

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 447/2023/DS-PT

Ngày 21 - 11 - 2023

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, quyền
sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Hồng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Lương

Ông Phạm Văn Ngọt

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Triệu Anh Thư - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Bà Lê Thị Hồng Phấn - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 289/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 70/2023/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3375/2023/QĐPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đặng Thị N, sinh năm 1967;

Địa chỉ: Số E, ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Thị Cẩm T - luật sư thuộc Đoàn luật sư tỉnh B. (có mặt)

- Bị đơn: 1. Bà Phan Thị L, sinh năm 1963;

2. Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1963;

Cùng địa chỉ: Số C, ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre; bà Phan Thị L uỷ quyền cho ông Trần Văn Đ tham gia tố tụng. (ông Đ có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1950; Địa chỉ: Số A, ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
Bà Trần Thị D, sinh năm 1965; Địa chỉ: số A, ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Đặng Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm,

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đặng Thị N trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cha mẹ ruột bà Phan Thị L cho bà L thời điểm nào bà không nhớ, do ông Đ và bà L là vợ chồng hợp pháp nên bà L đồng ý để ông Đ đứng tên kê khai thay cho bà L. Do ở cùng địa phương, mặc dù bà N biết bà L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà N tin tưởng do nguồn gốc đất của cha mẹ bà L cho bà L nên bà N mới có nhu cầu mua thửa đất số 67, tờ bản đồ số 17. Khi bà N và bà L làm giấy tay “Giấy mua bán đất” ngày 30/11/2013 thì ông Đ không có tham gia giao dịch nhưng do thời điểm đó ông Đ và bà L vẫn là vợ chồng, hôn nhân hợp pháp nên việc bà L nhận tiền chuyển nhượng đất từ bà N vẫn nhằm sử dụng vào mục đích chung trong gia đình. Bà N biết trước đó ông B có cất nhà lá ở khoảng 03 năm trên phần đất tranh chấp nhưng sau đó bà L và ông Đ có tranh chấp quyền sử dụng đất với ông B nên ông B không tiếp tục ở nữa. Bà N khẳng định phần đất thuộc thửa 67, tờ bản đồ số 17, tọa lạc xã A, huyện T là của bà Phan Thị L nhưng việc bà L chuyển nhượng đất cho bà N thì không cho ông Đ biết, đất không phải bà L đứng tên kê khai và chưa được cấp quyền sử dụng. Bà N thừa nhận theo nội dung giấy tay “Giấy mua bán đất” ngày 30/11/2013 không thể hiện rõ số thửa, tờ bản đồ (theo hồ sơ đo đạc 299 hay hồ sơ đo đạc Vlap là thửa nào, tờ bản đồ số mấy) nhưng bà N khẳng định thời điểm 2013 thì giữa bà N và bà L giao dịch chuyển nhượng thửa 67, tờ bản đồ số 17, tọa lạc ấp A, xã A, huyện T nay có diện tích đo đạc theo hiện trạng 137,8m² (ký hiệu 67a có diện tích 114,9m²; 67b có diện tích 16,8m²; 67c có diện tích 6,1m²).

Việc mua bán đất giữa bà N và bà L là do hai bên không thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định nên yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên vô hiệu “ Giấy mua bán đất” được lập vào ngày 30/11/2013 giữa người mua bà Đặng Thị N với người bán bà Phan Thị L.

- Yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Ông Đ, bà L phải bồi thường thiệt hại cho bà N tương ứng với giá do Hội đồng định giá đã định là 6.500.000 đồng/m² của phần đất qua đo đạc theo hiện trạng 137,8m² với số tiền là: 895.700.000 đồng và yêu cầu Tòa án giải quyết nếu cá nhân nào được quản

lý và sử dụng phần đất tranh chấp như nêu trên thì phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà N số tiền chi phí san lấp theo kết quả định giá ngày 07/02/2023 với số tiền 26.524.000 đồng.

