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

Bản án số: 188/2023/DS-PT
Ngày: 12/05/2023
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 toà: Ông Nguyễn Chí Đức;

Các Thẩm phán: Ông Lê M1 Đ1;

Ông Nguyễn Thế H1.

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Hồ Nhật Hạ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

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

Ngày 12 tháng 05 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 34/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 02 năm 2023 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2022/DS–ST ngày 29 tháng 09 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh R bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 702/2023/QĐ– ngày 17 tháng 03 năm 2023 giữa các đương sự:

1 . Nguyên đơn:

- Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1986

- Chị Nguyễn Thị K, sinh năm 1989

- Chị Nguyễn Thị C, sinh năm 1990 (Có mặt)

Cùng cư trú: 151B, ấp Mỹ An B, xã Mỹ Thạnh A, thành phố B, tỉnh R

Chị H, chị T ủy quyền cho chị C tham gia tố tụng và quyết định mọi vấn đề có liên quan.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn V - luật sư Văn phòng luật sư Đại V, thuộc Đoàn luật sư tỉnh T. (Có mặt)

2. Bị đơn: - Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1964

- Bà Đặng Thị H, sinh năm 1963

Cùng cư trú: 151B, ấp Mỹ An B, xã Mỹ Th, thành phố B, tỉnh M.

Ông M, bà H ủy quyền cho bà Nguyễn Thị H1 N, sinh năm 1963;

Nơi cư trú: 49D khu phố Bình Lợi, phường 6, thành phố B (Có mặt).

3. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông Lê Hoàng M, sinh năm 1976 (Vắng mặt).

Nơi cư trú: 151/B2, ấp Mỹ An B, xã Mỹ Thạnh An, thành phố B, tỉnh R.

- Bà Lê Nhựt Th, sinh năm 1972 (Có mặt).

Nơi cư trú: 255D, Bình Lợi, phường 6, thành phố Bến Tre.

- Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1973 (Vắng mặt).

Nơi cư trú: 89D, khu phố 4, phường 7, thành phố B, tỉnh R.

Ông Đ ủy quyền cho anh Nguyễn Thanh Phong, sinh năm 1988; Nơi cư trú ấp Lân Đông, xã Phú Sơn, huyện Chợ Lách tỉnh Bến Tre (có mặt)

- Ủy ban nhân dân xã Mỹ Thạnh An, thành phố B, tỉnh R

Đại diện theo pháp luật: ông Huỳnh Thanh Giang – Chủ tịch UBND xã Mỹ Thạnh An, thành phố B, tỉnh R (có đơn xin vắng mặt)

Người kháng cáo:

Ông Trần Văn Đ là người có quyền và lợi ích hợp pháp trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm,

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, các biên bản hòa giải cùng các văn bản, tài liệu chứng cứ cung cấp cho Tòa án cũng như tại phiên tòa Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn ông Việt và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị C trình bày:

Ngày 19/4/2008 ông M, bà H có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có diện tích 259,9m^2 loại đất CLN thuộc thửa 370, tờ bản đồ 7 toạ lạc tại xã Mỹ Thạnh An, thành phố Bến Tre cho bà Lê Nhựt Th với số tiền là 78.000.000 đồng. Hai bên có làm giấy tay và bà Th đã đưa tiền cọc trước là 30.000.000 đồng, số tiền còn lại hai bên thỏa thuận khi nào làm xong giấy tờ sẽ giao đủ tiền.

