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

Bản án số: 293/2024/DS-PT
Ngày: 22-5-2024
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 Rẻn

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Lương

Ông Phạm Văn Ngọt

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Dương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Ông Phạm Công Có - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 65/2024/TLPT-DS ngày 25 tháng 3 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 19 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1379/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Tạ Thị N, sinh năm 1941.

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

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Đặng Huỳnh N1, sinh năm 1996.

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

2. Bị đơn:

2.1. Ông Võ Trung N2, sinh năm 1984.

2.2. Bà Trần Thị H, sinh năm 1987.

Cùng địa chỉ: Số D, ấp T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lê Nhựt H1, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Ấp S, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

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

3.1. Bà Lê Thị Hồng H2, sinh năm 1984.

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

3.2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1938.

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

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T: Bà Đặng Huỳnh N1, sinh năm 1996.

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

3.3. Bà Nguyễn Thị Cẩm T1, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Số C, ấp M, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Cẩm T1: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Số I, Ấp B, xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

4. Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Cẩm T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Tạ Thị N và trong quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Đặng Huỳnh N1 (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T) trình bày:

Vào tháng 5 năm 2021, cháu ngoại của bà N là bà Lê Thị Hồng H2 có nhu cầu vay vốn để xử lý công việc làm ăn nên có mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Tạ Thị N, sinh năm 1941, địa chỉ ấp T, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre đến ông Võ Trung N2, bà Trần Thị H để vay tiền và sau khi thống nhất với nhau thì ông N2, bà H cho bà N, bà H2 vay với số tiền 500.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận là 15.000.000 đồng/tháng nhưng với điều kiện phải làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và phải thực hiện công chứng cho ông N2, bà H để làm tin phòng khi trường hợp bà N, bà H2 không thanh toán tiền thì ông N2, bà H lấy thửa đất của

bà N để trừ nợ, bà H2 đồng ý nên chở bà N ra Văn phòng C làm hợp đồng và nói với bà N chỉ là ký hợp đồng vay tiền bình thường.

Để thực hiện thỏa thuận, ngày 14/5/2021 bà N làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 124, tờ bản đồ 15, diện tích 985,3m^2 (loại đất ở, cây lâu năm) tại phòng C1, số công chứng hợp đồng 1405, quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD, giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 50.000.000 đồng. Cùng ngày 14/5/2021, ông N2, bà H và bà H2 có ký văn bản giao nhận số tiền 500.000.000 đồng và trong văn bản giao nhận tiền còn thể hiện nội dung: "*Trong thời hạn 24 tháng sẽ hoàn trả lại, để đảm bảo trả nợ cho ông N2, bà H, em H2 có chuyển nhượng miếng đất thửa đất số 124 tờ bản đồ 15 với diện tích 985,3 m^2 (chín trăm tám mươi lăm phẩy ba mét vuông) thuộc xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre. Nếu sau 24 tháng em H2 không trả nợ ông N2, bà H thì ông N2, bà H có quyền thanh lý miếng đất*". Tuy nhiên, đến ngày 23/9/2021 ông N2, bà H đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng có số công chứng 1163, quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2 đối với thửa đất 124, tờ bản đồ 15, diện tích 985,3m^2, loại đất ở, cây lâu năm, địa chỉ xã M, huyện T, tỉnh Bến tre cho bà Nguyễn Thị Cẩm T1. Khi bà N biết việc chuyển nhượng đất nói trên, bà N có liên hệ ông N2, bà H và bà T1 để xin nhận lại đất và trả lại tiền thì không được đồng ý. Ông N2, bà H và bà T1 cho rằng chỉ trả lại quyền sử dụng đất cho bà N khi bà N đồng ý trả lại tiền theo giá mà họ đưa ra chứ không đồng ý nhận 500.000.000 đồng tiền vay gốc và tiền vay lãi như đã thoả thuận.

