TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 650/2024/DS-PT
Ngày: 20 - 8 - 2024
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Thanh Dũng

Các Thẩm phán: Ông Vũ Ngọc Huynh

Ông Phan Nhựt Bình

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngụy Tiến Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Vũ Thanh Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 85/2024/TLPT-DS ngày 25 tháng 01 năm 2024 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2023/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 937/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Võ Thụy Trà M, sinh năm 1980, Quốc tịch: Áo.

Địa chỉ: S, Zder R, Austria.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1961.

Địa chỉ: S, Zder R, Austria.

Địa chỉ liên hệ: Thôn 4, xã H, huyện H1, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền lại của bà Nguyễn Thị X: Ông Nguyễn Tư Th, sinh năm 1966. (có mặt)

Địa chỉ: đường H, Phường 8, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thị T – Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. (có mặt)

- Bị đơn: Ông Lê Văn H, sinh năm 1964. (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố 6, phường Đ, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Văn T - Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Địa chỉ: đường H, Phường 11, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1961.

Địa chỉ: S, Zder R, Austria.

Địa chỉ liên hệ: Thôn 4, xã H, huyện H1, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị X:

+ Bà Trần Thị Thu H, sinh năm 1964; Địa chỉ: Phường T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ. (có mặt)

+ Bà Nguyễn Thị Minh Th, sinh năm 1964; địa chỉ: phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội. (vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị X: Luật sư Nguyễn Thị T – Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. (có mặt)

2/. Bà Lê Thị Thu H, sinh năm 1966. (có mặt)

3/. Bà Lê Thị Thu L, sinh năm 1970. (có mặt)

4/. Bà Lê Thị Thu Ng, sinh năm 1971. (có mặt)

5/. Ông Lê Văn T, sinh năm 1977. (có mặt)

6/. Ông Lê Văn D, sinh năm 1965.

Người giám hộ hợp pháp của ông D: Ông Lê Văn T, sinh năm 1977 theo Bản án số 161/2023/DS-PT ngày 03/4/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

7/. Ông Lê Văn M, sinh năm 1948. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu phố 6, phường Đ, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

8/. Ông Lê Văn M1, sinh năm 1977. (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố 6, phường Đ, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

9/. Bà Lê Thị Thu H1, sinh năm 1969.

Địa chỉ: đường Tr, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Thu H1: Ông Phạm Minh Q, sinh năm 1984; Địa chỉ: đường X, phường 6, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

10/. Bà Lê Thị Tuyết A, sinh năm 1973. (vắng mặt)

11/. Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1971. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: H C LN H TX 77072 USA.

12/. Bà Lê Kim H, sinh năm 1941. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 1, xã T, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

13/. Ông Lê Văn B1, sinh năm 1953. (có mặt)

14/. Bà Nguyễn Thị Kim A1, sinh năm 1965. (có mặt)

Cùng địa chỉ: đường K, phường Ng, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị X, ông Nguyễn Tư Th, ông Lê Văn H, bà Lê Thị Thu H, bà Lê Thị Thu L, bà Lê Thị Thu Ng, ông Lê Văn M1, ông Lê Văn M, ông Lê Văn T, bà Lê Thị Thu H1, ông Lê Văn B1, bà Nguyễn Thị Kim A1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Võ Thụy Trà M và người đại diện theo ủy quyền, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị X trình bày:

Các bà là Việt Kiều hiện đang định cư tại Áo, do có ý định lập dự án xây dựng bệnh viện tại Việt Nam nên năm 2002, bà Nguyễn Thị X (mẹ của Võ Thụy Trà M) thỏa thuận mua đất với bà Nguyễn Thị B (là mẹ của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại) để góp vốn vào công ty lập dự án. Từ thỏa thuận này, ngày 15/4/2002 bà X và bà Nguyễn Thị B ký *"Hợp đồng nhận tiền cọc"* có nội dung: Bà B nhận tiền đặt cọc của bà X 01 xe ôtô Huyndai biển số 53L-9813 trị giá 200.000.000đồng để chuyển nhượng 5.000m^2 đất trong thửa đất số 80-81 do Trưởng Ty Điền địa chế độ cũ cấp, với giá 750.000.000 đồng.

Ở thời điểm năm 2002, bà X đang định cư ở nước ngoài và chưa được địa phương cho phép đầu tư, không được đứng tên nhận chuyển nhượng đất nên bà X đã nhờ mẹ là bà Nguyễn Thị T ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất với bà B. Vì thế, ngày 09/5/2002, bà B và bà T ký *"Bản thỏa thuận về việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".* Theo đó, bà B chuyển nhượng cho bà T 5.000m^2 đất màu, thuộc thửa số 1/9079 (bản đồ do Trung tâm đo đạc Sở Địa chính Bình Thuận ký xác nhận ngày 08/5/2002), địa chỉ đất: Khu phố 6, phường Đ, thành phố P, tỉnh Bình Thuận, đất có nguồn gốc của bà Lê Thị C bán cho vợ chồng bà Nguyễn Thị B, tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 diện tích 30m^2, số tiền đã đặt cọc 330.000.000 đồng. Văn bản này, ngoài bà B và bà T ký tên còn có 08 người con của bà B là các ông bà Lê Văn H, Lê Thị Thu H, Lê Thị Thu H1, Lê Thị Thu Ng, Lê Thị Thu L, Lê Thị Tuyết A, Lê Văn T, Lê Văn M1 ký tên đồng ý.

