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

Bản án số: 103/2025/DS-PT
Ngày: 18-02-2025
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản"

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Thế Hồng

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Văn Phận

Bà Phạm Thị Thu Trang

***- 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 Nguyễn Thị Minh Phượng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 560/2024/TLPT-DS ngày 29 tháng 11 năm 2024 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 182/2024/DS-ST ngày 09 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5238/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1953;
Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1976; Địa chỉ: Khu phố E, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre; có mặt.

***- Bị đơn:***

1. Ông Cao Văn V, sinh năm 1982;
Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

2. Bà Nguyễn Thị Sơn Â, sinh năm 1987;
Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Cao Văn V và bà Nguyễn Thị Sơn Â:* Ông Võ Thanh D, sinh năm 1992; địa chỉ: số C đường Đ, phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre; có mặt.

3. Ông Đặng Hoài N, sinh năm 1987;

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

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đặng Hoài N:* Bà Võ Thị Mỹ H, sinh năm 1992; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre; có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn Đặng Hoài N:* Ông Lê Quốc Đ1 - Trợ giúp viên thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh B; có mặt.

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

1. Ông Lê Văn C, sinh năm 1953;

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

2. Bà Lê Thị My L, sinh năm 1987;

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

*Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị My L:* Ông Lê Văn C, sinh năm 1953; Địa chỉ: ấp A, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

3. Ông Trần Thanh P1, sinh năm 1977;

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

4. Bà Trần Thị D1, sinh năm 1981;

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

5. Ông Trần Văn L1, sinh năm 1983;

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

6. Bà Mai Thị Hồng L2, sinh năm 1985;

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

7. Bà Nhan Thị L3, sinh năm 1974;

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

*Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh P1, bà Trần Thị D1, ông Trần Văn L1, bà Mai Thị Hồng L2, bà Nhan Thị L3:* Bà Võ Thị Minh T, sinh năm 1982. Địa chỉ: ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre; vắng mặt.

8. Bà Võ Thị Mỹ H, sinh năm 1992;

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre; có mặt.

9. Bà Nguyễn Thị Đ2, sinh năm 1960;

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

*Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đ2:* Ông Huỳnh Văn Mộng L4, sinh năm 1988. Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre; vắng mặt.

10. Ông Huỳnh Văn Mộng L4, sinh năm 1988;
Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre; vắng mặt.

11. Bà Đỗ Thị Trúc H1, sinh năm 1987;
Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Cao Văn V, bà Nguyễn Thị Sơn Â, ông Đặng Hoài N là bị đơn; bà Võ Thị Mỹ H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo nội dung án sơ thẩm,*

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 01/11/2024 của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ và các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm; Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn P trình bày:*

Vì biết gia đình bà Nguyễn Thị Đ đang vay vốn Ngân hàng 550.000.000 đồng nên ông Cao Văn V đã đưa ra phương án sẽ cho gia đình bà Đ mượn số tiền trên để trả Ngân hàng. Đồng thời, yêu cầu bà Đ chuyển tên đất để ông V có mối quan hệ tốt với Ngân hàng vay dùm thêm số tiền lớn hơn để bà Đ có tiền cho con trai Trần Văn L1 một phần trả nợ cho ông V và giao cho bà Đ số tiền còn lại để có vốn làm kinh tế. Vì tin lời ông V và sự đe dọa ngày càng tăng nên bà Đ miễn cưỡng đồng ý.

Ngày 28/7/2020, ông Vui T1 sẵn một văn bản thỏa thuận với nội dung: *"Con trai bà Nguyễn Thị Đ là ông Trần Văn L1 do làm ăn nên cần số tiền là 1.600.000.000 đồng để đầu tư mua máy móc thiết bị công trình và trả nợ vay Ngân hàng H2 Chi nhánh huyện M là 550.000.000 đồng. Để có được số tiền trên, tôi đã đồng ý sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tôi cho ông Cao Văn V bằng với số tiền nêu trên, gồm các thửa đất sau:*

*- Thửa đất số 50, tờ 27, diện tích 999,3 $m^2$, loại đất ONT là 200 $m^2$ + CLN là 799,3 $m^2$ tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.*

*- Thửa đất số 06, tờ bản đồ 27, diện tích 186,2 $m^2$ loại đất CLN tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.*

*- Thửa đất số 545, tờ bản đồ số 9, diện tích 602,3 $m^2$ loại đất ONT là 300 $m^2$ + CLN là 302,5 $m^2$ tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.*

*Thời hạn cầm cố 10 năm, lãi suất phải đóng cho ông V mỗi tháng 16.250.000 đồng. Ba thửa đất trên do tôi đứng tên cá nhân trên Giấy chứng nhận QSD đất".*

Vì tin lời của ông V nên bà Đ đã ký tên thỏa thuận tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. Ông V đưa tiền bà Đ trả Ngân hàng, giữ sổ đỏ và buộc bà Đ ký tên chuyển nhượng để ông V được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc thỏa thuận chỉ có bà Đ và ông V, không có liên quan đến Trần Văn L1 (con bà Đ). Nhưng sau một thời gian bà Đ liên hệ với ông V để biết ông V có vay của Ngân hàng không để nhận số tiền còn lại sau khi trừ tiền trả Ngân hàng 550.000.000 đồng, còn lại ông V phải giao cho bà Đ số tiền 1.050.000.000 đồng nhưng ông V chỉ hứa hẹn không giao và đất vẫn do gia đình bà Đ quản lý sử dụng, không có giao cho ông V quản lý thửa đất nào.