Sau đó khoảng 01 tháng vào lúc Cều tối ông M1 là cH1 bà Th mới đem 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (còn bỏ trống chưa ghi thông tin gì) đến nhà của ông M, ông M1 kêu ông M ký vào để ngày mai đi đo đất. Do tin tưởng ông M1 (cháu rể kêu ông M bằng cậu) sau đó ông M1 tự ý ghi thêm diện tích tăng lên từ 259,9m^2 lên thành 423,8m^2 trong đó 163,9m^2 đất ở. Sau đó ông M1 tự đi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hứa khi làm xong sẽ giao đủ tiền, nhưng ông M1 không tới nên ông M có hỏi bà Th thì bà Th trả lời ông M1 đã bỏ nhà đi đâu không rõ. Nay chị Tho, chị H1, chị C,khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng giữa ông M, bà H và ông M1 vì đất này được cấp cho hộ gia đình ông M vào ngày 03 tháng 10 năm 2001. Ông M1 sau khi sang tên thì ông M1 thế chấp phần đất trên cho ông Trần Văn Đ để vay tiền nhưng ông M1 không trả được, khi thế chấp vay tiền thì hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng. Ông Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay các nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông M1 và ông Đ đồng thời hủy giấy chứng nhận đã cấp cho ông Đ. Phần đất này do gia đình ông M sử dụng từ trước đến nay. Đến tháng 4/2019 khi ông Đ vào cắm trụ làm hàng rào thì gia đình mới biết ông M1 đã chuyển nhượng phần đất trên cho ông Đ.

Chị C: tôi thống nhất lời trình bày của luật sư.

* Đại diện Bị đơn bà N trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của bên nguyên đơn. Khi Lê Hoàng M1 đến vào buổi tối và kêu ông M, bà H ký. Ông M, bà H ký tại nhà chứ không có ra Ủy ban ký. Ông M1 không có giao tiền cho ông M và bà H, ông M1 đi một mình không có bà Th. Sau đó ông M, bà H không biết đến khi ông Đ đến đòi lấy đất vào tháng 4/2019 thì gia đình ông M mới biết là ông M1 đã chuyển nhượng cho ông Đ. Phần đất này gia đình ông M, bà H vẫn canh tác từ trước đến nay. Nay bà đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M, bà H và ông M1, phần tiền cọc nhận từ bà Th thì ông M, bà H đồng ý trả lại cho bà Th.

Bà không đồng ý với lời trình bày của bên ông Đ vì ông M không kêu bán phần đất này và cũng không có chuyển nhượng cho ông M1 cũng như việc ông M1 dẫn ông Đ đến nhận chuyển nhượng. Gia đình ông M vẫn canh tác phần đất này từ trước đến nay nên không có việc ông Đ vào trồng cây trên đất. Bà khẳng định không có việc ông M, bà H ra UBND xã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có ký tên cho ông M1 để làm thủ tục đo đạc (ký tại nhà ông M vào lúc 19 giờ).

Phần đất 259,9m^2 chuyển nhượng từ ông M cho bà Th là 78.000.000 đồng, trong khi phần đất có diện tích 423,8m^2 thì chuyển nhượng có giá là 50.000.000 đồng là không hợp lý.

Bà khẳng định không có việc năm 2012 tại UBND xã Mỹ Thạnh An hòa giải bên ông M đồng ý giao đất cho ông Đ như lời anh Phong trình bày.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Th trình bày: Bà thừa nhận lời trình bày của nguyên đơn về việc thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có diện 259,9m^2. Do bà xin cậu bà (ông M) nhượng lại cho cái nền nhà không có đất thổ cư. Khi bà giao tiền cho ông M có ông M1 chứng kiến, sau đó ông M1 lợi dụng bà sinh nên đi một mình gặp ông M để làm thủ tục đo đạc. Khoảng tháng 5/2009 thì ông M1 bỏ nhà đi cho đến nay. Khi ông M1 làm giấy tờ sang tên từ ông M,

bà H qua ông M1 bà không biết, khi ông M1 chuyển nhượng cho ông Đ bà cũng không biết. Phần 30.000.000 đồng bà giao cho ông M, bà H thì để bà tự tính. Bà chấp nhận trả cho ông Đ 120.000.000 đồng để nhận lại phần đất mà ông M1 đã chuyển nhượng cho ông Đ. Bà chỉ hỏi cậu bà (ông M) để xin chuyển nhượng một phần đất có diện tích 259,9m^2 đất cây lâu năm để cất nhà, bà không có thỏa thuận mua phần đất thổ cư nào của ông M. Việc ông M1 lừa dối cậu bà ghi thêm diện tích bà không biết, sau khi ông M1 làm giấy tờ cho ông Đ thì ông M1 bỏ trốn luôn cho đến nay. Ông M1 cầm giấy chứng nhận cho ông Đ chứ không phải là chuyển nhượng cho ông Đ. Vì sau khi ông M1 bỏ đi ông M1 có điện về nói với bà là ông M1 cầm đất cho ông Đ chứ không phải là chuyển nhượng, ông M1 cầm 120.000.000đồng nhưng thực tế ông M1 chỉ nhận từ ông Đ 90.000.000 đồng còn 30.000.000 đồng là đóng trước cho ông Đ 12 tháng tiền lãi.