Năm 2002, bà Nguyễn Thị B chết. Ngày 23/4/2004 Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận đồng ý chủ trương cho bà Nguyễn Thị X lập dự án đầu tư xây dựng Bệnh viện tư nhân tại Khu phố 6, phường Đ, thành phố P, tỉnh Bình Thuận trên diện tích 2,5ha trong đó có diện tích đất đã thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà B.

Ngày 06/9/2009 ông Lê Văn H đại diện cho gia đình bà B, bà Võ Thụy Trà

M đại diện cho bà Nguyễn Thị X ký "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" có nội dung: Diện tích đất chuyển nhượng thuộc thửa đất số 08, tờ bản đồ 02, tại khu phố 6, phường Đ, thành phố P, diện tích 4.600m^2, mục đích sử dụng đất trồng cây, giá chuyển nhượng 690.000.000 đồng (Hợp đồng không ghi ngày tháng năm, nguyên đơn xác định là ngày 06/9/2006).

Ngày 30/01/2007 ông Lê Văn H và Võ Thụy Trà M ký "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" có nội dung như hợp đồng ngày 06/9/2006 nhưng không ghi giá đất chuyển nhượng.

Nguyên đơn Võ Thụy Trà M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị X xác định, trên thực tế, diện tích chuyển nhượng là 4.600m^2 với giá 690.000.000 đồng, bà Nguyễn Thị X là người mua đất, bà Nguyễn Thị B là người bán đất; bà Nguyễn Thị T, Võ Thụy Trà M chỉ là người đứng tên giúp bà X, ông Lê Văn H là người đại diện các con bà B đứng tên trong hợp đồng; tất cả các hợp đồng hai bên đã ký kết chỉ là hợp đồng viết tay, chưa được công chứng, chứng thực và chỉ là hợp đồng tạm thời, chờ khi bà X được chấp nhận dự án và phía bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ tiến hành ký hợp đồng chính thức theo quy định của pháp luật.

Từ ngày 15/4/2002 đến năm 2006, bà Nguyễn Thị X đã giao cho gia đình bà Nguyễn Thị B đủ số tiền chuyển nhượng 690.000.000 đồng (trong đó có một xe ô tô trị giá 200.000.000 đồng).

Năm 2003, ông Lê Văn H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất nêu trên. Phía bà Nguyễn Thị X đã nhiều lần yêu cầu gia đình ông H làm thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định nhưng anh em ông H không thực hiện.

Nguyên đơn Võ Thụy Trà M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị X yêu cầu Tòa án công nhận các giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên nguyên đơn với bên bị đơn; yêu cầu những người con của bà Nguyễn Thị B tiếp tục thực hiện hợp đồng; giao 4.600m^2 đất thuộc thửa đất số 08, tờ bản đồ 02, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 481838 ngày 30/8/2007 của Ủy ban nhân dân thành phố P đứng tên Lê Văn H cho bà Võ Thụy Trà M và bà Nguyễn Thị X theo trích đo bản đồ nguyên đơn cung cấp cho Tòa án.

Riêng về chiếc xe Huyndai biển số 53L-9813, gia đình ông H xác định là tài sản riêng của ông Nguyễn Thanh B và bà Lê Thị Tuyết A là không đúng. Trước đây, khi mua xe ô tô này, vợ chồng ông Lê Văn B1 và bà Nguyễn Thị Kim A1 (em bà X) đã mượn tiền của bà. Năm 2002, vợ chồng bà Kim A1 bán xe cho vợ chồng bà Lê Thị Tuyết A và ông Nguyễn Thanh B, do vợ chồng bà Tuyết A không có tiền trả nên bà B đứng ra nhận xe để trừ vào tiền mua đất cho bà X. Việc này, phía vợ chồng bà Tuyết A, bà B, vợ chồng bà Kim A1 và bà đã thỏa thuận và thống nhất chiếc xe trị giá 200.000.000 đồng là tiền đặt cọc cho bà B.

Bị đơn Lê Văn H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm Lê Thị Thu H, Lê Thị Thu Ng, Lê Thị Thu H1, Lê Thị Thu L, Lê Thị Tuyết A, Lê Kim H, Lê Văn M, Lê Văn T, Lê Văn M1, Lê Văn D cũng như người đại diện trong quá

trình giải quyết vụ án trình bày:

Bị đơn ông Lê Văn H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên thống nhất với lời khai của phía bà X về ngày tháng năm ký kết hợp đồng, những người tham gia ký kết hợp đồng và nội dung các hợp đồng. Ông H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên cũng xác định: Trên thực tế bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị X là người mua bán đất, bà Nguyễn Thị T và bà Võ Thụy Trà M là người đứng tên giúp bà X trong việc nhận chuyển nhượng đất, hợp đồng giữa ông Lê Văn H và bà Võ Thụy Trà M chỉ là hợp đồng tạm thời và được thực hiện từ thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa bà X và bà B theo Hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2002, diện tích đất chuyển nhượng là 4.600m^2, giá chuyển nhượng là 690.000.000 đồng, từ năm 2002 đến năm 2006, gia đình bị đơn gồm bà B và các người con đã nhận tiền chuyển nhượng đất của bà X 690.000.000 đồng. Trong đó Lê Văn T nhận một xe ôtô trị giá 200.000.000 đồng, Lê Thị Thu H nhận 190.000.000 đồng, bà Nguyễn Thị B nhận 300.000.000 đồng.

