

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE

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

Bản án số: 588/2024/DS-PT

Ngày: 21-11-2024

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất liên quan đến tài sản bị
cưỡng chế để thi hành án theo pháp luật
về thi hành án dân sự

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Rên

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chí Đức

Ông Lê Minh Đạt

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Diễm Kiều – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

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

Ngày 21 tháng 11 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 330/2024/TLPT- DS ngày 01 tháng 10 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo pháp luật về thi hành án dân sự.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 138/2024/DS – ST ngày 26 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4015/2024/QĐPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lâm Đạo T, sinh năm 1989.

Địa chỉ: số B, Khu phố C, Phường D, thành phố B, Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Văn L, sinh năm 1948.

Địa chỉ: số A, Khu phố E, đường H, phường A, thành phố B, Bến Tre (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Lâm Xuân T1, sinh năm 1979.

Địa chỉ: số D, Khu phố F, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trương Minh H, sinh năm 1987.
Địa chỉ: số D, Khu phố F, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (có mặt).

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

3.1. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1969 (có mặt);

Địa chỉ: số B, ấp A, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre.

3.2. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1966;

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

3.3. Bà Nguyễn Thị Kim T2, sinh năm 1985;

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

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị Kim T2: Bà Huỳnh Thị D, sinh năm 1997. Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Kim T2: Luật sư Nguyễn Văn T3 thuộc Công ty L1 luật sư M và cộng sự chi nhánh Miền T. Địa chỉ: số A đường số C, khu dân cư S, khu phố M, Phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

3.4. Ông Trịnh Sơn H2, sinh năm 1953;

3.5. Bà Trần M1, sinh năm 1954.

Cùng địa chỉ: số A P, Khu phố B, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trịnh Sơn H2, bà Trần M1: Ông Trịnh Nguyễn H3, sinh năm 1985. Địa chỉ: số A P, Khu phố B, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre (có mặt).

4. Người kháng cáo: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim T2, ông Nguyễn Văn H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lâm Đạo T trình bày:

Thửa đất số 270, tờ bản đồ số 16-1, diện tích 238m², tại xã S, thành phố B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Kim H4 vào ngày 07/11/2001. Ngày 21/01/2006 bà H4 chết, không để lại di chúc. Đến ngày 28/01/2016, ông Lâm Đạo T và bà Lâm Xuân T1 lập văn bản phân chia thừa kế thừa đất số 270 với nội dung ông T và bà T1 là đồng sở hữu thừa 270 được công chứng tại Phòng C1 vào ngày 16/02/2016.

Ngày 28/7/2016, ông T và bà T1 thế chấp quyền sử dụng đất thửa 270 để vay tiền tại Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 – chi nhánh B. Ngày 23/01/2017, bà T1 cần tiền nên ông T và bà T1 lập văn bản thỏa thuận ông T giao trực tiếp cho bà T1 ½ giá trị thửa 270 là 1.500.000.000 đồng, bà T1 cam kết khi trả xong nợ ngân hàng thì bà T1 sẽ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất từ bà H4 sang cho ông T nhưng khi ông T trả xong nợ ngân hàng, nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà T1 không đồng ý làm thủ tục chuyển quyền cho ông T mà yêu cầu ông T phải trả thêm 200.000.000 đồng, ông T không đồng ý nên phát sinh tranh chấp.

Nay ông T yêu cầu bà T1 phải thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 270 cho ông, đồng thời ông sẽ trả cho bà T1 số tiền 200.000.000 đồng. Hiện ông T đang quản lý thửa 270, các tài sản trên đất do ông T xây dựng. Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà T1 không được chấp nhận, ông T yêu cầu bà T1 phải hoàn trả cho ông số tiền đã nhận là 1.500.000.000 đồng và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ông thống nhất với kết quả định giá tài sản ngày 22/3/2023.

Quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lâm Xuân T1 trình bày:

Bà T1 thống nhất với lời trình bày của ông Lâm Đạo T và đồng ý chuyển quyền sử dụng thửa đất số 270, tờ bản đồ số 16-1 cho ông T nhưng ông T phải trả thêm cho bà T1 200.000.000 đồng đúng với giá trị quyền sử dụng đất khi chuyển nhượng. Hiện tại ông T đang quản lý, sử dụng thửa 270, toàn bộ tài sản trên đất do ông T xây dựng. Nếu việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà T1 không được chấp nhận thì bà T1 sẽ hoàn trả cho ông T số tiền đã nhận là 1.500.000.000 đồng, về hậu quả của hợp đồng thì đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Bà T1 thừa nhận có nợ tiền ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị Kim T2, bà Nguyễn Thị C, ông Trịnh Sơn H2 phát sinh từ việc mua bán giữa các bên, tuy nhiên việc bà T1 thỏa thuận chuyển nhượng ½ thửa đất 270 cho ông T xảy ra trước khi bà mua bán với bà C, ông H1, bà T2, ông H2 nên ông H1, bà T2, bà C, ông H2 không có liên quan đến thửa đất 270 mà thửa đất này ông Lâm Đạo T được toàn quyền quản lý, sử dụng. Bà T1 sẽ thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ông H1, bà T2, bà C, ông H2 theo quy định pháp luật. Bị đơn thống nhất với kết quả định giá tài sản ngày 22/3/2023.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C trình bày:

Từ năm 2013 đến năm 2017 bà mua thuốc lá của bà Lâm Xuân T1 và bà đã chuyển tiền cho bà T1. Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 25/2022/QĐST-DS ngày 13/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre thì

bà Lâm Xuân T1 và ông Lê Văn T4 có nghĩa vụ liên đới trả cho bà số tiền 1.669.693.000 đồng và tiền lãi chậm trả nhưng ông T4, bà T1 chưa trả cho bà khoản tiền nào. Nay bà yêu cầu ông T4, bà T1 phải thi hành Quyết định nêu trên.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1 trình bày:

Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 72/2018/QĐST-DS ngày 05/9/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre thì bà Lâm Xuân T1 và ông Lê Văn T4 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông số tiền 2.356.575.000 đồng và tiền lãi chậm trả nhưng ông T4, bà T1 chưa trả cho ông khoản tiền nào. Nay ông yêu cầu ông T4, bà T1 phải thi hành Quyết định này. Việc thừa nhận của ông T và bà T1 là mâu thuẫn với kết quả điều tra, ông T nợ tiền bà T1 nên bà T1 không cần chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T để nhận số tiền 1.500.000.000 đồng, thửa đất 270 đang thế chấp cho ngân hàng đến ngày 07/01/2020 giải chấp nhưng hai bên không thực hiện việc chuyển nhượng. Ngày 10/8/2022 Cơ quan thi hành án kê biên tài sản thì ông T tranh chấp do đó hợp đồng chuyển nhượng này là giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xin bổ sung yêu cầu độc lập đối với việc phân chia tài sản chung và những người này cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ kiện khác nên đề nghị nhập vụ án. Tại bản chi tiền (bút lục 406) thể hiện từ ngày 30/9/2017 đến ngày 30/12/2020 Công ty K trả cho bà T1 số tiền trên 17.000.000.000 đồng nhưng không căn trừ số tiền 1.500.000.000 đồng ông T giao cho bà T1 là không phù hợp nên ông yêu cầu giám định thời điểm lập các văn bản này. Thửa 270 được sử dụng làm nhà kho nên giao cho bà Thu N là hợp lý, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu được nhận thửa 270 và đồng ý bù trừ phần chênh lệch.

Quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim T2 trình bày:

Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 27/2018/QĐST-DS ngày 11/5/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre thì bà Lâm Xuân T1 và ông Lê Văn T4 có nghĩa vụ liên đới trả cho bà T2 số tiền 1.293.825.000 đồng và tiền lãi chậm trả nhưng ông T4, bà T1 chưa trả cho bà T2 khoản tiền nào. Nay bà T2 yêu cầu ông T4, bà T1 phải thi hành Quyết định nêu trên và không đồng ý việc bà T1 chuyển quyền sử dụng đất thửa 270 cho ông T. Bà T2 yêu cầu đưa ông P vào tham gia trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Sơn H2, bà Trần M1 trình bày:

Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 29/2022/QĐST-DS ngày 29/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre thì bà Lâm Xuân T1 và

ông Lê Văn T4 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông H2 và bà M1 số tiền 700.420.000 đồng và tiền lãi chậm trả nhưng bà T1, ông T4 chưa thực hiện. Nay ông H2, bà M1 yêu cầu ông T4, bà T1 phải thi hành Quyết định nêu trên. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 270 giữa ông T với bà T1 là không hợp lý; ông H2, bà M1 yêu cầu xác định phần tài sản của bà T1 để đảm bảo thi hành án và yêu cầu giám định các tài liệu do nguyên đơn, bị đơn cung cấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 138/2024/DS – ST ngày 26 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Đạo T về việc yêu cầu bà T1 tiếp tục thực hiện thỏa thuận ngày 23/01/2017 chuyển nhượng $\frac{1}{2}$ phần đất (diện tích 238m² thuộc thửa 270, tờ bản đồ 16-1) tọa lạc xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre cho ông T.