* Đại diện Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phong trình bày:

Tháng 4/2009 ông Đ được ông M1 giới thiệu bán phần đất có diện tích 423,8m^2, ông Đ đồng ý mua của ông M1 với số tiền 120.000.000 đồng và được ông M1 chỉ ranh. Đến năm 2012 ông Đ vào định xây hàng rào thì gia đình ông M ngăn cản với lý do là ông M1 chưa thanh toán đủ tiền đất lúc nhận chuyển nhượng từ ông M, nên phát sinh tranh chấp. Vụ việc được tiến hành hòa giải tại UBND xã Mỹ Thạnh An, lúc này ông M đồng ý giao phần đất cho ông Đ, hàng năm ông Đ có đến phát hoang và trồng 02 cây Bưởi. Đến 2019 ông Đ vào xây hàng rào thì bị bà N (chị ông M) ngăn cản. Từ đó dẫn đến tranh chấp. Ông Đ không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn với lý do là ông Đ nhận chuyển nhượng ngay tình từ ông M1. Giá chuyển nhượng thực tế là 120.000.000 đồng (giấy tay) còn giá theo Hợp đồng là 50.000.000 đồng. Ông M1 yêu cầu ghi giá 50.000.000 đồng để giảm thuế. Theo ông Đ nói là là cuối năm 2011 chứ không phải năm 2012

* Đại diện UBND xã ông Đ1 trình bày:

Qua xác M1 lại cán bộ địa chính trước đây thì được biết là hai bên có làm thủ tục chuyển nhượng còn việc ký tên vào ban đêm thì chúng tôi không nắm.

Đến khi ông Đ nhờ đo đạc lại mới phát sinh tranh chấp. Hồ sơ giải quyết năm 2012 địa phương không còn lưu lại do việc di chuyển trụ sở. Năm 2011 cũng không có việc ông M đồng ý giao đất cho ông Đ

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh R đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2022/DS-ST ngày 29 ngày 09 tháng 2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh R đã tuyên:

Căn cứ vào các Điều 121; 122; 123; 124; 125; 127; 128; 137; 358; 476; 305 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Căn cứ vào các Điều 26; 35; 227, 228, 266; 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ theo khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 48 Nghị quyết 326/2019/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy đinh về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị H1, chị Nguyễn Thị Kim Tho, chị Nguyễn Thị Kim C;

Hủy hợp đồng CNQSD đất giữa ông Nguyễn Văn M, bà Đặng Thị H với ông Lê Hoàng M1 lập ngày 09/02/2009, liên quan đến thửa đất 800(7) diện tích 259,9m^2 và thửa 371(7), diện tích 163,9m^2, tọa lạc tại xã Mỹ Thạnh An, thành phố B, tỉnh R;

+ Hủy các hợp đồng CNQSD đất giữa ông Lê Hoàng M1 với ông Trần Văn Đ lập ngày 24/3/2009, liên quan đến thửa đất 800(7), diện tích 259,9m^2 và thửa 371(7), diện tích 163,9m^2, tọa lạc tại xã Mỹ Thạnh An, thành phố B, tỉnh R;