Bà N đồng ý với kết quả đo đạc ngày 01/11/2021, biên bản định giá ngày 06/7/2021, ngày 07/02/2023; không yêu cầu đo đạc, định giá lại. Về chi phí tố tụng, Bà N đồng ý nộp toàn bộ không yêu cầu Tòa án xem xét.

Đối với tranh chấp quyền sử dụng đất giữa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B với bị đơn bà Phan Thị L, ông Trần Văn Đ thì Tòa án xem xét giải quyết theo quy định.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn ông Trần Văn Đ trình bày:

Phần đất tranh chấp qua đo đạc theo hiện trạng có diện tích 137,8m² thuộc thửa 67, tờ bản đồ số 17 (thửa cũ là 01 phần thửa 124; 01 phần thửa 125 và 01 phần thửa 126 cùng tờ bản đồ số 3) thì trong đó phần đất của ông và bà L chỉ có diện tích khoảng 28m² là của ông Phan Văn L1 và bà Lê Thị T1 (cha mẹ vợ cho ông và bà L cho vào năm 1987). Còn phần diện tích còn lại là của ông Nguyễn Văn B (do ông B đứng tên kê khai đăng ký), đất ông B mua của ông L1 và bà T1 chứ không phải đất của ông và bà L. Trước đây, ông Đ và bà L có tranh chấp với ông B nhưng tranh chấp phần diện tích đất có diện tích khoảng 28m² chứ không phải tranh chấp toàn bộ diện tích đất của thửa 67, tờ bản đồ số 17. Phần đất tranh chấp ông B trực tiếp quản lý và sử dụng từ năm 1987 sau đó thì bán lại cho bà D vào năm 2014; riêng 01 phần diện tích đất tranh chấp khoảng 28m² thì ông B chỉ sử dụng để lu chứa nước chứ không có cất nhà ở. Phần đất mà ông L1 và bà T1 cho ông và bà L thì ông và bà L đã có chuyển nhượng một phần cho ông Phan Trường S và chỉ còn lại diện tích khoảng 28m² nhưng theo họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 01/11/2021 thì thể hiện 16,8 m², diện tích xác định chưa đúng nhưng do ông và ông B thống nhất 28m² là của ông và bà L nên không có yêu cầu đo đạc để xác định lại phần diện tích này. Do bà N có đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng bán đất với bà L hết phần đất thửa 67, tờ bản đồ số 17 thì ông B có yêu cầu độc lập tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông và bà L. Nay ông có ý kiến như sau:

- Ông đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn Tòa án tuyên hủy bỏ văn bản là “Giấy mua bán đất” được lập vào ngày 30/11/2013 giữa bà Đặng Thị N với bà Phan Thị L là vô hiệu.

- Ông đồng ý có nghĩa vụ liên đới với bà L để hoàn trả cho bà N số tiền do hội đồng định giá huyện T đã định 6.500.000đồng/m² đối với phần đất có diện tích 10m² (phần đất do bà L và bà N thực hiện mua bán vào ngày 30/11/2013) số tiền ông và bà L trả cho bà N là 65.000.000 đồng; ông không đồng ý bồi thường

thiệt hại cho bà N với số tiền 895.700.000 đồng của phần đất 137,8m² mà bà N có yêu cầu.

Ông đồng ý với kết quả đo đạc ngày 01/11/2021, biên bản định giá ngày 06/7/2021, ngày 07/02/2023; không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Còn về yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn B tranh chấp quyền sử dụng với ông và bà L nếu được Tòa án xem xét chấp nhận thì ông và bà L đồng ý thỏa thuận với ông B về việc ông và bà L giao cho ông B quản lý sử dụng phần đất ký hiệu 67b có diện tích 16,8m² thuộc một phần thửa 67, tờ bản đồ 17, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre và ông B đồng ý trả giá trị của 28m² đất (6.500.000 đồng/m²) với số tiền là 182.000.000 đồng cho ông và bà L.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn bà Phan Thị L trình bày:

Bà không đồng ý với lời trình bày của ông Trần Văn Đ, diện tích phần đất tranh chấp thuộc thửa 67, tờ bản đồ số 17 (thửa cũ là 01 phần thửa 124 và 01 phần thửa 125, 01 phần thửa 126 cùng tờ bản đồ số 3) là của ông Phan Văn L1 và bà Lê Thị T1 (cha mẹ ruột của bà) cho bà và ông Đ vào năm 1987. Bà và ông Đ cùng sử dụng đất từ năm 1987 đến năm 1992 với mục đích là ngâm tầm vong để bán. Đến năm 1992, ông B có hỏi xin bà và ông Đ mượn 01 phần đất để xây nhà ở tạm và xây chuồng heo thì bà và ông Đ có đồng ý nhưng chỉ cho cất nhà tạm trên diện tích khoảng vài chục mét vuông chứ không phải phần đất như ông B yêu cầu; và hai bên có thống nhất đến khi nào nhà tạm xuống cấp thì ông B phải trả lại cho bà và ông Đ. Đến năm 2003 ông B có hỏi bà để sửa nhà thì bà không đồng ý, lúc đó ông B không còn ở trên phần đất tranh chấp nữa do nhà đã xuống cấp; Đến năm 2005 ông B tiếp tục hỏi bà để xây nhà bà cũng không đồng ý. Năm 2006 chị Lê Thị L2 (là dâu ông B) có hỏi mua luôn phần đất (ký hiệu 67b do ông Đ xác định trên họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 01/11/2021) nhưng bà không đồng ý nên bà đã đem 6.000.000 đồng để trả cho chị L2. Đối với phần đất còn lại (ký hiệu 67a và 67c) trên Họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 01/11/2021 là của cha mẹ bà cho bà, không phải của ông B, cha mẹ bà hoàn toàn không có bán đất cho ông B.

Do đó qua yêu cầu độc lập của ông B thì bà không đồng ý phần đất của ông B. Bà thừa nhận tại giấy tay “Giấy mua bán đất” được lập vào ngày 30/11/2013 giữa bà với bà N có diện tích 10m² với số tiền bà nhận của bà N là 55.000.000 đồng thì bà hoàn toàn không có bàn bạc với ông Đ về việc này và ông Đ cũng không có ký tên xác lập giao dịch mua bán đất với bà N, đất là do ông Đ đứng tên kê khai đăng ký chứ không phải bà nên tại phiên tòa hôm nay bà đồng ý với ý kiến của nguyên đơn và ông Đ là tuyên hủy bỏ văn bản là “Giấy mua bán đất” được lập vào ngày 30/11/2013 giữa bà Đặng Thị N với bà là vô hiệu. Bà và ông

Đ đồng ý có nghĩa vụ liên đới để hoàn trả cho bà N số tiền do hội đồng định giá huyện T đã định 6.500.000 đồng/m² đối với phần đất có diện tích 10m², số tiền bà L và ông Đ trả cho bà N là 65.000.000 đồng; không đồng ý bồi thường thiệt hại cho bà N với số tiền 895.700.000 đồng của phần đất 137,8m² mà bà N có yêu cầu.

