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

Bản án số: 197/2025/DS-PT
Ngày: 02-4-2025
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Trang

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Rẻn

Ông Lê Minh Đạt

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Trung - Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

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

Ngày 02 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 34/2025/TLPT-DS ngày 07 tháng 02 năm 2025 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 210/2024/DS-ST ngày 04 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 694/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 02 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 899/2025/QĐ-PT ngày 07 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Chị Bùi Trần Hà P, sinh năm 1988;

Địa chỉ: số E, ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

1.2. Anh Âu Trọng N, sinh năm 1988;

Địa chỉ: 0, khu phố A, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Lê Thị Kim P1, sinh năm 1998. Địa chỉ: 0, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre. Địa chỉ liên hệ: số D, Trương Vĩnh K, ấp A, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1963; (vắng mặt)

2.2. Ông Bùi Thanh B, sinh năm 1962; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

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

3.1. Ông Lê Văn T, sinh năm 1969; (có mặt)

Địa chỉ: ấp G, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3.2. Bà Bùi Thị Như H (năm N1), sinh năm 1952; (có mặt)

Địa chỉ: số A, ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

4. Người kháng cáo: Chị Bùi Trần Hà P và anh Âu Trọng N, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm,

Theo đơn khởi kiện của chị Bùi Trần Hà P, anh Âu Trọng N, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của chị Bùi Trần Hà P, anh Âu Trọng N là chị Lê Thị Kim P1 trình bày:

Ngày 24/7/2016, chị Bùi Trần Hà P và anh Âu Trọng N có nhận chuyển nhượng của cha mẹ ruột của chị P là ông Bùi Thanh B và bà Trần Thị Đ phần đất diện tích 80m^2 (nay qua đo đạc thực tế có diện tích 78,7m^2), trong đó có 50m^2 đất thổ cư, thuộc một phần của thửa đất số 340, tờ bản đồ số 18 (nay là thửa 933, tờ bản đồ số 18) tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre. Giá chuyển nhượng là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng). Việc chuyển nhượng có lập giấy viết tay là "Giấy bán đất" ngày 24/7/2016 để xác nhận về việc chuyển nhượng nêu trên, không có lập hợp đồng chuyển nhượng có công chứng do thời điểm đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đ, ông B đang thế chấp tại ngân hàng nên chưa làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông B, bà Đ sang cho chị P, anh N. Tuy nhiên, bà Đ, ông B có cam kết bằng lời nói là sau khi thanh toán các khoản nợ vay tại ngân hàng và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ nhanh chóng thực hiện thủ tục đo đạc, tách thửa

và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên sang cho chị P, anh N.

Chị P và anh N đã giao đủ số tiền 300.000.000 đồng cho ông B, bà Đ; đồng thời ông B, bà Đ đã giao phần đất nêu trên cho chị P và anh N quản lý, sử dụng ổn định từ thời điểm nhận chuyển nhượng đến nay mà không có bất kỳ ai ngăn cản hay tranh chấp gì. Chị P và anh N đã xây dựng nhà để mua bán gas và sinh sống, nhưng hiện chỉ còn phần nền nhà cao bằng mặt đường trên đất, riêng nhà trên đất đã tháo dỡ đi nơi khác. Hiện trên đất chỉ có nền nhà là của vợ chồng chị P, anh N, những tài sản còn lại là của vợ chồng ông B, bà Đ.

Tính từ thời điểm chuyển nhượng đến nay đã 08 (tám) năm nhưng bà Đ, ông B vẫn không thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho chị P, anh N nên chị P, anh N yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông B, bà Đ phải tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 78,7m^2 (trong đó có 50m^2 đất thổ cư) thuộc một phần thửa đất số 340, tờ bản đồ số 18 (nay là thửa 933, tờ bản đồ số 18) tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre cho chị P, anh N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do giấy tay chỉ lập thành 01 bản giao cho bà Đ, ông B giữ; chị P và anh N chỉ giữ bản phô tô nên không thể cung cấp cho Tòa án bản chính "Giấy bán đất" ngày 24/7/2016 được.

Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị P, anh N mà chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T, bà H về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu thì chị P, anh N yêu cầu bà Đ, ông B có nghĩa vụ liên đới trả lại cho chị P, anh N số tiền 300.000.000 đồng và tự nguyện không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với tài sản trên đất tranh chấp là nền nhà của chị P, anh N.

