

Số: 271/2018/DS-PT

Ngày: 17/10/2018

V/v: Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử
dụng đất và yêu cầu hủy
giấy chứng nhận 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: Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Ông Nguyễn Kim Tư

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Khắc Giang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Ông Đoàn Văn Sơn – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 10 năm 2018 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 207/2018/TLPT-DS, ngày 21 tháng 9 năm 2018 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 94/2018/DS-ST, ngày 14/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 231/2018/QĐPT-DS ngày 26 tháng 9 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: anh Nguyễn Hoài K, sinh năm 1971

Địa chỉ: đường Đ, phường M, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của anh K là ông Sử Văn N, sinh năm 1954. Đại chỉ: ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Bến Tre (theo văn bản ủy quyền ngày 03/4/2017). Có mặt

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1947

2.2. Bà Trần Thị N1, sinh năm 1952 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông X là bà Trần Thị N1 (theo văn bản ủy quyền ngày 08/6/2017). Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N1, ông X là Luật sư Đặng Ngọc P – Văn phòng Luật sư Đ thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bến Tre. (Có mặt)

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

3.1. Anh Nguyễn Phước D, sinh năm 1971

3.2. Chị Trần Thị Hồng N2, sinh năm 1979 (Có mặt)

3.3. Chị Nguyễn Thị Hồng H, sinh năm 1999

Cùng địa chỉ: ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của anh D là chị Trần Thị Hồng N2 (theo văn bản ủy quyền ngày 24/4/2017). Có mặt

Người đại diện theo ủy quyền của chị H là chị Trần Thị Hồng N2 (theo văn bản ủy quyền ngày 04/12/2017). Có mặt

3.4. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre

Đại diện theo pháp luật là ông Trần Văn Đ – Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ là ông Phạm Văn R – Phó trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện C (theo văn bản ủy quyền ngày 07/6/2018). Vắng mặt

4. Người kháng cáo: nguyên đơn anh Nguyễn Hoài K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Nguyễn Hoài K là ông Sử Văn N trình bày:

Vào ngày 12/6/2015, anh Nguyễn Hoài K có nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 3.467,5m², thuộc thửa 359, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre của ông Nguyễn Văn X và bà Trần Thị N1. Các bên thực hiện việc chuyển nhượng qua hình thức sang sổ, chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐCNQSDĐ), không có tiến hành đo đạc thực tế. Đến ngày 25/10/2015, anh K được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) đối với thửa đất nêu trên.

Quá trình chuyển nhượng đất thì anh K chỉ thỏa thuận với con gái của ông X, bà N1 là chị Nguyễn Ngọc T. Anh K không có thỏa thuận trực tiếp với ông X, bà N1; còn ông X, bà N1 chỉ đến Phòng công chứng ký tên vào HĐCNQSDĐ. Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, anh K đã giao đủ tiền cho

ông X, bà N1 ngay thời điểm hai bên ký xong hợp đồng chuyển nhượng, việc giao nhận tiền hai bên không có làm biên nhận bằng văn bản.

Khi lập hợp đồng chuyển nhượng đất anh K có thỏa thuận đồng ý cho ông X, bà N1 và con ông bà tiếp tục sinh sống trên đất chuyển nhượng 01 năm kể từ ngày hợp đồng được công chứng là ngày 12/6/2015 đến ngày 12/6/2016 thì ông X, bà N1 và con ông bà phải giao toàn bộ đất, tài sản trên đất cho anh K quản lý, sử dụng. Việc thỏa thuận này hai bên không có lập văn bản, lúc nhận chuyển nhượng thì anh K không biết trên đất có ngôi nhà của anh D và chị N2, anh K chỉ biết trên đất có ngôi nhà của ông X và bà N1. Nay đã đến thời hạn giao đất, anh K đã nhiều lần yêu cầu ông X, bà N1, anh D giao đất nhưng ông X, bà N1, anh D không đồng ý giao đất cho anh. Vì vậy, anh K yêu cầu ông X, bà N1 và anh D giao trả cho anh phần đất có diện tích 3.467,5m² (đo đạc thực tế là 3.153,1m²) thuộc thửa 359, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre và hai ngôi nhà trên đất.

