

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 233/2023/DS-PT
Ngày 01-6-2023
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, tài sản
gắn liền với đất, kiện đòi tài sản

**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 Phan Thanh Tòng

Các Thẩm phán: Ông Phan Văn Tinh

Ông Lê Văn Phận

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Tấn Vũ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 302/2022/TLPT-DS ngày 27/10/2022 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, kiện đòi tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 65/2022/DS-ST ngày 10/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 322/2022/QĐ-PT ngày 01/12/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Ngọc C, sinh năm 1971

1.2. Bà Nguyễn Mỹ H, sinh năm 1972

Cùng địa chỉ: Số nhà E, Khu phố D, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tiên D, sinh năm 1962

Địa chỉ: Số nhà A, Khu phố D, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn: Ông Dương Văn H1, sinh năm 1978

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Thái Thị S, sinh năm 1974

Địa chỉ: Số nhà A, Đường N, ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

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

3.1. Bà Nguyễn Hoàng Ngọc T, sinh năm 1993

Địa chỉ: Số nhà E, Khu phố D, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Hoàng Ngọc T1: Ông Nguyễn Tiến D, sinh năm 1962

Địa chỉ: Số nhà A, Khu phố D, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.2. Ông Nguyễn Ngô Minh N, sinh năm 1980

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

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Ngô Minh N: Ông Lưu Hồng P, sinh năm 1959

Địa chỉ: Ấp A, xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.3. Bà Nguyễn Hoàng Phi P1, sinh năm 1966

Địa chỉ: Số nhà B, Khu phố D, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.4. Ông Huỳnh Anh V, sinh năm 1974

Địa chỉ: Số nhà A, Khu phố B, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.5. Bà Nguyễn Thị Mười H2, sinh năm 1966

Địa chỉ: Số nhà C, Khu phố F, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.6. Bà Nguyễn Phi H3, sinh năm 1968

Địa chỉ: Số nhà B, Khu phố D, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.7. Bà Đoàn Thị Hồng N1, sinh năm 1963

Địa chỉ: Khu phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3.8. Bà Nguyễn Thị Ánh H4, sinh năm 1964

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

3.9. Bà Võ Đại V1, sinh năm 1968

Địa chỉ: Số nhà B, Khu phố C, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.10. Bà Châu Thị K, sinh năm 1973

Địa chỉ: Số nhà A, Đường N, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.11. Bà Châu Thị B, sinh năm 1959

Địa chỉ: Số nhà A, Đường N, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.12. Bà Trần Thị Túy H5, sinh năm 1985

Địa chỉ: Số nhà E, Khu phố C, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.13. Ủy ban nhân dân tỉnh B.

Địa chỉ: Số G, đường C, Phường C, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Mỹ H; bị đơn ông Dương Văn H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Mỹ H và trong quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 23/01/2017, giữa ông C, bà H với ông H1 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó ông C, bà H chuyển nhượng cho ông H1 một phần đất diện tích 55,4m² thuộc thửa 196, tờ bản đồ số 30, tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Hai bên xác định đây là hợp đồng giả cách nên bà H, ông C ký hợp đồng tại quán C1, ký trước mặt ông Trần N2, lúc này không có mặt ông H1, ông Nguyễn n ký hợp đồng xong ông H1 mới cho ông C, bà H vay tiền. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng ông H1 không trả tiền mua đất cho ông C, bà H cũng như không cho ông bà vay tiền.

Nguyên đơn xác định đây là hợp đồng giả cách bởi vì trên thửa đất 196, tờ bản đồ số 30 có 01 căn nhà số nhà E) của ông C, bà H nhưng ông C, bà H không có chuyển nhượng nhà cho ông H1 và cũng không có nhận số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 700.000.000 (Bảy trăm triệu) đồng theo như thỏa thuận trong hợp đồng. Cùng ngày 23/01/2017, ông C, bà H với ông H1 còn ký văn bản thỏa thuận với nội dung ông H1 cho ông C, bà H trả tiền trong thời gian 04 tháng, hết thời gian này thì hai bên sẽ hủy hợp đồng nhưng sau đó ông H1 không giao tiền cho ông C, bà H.

Ông C, bà H yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông H1 đối với phần đất có diện tích 55,4m² thuộc thửa 196, tờ bản đồ số 30, tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Đối với yêu cầu phản tố của ông H1 về việc yêu cầu ông C, bà H giao trả đất và căn nhà gắn liền với đất tại thửa 196, tờ bản đồ số 30 thì ông C, bà H không đồng ý giao.