Ngày 15/6/2021, bà Đ nghe tin ông V chuyển nhượng thửa đất số 545, tờ bản đồ số 9 cho ông Đặng Hoài N nên bà Đ có đến gặp ông V để cản vì cho rằng đất của bà Đ chỉ sang tên cho ông V vay vốn dùm bà Đ không có chuyển nhượng cho ông V. Tuy nhiên, ông V cho rằng muốn lấy lại đất xuống Ngân hàng trả 3.000.000.000 đồng. Bà Đ không đồng ý nên hai bên xảy ra cự cãi. Bà Đ làm một tấm bảng *"Đất đang tranh chấp"* cắm trên đất, người dân địa phương ai cũng biết. Cùng ngày, bà Đ có đến nhà ông N để ngăn cản nhưng ông N vẫn nhận chuyển nhượng và thách thức đưa ra pháp luật giải quyết.

Ngày 16/6/2021, ông N hiên ngang vào chiếm đất, phá toàn bộ căn nhà tình thương của nhà nước cất cho mẹ bà Đ là bà Võ Thị B (chết năm 2020) và đốt phá, lấy toàn bộ tài sản trong nhà gồm: giường, tủ, giấy tờ, cống nước, chuồng trại … Thiệt hại ước tính chung trên 50.000.000 đồng. Ngôi nhà được xây cất năm 2008 trên một phần thửa đất số 545, diện tích 32m$^2$. Bà Đ có đến ngăn cản nhưng ông N cho rằng ông V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông V có quyền chuyển nhượng, ông N có quyền nhận chuyển nhượng. Ngày 17/6/2021, bà Đ phát hiện ông V cùng vợ là Nguyễn Thị Sơn Â lập thủ tục chuyển nhượng thửa đất 545 nêu trên cho ông N.

Bà Đ cho rằng không có việc bà Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V, việc chuyển cho ông V đứng tên dùm chỉ nhằm hợp thức hóa vay vốn Ngân hàng. Ông V lừa dối bà Đ không đưa lại số tiền vay 1.050.000.000 đồng và lợi dụng việc đứng tên để chuyển nhượng đất cho ông N, nếu bà Đ chuyển nhượng cho ông V vì sao hai bên có thỏa thuận việc trả lãi mỗi tháng. Mặc dù bà Đ đang tranh chấp và yêu cầu Ủy ban nhân dân xã giải quyết nhưng ông V và ông N vẫn ngang nhiên vào chiếm đất, đập phá tài sản của gia đình bà Đ. Riêng việc lãi thỏa thuận giữa bà Đ và ông V, bà Đ không có trả lãi cho ông V vì lý do ông V chưa giao cho bà Đ phần tiền còn lại. Do không có chuyển nhượng đất nên hai bên thống nhất ghi giá đất trên hợp đồng không đúng theo giá trị thực tế.

Thửa đất số 06: giá 10.000.000 đồng; thửa đất số 50: giá 40.000.000 đồng; thửa đất số 545: giá 50.000.000 đồng để trốn thuế.

Tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 27, rất nhiều thành viên khác trong gia đình bà Đ gồm có Trần Thanh P1, Trần Thị D1, Trần Văn L1, Mai Thị Hồng L2, Nhan Thị L3 đang ở trên đất. Riêng thửa đất số 545, tờ bản đồ số 9, bà Đ đã cho ông Lê Văn C thuê một phần, ông C cất nhà ở trên đất để buôn bán. Thời hạn cho thuê đất là 05 năm kể từ năm 2019 với số tiền 300.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận khi nào bà Đ trả tiền thì ông C sẽ trả đất. Do hợp đồng thuê cũ đã hết nên bà Đ và ông C đã thỏa thuận miệng tiếp tục hợp đồng từ ngày 25/5/2024 trong thời hạn 05 năm.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của bà Đ rút một phần yêu cầu khởi kiện so với đơn khởi kiện. Cụ thể: Rút yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/6/2020 đối với thửa đất số 06, tờ bản đồ 27, tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre và yêu cầu buộc ông V, bà Â, ông N phải liên đới bồi thường thiệt hại căn nhà tình thương nhà nước đã cấp cho mẹ của bà Đ và toàn bộ tài sản (bàn, ghế, giấy tờ……) số tiền 50.000.000 đồng mà ông N đã cho người đập phá.

Nay bà Nguyễn Thị Đ yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

+ Hủy văn bản thỏa thuận ngày 28/7/2024; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2020, ngày 08/6/2020 giữa bà Nguyễn Thị Đ với ông Cao Văn V. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Cao Văn V đối với thửa đất 50, tờ bản đồ 27 và thửa đất số 545, tờ bản đồ số 9, cùng tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/7/2021 giữa ông Cao Văn V, bà Nguyễn Thị Sơn Â với ông Đặng Hoài N. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Đặng Hoài N đối với thửa đất số 545, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre để bà Đ lập thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên theo quy định pháp luật. Bà Đ đồng ý hoàn trả cho ông V số tiền 550.000.000 đồng và tiền lãi mức lãi suất 0,83%/tháng tính từ ngày 28/7/2020 đến ngày Tòa xét xử.

+ Buộc ông Cao Văn V, bà Nguyễn Thị Sơn Â và ông Đặng Hoài N phải giao trả lại cho bà Đ thửa đất số 545, tờ bản đồ số 9, diện tích 602,5 $m^2$, loại đất ONT là 300 $m^2$ và CLN là 302,5 $m^2$, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. Bà Đ không đồng ý bồi thường thiệt hại nào do việc xâm phạm đất trái phép, tu bổ bồi đắp của ông N trong thời gian hai bên tranh chấp.

+ Đối với hợp đồng cho thuê đất giữa bà Đ với ông Lê Văn C: Bà Đ vẫn tiếp tục thực hiện và không yêu cầu Tòa án giải quyết. Những tài sản ông C đã xây dựng trên đất, bà Đ và ông C sẽ thỏa thuận riêng, không thỏa thuận được sẽ khởi kiện trong vụ án khác.

