

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 47/2024/DS-ST

Ngày: 27/6/2024

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 HUYỆN CHÂU THÀNH – TỈNH BẾN TRE**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Trọng Vũ
2. Ông Trần Văn Tiền

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Minh Thư – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Ông Phan Thanh Việt - Kiểm sát viên.

Ngày 26 và 27 tháng 6 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 256/2022/TLST – DS ngày 15 tháng 12 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 61/2024/QĐST – DS ngày 27 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Võ Văn Đ, sinh năm 1971

Địa chỉ: Số E, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có bà Nguyễn Thị Duy T, sinh năm 1981;

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

*** Bị đơn:** Ông Trần Văn D, sinh năm 1975; (Có đơn xin vắng mặt)

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

Ông Võ Văn C, sinh năm 1977; (Có đơn yêu cầu vắng mặt)

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

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

1. Bà Võ Thị N, sinh năm 1963; (Có đơn xin vắng mặt)

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

2. Bà Võ Thị M, sinh năm 1965; (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số C, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre;

3. Ông Võ Văn A, sinh năm 1967; (Có đơn xin vắng mặt)

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

4. Bà Võ Thị V, sinh năm 1969; (Có đơn xin vắng mặt)

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

5. Bà Võ Thị C1, sinh năm 1973; (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số E, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

6. Bà Võ Thị B, sinh năm 1975; (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số F, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

7. Ông Phan Thành Đ1, sinh năm 1982; (Có đơn xin vắng mặt)

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

8. Bà Nguyễn Thị Thúy P, sinh năm 1971; (Vợ ông D Có đơn xin vắng mặt)

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

Đại diện theo ủy quyền của ông Đ1 có ông Nguyễn Trung H, sinh năm 1989;

Địa chỉ: Số I, ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Luật sư Trần Thị Cẩm T1 – Văn phòng luật sư Nguyễn Trần – thuộc đoàn luật sư tỉnh B bảo vệ quyền và lợi ích cho ông Phan Thành Đ1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 27/11/2023 và những lời khai tiếp theo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Duy T trình bày:*

Nguyên trước vào năm 1911, 1912 ông M1 và bà N1 hai bên cưới nhau ông bà khai hoang bãi đất trống (lúc này đất không ai canh tác mà là đất hoang) đất bãi, đất biên không có huê lợi, không có thu nhập từ nguồn đất này, xung quanh toàn là cỏ và sông nước ngập trũng. Thời điểm này ông M1 bà N1 có xây dựng một ngôi nhà nhỏ mái lợp lá, cột cây, nền đất, ngôi nhà có chiều ngang 7m, dài khoảng 20m và cũng từ đó gia đình chúng tôi ở đến bây giờ, đất ở ổn định, không ai tranh chấp.

Vào khoảng năm 2003 thì cha ông là Võ Văn M2 được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre ra quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1788/QĐ – UB ngày 23/4/2003, sau đó ông M2 đứng đại diện hộ gia đình đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hiện tại các anh chị em của ông đã lớn và trưởng thành có cuộc sống riêng, vào năm 1997 ông Đ lập gia đình có vợ và một đứa con gái, tại thời điểm này cha ông là

Võ Văn M2 có cho riêng ông Đ một miếng đất có diện tích 915,7m² thuộc thửa số 250, tờ số 6, mục đích sử dụng là trồng cây lâu năm.

Trong lúc ông M2 cho đất ông Đ, ông Đ xây dựng nhà làm ăn khi ông Đ đã có vợ con thì tất cả các anh chị em trong gia đình đều biết và đồng ý (lúc này hộ gia đình ông gồm có 10 người gồm: Ông M2, bà N1 và có 8 anh chị em gồm: Ngó, M, A, V, C1, Đ, C, B nhưng chỉ là nói miệng, chứ ông M2 chưa lập thủ tục tặng cho QSDĐ sang tên cho ông Đ.

Ngày 23/4/2003 ông M2 đứng đại diện hộ gia đình đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ.

Ngày 26/2/2014 đại diện gia đình ông gồm: bà N1, Võ Thị B, Võ Văn C lập văn bản thỏa thuận về việc “*Cấp đổi chứng nhận quyền sử dụng đất*” và được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 27/2/2014.