Nguyên đơn đồng ý với kết quả đo đạc ngày 10/6/2024, kết quả định giá ngày 16/8/2024 làm cơ sở cho Tòa án giải quyết vụ kiện.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn là bà Trần Thị Đ trình bày:

Vào ngày 24/7/2016, bà và chồng bà là ông Bùi Thanh B có ký giấy bán diện tích 80m^2 đất thuộc một phần thửa đất số 340, tờ bản đồ số 18 (nay là thửa 933, tờ bản đồ số 18) tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre cho con ruột và con rể là chị P, anh N với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Bà và ông B đã nhận đủ tiền và đã giao đủ đất cho vợ chồng chị P, anh N quản lý, sử dụng.

Việc chuyển nhượng có lập giấy tay là "Giấy bán đất" ngày 24/7/2016 để

xác nhận về việc chuyển nhượng nêu trên, không có lập hợp đồng chuyển nhượng có công chứng, cũng chưa thực hiện thủ tục tách thửa, sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng chị P do thời điểm đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng bà đang thế chấp tại ngân hàng. Tuy nhiên, vợ chồng bà có thỏa thuận khi nào trả hết nợ cho ngân hàng, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về sẽ tách thửa, sang tên cho vợ chồng chị P. Sau đó, vợ chồng bà trả hết nợ ngân hàng, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra nhưng vì cần tiền xoay sở công việc làm ăn nên đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất này cho ông Lê Văn T.

Vợ chồng bà đã chuyển nhượng phần đất diện tích 80m^2 (nay qua đo đạc thực tế có diện tích 78,7m^2) thuộc một phần thửa đất số 340, tờ bản đồ số 18 (nay là thửa 933, tờ bản đồ số 18) cho chị P và anh N nên cũng đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị P, anh N. Tuy nhiên, hiện nay quyền sử dụng thửa đất nêu trên đã bị Chi cục thi hành án dân sự huyện Ba Tri kê biên bán đấu giá. Vì vậy, không thể thực hiện việc chuyển nhượng đất cho chị P, anh N nên vợ chồng bà đồng ý hoàn trả giá trị phần đất đã chuyển nhượng cho chị P và anh N theo giá đã chuyển nhượng.

Bản chính "Giấy bán đất" ngày 24/7/2016 chỉ lập một bản và do bà giữ nhưng đã bị mất nên bà không thể giao nộp cho Tòa án được.

Trên phần đất tranh chấp hiện có nền nhà cao bằng mặt đường của vợ chồng chị P, anh N (là nền nhà gas trước đây), nay chị P và anh N không có yêu cầu gì đối với tài sản này thì bà cũng không có yêu cầu hay ý kiến gì. Ngoài ra, trên đất tranh chấp còn có một phần sân nền bê tông không cốt thép, một phần hàng rào là của vợ chồng bà. Tuy nhiên, bà không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với tài sản trên đất tranh chấp.

Bà đồng ý với kết quả đo đạc ngày 10/6/2024 làm cơ sở cho Tòa án giải quyết vụ kiện, còn kết quả định giá ngày 26/8/2024 của Hội đồng định giá huyện B định giá đất 1.800.000đ/1m^2 là cao hơn so với thực tế nên bà đã nộp đơn yêu cầu định giá lại đối với đất tranh chấp.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Văn T trình bày:

Theo ông là không có sự việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ, ông B với chị P, anh N đối với phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 78,7m^2 thuộc một phần của thửa đất số 340, tờ bản đồ số 18 (nay là thửa 933, tờ bản đồ số 18), tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Cả ông B, bà Đ, chị P và anh N đều không có nộp cho Tòa án bản chính giấy bán đất nên ông không thể thực hiện yêu cầu giám định đối với tuổi mực của "Giấy bán đất" ngày 24/7/2016 để làm rõ thời điểm ký kết thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa bà Đ, ông B với chị P, anh N.