Bà Đ không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông V. Bà Đ không có nhận số tiền 1.600.000.000 đồng nên không đồng ý hoàn trả.

Ông đồng ý với kết quả đo đạc, định giá tài sản và trích lục, không có ý kiến gì khác.

*Theo đơn yêu cầu phản tố ngày 20/9/2024 của bị đơn ông Cao Văn V, các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm; Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Cao Văn V và bà Nguyễn Thị Sơn Â là ông Võ Thanh D trình bày:*

Ông Cao Văn V và bà Nguyễn Thị Sơn Â không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, các thửa đất này bị đơn nhận chuyển nhượng là hợp pháp. Vì trước đây ông V và bà Nguyễn Thị Đ có quen biết nhau, do cần tiền nên bà Đ nhiều lần đề nghị chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V và bà Â giá 1.600.000.000 đồng đối với các thửa đất số 50, tờ bản đồ 27 và thửa đất số 545, tờ bản đồ số 9, cùng tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. Ông V và bà Â giao đủ tiền cho bà Đ, giao làm nhiều lần, khi giao không có lập biên nhận. Tuy nhiên, sau đó có việc xác nhận bằng văn bản thỏa thuận ngày 08/7/2020. Hai bên đã tiến hành giao nhà đất nhưng sau đó bà Đ năn nỉ chuộc nên hai bên lập văn bản thỏa thuận trên. Văn bản thỏa thuận có nội dung cho bà Đ chuộc lại đất trong thời hạn 10 năm, mỗi tháng đóng lãi 16.250.000 đồng để ông V trả lãi cho Ngân hàng, đây là điều kiện để chuộc lại đất. Ông V sau khi được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã vay tiền tại Ngân hàng Thương mại cổ phần K – Phòng G. Tại tờ cam kết do Ngân hàng cung cấp đã thể hiện ý chí của bà Đ đồng ý xác định thửa đất này là của ông V. Do bà Đ vi phạm thỏa thuận nên ông V và bà Â đã chuyển nhượng thửa đất số 545, tờ bản đồ số 9 nêu trên cho ông Đặng Hoài N với giá 1.700.000.000 đồng và đã nhận đủ tiền nên ông V và bà Â không còn liên quan đến thửa đất này.

Nay ông Cao Văn V có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị Đ tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ 27, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre và buộc bà Đ phải giao nhà, đất cho ông V.

Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 50, tờ bản đồ số 27 thì ông V và bà Â yêu cầu bà Đ phải giao trả cho ông V và bà Â số tiền 3.328.000.000 đồng là giá trị của đất và nhà theo giá Hội đồng định giá, không

yêu cầu giải quyết hậu quả nào khác. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà Â và ông N thì yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Đối với hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V với ông N đối với thửa đất số 545 thì ông V yêu cầu bà Đ phải hoàn trả lại số tiền 1.700.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 01/6/2021 cho đến ngày Tòa án xét xử với mức lãi suất 0,83%/tháng đúng như yêu cầu của ông N đối với ông V để ông V thanh toán cho ông N, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả nào khác.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/6/2020 tại thửa đất số 06, tờ bản đồ 27, tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre thì thực tế hai bên không có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất này nên ông V không có tranh chấp.

Ông đồng ý với kết quả đo đạc, định giá tài sản và trích lục, không có ý kiến gì khác.

*Theo đơn yêu cầu phản tố ngày 15/12/2022, ngày 21/6/2024 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Hoài N và các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm; Người đại diện theo ủy quyền của ông N là bà Võ Thị Mỹ H trình bày:*

Ông Đặng Hoài N không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cao Văn V và bà Nguyễn Thị Sơn Â với ông N đối với thửa đất số 545, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre và buộc ông V, bà Â, ông N giao trả cho bà Đ thửa đất số 545, tờ bản đồ số 9.

Bởi vì: Ông N đã nhận chuyển nhượng thửa đất số 545, tờ bản đồ số 9 nêu trên của ông V, bà Â với số tiền 1.700.000.000 đồng. Ông N đã giao đủ tiền, nhận đất và tài sản gắn liền với đất, đã đầu tư cải tạo trên đất như thuê cobe san lắp mặt bằng, làm bờ bao số tiền 30.000.000 đồng nhưng ông N không yêu cầu bồi thường. Việc nhận chuyển nhượng của ông N là đúng quy định pháp luật. Trước khi nhận chuyển nhượng thửa đất này, ông N đã nhận chuyển nhượng thửa đất số 639, tờ bản đồ số 9 phía trong tiếp giáp với thửa đất số 545 này nếu không công nhận thửa đất 545 cho ông N thì thửa đất phía trong của ông N không có lối đi.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của ông N rút một phần yêu cầu phản tố về việc buộc ông Lê Văn C và bà Lê Thị M Lanl trả tiền thuê đất thửa đất số 545, tờ bản đồ số 9 nêu trên.

Nay ông Đặng Hoài N yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông N đối với thửa đất số 545, tờ bản đồ số 9, diện tích 602,5m$^2$, tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. Đồng

thời, buộc ông C và bà L di dời căn nhà trên một phần thửa đất 545, tờ bản đồ số 9 để trả lại đất cho ông N. Ông N không đồng ý để ông C ký hợp đồng thuê đất với bà Đ do phần đất này thuộc quyền sở hữu của ông N.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông N yêu cầu ông V và bà Â phải liên đới hoàn trả cho ông N số tiền 1.700.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 01/6/2021 cho đến ngày Tòa án xét xử với mức lãi suất theo quy định của pháp luật, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả nào khác.