Bà đồng ý với kết quả đo đạc ngày 01/11/2021, biên bản định giá ngày 06/7/2021, ngày 07/02/2023; không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Còn về yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn B tranh chấp quyền sử dụng với bà và ông Đ nếu yêu cầu của ông B được Tòa án xem xét chấp nhận thì bà và ông Đ đồng ý thỏa thuận với ông B về việc bà và ông Đ giao cho ông B quản lý sử dụng phần đất ký hiệu 67d có diện tích 16,8m² thuộc một phần thửa 67, tờ bản đồ 17, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre và ông B trả giá trị của 28m² đất (6.500.000 đồng/m²) với số tiền là 182.000.000 đồng cho bà, ông Đ.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B là bà Trần Thị D trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp thuộc thửa 67, tờ bản đồ số 17 (thửa cũ là thửa 126, tờ bản đồ số 3) là của ông B nhận chuyển nhượng từ ông Phan Văn L1 và bà Lê Thị T1 (là cha mẹ ruột của bà Phan Thị L) vào năm 1987; khi nhận chuyển nhượng đất của ông L1, bà T1 thì phần lớn diện tích đất là đất ao; việc mua bán có văn bản bằng giấy tay nhưng khi đo đạc năm 1994 ông B đã giao nộp cho cơ quan đo đạc để được đăng ký kê khai đối với thửa đất 126, tờ bản đồ số 03; sau khi mua phần đất nêu trên thì ông B bắt đầu xây dựng nhà ở từ năm 1987 và khi ông B xây dựng nhà ở thì bà L và ông Đ không có ngăn cản hay tranh chấp gì. Năm 1994, ông Nguyễn Văn B là người đăng ký kê khai phần đất thuộc thửa 126, tờ bản đồ số 03 diện tích 250m² (theo nội dung Giấy xác nhận ngày 23/5/2016 của Ủy ban nhân dân xã A thì qua đo đạc Vlap mới thuộc hai thửa 11, tờ bản đồ số 17 diện tích 99,4m² do anh Nguyễn Văn H đăng ký kê khai và thửa 67, tờ bản đồ số 17 có diện tích 137,8m² hiện không có thông tin đăng ký kê khai do đất đang tranh chấp). Khoảng năm 1999, ông Đ và bà L có tranh chấp quyền sử dụng đất với ông B tại vị trí ký hiệu 67b có diện tích 16,8m² trên họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 01/11/2021 thuộc một phần thửa số 67, tờ bản đồ số 17 và phần đất này ông B sử dụng để lu chứa nước chứ không xây dựng nhà ở; phần còn lại ông B xây dựng nhà ở toàn bộ do lúc đó ông Đ và bà L không tranh chấp phần đất còn lại. Ông B sử dụng phần đất tranh chấp từ năm 1987 đến năm 2012. Năm 2013, bà N có hỏi ông B mượn một phần đất để làm bãi đậu xe nhưng lúc đầu ông B không đồng ý; sau đó do chỗ quen biết thông gia nên ông B đồng ý cho bà N đổ đất để làm bãi đậu xe và số tiền lúc đó bà N

bỏ ra để san lấp khoảng 14.000.000 đồng. Năm 2014 ông B có kêu bà N để chuyển nhượng luôn phần đất thuộc thửa 67, tờ bản đồ số 17 nhưng bà N không đồng ý nên bà mới nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên từ ông B.

Do đó, nay ông B vẫn giữ yêu cầu độc lập yêu cầu ông Đ, bà L giao trả cho ông B được quyền quản lý sử dụng phần đất có diện tích đất 121m² (ký hiệu 67a có diện tích 114,9m² và 67c có diện tích 6,1m²) thuộc một phần thửa số 67, tờ bản đồ số 17; phần còn lại có diện tích qua đo đạc thực tế là 16,8m² (ký hiệu 67b) thuộc một phần thửa số 67, tờ bản đồ số 17 ông B đồng ý giao cho ông Đ, bà L quản lý và sử dụng. Nếu ông Đ và bà L đồng ý nhận bằng giá trị bằng tiền do Hội đồng định giá huyện T đã định 6.500.000đ/m² thì ông B đồng ý giao tiền đủ với diện tích mà ông Đ có ý kiến yêu cầu là 28m² (6.500.000đ/m² x 28m²) với số tiền là 182.000.000 đồng và ông B cũng đồng ý trả tiền chi phí san lấp cho bà N với số tiền do Hội đồng định giá huyện T đã định ngày 07/02/2023 với số tiền là 26.524.000 đồng.