Tòa án nhân dân huyện Ba Tri đã giải quyết tranh chấp giữa ông với ông B, bà Đ liên quan đến thửa đất số 340, tờ bản đồ số 18, thời điểm đó chị P tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì chị P không có bất kỳ lời trình bày nào liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa vợ chồng chị P với vợ chồng bà Đ. Đến giai đoạn thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri đã ban hành Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số 10/QĐ - CCTHADS ngày 06/01/2021; Quyết định về việc giảm giá tài sản (lần 01) số 03/QĐ - CCTHADS ngày 24/10/2022; Quyết định về việc giảm giá tài sản (lần 02) số 33/QĐ - CCTHADS ngày 10/7/2023; Quyết định về việc giảm giá tài sản (lần 03) số 49/QĐ - CCTHADS ngày 27/9/2023 để tiến hành việc cưỡng chế, bán đấu giá rất nhiều lần đối với thửa đất số 340, tờ bản đồ số 18 cùng tài sản có trên đất để thi hành án cho khoản nợ mà vợ chồng ông B, bà Đ còn nợ ông và những người được thi hành án khác nhưng bà Đ, ông B, chị P và anh N cũng không có bất kỳ ý kiến trình bày nào liên quan việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Tuy nhiên, mẹ con bà Đ, ông B, chị P, anh N đã làm giấy bán đất với nhau để làm hồ sơ khởi kiện đến Tòa án. Ngày 14/11/2023, Tòa án thụ lý vụ án nên Chi cục thi hành án đã ra quyết định hoãn thi hành án đối với việc án của ông, để chờ kết quả xét xử của Tòa án.

Việc bà Đ có đơn yêu cầu định giá lại đối với giá đất cũng đã thể hiện ý chí muốn kéo dài vụ án, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Giá đất theo định giá là 1.800.000đ/m^2 x 78,7m^2 = 141.660.000 đồng là thấp hơn phân nửa so với giá 300.000.000 đồng mà bà Đ lại cho rằng cao hơn giá thị trường để yêu cầu định giá lại là không phù hợp với thực tế.

Do đó, ông xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này giả tạo nhằm mục đích trốn tránh, kéo dài việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ của ông B, bà Đ đối với người được thi hành án, trong đó có ông nên ông yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Hà P, anh N với bà Đ, ông B đối với phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế 78,7m^2 thuộc một phần thửa đất số 933, tờ bản đồ số 18 (trước đây là thửa 340, tờ bản đồ số 18), tọa lạc xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

Ông đồng ý với kết quả đo đạc ngày 10/6/2024; kết quả định giá ngày

16/8/2024 làm cơ sở cho Tòa án giải quyết vụ kiện.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Bùi Thị Như H trình bày:

Bà thống nhất với trình bày của ông T là xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ, ông B với chị P, anh N là giả tạo nhằm mục đích trốn tránh, kéo dài việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ của ông B, bà Đ đối với người được thi hành án, trong đó có bà nên bà yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Hà P, anh N với bà Đ, ông B đối với phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế 78,7m^2 thuộc một phần thửa đất số 933, tờ bản đồ số 18 (trước đây là thửa 340, tờ bản đồ số 18), tọa lạc xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 210/2024/DS-ST ngày 04 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre đã tuyên:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Bùi Trần Hà P, anh Âu Trọng N về việc yêu cầu ông Bùi Thanh B, bà Trần Thị Đ phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế 78,7m^2 (trong đó có 50m^2 đất thổ cư) thuộc một phần thửa đất số 340, tờ bản đồ số 18 (nay là thửa đất số 933, tờ bản đồ số 18) tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre (có họa đồ ngày 10/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B kèm theo).

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Văn T, bà Bùi Thị Như H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/7/2016 (Giấy bán đất ngày 24/7/2016) đối với phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế 78,7m^2 (trong đó có 50m^2 đất thổ cư) thuộc một phần thửa đất số 340, tờ bản đồ số 18 (nay là thửa đất số 933, tờ bản đồ số 18) tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre giữa chị Bùi Trần Hà P, anh Âu Trọng N và ông Bùi Thanh B, bà Trần Thị Đ là vô hiệu do giả tạo.