Ngày 20/3/2014 ông Võ Văn M2 đứng tên cá nhân trên giấy chứng nhận QSDĐ khi chuyển từ hộ ông M2 thành ông Võ Văn M2.

Ngày 03/9/2014 ông M2 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn C được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực cùng ngày với tổng diện tích là 3.142,1m².

Sau đó ông Võ Văn C lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ sang cho ông Trần Văn D được Văn phòng công chứng Lê Hùng D1 chứng thực cùng ngày, sau đó đến ngày 07/10/2021 ông Trần Văn D đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ.

Do ông D được đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ, nên ông D đã nhiều lần đến nhà ông Đ yêu cầu ông Đ phải di dời căn nhà đi nơi khác. Ông Đ không đồng ý vì cho rằng ông D biết quy trình cấp đất sai mà ông D vẫn ký hợp đồng mua bán với ông C.

Xét thấy văn bản thỏa thuận ngày 26/02/2014 được lập có chữ ký của bà N1 và bà B, ông C là không đúng theo trình tự thủ tục của văn bản thỏa thuận chuyển từ hộ sang cá nhân. Một văn bản hợp pháp chuyển từ hộ sang cá nhân phải hội đủ tất cả các thành viên trong hộ đều ký tên thì mới đúng theo quy định của pháp luật, trường hợp này thì ông M2, bà N1 và 08 người con đều ký hết thì mới đúng nhưng chỉ có 03 người gồm bà N1, ông C bà B ký là sai.

Vợ chồng ông Đ ở trên phần đất này từ năm 1997 cho đến nay nhưng vẫn do cha ông Đ là ông Võ Văn M2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mang tên hộ ông M2. Trên phần đất ông Đ có xây dựng một căn nhà nhỏ diện tích khoảng 42 m².

Ngày 26/02/2014 đại diện gia đình ông Đ gồm bà Trần Thị N2, Võ Thị B, ông Võ Văn C lập văn bản thỏa thuận về việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chuyển từ hộ Võ Văn M2 sang cá nhân cho ông Võ Văn M2 mà không có chữ ký của

ông Đ và 05 chị em còn lại được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 27/02/2014 tại thời điểm này ông M2 không có ký tên vào văn bản thỏa thuận nêu trên.

Với những lý do nêu trên ông Võ Văn Đ yêu cầu tòa án xem xét giải quyết:

1. Hủy văn bản thỏa thuận chuyển từ hộ Võ Văn M2 sang ông Võ Văn C vô hiệu vì không đủ thành phần trong hộ đứng tên, không có đơn xin xác nhận thành viên trong hộ.

2. Tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn M2 với ông Võ Văn C vô hiệu được ký vào ngày 03/9/2014 tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Võ Văn C với ông Trần Văn D hợp đồng được ký vào ngày 15/10/2019 tại Văn phòng C2.

4. Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn D với ông Phan Thành Đ1 vô hiệu, hợp đồng được ký vào ngày 12/9/2022 tại văn phòng C2 – Địa chỉ: Số D, ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất 250, tờ số 6, có diện tích là 915,7m² từ ông Phan Thành Đ1 sang ông Võ Văn Đ.

** Trong biên bản tự khai ngày 10/01/2023, biên bản hòa giải và biên bản về kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 12/4/2024 bị đơn ông Võ Văn C trình bày:*

Vào năm 2003 cha ông là ông Võ Văn M2 được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre ra quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó ông M2 đại diện hộ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vào năm 1997 ông Võ Văn Đ lập gia đình cha ruột ông là ông Võ Văn M2 có cho riêng ông Đ một phần đất có diện tích 915,7m² thuộc thửa 250, tờ số 6. Thời điểm ông M2 cho đất, ông Đ đã có gia đình và xây dựng nhà cửa trên đất để làm ăn, khi cho đất tất cả các anh, chị em trong gia đình đều biết nhưng chỉ cho miệng ông M2 chưa lập thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất sang cho ông Đ.