Về yêu cầu độc lập của ông N về việc yêu cầu ông C, bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông C, bà H ngày 15/7/2016 đối với căn nhà và đất tại phần đất tranh chấp thì ông C, bà H đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông N.

Theo đơn phản tố của bị đơn ông Dương Văn H1 và trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ngày 23/01/2017, ông H1 có nhận chuyển nhượng của ông C, bà H quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 diện tích 56,8m² thuộc thửa 196, tờ bản đồ số 30. Hai bên ký kết hợp đồng tại Văn phòng C2. Sau khi thực hiện xong việc thanh toán theo Điều 2 của hợp đồng, ông H1 nhận nhà, đất thuộc thửa 196 và làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông.

Ngày 14/4/2017, ông H1 được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH870349 đối với thửa 196, diện tích 56,8m² mục đích sử dụng đất ở đô thị 55,4m², đất trồng cây lâu năm 1,4m². Ông H1 đồng ý cho ông C, bà H được ở trên phần đất này trong thời hạn 04 tháng kể từ ngày 23/01/2017. Hết thời hạn, ông C và bà H không giao nhà đất cho ông H1 nên ông H1 yêu cầu

ông C, bà H phải giao trả nhà đất cho ông theo diện tích đo đạc thực tế là 58m² thuộc thửa 196. Theo yêu cầu của ông C, bà H, chị T1 về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông H1 không đồng ý vì phần đất và nhà tranh chấp ông H1 đã nhận chuyển nhượng và đã giao tiền cho ông C, bà H xong.

Theo đơn yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Hoàng Ngọc T và trong quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của chị T trình bày:

Ngày 23/01/2017, ông C và bà H là cha mẹ của chị T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H1 để chuyển nhượng cho ông H1 thửa đất 196 tại phường P nhưng ông H1 chưa giao trả tiền cho cha mẹ chị, mục đích lập hợp đồng này là để cha mẹ chị được ông H1 cho vay số tiền 700.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông H1 không cho cha mẹ chị vay số tiền này. Đồng thời, đất tranh chấp được cấp cho hộ, trong đó có tên chị nhưng khi ký kết hợp đồng không có chị ký tên. Do đó, chị yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cha mẹ chị và ông H1.

Theo đơn yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngô Minh N và trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của ông N trình bày:

Ngày 15/7/2016, ông N có nhận chuyển nhượng của ông C, bà H phần đất và nhà tại số nhà E, thành phố B, tỉnh Bến Tre với giá 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng, hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng văn bản nhưng chưa công chứng, chứng thực, ông N đã trả đủ tiền cho ông C, bà H đồng thời nhận nhà và đất ngày 15/7/2016.

Sau khi ký hợp đồng, ông C và bà H xin thuê lại của ông N căn nhà E, khu phố D, phường P để ở, giá thuê là 1.000.000đ/tháng, thời gian thuê là 02 năm.

Do đó, ông N yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/7/2016 giữa ông N với ông C, bà H về việc chuyển nhượng thửa đất 196 và căn nhà số E, khu phố D, phường P, đồng thời yêu cầu ông C, bà H giao trả nhà, đất cho ông N.

Trong quá trình tố tụng, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Anh V, bà Nguyễn Thị Mười H2, bà Nguyễn Thị Ánh H4, ông Võ Đại V1, bà Châu Thị K, bà Châu Thị B, bà Trần Thị Túy H5, bà Đoàn Thị Hồng N1 trình bày:

Các ông bà là người có yêu cầu thi hành án đối với ông C nhưng không có liên quan và cũng không có yêu cầu liên quan trong vụ án này, các ông bà đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Phi H3, bà Nguyễn Hoàng Phi P1 trình bày:

Các bà không có tranh chấp liên quan đến phần đất tranh chấp, các bà không có liên quan trong vụ án và đề nghị giải quyết vắng mặt các bà.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh B có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt và không có ý kiến.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 65/2022/DS-ST ngày 10/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đã áp dụng khoản 3 Điều 100, Điều 106, Điều 166, 167, 170, 188, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 117, 119, 120, 122, 129, 131, 132, 166, khoản 2 Điều 468, Điều 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014; các Điều 26, 35, 36, 39, 144, 147, 157, 158, 163, 164, 165, 166, 200, 201, 202, khoản 1 Điều 227, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; điểm a, b khoản 3 Điều 27 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 yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Mỹ H, yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Hoàng Ngọc T về việc “Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Mỹ H với ông Dương Văn H1.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2017 giữa ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Mỹ H với ông Dương Văn H1 đối với phần đất có diện tích 55,4m² thuộc thửa 196 tờ bản đồ số 30 tại phường P, thành phố B vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Mỹ H phải liên đới hoàn trả cho ông Dương Văn H1 số tiền 772.500.000 (Bảy trăm bảy mươi hai triệu năm trăm nghìn) đồng.

[2] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Dương Văn H1 về việc yêu cầu ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Mỹ H giao nhà, đất có diện tích 56,8m² thuộc thửa 196, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại phường P, thành phố B.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh B thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Dương Văn H1 phần đất có diện tích đất là 56,8m² thuộc thửa 196, tờ bản đồ số 30 có số phát hành CH 870349, số vào sổ cấp giấy CS04537, mục đích sử dụng đất ở đô thị 55,4m², đất trồng cây lâu năm 1,4m² tại phường P, thành phố B.

Ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Mỹ H có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất 196, tờ bản đồ 30 theo quy định của pháp luật.

[3] Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Ngô Minh N về việc yêu cầu ông Nguyễn Ngọc C, Nguyễn Mỹ H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ngày 15/7/2016, hợp đồng thuê nhà ngày 16/7/2016 giữa ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Mỹ H và ông Nguyễn Ngô Minh N đối với phần đất có diện tích 56,8m² thuộc thửa 196, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại phường P, thành phố B vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Mỹ H phải liên đới hoàn trả cho ông

Nguyễn Ngô Minh N số tiền 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng.

Buộc ông Nguyễn Ngô Minh N giao trả cho ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Mỹ H phần đất có diện tích 56,8m² thuộc thửa 196, tờ bản đồ số 30 và ngôi nhà nhà cấp 4, nền gạch ceramic, vách tường có dán gạch lửng, cột bê tông cốt thép, trần thạch cao, mái tôn thiết, có 2 phòng ngủ, 1 phòng khách, 1 nhà bếp, 1 nhà vệ sinh nằm trên toàn bộ thửa đất, có số nhà là 52B3, khu phố D, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

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

Ngày 23/8/2022, bị đơn ông Dương Văn H1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, nội dung kháng cáo ông H1 trình bày: Có chứng cứ thể hiện rõ ý chí của hai bên là chuyển nhượng cả phần đất và nhà ở trên đất, cấp sơ thẩm chỉ định giá quyền sử dụng đất, không định giá căn nhà, hơn nữa việc định giá không có sự tham gia của đương sự, giá trị quyền sử dụng đất quá thấp, không phù hợp với thực tế. Do đó, bị đơn đề nghị được định giá lại quyền sử dụng đất và định giá bổ sung phần giá trị căn nhà trên đất để làm căn cứ xác định thiệt hại khi giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Đối với lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, cấp sơ thẩm xác định bị đơn có 50% lỗi là không phù hợp vì hai bên không có thỏa thuận bị đơn không được thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm, buộc nguyên đơn phải chịu 100% số tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng nhà đất khi giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Ngày 24/8/2022, nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Mỹ H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, nội dung kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm, không buộc nguyên đơn phải trả cho bị đơn số tiền 700.000.000 đồng vì bị đơn không có giao số tiền này cho nguyên đơn khi ký hợp đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, đồng thời giữ nguyên nội dung kháng cáo của nguyên đơn, ông D trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ là hợp đồng giả cách để đảm bảo cho hợp đồng vay, thực tế nguyên đơn không có nhận số tiền 700.000.000 đồng. Bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã giao số tiền 700.000.000 đồng cho nguyên đơn, việc giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vì không có giấy thì không công chứng được và nguyên đơn giao giấy cho anh Trần N2 - người làm dịch vụ, không phải giao cho bị đơn. Nguyên đơn không đồng ý với việc định giá lại vì trong quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, các biên bản định giá đã được công khai, bị đơn đã đồng ý, không yêu cầu định giá lại, khi kháng cáo yêu cầu định giá lại là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa bản án sơ thẩm, không buộc nguyên đơn phải trả số tiền 700.000.000 đồng.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn, đồng thời giữ nguyên nội dung kháng cáo của bị đơn, bà S trình bày: Ông H1 đã trả đủ số tiền 700.000.000 đồng cho ông C và bà H theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng, số tiền này bao gồm cả giá trị căn nhà và quyền sử dụng đất. Bên cạnh hợp đồng chuyển nhượng, các bên còn có thỏa thuận về lỗi đi, nếu không trả đủ tiền thì nguyên đơn đã không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị

đơn. Về việc định giá, giá trị tài sản tại cấp sơ thẩm là không phù hợp, quá thấp so với thực tế, bị đơn đồng ý với biên bản định giá ngày 26/4/2023. Bị đơn không có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu nên không phải chịu 50% chênh lệch giá. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa bản án sơ thẩm, buộc nguyên đơn phải chịu 100% chênh lệch giá.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Mỹ H, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Dương Văn H1, sửa Bản án sơ thẩm số: 65/2022/DS-ST ngày 10/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, căn cứ biên bản định giá ngày 26/4/2023 để làm cơ sở giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Mỹ H, ông Dương Văn H1; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Phần đất tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 55,4m² thuộc thửa 196, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại phường P, thành phố B. Phần đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bị đơn ông Dương Văn H1, tuy nhiên nguyên đơn ông C, bà H là người quản lý, sử dụng đất và căn nhà trên đất.

Nguyên đơn ông C, bà H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị T cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà H với ông H1 là hợp đồng giả tạo, bản chất của việc lập hợp đồng này là để vay tiền của ông H1, do ông H1 không có cho ông C, bà H vay tiền nên yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký. Trong khi đó, bị đơn ông H1 cho rằng hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là đúng quy định của pháp luật, ông đã giao đủ tiền và đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên có yêu cầu phản tố công nhận hợp đồng chuyển nhượng, buộc nguyên đơn giao nhà đất tranh chấp.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, đối với phần quyết định của bản án, nguyên đơn và bị đơn chỉ kháng cáo một phần bản án có liên quan đến việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Do đó, cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần này của bản án sơ thẩm, các phần khác không bị kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét lại.

[3] Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2017 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn M thì: Ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Mỹ H có chuyển nhượng cho ông Dương Văn H1 phần đất diện tích

55,4m², mục đích sử dụng đất ở đô thị, thuộc thửa 196 tờ bản đồ số 30 tại phường P, thành phố B do bà Nguyễn Mỹ H đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 24/12/2001. Giá chuyển nhượng 700.000.000 (Bảy trăm triệu) đồng, ông C, bà H thừa nhận có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng này nên hợp đồng chuyển nhượng này tuân thủ về hình thức. Tuy nhiên, trên thửa đất có ngôi nhà cấp 4 nằm bao trọn trên toàn bộ thửa đất nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng lại không đề cập đến, đồng thời ông C, bà H và chị T không đồng ý giao ngôi nhà cho ông H1 nên hợp đồng này bị vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được.

[4] Về việc giao nhận tiền khi thực hiện hợp đồng giữa ông C, bà H và ông H1: Nguyên đơn cho rằng đây là hợp đồng giả cách để che giấu hợp đồng vay số tiền 700.000.000 đồng, thời hạn vay là 04 tháng nhưng ông H1 chưa giao tiền cho nguyên đơn. Bị đơn không thừa trình bày của nguyên đơn và cho rằng đã giao số tiền chuyển nhượng 700.000.000 đồng cho nguyên đơn. Theo “văn bản thỏa thuận” ngày 23/01/2017 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn M thì “...Bên B sẽ cho bên A chuộc lại tài sản và hủy hợp đồng chuyển nhượng nếu trong thời gian 4 tháng kể từ ngày 23/01/2017 bên A hoàn trả đủ cho bên B số tiền 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng). Sau thời hạn 4 tháng nếu bên A không chuộc lại tài sản thì phải di dời và bàn giao toàn bộ đất và nhà cho bên B”. Từ đó, có căn cứ xác định giữa hai bên có thỏa thuận trong thời hạn 04 tháng kể từ ngày 23/01/2017 nếu bên ông C, bà H muốn chuộc lại đất thì phải trả cho ông H1 700.000.000 đồng. Hơn nữa, ông C, bà H cũng đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H1 và ông H1 đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, có cơ sở xác định ông C, bà H đã nhận số tiền 700.000.000 đồng từ ông H1.