Tuyên bố Bản thỏa thuận ngày 23/01/2017 vô hiệu.

Bà Lâm Xuân T1 phải trả lại cho ông Lâm Đạo T số tiền đã nhận và phân thiệt hại là 1.642.500.000 đồng.

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

Ngày 09/9/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim T2 và ông Nguyễn Văn H1 kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy 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.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim T2 và ông Nguyễn Văn H1 giữ nguyên kháng cáo. Người đại diện theo ủy quyền của bà T2 và ông H1 trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết yêu cầu của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre về việc xác định phần quyền tài sản của bà T1 đối với thửa đất số 270 dẫn đến không thể xử lý tài sản để thi hành án cho những người được thi hành án. Đồng thời, Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đang giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở liên quan đến thửa đất số 63, tờ bản đồ số 10, tại Phường D, thành phố B cũng là tài sản chung của bà T1 và ông T, cả hai vụ án có cùng đương sự, khi tiến hành đo đạc đều không thể hiện cụ thể phần tài sản của bà T1 trong khối tài sản chung nên việc nhập 02 vụ án để giải quyết trong cùng 01 vụ án là cần thiết, ông T đang sinh sống trên thửa 63 nên giao thửa 63 cho ông T, bà Thu nhận thửa 270 là phù hợp. Mặt khác, ông T và bà T1 cho rằng bà T1 cần tiền nên bà T1 đã nhận của ông T 1.500.000.000 đồng để chuyển $\frac{1}{2}$ quyền sử dụng đất cho ông T nhưng theo kết luận

điều tra ông T có nghĩa vụ thanh toán cho bà T1 số tiền 17.000.000.000 đồng nên việc này là mâu thuẫn, bản thỏa thuận chuyển nhượng được ký vào năm 2017, thửa đất 270 được giải chấp từ năm 2020 nhưng hai bên không làm thủ tục chuyển nhượng mà đến khi Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre có quyết định cưỡng chế kê biên một phần thửa 270 thì ông T mới khởi kiện, nên có dấu hiệu giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án của bà T1, làm giảm tài sản của bà T1 phải thi hành án. Ông H1, bà T2 có yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết các văn bản liên quan việc chuyển nhượng thửa 270 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét giải quyết toàn diện các yêu cầu của các đương sự, không có căn cứ để cho rằng giữa ông T và bà T1 có giao tiền chuyển nhượng nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Nguyên đơn, bị đơn không đồng ý với kháng cáo, đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: bản án sơ thẩm buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là phù hợp với quy định pháp luật. Bản án sơ thẩm đã nhận định bà T1 và ông T mỗi người có $\frac{1}{2}$ quyền sử dụng đất thửa 270 nên không cần phải tranh chấp xác định phần quyền của bà T1 trong thửa 270 theo yêu cầu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tại phần nhận định của bản án sơ thẩm đã xem xét các yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án chứ không phải không xem xét như bà T2, ông H1 trình bày. Về thỏa thuận chuyển nhượng $\frac{1}{2}$ thửa 270 giữa ông T và bà T1 đã xác lập trước 5 năm so với quyết định cưỡng chế thi hành án của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre nên không có việc thỏa thuận này là giả tạo để trốn tránh nghĩa vụ thi hành án của bà T1. Ngoài ra, đối với công trình kiến trúc ông T đã xây dựng trên thửa 270 thì giá trị không lớn, có thể di dời, ông T không tranh chấp, không yêu cầu bà T1 bồi hoàn giá trị khi giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu cũng như trong trường hợp buộc giao cho bà T1 $\frac{1}{2}$ thửa 270 tại vị trí có tài sản của ông T.

Kiểm sát viên đại diện 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, người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị Kim T2, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 138/2024/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị Kim T2, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Phần đất đang tranh chấp có diện tích 238m² thuộc thửa đất số 270, tờ bản đồ số 16-1, tại xã S, thành phố B, trên đất có công trình kiến trúc do ông Lâm Đạo T xây dựng và ông T là người đang quản lý, sử dụng đất.

