

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 299/2025/DS-PT
Ngày: 19/6/2025
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: Ông Nguyễn Hữu Lương

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thế Hồng

Bà Lê Thị Thu Hương

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Yến Mai - Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre:** Bà Lê Thị Ngọc Phấn - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án đã thụ lý số: 110/2025/TLPT-DS ngày 09 tháng 4 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 23A/2025/DS-ST ngày 07 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1447/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Tào Xíu B, sinh năm 1966; (có mặt)

Địa chỉ: Số 3A1, ấp Đ, xã T, huyện H, tỉnh Vĩnh Long.

- **Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:** Luật sư Nguyễn Thị Thùy C - Luật sư Văn phòng Luật sư Thanh C thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Vĩnh Long. (có mặt)

2. **Bị đơn:**

2.1. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1965; (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

2.2. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1969; (có mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ 13, ấp B, xã P, huyện L, tỉnh Bến Tre.

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

3.1. Ông Nguyễn Mạnh C, sinh năm 1980; (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện L, tỉnh Bến Tre.

3.2. Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1987; (có mặt)

3.3. Bà Tăng Thị Thu K, sinh năm 1990; (có mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ C, ấp B, xã P, huyện L, tỉnh Bến Tre.

3.4. Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1987; (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

3.5. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1986; (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số A, tổ C, ấp B, xã Phú Phụng, huyện L, tỉnh Bến Tre.

3.6. Ông Nguyễn Minh T1, sinh năm 1986; (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

3.7. Bà Trần Thị Tô N, sinh năm 1987; (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ C, ấp B, xã P, huyện L, tỉnh Bến Tre.

3.8. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1937; (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

3.9. Ông Nguyễn Minh V (D), sinh năm 2005; (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ C, ấp B, xã P, huyện L, tỉnh Bến Tre.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Thanh:* Bà Hồ Thị Ngọc T - Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Bến Tre. (có mặt)

* **Người kháng cáo:** Bà Tào Xíu B là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

* *Theo đơn khởi kiện, văn bản trình bày ý kiến và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Tào Xíu B trình bày:*

Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/01/2020 giữa ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị M đã ký với bà Tào Xíu B để chuyển nhượng cho bà B phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 058770, số vào sổ CH04082 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Bến Tre cấp ngày 27/8/2015, cụ thể thửa đất số 295 (hiện nay là thửa 400, 401), tờ bản đồ số 6, diện tích 1.542m², mục đích sử dụng đất gồm 350m² đất ở nông thôn, 1.192m² đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện L, tỉnh Bến Tre. Giá chuyển nhượng thực tế bà đã trả cho bà M, ông Đ số tiền là 640.000.000đồng (có giấy biên nhận tay đã cung cấp cho Tòa án), nhưng giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng có công chứng, chứng thực tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H là 400.000.000 đồng để số tiền đóng thuế thấp hơn.

Khi thực hiện việc chuyển nhượng đất thì bà B có đến xem đất và thấy trên đất đã có sẵn 03 căn nhà và 01 nền nhà gồm nhà của bà M và ông Đ cùng cha mẹ của ông bà, 02 căn nhà của các con của bà M và ông Đ. Những người sinh sống trên đất biết việc chuyển nhượng đất giữa bà với bà M và ông Đ, họ vẫn đồng ý không có ý kiến gì việc chuyển nhượng đất này, chỉ có con bà M là ông Nguyễn Minh T1 ký tên vào giấy tờ mua bán do bà đang giữ, những người còn lại không có ký tên vào. Bà M, ông Đ bán đất bán luôn cả tài sản trên đất gồm các căn nhà này. Trong thời gian làm

thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà thì hai bên có thỏa thuận nội dung bà đồng ý cho bên bà M, ông Đ và các con của ông bà vẫn tiếp tục ở trên nhà và đất này với dạng thuê, phía bà M, ông Đ phải trả tiền thuê hàng tháng cho bà số tiền 20.000.000 đồng vào ngày 13 hàng tháng, thời gian thuê là 06 tháng (có ghi nhận vào hợp đồng chuyển nhượng đã ký giữa các bên). Phía bà M, ông Đ đã trả tiền thuê hàng tháng cho bà khoảng trên 200.000.000 đồng (thời gian hơn 01 năm thuê nhà đất), bà không nhớ chính xác số tiền bên thuê đã trả.