[5] Về giá trị tài sản tranh chấp:

Bị đơn kháng cáo cho rằng giá đất theo bản án sơ thẩm là không phù hợp với giá thị trường và cung cấp bản phô tô thông báo kết quả thẩm định giá tài sản ngày 19/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bến Tre. Xét thấy, giá đất theo bản án sơ thẩm căn cứ vào biên bản định giá ngày 07/7/2022, biên bản này không có sự tham gia của các đương sự và giá này chênh lệch rất nhiều so với giá theo biên bản định giá ngày 26/4/2023 và giá theo thông báo kết quả thẩm định giá trong quá trình thi hành án đối với phần đất có vị trí gần với thửa đất đang tranh chấp nên yêu cầu định giá lại của bị đơn là có căn cứ.

Theo biên bản định giá ngày 26/4/2023: Giá đất thổ cư là 40.000.000đ/m², giá đất cây lâu năm là 16.375.000đ/m². Do các bên chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất có diện tích 55,4m², loại đất ở đô thị nên khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu Hội đồng xét xử chỉ xem xét, giải quyết đối với diện tích đất nêu trên, theo đó giá đất được xác định: 55,4m² x 40.000.000đ/m² = 2.216.000.000 đồng. Như vậy, chênh lệch giá giữa giá trị chuyển nhượng và giá trị thực tế của tài sản là 1.516.000.000 đồng.

Xét yếu tố lỗi của các bên: Nguyên đơn, bị đơn đều biết trên đất có ngôi nhà và chị T đang cư trú trong ngôi nhà này nhưng hai bên vẫn ký kết hợp đồng chuyển nhượng là có lỗi. Hơn nữa, hợp đồng chuyển nhượng này là hợp đồng có điều kiện,

phải hết thời hạn 04 tháng kể từ ngày 23/01/2017 (hết ngày 22/5/2017) mà ông C, bà H không chuộc lại đất thì ông H1 mới được quyền làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thực tế, ngày 30/3/2017 ông H1 nộp hồ sơ và đến ngày 14/4/2017 ông H1 được Sở T2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm điều kiện thỏa thuận giữa hai bên nên ông H1 là người có lỗi. Vì vậy, các bên có lỗi như nhau trong việc làm cho hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, mỗi bên phải chịu 50% số tiền chênh lệch giá 1.516.000.000 đồng là 758.000.000 đồng. Do đó, ông C, bà H phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho ông H1 số tiền chuyển nhượng đã nhận là 700.000.000 đồng và số tiền chênh lệch giá là 758.000.000 đồng, tổng cộng 1.458.000.000 đồng.

Đối với căn nhà trên đất, do hợp đồng chuyển nhượng các bên không có đề cập đến nên việc bị đơn cho rằng các bên có thỏa thuận chuyển nhượng căn nhà là không có căn cứ nên không được xem xét.

[6] Do hợp đồng chuyển nhượng là cơ sở để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu nên kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 30, tại phường P, thành phố B đã cấp cho ông Dương Văn H1 để cấp lại cho ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Mỹ H.

Từ những nhận định trên, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp. Tuy nhiên, kháng cáo của bị đơn về giá trị tài sản tranh chấp là có căn cứ nên được chấp nhận. Do đó, sửa một phần bản án sơ thẩm, căn cứ biên bản định giá ngày 26/4/2023 để làm cơ sở tính giá trị tài sản tranh chấp khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[7] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[8] Về chi phí tố tụng: Tại cấp phúc thẩm, chi phí thu thập chứng cứ phát sinh tổng cộng 2.500.000 đồng. Do yêu cầu kháng cáo của ông Dương Văn H1 được chấp nhận nên buộc ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Mỹ H phải có nghĩa vụ liên đới chịu số tiền này. Do ông H1 đã tạm ứng toàn bộ số tiền nêu trên nên buộc ông C, bà H9 có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông H1 số tiền 2.500.000 đồng.

[9] Về án phí:

[9.1] Án phí sơ thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên án phí được sửa tương ứng, cụ thể: Buộc ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Mỹ H phải chịu 81.160.000 (Tám mươi một triệu một trăm sáu mươi nghìn) đồng.