Anh K đồng ý với kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 14/7/2017, không yêu cầu định giá lại.

Tại đơn phản tố và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Trần Thị N1 (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn X) trình bày:

Trước đây, con gái của ông bà là Nguyễn Ngọc T có về gặp ông bà hỏi mượn GCNQSDĐ đối với phần đất có diện tích 3.467,5m², thuộc thửa 359, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre của ông bà để thế chấp làm tin vay tiền của anh Nguyễn Hoài K. Do chị T và anh K đã làm ăn nhiều năm, ông bà nghe chị T trình bày vậy nên mới đồng ý đưa GCNQSDĐ cho chị T để đưa anh K làm tin và anh K cho chị T vay tiền. Ngày 12/6/2015, khi ông X đang nằm bệnh viện Nguyễn Đình C tỉnh Bến Tre thì chị Nguyễn Thị Kim O (con gái ông bà) đưa ông bà ra văn phòng công chứng để ký tên làm tin, ông bà có ký tên nhưng chỉ nghĩ là ký làm tin cho chị T vay tiền chứ không biết là ký vào HĐCNQSDĐ, bà không có đọc nội dung hợp đồng nên không biết nội dung hợp đồng như thế nào. Vào thời điểm ký hợp đồng ở văn phòng công chứng anh K không có giao tiền cho ông bà và cũng không thấy anh K giao tiền cho ai. Sau này anh K làm đơn gửi UBND xã V yêu cầu ông bà giao đất thì ông bà mới biết là đã ký HĐCNQSDĐ cho anh K và anh K đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trên phần đất tranh chấp, ngoài căn nhà của ông, bà thì trước đây ông bà có cho vợ chồng anh Nguyễn Phước D diện tích 500m² để xây nhà và sử dụng, anh D cũng đã xây nhà trên đất được khoảng hơn 10 năm nhưng hiện ông bà vẫn chưa làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định để anh D được cấp GCNQSDĐ.

Nay ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh K. Ông bà yêu cầu hủy HĐCNQSDĐ đối với phần đất có diện tích 3.467,5m² (đo đạc thực tế là 3.153,1m²) thuộc thửa 359, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre giữa ông bà với anh Nguyễn Hoài K vào ngày 12/6/2015. Đồng thời, yêu cầu hủy GCNQSDĐ do UBND huyện C đã cấp cho anh Nguyễn Hoài K vào ngày 22/10/2015 đối với phần đất nêu trên.

Ông, bà đồng ý với kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 14/7/2017, không yêu cầu định giá lại.

Tại đơn yêu cầu độc lập và trong quá giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Hồng N2 (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Phước D, chị Nguyễn Thị Hồng H) trình bày:

Chị và chồng là anh Nguyễn Phước D có xây ngôi nhà và sinh sống trên phần đất tranh chấp diện tích 3.467,5m², thuộc thửa 359, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện C. Phần đất anh chị xây nhà và sử dụng đã được ông X, bà N1 cho cách nay khoảng hơn 10 năm, với diện tích khoảng 500m² nhưng chưa làm thủ tục cấp GCNQSDĐ. Việc cho đất không có làm văn bản, chỉ thỏa thuận bằng lời nói. Việc anh K nhận chuyển nhượng phần đất này thì vợ chồng chị hoàn toàn không biết, lúc các bên lập hợp đồng chuyển nhượng cũng không có mặt vợ chồng chị, đến khi xảy ra tranh chấp thì chị mới biết chị Nguyễn Ngọc T về mượn GCNQSDĐ của ông X, bà N1 để thế chấp cho anh K vay tiền. Trên phần đất chuyển nhượng có nhà và một phần đất của vợ chồng chị nhưng khi lập hợp đồng chuyển nhượng thì không có sự đồng ý của vợ chồng chị là ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của vợ chồng anh chị. Vì vậy, anh chị yêu cầu hủy HĐCNQSDĐ đối với phần đất có diện tích 3.467,5m² (đo đạc thực tế là 3.153,1m²) thuộc thửa 359, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre giữa ông X, bà N1 với anh Nguyễn Hoài K vào ngày 12/6/2015.