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

Ngày 17/12/2024, nguyên đơn chị Bùi Trần Hà P và anh Âu Trọng N kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo

hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Bùi Trần Hà P và anh Âu Trọng N là chị Lê Thị Kim P1 vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt đề ngày 27/3/2025 nêu ý kiến vẫn giữ nguyên lời trình bày tại phiên tòa sơ thẩm, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Văn T và bà Bùi Thị Như H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Văn T và bà Bùi Thị Như H không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Bùi Trần Hà P và anh Âu Trọng N, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 210/2024/DS-ST ngày 04 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án 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 nguyên đơn chị Bùi Trần Hà P và anh Âu Trọng N, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn chị Bùi Trần Hà P và anh Âu Trọng N 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:

Nguyên đơn chị Bùi Trần Hà P và anh Âu Trọng N khởi kiện về việc yêu cầu ông Bùi Thanh B, bà Trần Thị Đ phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích qua đo đạc thực tế 78,7m^2 (trong đó

có 50 m^2 đất thổ cư) thuộc một phần thửa đất số 340, tờ bản đồ số 18 cho chị P, anh N. Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị P, anh N mà chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T, bà H về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu thì chị P, anh N yêu cầu bà Đ, ông B có nghĩa vụ liên đới trả lại cho chị P, anh N số tiền 300.000.000 đồng và tự nguyện không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với tài sản trên đất tranh chấp là nền nhà của chị P, anh N.

Bị đơn ông Bùi Thanh B, bà Trần Thị Đ đồng ý hoàn toàn với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Lê Văn T, bà Bùi Thị Như H có yêu cầu độc lập yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị P, anh N với bà Đ, ông B đối với diện tích qua đo đạc thực tế 78,7m^2 thuộc một phần thửa đất số 340, tờ bản đồ số 18, đất tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

Xét kháng cáo của nguyên đơn chị Bùi Trần Hà P và anh Âu Trọng N, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Chị P, anh N và bà Đ cùng thống nhất trình bày là bà Đ, ông B có chuyển nhượng cho chị P, anh N phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế 78,7m^2 thuộc một phần thửa đất số 340, tờ bản đồ số 18 (nay là thửa đất số 933, tờ bản đồ số 18), tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre với giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng và đã giao đất cho chị P, anh N quản lý sử dụng. Việc chuyển nhượng chỉ lập "Giấy bán đất ngày 24/7/2016" chứ không có lập hợp đồng chuyển nhượng đúng quy định pháp luật do thời điểm đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đ, ông B đang thế chấp tại ngân hàng và hiện nay cũng chưa thực hiện thủ tục tách thửa, sang tên phần đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng chị P, anh N. Hai bên cũng thống nhất là "Giấy bán đất" ngày 24/7/2016 chỉ lập thành một bản giao cho bà Đ giữ nhưng cả chị P, anh N, bà Đ, ông B đều không cung cấp được bản chính "Giấy bán đất" ngày 24/7/2016 cho Tòa án làm cơ sở xem xét để trưng cầu giám định thời điểm viết giấy mua bán.

Hơn nữa, quan hệ giữa chị P, bà Đ, ông B là cha mẹ ruột và con ruột nên việc viện lý do có mua bán đất với nhau nhằm mục đích kéo dài việc thi hành án, thậm chí có dấu hiệu tự thỏa thuận với nhau về số tiền mua bán làm ảnh hưởng tỷ lệ số tiền người được thi hành án sẽ nhận khi bán đấu giá tài sản nên việc chuyển nhượng diện tích đất qua đo đạc thực tế 78.7 m^2 thuộc một phần thửa đất số 933 tờ bản đồ số 18 là giả tạo, không có việc chuyển nhượng mua bán với nhau nên Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của chị P, anh N là

không có cơ sở nên không chấp nhận.

[2.2] Trước đây, giữa ông Lê Văn T với bà Trần Thị Đ, ông Bùi Thanh B có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vụ án được Tòa án nhân dân huyện Ba Tri giải quyết bằng Bản án số 260/2020/DS-ST ngày 15 tháng 6 năm 2020. Bà Đ có kháng cáo và Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm bằng Bản án phúc thẩm số 269/2020/DS-PT ngày 16 tháng 9 năm 2020. Tại thời điểm giải quyết vụ kiện giữa ông Lê Văn T với bà Trần Thị Đ, ông Bùi Thanh B thì chị P cũng được Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và ý kiến của chị P là "*Nhà và đất tranh chấp, công trình kiến trúc, cây trồng trên đất đều là của bà Đ, ông B; chỉ có nhà gas tạm do bà Đ cho chị xây cất để bán gas"* chứ không thể hiện ý kiến nào trình bày giữa bà Trần Thị Đ, ông Bùi Thanh B với chị P có việc mua bán đất với nhau.