Ông Nguyễn Văn M bà Đặng Thị H được quyền liên hệ các cơ quan chức năng để làm thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng qui định. Kiến nghị các cơ quan chức năng xem xét điều chỉnh theo đúng qui định.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đ về việc yêu cầu công nhận CNQSD đất giữa ông Lê Hoàng M1 với ông Trần Văn Đ lập ngày 24/3/2009, liên quan đến thửa đất 800(7), diện tích 259,9m^2 và thửa 371(7), diện tích 163,9m^2, tọa lạc tại xã Mỹ Thạnh An, thành phố B, tỉnh R;

Ghi nhận việc bà Lê Nhựt Th tự nguyện đồng ý trả cho ông Trần Văn Đ số tiền là 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng)

Ông Lê Hoàng M1 phải trả cho ông Trần Văn Đ số tiền là 355.945.000 đồng (Ba trăm năm mươi lăm triệu chín trăm bốn mươi lăm ngàn đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên C phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/10/2022 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm yêu cầu không hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Lê Hoàng M1 và ông Trần Văn Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn: Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giữ y án sơ thẩm, bác yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Bị đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giữ y án sơ thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Rút yêu cầu độc lập, vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị HĐXX xem xét lại bản án sơ thẩm, không chấp nhận thuận hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Lê Hoàng M1 và ông Trần Văn Đ.

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 thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ quy định của pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn,

giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 105/2022/DS-ST ngày 29 ngày 09 tháng 2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh R.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Xét kháng cáo của Ông Trần Văn Đ và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm. Ông Đ giữ nguyên nội dung kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm số 105/2022/DS-ST của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre theo hướng không chấp nhận hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Lê Hoàng M1 và ông Trần Văn Đ. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn Đ tự nguyện rút yêu cầu độc lập và các đương sự khác đều đồng ý nên HĐXX đình chỉ yêu cầu độc lập là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn bà C, bà Tho, bà H1 khởi kiện tranh chấp với ông M, bà H yêu cầu hủy HĐCN QSD Đất giữa ông M với ông M1 và hủy HĐCN QSD đất giữa ông M1 với ông Đ, liên quan đến phần đất thuộc thửa 800(7), diện tích 259,9m2, loại đất cây lâu năm và thửa 371(7), diện tích 163,9m2, đất thổ cư, tọa lạc tại xã Mỹ Thạnh An, thành phố B, tỉnh R. Phần đất này theo các nguyên đơn là tài sản của hộ gia đình, nhưng ông M, bà H tự ý chuyển nhượng cho ông M1 (cH1 bà Th) là không đúng quy định của pháp luật; hơn nữa hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên chưa hoàn thành (ông M chỉ mới nhận 30 triệu đồng tiền chuyển nhượng); nhưng ông M1 tự ý chuyển nhượng phần đất cho ông Đ là không đúng. Do đó, nguyên đơn yêu cầu hủy thỏa thuận chuyển nhượng nêu trên.

Bị đơn, ông M, bà H thống nhất xác định diện tích đất đang tranh chấp là tài sản cấp cho hộ gia đình, việc ông bà tự ý chuyển nhượng là không đúng. Hơn

nữa, diện tích ông bà thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Th (cháu ruột của ông M) chỉ có 259,9m2, loại đất cây lâu năm, nhưng ông M1, cH1 bà Th đã lừa dối ông bà ký tên chuyển nhượng cả phần đất thổ cư thuộc thửa 371(7); ông bà chỉ mới nhận 30 triệu đồng tiền chuyển nhượng đất từ bà Th, vì vậy, ông bà đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông M, bà H với ông M1. Riêng việc ông M1 tự ý chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho ông Đ, ông M, bà H không biết. Từ khi thỏa thuận chuyển nhượng đất với bà Th cho đến nay ông M, bà H vẫn tiếp tục quản lý, canh tác đất, chưa giao đất cho bà Th vì chưa nhận đủ tiền chuyển nhượng.