Đối với việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị N và bà Phan Thị L, ông Trần Văn Đ thì yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà với ông Nguyễn Văn B vào năm 2014 thì bà không có yêu cầu nên không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và ông B trong vụ án này.

Bà đồng ý với kết quả đo đạc ngày 01/11/2021, biên bản định giá ngày 06/7/2021, Biên bản định giá tài sản ngày 07/02/2023.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 70/2023/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Phú, tỉnh Bến Tre đã tuyên:

Căn cứ vào Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, 147, Điểm c khoản 1 Điều 217, 266, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, 188, 191, 202, 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị N. Tuyên bố “Giấy mua bán đất” lập ngày 30/11/2013 giữa bà Đặng Thị N với bà Phan Thị L là vô hiệu;

Buộc ông Trần Văn Đ và bà Phan Thị L có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Đặng Thị N với số tiền 65.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị N về việc yêu cầu Trần Văn Đ và bà Phan Thị L trả giá trị của diện tích đất 127,8m² với số tiền là 830.700.000 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn B và ghi nhận sự thỏa thuận của ông B với ông Trần Văn Đ và bà Phan Thị L.

Ông Nguyễn Văn B được sử dụng phần đất có diện tích 137,8 m² (ký hiệu 67a có diện tích 114,9m²; 67b có diện tích 16,8m²; 67c có diện tích 6,1m²) thuộc thửa 67, tờ bản đồ 17, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre. Ông B có nghĩa vụ trả cho ông Đ, bà L số tiền là 182.000.000 đồng và trả chi phí san lấp cho bà N 26.524.000 đồng.

(có họa đồ kèm theo).

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

Ngày 31/7/2023, nguyên đơn bà Đặng Thị N kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa án sơ thẩm với nội dung: Buộc ông Trần Văn Đ, bà Phan Thị L phải liên đới trả cho bà N số tiền 895.700.000 đồng là giá trị của 137,8m² đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, nội dung kháng cáo; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận theo nội dung kháng cáo của nguyên đơn.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ được quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án sơ thẩm thu thập chứng cứ không đầy đủ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; huỷ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng của các bên đương sự, xét kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn còn trong thời hạn luật định nên Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre thụ lý, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm theo quy định tại Điều 285, Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với chứng cứ nguyên đơn cung cấp tại phiên toà (tài liệu nghe được: ghi âm có trích lược), bị đơn Trần Văn Đ không thừa nhận, các đương sự cũng không có yêu cầu giám định, Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải thực hiện giám định.

[2] Về nội dung:

Diện tích $137,8\text{m}^2$ có nguồn gốc là của ông Phan Văn L1 và bà Lê Thị T1 (cha mẹ ruột của bị đơn Phan Thị L) cho bà L được các con của ông L1, bà T1 thừa nhận, đất hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích $137,8\text{m}^2$ thuộc thửa 67, tờ bản đồ số 17 (thửa cũ là 01 phần thửa 124; 01 phần thửa 125 và 01 phần thửa 126 cùng tờ bản đồ số 3), và buộc ông B không được cản trở quyền sử dụng đất của nguyên đơn vì cho rằng đất này đã mua của bà L từ năm 2013, có làm giấy mua bán viết tay, đã giao tiền nhận đất, thực hiện san lấp mặt bằng toàn bộ diện tích đất và bà L đã ký giấy để cho nguyên đơn làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do có tranh chấp với ông B nên không thực hiện được. Trong quá trình giải quyết ở giai đoạn sơ thẩm trước khi tiến hành phiên toà xét xử sơ thẩm, bị đơn Phan Thị L đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn Trần Văn Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông B cho rằng đất do ông mua của bà Lê Thị T1 (mẹ ruột của bị đơn Phan Thị L) từ năm 1987, việc mua bán có làm giấy tay nhưng khi đo đạc năm 1994 nhưng khi đo đạc năm 1994 đã giao nộp để kê khai đăng ký, sau đó ông B có xây dựng nhà ở và sau đó không ở nữa. Ông yêu cầu bị đơn giao quyền sử dụng đất cho ông. Trong quá trình giải quyết ở giai đoạn sơ thẩm trước khi tiến hành phiên toà xét xử sơ thẩm, bị đơn Trần Văn Đ đồng ý với yêu cầu của ông B, bị đơn Phan Thị L không đồng ý với yêu cầu của ông B.

