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn bà Phạm Thị V, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H là bà Nguyễn Thị Thùy L, bà Nguyễn Thị Thùy N, bị đơn ông Hoàng V1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn M, ông Phạm Văn N1 kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Phần đất đang tranh chấp có diện tích 2.933,7m² (gồm 300m² đất ở tại nông thôn và 2.633,7m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 590, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã S, huyện G, tỉnh Bến Tre do ông Phạm Văn M và ông Phạm Văn N1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 15/8/2022. Đất hiện nay do bà V, bà N, bà L đang quản lý, sử dụng.

Xét kháng cáo của bà Phạm Thị V, bà Nguyễn Thị Thùy L, bà Nguyễn Thị Thùy N, ông Hoàng V1, HĐXX xét thấy:

[2.1] Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H đã chết vào ngày 07/6/2023. Ông H có 02 người con là Nguyễn Thị Thùy L, sinh năm 1990 và Nguyễn Thị Thùy N, sinh năm 1993; cha mẹ ông H đã chết trước ông H. Theo quy định tại Điều 651 Bộ luật dân thì hàng thừa kế thứ nhất của ông H gồm có: Bà Phạm Thị V, sinh năm 1961 (vợ ông H) và bà Nguyễn Thị Thùy L, bà Nguyễn Thị Thùy N. Nên Tòa án xác định bà Phạm Thị V, bà Nguyễn Thị Thùy L, bà Nguyễn Thị Thùy N là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn H.

[2.2] Xét “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị V với bên nhận chuyển nhượng ông Hoàng V1 vào ngày 12/5/2022:

Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2022 được lập thành văn bản và được công chứng tại Văn phòng C; tại thời điểm tham

gia hợp đồng các bên mình miễn, nhận thức được hành vi của mình; tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và cùng ký tên nên các hợp đồng đúng quy định về mặt hình thức được theo quy định.

Về nội dung: Nguyên đơn ông H, bà V cho rằng ông bà chỉ vay tiền của ông V1 và hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2022 nhằm mục đích đảm bảo món nợ vay; chứng cứ chứng minh của nguyên đơn là tờ giấy tay có in chữ mobifone phía trên với nội dung ghi: “*tiền lãi (800) 18/4-11/5: 24tr, tiền lãi (1.000) 12/5-12/6/5: 40tr, tiền công chứng 1.000.000, thuế 7.500.000, giấy tờ sang tên 1.500.000đ; tổng cộng 74.000.000; còn lại 126.000.000*” và trước khi chết ông H có di ngôn cho rằng bị gạt tài sản vào việc vay nặng lãi; do đó, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2022. Còn bị đơn ông V1 cho rằng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông H, bà V đã ký kết đúng quy định của pháp luật và phần đất này ông cũng đã chuyển nhượng cho bên thứ ba nên ông không đồng ý hủy hợp đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy: Tờ giấy tay nguyên đơn cung cấp tuy do ông Vũ nhưng toàn bộ nội dung tờ giấy tay không có nội dung nào thể hiện việc ông V1 cho ông H, bà V vay tiền; các khoản tiền ghi trong tờ giấy tay này cũng không phù hợp với số tiền phát sinh thực tế, cụ thể: số tiền thuế ghi trong tờ giấy tay là 7.500.000 nhưng thực tế số tiền thuế trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà V với ông V1 là 10.851.210 đồng; ông V1 cũng không thừa nhận tờ giấy tay này có liên quan đến giao dịch giữa ông V1 với ông H. Từ đó cho thấy, tờ giấy tay này không liên quan đến giao dịch giữa ông H với ông Vũ đ như ông V1 trình bày. Do ông H, bà V không xuất trình được hợp đồng vay tiền nên không có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2022 nhằm che giấu hợp đồng vay tiền như ý kiến tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Trên phần đất thửa 590 có căn nhà kiên cố của gia đình nguyên đơn đang ở trị giá trên 500.000.000 đồng. Bị đơn ông V1 cho rằng khi chuyển nhượng đất, có thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ căn nhà nhưng chỉ thỏa thuận miệng, và thỏa thuận đó không được nguyên đơn thừa nhận.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa các bên đương sự thừa nhận: Căn nhà của ông H, bà V tồn tại trước khi ông H, bà V với ông V1 ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 12/5/2022 không có đương sự nào đề cập đến căn nhà này; các bên cũng không có giấy tờ chứng minh về việc có thỏa thuận chuyển nhượng ngôi nhà trên đất. Tại phiên tòa phúc thẩm ông V1 cũng thừa nhận là không có thỏa thuận về việc chuyển nhượng căn nhà trong hợp đồng đã ký kết. Do đó, “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông Nguyễn Văn H và