Người liên quan bà Th thừa nhận có việc bà thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất từ ông M, bà H vào năm 2008. Bà đã trả trước cho ông M, bà H số tiền 30 triệu đồng. Ông M1 là cH1 của bà đã tự ý một mình đến gặp ông M để yêu cầu ông M ký tên chuyển quyền sử dụng đất cho ông M1. Việc ông M1 lừa dối ông M làm thủ tục chuyển nhượng cả phần đất thổ cư thuộc thửa 371(7) sang cho ông M1, bà Th không biết. Bà Th cũng không biết việc ông M1 chuyển nhượng phần đất cho ông Đ. Diện tích thực tế bà Th nhận chuyển nhượng của ông M là 259,9m2, loại đất cây lâu năm, không có nhận chuyển nhượng phần diện tích đất thổ cư thuộc thửa 371(7). Bà đã trả cho ông M 30 triệu đồng tiền chuyển nhượng đất, số tiền chuyển nhượng còn lại, bà chưa thanh toán. Nay bà đồng ý trả cho ông Đ số tiền 120.000.000 đồng để nhận lại phần đất ông Đ đã nhận chuyển nhượng để trả lại cho ông M.

Ông Đ cho rằng đã nhận chuyển nhượng phần đất ngay tình nên không đồng ý hủy HĐCN QSD đất theo yêu cầu của nguyên đơn. Ông Đ cũng cho rằng ông đã nhận đất canh tác, trồng trên phần đất này 02 cây bưởi và năm 2011 UBND xã Mỹ Thạnh An có giải quyết tranh chấp giữa ông và ông M.

[3] Phần đất đang tranh chấp hiện tại thuộc thửa 800(7), diện tích 259,9m2, loại đất cây lâu năm và thửa 371(7), diện tích 163,9m^2, đất thổ cư, tọa lạc tại xã Mỹ Thạnh An, thành phố B, tỉnh R. Phần đất này trước đây thuộc một phần thửa đất 370(7), diện tích 2.412,4m^2, loại đất cây lâu năm và thửa 371(7),

diện tích 188,8m^2, đất thổ cư, được Nhà nước cấp đổi đồng loạt vào ngày 03/10/2001 (BL 36, 365). Như vậy, thửa đất 371(7), loại đất thổ cư đã được Nhà nước cấp quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông M từ năm 2001. Ngày 05/7/2008 ông M làm hợp đồng tặng cho ông Nguyễn Thành Long phần đất có diện tích 477,2m^2 thuộc thửa 370(7), loại đất cây lâu năm và phần đất có diện tích 24,9m^2, thuộc thửa 371(7), loại đất ONT; Thửa 371(7) còn lại diện tích 163,9m^2. Ngày 06/02/2009, thửa đất 370(7) được điều chỉnh diện tích đúng là 1.495,6m^2 (gồm 11,2m2 đất ONT, 1.484,4m^2 đất CLN). Sau đó thửa 370(7), được tách thành 02 thửa 370(7), diện tích 1.235,7m2 và thửa 800(7), diện tích 259,9m^2 (BL 58).

[4] Ngày 19/4/2008, giữa ông Nguyễn Văn M và bà Lê Nhựt Th có thỏa chuyển nhượng phần đất tọa lạc tại xã Mỹ Thạnh An, thành phố B, tỉnh R, do ông M đại diện hộ gia đình đứng tên quyền sử dụng đất. Thỏa thuận chuyển nhượng của hai bên được lập giấy tay, có nội dung thể hiện ông M chuyển nhượng cho bà Th phần đất có diện tích 259,9m^2, loại đất cây lâu năm, giá chuyển nhượng là 78.000.000 đồng và bà Th trả trước cho ông M số tiền 30.000.000 đồng, phần tiền còn lại sẽ được bà Th thanh toán sau khi làm xong thủ tục chuyển quyền sử dụng (BL 20). Tuy nhiên, bà Th không trực tiếp tiến hành thủ tục chuyển nhượng phần đất mà người thực hiện thủ tục chuyển nhượng là ông M1 (cH1 của bà Th). Theo thỏa thuận, bà Th chỉ nhận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 800(7), diện tích 259,9m^2, sự việc này được bà Th thừa nhận; nội dung biên bản thỏa thuận chuyển nhượng giữa các bên cũng thể hiện nội dung các bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng 259,9m^2, giá chuyển nhượng là 78.000.000 đồng, bà Th thanh toán trước 30 triệu đồng, phần tiền còn lại sẽ được thanh toán sau khi hoàn thành thủ tục chuyển quyền sử dụng.