Ngày 23/4/2003 ông Võ Văn M2 đứng đại diện hộ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 26/01/2014 đại diện gia đình gồm bà Trần Thị N2 (vợ ông M2) cùng con là Võ Thị B, ông Võ Văn C lập văn bản thỏa thuận về việc “cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” và được Ủy ban nhân dân xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre chứng thực ngày 27/02/2014.

Ngày 20/3/2014 ông Võ Văn M2 đứng tên cá nhân trên giấy chứng nhận QSDĐ khi chuyển từ hộ ông M2 thành ông Võ Văn M2.

Ngày 03/9/2014 ông Võ Văn M2 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực cùng ngày với tổng diện tích 3142,1m².

Ngày 15/10/2019 ông C lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho ông Trần Văn D được Văn phòng công chứng Lê Hùng D1 chứng thực cùng ngày 07/10/2021 ông Trần Văn D đứng tên quyền sử dụng đất.

Do ông Trần Văn D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông D đã nhiều lần đến nhà ông Đ yêu cầu ông Đ phải dọn đi nơi khác nhưng ông Đ không đồng ý.

Trong vụ án xét về lỗi ông C là người có lỗi đứng ra bán phần đất mà hiện ông Võ Văn Đ đã sống trên phần đất này gần 30 năm. Nguyên nhân vào khoảng tháng 3/2019 ông C có vay của ông Trần Văn D số tiền là 182.000.000 đồng với lãi suất là 4,5%/tháng ông đóng lãi cho ông D đều đặn, đóng được 15 tháng với số tiền là 122.850.000 đồng với lãi suất quá cao xin Tòa xem xét về mức lãi mà ông đã đóng.

Để đảm bảo cho việc vay của mình lúc ông nhận số tiền 182.000.000 đồng từ ông D hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau được Văn phòng C2 chứng thực ngày 15/10/2019 trong khoảng thời gian ngày 15/10/2019 ông vẫn đóng lãi cho ông D. Ông D có cam kết với ông là cứ ký hợp đồng chuyển nhượng để ông D yên tâm chứ ông D không qua bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi nào ông vi phạm nghĩa vụ đóng lãi thì ông D mới sang tên ông D nhưng ông D không thực hiện đúng như đã cam kết.

Sau khi biết được sự việc ông Đ khởi kiện ông và ông D. Ông Dân lập hợp đồng chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông Phan Thành Đ1 (do đất ông Đ1 giáp ranh với phần đất ông Đ). Việc ông Đ1 mua phần đất ông D sang lại ông Đ1 có biết trên phần đất này có ngôi nhà của ông Đ đang ở, nhưng ông Đ1 vẫn mua.

Ông đồng ý hoàn tiền lại cho ông D và ông D phải chuyển lại phần đất đang tranh chấp này cho ông Đ phần đất thuộc thửa 250, tờ số 06, diện tích 915,7 m².

Với những ý kiến nêu trên ông yêu cầu:

1. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/10/2019 tại Văn phòng C2 giữa ông với ông Trần Văn D vô hiệu.

2. Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn D với ông Phan Thành Đ1 vô hiệu.

**Trong biên bản làm việc và đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt ngày 25/3/2024 bị đơn ông Trần Văn D và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thúy P trình bày:*

Vào năm 2019 ông có nhận chuyển nhượng phần đất thửa số 250, tờ số 6, diện tích hơn 900 m² do ông Võ Văn C bán lại với giá 200.000.000 đồng khi mua phần đất này ông chưa cưới vợ. Đến tháng 9/2022 ông đã chuyển nhượng lại cho ông Phan

Thành Đ1 với giá 250.000.000 đồng khi bán đất này là ông đã cưới vợ là Nguyễn Thị Thúy P vợ ông có ký tên vào giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Khi mua ông có đến phần đất này xem thì có căn nhà của ông Võ Văn Đ đang ở, về hoa màu trên đất ông không trồng gì thêm.

Qua yêu cầu của ông Võ Văn Đ là hủy tất cả các hợp đồng trong vụ án này ông không đồng ý với lý do là ông Đ không có giấy tờ gì để chứng minh đây là phần đất của ông Đ.