Bà đồng ý với kết quả đo đạc, định giá tài sản và trích lục, không có ý kiến gì khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh P1, bà Trần Thị D1, ông Trần Văn L1, bà Mai Thị Hồng L2, bà Nhan Thị L3 và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Võ Thị Minh T trình bày:*

Ông Trần Thanh P1, bà Trần Thị D1, ông Trần Văn L1, bà Mai Thị Hồng L2, bà Nhan Thị L3 đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ.

Bà Đ không có chuyển nhượng 02 thửa đất số 50, tờ bản đồ số 27 và thửa đất số 545, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre cho ông Cao Văn V mà chỉ cầm cố để lấy tiền trả nợ Ngân hàng. Ông V hứa giao phần tiền còn lại nhưng không giao, trên đất có căn nhà là nơi cư trú của ông P1, bà D1, bà L2, ông L1 và bà L3 cùng sinh sống với bà Đ.

Ông P1, bà D1, ông L1, bà L2, bà L3 không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Bà đồng ý với kết quả đo đạc, định giá tài sản và trích lục, không có ý kiến gì khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn C, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị My L trình bày:*

Bà Nguyễn Thị Đ cho ông thuê thửa đất số 545, tờ bản đồ số 9, tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre, diện tích khoảng 180m$^2$ (ngang 6m, dài 3m) để làm nơi mua bán. Hình thức thuê: Ông đưa cho bà Đ 300.000.000 đồng để thuê đất thời hạn 05 năm (kể từ tháng 5/2019 đến tháng 5/2024). Khi nào bà Đ trả số tiền 300.000.000 đồng cho ông thì ông trả đất. Việc bà Đ cầm đất cho ông V thì địa phương ai cũng biết. Sau đó, ông V chuyển nhượng đất cho ông Đặng Hoài N như thế nào thì ông không biết. Khi ông V và ông N chuyển nhượng đất không có hỏi ý kiến của ông. Ông và bà Lê Thị My L (con ruột của ông) thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý theo yêu cầu phản tố của ông N về việc buộc ông và bà L di dời ngôi nhà để trả thửa đất số 545, tờ

bản đồ số 9 cho ông N. Lý do: Ông N không có bàn bạc với ông và bà L về việc thỏa thuận cho ông và bà L thời gian di dời là 90 ngày. Ông trực tiếp hợp đồng thuê đất với bà Đ nên bà Đ và ông tự giải quyết với nhau, kể cả các tài sản ông đã đầu tư trên đất, không có tranh chấp trong vụ án này.

Ông đồng ý với kết quả đo đạc, định giá tài sản và trích lục, không có ý kiến gì khác.

*Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Đặng Hoài N trình bày:*

Ông thống nhất với ý kiến trình bày của đại diện theo ủy quyền của bị đơn Cao Văn V, Nguyễn Thị Sơn Â là ông Võ Thanh D. Ông Đặng Hoài N đã giao đủ tiền cho ông V và đã được nhận thửa đất số 545, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre nên ông N là chủ sở hữu hợp pháp về pháp lý đối với thửa đất này. Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu ông Lê Văn C và bà Lê Thị M Lanl trả tiền thuê đất thửa đất số 545, tờ bản đồ số 9 tính từ ngày 03/10/2021 đến ngày Tòa án xét xử vụ án. Đồng thời, công nhận quyền sử dụng đất cho ông Đặng Hoài N đối với thửa đất số 545 nêu trên. Thửa đất này hiện do ông C và bà L đang quản lý nên buộc ông C và bà L di dời toàn bộ tài sản trên đất để giao trả thửa đất cho ông N. Do ông N thuộc diện người khuyết tật nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông N.

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

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 182/2024/DS-ST ngày 09 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre đã quyết định (tóm tắt):*

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/6/2020 giữa bên nhận chuyển nhượng ông Cao Văn V với bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Đ đối với thửa đất số 06, tờ bản đồ 27, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ về việc buộc ông Cao Văn V, bà Nguyễn Thị Sơn Â và ông Đặng Hoài N phải liên đới bồi thường số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) là thiệt hại căn nhà tình thương Nhà nước cấp cho mẹ của bà Đ và toàn bộ tài sản (bàn, ghế, giấy tờ…).

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đặng Hoài N về việc buộc ông Lê Văn C và bà Lê Thị My L có nghĩa vụ liên đới hoàn trả tiền thuê đất đối với thửa đất số 545, tờ bản đồ số 9, tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre tính từ ngày 03/10/2021 đến ngày Tòa án xét xử vụ án.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản.

4.1. Tuyên bố "Văn bản thỏa thuận" được chứng thực ngày 28/7/2020 giữa bà Nguyễn Thị Đ và ông Cao Văn V là vô hiệu.

4.2. Tuyên bố "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" được chứng thực ngày 20/3/2020 giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Đ với bên nhận chuyển nhượng ông Cao Văn V đối với thửa đất số 545, tờ bản đồ số 9, tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre, số chứng thực: 51 tại Ủy ban nhân dân xã T là vô hiệu.

4.3. Tuyên bố "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" được chứng thực ngày 08/6/2020 giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Đ với bên nhận chuyển nhượng ông Cao Văn V đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 27, tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre, số chứng thực: 106 tại Ủy ban nhân dân xã T là vô hiệu. Bà Đ được tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất nêu trên.

4.4. Tuyên bố "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" được chứng thực ngày 17/6/2021 giữa bên chuyển nhượng ông Cao Văn V, bà Nguyễn Thị Sơn Â với bên nhận chuyển nhượng ông Đặng Hoài N đối với thửa đất số 545, tờ bản đồ số 9, tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre, số chứng thực: 90 tại Ủy ban nhân dân xã T là vô hiệu.