[5] Xét hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 09/02/2009 (BL 77), thể hiện diện tích được chuyển nhượng tổng cộng là 423,8m^2 (gồm 02 thửa 800(7), 259,9m^2 đất CLN, và 371(7),163,9m^2 đất ONT), nhưng giá trị chuyển nhượng chỉ có 50.000.000 đồng. Trong khi trước đó, vào ngày 19/4/2008, bà Th (vợ ông M1) thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông M phần đất có diện tích 259,9m^2

đất CLN với giá 78.000.000 đồng. Diện tích chuyển nhượng tăng, nhưng giá chuyển nhượng lại giảm là không phù hợp với thỏa thuận ban đầu giữa các bên. Hồ sơ cấp quyền sử dụng đất cho ông M1 chỉ có hồ sơ trích đo thửa đất 800(7) (BL 67) và trích lục bản đồ thửa 371(7) (BL 68) mà không có hồ sơ đo đạc, ký hiệp thương ranh theo quy định, do vậy, không có căn cứ xác định ông M, bà H biết việc thay đổi diện tích nhưng không có ý kiến.

[6] Bên cạnh đó hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 09/02/2009 thể hiện ông M, bà H chuyển nhượng cho ông Lê Hoàng M1 đến ngày 05/3/2009 thì ông M1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với 02 thửa đất trên (cấp cho ông Lê Hoàng M1). Tại Tòa các bên đều thừa nhận ông M1 không có giao tiền cho ông M, bà H (bên ông M chỉ nhận tiền của bà Th giao) nhưng khi cấp quyền sử dụng đất lại đứng tên ông M1 , sau đó ông M1 lập thủ tục chuyển nhượng hai thửa đất trên cho ông Đ. Rỏ ràng ông M1 đã lừa dối ông Đ, bà H, không có việc ông M1 giao tiền đất cho ông M bà H và ông bà cũng chưa giao đất cho ông M1 nên có cơ sở tuyên bố HĐCN QSD đất giữa ông M, bà H ký kết với ông M1 vào ngày 09/02/2009 (BL 77) vô hiệu. Do chưa phát sinh việc giao nhận tiền cũng như giao nhận đất nên không phát sinh hậu quả của hợp đồng.

[7] Xét thỏa thuận chuyển nhượng viết tay ngày 19/4/2008 giữa bà Th với ông M, bà H, thấy rằng: HĐCN QSD đất giữa bà Th với ông M, bà H không tuân thủ đúng hình thức; bà Th cũng chưa nhận đất sử dụng; Số tiền bà Th đã thanh toán cho ông M, bà H là 30 triệu đồng (38,46% giá trị hợp đồng). Căn cứ quy định tại Khoản 2 Điều 129 BLDS 2005, hợp đồng chuyển nhượng viết tay ngày 19/4/2008 giữa ông M, bà H với bà Th không đủ điều kiện để công nhận. Nay bà Th, ông M, bà H thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên lập ngày 19/4/2008 theo yêu cầu của nguyên đơn nên có căn cứ chấp nhận. Tại tòa các bên không yêu cầu giải quyết hậu quả nên không xem xét.

[8] Đối với HĐCN QSD đất giữa ông M1 với ông Đ lập ngày 24/3/2009 (BL 115, 129) Theo nội dung hợp đồng chuyển nhượng, ông M1 và ông Đ thỏa thuận trọn thửa đất số 800(7), diện tích 259,9m^2, loại đất CLN, giá chuyển