[9.2] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Mỹ H phải chịu án phí theo quy định. Kháng cáo của ông Dương Văn H1 được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Mỹ H;

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Dương Văn H1;

Sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 65/2022/DS-ST ngày 10/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng áp dụng khoản 3 Điều 100, Điều 106, Điều 166, 167, 170, 188, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 117, 119, 120, 122, 129, 131, 132, 166, khoản 2 Điều 468, Điều 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014; các Điều 26, 35, 36, 39, 144, 147, 157, 158, 163, 164, 165, 166, 200, 201, 202, khoản 1 Điều 227, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; điểm a, b khoản 3 Điều 27 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 yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Mỹ H, yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Hoàng Ngọc T đối với ông Dương Văn H1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2017 giữa ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Mỹ H với ông Dương Văn H1 đối với phần đất có diện tích 55,4m², thuộc thửa 196, tờ bản đồ số 30, tọa lạc phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Mỹ H phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Dương Văn H1 số tiền 1.458.000.000 (Một tỷ bốn trăm năm mươi tám triệu) đồng.

[2] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Dương Văn H1 về việc yêu cầu ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Mỹ H giao nhà, đất có diện tích 56,8m² thuộc thửa 196, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh B thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Dương Văn H1 phần đất có diện tích đất là 56,8m² thuộc thửa 196, tờ bản đồ số 30 có số phát hành CH 870349, sổ vào sổ cấp giấy CS04537, mục đích sử dụng đất ở đô thị 55,4m², đất trồng cây lâu năm 1,4m² tại phường P, thành phố B.

Ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Mỹ H có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất 196, tờ bản đồ 30 theo quy định của pháp luật.

[3] Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Ngô Minh N về việc yêu cầu ông Nguyễn Ngọc C, Nguyễn Mỹ H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ngày 15/7/2016, hợp đồng thuê nhà ngày 16/7/2016 giữa ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Mỹ H và ông Nguyễn Ngô Minh N đối với phần đất có diện tích 56,8m² thuộc thửa 196, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại phường P, thành phố B là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Mỹ H phải liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Ngô Minh N số tiền 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng.

Buộc ông Nguyễn Ngô Minh N giao trả cho ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Mỹ H phần đất có diện tích 56,8m² thuộc thửa 196, tờ bản đồ số 30 và ngôi nhà nhà cấp 4, nền gạch ceramic, vách tường có dán gạch lửng, cột bê tông cốt thép, trần thạch cao, mái tôn thiết, có 2 phòng ngủ, 1 phòng khách, 1 nhà bếp, 1 nhà vệ sinh nằm trên toàn bộ thửa đất, có số nhà là 52B3, khu phố D, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

[4] Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành 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 chi phí tố tụng:

Buộc ông Dương Văn H1, ông Nguyễn Ngô Minh N mỗi người phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Mỹ H số tiền 425.000đ (Bốn trăm hai mươi lăm nghìn) đồng.

Buộc ông ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Mỹ H có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Dương Văn H1 số tiền 2.500.000 (Hai triệu năm trăm nghìn) đồng.

[6] Về án phí:

[6.1] Án phí sơ thẩm:

Buộc ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Mỹ H phải chịu 81.160.000 (Tám mươi một triệu một trăm sáu mươi nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010924 ngày 09/6/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bến Tre. Ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Mỹ H còn phải liên đới nộp 80.860.000 (Tám mươi triệu tám trăm sáu mươi nghìn) đồng.

Hoàn trả cho chị Nguyễn Hoàng Ngọc T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0019666 ngày 13/9/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bến Tre.

Buộc ông Dương Văn H1 phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0019479 ngày 15/8/2018 và biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0019626 ngày 15/10/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bến Tre. Ông Dương Văn H1 được hoàn lại số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

Buộc ông Nguyễn Ngô Minh N phải chịu án phí là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0017173 ngày 18/5/2018 và

biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0019642 ngày 26/10/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bến Tre. Ông Nguyễn Ngô Minh N được hoàn lại số tiền chênh lệch là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

[6.2] Án phí phúc thẩm:

Ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Mỹ H mỗi người phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mỗi người đã nộp là 300.000 đồng theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0005596, 0005597 cùng ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

H10 lại cho ông Dương Chí H1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0009836 ngày 23 tháng 8 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

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 của 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 thành phố Bến Tre;
- Chi cục THADS thành phố Bến Tre;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Phan Thanh Tòng