4.5. Buộc ông Cao Văn V, bà Nguyễn Thị Sơn Â và ông Đặng Hoài N có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Đ thửa đất số 545, tờ bản đồ số 9, diện tích 602,5m$^2$, loại đất ONT là 300m$^2$ và CLN là 302,5m$^2$, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

*(Có kèm theo Hồ sơ trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 11/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M, tỉnh Bến Tre và là một bộ phận gắn liền, không tách rời của bản án)*

4.6. Buộc bà Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Cao Văn V tổng số tiền vốn vay và lãi là 780.076.000 đồng (Bảy trăm tám mươi triệu không trăm bảy mươi sáu nghìn đồng). Trong đó: Tiền vốn vay là 550.000.000 đồng (Năm trăm năm mươi triệu đồng) và tiền lãi là 230.076.000 đồng (Hai trăm ba mươi triệu không trăm bảy mươi sáu nghìn đồng).

4.7. Buộc ông Cao Văn V và bà Nguyễn Thị Sơn Â phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Đặng Hoài N số tiền chuyển nhượng đất là 1.700.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm triệu đồng).

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Cao Văn V về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre và buộc bà Đ phải giao nhà, đất nêu trên cho ông V.

6. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đặng Hoài N về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 545, tờ bản đồ số 9, diện tích 602,5m$^2$, tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre cho ông N và buộc ông Lê Văn C, bà Lê Thị My L di dời căn nhà trên một phần thửa đất số 545, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp T xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre trả lại đất cho ông N.

7. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Cao Văn V đối với thửa đất 50, tờ bản đồ 27 và thửa đất số 545, tờ bản đồ số 9 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đặng Hoài N đối với thửa đất số 545, tờ bản đồ số 9, cùng tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre để cấp lại cho bà Nguyễn Thị Đ theo quy định. Trong trường hợp không thu hồi được thì kiến nghị hủy theo quy định pháp luật.

Bà Nguyễn Thị Đ được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên theo quy định pháp luật.

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

Ngày 23/10/2024, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Mỹ H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Đ.

Ngày 23/10/2024, bị đơn ông Đặng Hoài N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Đ.

Ngày 21/10/2024, bị đơn bà Nguyễn Thị Sơn Â kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Đ, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 18/10/2024, bị đơn ông Cao Văn V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Đ, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện, bị đơn ông Cao Văn V, bà Nguyễn Thị Sơn Â, ông Đặng Hoài N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Mỹ H vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Đặng Hoài N đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo của ông N theo hướng

không chấp nhận nội dung khởi kiện của bị đơn, trong trường hợp buộc ông N phải trả lại đất, đề nghị xem xét buộc ông V phải trả tiền lãi cho ông N.

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 bị đơn ông Cao Văn V, bà Nguyễn Thị Sơn Â, ông Đặng Hoài N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Mỹ H, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 182/2024/DS-ST ngày 09 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, 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 bị đơn ông Cao Văn V, bà Nguyễn Thị Sơn Â, ông Đặng Hoài N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Mỹ H. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bị đơn ông Cao Văn V, bà Nguyễn Thị Sơn Â, ông Đặng Hoài N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Mỹ H 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:

Xét khởi kiện của nguyên đơn, kháng cáo của bị đơn ông Cao Văn V, bà Nguyễn Thị Sơn Â, ông Đặng Hoài N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Mỹ H, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Thửa đất số 50, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, diện tích 999,3 $m^2$, hiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Cao Văn V, có đơn giá 3.000.000 đồng/$m^2$, Trên thửa đất số 50 có nhà ở, mái che, nhà vệ sinh và hồ nước do gia đình bà Nguyễn Thị Đ đang sinh sống, quản lý và sử dụng.

Thửa đất số 545, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre, diện tích 602,5 $m^2$ , hiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đặng Hoài N. Trên thửa đất số 545 có nhà tiền chế, mái che của ông Lê Văn

C, nền nhà cũ của bà Võ Thị B (mẹ bà Nguyễn Thị Đ) và cây trồng, có đơn giá 2.500.000 đồng/$m^2$.

[2.2] Nguyên đơn, bị đơn thống nhất giữa bà Nguyễn Thị Đ, ông Cao Văn V, bà Nguyễn Thị Sơn Â và ông Đặng Hoài N đã thỏa thuận ký kết với nhau các văn bản sau:

+ "Văn bản thỏa thuận" giữa bà Đ và ông V, được chứng thực ngày 28/7/2020 tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

+ "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa bà Đ với bên nhận chuyển nhượng ông V đối với thửa đất số 545, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre, được chứng thực ngày 20/3/2020 tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

+ "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa bên chuyển nhượng bà Đ với bên nhận chuyển nhượng ông V đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre, được chứng thực ngày 08/6/2020 tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

+ "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa giữa bên chuyển nhượng ông V, bà Â với với bên nhận chuyển nhượng ông N đối với thửa đất số 545, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre, được chứng thực ngày 16/7/2021 tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Đây là các tình tiết, sự kiện có thật, không cần phải chứng minh theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2.3] Bà Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy các văn bản nêu trên. Ông V, bà Â và ông N không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.4] Xét "Văn bản thỏa thuận" ngày 28/7/2020 giữa bà Đ và ông V; "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 20/3/2020 và "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 08/6/2020 đối với thửa đất số 545, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre giữa ông V với bà Đ:

Về hình thức: Các văn bản nêu trên đã được Ủy ban nhân dân xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre chứng thực theo quy định và tại thời điểm ký kết hợp đồng các bên đều đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện ký nên hợp đồng tuân thủ đúng quy định về mặt hình thức.