Anh chị đồng ý với kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 14/7/2017, không yêu cầu định giá lại.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND huyện C, đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Văn R trình bày:

UBND huyện C cấp GCNQSDĐ cho anh Nguyễn Hoài K vào ngày 25/10/2015 là căn cứ vào HĐCNQSDĐ giữa ông Nguyễn Văn X, bà Trần Thị N1 với anh Nguyễn Hoài K vào ngày 12/6/2015 đối với phần đất có diện tích 3.467,5m², thuộc thửa 359, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre. Vì vậy, việc cấp GCNQSDĐ nêu trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. UBND huyện C yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định

của pháp luật. Nếu UBND huyện C cấp GCNQSDĐ nêu trên không đúng thì UBND huyện C sẽ điều chỉnh khi có bản án có hiệu lực của Tòa án.

Sau khi hòa giải không thành Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách đưa vụ án ra xét xử với quyết định:

Căn cứ vào các Điều 122, 129, 131, 137, 689, 697, 698 của Bộ luật dân sự năm 2005; Các Điều 34, 147, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 27 của Pháp lệnh án phí và lệ phí Tòa án; Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Hoài K đối với ông Nguyễn Văn X và bà Trần Thị N1 về việc yêu cầu ông X, bà N1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/6/2015, giao trả cho anh phần đất có diện tích 3.467,5m² (đo đạc thực tế là 3.153,1m²) và hai căn nhà trên đất thuộc thửa 359, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn X, bà Trần Thị N1 và yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Phước D, chị Trần Thị Hồng N2 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Hoài K với ông Nguyễn Văn X và bà Trần Thị N1 được công chứng ngày 12/6/2015 đối với phần đất có diện tích 3.467,5m², thuộc thửa 359, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB176664 (số vào sổ CH06222) cấp cho anh Nguyễn Hoài K ngày 22/10/2015 đối với phần đất có diện tích 3.467,5m², thuộc thửa 359, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

4. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá là 2.390.000 đồng, anh Nguyễn Hoài K phải chịu (đã nộp xong).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Theo đơn kháng cáo của anh K và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của anh K là ông Sử Văn N trình bày: Anh K không đồng ý với nội dung bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét giải quyết sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh K; không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Nguyễn Văn X, bà Trần Thị N1 và yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Phước D, chị Trần Thị Hồng N2 về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh K với ông X, bà N1; công nhận việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất có diện tích 3.467,5m², thuộc thửa 359, tờ bản đồ số 11 cho anh K. Bởi lẽ, hợp đồng chuyển nhượng đất này là hợp pháp, có công chứng thực của cơ quan có thẩm

quyền. Ông X, bà N1 đã nhận tiền thể hiện thông qua việc ông X, bà N1 đồng ý trả lại 300.000.000 đồng và tiền lãi cho anh K để nhận lại đất nên đây không phải là hợp đồng thế chấp mà là hợp đồng chuyển nhượng.