* Ý kiến của bà Nguyễn Thị Thúy P (Vợ ông D) bà cũng thống nhất với ý kiến của ông D, bà không có ý kiến gì bổ sung.

Do công việc làm ăn sau này Tòa án có mời ông bà đến tham gia phiên tòa ông bà xin vắng mặt.

** Trong đơn yêu cầu độc lập đề ngày 23/02/2022 và những lời khai tiếp theo đại diện theo ủy quyền của người có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Trung H trình bày:*

Vào ngày 12/9/2022 ông Đ1 có nhận chuyển nhượng một phần đất có diện tích 915,7 m² thuộc thửa số 250, tờ số 6 tại xã T của ông Trần Văn D ngụ tại: số B, ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Đến ngày 21/10/ 2022 ông Đ1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Đ1 vào quản lý canh tác phần đất này thì phát hiện ông Võ Văn Đ đang ở trên phần đất này. Hiện nay ông Đ1 có nhu cầu cải tạo, canh tác đất nhưng ông Võ Văn Đ cứ ở trên phần đất này cản trở việc ông Đ1 canh tác.

Ngày 02/02/2023 ông Đ1 có làm đơn gửi đến Ủy ban xã T giải quyết yêu cầu ông Võ Văn Đ di dời đi nơi khác thì ông Đ1 được biết ông Đ đang khởi kiện ông Trần Văn D.

Với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông đại diện cho ông Đ1 yêu cầu ông Võ Văn Đ phải di dời nhà trả phần đất thửa số 250, tờ số 6, diện tích 915,7 m² phía ông Đ1 sẽ hỗ trợ cho ông Đ 06 tháng tiền thuê nhà trọ và 5.000.000 đồng tiền tiền di dời nhà.

Đối với hoa màu trên đất ông Đ đã trồng ông Đ1 đồng ý bồi hoàn hoa màu như Hội đồng định giá đã định.

** Trong biên bản tự khai ngày 10/01/2023 và đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, bà Võ Thị N, bà Võ Thị M, Võ Văn A, Võ Thị V, bà Võ Thị C1, bà Võ Thị B cùng có lời trình bày:*

Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông Võ Văn Đ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị N, bà Võ Thị M, Võ Văn A, Võ Thị V, bà Võ Thị C1, bà Võ Thị B yêu cầu tòa án xem xét giải quyết:

1. Hủy văn bản thỏa thuận chuyển từ hộ Võ Văn M2 sang ông Võ Văn C vô hiệu vì không đủ thành phần trong hộ đứng tên, không có đơn xin xác nhận thành viên trong hộ.

2. Tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn M2 với ông Võ Văn C vô hiệu được ký vào ngày 03/9/2014 tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Võ Văn C với ông Trần Văn D hợp đồng được ký vào ngày 15/10/2019 tại Văn phòng C2.

4. Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn D với ông Phan Thành Đ1 vô hiệu, hợp đồng được ký vào ngày 12/9/2022 tại văn phòng C2 – Địa chỉ: Số D, ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất 250, tờ số 6, có diện tích là 915,7m² từ ông Phan Thành Đ1 sang ông Võ Văn Đ.

Ý kiến của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông Phan Thành Đ1.

Căn cứ hồ sơ vụ án thể hiện: Về nguồn gốc đất hiện hai bên đang tranh chấp là của ông Võ Văn M2.

- Ngày 3/9/2014 ông Võ Văn M2 làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất sang cho ông Võ Văn C thửa đất số 200, tờ bản đồ số 6, diện tích 3142,1 m² có làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được chứng thực của Ủy ban nhân dân xã T.

- Ngày 17/9/2014, ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định pháp luật.

- Ngày 5/3/2020 ông C chuyển nhượng phần đất này cho ông Phan Thành Đạt thửa đất số 248, tờ bản đồ số 6, diện tích 853 m².

- Ngày 15/10/2019, ông C chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn Dân thửa đất số 250, tờ bản đồ số 5, diện tích 915,7m².