Ngoài ra, ông H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn khai: Ông Lê Văn L (là chồng) và bà Nguyễn Thị B (là vợ) có 09 người con chung gồm: Lê Văn H, Lê Thị Thu H, Lê Thị Thu Ng, Lê Thị Thu H1, Lê Thị Thu L, Lê Thị Tuyết A, Lê Văn T, Lê Văn M1, Lê Văn D và một người con nuôi là ông Lê Văn M. Ngoài ra, ông Lê Văn L còn có 02 người con riêng là bà Lê Kim H và ông Lê Văn Ph (đã chết không có vợ con). Trong số các người con trên, có ông Lê Văn D bị bệnh tâm thần, hiện ông Lê Văn T chăm sóc, nuôi dưỡng; tất cả đều đồng ý để ông T đại diện cho ông D tham gia tố tụng trong vụ án mà không yêu cầu tuyên bố người mất năng lực hành vi dân sự.

Diện tích 4.600m^2 đất đang tranh chấp thuộc thửa đất số 08, tờ bản đồ 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 481838 ngày 30/8/2007 của Ủy ban nhân dân thành phố P đứng tên Lê Văn H; đất có nguồn gốc của cha mẹ các ông, bà là ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị B mua của bà Lê Thị C từ năm 1968, đất đã đăng ký, kê khai nhưng chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận cho cha mẹ. ông L chết năm 1993, bà B chết ngày 19/11/2002 đều không để lại di chúc.

Ngày 16/12/2002, 08 người con của ông L, bà B (không có ông D, bà H1, ông M) lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, giao thửa đất trên cho ông Lê Văn H để đăng ký cấp giấy chứng nhận.

Ngày 31/12/2003, Ủy ban nhân dân thành phố P cấp giấy chứng nhận số W 700979, diện tích 13.365,5m^2 cho hộ Lê Văn H. Ngày 01/3/2004, Ủy ban nhân dân thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 716521 diện tích đất nêu trên cho cá nhân ông Lê Văn H theo yêu cầu đăng ký biến động của ông H. Ngày 30/8/2007, Ủy ban nhân dân thành phố P cấp đổi lại giấy chứng nhận số AH 481838 cho ông Lê Văn H do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ bị cháy.

Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thụy Trà M và bà Nguyễn Thị X, đề nghị hủy tất cả các hợp đồng hai bên đã ký kết, với lý do:

- Đối với hợp đồng giữa bà Nguyễn Thị T với bà Nguyễn Thị B và hợp đồng

giữa ông Lê Văn H với bà Võ Thụy Trà M là hợp đồng không có thật.

- Đối với hợp đồng giữa bà Nguyễn Thị B với bà Nguyễn Thị X chỉ là thỏa thuận miệng, chưa được ký kết bằng văn bản, bà X thanh toán tiền không rõ ràng, việc chuyển nhượng đất không được sự đồng ý của tất cả các người con của bà B, bà X là Việt kiều không được mua đất tại Việt Nam.

Xác định xe ô tô đặt cọc là tài sản của Lê Thị Tuyết A nên không chấp nhận trừ trị giá xe 200.000.000 đồng vào tiền mua đất của bà X. Tại phiên tòa bà Lê Thị Thu H trình bày: Bà là con của bà B, nhận thừa kế của bà B (tiền của bà X đưa bà B) là 172.250.000 đồng + lãi = 200.000.000 đồng, có biên bản thỏa thuận đầy đủ, bà X đã nhận tiền của bà 200.000.000 đồng theo quyết định của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận và trả cho cá nhân bà X 50.000.000 đồng tương đương 200 Euro. Đất tranh chấp của ông nội để lại cho cha, còn đất trong vụ án bà không biết của ai, bà không đồng ý bất cứ yêu cầu nào của nguyên đơn.

Tại phiên tòa bà Lê Thị Thu Ng trình bày: Bà X nhờ bà M đưa tiền cho ông H cọc cho bà B mua đất nhưng bà là người thừa kế nên nhận. Nay bà H đã trả hết tiền cho bà X rồi.

Tại phiên tòa bà Lê Thị Thu H1 trình bày: Bà không biết gì hết.

Tại phiên tòa bà Lê Thị Thu L trình bày: Bà thống nhất ý kiến với ông Lê Văn H.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T (chết ngày 12/6/2010) có văn bản trình bày đề ngày 17/9/2008:

Năm 2002, con gái bà là Nguyễn Thị X có ý định đầu tư xây dựng bệnh viện tại Việt Nam nên đã mua đất của bà Nguyễn Thị B tại Khu phố 6, phường Đ, thành phố P. Nhưng tại thời điểm này Nhà nước chưa có chủ trương làm giấy tờ đất cho Việt Kiều mang quốc tịch nước ngoài nên Nguyễn Thị X đã nhờ bà đứng tên tạm thời để ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất với bà Nguyễn Thị B để chờ Nguyễn Thị X về nước làm thủ tục đầu tư. Ngày 09/5/2002, bà ký hợp đồng chuyển nhượng đất với bà B có nội dung, bà B chuyển nhượng 5.000m^2 đất tại Khu phố 6, phường Đ, thành phố P cho bà Nguyễn Thị T, việc bà đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 09/5/2002 chỉ là đứng tên giúp cho con Nguyễn Thị X.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Kim A1 và Lê Văn B1 trình bày: Ông bà là em gái và em rể của bà Nguyễn Thị X. Trước đây, ông bà có sở hữu xe ô tô Huyndai biển số 53L-9813, xe mua trả góp với điều kiện phải do Hợp tác xã xe Vận tải và Du lịch số 5, địa chỉ số 150, đường Cộng Hòa, Phường 12, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh đứng tên giúp. Vợ chồng bà còn nợ bà X tiền mua xe. Năm 2002, do bà X cần tiền để mua đất của bà B nên giữa vợ chồng ông bà đã thỏa thuận với bà X và vợ chồng bà Lê Thị Tuyết A cùng bà B: vợ chồng bà Kim A1 bán xe cho vợ chồng bà Tuyết A (con gái bà B) giá 200.000.000 đồng để trừ vào tiền mua đất cho bà X. Vì vậy, vợ chồng bà đã giao xe cho bà X để bà X đặt cọc cho gia đình bà B. Ông bà đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt và giữ nguyên ý kiến trình bày và đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên

đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2023/DS-ST ngày 29/8/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận đã quyết định:

Áp dụng khoản 2 Điều 122, khoản 2 Điều 124, Điều 134, khoản 2 Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 135, khoản 1 Điều 136 Luật Đất đai 2003; khoản 6 Điều 5 Luật Đất đai năm 2013; Tiết b.2 điểm b tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Khoản 2, 4 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH 12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án; Khoản 4 Điều 15 Thông tư liên tịch số 15/2011/TTLT/BTP-BNG-TANDTC ngày 15/9/2011; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thụy Trà M và bà Nguyễn Thị X: Công nhận giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Bản thỏa thuận về việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/5/2002 giữa bà Nguyễn Thị B với bà Nguyễn Thị T (đứng tên giúp bà X);

- Buộc bị đơn ông Lê Văn H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thu H, bà Lê Thị Thu L, bà Lê Thị Thu Ng, ông Lê Văn T, ông Lê Văn D, ông Lê Văn M, ông Lê Văn M1, bà Lê Thị Thu H1, bà Lê Thị Tuyết A, bà Lê Kim H phải tháo dỡ tài sản trên đất (nếu có) để giao diện tích đất 4.600m^2 thuộc thửa đất số 08, tờ bản đồ địa chính số 2 (209 453-5-(1)); địa chỉ đất: Khu phố 6, phường Đ, Thành phố P tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 481838 ngày 30/8/2007 của Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Bình Thuận cấp đứng tên ông Lê Văn H cho bà Võ Thụy Trà M và bà Nguyễn Thị X.

Diện tích đất 4.600m^2 giao trả nêu trên theo Mảnh chỉnh lý thửa đất ngày 06/9/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai P theo bảng thống kê tọa độ các mốc ranh giới: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16,17, 18, 19, 20.

- Bà Võ Thụy Trà M, bà Nguyễn Thị X, ông Lê Văn H, bà Lê Thị Thu H, bà Lê Thị Thu L, bà Lê Thị Thu Ng, ông Lê Văn T, ông Lê Văn D, ông Lê Văn M, ông Lê Văn M1, bà Lê Thị Thu H1, bà Lê Thị Tuyết A, bà Lê Kim H có quyền, nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Luật Đất đai;

- Ông Lê Văn H phải giao cho bà Võ Thụy Trà M và bà Nguyễn Thị X Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 481838 ngày 30/8/2007 của Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Bình Thuận cấp đứng tên ông Lê Văn H để bà Võ Thụy Trà M và bà Nguyễn Thị X đăng ký quyền sử dụng đất.

- Bà Võ Thụy Trà M và bà Nguyễn Thị X phải giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 481838 ngày 30/8/2007 của Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Bình Thuận cấp đứng tên ông Lê Văn H ngay sau khi thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất.

2/. Bà Võ Thụy Trà M và Nguyễn Thị X phải thanh toán cho bị đơn ông Lê

Văn H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thu H, bả Lê Thị Thu L, bà Lê Thị Thu Ng, ông Lê Văn T, ông Lê Văn D, ông Lê Văn M, ông Lê Văn M1, bà Lê Thị Thu H1, bà Lê Thị Tuyết A, bà Lê Kim H khoản tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất tương đương 29% theo giá thị trường là 2.808.000.000đồng (Hai tỷ tám trăm lẻ tám triệu đồng).

3/. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn H và bà Võ Thụy Trà M chuyển nhượng thửa đất số 08, diện tích 4.600m^2, mục đích sử dụng đất trồng cây, giá chuyển nhượng 690 000.000 đồng (hợp đồng không ghi ngày, nguyên đơn xác định là ngày 06/9/2006) và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/01/2007 giữa ông Lê Văn H với bà Võ Thụy Trà M về việc chuyển nhượng 4.600m^2 đất thuộc thửa đất số 08, tờ bản đồ 02, địa chi đất: Khu phố 6, phường Đ, thành phố P là hợp đồng vô hiệu do vi phạm hình thức.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 07/9/2023, bị đơn ông Lê Văn H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm; ngày 08/9/2023, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thu H, bà Lê Thị Thu L, bà Lê Thị Thu Ng, ông Lê Văn M1, ông Lê Văn M, ông Lê Văn T, bà Lê Thị Thu H1 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Cùng nội dung như sau: yêu cầu công nhận số tiền 172.250.000 đồng do bà Lê Thị Thu H nhận thay đã được thanh toán lại, giải quyết xong trong Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 11/2019/QĐST-DS ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận; bác yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thụy Trà M.