nhượng là 32.487.500 đồng; thửa 371(7), diện tích 163,9m2, loại đất ONT, giá chuyển nhượng là 17.512.500 đồng. Tổng diện tích chuyển nhượng là 423,8m^2, và tổng giá trị chuyển nhượng là 50.000.000 đồng. Ông Đ cho rằng giá trị thực tế các bên chuyển nhượng phần đất trên là 120.000.000 đồng nhưng hợp đồng chỉ ghi giá 50.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng, ông Đ được ông M1 chỉ ranh. Năm 2012, ông Đ vào đất xây hàng rào thì gia đình ông M ngăn cản vì cho rằng ông M1 chưa thanh toán xong tiền chuyển nhượng, tuy nhiên sau đó, ông M đã đồng ý giao đất cho ông Đ, sự việc được ghi nhận tại Biên bản hòa giải tranh chấp lối đi ngày 15/7/2011 (BL 535- bản phô tô). Do mục đích ông Đ nhận chuyển nhượng đất là để chuyển nhượng lại nên hàng năm ông chỉ vào đất phát hoang cỏ, trên đất ông có trồng 02 cây bưởi. Tuy nhiên, lời trình bày của ông Đ không được các nguyên đơn, bị đơn và người liên quan bà Th thừa nhận. Ông M xác định phần đất đang tranh chấp do gia đình ông trực tiếp quản lý, canh tác, do bà Th, ông M1 chưa thanh toán xong tiền chuyển nhượng nên ông M chưa giao đất. Theo xác nhận của bà Đỗ Thị Út và bà Lê Thị Phấn (BL 529-534) là những người sinh sống lâu năm tại địa phương thì phần đất đang tranh chấp do ông M quản lý sử dụng. Xét thấy, mặc dù, ông Đ đã đứng tên quyền sử dụng phần đất tranh chấp từ năm 2009, nhưng không cung cấp được chứng cứ thể hiện khi nhận chuyển nhượng đã nhận đất, đã đến thực địa và xác định được vị trí phần đất. Xem xét Biên bản hòa giải ngày 15/7/2011 mà ông Đ cung cấp là bản phô tô (đến thời Đ hiện tại), không có giá trị chứng cứ theo quy định tại Điều 95 BLTTDS 2015. Hơn nữa, xem xét về hình thức biên bản hòa giải, nhận thấy thành phần hòa giải không đảm bảo theo quy định (chỉ có chữ ký, ghi không đủ tên của người lập biên bản). Mặt khác, theo nội dung biên bản này, cũng chỉ thể hiện vào năm 2011, giữa các bên có tranh chấp lối đi; ông Đ khi nhận chuyển nhượng không có đo đạc; ông M có ý kiến cho rằng không biết ông M1 đã chuyển nhượng đất cho ông Đ, vì ông M chưa nhận đủ tiền chuyển nhượng từ ông M1, bà Th, đồng ý cho ông Đ sử dụng lối đi tạm thời; nội dung không thể Hiện là có sự việc ông Đ đã nhận đất vào năm 2009 (khi nhận chuyển nhượng), và đã xác định ranh, tứ cận với các chủ sử dụng đất xung quanh.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ý chí hoàn toàn tự nguyện của các bên, mặc dù trong hợp đồng có thỏa thuận bên chuyển nhượng cam đoan thửa đất chuyển nhượng không có tranh chấp, tuy nhiên, khi nhận chuyển nhượng, ông Đ có trách nhiệm phải tìm hiểu thông tin về thửa đất, hiện trạng sử dụng, trước khi giao kết hợp đồng. Tại Đ 2.2 khoản 2 Điều 6 của hợp đồng cũng nêu rõ bên nhận chuyển nhượng (ông Đ) đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên, thực tế khi nhận chuyển nhượng đất, ông Đ đã không đến thực địa, xem xét, xác định tứ cận, vị trí cụ thể thửa đất, cũng như biết được phần đất này có tranh chấp hay không? Do ông Đ không thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng nên không được xem là ngay tình khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất đang tranh chấp từ ông M1; nên không thuộc trường hợp được công nhận hợp đồng theo quy định tại Khoản 2 Điều 133 BLDS năm 2015.