Về nội dung: "Văn bản thỏa thuận" với nội dung thỏa thuận giữa hai bên: *"Con trai bà Nguyễn Thị Đ là ông Trần Văn L1 do làm ăn nên cần số tiền là 1.600.000 đồng để đầu tư mua máy móc thiết bị công trình và trả tiền vay Ngân hàng H2 Chi nhánh M là 550.000.000 đồng. Để được số tiền vay trên tôi đồng ý sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tôi cho ông Cao Văn V với số tiền nêu trên, gồm các thửa đất như sau:*

*+ Thửa đất số 50, tờ bản đồ 27, diện tích 999,3m$^2$ , loại đất ONT là 200m$^2$ +CLN là 2779,3m$^2$. Địa chỉ ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.*

*+ Thửa đất số 545, tờ bản đồ số 9, diện tích 602,3m$^2$, loại đất ONT là 300m$^2$ +CLN là 302,5m$^2$. Địa chỉ ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre".*

Ngoài ra, "Văn bản thỏa thuận" cũng thể hiện nội dung: *"Ông V thống nhất cho bà Đ chuột lại 02 thửa đất trên sau 10 năm, tính từ ngày 10/6/2020 đến ngày 10/6/2030 bằng với số tiền chuyển nhượng hiện tại là 1.600.000.000 đồng. Nếu sau 10 năm bà Nguyễn Thị Đ không đủ điều kiện chuột lại thửa đất trên, ông V sẽ toàn quyền sử dụng đất và tài sản trên mặt đất"* và *"Bà Nguyễn Thị Đ đồng ý cho ông V thế chấp Ngân hàng 02 thửa đất trên để lấy tiền ra làm ăn. Hàng tháng, tôi đồng ý nộp lãi cho Ngân hàng tương ứng với số tiền vay là 1.600.000.000 đồng, tiền lãi khoảng 16.250.000 đồng".*

Như vậy, khi các bên ký "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với thửa 50, tờ bản đồ số 27 và thửa đất số 545, tờ bản đồ số 9 giữa ông V với bà Đ có thỏa thuận việc vay tiền, với mục đích bà Đ vay tiền của ông V. Các bên không có ý chí thỏa thuận là bà Đ sẽ chuyển nhượng thửa đất trên cho ông V. Do đó: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 545 có giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất đất số 50 có giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 40.000.000 đồng; các bên tham gia đã cố tình thực hiện hành vi ghi giá hợp đồng thấp hơn giá trị thực tế nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba là nghĩa vụ trốn thuế đối với nhà nước theo khoản 2 Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng chỉ thể hiện chuyển nhượng về quyền sử dụng đất, không có tài sản gắn liền với đất. Trong khi đó trên thửa đất số 50, tờ bản đồ số 27 có một căn nhà là nơi sinh sống của gia đình bà Đ gồm là: Trần Thanh P1, Trần Thị D1, Trần Văn L1, Mai Thị Hồng L2, Nhan Thị L3, khi ông V thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng không có hỏi ý kiến của những người này. Trên thửa đất số 545, tờ bản đồ số 9 có tồn tại căn nhà tiền chế, mái che do ông Lê Văn C đang sử dụng do thuê của hộ gia đình bà Đ và khi ông V nhận chuyển nhượng cũng không có hỏi ý kiến của ông C.

Khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không thấy thể hiện việc tiến hành đo đạc lại đất, cũng không thấy các bên lập văn bản xác định tài sản trên đất, bàn giao đất. Vì vậy, hai hợp đồng chuyển nhượng này có đối tượng không thể thực hiện được .

Nội dung *"Bà Đ đồng ý cho ông V thế chấp Ngân hàng thửa đất trên để lấy tiền làm ăn* tại "Tờ cam kết" ngày 24/3/2021 do Ngân hàng K cung cấp chỉ là

việc bà Đ đồng ý để hợp thức hóa hoàn chỉnh hồ sơ vay vốn của ông V và không đồng nghĩa với việc bà Đ thừa nhận thửa đất trên của ông V.

Từ những nhận định nêu trên cho thấy hợp đồng vay tài sản và thỏa thuận lãi là giao dịch dân sự bị che giấu, "Văn bản thỏa thuận" và "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là giao dịch dân sự giả tạo nhằm che giấu giao dịch chính nên bị vô hiệu, giao dịch bị che giấu là vay tài sản có hiệu lực pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất …cũng bị vô hiệu do vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, mục đích của giao dịch không đạt được mục đích mà chủ thể mong muốn đạt được khi tham gia giao dịch. Bà Đ và ông V đều có lỗi dẫn đến giao dịch dân sự vô hiệu.

Như vậy, yêu cầu phản tố của bị đơn ông V về việc yêu cầu bà Đ tiếp tục thực hiện "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với thửa đất số 50 và buộc bà Đ phải giao nhà và thửa đất nêu trên cho ông V là không có căn cứ chấp nhận.

[2.5] Xét "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" chứng thực ngày 16/7/2021 giữa bên chuyển nhượng ông V, bà Â với bên nhận chuyển nhượng ông N đối với thửa đất số 545, tờ bản đồ số 9.

Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng đã được Ủy ban nhân dân xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre chứng thực theo quy định và tại thời điểm ký kết hợp đồng các bên đều đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện ký nên hợp đồng tuân thủ đúng quy định về mặt hình thức.

Về nội dung hợp đồng: Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 150.000.000 đồng nhưng thực tế ông V, bà Â và ông N đều xác định giá chuyển nhượng là 1.700.000.000 đồng. Như vậy, các bên tham gia giao dịch đã cố tình thực hiện hành vi trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba (nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước) nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Việc chuyển nhượng cũng không thể hiện việc tiến hành đo đạc lại đất, văn bản xác định tài sản trên đất, bàn giao đất. Như vậy, hợp đồng này đối tượng cũng chưa thực hiện được theo Điều 408 Bộ luật Dân sự. Hơn nữa, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ và ông V là vô hiệu do giả tạo nên ông V không có quyền chuyển nhượng đối với thửa đất 545 nêu trên. Bên cạnh đó, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông V và ông N chỉ thể hiện chuyển nhượng về quyền sử dụng đất, không có tài sản gắn liền với đất.