- Ngày 12/9/2022 ông D, bà P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ1. Ngày 21/10/2022 ông Đ1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất này là của ông Đ1 mua hợp pháp. Ông Đ ở trên đất này nhưng không chứng minh được là đất của ông Đ, việc ông Đ ở trên đất là trái quy định pháp luật do đó ông Đ1 yêu cầu ông Đ di dời đi nơi khác là có cơ sở.

- Thời điểm ông D mua đất của ông C thì ông Đ không ở trên đất này mà hộ khẩu thường trú tại số E T theo giấy xác nhận tạm trú hộ khẩu ngày 27/3/2023 của Công an xã T.

- Trước năm 2005 ông Đ có ở trên đất sau năm 2005 thì ông Đ không còn ở trên địa chỉ số B ấp T địa chỉ có nhà của đất tranh chấp.

Do đó, có cơ sở xác định khi ông C bán đất cho ông D không có ông Đ ở trên đất. Lúc ông D bán cho anh Đ1 cũng không có ông Đ ở trên đất. Việc anh Đ1 mua phần đất này là đúng quy định pháp luật, đúng đối tượng.

Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông C sang ông Đ1 không có cơ sở.

Ông C cho rằng là vay chứ không bán nhưng không có chứng cứ chứng minh. Hợp đồng chuyển nhượng của ông C và ông D có chứng thực tại Văn phòng công chứng. Việc ông C thừa nhận là đất ông Đ nhằm trốn tránh trách nhiệm với ông D.

Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh Đ1:

Trường hợp giả sử vô hiệu thì căn cứ vào Điều 133 Bộ luật dân sự bảo vệ người thứ ba ngay tình. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông D sang ông Đ1 không bị vô hiệu, ông C là người có lỗi thì ông C phải có nghĩa vụ hoàn trả giá trị cho ông Đ, chứ không thể để người mua đất hợp pháp bị thiệt hại được.

Đất trong giấy chứng nhận ghi là của ông C, thì người mua là ông D mua từ ông C, ông D ra sổ. Ông Đ1 mua từ ông D có sổ, có đất, đúng đất, đúng sổ, đúng vị trí thì là hợp pháp.

Giờ tranh chấp thì ông C nói đất của ông Đ thì cơ sở đâu? Có phải ông C và ông Đ cùng nhau thỏa thuận để đạt được lợi ích riêng. Bản thân ông Đ không có đất thì giờ lại được đất.

Ông C không có tài sản gì để hoàn trả giá trị cho những người mua.

Từ những cơ sở nêu trên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét việc ông Phan Thành Đ1 nhận chuyển nhượng đất là người thứ ba ngay tình.

Tại phiên tòa sơ thẩm Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, thư ký và người tham gia tố tụng đã tuân thủ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, khoản 1 Điều 39 BLTTDS, các Điều 117, 118, 124, 131, 408 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn Đ.

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn C và ông Trần Văn D ngày 15/10/2019 tại Văn phòng C2 vô hiệu.

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn D với ông Phan Thành Đ1 ngày 12/9/2022 tại Văn phòng C2 vô hiệu.

3. Buộc ông Võ Văn C hoàn trả cho ông Trần Văn D số tiền là 182.000.000 đồng.

4. Buộc ông Trần Văn D, bà Nguyễn Thị Thúy P liên đới có trách nhiệm trả cho ông Phan Thành Đ1 số tiền là 150.000.000 đồng.

5. Kiến nghị Sở T4 điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phan Thành Đ1 sang cho ông Võ Văn C.

6. Buộc ông Võ Văn C tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thửa 250, tờ bản đồ số 6 sang cho ông Võ Văn Đ.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đ về việc yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận chuyển từ hộ Võ Văn M2 sang cá nhân Võ Văn M2 được chứng thực tại UBND xã T ngày 27/02/2014, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn M2 và ông Võ Văn C ký ngày 03/9/2014 tại UBND xã T, huyện C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên Tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Luật sư có ý kiến, Viện kiểm sát phát biểu về quan điểm giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bị đơn ông Trần Văn D, Võ Văn C và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị N, bà Võ Thị M, Võ Văn A, Võ Thị V, bà Võ Thị C1, bà Võ Thị B, bà Nguyễn Thị Thúy P có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ vào Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Ông Võ Văn Đ có đơn khởi kiện ông Trần Văn D, ông Võ Văn C yêu cầu giải quyết về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” Ông Võ Văn C hiện đang cư trú tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre, ông Trần Văn D hiện đang cư trú tại ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre. Theo quy định Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Đây là vụ kiện “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa ông Võ Văn Đ đối với ông Võ Văn C và ông Trần Văn D.

