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

Bản án số: 178/2022/DS-PT
Ngày: 04/8/2022
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Các Thẩm phán: Bà Hồ Thị Thanh Thúy

Ông Lê Minh Đạt

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Sương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

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

Ngày 04 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 131/2022/TLPT-DS ngày 06 tháng 6 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 59/2022/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 144/2022/QĐ-PT ngày 29 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn L, sinh năm 1971;

Cư trú tại: Ấp T4, xã T3, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là: Ông Huỳnh Minh T1, sinh năm 1979; cư trú tại: Ấp S, xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre.

- *Bị đơn:*

1. Ông Lê Thành Đ, sinh năm 1954;

2. Bà Trần Thị T, sinh năm 1956;

Cùng cư trú tại: Ấp Đ2, xã T3, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Thành Đ là: Bà Trần Thị T.

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

1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1948;

Cư trú tại: Ấp A2, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

2. Bà Huỳnh Thị T2, sinh năm 1966;

Bà Huỳnh Thị T2 có yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1964;

Cư trú tại: Ấp P1, xã P2, huyện B, tỉnh Bến Tre.

4. Bà Trần Thị H1, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Ấp V1, xã V, huyện B, tỉnh Bến Tre.

5. Anh Võ Thái Bảo Q, sinh năm 1986;

Ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị H1, anh Võ Thái Bảo Q từ chối tham gia tố tụng và yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

Cư trú tại: Ấp T4, xã T3, huyện B, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo*: Ông Trần Văn L là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Trần Văn L trình bày:

Phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế 278.1m^2, thuộc một phần thửa 311, tờ bản đồ số 07, có nguồn gốc của ông Lê Thành Đ, bà Trần Thị T. Năm 2011, ông Đ và bà T chuyển nhượng lại cho ông phần đất này với giá 200.000.000 đồng, hai bên có lập giấy tay ngày 22/3/2011. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông đã vào quản lý sử dụng, cải tạo bồi đắp thêm, chi phí bồi đắp khoảng 14-15 triệu đồng và có cất nhà để ở.

Do nghĩ giữa ông và ông Đ, bà T là chỗ chị em trong gia đình nên chưa làm thủ tục chuyển quyền. Hiện nay trên đất có 01 căn nhà của ông đang cho ông Võ Thái Bảo Q thuê và 04 cây xanh của ông. Ông cho ông Q thuê hàng năm, không có lập hợp đồng gì mà chỉ nói miệng. Nguyên nhân ông tranh chấp với bà T, ông Đ là do phần đất này bị cưỡng chế kê biên thi hành án ảnh hưởng đến quyền lợi của ông.

Nay ông yêu cầu ông Lê Thành Đ và bà Trần Thị T phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 278.1m^2, thuộc một phần thửa đất 311, tờ bản đồ số 07 cho ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp yêu cầu của ông không được chấp nhận, thì ông yêu cầu ông Đ, bà T phải trả lại giá trị bằng tiền đối với diện tích đất tranh chấp theo giá Hội đồng định giá đã định, còn căn nhà và tài sản trên đất thì đề nghị xem xét theo quy định pháp luật.

Bị đơn ông Lê Thành Đ và bà Trần Thị T trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của ông Trần Văn L về nguồn gốc thửa đất 311, tờ bản đồ số 07 là của vợ chồng bà và đã chuyển nhượng cho ông Trần Văn L năm 2011 với giá 200.000.000 đồng. Sau khi chuyển nhượng đất, ông L là người bồi lấp đất cất nhà, nguyên nhân không chuyển sang tên cho ông L được là do giấy chứng nhận quyền sử dụng đấ thế chấp ngân hàng suốt đến khi cơ quan thi hành án tiến hành kê biên. Hiện trên đất có 04 cây xanh và 01 ngôi nhà của ông L đang cho thuê. Nay ông L yêu cầu vợ chồng bà tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 278.1m^2 cho ông L đứng tên thì bà cũng đồng ý. Đối với khoản tiền vay của bà Nguyễn Thị H là vào năm 2015, còn vợ chồng bà chuyển nhượng đất cho ông L vào năm 2011 nên không liên quan đến khoản vay của bà H nên đề nghị Tòa án xem xét theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H1 trình bày:

Bà T, ông Đ còn nợ bà số tiền khoảng hơn 02 tỷ đồng vẫn chưa trả nên đối với yêu cầu của ông Trần Văn L tranh chấp với ông Lê Thành Đ, bà Trần Thị T tại thửa đất số 311, tờ bản đồ số 07 thì bà không yêu cầu gì sự việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên.