Ngày 17/3/2022, bà N, bà T1 và bà H2 có thống nhất thỏa thuận là bà T1 cho bà N chuộc lại thửa đất 124, tờ bản đồ 15 có diện tích 985,3m^2, bà H2 có nghĩa vụ thanh toán tiền lại cho bà T1 là 500.000.000 đồng nên cùng ngày bà H2 đã trả tiền xong cho bà T1 và làm "Giấy đặt cọc tiền" ngày 17/3/2022. Đến ngày 04/5/2022, bà N, bà H2 liên hệ ông N2, bà H, bà T1 yêu cầu chuyển quyền sử dụng đất cho bà N thì ông N2, bà H, bà T1 vẫn không thực hiện như đã thỏa thuận. Do vậy, bà N làm đơn khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tạ Thị N, ông Nguyễn Văn T với ông Võ Trung N2, chứng thực ngày 14/5/2021 tại Văn phòng Công chứng huyện C đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 15, diện tích 985,3m^2, tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Trung N2, bà Trần Thị H với bà Nguyễn Thị Cẩm T1, chứng thực ngày 23/9/2021 tại Văn phòng C2 đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 15, diện tích 985,3m^2, tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

Trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Võ Trung N2, bà Trần Thị H là ông Lê Nhựt H1 trình bày:

Trước đây giữa ông Võ Trung N2, bà Trần Thị H với bà Lê Thị Hồng H2 (cháu ngoại của bà Tạ Thị N) có giao dịch vay tiền với nhau, số tiền nợ cụ thể bà H2 nợ ông N2, bà H là 500.000.000 đồng, sau đó bà N, ông T có làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 124, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre cho ông N2, bà H nhằm mục đích bảo đảm số tiền nêu trên. Bà N yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tạ Thị N, ông Nguyễn Văn T với ông Võ Trung N2 chứng thực ngày 14/5/2021 tại Văn phòng Công chứng huyện C đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 15, diện tích 985,3m^2, tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre vô hiệu; Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Trung N2, bà Trần Thị H với bà Nguyễn Thị Cẩm T1 chứng thực ngày 23/9/2021 tại Văn phòng C2 đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 15, diện tích 985,3m^2, tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre vô hiệu thì ông N2, bà H đồng ý với yêu cầu khởi kiện này của bà Tạ Thị N.

Vào ngày 10/7/2023, ông Võ Trung N2, bà Trần Thị H có yêu cầu phản tố đối với bà Lê Thị Hồng H2, bà Nguyễn Thị Cẩm T1 yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng có số công chứng 1161, quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2 đối với thửa đất 124, tờ bản đồ 15 có diện tích 985,3m^2 loại đất ở, cây lâu năm, địa chỉ xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre và thửa đất số 164, tờ bản đồ 23, diện tích 1.942,8m^2 loại đất CLN, địa chỉ xã H, huyện T, tỉnh Bến Tre vô hiệu. Về hậu quả hợp đồng: Thống nhất trả toàn bộ số tiền vay 2.000.000.000 đồng cho bà T1 và lãi theo quy định của pháp luật, đồng thời yêu cầu bà Lê Thị Hồng H2 thanh toán toàn bộ số tiền 500.000.000 đồng đã vay và lãi suất 1,66%/tháng (lãi thỏa thuận trên hợp đồng 3%/tháng) tính từ ngày 14/5/2021 đến khi giải quyết xong vụ án, tạm tính đến ngày 14/7/2023 là 26 tháng bằng số tiền: 1,66%/tháng x 26 tháng x 500.000.000 đồng = 215.800.000 đồng. Do ông N2, bà H không thực hiện việc đóng tạm ứng án phí nên Tòa án trả đơn phản tố theo quy định. Tại phiên toà sơ thẩm, phía ông N2, bà H yêu cầu Tòa án xem xét cho ông N2, bà H được khởi kiện yêu cầu này ở một vụ án khác.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Hồng H2 trình bày:

Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tạ Thị N (bà ngoại của bà), yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tạ Thị N, ông Nguyễn Văn T với ông Võ Trung N2 chứng thực ngày 14/5/2021 tại Văn phòng Công chứng huyện C đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 15, diện tích 985,3m^2, tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre vô hiệu; Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Trung N2, bà Trần Thị H với bà Nguyễn Thị Cẩm T1 chứng thực ngày 23/9/2021 tại Văn phòng C2 đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 15, diện tích 985,3m^2, tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh

Bến Tre vô hiệu. Số tiền bà trả cho bà T1 500.000.000 đồng là do tự nguyện thỏa thuận nên bà không có yêu cầu gì đối với ông N2, bà H và bà T1 số tiền này.

Trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Cẩm T1 là ông Nguyễn Văn M trình bày:

Bà Nguyễn Thị Cẩm T1 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tạ Thị N về việc yêu cầu:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tạ Thị N, ông Nguyễn Văn T với ông Võ Trung N2, chứng thực ngày 14/5/2021 tại Văn phòng Công chứng huyện C đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 15, diện tích 985,3m^2, tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Trung N2, bà Trần Thị H với bà Nguyễn Thị Cẩm T1, chứng thực ngày 23/9/2021 tại Văn phòng C2 đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 15, diện tích 985,3m^2, tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

Tuy nhiên, bà T1 yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc bà N có nghĩa vụ trả cho ông Võ Trung N2 số tiền 500.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; buộc ông N2, bà H phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà T1 số tiền 500.000.000 đồng. Đồng thời, bà T1 yêu cầu buộc ông N2, bà H trả lãi của số tiền vay 500.000.000 đồng là 168.000.000 đồng.

Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 19 tháng 02 năm 2024, Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Tạ Thị N.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tạ Thị N, ông Nguyễn Văn T với ông Võ Trung N2 lập ngày 14 tháng 5 năm 2021 tại Văn phòng C đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 15, diện tích 985,3m^2, tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Trung N2, bà Trần Thị H với bà Nguyễn Thị Cẩm T1 lập ngày 23 tháng 9 năm 2021 tại Văn phòng C2 đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 15, diện tích 985,3m^2, tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

Các bên có quyền khởi kiện thành một vụ án khác để giải quyết tranh chấp hậu quả hợp đồng vô hiệu và hợp đồng vay tài sản theo quy định.

Đương sự có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục xem xét cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 08/3/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Cẩm T1 làm đơn kháng cáo gửi qua đường bưu điện với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng giải quyết hậu quả của 02 hợp đồng đã tuyên vô hiệu đối với thửa đất 124, tờ bản đồ số 15, diện tích 985,3m^2, tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý với kháng cáo của bà T1, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm nhưng có bổ sung vào quyết định của bản án với nội dung "Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 15 từ bà Nguyễn Thị Cẩm T1 sang cho bà Tạ Thị N".

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và cho rằng việc tuyên hợp đồng vô hiệu mà đương sự có ý kiến yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì Tòa án phải giải quyết không cần thiết phải làm đơn và nộp tiền tạm ứng án phí. Trong quá trình tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành đo đạc, định giá làm cơ sở giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để đo đạc, định giá đất chuyển nhượng.

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, những 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 căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Cẩm T1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 19 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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, ý kiến đề nghị của

Kiểm sát viên, xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Cẩm T1; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Lê Nhựt H1 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông H1.

[1.2] Cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại các nội dung đã giải quyết của bản án sơ thẩm. Do cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nên yêu cầu tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm để đo đạc, định giá đất giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là không cần thiết nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu này.

[2] Về nội dung:

Bà Tạ Thị N và ông Nguyễn Văn T xác định có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 124, tờ bản đồ số 15, diện tích 985,3m^2, tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre cho ông Võ Trung N2 (Hợp đồng chứng thực ngày 14/5/2021 tại Văn phòng Công chứng huyện C đối với thửa đất số 124 tờ bản đồ số 15, diện tích 985,3m^2, tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre). Sau đó ông Võ Trung N2 và bà Trần Thị H có ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị Cẩm T1 (Hợp đồng chứng thực ngày 23/9/2021 tại Văn phòng C2 đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 15, diện tích 985,3m^2, tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre). Tuy nhiên, các đương sự đều thừa nhận việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều là giả tạo để che giấu việc vay tiền, không có việc đo đạc giao đất, giao nhận tiền trên thực tế. Đất có nhà ở, cây trồng do bà N là người quản lý, sử dụng. Đây là những tình tiết không phải chứng minh.

Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều đồng ý với yêu cầu của bà N về việc tuyên vô hiệu 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Thứ nhất là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tạ Thị N, ông Nguyễn Văn T với ông Võ Trung N2 chứng thực ngày 14/5/2021 tại Văn phòng Công chứng huyện C đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 15, diện tích 985,3m^2, tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre; Thứ 2 là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Trung N2, bà Trần Thị H với bà Nguyễn Thị Cẩm T1 chứng thực ngày 23/9/2021 tại Văn phòng C2 đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 15, diện tích 985,3m^2, tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên vô hiệu là có căn cứ.

[3] Ông N2, bà H có yêu cầu phản tố về việc giải quyết hợp đồng vay tài sản nhưng sau khi Tòa án có yêu cầu thực hiện nghĩa vụ đóng tạm ứng án phí thì ông

N2 và bà H đã không thực hiện và sau đó có văn bản trình bày ý kiến về việc sẽ yêu cầu giải quyết trong vụ án khác nên Hội đồng xét xử sơ thẩm không xem xét giải quyết trong vụ án này là phù hợp.

[4] Bà Nguyễn Thị Cẩm T1 có phản tố ngày 30/5/2023 về việc yêu cầu giải quyết buộc ông N2, bà H trả lãi của số tiền vay 500.000.000 đồng là 168.000.000 đồng nhưng sau khi Tòa án có yêu cầu thực hiện nghĩa vụ đóng tạm ứng án phí thì phía bà T1 đã không thực hiện nghĩa vụ đóng tạm ứng án phí số tiền 4.200.000 đồng theo Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí số: 696/TB-TA ngày 12/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú. Mặt khác, tại Biên bản hòa giải ngày 11/9/2023 người đại diện theo ủy quyền của bà T1 là ông Nguyễn Văn M có yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là buộc bà N có nghĩa vụ trả cho ông Võ Trung N2 số tiền 500.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đề nghị ông Trung N2, bà H phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà T1 số tiền 500.000.000 đồng nhưng Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng ông M vắng mặt không có lý do nên Tòa án không xem xét các yêu cầu này trong vụ án là có căn cứ.

[5] Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã giành quyền khởi kiện trong vụ kiện khác cho các đương sự nếu đương sự muốn tranh chấp yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và tranh chấp hợp đồng vay tài sản theo quy định nên không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà T1.

Từ những phân tích trên thấy rằng kháng cáo của bà T1 là không có cơ sở chấp nhận. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 19 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú.

Tại phần quyết định của bản án sơ thẩm đã ghi nhận nội dung "Đương sự có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục xem xét cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án." là đã đảm bảo quyền lợi của bà N. Do đó, không chấp nhận ý kiến đề nghị bổ sung nội dung "Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 15 từ bà Nguyễn Thị Cẩm T1 sang cho bà Tạ Thị N" của nguyên đơn.

[6] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà T1 phải chịu án phí nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Cẩm T1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 19 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú

Căn cứ vào các Điều 147, 148, 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 119, 124, 131, 500, 501 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 167, 188, 191, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 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 Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Tạ Thị N.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tạ Thị N, ông Nguyễn Văn T với ông Võ Trung N2 lập ngày 14 tháng 5 năm 2021 tại Văn phòng C đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 15, diện tích 985,3m^2, tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Trung N2, bà Trần Thị H với bà Nguyễn Thị Cẩm T1 lập ngày 23 tháng 9 năm 2021 tại Văn phòng C2 đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 15, diện tích 985,3m^2, tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

2. Các bên có quyền khởi kiện thành một vụ án khác để giải quyết tranh chấp hậu quả hợp đồng vô hiệu và hợp đồng vay tài sản theo quy định.

Đương sự có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục xem xét cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

3. Về án phí

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Võ Trung N2, bà Trần Thị H có nghĩa vụ liên đới nộp án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú.

Bà Nguyễn Thị Cẩm T1 phải nộp án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Cẩm T1 phải nộp án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm

ứng án phí số 0003725 ngày 14/3/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú.

Trường hợp bản án được thi hành án 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 thoả 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 Điều 9 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:
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Thạnh Phú;
- Chi cục THADS huyện Thạnh Phú;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Nguyễn Thị Rẻn