Bị đơn bà N1 trình bày: Bà và ông X không có bán đất, không có nhận khoảng tiền nào từ anh K. Số tiền 300.000.000 đồng bà và ông X đồng ý trả cho anh K là do ông bà biết chị Nguyễn Ngọc T (con ông bà) có nợ tiền anh K nên trả nợ thay chị T để lấy lại đất nhưng anh K không đồng ý.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông X, bà N1 trình bày: Ông X, bà N1 không có chuyển nhượng đất cho anh K mà chỉ ký giấy làm tin cho con ông X vay tiền. Anh K cho rằng việc mua bán đất thỏa thuận thông qua chị Nguyễn Ngọc T (con ông X, bà N1) nhưng anh K không gặp trực tiếp ông X, bà N1 là chủ đất để thỏa thuận là không hợp lý. Phía nguyên đơn cho rằng giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng nhưng hợp đồng thể hiện giá trị chuyển nhượng 300.000.000 đồng là không thống nhất. Số tiền 300.000.000 đồng anh K cho rằng do ông X, bà N1 nhận nhưng trước đó nguyên đơn trình bày số tiền này là do chị T, chị O nhận. Như vậy, các lần giao nhận tiền phía nguyên đơn trình bày không thống nhất nhưng không có giấy tờ giao nhận tiền để chứng minh. Do đó, có căn cứ xác định đây là hợp đồng giả tạo để che giấu cho hợp đồng vay giữa anh K với chị T. Đồng thời, hợp đồng chỉ thể hiện chuyển nhượng đất, không thể hiện chuyển nhượng nhà và tài sản trên đất trong khi trên đất có nhà của ông X và con của ông là anh Nguyễn Phước D là làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người thứ 3. Hợp đồng đã vi phạm pháp luật nên vô hiệu. Các bên chưa giao nhận tài sản, chưa gây thiệt hại nên cấp sơ thẩm không buộc giao trả những gì đã nhận là phù hợp. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của anh K, giữ nguyên án sơ thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Tòa sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, anh K kháng cáo nhưng không có chứng cứ chứng minh nên không được chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308, của Bộ luật Tố tụng Dân sự không chấp nhận kháng cáo của anh K, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh luận. Xét kháng cáo của anh Nguyễn Hoài K và đề nghị của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 3.153,1m², thuộc thửa 359, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre. Hiện do ông Nguyễn Hoài K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và người quản lý, sử dụng là ông X, bà N1. Ngày 12/6/2015, ông X và bà N1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên cho ông K với giá 300.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng, chứng thực tại Phòng công chứng M tỉnh Bến Tre. Ngày 22/10/2015, anh K được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2017 phát sinh tranh chấp, theo đó anh K cho rằng phần đất này anh chuyển nhượng hợp pháp, có làm hợp đồng, có chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền, anh đã trả đủ tiền cho ông X, bà N1 và đã được cấp quyền sử dụng đất nên anh khởi kiện yêu cầu ông X, bà N1 và anh D trả lại cho anh phần đất nêu trên cùng hai ngôi nhà trên đất. Phía bị đơn ông X, bà N1 thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng đất là của ông bà nhưng ông bà không biết là ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng đất mà chỉ nghĩ là ký tên làm tin để cho con gái ông bà là chị Nguyễn Ngọc T vay tiền. Sau khi ký tên ông X, bà N cũng không có nhận bất kỳ số tiền nào từ anh K. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh D cho rằng trên phần đất chuyển nhượng có nhà của vợ chồng anh và một phần đất anh được ông X, bà N1 cho. Việc ông X, bà N1 ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho anh K thì anh không biết, không được sự đồng ý của vợ chồng anh là không phù hợp.

[2] Xét thấy, phần đất anh K nhận chuyển nhượng trước đây do ông X, bà N1 đứng tên quyền sử dụng đất. Nguyên đơn thừa nhận không có trực tiếp thỏa thuận việc chuyển nhượng đất với ông X, bà N1 mà chỉ thỏa thuận thông qua con của ông X, bà N1 là chị Nguyễn Ngọc T và ông X, bà N1 chỉ ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng. Việc giao tiền thì ông X, bà N1 không có nhận mà do chị T nhận và hai bên không có lập biên bản giao nhận tiền. Sau khi chuyển nhượng đất thì thực tế anh K không có nhận và sử dụng phần đất này mà ông X, bà N1 là người trực tiếp quản sử dụng đến nay. Anh K cho rằng khi chuyển nhượng đất hai bên có thỏa thuận cho ông X, bà N1 và các con của ông bà sinh sống trên đất 1 năm nhưng việc thỏa thuận này không có lập biên bản. Ông X, bà N1 không thừa nhận có sự thỏa thuận này và anh K cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận.