Bà là người được thi hành án vì bà T, ông Đ phải trả của bà số tiền vốn và lãi hơn 02 tỷ đồng. Sự việc tranh chấp giữa ông L với bà T tại thửa đất 311, tờ bản đồ số 07 được Tòa án giải quyết thì bà cũng không có ý kiến gì đối với hợp đồng này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:

Năm 2015, bà có cho bà Trần Thị T, ông Lê Thành Đ vay số tiền 400.000.000 đồng nhưng bà T, ông Đ không trả nên bà đã khởi kiện đến Tòa án yêu cầu giải quyết và được Tòa án giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận số: 57/2017/QĐST-DS ngày 05/12/2017, bà yêu cầu cơ quan thi hành án tiến hành thi hành án theo quy định. Cơ quan thi hành án dân sự huyện B đã tiến hành kê biên đất tranh chấp. Nay ông Trần Văn L yêu cầu bà Trần Thị T, ông Lê Thành Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 278.1m^2, thuộc thửa đất số 311, tờ bản đồ số 07 làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà nên bà yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà T với ông L vào ngày 22/3/2011.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị T2 và ông Nguyễn Văn C trình bày:

Thửa đất số 311, tờ bản đồ số 7 được kê biên để thi hành án cho ông bà. Việc chuyển nhượng đất giữa ông Lê Thành Đ, bà Trần Thị T với ông Trần Văn L tại thửa đất số 311, tờ bản đồ số 07 ngày 22/3/2011 là không có, việc này nhằm né tránh nghĩa vụ thi hành án của bà T, ông Đ. Trong vụ án này bà H đã có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nên ông bà không cần thiết phải yêu cầu. Do bận công việc nên ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Thái Bảo Q trình bày:

Anh có thuê căn nhà nằm trên thửa đất số 311, tờ bản đồ số 07 của ông Trần Văn L, hình thức thuê hàng năm. Hiện nay, thửa đất này ông L với ông Lê Thành Đ, bà Trần Thị T đang tranh chấp, nếu yêu cầu của ông L không được Tòa án chấp nhận hoặc ông L có yêu cầu thì anh sẽ tự nguyện đem đồ trong nhà đi nơi khác để lại cho cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 59/2022/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B đã quyết định như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn L về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Trần Thị T, ông Lê Thành Đ.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Tuyên hợp đồng mua bán đất ngày 22/3/2011 giữa ông Lê Thành Đ, bà Trần Thị T với ông Trần Văn L là vô hiệu.

Buộc ông Trần Văn L có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Thành Đ, bà Trần Thị T diện tích đất qua đo đạc thực tế 278.1m^2, thuộc một phần 311, tờ bản đồ số 07, tọa lạc xã T3, huyện B, tỉnh Bến Tre (có họa đồ ngày 09/9/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B kèm theo).

Ông Lê Thành Đ, bà Trần Thị T được quyền sở hữu một căn nhà trị giá 92.415.000 đồng (chín mươi hai triệu bốn trăm mười lăm nghìn đồng) và bốn cây xanh trị giá 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng) của ông L nằm trên thửa đất số 311, tờ bản đồ số 07.

Buộc ông Lê Thành Đ, bà Trần Thị T có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Trần Văn L số tiền 1.483.515.000 đồng (một tỷ bốn trăm tám mươi Bệu năm trăm mười lăm nghìn đồng); trong đó giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), giá trị 04 cây xanh là 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng), giá trị 01 căn nhà là 92.415.000 đồng (chín mươi hai triệu bốn trăm mười lăm

nghìn đồng), tiền bồi thường thiệt hại hợp đồng là 1.190.500.000 đồng (một tỷ một trăm chín mươi triệu năm trăm nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu tiền lãi chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo bản án, quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/7/2021 nguyên đơn ông Trần Văn L kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số: 59/2022/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với ông Đ, bà T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát 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, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng; về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn L, sửa bản án dân sự sơ thẩm, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn L với ông Lê Thành Đ, bà Trần Thị T.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa số 311, tờ bản đồ số 07, diện tích 278.1m^2 có nguồn gốc của ông Lê Thành Đ, bà Trần Thị T, các đương sự thống nhất trình bày năm 2011 ông Đ, bà T đã chuyển nhượng phần đất này cho ông L và đã giao đất cho ông L quản lý, sử dụng từ năm 2011 đến nay, ông L có bồi lắp đất cất nhà ở rồi cho thuê, đến khi cơ quan thi hành án dân sự huyện B tiến hành kê biên thửa đất số 311 nên ông L mới khởi kiện tranh chấp yêu cầu ông Đ, bà T chuyển quyền sử dụng đất cho ông đứng tên.