Ngày 08/9/2023, bà Nguyễn Thị X – đại diện nguyên đơn và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (có ông Nguyễn Tư Th đại diện theo ủy quyền) và ông Lê Văn B1, bà Nguyễn Thị Kim A1 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm; đề nghị xác định tài sản chiếc xe tải Huyndai biển số 53L-9813 trị giá 200 triệu đồng đã giao cho phía bị đơn là khoản tiền cọc, thanh toán trước; nguyên đơn đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị X, ông Lê Văn H, bà Lê Thị Thu H, bà Lê Thị Thu L, bà Lê Thị Thu Ng, ông Lê Văn M1, ông Lê Văn T, bà Lê Thị Thu H1, ông Lê Văn B1, bà Nguyễn Thị Kim A1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Ông Lê Văn M có kháng cáo, được Tòa án triệu tập hợp lệ 02 lần đến phiên tòa phúc thẩm nhưng vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Tòa sơ thẩm không công nhận khoản tiền đặt cọc 200 triệu đồng tương ứng với giá trị xe ô tô bà X đã giao cho bà B và buộc nguyên đơn thanh toán cho bị đơn 2.808.000.000 đồng là không có căn cứ. Bởi lẽ thực tế việc nhận đặt cọc bằng chiếc xe trên đã được thể hiện tại hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2002, có chữ ký xác nhận của bà B; quá trình giải quyết vụ án, các con của bà B cũng nhiều lần có lời khai xác nhận nội dung này cũng như đã được đối chất với nguyên đơn. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với kháng cáo của bị

đơn, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Bà B thỏa thuận chuyển nhượng đất cho nguyên đơn chỉ là thỏa thuận miệng là vi phạm về hình thức; đất của hộ gia đình nhưng chỉ một mình bà B chuyển nhượng mà không có ý kiến của các con là trái quy định pháp luật; thời điểm chuyển nhượng thì bà M, bà X không đủ điều kiện để được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Việt Nam. Việc thanh toán tiền chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn có nhiều mâu thuẫn. Số tiền 172.250.000 đồng do bà Lê Thị Thu H nhận thay đã hoàn trả lại cho bà X bằng bản án có hiệu lực pháp luật nhưng không cấn trừ vào khoản tiền nguyên đơn đã chuyển cho bị đơn là thiệt hại cho phía bị đơn. Do tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án còn nhiều mâu thuẫn nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của các đương sự trong vụ án; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị X, ông Nguyễn Tư Th, ông Lê Văn H, bà Lê Thị Thu H, bà Lê Thị Thu L, bà Lê Thị Thu Ng, ông Lê Văn M1, ông Lê Văn M, ông Lê Văn T, bà Lê Thị Thu H1, ông Lê Văn B1, bà Nguyễn Thị Kim A1 nằm trong hạn luật định, hợp lệ về hình thức nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lê Văn M được Tòa án triệu tập hợp lệ 02 lần nhưng vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với kháng cáo của ông Lê Văn M.

[2] Về nội dung:

[2.1] Phần diện tích đất tranh chấp 4.600m^2 thuộc thửa số 8, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại khu phố 6, phường Đ, thành phố P có nguồn gốc của ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị B nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị C từ năm 1968; ông L, bà B có đăng ký kê khai nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông L chết năm 1993; bà B chết ngày 19/11/2002. Sau khi ông L, bà B chết thì ông Lê Văn H đại diện các đồng thừa kế của ông L, bà B lập hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được UBND thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 716521 ngày 31/12/2003 (cấp đổi thành số AH 481838 ngày 30/8/2007).

[2.2] Liên quan đến phần đất tranh chấp trên, giữa nguyên đơn và gia đình bị đơn đã lập nhiều văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng, cụ thể: Ngày 15/4/2002, bà B và bà Nguyễn Thị X (mẹ bà M) ký "Hợp đồng nhận tiền cọc" về việc chuyển nhượng đất, theo đó bà B nhận tiền cọc của bà X bằng 01 xe ô tô hiệu Huyndai, biển số 53L-9813 trị giá 200.000.000 đồng. Ngày 09/5/2002, bà B và bà T (đại diện cho bà X) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng có 08 người con của ông L, bà B ký tên đồng ý (trừ bà H1, ông M, ông D không ký tên). Ngày 10/5/2002, tại Bệnh viện C, bà B và 08 người con nêu trên tiếp tục lập biên bản họp mặt gia đình với nội dung vì hoàn cảnh khó khăn, cần tiền điều trị bệnh cho bà B nên thống nhất chuyển nhượng cho bà T diện tích đất 5.000m^2, dựa theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/5/2002; văn bản được các con bà B ký tên và lăn tay xác nhận. Sau khi bà B chết, 09 người con của bà B lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, thống nhất giao cho ông Lê Văn H được trọn quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất do ông L, bà B để lại. Ngày 30/01/2007, ông Lê Văn H đại diện cho các người con của ông L, bà B ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Võ Thụy Trà M (đại diện cho bà X), nội dung chuyển nhượng 4.600m^2 đất thuộc thửa đất số 08, tờ bản đồ 02, địa chỉ đất: Khu phố 6, phường Đ, thành phố P, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/01/2007 của Ủy ban nhân dân thành phố P cấp đứng tên Lê Văn H, không ghi giá đất chuyển nhượng. Ngoài ra, giữa ông H và bà M còn ký hợp đồng chuyển nhượng khác (không ghi ngày tháng, được nguyên đơn xác định là ngày 06/9/2006), nội dung ông Lê Văn H chuyển nhượng cho bà Võ Thụy Trà M thửa đất số 08, diện tích 4.600m^2, giá chuyển nhượng 690.000.000 đồng. Các hợp đồng, văn bản thỏa thuận trên đều có nội dung thể hiện giữa nguyên đơn và gia đình bà B có thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng 4.600m^2 đất thuộc thửa đất số 08, tờ bản đồ 02, phường Đ, thành phố P; giá chuyển nhượng 690.000.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án sơ thẩm, phúc thẩm lần thứ nhất và lần thứ hai, bị đơn ông Lê Văn H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là con của ông L, bà B đều thừa nhận việc khi còn sống bà B ký kết hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà X; sau khi bà B chết, ông H đại diện gia đình đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà Võ Thụy Trà M (đại diện cho bà X); bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị hủy các hợp đồng trên vì cho rằng có vi phạm về hình thức và không có đầy đủ ý kiến của các đồng thừa kế của ông L, bà B; các ông bà đồng ý trả lại cho bà X 690.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đã nhận. Điều này chứng minh bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thừa nhận việc chuyển nhượng đất của bà B theo các giấy mua bán, thỏa thuận nêu trên là có thật và hoàn toàn tự nguyện, có sự đồng ý của các cá nhân này.