[3] Nguồn gốc đất hiện ông Võ Văn Đ tranh chấp với ông Võ Văn C và ông Trần Văn D thuộc thửa số 250, tờ số 6, diện tích 915,7 m² (được tách ra từ một phần thửa

đất cũ số 200, tờ số 6) tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre. Có nguồn gốc là của ông Võ Văn M2 được hưởng từ ông bà để lại. Vào ngày 23/4/2003 ông Võ Văn M2 được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông Võ Văn M2.

Ngày 26/2/2014 đại diện gia đình ông Võ Văn M2 gồm: bà Trần Thị N2 (vợ ông M2) cùng con là Võ Thị B, Võ Văn C lập văn bản thỏa thuận về việc “*Cấp đổi chứng nhận quyền sử dụng đất*” và được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 27/2/2014.

Ngày 20/3/2014 ông Võ Văn M2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ hộ ông M2 thành ông Võ Văn M2.

Đến ngày 03/9/2014 ông M2 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn C được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực cùng ngày.

Đến ngày 29/7/2019 ông Võ Văn C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau đó ông Võ Văn C lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho ông Trần Văn D được Văn phòng công chứng Lê Hùng D1 đối với thửa đất số 250, tờ số 6 với giá 100.000.000 đồng đến ngày 07/10/2021 ông Trần Văn D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nhận thấy phần đất thửa số 250, tờ số 6 hiện đang do ông Võ Văn Đ quản lý, sử dụng, trên đất có nhà và cây trồng của ông Đ, ông C cũng thừa nhận phần đất thửa số 250, tờ số 6 là do ông Đ được tặng cho từ năm 1997. Ông C trình bày chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng để thế chấp vay số tiền 182.000.000 đồng của ông D nhưng không có tiền trả lãi ông D đã tự thực hiện chuyển quyền sử dụng đất. Ông D cũng không thừa nhận là cho ông C vay nhưng trên thực tế ông D chưa được giao nhận thửa đất này. Xét về giá trị thửa đất ghi trên hợp đồng là 100.000.000 đồng nhưng ông D trình bày nhận chuyển nhượng với giá 200.000.000 đồng trong khi đó giá theo hội đồng định giá cung cấp ngày 02/6/2023 thì phần đất này có giá trị là 519.775.000 đồng (gồm có giá trị đất, cây trồng và công trình trên đất). Thấy rằng giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng không đúng giá thực tế, thấp hơn thực tế cho thấy thỏa thuận này nhằm trốn thuế, thỏa thuận trái pháp luật, mặt khác trên phần đất thuộc thửa số 250, tờ số 6 có nhà và tài sản trên đất là tài sản chung của ông Võ Văn Đ đã tồn tại trước thời điểm chuyển nhượng nhưng chỉ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có chứng cứ nào chứng minh thỏa thuận của hai bên liên quan đến tài sản trên đất đang do ông Đ quản lý, sử dụng cũng như quyền và nghĩa vụ của các bên đối với căn nhà này nên hợp đồng về giá thực tế khác với giá hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự nên hợp đồng vô hiệu ngay từ khi giao kết.

Do các bên thừa nhận phần đất và tài sản gắn liền trên đất vẫn do ông Đ quản lý, sử dụng nhưng khi ông C chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D hai bên chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đề cập đến tài sản gắn liền với đất, nên hợp đồng vô hiệu. Vì vậy cần buộc ông Võ Văn C hoàn trả cho ông Dân số tiền là 100.000.000 đồng.