[2] Xét Giấy thỏa thuận mua bán lập ngày 22/3/2011 giữa hai bên chỉ được lập bằng giấy tay, không đúng hình thức mà pháp luật quy định tại khoản 2 Điều 117, Điều 502 Bộ luật dân sự. Mặt khác, diện tích đất mà ông Đ, bà T chuyển nhượng cho ông L thấp hơn diện tích tối thiểu được tách thửa đất theo Quyết định số 16/2010/QĐ-UBND ngày 03/6/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre nên giấy thỏa thuận mua bán lập ngày 22/3/2011 giữa ông Đ, bà T với ông L là không

phù hợp quy định pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là có căn cứ.

[3] Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là của ông Đ, bà T, bởi lẽ diện tích tối thiểu để tách quyền sử dụng đất không đủ và đã thế chấp quyền sử dụng đất cho tổ chức tín dụng nhưng vẫn ký giấy bán đất cho ông L, trong khi đó ông L đã giao tiền đầy đủ nên ông Đ bà T phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hai cho ông L. Xét thấy, giá trị đất nhận chuyển nhượng hiện nay (5.000.000đ/1m^2 x 278.1m^2) là 1.390.500.000 đồng, giá trị đất chuyển nhượng vào ngày 22/3/2011 là 200.000.000 đồng nên thiệt hại của hợp đồng là 1.190.500.000 đồng. Đồng thời, trên đất hiện có 04 cây xanh giá trị mỗi cây 150.000 đồng và 01 căn nhà giá trị 92.415.000 đồng của ông L nên bà T, ông Đ được sở hữu 04 cây xanh, 01 căn nhà của ông L trên đất và có nghĩa vụ trả lại cho ông L giá trị tài sản trên đất với tổng số tiền là 93.015.000 đồng; tổng cộng tiền thiệt hại của hợp đồng và giá trị tài sản trên đất mà ông Đ, bà T phải bồi thường và trả lại cho ông L là 1.483.515.000 đồng.

Từ những nhận định trên, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên được chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng là: 3.216.000 đồng ông Trần Văn L phải chịu và đã nộp xong.

[5] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn L phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng theo biên lai thu số 0000192, 0002745 vào các ngày 30/6/2020, ngày 21/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bến Tre. Sau khi khấu trừ, ông L được nhận lại số tiền 300.000 đồng.

Ông Lê Thành Đ và bà Trần Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 50.505.000 đồng nhưng do ông Đ, bà T thuộc đối tượng người cao tuổi nên được miễn.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn L phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003072 ngày 14/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bến Tre.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn L;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: Bản án dân sự sơ thẩm số: 59/2022/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B.

Áp dụng các Điều 117, 500, 502 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn L về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Trần Thị T, ông Lê Thành Đ.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Tuyên hợp đồng mua bán đất ngày 22/3/2011 giữa ông Lê Thành Đ, bà Trần Thị T với ông Trần Văn L là vô hiệu.

Buộc ông Trần Văn L có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Thành Đ, bà Trần Thị T diện tích đất qua đo đạc thực tế 278.1m^2, thuộc một phần 311, tờ bản đồ số 07, tọa lạc xã T3, huyện B, tỉnh Bến Tre (có họa đồ ngày 09/9/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B kèm theo).

Ông Lê Thành Đ, bà Trần Thị T được quyền sở hữu một căn nhà trị giá 92.415.000 đồng (chín mươi hai triệu bốn trăm mười lăm nghìn đồng) và bốn cây xanh trị giá 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng) của ông L nằm trên thửa đất số 311, tờ bản đồ số 07.

Buộc ông Lê Thành Đ, bà Trần Thị T có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Trần Văn L số tiền 1.483.515.000 đồng (một tỷ bốn trăm tám mươi Bệu năm trăm mười lăm nghìn đồng); trong đó giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), giá trị 04 cây xanh là 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng), giá trị 01 căn nhà là 92.415.000 đồng (chín mươi hai triệu bốn trăm mười lăm nghìn đồng), tiền bồi thường thiệt hại hợp đồng là 1.190.500.000 đồng (một tỷ một trăm chín mươi triệu năm trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Về chi phí tố tụng là: 3.216.000 đồng (Bệu hai trăm mười sáu nghìn đồng), ông Trần Văn L phải chịu và đã nộp xong.

Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn L phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000192, 0002745 vào các ngày 30/6/2020, ngày 21/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bến Tre. Sau khi khấu trừ, ông L còn được nhận lại số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Ông Lê Thành Đ và bà Trần Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 50.505.000 đồng (năm mươi triệu năm trăm lẻ năm nghìn đồng) nhưng do ông Đ bà T thuộc đối tượng người cao tuổi nên được miễn.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn L phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003072 ngày 14/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, 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, 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 B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV và THA;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Ngọc Hương