Quá trình giải quyết vụ án, tại phiên toà sơ thẩm nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu tuyên bố văn bản “Giấy mua bán đất” lập ngày 30/11/2013 giữa bà Đặng Thị N với bà Phan Thị L là vô hiệu; yêu cầu ông Đ, bà L có nghĩa vụ liên đới bồi thường hậu quả của hợp đồng tuyên vô hiệu của giá trị $137,8\text{m}^2$ đất ($137,8\text{m}^2 \times 6.500.000$) với số tiền là 895.700.000 đồng và hoàn trả chi phí san lấp 26.524.000 đồng. Bị đơn đồng ý yêu cầu tuyên bố “Giấy mua bán” là vô hiệu, nhưng chỉ đồng ý trả cho bà N diện tích $10\text{m}^2 \times 6.500.000$ đồng/ $\text{m}^2 = 65.000.000$ đồng/ m^2 . Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B có yêu cầu độc lập yêu cầu ông Đ, bà L giao cho ông B được quyền sử dụng phần đất có diện tích 121m^2 (ký hiệu 67a có diện tích $114,9\text{m}^2$; 67c có diện tích $6,1\text{m}^2$) thuộc một phần thửa 67, tờ bản đồ 17, tọa lạc tại ấp A,

xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre và ông B tự nguyện thỏa thuận trả giá trị phần đất của 28 m² cho ông Đ, bà L với số tiền là 182.0000.000 đồng; trả chi phí san lấp cho bà N với số tiền là 26.524.000 đồng.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, kháng cáo của nguyên đơn:

[3.1] Về yêu cầu tuyên bố “Giấy mua bán đất” lập ngày 30/11/2013 là vô hiệu:

Phần đất thuộc thửa 67, tờ bản đồ số 17 tọa lạc xã A, huyện T là tài sản chung của vợ chồng ông Đ và bà L được cha mẹ bà L tặng cho nhưng việc bà L chuyển nhượng đất cho bà N thì không cho ông Đ biết, bà L cũng không đứng tên kê khai đăng ký quyền sử dụng đất mà do ông Đ đứng tên kê khai đăng ký, đất chưa được cấp quyền sử dụng.

Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Điều 5 Luật đất đai 1987 cấm việc mua, bán đất đai; do đó việc bà N và bà L mua bán đất tại thời điểm ngày 30/11/2013 là vi phạm điều cấm của luật nên giao dịch vô hiệu theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật dân sự 2015. Mặt khác, lúc này người chuyển nhượng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, người nhận chuyển nhượng cũng biết điều này và hiện nay đất cũng chưa có ai được cấp quyền sử dụng.

Vì vậy, Toà án sơ thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên hợp đồng vô hiệu là có căn cứ.

[3.2] Xét về yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Trong vụ án này, dù các bên chỉ làm giấy tay ghi diện tích chuyển nhượng là 10m² với giá tại thời điểm chuyển nhượng năm 2013 là 55.000.000 đồng nhưng cả người chuyển nhượng (bà L) và người nhận chuyển nhượng (bà N) đều thừa nhận diện tích chuyển nhượng là toàn bộ diện tích tranh chấp 137,8m² (BL: 49, 294). Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh “Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh”. Như vậy, có căn cứ xác định bà L chuyển nhượng cho bà N diện tích 137,8m² vào năm 2013 với giá 55.000.000 đồng. Mặt khác, sau khi nhận chuyển nhượng bà N cũng đã tiến hành cải tạo, san lấp toàn bộ diện tích đất trên. Ông Đ chồng bà N tuy không có ký hợp đồng mua bán đất với bà N nhưng cho rằng bà L có bán cho bà N phần diện tích 28m² (BL: 111) nhưng Toà án sơ thẩm chỉ xem xét giải quyết đối với 10m² là không xem xét đánh giá hết toàn bộ nội dung vụ án, lời trình bày của các bên.