Trong năm 2020, bà có đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Bến Tre để làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng họ không nhận hồ sơ do bên bà M, ông Đ có nợ tiền của người ta và Tòa án ban hành bản án, nên bà đợi phía bà M, ông Đ thực hiện nghĩa vụ với bên chủ nợ xong mới làm thủ tục tiếp. Đợi đến năm 2023, bà nhận được công văn số 385/CCTHADS ngày 26/6/2023 trả lời cho bà về việc Chi cục Thi hành án dân sự huyện L kê biên phát mãi phần đất có diện tích 200,1m², thuộc một phần thửa đất số 401, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện L, tỉnh Bến Tre của ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị M để thi hành án Bản án số 175/2019/DS-ST ngày 22/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện L.

Hai bên không có làm lại hợp đồng với diện tích mới sau khi trừ 200,1m² mà giữ nguyên hợp đồng cũ.

Nay bà yêu cầu Tòa án nhân dân huyện L giải quyết buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/01/2020 đối với phần đất thuộc thửa số 401, tờ bản đồ số 6, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện L, tỉnh Bến Tre có diện tích còn lại là 1.341,9m², sau khi cắt phần đất thi hành án có diện tích 200,1m² theo đúng quy định của pháp luật và yêu cầu ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị M giao phần đất đã chuyển nhượng cho bà. Số tiền mua bán đất bà đã giao đầy đủ cho phía bà M và ông Đ, dù diện tích đất còn lại ít hơn diện tích lúc đầu bà mua là 200,1m² nhưng bà không yêu cầu bị đơn hoàn lại số tiền chênh lệch, bà chấp nhận mua diện tích 1.341,9m² với giá ban đầu 640.000.000 đồng.

Phần đất hiện tại do phía bị đơn và các con của bị đơn đang sinh sống và quản lý, trên đất có 03 căn nhà và 01 nền nhà. Bà yêu cầu bị đơn và các con, những người sinh sống trên đất phải ra khỏi đất để trả lại đất, căn nhà và các tài sản trên đất cho bà. Nếu các bên muốn tiếp tục thuê đất và ở trên các căn nhà này thì bà đồng ý cho thuê tiếp với giá hàng tháng là 20.000.000 đồng/tháng.

Trường hợp bị đơn có yêu cầu chuộc lại đất thì bà đồng ý chuyển nhượng lại phần đất cho bị đơn với giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng vì số tiền bà đã đưa ra 03 năm thì giá đất phải có thay đổi.

Bà khẳng định đã bỏ tiền mua đất của bị đơn không phải cho vay nên nếu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà không có yêu cầu xem xét, giải quyết số tiền đã bỏ ra.

** Theo đơn phản tố, văn bản trình bày ý kiến, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị M trình bày:*

Bà thừa nhận vào năm 2020, bà và ông Đ (ông Đ ủy quyền cho bà ký tên toàn quyền đối với đất) có ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà Tà Xíu B đối với phần đất có diện tích 1.542m² thuộc thửa đất số 295 (hiện nay là thửa 400, 401), tờ bản đồ số 6, mục đích sử dụng đất gồm 350m² đất ở nông thôn, 1.192m² đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện L, tỉnh Bến Tre, hợp đồng ký hợp đồng tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H ngày 13/01/2020. Giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng, giá thực tế cũng 400.000.000 đồng. Bà và ông Đ đã nhận đầy đủ tiền 400.000.000 đồng của bà B nhưng thực tế là bà cầm đất cho bà B để vay số tiền 400.000.000 đồng trả cho ông Vũ (là người bà đã cầm đất để vay tiền trước đó) nhưng khi đó bà B yêu cầu bà làm hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà B, sau này có tiền bà sẽ chuộc lại đất từ bà B, lãi hàng tháng phải trả cứ mỗi 1.000.000 đồng bà phải đóng cho bà B là 50.000 đồng, tổng số tiền lãi hàng tháng phải đóng là 20.000.000 đồng nên bà B ghi trong hợp đồng đây là số tiền thuê nhà mà bà phải trả là 20.000.000 đồng. Do đây là cầm cố đất để vay tiền của bà B nên bà không làm thủ tục sang tên cho bà B, mà bà đóng lãi hàng tháng cho bà B, bà đóng được cho bà B khoảng hơn 200.000.000 đồng, không nhớ chính xác số tiền đã đóng lãi.