Trên phần đất tranh chấp có tồn tại căn nhà tiền chế, mái che do ông C đang sử dụng do thuê của bà Đ. Đối với ông Đặng Hoài N, khi nhận chuyển nhượng thửa đất trên ông N biết hoàn toàn biết rõ có công trình kiến trúc ngôi nhà tiền chế của ông C thuê của bà Đ nhưng vẫn nhận chuyển nhượng thửa đất

này với ông V mà cũng không hỏi ý kiến của ông C, mặc dù đã được bà Đ ngăn cản. Việc các bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không xem xét trên đất có người quản lý, sử dụng nên không được xem là ngay tình.

Trên đất khi chuyển nhượng cũng có căn nhà tình thương của bà Võ Thị B (mẹ ruột của bà Nguyễn Thị Đ) được hỗ trợ xây dựng vào năm 2015 theo xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T, ngôi nhà tình thương này bà Đ đang quản lý, là nơi thờ cúng bà Võ Thị B đã chết, nay không còn nguyên vẹn chỉ còn nền xi măng do ông N đã đập phá. Xét thấy, giao dịch của các bên trong trường hợp nay đã vi phạm điều cấm của pháp luật quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015 về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng dân sự.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 16/7/2021 giữa bên chuyển nhượng ông V, bà Â với bên nhận chuyển nhượng ông N đối với thửa đất số 545 vô hiệu là phù hợp quy định pháp luật.

[2.6] Đối với yêu cầu phản tố của ông N buộc ông C và chị L5 di dời toàn bộ nhà trên đất của ông N. Xét thấy, do yêu cầu của bà Đ được chấp nhận nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là phù hợp.

[2.7] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên bị vô hiệu nên 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 và các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015. Cụ thể:

+ Thửa đất số 50 hiện do bà Đ đang quản lý nên không buộc trách nhiệm hoàn trả.

+ Thửa đất số 545 hiện do ông N đang quản lý nên buộc ông N có trách nhiệm trả đất cho bà Đ.

+ Đối với số tiền vay: Bà Đ thừa nhận có nhận số tiền 550.000.000 đồng, số tiền lại 1.050.000.000 đồng bà Đ chưa nhận. Ông V cho rằng đã giao đủ số tiền 1.600.000.000 đồng cho bà Đ, giao làm nhiều lần, khi giao không có lập văn bản, tuy nhiên sau đó có lập văn bản thỏa thuận ngày 28/7/2020. Xét thấy, đối với "Văn bản thỏa thuận" ngày 28/7/2020 không thể hiện việc bà Đ đã nhận của ông V số tiền 1.600.000.000 đồng, ông V cho rằng đã giao số tiền này cho bà Đ nhưng khi giao không có lập biên nhận nên cũng không có chứng cứ gì chứng minh. Tuy nhiên, bà Đ thừa nhận có nhận của ông V 550.000.000 đồng nên bà Đ có nghĩa vụ trả số tiền vay 550.000.000 đồng cho ông V là phù hợp. Về tiền lãi: Bà Đ đồng ý trả lãi với mức lãi suất là 0,83% /tháng tính từ ngày 28/7/2020 đến ngày Tòa xét xử. Ông V yêu cầu giải quyết chênh lệch giá đất. Xét thấy, các hợp

đồng trên là hợp đồng giả cách nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản nên bà Đ đồng ý tính lãi là có căn cứ, ông V yêu cầu giải quyết chênh lệch giá đất là không có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm đã tính tiền lãi tính từ ngày 28/7/2020 đến ngày Tòa xét xử (09/10/2024) mức lãi suất 0,83%/tháng là: 230.076.000 đồng là phù hợp.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và ông N vô hiệu. Ông V cũng thừa nhận có nhận của ông N số tiền 1.700.000.000 đồng nên cần buộc ông V trả số tiền này là phù hợp. Đối với yêu cầu tính lãi từ ngày 01/6/2021 cho đến ngày Tòa án xét xử với mức lãi suất theo quy định pháp luật là không có căn cứ chấp nhận. Vì giữa ông V và ông N có sự thỏa thuận và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên chỉ giải quyết hậu quả của hợp đồng. Tuy nhiên, do ông N không yêu cầu nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp. Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở để xem xét.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Cao Văn V và ông Đặng Hoài N là có cơ sở, phù hợp quy định của pháp luật.

[4] Bị đơn ông Cao Văn V, bà Nguyễn Thị Sơn Â, ông Đặng Hoài N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Mỹ H 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, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đối với ý kiến ông N cho rằng hiện ông đã chuyển nhượng thửa 639 liền kề với thửa 545 và việc giải quyết của Tòa án sơ thẩm buộc ông trả thửa 545 cho nguyên đơn thì ông không có lối đi vào thửa 639. Hội đồng xét xử xét thấy đây là quan hệ pháp luật khác. Trong trường hợp có tranh chấp quyền về lối đi thì ông N được quyền khởi kiện vụ án dân sự khác để Toà án xem xét thụ lý, giải quyết.