Xét về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Trần Văn D với ông Phan Thành Đ1 ngày 12/9/2022 tại Văn phòng C2 đối với thửa đất số 250, tờ số 6 với giá 150.000.000 đồng. Nhận thấy phần đất này do ông Võ Văn Đ đang quản lý sử dụng trên đất có nhà và cây trồng của ông Đ, theo ông Đ, ông D đã nhiều lần yêu cầu ông Đ di dời nhưng không được, cho thấy phần đất này đang có tranh chấp. Ông Phan Thành Đ1 đang có 02 phần đất giáp ranh với phần đất này nên cho thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và ông Đ1 nêu trên không thể thực hiện được và ông Đ1 không phải ngay tình khi thực hiện việc nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên. Như vậy có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ về phần đất này. Hiện tại phần đất này vẫn do ông Đ quản lý sử dụng, vợ chồng ông D và bà P đã nhận số tiền 150.000.000 đồng từ ông Phan Thành Đ1 nên ông D và bà P phải trả cho ông Đ1 số tiền 150.000.000 đồng.

Xét yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận từ hộ sang cá nhân ông Võ Văn M2 ngày 27/02/2014 đối với thửa đất số 39 + 90 nhận thấy các bên đều thừa nhận nguồn gốc phần đất là của ông bà để lại cho ông M2, bà N2 phù hợp với thủ tục xác minh nguồn gốc đất trong quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn M2.

Theo công văn của Chi nhánh Văn phòng Đ2 số 1297 ngày 13/9/2023 hơn nữa ông C và ông Đ và những người trong gia đình ông Đ và ông C cũng đã trình bày đã ra riêng sinh sống trên phần đất tranh chấp thửa số 250, tờ số 6 từ năm 1997 nên việc năm 2003 hộ của ông M2 được đứng tên quyền sử dụng đất đến ngày 27/02/2014 có làm thỏa thuận chuyển từ hộ sang cho cá nhân ông Võ Văn M2 nhưng không có ông Võ Văn Đ tham gia là phù hợp. Hiện tại chỉ có ông Đ tranh chấp một phần trong thửa đất đứng tên hộ Võ Văn M2 nên yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận chuyển từ hộ sang cá nhân ông Võ Văn M2 ngày 27/02/2014 là không phù hợp và không cần thiết.

Xét về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn M2 với ông Võ Văn C ký ngày 03/9/2014 tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre nhận thấy: Ông C thừa nhận phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn ông Võ Văn Đ và ông đồng ý trả lại đất cho ông Đ. Phần đất tranh chấp tại thửa số 250, tờ số 6 chỉ là một phần đất thuộc toàn bộ thửa số 200, tờ số 6, diện tích 3.142,1m² mà ông Võ Văn M2 tặng cho ông Võ Văn C. Ngoài thửa số 250, tờ số 6 đang tranh chấp thì các

phần không có ai tranh chấp nên không cần thiết phải hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông M2 và ông C ngày 03/9/2014.

Như đã viện dẫn ở trên:

Xét hậu quả theo quy định tại Điều 131 của BLDS năm 2015 thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục tình trạng ban đầu hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

Đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với ông D; giữa ông D, bà P với ông Phan Thành Đ1 là vi phạm điều cấm nên hậu quả không có xảy ra.

Theo quy trình và sự biến động của thửa đất số 250, tờ số 6 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai cung cấp ngày 13/9/2023 về giá trị chuyển nhượng trước đây giữa ông Võ Văn C chuyển nhượng cho ông Trần Văn D2 và bà Nguyễn Thị P là 100.000.000 đồng, ông D2 và bà P chuyển nhượng lại cho ông Phan Thành Đ1 số tiền là 150.000.000 đồng.

Nay ông Võ Văn C có trách nhiệm hoàn lại cho ông Trần Văn D và bà Nguyễn Thị Thúy P là 100.000.000 đồng.

Ông Trần Văn D, bà P phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông Phan Thành Đ1 số tiền là 150.000.000 đồng.