Hai bên không làm hợp đồng cầm cố do chị em nên bà không nghĩ gì mới đồng ý làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà B.

Lúc chuyển nhượng đất thì trên đất có các tài sản gồm 04 căn nhà:

- Căn nhà của mẹ chồng là bà Nguyễn Thị T được cất dạng gia đình chính sách mẹ Việt Nam anh hùng, liệt sĩ, thương binh, hiện căn nhà có bà T, bà M, ông Đ, và cháu nội tên Nguyễn Minh V (D) sinh sống.

- Căn nhà của con bà và ông Đ là Nguyễn Minh T, con dâu Nguyễn Thị H, các cháu Nguyễn Minh T, Nguyễn Kim M còn nhỏ dưới 18 tuổi sinh sống.

- Căn nhà của con bà M và ông Đ là Nguyễn Minh T1 do nhà nước cho tiền để cất nhà dạng hộ nghèo, con dâu Trần Tố N và cháu Nguyễn Minh T còn nhỏ dưới 18 tuổi.

- Căn nhà mà bà M và ông Đ đã bán cho ông Nguyễn Thanh T (tên thường gọi là Tý), bán cách nay hơn 10 năm nhưng chưa làm thủ tục sang tên.

Lúc bà chuyển nhượng đất cho bà B thì chỉ có con trai bà là Nguyễn Minh T1 biết do chở bà đi làm thủ tục và T1 có ký tên vào giấy làm tin cho bà B, những người khác sinh sống trên đất thì không biết.

Do bà và ông Đ có nợ tiền của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H nên Tòa án nhân dân huyện L đã xét xử và ban hành Bản án số 175 ngày 22/11/2019. Sau đó, Chi cục Thi hành án huyện L tiến hành cưỡng chế tài sản, kê biên bán đấu giá tài sản là phần đất có diện tích 200,1m² thuộc thửa đất số 400, tờ bản đồ số 6, người trúng đấu giá là ông Nguyễn Mạnh C vào ngày 01/02/2023. Ngày 07/6/2023, bà M tiếp tục chuyển nhượng thêm cho ông Nguyễn Mạnh C một phần diện tích đất liền ranh với phần đất mà ông Cường đã trúng đấu giá trước đó khoảng 300m² thuộc một phần thửa đất số 401, tờ bản đồ số 6 với giá là 175.000.000 đồng. Ông C đã đưa trước 75.000.000 đồng cho bà M và ông Đ.

Nay bà M có yêu cầu như sau:

- Bà đồng ý theo kết quả bán đấu giá tài sản để thi hành án của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L đối với diện tích đất 200,1m² thuộc thửa đất số 400, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp B, xã P huyện L, tỉnh Bến Tre, đồng ý sang tên đất cho ông Nguyễn Mạnh C phần diện tích đất này và đã thực hiện xong.

- Đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Mạnh C phần đất có diện tích khoảng 300m² (qua đo đạc 193,4m²) thuộc một phần thửa đất số 401, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp Phụng Đức B, xã Phú Phụng, huyện L, tỉnh Bến Tre.

- Bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa bà với bà B đã ký năm 2020 đối với phần đất thuộc thửa đất số 401, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại xã Phú Phụng, huyện L, bà yêu cầu được chuộc lại toàn bộ diện tích thửa đất số 401, tờ bản đồ số 6 mà bà và ông Đ đã chuyển nhượng cho bà B, bà đồng ý trả lại cho bà B số tiền 600.000.000 đồng, không trả lãi.