Do khi giao kết Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông M1 với ông Đ, ông M1 không thông báo tình trạng thửa đất chuyển nhượng cho ông Đ. Ông Đ cũng không tìm hiểu về thông tin thửa đất và không đến thực địa để xem xét, xác định ranh đất rõ ràng. Vì vậy hợp đồng giữa các bên không thể thực hiện được là do lỗi của cả bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Nay hợp đồng bị hủy, mỗi bên chịu ½ thiệt hại.

[9] Từ các phân tích trên, HĐXX xem xét yêu cầu kháng cáo nhưng ông Trần Văn Đ không đưa ra được các tài liệu, chứng cứ chứng M1 cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Đ.

[10] Quan Đ của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[11] Do kháng cáo không được chấp nhận nên người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 299, khoản 4 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Hủy một phần Bản án sơ thẩm số 105/2022/DS–ST ngày 29 tháng 09 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh R. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Đ về việc yêu cầu công nhận CNQSD đất giữa ông Lê Hoàng M1 với ông Trần Văn Đ lập ngày 24/3/2009, liên quan đến thửa đất 800(7), diện tích 259,9m2 và thửa 371(7), diện tích 163,9m2, tọa lạc tại xã Mỹ Thạnh An, thành phố B, tỉnh R;

2. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn Đ.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 105/2022/DS-ST ngày 29 ngày 09 tháng 2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh R.

Căn cứ vào các Điều 121; 122; 123; 124; 125; 127; 128; 137; 358; 476; 305 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Căn cứ vào các Điều 26; 35; 227, 228, 266; 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ theo khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 48 Nghị quyết 326/2019/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy đinh về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị H1, chị Nguyễn Thị Kim Tho, chị Nguyễn Thị Kim C; cụ thể tuyên:

Hủy hợp đồng CNQSD đất giữa ông Nguyễn Văn M, bà Đặng Thị H với ông Lê Hoàng M1 lập ngày 09/02/2009, liên quan đến thửa đất 800(7) diện tích 259,9m2 và thửa 371(7), diện tích 163,9m2, tọa lạc tại xã Mỹ Thạnh An, thành phố B, tỉnh R;

+ Hủy các hợp đồng CNQSD đất giữa ông Lê Hoàng M1 với ông Trần Văn Đ lập ngày 24/3/2009, liên quan đến thửa đất 800(7), diện tích 259,9m2 và thửa 371(7), diện tích 163,9m2, tọa lạc tại xã Mỹ Thạnh An, thành phố B, tỉnh R;

Ông Nguyễn Văn M bà Đặng Thị H được quyền liên hệ các cơ quan chức năng để làm thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng qui định. Kiến nghị các cơ quan chức năng xem xét điều chỉnh theo đúng qui định.

Ghi nhận việc bà Lê Nhựt Th tự nguyện đồng ý trả cho ông Trần Văn Đ số tiền là 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng)

Ông Lê Hoàng M1 phải trả cho ông Trần Văn Đ số tiền là 355.945.000 đồng (Ba trăm năm mươi lăm triệu chín trăm bốn mươi lăm ngàn đồng)

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi thành 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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và án phí có giá ngạch là ông M phải nộp là 300.000 đồng. Bà Th phải nộp là 6.000.000 đồng, ông M1 phải nộp là 17.979.250 đồng. C cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre hoàn lại cho chị Nguyễn Thị H1, chị Nguyễn Thị Kim Tho, chị Nguyễn Thị Kim C số tiền là 900.000 đồng (chín trăm ngàn đồng) theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0005110 ngày 30/7/2019; 0008535 ngày 09/01/2020; 0003367 ngày 08/9/2020 của C cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre.

Hoàn lại cho ông Trần Văn Đ số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng)

theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0011989 ngày 23/07/2020 của C cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre.

Ông Đ phải chịu tiền án phí số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền mà ông Đ đã đóng tạm ứng theo Biên lại thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0008837 ngày 10/12/2020 của C cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn Đ phải chịu là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí mà ông Phong đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 00009905 ngày 13/10/2022 của C cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh R.

"Trường hợp bản án, quyết định 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, có 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 và 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:
- TAND thành phố Bến Tre;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- C cục THADS thành phố Bến Tre;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Chí Đức