[5] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Đặng Hoài N không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

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

[7] Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Cao Văn V, bà Nguyễn Thị Sơn Â và bà Võ Thị Mỹ H phải nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Đối với ông Đặng Hoài N là người khuyết tật nên được miễn nộp tiền án phí dân sự 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 bị đơn ông Cao Văn V, bà Nguyễn Thị Sơn Â, ông Đặng Hoài N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Mỹ H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 182/2024/DS-ST ngày 09/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 85, 147, 157, 227, 228, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ các Điều 117, 118, 123, 124, 131, 212, 408, 463, 468, 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/6/2020 giữa bên nhận chuyển nhượng ông Cao Văn V với bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Đ đối với thửa đất số 06, tờ bản đồ 27, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ về việc buộc ông Cao Văn V, bà Nguyễn Thị Sơn Â và ông Đặng Hoài N phải liên đới bồi thường số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) là thiệt hại căn nhà tình thương Nhà nước cấp cho mẹ của bà Đ và toàn bộ tài sản (bàn, ghế, giấy tờ…).

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đặng Hoài N về việc buộc ông Lê Văn C và bà Lê Thị My L có nghĩa vụ liên đới hoàn trả tiền thuê đất đối với thửa đất số 545, tờ bản đồ số 9, tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre tính từ ngày 03/10/2021 đến ngày Tòa án xét xử vụ án.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản.

4.1. Tuyên bố "Văn bản thỏa thuận" được chứng thực ngày 28/7/2020 giữa bà Nguyễn Thị Đ và ông Cao Văn V là vô hiệu.

4.2. Tuyên bố "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" được chứng thực ngày 20/3/2020 giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Đ với bên nhận chuyển nhượng ông Cao Văn V đối với thửa đất số 545, tờ bản đồ số 9, tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre, số chứng thực: 51 tại Ủy ban nhân dân xã T là vô hiệu.

4.3. Tuyên bố "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" được chứng thực ngày 08/6/2020 giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Đ với bên nhận chuyển nhượng ông Cao Văn V đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 27, tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre, số chứng thực: 106 tại Ủy ban nhân dân xã T là vô hiệu. Bà Đ được tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất nêu trên.

4.4. Tuyên bố "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" được chứng thực ngày 17/6/2021 giữa bên chuyển nhượng ông Cao Văn V, bà Nguyễn Thị Sơn Â với bên nhận chuyển nhượng ông Đặng Hoài N đối với thửa đất số 545, tờ bản đồ số 9, tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre, số chứng thực: 90 tại Ủy ban nhân dân xã T là vô hiệu.

4.5. Buộc ông Cao Văn V, bà Nguyễn Thị Sơn Â và ông Đặng Hoài N có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Đ thửa đất số 545, tờ bản đồ số 9, diện tích 602,5m$^2$, loại đất ONT là 300m$^2$ và CLN là 302,5m$^2$, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

*(Có kèm theo Hồ sơ trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 11/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M, tỉnh Bến Tre và là một bộ phận gắn liền, không tách rời của bản án)*

4.6. Buộc bà Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Cao Văn V tổng số tiền vốn vay và lãi là 780.076.000 đồng (Bảy trăm tám mươi triệu không trăm bảy mươi sáu nghìn đồng). Trong đó: Tiền vốn vay là 550.000.000 đồng (Năm trăm năm mươi triệu đồng) và tiền lãi là 230.076.000 đồng (Hai trăm ba mươi triệu không trăm bảy mươi sáu nghìn đồng).

4.7. Buộc ông Cao Văn V và bà Nguyễn Thị Sơn Â phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Đặng Hoài N số tiền chuyển nhượng đất là 1.700.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm triệu đồng).

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Cao Văn V về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre và buộc bà Đ phải giao nhà, đất nêu trên cho ông V.

6. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đặng Hoài N về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 545, tờ bản đồ số 9, diện tích 602,5m$^2$, tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre cho ông N và buộc ông Lê Văn C, bà Lê Thị My L di dời căn nhà trên một phần thửa đất số 545, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp T xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre trả lại đất cho ông N.

7. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Cao Văn V đối với thửa đất 50, tờ bản đồ 27 và thửa

đất số 545, tờ bản đồ số 9 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đặng Hoài N đối với thửa đất số 545, tờ bản đồ số 9, cùng tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre để cấp lại cho bà Nguyễn Thị Đ theo quy định. Trong trường hợp không thu hồi được thì kiến nghị hủy theo quy định pháp luật.

Bà Nguyễn Thị Đ được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên theo quy định pháp luật.

8. Về chi phí tố tụng khác:

Buộc ông Cao Văn V và bà Nguyễn Thị Sơn Â có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Đ số tiền 4.382.000 đồng (Bốn triệu ba trăm tám mươi hai nghìn đồng).

Buộc ông Đặng Hoài N có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Đ số tiền 4.382.000 đồng (Bốn triệu ba trăm tám mươi hai nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Đ được miễn do thuộc diện người cao tuổi và có đơn xin miễn.

Ông Đặng Hoài N được miễn do thuộc diện người khuyết tật và có đơn xin miễn.

Buộc ông Cao Văn V và bà Nguyễn Thị Sơn Â phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền 63.000.000 đồng (Sáu mươi ba triệu đồng). Tổng số tiền án phí ông V và bà Â phải liên đới nộp là 63.300.000 đồng (Sáu mươi ba triệu ba trăm nghìn đồng).

Hoàn trả cho ông Cao Văn V số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003691 ngày 20/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam.

10. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Cao Văn V, bà Nguyễn Thị Sơn Â và bà Võ Thị Mỹ H mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí

số 0004858 ngày 31/10/2024, số 0004859 ngày 31/10/2024 và số 0004808 ngày 23/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

Ông Đặng Hoài N là người khuyết tật nên được miễn nộp tiền 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 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:***
- TAND huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- Chi cục THADS huyện Mỏ Cày Nam;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh Bến Tre;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

***(Đã ký)***

**Nguyễn Thế Hồng**