** Theo đơn phản tố, đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt cùng ngày 20/01/2025, bị đơn ông Nguyễn Văn Đ có lời trình bày:*

Ông có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án nhân dân huyện L giải quyết, xét xử là đối với yêu cầu của bà Tào Xứ B thì ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa bà B. Ông yêu cầu được chuộc lại toàn bộ diện tích 1.542m² thuộc thửa đất số 295, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.492m² tọa lạc tại ấp Phụng Đức B, xã Phú Phụng, huyện L, tỉnh Bến Tre mà bà M và ông Đ đã chuyển nhượng cho bà B, ông đồng ý trả lại cho bà B số tiền 600.000.000 đồng, không trả lãi.

** Theo đơn yêu cầu độc lập, văn bản trình bày ý kiến, biên bản hòa giải, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Mạnh C trình bày:*

Vào ngày 01/02/2023, ông có mua phần đất từ Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Bến Tre bằng hình thức trúng đấu giá, thông qua hoạt động kê biên tài sản bán đấu giá của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện L đối với phần đất diện tích 200,1m² thuộc một phần thửa đất số 295 (hiện nay là thửa 400), tờ bản đồ số

6, đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện L, tỉnh Bến Tre với giá là 229.400.000 đồng, đã giao đủ tiền.

Đến ngày 02/8/2023, Chi cục Thi hành án dân sự huyện L có văn bản yêu cầu Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông đối với phần diện tích đất đã mua trúng đấu giá, hiện tại ông đã được cấp quyền sử dụng đất đối với diện tích này.

Đến ngày 07/06/2023, ông có mua tiếp của bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Văn Đ một phần đất liền kề với phần đã mua đấu giá với diện tích mua thêm khoảng 300m² thuộc một phần thửa đất số 401, tờ bản đồ số 06, giá là 175.000.000 đồng. Vào ngày 07/6/2023, bà M và ông Đ đã có nhận tiền đặt cọc 75.000.000 đồng. Hai bên có làm hợp đồng thỏa thuận nhận tiền nhưng chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do có phát sinh việc mua bán giữa bà M với bà B.

Lúc chuyển nhượng đất thì trên đất có các tài sản là 03 căn nhà và 01 nền nhà và khi ông nhận chuyển nhượng đất của bà M thì những người sinh sống trên đất đều biết, đồng ý và không phản đối.

Nay ông đề nghị Tòa án nhân dân huyện L xem xét giải quyết đối với việc mua bán đất của bà Nguyễn Thị M cùng với những người khác có liên quan để có ý kiến thống nhất chung tại tòa và có yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng để đứng tên phần đất đã mua là khoảng 300m² (qua đo đạc 193,4 m²) thuộc một phần thửa đất số 401, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện L, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giữa ông với bị đơn, ông yêu cầu bị đơn có trách nhiệm trả lại cho ông số tiền đã nhận là 75.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi, không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

** Theo đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt ngày 15/01/2025, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thanh T, bà K, ông T, bà H, ông T1 và bà N trình bày:*

Tòa án nhân dân huyện L giải quyết, xét xử vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thanh T, bà K, ông T, bà H, ông T1 và bà N sẽ tự thỏa thuận với ông Đ, bà M và đề nghị Tòa án xét xử vụ án vắng mặt.

** Theo đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt ngày 03/02/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh, ông Nguyễn Minh Vương trình bày:*

Ông, bà không có yêu cầu hay ý kiến gì trong vụ án này, do điều kiện công việc, sức khỏe nên ông, bà đề nghị Tòa án xét xử vụ án vắng mặt.

Các bên đương sự đã được biết kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản ngày 21/3/2024 và đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản này.