Như vậy, Toà án sơ thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên hợp đồng vô hiệu nhưng việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô

hiệu thì không thực hiện theo đúng quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự. Toà án sơ thẩm đã không xác định lỗi, xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại.

[3.2] Về xác định lỗi: Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, cả hai đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu và phải gánh chịu thiệt hại ngang nhau.

[3.3] Trong trường hợp này, khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì ngoài việc buộc các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, Toà án sơ thẩm cần xác định thiệt hại gồm: khoản tiền mà bên nhận chuyển nhượng đã đầu tư để cải tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất... trên đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có thoả thuận khác về việc áp dụng biện pháp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại thì thiệt hại còn bao gồm khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thoả thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm hoặc các thiệt hại khác, nếu có.

Phần đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng có diện tích 137,8m², kết quả định giá xác định giá trị đất tranh chấp là 6.500.000 đồng/m², tổng giá trị thửa đất là 895.700.000 đồng, giá chuyển nhượng các bên thỏa thuận là 55.000.000 đồng. Thiệt hại được xác định là phần chênh lệch giá tại thời điểm hiện nay so với thời điểm chuyển nhượng là 840.700.000 đồng. Mỗi bên phải chịu thiệt hại là $840.700.000 \text{ đồng} / 2 = 420.350.000 \text{ đồng}$ nên buộc bà L, ông Đ có nghĩa vụ bồi thường cho bà N số tiền là 420.350.000 đồng. Ông Đ là chồng của bà L nên phải có nghĩa vụ liên đới cùng bà L thực hiện nghĩa vụ này.

[3.4] Đối với khoản tiền mà bên nhận chuyển nhượng đã đầu tư để cải tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất, theo bà N là 114.000,000 đồng, theo lời trình bày bà L trong đơn khởi kiện đối với ông B là 140.000.000 đồng và theo định giá là 26.524.000 đồng. Bản án sơ thẩm buộc ông Nguyễn Văn B có nghĩa vụ trả chi phí san lấp cho bà N 26.524.000 đồng. Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của ông B đồng ý nội dung này của bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử ghi nhận, không xem xét.

[4] Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B:

Khi giải quyết hợp đồng vô hiệu thì bà N phải có nghĩa vụ trả lại đất cho bà L. Tuy nhiên, theo các đương sự trình bày thì sau khi xảy ra tranh chấp đến nay thì diện tích đất để trống, không có ai trực tiếp quản lý, sử dụng nên không cần thiết buộc bà N phải thực hiện nghĩa vụ này. Mặt khác, trong vụ án này, ông B có yêu cầu độc lập và cho rằng đất do ông mua của bà Lê Thị T1 (mẹ ruột của bị đơn Phan Thị L) từ năm 1987, việc mua bán có làm giấy tay nhưng khi đo đạc năm 1994 đã giao nộp để kê khai đăng ký. Và ông B cũng không có tài liệu khác chứng minh ngoài việc được ông Đ thừa nhận. Tuy nhiên, tại phiên toà sơ thẩm,

ông B với ông Trần Văn Đ và bà Phan Thị L có thỏa thuận là ông Nguyễn Văn B được sử dụng phần đất có diện tích 137,8m² (ký hiệu 67a có diện tích 114,9m²; 67b có diện tích 16,8m²; 67c có diện tích 6,1m²) thuộc thửa 67, tờ bản đồ 17, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre. Ông B có nghĩa vụ trả cho ông Đ, bà L số tiền là 182.000.000 đồng. Các đương sự không kháng cáo nội dung này, Viện kiểm sát không kháng nghị nội dung này nên có hiệu lực pháp luật.