Thửa đất số 270 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Kim H4. Sau khi bà H4 chết không để lại di chúc, ngày 28/01/2016 ông Lâm Đạo T và bà Lâm Xuân T1 lập văn bản thỏa thuận phân chia thừa kế với nội dung ông bà là đồng sở hữu quyền sử dụng đất thửa 270 được công chứng tại Phòng C1 vào ngày 16/02/2016.

Nguyên đơn ông Lâm Đạo T trình bày ngày 28/7/2016, ông T và bà T1 thế chấp quyền sử dụng đất thửa 270 để đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 – chi nhánh B. Đến ngày 23/01/2017, ông T và bà T1 lập Bản thỏa thuận với nội dung ông T giao trực tiếp cho bà T1 ½ giá trị thửa 270 là 1.500.000.000 đồng, khi nào trả xong nợ ngân hàng bà T1 sẽ chuyển quyền thửa 270 cho ông T; nhưng sau khi thửa 270 được ngân hàng giải chấp thì bà T1 không đồng ý làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông T mà yêu cầu ông T trả thêm 200.000.000 đồng nên phát sinh tranh chấp. Ông T yêu cầu bà T1 phải tiếp tục thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 270 cho ông T và ông đồng ý trả cho bà T1 200.000.000 đồng.

Bị đơn bà Lâm Xuân T1 thống nhất với trình bày của nguyên đơn, bà T1 đồng ý thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 270 theo yêu cầu của ông T.

Tại thời điểm lập Bản thỏa thuận ngày 23/01/2017, ông T và bà T1 biết rõ quyền sử dụng đất thửa 270 đang thế chấp để đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 – chi nhánh B nên không lập hợp đồng chuyển nhượng có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật mà chỉ lập giấy viết tay. Như vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất này có sự vi phạm về nội dung giao dịch cụ thể ông T, bà T1 đã vi phạm nghĩa vụ của bên thế chấp quyền sử dụng đất với ngân hàng theo quy định tại Điều 320 Bộ luật Dân sự. Tại thời điểm chuyển nhượng các bên đã vi phạm các điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013, như vậy việc chuyển nhượng đã vi phạm điều cấm theo quy định tại các điều 122, 123 Bộ luật Dân sự, đồng thời Bản thỏa thuận ngày 23/01/2017 không được công chứng, chứng thực nên

không đảm bảo tính xác thực về thời gian hai bên xác lập giao dịch. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm tuyên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà T1 vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là có căn cứ.

[2] Ông H1, bà T2 cho rằng việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 và ông T không tồn tại, Bản thỏa thuận ngày 23/01/2017 được lập để bà T1 tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ông H1, bà T2 yêu cầu giám định các tài liệu liên quan đến việc giao nhận tiền chuyển nhượng giữa ông T với bà T1 và nhập vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở liên quan đến thửa đất số 63, tờ bản đồ số 10, tại Phường D, thành phố B vào vụ án này để giải quyết trong cùng 01 vụ án, xác định phần tài sản của bà T1 trong tài sản chung của ông T và bà T1 để kê biên đảm bảo thi hành án.

Thấy rằng: việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 270 giữa ông T với bà T1 được lập thành văn bản có chữ ký của hai bên, có người làm chứng, bà T1 thừa nhận có nhận của ông T 1.500.000.000 đồng như nội dung Bản thỏa thuận ngày 23/01/2017, đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự nên không căn cứ tiến hành trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết trong Bản thỏa thuận ngày 23/01/2017 theo yêu cầu của bà T2, ông H1. Đồng thời, theo Thông báo kết quả giải quyết tố giác, tin báo về tội phạm và kiến nghị khởi tố số 25 ngày 10/11/2017 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh B thì Cơ quan Cảnh sát điều tra nhận được đơn tố giác của 37 người bị hại tố giác bà Lâm Xuân T1 có hành vi chiếm đoạt tài sản, kết quả giải quyết tố giác như sau: đến ngày 13/4/2017 bà T1 không thực hiện giao dịch nên khách hàng tố cáo bà T1 lừa đảo chiếm đoạt tài sản, tuy nhiên qua xác minh lúc này Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên K còn nợ Đại lý thuốc lá Xuân Thu số tiền 17.346.429.881 đồng và cho rằng đây là quan hệ dân sự, không có sự việc phạm tội xảy ra nên không khởi tố vụ án hình sự. Sau đó, giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên K và Đại lý thuốc lá X đã thanh toán với nhau phần nợ này. Như vậy, có căn cứ xác định ông T có giao cho bà T1 số tiền 1.500.000.000 đồng nhận chuyển nhượng $\frac{1}{2}$ giá trị quyền sử dụng đất thửa 270.

Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà T1 vô hiệu kể từ thời điểm xác lập, theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự và điểm c.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, ông T và bà T1 có lỗi ngang nhau dẫn đến giao dịch vô hiệu nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại là $\frac{1}{2}$ khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử. Do đó, cấp sơ thẩm buộc bà T1 hoàn trả cho ông T số tiền chuyển

nhượng 1.500.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 142.500.000 đồng là phù hợp. Đối với các công trình kiến trúc ông T xây dựng trên thửa 270, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông T xác định giá trị tài sản không lớn nên không tranh chấp, không yêu cầu bà T1 bồi thường giá trị các tài sản này kể cả trong trường hợp buộc ông T giao cho bà T1 $\frac{1}{2}$ diện tích thửa 270 tại vị trí có tài sản của ông T nên ghi nhận.

Tại Văn bản phân chia tài sản thừa kế theo luật ngày 28/01/2016, ông T và bà T1 đã thỏa thuận thửa đất số 270, tờ bản đồ 16-1 là tài sản chung của ông T và bà T1, quá trình giải quyết vụ án ông T và bà T1 thừa nhận mỗi người được hưởng ngang nhau (tức $\frac{1}{2}$) đối với tài sản trên. Ngoài ra, theo Bản thỏa thuận ngày 23/01/2017 cũng thể hiện bà T1 chuyển nhượng cho ông T phần tài sản của bà T1 được hưởng như vậy có cơ sở xác định bà T1 có $\frac{1}{2}$ quyền sử dụng đất thửa 270. Mặt khác, trong suốt quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không có yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản, phân chia tài sản chung để thi hành án theo quy định của Luật thi hành án dân sự cũng như không yêu cầu nhập vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở liên quan đến thửa đất số 63, tờ bản đồ số 10 để giải quyết trong cùng một vụ án, tại phiên tòa sơ thẩm bà T2, ông H1 đưa ra các yêu cầu này là quá thời hạn có quyền đưa ra yêu cầu độc lập, do đó Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét các yêu cầu của bà T2, ông H1 là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 201, Điều 244 của Bộ luật Dân sự.

Như đã nhận định trên, kháng cáo của ông H1, bà T2 cũng như trình bày của người đại diện theo ủy quyền của ông H1, bà T2 không có chứng cứ chứng minh nên không được chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: ông H1, bà T2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị Kim T2.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 138/2024/DS – ST ngày 26 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng các điều 122, 123, 124, 131, 133, 320, 407, 408, 410, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; các điều 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Đạo T về việc yêu cầu bà Lâm Xuân T1 thực hiện việc chuyển nhượng cho ông T quyền sử dụng đất đối với $\frac{1}{2}$ diện tích của thửa đất số 270, tờ bản đồ 16-1, diện tích 238m², tại xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre theo Bản thỏa thuận ngày 23/01/2017.

Tuyên bố Bản thỏa thuận ngày 23/01/2017 vô hiệu.

Bà Lâm Xuân T1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lâm Đạo T số tiền đã nhận và phần thiệt hại do giao dịch vô hiệu là 1.642.500.000 đồng (một tỷ sáu trăm bốn mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng).

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.

2. Về chi phí tố tụng: bà Lâm Xuân T1 phải hoàn trả cho ông Lâm Đạo T số tiền 2.668.000 đồng (hai triệu sáu trăm sáu mươi tám nghìn đồng).

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lâm Đạo T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 28.500.000 đồng (hai mươi tám triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0010100 ngày 13/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bến Tre. Hoàn trả cho ông T số tiền tạm ứng án phí 28.200.000 đồng (hai mươi tám triệu hai trăm nghìn đồng).

Bà T1 phải chịu 61.275.000 đồng (sáu mươi một triệu hai trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị Kim T2 mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số ngày 0002808, 0002810 cùng ngày 12/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực 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 và THA;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Nguyễn Thị Rễn