[2.3] Về nghĩa vụ thanh toán của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Bà X cho rằng đã thanh toán đầy đủ cho gia đình bị đơn số tiền chuyển nhượng 690.000.000 đồng, trong đó bao gồm giá trị 01 chiếc xe 200.000.000 đồng trước đây là tiền cọc, sau đó cấn trừ thành tiền thanh toán của hợp đồng chuyển nhượng; số tiền còn lại do bà B và các con của bà B nhận nhiều lần.

Phía bị đơn cho rằng xe ô tô hiệu Huyndai, biển số 53L-9813 là tài sản riêng của vợ chồng bà Lê Thị Tuyết A nên không phải là tiền thanh toán của hợp đồng chuyển nhượng; đối với số tiền 172.250.000 đồng do bà Lê Thị Thu H nhận thì bà H đã trả lại cho bà X theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc giải quyết vụ án số 11/2019/QĐST-DS ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, Biên bản làm việc ngày 12/4/2019, Văn bản thỏa thuận ngày 11/4/2019, Văn bản thỏa thuận ngày 28/11/2019, Biên bản giao nhận tiền ngày 16/4/2019, Biên bản đối chất ngày 28/4/2019 nên phải được cấn trừ.

Xét thấy, qua xem xét các chứng cứ do bên bị đơn cung cấp liên quan đến khoản tiền 172.250.000 đồng là tài liệu giải quyết trong vụ án "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" thụ lý số 07/2014/TLST-DS ngày 10/01/2014 giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị X, bị đơn là bà Lê Thị Thu H. Theo nội dung vụ án này thì bà X khởi kiện yêu cầu bà H trả lại 240.000.000 đồng tiền đặt cọc chuyển nhượng diện tích đất 500m^2 tại tổ 01, khu phố 6, phường Đ, thành phố P; bà H thừa nhận có nhận số tiền trên từ bà X nhưng cho rằng đây là tiền bà H nhận giùm bà B do chuyển nhượng phần đất 4.600m^2. Số tiền các bên giao nhận và thời gian giao nhận theo biên bản đối chất, được phía bà H thừa nhận trong vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa bà H với bà X và trong vụ án này không phù hợp nhau về mặt thời gian, số tiền cụ thể. Mặt khác, việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng 4.600m^2 giữa bà X và gia đình bà B đã phát sinh và được Tòa án thụ lý giải quyết từ năm 2008; việc bà H thỏa thuận trả cho bà X khoản tiền đã nhận của vụ án này bằng một vụ án khác trong thời điểm Tòa án vẫn đang giải quyết tranh chấp giữa bà X và gia đình bà B là không hợp lý, có sự mâu thuẫn. Tòa án cấp sơ thẩm xác định nội dung vụ án dân sự giữa bà X và bà H hoàn toàn khác với nội dung của vụ án này; từ đó không chấp nhận khấu trừ khoản tiền 172.250.000 đồng vào số tiền thanh toán chuyển nhượng quyền sử dụng đất 4.600m^2 là có căn cứ.

Đối với giá trị xe ô tô hiệu Huyndai, biển số 53L-9813, tương đương 200.000.000 đồng, thấy rằng theo hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2002, bà Nguyễn Thị B đồng ý nhận chiếc xe là tiền cọc để chuyển nhượng đất, cấn trừ vào tiền thanh toán. Bà Nguyễn Thị Kim A1, ông Lê Văn B1 là chủ xe xác định giao cho bà X chiếc xe này để bà X giao cho bà B đặt cọc tiền chuyển nhượng và không có tranh chấp. Sau khi nhận xe thì bà B giao cho con là ông Lê Văn T, ông T giao lại cho vợ chồng bà Lê Thị Tuyết A (cũng là con của bà B) sử dụng. Tại biên bản đối chất ngày 19/02/2009 (BL 503-504), biên bản đối chất ngày 16/5/2021 (BL497-197), các con của bà B gồm ông Lê Văn H, Lê Thị Thu H, Lê Văn T, Lê Kim H, Lê Thị Thu Ng, Lê Văn M1 đều thừa nhận giá trị chiếc xe tương đương 200.000.000 đồng là khoản thanh toán của hợp đồng chuyển nhượng. Đồng thời cũng tại các biên bản đối chất này, phía bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thừa nhận đã nhận đủ của bà X 690.000.000 đồng.