[5] Đối với hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà D với ông Nguyễn Văn B vào năm 2014 thì bà D không có yêu cầu trong vụ án này nên không có xem xét giải quyết.

[6] Từ những nhận định trên, kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ một phần nên Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm.

[7] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[8]. Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà cần thu thập tài liệu chứng cứ liên quan đến việc xác định quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, nội dung tranh chấp quyền sử dụng đất không có kháng cáo, kháng nghị và tại phiên toà phúc thẩm các đương sự đều trình bày là ngoài các đương sự thì việc giải quyết vụ án không có ảnh hưởng đến quyền lợi của người khác nên Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm nên không chấp nhận.

[9]. Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên bà N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Đối với án phí sơ thẩm cũng được xem xét lại theo nghĩa vụ của các bên. Bà N phải chịu án phí đối với số tiền không được chấp nhận (420.350.000 đồng) là 20.814.000 đồng.

Bà L, ông Đ, ông B là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Đặng Thị N.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 70/2023/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ vào Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, 147, điểm c khoản 1 Điều 217, 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 123, 131, 500, 501, 502,

503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 5 Luật đất đai năm 1987; Điều 167, 188, 191, 202, 203 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 một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị N. Tuyên bố “Giấy mua bán đất” lập ngày 30/11/2013 giữa bà Đặng Thị N với bà Phan Thị L là vô hiệu;

Buộc ông Trần Văn Đ và bà Phan Thị L có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Đặng Thị N với số tiền chuyển nhượng đất là 55.000.000 đồng (Năm mươi lăm triệu đồng) và bồi thường thiệt hại cho bà N số tiền 420.350.000 đồng (Bốn trăm hai mươi triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng), tổng cộng là 475.350.000 đồng (Bốn trăm bảy mươi lăm triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị N về việc yêu cầu Trần Văn Đ và bà Phan Thị L trả giá trị đất với số tiền là 420.350.000 đồng (Bốn trăm hai mươi triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng).

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn B và ghi nhận sự thỏa thuận của ông B với ông Trần Văn Đ và bà Phan Thị L.

Ông Nguyễn Văn B được sử dụng phần đất có diện tích 137,8m² (ký hiệu 67a có diện tích 114,9m²; 67b có diện tích 16,8m²; 67c có diện tích 6,1m²) thuộc thửa 67, tờ bản đồ 17, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre. Ông B có nghĩa vụ trả cho ông Đ, bà L số tiền là 182.000.000 đồng (Một trăm tám mươi hai triệu đồng) và trả chi phí san lấp cho bà N số tiền là 26.524.000 đồng (Hai mươi sáu triệu năm trăm hai mươi bốn nghìn đồng).

(có họa đồ kèm theo).

4. Về chi phí tố tụng: Bà Đặng Thị N đồng ý nộp toàn bộ và đã nộp xong nên không xem xét giải quyết.

Kể từ ngày bản án 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bà Đặng Thị N có nghĩa vụ nộp số tiền 20.814.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng là 7.800.000 đồng theo các biên lai thu số 0000765 và 0000766 cùng ngày 20/4/2021 của Chi cục

thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú. Như vậy, bà N phải nộp tiếp số tiền 13.014.000 đồng (Mười ba triệu không trăm mười bốn nghìn đồng).

- Bà Phan Thị L, ông Trần Văn Đ, ông Nguyễn Văn B là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí.

Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú hoàn trả cho ông Nguyễn Văn B số tiền tạm ứng án phí đã nộp 17.730.000 đồng theo biên lai thu số 0003049 ngày 24/12/2021.

6. Về án phí phúc thẩm:

Bà N không phải chịu nên được trả lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006964 ngày 31/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- TAND huyện Thạnh Phú;
- Chi cục THADS huyện Thạnh Phú;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thế Hồng