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

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23A/2025/DS-ST ngày 07/02/2025 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bến Tre, tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tào Xứ B, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn Đ: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 51, quyển số 01TP/CC – SCC/HĐGD ngày 13/01/2020 được công chứng, chứng thực tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H giữa ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị M với bà Tào Xứ B đối với thửa đất số 295, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.542m² tọa lạc ấp B, xã P, huyện L, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Mạnh C: Tuyên bố hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa đất số 295, tờ bản đồ số 6 (qua đo đạc là thửa 401 tách 4, diện tích là 193,4m²), tọa lạc ấp Phụng Đức B, xã Phú Phụng, huyện L, tỉnh Bến Tre giữa ông Nguyễn Mạnh C với ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị M vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị M có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Nguyễn Mạnh C số tiền 75.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

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

Ngày 07/02/2025, nguyên đơn bà Tào Xứ B có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 23A/2025/DS-ST ngày 07/02/2025 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bến Tre, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

** Nguyên đơn bà Tào Xứ B và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Nguyễn Thị Thùy C trình bày:*

Nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu phản tố của bị đơn. Trường hợp bị đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả giá trị quyền sử dụng đất với số tiền là 1.000.000.000 đồng.

** Bị đơn bà Nguyễn Thị M trình bày:*

Bị đơn không đồng ý yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn vì bị đơn chỉ vay tiền của nguyên đơn nên chỉ đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 600.000.000 đồng.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị T là bà Hồ Thị Ngọc T trình bày:*

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, ghi nhận bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 600.000.000 đồng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T, bà Tăng Thị Thu K trình bày:*

Ông, bà có căn nhà trên phần đất tranh chấp, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét đảm bảo quyền lợi của ông, bà.

** Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng tại phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: Kháng cáo của nguyên đơn bà Tào Xứ B là có căn cứ một phần nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Tào Xứ B, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 23A/2025/DS-ST ngày 07/02/2025 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bến Tre.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, xét kháng cáo của nguyên đơn bà Tào Xứ B và đề nghị của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn bà B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Đ và bà M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/01/2020 đối với phần đất thuộc thửa số 401, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện L, tỉnh Bến Tre có diện tích còn lại là 1.341,9m², đồng thời yêu cầu bị đơn và những người sinh sống trên thửa đất nêu trên phải di dời tài sản để trả lại đất cho nguyên đơn; trường hợp các bên muốn tiếp tục thuê đất và ở trên các căn nhà này thì nguyên đơn đồng ý cho thuê tiếp tục với giá cho thuê hàng tháng là 20.000.000 đồng/tháng hoặc nguyên đơn chuyển nhượng lại đất cho bị đơn với giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng. Bị đơn ông Đ, bà M không đồng ý và có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 13/01/2020 giữa bị đơn với bà B vì cho rằng đây là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tiền, bị đơn yêu cầu được chuộc lại toàn bộ diện tích thửa đất số 401, tờ bản đồ số 6 với số tiền 600.000.000 đồng, bị đơn không đồng ý trả tiền lãi. Đối với yêu cầu độc lập của ông C do các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2] Xét thấy, vào ngày 13/01/2020, giữa bà Tào Xứ B với ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị M có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 295 (hiện tách thành thửa 400 và 401), tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp B, xã P, huyện L, tỉnh Bến Tre. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này tuy được công chứng, chứng thực đảm bảo về mặt hình thức theo quy định pháp luật nhưng sau khi các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì giữa bà B với ông Đ, bà M cũng chưa thực hiện việc giao nhận đất; đồng thời, hiện nay trên thửa đất

295 theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/3/2024 của Tòa án có các căn nhà của bà Nguyễn Thị T; nhà của anh Nguyễn Minh T, chị Nguyễn Thị H; nhà của anh Nguyễn Minh T1; nhà của anh Nguyễn Thanh T và 01 nền nhà của ông Nguyễn Mạnh C. Tuy nhiên khi bà B và bà M ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì không có ý kiến của những người có tài sản trên đất (trừ anh Nguyễn Minh T1 là con của ông Đ, bà M). Do đó, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/01/2020 giữa bà B với bà M bị vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo Điều 408 Bộ luật Dân sự.