Mặt khác, trước đó ngày 10/10/2008, gia đình bị đơn gồm 08 người con của ông L, bà B (Lê Văn H, Lê Thị Thu H, Lê Thị Thu H1, Lê Thị Thu L, Lê Thị Thu Ng, Lê Văn M1, Lê Văn T, Lê Văn D) lập văn bản thỏa thuận, có nội dung xác định *"mẹ chúng tôi là Nguyễn Thị B khi còn sống có giao kết hợp đồng chuyển*

nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị X – Việt kiều Áo….với số tiền 690.000.000 đồng Việt Nam….. Nay chúng tôi thống nhất….yêu cầu Tòa án hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng….trả chiếc xe hiệu Huyndai cho bà X (trị giá thời điểm chuyển nhượng đất là 200.000.000 đồng Việt Nam)….số tiền 190.000.000 đồng…đã giao cho bà Lê Thị Thu H, số tiền này do bà Lê Thị Thu H nhận nên bà H có nghĩa vụ trả đủ số tiền này cho bà X. Số tiền còn lại sau khi trừ các khoản trên, anh em chúng tôi sẽ chia đều và phần ai nấy trả cho bà X" (BL494-495).

Như vậy, có căn cứ xác định bà X đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán của mình đối với hợp đồng chuyển nhượng. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng khoản tiền 200.000.000 đồng, tương ứng 29% giá trị hợp đồng chưa được bà X thanh toán cho gia đình bị đơn là không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[2.4] Xét thấy, mặc dù thời điểm giao kết thì phần diện đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B; hợp đồng chưa được chứng thực nhưng tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng bà B và các con bà B có năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung không trái pháp luật, đạo đức xã hội; sau đó đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai; sau khi được cấp giấy chứng nhận phía bị đơn vẫn tự nguyện tiếp tục thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng với phía nguyên đơn; phía nguyên đơn đã thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng cho phía gia đình bị đơn; đến nay phía nguyên đơn có đủ điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ quy định tại tiết b.2 điểm b tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B và bà T (đại diện nhận chuyển nhượng cho bà X) ngày 09/5/2002 không bị vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất cho phía nguyên đơn là có căn cứ. Tuy nhiên, phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên ông H giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 13.365,5m^2 cho bà M, bà X để bà M, bà X thực hiện thủ tục đăng ký, kê khai đối với phần diện tích đất 4.600m^2; sau khi đăng ký xong bà M, bà X giao trả lại quyền sử dụng đất cho ông H thì sẽ rất khó khăn cho việc thi hành án, đồng thời cũng ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình ông H đối với phần diện tích còn lại không tranh chấp. Vì vậy, cần điều chỉnh lại cách tuyên án liên quan đến việc đăng ký quyền sử dụng đất nhằm thuận tiện hơn trong việc thi hành.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn H và bà Võ Thụy Trà M ngày 06/9/2006 và ngày 30/01/2007, được thực hiện sau ngày 01/7/2004 và có vi phạm về hình thức nên Tòa sơ thẩm xác định bị vô hiệu là có căn cứ. Nội dung này của bản án sơ thẩm các đương sự cũng đồng ý và không có ý kiến kháng cáo.

[2.5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và gia đình bị đơn (do bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị T đại diện xác lập ngày 09/5/2002), xác

định phía nguyên đơn đã thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng cho bị đơn. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn H, bà Lê Thị Thu H, bà Lê Thị Thu L, bà Lê Thị Thu Ng, ông Lê Văn M1, ông Lê Văn T, bà Lê Thị Thu H1; có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị X, ông Nguyễn Tư Th, bà Nguyễn Thị Kim A1, ông Lê Văn B1; sửa một phần bản án sơ thẩm như đã nhận định trên.

[2.6] Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại. Hội đồng xét xử xét thấy việc tranh chấp giữa nguyên đơn, bị đơn đã được Tòa án thụ lý giải quyết từ năm 2008 đến nay (16 năm), đã được tiến hành xét xử sơ thẩm, phúc thẩm lại nhiều lần; các tài liệu, chứng cứ thu thập được trong hồ sơ vụ án đã rõ; các bên không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử dựa trên các tài liệu, chứng cứ đã thu thập được. Ý kiến đề nghị hủy án để làm rõ các tình tiết mâu thuẫn trong vụ án của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn không có cơ sở chấp nhận.

[3] Về án phí, chi phí tố tụng:

- Chi phí tố tụng: Bị đơn ông Lê Văn H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thu H, bà Lê Thị Thu L, bà Lê Thị Thu Ng, ông Lê Văn M1, ông Lê Văn M, ông Lê Văn T, bà Lê Thị Thu H1, ông Lê Văn D, bà Lê Thị Tuyết A, bà Lê Kim H phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí chỉnh lý thửa đất.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn H phải chịu 200.000 đồng án phí không có giá ngạch. Nguyên đơn không phải chịu.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn H, bà Lê Thị Thu H, bà Lê Thị Thu L, bà Lê Thị Thu Ng, ông Lê Văn M1, ông Lê Văn T, bà Lê Thị Thu H1 phải chịu do kháng cáo không được chấp nhận. Ông Lê Văn M phải chịu do đình chỉ xét xử phúc thẩm kháng cáo với lý do được triệu tập 02 lần nhưng vắng mặt. Bà Nguyễn Thị X, bà Nguyễn Thị Kim A1, ông Lê Văn B1 không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Lê Văn M.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn H, bà Lê Thị Thu H, bà Lê Thị Thu L, bà Lê Thị Thu Ng, ông Lê Văn M1, ông Lê Văn T, bà Lê Thị Thu H1.

Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị X, ông Nguyễn Tư Th, bà Nguyễn Thị Kim A1, ông Lê Văn B1. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2023/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

Áp dụng khoản 2 Điều 122, khoản 2 Điều 124, Điều 134, khoản 2 Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 135, khoản 1 Điều 136 Luật Đất đai 2003; khoản 6 Điều 5 Luật Đất đai năm 2013; Tiết b.2 điểm b tiểu mục 2.3 mục 2 phần

II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH 12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án; Khoản 4 Điều 15 Thông tư liên tịch số 15/2011/TTLT/BTP-BNG-TANDTC ngày 15/9/2011; 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, giữ quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thụy Trà M và bà Nguyễn Thị X: Công nhận giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Bản thỏa thuận về việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/5/2002 giữa bà Nguyễn Thị B với bà Nguyễn Thị T (đứng tên giúp bà X);

- Buộc bị đơn ông Lê Văn H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thu H, bà Lê Thị Thu L, bà Lê Thị Thu Ng, ông Lê Văn T, ông Lê Văn D, ông Lê Văn M, ông Lê Văn M1, bà Lê Thị Thu H1, bà Lê Thị Tuyết A, bà Lê Kim H phải tháo dỡ tài sản trên đất (nếu có) để giao diện tích đất 4.600m^2 thuộc thửa đất số 08, tờ bản đồ địa chính số 2 (209 453-5-(1)); địa chỉ đất: Khu phố 6, phường Đ, Thành phố P tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 481838 ngày 30/8/2007 của Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Bình Thuận cấp đứng tên ông Lê Văn H cho bà Võ Thụy Trà M và bà Nguyễn Thị X.

Diện tích đất 4.600m^2 giao trả nêu trên theo Mảnh chỉnh lý thửa đất ngày 06/9/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai P theo bảng thống kê tọa độ các mốc ranh giới: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16,17, 18, 19, 20. *(kèm theo bản án)*

- Bà Võ Thụy Trà M, bà Nguyễn Thị X, ông Lê Văn H, bà Lê Thị Thu H, bà Lê Thị Thu L, bà Lê Thị Thu Ng, ông Lê Văn T, ông Lê Văn D, ông Lê Văn M, ông Lê Văn M1, bà Lê Thị Thu H1, bà Lê Thị Tuyết A, bà Lê Kim H căn cứ quyết định của bản án này, liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

2/. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn H và bà Võ Thụy Trà M chuyển nhượng thửa đất số 08, diện tích 4.600m^2, mục đích sử dụng đất trồng cây, giá chuyển nhượng 690.000.000đồng (hợp đồng không ghi ngày, nguyên đơn xác định là ngày 06/9/2006) và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/01/2007 giữa ông Lê Văn H với bà Võ Thụy Trà M về việc chuyển nhượng 4.600m^2 đất thuộc thửa đất số 08, tờ bản đồ 02, địa chi đất: Khu phố 6, phường Đ, thành phố P là hợp đồng vô hiệu do vi phạm hình thức.

3/. Về án phí, chi phí tố tụng:

- Chi phí tố tụng: Bị đơn ông Lê Văn H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thu H, bà Lê Thị Thu L, bà Lê Thị Thu Ng, ông Lê Văn M1, ông Lê Văn M, ông Lê Văn T, bà Lê Thị Thu H1, ông Lê Văn D, bà Lê Thị

Tuyết A, bà Lê Kim H phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị X 4.900.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và 3.612.000 đồng chi phí chỉnh lý thửa đất, do bà X đã tạm ứng.

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Văn H phải chịu 200.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị X và bà Võ Thụy Trà M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp 11.100.000 đồng tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận theo Biên lai thu số 000391 ngày 28/12/2007 và số 004894 ngày 28/11/2012.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

+ Ông Lê Văn H, bà Lê Thị Thu H, bà Lê Thị Thu L, bà Lê Thị Thu Ng, ông Lê Văn M, ông Lê Văn T, bà Lê Thị Thu H1, ông Lê Văn M1, mỗi người phải chịu 300.000 đồng. Được khấu trừ mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp lần lượt theo biên lai thu số 0020552 ngày 07/9/2023; số 0020554, 0020555, 0020556, 0020557, 0020558, 0020559, 0020560 cùng ngày 12/9/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận vào phần án phí phải chịu.

+ Bà Nguyễn Thị X, ông Nguyễn Tư Th, bà Nguyễn Thị Kim A1, ông Lê Văn B1 không phải chịu. Hoàn lại cho ông Nguyễn Tư Th, ông Lê Văn B1, bà Nguyễn Thị Kim A1 mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp lần lượt theo biên lai thu số 0020562, 0020563, 0020564 cùng ngày 13/9/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận.

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

5/. Trong 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSND cấp cao tại TP. HCM (1);
- TAND tỉnh Bình Thuận (1);
- VKSND tỉnh Bình Thuận (1);
- Cục THADS tỉnh Bình Thuận (1);
- Đương sự (16);
- Lưu VP (5), HS (2).28b.NTT.

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

Hoàng Thanh Dũng