bà Phạm Thị V với ông Hoàng V1 được lập ngày 12/5/2022 là vô hiệu ngay từ khi giao kết hợp đồng do hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 của BLDS năm 2015.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Căn cứ theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015, giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường.

Nguyên đơn cho rằng tổng cộng số tiền ông H đã nhận của ông V1 là 894.000.000 đồng nhưng ông V1 xác định ông V1 chỉ trả cho ông H 800.000.000 đồng. Xét thấy, như đã nhận định nêu trên thì nguyên đơn không chứng minh được có việc vay tiền nên số tiền nguyên đơn khai cũng không có căn cứ để xem xét. Đối với giá chuyển nhượng mà ông V1 khai phù hợp với giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 23/3/2022 nên có căn cứ để Hội đồng xét xử xác định giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng và ông V1 đã thanh toán đủ tiền cho ông H, bà V. Do đó, buộc bà V và người thừa kế của ông H phải trả lại cho ông V1 số tiền đã nhận là 800.000.000 đồng.

Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Như đã phân tích trên, phía ông H, bà V không thông báo cho ông V1 biết về việc còn những người khác đang sống trên đất; bên ông V1 đến xem đất biết trên đất có nhà, có gia đình ông H đang sinh sống trên đất nhưng vẫn ký hợp đồng, hai bên không thỏa thuận cụ thể về ngôi nhà trên đất nên cả hai bên cùng có lỗi. Vì vậy, mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại thực tế xảy ra. Căn cứ vào biên bản định giá tài sản ngày 31/01/2023 của Hội đồng định giá thị phần đất tranh chấp có giá là 950.000 đồng/1m² đất ONT và 500.000 đồng/1m² đất CLN (bao gồm cây trồng trên đất); tổng cộng giá trị đất thực tế là 1.601.850.000 đồng; thiệt hại thực tế bao gồm khoản tiền chênh lệch giá vào thời điểm chuyển nhượng với giá trị quyền sử dụng đất hiện tại là 801.850.000 đồng (1.601.850.000đ - 800.000.000đ). Như vậy, ông H, bà V phải bồi thường cho ông V1 số tiền thiệt hại là 400.925.000 đồng. Tổng cộng, ông H, bà V phải trả cho ông V1 số tiền là 1.200.925.000 đồng.

Đối với số tiền thuê và lệ phí phát sinh trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông H, bà V sang tên ông V1 là 10.851.210 đồng, ông V1 cho rằng ông H, bà V đã nộp nhưng ông H, bà V cho rằng ông bà không bán đất và không biết việc ông V1 sang tên; tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà V không yêu cầu Tòa án xem xét đến số tiền này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Đối với phần căn nhà, vật kiến trúc khác có trên đất, các bên thống nhất là của ông H, bà V nhưng khi ký hợp đồng chuyển nhượng các bên không có thỏa thuận gì đối với phần căn nhà, vật kiến trúc trên đất. Hiện tại toàn bộ nhà đất do nguyên đơn đang quản lý sử dụng nên Tòa án không xem xét.

[2.3] Xem xét hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 12/5/2022 đối với phần đất thuộc thửa số 590, tờ bản đồ 12, tọa lạc tại xã S, huyện G, tỉnh Bến Tre giữa ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị V với ông Hoàng V1:

Trong quá trình tố tụng, nguyên đơn và ông V1 thống nhất hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 12/5/2022 giữa ông H, bà V với ông V1 là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận. Bị đơn ông V1 yêu cầu nguyên đơn phải trả tiền thuê đất mỗi tháng 40.000.000 đồng tính từ ngày 12/5/2022 đến khi bàn giao nhà đất cho ông V1; nguyên đơn cho rằng nguyên đơn không chuyển nhượng đất nên không có việc thuê đất và nguyên đơn không đồng ý trả tiền thuê đất.