[3] Mặt khác, nguyên đơn cho rằng ông X, bà N1 có nhận tiền 300.000.000 đồng của anh K nên trong đơn phản tố ông X, bà N1 mới đồng ý hoàn trả tiền lại cho anh K và tiền lãi theo quy định của pháp luật. Nhận thấy, tại biên bản hòa giải

tranh chấp quyền sử dụng đất ngày 02/3/2017 của Ủy ban nhân dân xã V có nội dung ông X, bà N1 có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh K và ký tên vào hợp đồng để làm tin do con ông bà có nợ tiền của anh K. Ông X, bà N1 yêu cầu được trả dần số tiền này cho anh K. Như vậy, có căn cứ xác định ông X, bà N1 không có nhận tiền từ anh K như nguyên đơn trình bày mà ông X, bà N chỉ đồng ý trả nợ thay cho chị T như bị đơn trình bày là phù hợp. Do đó, chứng tỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh K với ông X, bà N1 là hợp đồng giả cách nhằm che đậy cho giao dịch vay mượn tiền giữa chị T với vợ chồng anh K và ông X, bà N1 cũng không có nhận tiền từ anh K.

[4] Ngoài ra, trên đất chuyển nhượng có một ngôi nhà của ông X, bà N1 và một ngôi nhà của anh D, chị N2 nhưng hợp đồng chuyển nhượng chỉ xác định đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất có diện tích 3.467,5m², thuộc thửa 359, tờ bản đồ số 11, không có văn bản hay giấy tờ gì chứng minh anh K có nhận chuyển nhượng hai căn nhà và tài sản trên đất. Hơn nữa, khi ký hợp đồng chuyển nhượng trên đất có nhà của anh D, chị N2 nhưng không có ý kiến hay văn bản ủy quyền của anh D, chị N2 đồng ý cho ông X, bà N1 chuyển nhượng phần đất trên là không hợp pháp.

[5] Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh K với ông X, bà N1 là không hợp pháp, không thể hiện ý chí tự nguyện của ông X, bà N1, anh D, chị N2 nên hợp đồng chuyển nhượng này là vô hiệu. Do đó, khi xử lý hủy hợp đồng thì hậu quả pháp lý không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của hai bên nên ông K có quyền khởi kiện đối với bà T bằng một vụ kiện khác. Như phân tích nêu trên thì tòa sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của anh K và chấp nhận yêu cầu của bị đơn và người liên quan là phù hợp. Anh K kháng cáo nhưng không có chứng cứ chứng minh nên không được chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên anh K phải chịu án phí phúc thẩm.

Quan điểm của Kiểm sát viên tại tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Hoài K, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 94/2018/DS-ST, ngày 14/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ vào các Điều 122, 129, 131, 137, 689, 697, 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 27 pháp lệnh án phí và lệ phí Tòa án; Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Hoài K đối với ông Nguyễn Văn X và bà Trần Thị N1 về việc yêu cầu ông X, bà N1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/6/2015, giao trả cho anh phần đất có diện tích 3.467,5m² (đo đạc thực tế là 3.153,1m²) và hai căn nhà trên đất thuộc thửa 359, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn X, bà Trần Thị N1 và yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Phước D, chị Trần Thị Hồng N2 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Hoài K với ông Nguyễn Văn X và bà Trần Thị N1 được công chứng ngày 12/6/2015 đối với phần đất có diện tích 3.467,5m², thuộc thửa 359, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB176664 (số vào sổ CH06222) cấp cho anh Nguyễn Hoài K ngày 22/10/2015 đối với phần đất có diện tích 3.467,5m², thuộc thửa 359, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

4. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá là 2.390.000 đồng, anh Nguyễn Hoài K phải chịu (đã nộp xong).

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Nguyễn Hoài K phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà anh K đã nộp theo biên lai thu số 0023408 ngày 22/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. Anh K đã nộp đủ án phí.

- Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn X, bà Trần Thị N1 số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) biên lai thu số 0023881 ngày 06/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre.

- Hoàn lại cho anh Nguyễn Phước D, chị Trần Thị Hồng N2 số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) biên lai thu số 0023880 ngày 06/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Hoài K phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà anh K đã

nộp theo biên lai thu số 0017838 ngày 27/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án, hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Chợ Lách;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Huỳnh Ngọc Dũng