Bị đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết với nguyên đơn là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tiền thể hiện qua việc bị đơn có đóng tiền lãi cho nguyên đơn tổng cộng số tiền 20.000.000 đồng/tháng nhưng lời trình bày này của bị đơn không được phía nguyên đơn thừa nhận và bị đơn cũng không có chứng cứ gì chứng minh. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là có cơ sở nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là chưa đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, đồng thời giai đoạn sơ thẩm nguyên đơn cũng đã có yêu cầu bị đơn trả giá trị đất và tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy cần thiết sửa một phần bản án sơ thẩm, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cụ thể như sau:

- Về số tiền chuyển nhượng đất: Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/01/2020 ghi giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Bà B cho rằng giá chuyển nhượng thực tế là 640.000.000 đồng theo biên nhận ngày 13/01/2020, còn bà M thì cho rằng bà chỉ nhận số tiền 400.000.000 đồng của bà B. Xét thấy, căn cứ biên nhận ngày 13/01/2020 và tại phiên tòa, bà M cũng thừa nhận chữ ký, dấu lấn tay trên giấy biên nhận ngày 13/01/2020 là của bà nhưng bà không thừa nhận nội dung giấy biên nhận, tuy nhiên bà M không có chứng cứ gì chứng minh. Do đó có căn cứ xác định số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 640.000.000 đồng nên ông Đ, bà M phải có nghĩa vụ liên đới trả số tiền này cho bà B.

- Về lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: Bà B và bà M, ông Đ khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều biết trên đất có tài sản của những người khác nhưng vẫn ký kết hợp đồng nên các bên phải chịu 50% thiệt hại của giá trị đất chênh lệch, cụ thể: diện tích đất chuyển nhượng các bên thỏa thuận là 1341,9m² (sau khi trừ diện tích đất 200,1m² để thi hành án), giá đất theo Hội đồng định giá là 800.000.000đ/m², tổng cộng số tiền là 1.073.520.000 đồng, sau khi trừ số tiền chuyển nhượng là 640.000.000 đồng thì mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại với số tiền là 216.760.000 đồng.

Như vậy, tổng cộng số tiền bà M, ông Đ có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho nguyên đơn là 856.760.000 đồng.

[3] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] 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.

[5] Từ những nhận định trên, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Tào Xíu B, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 23A/2025/DS-ST ngày 07/02/2025 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bến Tre.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà B không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tuyên xử:

- Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Tào Xíu B.
- Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 23A/2025/DS-ST ngày 07/02/2025 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bến Tre. Cụ thể:

Căn cứ các Điều 117, 119, 122, 124, 129, 131, 407, 500 và 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157 và Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tào Xíu B; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn Đ:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 51, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/01/2020 được công chứng, chứng thực tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H giữa ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị M với bà Tào Xíu B đối với thửa đất số 295, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.542m², tọa lạc ấp B, xã P, huyện L, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị M có trách nhiệm liên đới trả cho bà Tào Xíu B số tiền 856.760.000đ (Tám trăm năm mươi sáu triệu bảy trăm sáu mươi nghìn đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Mạnh C: Tuyên bố hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa đất số 295, tờ bản đồ số 6 (qua đo đạc là thửa 401 tách 4, diện tích là 193,4m²), tọa lạc ấp B, xã P, huyện L, tỉnh Bến Tre giữa ông Nguyễn Mạnh C với ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị M vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị M có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Mạnh C số tiền 75.000.000đ (Bảy mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn phải có nghĩa vụ chịu và ghi nhận đã nộp xong số tiền 8.361.000đ (Tám triệu ba trăm sáu mươi một nghìn đồng).

4. Về án phí dân sự:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Tào Xứ B phải có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000019 ngày 05/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bến Tre.

- Ông Nguyễn Mạnh C phải có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003262 ngày 02/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bến Tre.

- Buộc ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 41.452.800đ (Bốn mươi một triệu bốn trăm năm mươi hai nghìn tám trăm đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí không có giá ngạch 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008869 ngày 23/01/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bến Tre. Ông Đ, bà B còn phải nộp số tiền 41.152.800đ (Bốn mươi một triệu một trăm năm mươi hai nghìn tám trăm đồng).

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Tào Xứ B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Tào Xứ B số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008898 ngày 13/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre (1b);
- TAND huyện L (1b);
- Chi cục THADS huyện L (1b);
- Phòng TT, KT và THA; VP (3b);
- Các đương sự (12b);
- Lưu hồ sơ (1b).

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

Nguyễn Hữu Lương