Xét thấy, như HĐXX đã nhận định trên thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà V với ông V1 được lập ngày 12/5/2022 là giao dịch dân sự vô hiệu. Theo quy định tại khoản 1 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì *“1. 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”* nên không làm phát sinh hiệu lực của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Do đó, ông V1 yêu cầu nguyên đơn trả tiền thuê đất mỗi tháng 40.000.000 đồng tính từ ngày 12/5/2022 là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.4] Xét kháng cáo của ông Phạm Văn N1 và ông Phạm Văn M:

Xét “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bên chuyển nhượng ông Hoàng V1 với bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Văn N1 và ông Phạm Văn M được lập ngày 28/7/2022:

Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/7/2022 được lập thành văn bản và được công chứng tại Văn phòng C; tại thời điểm tham gia hợp đồng các bên minh mẫn, nhận thức được hành vi của mình; tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và cùng ký tên nên các hợp đồng đúng quy định về mặt hình thức được theo quy định.

Về nội dung: Ông V1, ông N1 và ông M thống nhất xác định giá chuyển nhượng thửa đất 590 là 1.060.000.000 đồng. Ông V1 đã nhận đủ số tiền 1.060.000.000 đồng, nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/7/2022 giá chuyển nhượng hai bên chỉ ghi 200.000.000 đồng. Ông N1 và ông M cho rằng do sơ ý không đọc nội dung hợp đồng nên các ông không biết giá ghi trong hợp đồng. Tuy nhiên, người làm chứng ông Phạm Văn H1 đã khai *“ông N1 thuê ông H1 chịu trách nhiệm làm sổ đỏ cho ông N1 và ông M; do ông N1 và ông M là người chịu tất cả các khoản thuế, phí và lệ phí nên ông có nói nếu ghi giá hợp đồng thấp hơn giá thực tế thì sẽ chịu thuế ít đi; ông N1, ông M và ông Vũ c nên mới ký hợp đồng chuyển nhượng giá 200 triệu đồng. Sau khi ông đưa căn cước cho Văn phòng C làm thủ tục nhận ủy quyền để lo giấy tờ chuyển quyền sử dụng đất xong thì ông đi về trước. Ông V1, ông N1 và ông M ở lại chờ Văn phòng C hợp đồng và ký hợp*

đồng chuyển nhượng”. Xét lời khai này của người làm chứng phù hợp với lời khai của ông V1.

Đồng thời, như đã nhận định nêu trên, trên phần đất thửa 590 có căn nhà kiên cố của gia đình nguyên đơn đang sinh sống nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/7/2022 không có đương sự nào đề cập đến căn nhà này; các bên cũng không có giấy tờ chứng minh về việc có thỏa thuận chuyển nhượng căn nhà trên đất, trong khi ngôi nhà này là tài sản của nguyên đơn. Hơn nữa, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà V với ông V1 ký ngày 12/5/2022 đã bị vô hiệu. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V1 với ông N1 và ông M được lập ngày 28/7/2022 cũng bị vô hiệu.

Về hậu quả hợp đồng vô hiệu: Căn cứ theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015, giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường.

Do đó, ông V1 phải trả lại cho ông N1 và ông M số tiền chuyển nhượng đã nhận là 1.060.000.000 đồng.

Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Các bên đều biết trên đất có tài sản là nhà của nguyên đơn đang sinh sống nhưng vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng, không có ý kiến của nguyên đơn. Vì vậy, mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại thực tế xảy ra. Phần đất tranh chấp có giá trị thực tế là 1.601.850.000 đồng; thiệt hại thực tế bao gồm khoản tiền chênh lệch giá vào thời điểm chuyển nhượng với giá trị quyền sử dụng đất hiện tại là 541.850.000 đồng (1.601.850.000đ - 1.060.000.000đ) + số tiền thuế và lệ phí phát sinh là 12.299.745 đồng (tiền thuế do ông N1 và ông M đã nộp). Như vậy, ông V1 phải bồi thường cho ông N1 và ông M số tiền thiệt hại là 270.925.000 đ + 6.149.872 đ (là $\frac{1}{2}$ số tiền thuế do ông N1 và ông M đã nộp) = 277.075.000 đồng. Tổng cộng, ông V1 phải có trách nhiệm trả cho ông N1 và ông M số tiền là 1.337.075.000 đồng.