Trong quá trình thi hành bản án nêu trên, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri đã ban hành Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số 10/QĐ - CCTHADS ngày 06/01/2021; Quyết định về việc giảm giá tài sản (lần 01) số 03/QĐ - CCTHADS ngày 24/10/2022; Quyết định về việc giảm giá tài sản (lần 02) số 33/QĐ - CCTHADS ngày 10/7/2023; Quyết định về việc giảm giá tài sản (lần 03) số 49/QĐ - CCTHADS ngày 27/9/2023 để tiến hành việc cưỡng chế kê biên, bán đấu giá rất nhiều lần đối với thửa đất số 340, tờ bản đồ số 18 cùng tài sản có trên đất để thi hành án cho khoản nợ mà vợ chồng ông B, bà Đ còn nợ chưa trả nhưng bà Đ, ông B, chị P và anh N cũng không có bất kỳ ý kiến trình bày nào liên quan việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Hiện nay chị P, anh N, bà Đ lại cho rằng có sự việc mua bán vào ngày 24/7/2016, bà Đ đã nhận đủ tiền bán đất 300.000.000 đồng, chị P, anh N đã nhận đất sử dụng nhưng cả chị P, anh N và bà Đ đều không đưa ra bất kỳ chứng cứ nào thể hiện sự giao nhận tiền mua bán với nhau mà chỉ là sự thừa nhận miệng của bà Đ, chị P. Việc tự thừa nhận với nhau của bà Đ, chị P làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người được thi hành án nên Hội đồng xét xử không chấp nhận việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu đối với số tiền hai bên thỏa thuận.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị P, anh N; chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T, bà H là có cơ sở, phù hợp quy định của pháp luật.

[4] Nguyên đơn chị Bùi Trần Hà P và anh Âu Trọng N 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 của chị P và anh N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

[6] Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn chị P và anh N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

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 nguyên đơn chị Bùi Trần Hà P và anh Âu Trọng N.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 210/2024/DS-ST ngày 04 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ vào các điều 116, 122, 124, 131, 407 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các điều 147, 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Bùi Trần Hà P, anh Âu Trọng N về việc yêu cầu ông Bùi Thanh B, bà Trần Thị Đ phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế 78,7 m^2 (trong đó có 50 m^2 đất thổ cư) thuộc một phần thửa đất số 340, tờ bản đồ số 18 (nay là thửa đất số 933, tờ bản đồ số 18) tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre (có họa đồ ngày 10/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B kèm theo).

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Văn T, bà Bùi Thị Như H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/7/2016 (Giấy bán đất ngày 24/7/2016) đối với phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế

78,7 m^2 (trong đó có 50 m^2 đất thổ cư) thuộc một phần thửa đất số 340, tờ bản đồ số 18 (nay là thửa đất số 933, tờ bản đồ số 18) tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre giữa chị Bùi Trần Hà P, anh Âu Trọng N và ông Bùi Thanh B, bà Trần Thị Đ là vô hiệu do giả tạo.

3. Về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng: Chị Bùi Trần Hà P, anh Âu Trọng N có nghĩa vụ liên đới chịu số tiền 2.344.000đ (hai triệu, ba trăm bốn mươi bốn ngàn đồng) và đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc chị Bùi Trần Hà P, anh Âu Trọng N có nghĩa vụ liên đới nộp số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng theo các biên lai thu tiền số 0000028, số 0000029 ngày 08/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B. Sau khi khấu trừ, chị Bùi Trần Hà P, anh Âu Trọng N được nhận số tiền còn lại là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Hoàn trả cho ông Lê Văn T số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0002459 ngày 27/8/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị Bùi Trần Hà P và anh Âu Trọng N mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007191 và số 0007192 ngày 23/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri, 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:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Ba Tri;
- Chi cục THADS huyện Ba Tri;

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

- Phòng Thanh tra, Kiểm tra và Thi hành án TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

Phạm Thị Thu Trang