Xét về yêu cầu độc lập của ông Phan Thành Đ1 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan yêu cầu ông Võ Văn Đ di dời nhà trả lại cho ông phần đất có diện tích 915,7 m² thuộc thửa số 250, tờ số 6, ông Đ1 đồng ý bồi hoàn tiền hoa màu trên đất do ông Đ đã trồng theo Hội đồng định giá đã định và hỗ trợ tiền thuê nhà trọ cho ông Đ.

Qua yêu cầu của ông Đ1: Xét thấy ông Phan Thành Đ1 có 2 phần đất thuộc thửa số 248 và 249 giáp ranh với phần đất đang tranh chấp là thửa 250 mà trước đây ông Đ1 được ông Võ Văn M2 và ông Võ Văn C sang lại. Đối với thửa đất số 250 này việc chuyển nhượng từ ông C sang cho ông D đã có xảy ra tranh chấp với ông Đ trước đó nhưng đến khi ông D chuyển nhượng lại cho ông Đ1 thửa đất số 250, tờ số 6 ông Đ1 không tìm hiểu, không tiến hành đến trao đổi trực tiếp với ông Đ và cũng không có chứng cứ chứng minh việc giao nhận đất giữa ông D, bà P với ông Đ1. Sau đó ông Đ1 đến yêu cầu ông Đ di dời nhà trả đất ông quản lý là không thể chấp nhận được. Bởi việc ông D chuyển nhượng đất cho ông Đ1 không ngay tình khi thực hiện việc chuyển nhượng dẫn đến hợp đồng giữa ông D, bà P với ông Đ1 là vô hiệu.

Về chi phí tố tụng, chi định giá tài sản, chi trích lục hồ sơ, chi đo đạc thửa đất tổng cộng là 8.968.000 đồng. Do yêu cầu của ông Đ được chấp nhận, nên ông D, bà P và ông C liên đới trả cho ông Võ Văn Đ số tiền này.

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Ông Võ Văn C, ông Trần Văn D, bà Nguyễn Thị Thúy P liên đới chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng)

Ông Phan Thành Đ1 phải chịu là 300.000 đồng

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng các Điều 117,118,124,131,408 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH – 14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn Đ đối với ông Võ Văn C, ông Trần Văn D.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn C với ông Trần Văn D và bà Nguyễn Thị Thúy P ngày 15/10/2019 tại Văn phòng C2 là vô hiệu.

3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn D, bà Nguyễn Thị Thúy P với ông Phan Thành Đ1 tại Văn phòng C2 ngày 12/9/2022 là vô hiệu.

4. Buộc ông Võ Văn C phải hoàn trả cho ông Trần Văn D và bà Nguyễn Thị Thúy P số tiền là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

5. Buộc ông Trần Văn D, bà Nguyễn Thị Thúy P liên đới có trách nhiệm trả cho ông Phan Thành Đ1 số tiền là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất DH 096802 ngày 21/10/2022 đã cấp cho ông Phan Thành Đ1 sang cho ông Võ Văn C.

6. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Thành Đ1 Về việc yêu cầu ông Võ Văn Đ di dời nhà trả lại cho ông Đ1 phần đất thuộc thửa số 250, tờ số 6, diện tích 915,7 m². Đất tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.(Có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

7. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn Đ về việc yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận chuyển từ hộ sang ông Võ Văn M2 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre ngày 27/02.2014 và hủy hợp đồng tặng cho

quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn M2 với ông Võ Văn C ký ngày 03/9/2014 tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

8. Buộc ông Võ Văn C, ông Trần Văn D và bà Nguyễn Thị Thúy P liên đới hoàn trả chi phí tố tụng cho ông Võ Văn Đ là 8.968.000 đồng (*Tám triệu chín trăm sáu mươi tám nghìn đồng*).

9. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Ông Võ Văn C, ông Trần Văn D và bà Nguyễn Thị Thúy P liên đới chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Ông Phan Thành Đ1 phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*). Số tiền tạm ứng án phí của ông Đ1 được trừ vào biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án theo biên lai số 0010928 ngày 06/3/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre. Ông Đ1 đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Võ Văn Đ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0010719 ngày 15/12/2022 và số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0001633 ngày 27/11/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

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 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Phòng GDKT TAND tỉnh Bến Tre;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quốc Tuấn