[3] Từ những nhận định trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ.

[4] Tuy nhiên tại bản án sơ thẩm tuyên buộc “Bà Phạm Thị V và người thừa kế của ông H (gồm bà Phạm Thị V, bà Nguyễn Thị Thùy L, bà Nguyễn Thị Thùy N) phải có trách nhiệm trả cho ông Hoàng V1 số tiền 1.200.925.000 đồng” là chưa phù hợp nên cấp phúc thẩm cần điều chỉnh lại cho phù hợp. Tuyên buộc “Bà Phạm Thị V và ông Nguyễn Văn H (ông H đã chết nên người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông H gồm bà Phạm Thị V, bà Nguyễn Thị Thùy L, bà Nguyễn Thị Thùy N) phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông Hoàng V1 số tiền 1.200.925.000 đồng”. Đối với người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông H là bà Phạm Thị V, bà Nguyễn Thị Thùy L, bà Nguyễn Thị Thùy N chỉ có nghĩa vụ trong phạm vi tài sản do ông H chết để lại.

[5] Bà L, bà N kháng cáo có cơ sở một phần nên được chấp nhận một phần.

Bà V, ông V1, ông M, ông N1 kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm, tuy nhiên điều chỉnh cách tuyên đối với nghĩa vụ của bà L, bà N cho phù hợp.

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

[7] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

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

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Cấp sơ thẩm tuyên là chưa phù hợp nên cấp phúc thẩm điều chỉnh lại như sau:

- Bà V và ông H (ông H đã chết nên người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông H gồm bà Phạm Thị V, bà Nguyễn Thị Thùy L, bà Nguyễn Thị Thùy N) phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho ông V1 là 48.028.000 đồng (36.000.000 đồng + (400.925.000 đồng x 3%)). Tuy nhiên, bà V thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí nên người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông H gồm bà Phạm Thị V, bà Nguyễn Thị Thùy L, bà Nguyễn Thị Thùy N phải chịu án phí là 48.028.000 đồng, tuy nhiên chỉ chịu nghĩa vụ trong phạm vi tài sản do ông H chết để lại.

- Bị đơn ông V1 phải chịu án phí không có giá ngạch đối với hai hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, và hợp đồng thuê bị huỷ tổng cộng là 900.000 đồng; án phí có giá ngạch đối với số tiền thuê đất không được chấp nhận và án phí có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho ông N1 và ông M là 70.112.000 đồng (36.000.000 đồng + (1.137.075.000 đồng x 3%)).

Tổng cộng tiền án phí sơ thẩm ông V1 phải chịu là 71.012.000 đồng.

- Ông N1 và ông M phải liên đới chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà V, ông V1, ông M, ông N1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên bà V thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm.

Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên bà L, bà N không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị V, ông Hoàng V1, ông Phạm Văn M, ông Phạm Văn N1.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thùy L, bà Nguyễn Thị Thùy N.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 118/2023/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre. Tuy nhiên điều chỉnh cách tuyên án đối với nghĩa vụ của bà L, bà N cho phù hợp.

Căn cứ các điều 147, 148, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 116, 117, 118, 119, 124, 131, 132, 133, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 166, 188 của Luật đất đai; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

- Tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị V với ông Hoàng V1 được lập tại Văn phòng C ngày 12/5/2022 (số công chứng 1905 quyển số 1/2022 TP/CC-SCC/HĐGD) là vô hiệu.

- Tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông Hoàng V1 với ông Phạm Văn N1, ông Phạm Văn M được lập tại Văn phòng C ngày 28/7/2022 (số công chứng 3114 quyển số 1/2022 TP/CC-SCC/HĐGD) là vô hiệu.

- Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 12/5/2022 đối với phần đất thửa số 590, tờ bản đồ 12, tọa lạc tại xã S, huyện G, tỉnh Bến Tre giữa ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị V với ông Hoàng V1.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 590 tờ bản đồ 12 tọa lạc tại xã S, huyện G, tỉnh Bến Tre từ ông Phạm Văn N1 và ông Phạm Văn M sang bà Phạm Thị V và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố

tụng của ông Nguyễn Văn H (gồm bà Phạm Thị V, bà Nguyễn Thị Thùy L, bà Nguyễn Thị Thùy N) khi đương sự có yêu cầu.

- Buộc bà Phạm Thị V và ông Nguyễn Văn H (ông H đã chết nên người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H gồm bà Phạm Thị V, bà Nguyễn Thị Thùy L, bà Nguyễn Thị Thùy N) phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Hoàng V1 số tiền 1.200.925.000 (một tỷ hai trăm triệu chín trăm hai mươi lăm nghìn) đồng. Tuy nhiên người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn H (gồm bà Phạm Thị V, bà Nguyễn Thị Thùy L, bà Nguyễn Thị Thùy N) chỉ có nghĩa vụ trong phạm vi tài sản do ông H chết để lại.

- Buộc ông Hoàng V1 phải có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Văn N1 và ông Phạm Văn M số tiền là 1.337.075.000 (một tỷ ba trăm ba mươi bảy triệu không trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hoàng V1 về việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà V với ông V1 được lập tại Văn phòng C ngày 12/5/2022. Không chấp nhận yêu cầu của ông Hoàng V1 về việc đòi nguyên đơn trả số tiền thuê quyền sử dụng đất mỗi tháng 40.000.000 đồng từ ngày 12/5/2022 đến ngày xét xử.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn N1 và ông Phạm Văn M về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông V1 với ông N1, ông M được lập tại Văn phòng C ngày 28/7/2022.

4. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và 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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Về chi phí tố tụng:

Ông N1 và ông M phải chịu 8.100.000 (tám triệu một trăm nghìn) đồng (đã nộp xong).

Buộc ông V1 phải có trách nhiệm trả lại cho bà V và người thừa kế của ông H số tiền 8.100.000 (tám triệu một trăm nghìn) đồng.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Phạm Thị V được miễn án phí.

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn H (gồm bà Phạm Thị V, bà Nguyễn Thị Thùy L, bà Nguyễn Thị Thùy N) phải chịu án phí có giá ngạch là 48.028.000 (bốn mươi tám triệu không trăm hai mươi tám nghìn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp là 900.000 (chín trăm nghìn) đồng theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009233

ngày 13/10/2022, số 0009235 ngày 14/10/2022 và số 0003216 ngày 22/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn H (gồm bà Phạm Thị V, bà Nguyễn Thị Thùy L, bà Nguyễn Thị Thùy N) còn phải nộp tiếp số tiền án phí là 47.128.000 (bốn mươi bảy triệu một trăm hai mươi tám nghìn) đồng. Tuy nhiên, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn H (gồm bà Phạm Thị V, bà Nguyễn Thị Thùy L, bà Nguyễn Thị Thùy N) chỉ có nghĩa vụ trong phạm vi tài sản do ông H chết để lại.

- Ông Hoàng V1 phải chịu án phí tổng cộng là 71.012.000 (bảy mươi một triệu không trăm mười hai nghìn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông đã nộp là 9.600.000 (chín triệu sáu trăm nghìn) đồng theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003217 và 0003218 cùng ngày 22/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre. Ông V1 còn phải nộp tiếp số tiền án phí là 61.412.000 (sáu mươi một triệu bốn trăm mười hai nghìn) đồng.

- Ông Phạm Văn N1 và ông Phạm Văn M phải liên đới chịu án phí là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà hai ông đã nộp là 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003087 và 0003088 cùng ngày 24/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre. H2 lại cho ông N1 và ông M số tiền án phí là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà V được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thùy L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0006179 ngày 06 tháng 9 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thùy N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0006202 ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Ông Hoàng V1 phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0006192 ngày 11 tháng 9 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre. Ông V1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Phạm Văn M phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0006193 ngày 11 tháng 9 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre. Ông M đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Phạm Văn N1 phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0006194 ngày 11 tháng 9 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre. Ông N1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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, 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 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 Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Giồng Trôm;
- Chi cục THADS huyện Giồng Trôm;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phan Thanh Tòng

