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

Bản án số: 316/2023/DS-PT
Ngày 07-8-2023
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng hợp tác, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt

NHÂN DANHNƯỚC 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 Ngọc Hương

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Lương

Ông Tôn Văn Thông

- 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 Lê Thị Hồng Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 166/2023/TLPT-DS ngày 30/5/2023 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng hợp tác, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2023/DS-ST ngày 22/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1822/2023/QĐ-PT ngày 19/6/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Đăng H, sinh năm 1983

Địa chỉ: Đ, thôn Đ, xã B, huyện T, thành phố Hà Nội.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Bùi Văn M, sinh năm 1975

Nơi thường trú: Thôn Q, xã B, huyện T, thành phố Hà Nội.

Địa chỉ liên hệ: Số E T, Phường G, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Ông Lê Xuân T, sinh năm 1994

Nơi thường trú: Số B T, Tổ G, phường T, thị xã K, tỉnh Kon Tum.

Địa chỉ liên hệ: Phòng 1003, Tòa nhà S, A N, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Đình Đ, sinh năm 1973

Nơi thường trú: Số E, A, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: Số B, Đường H, khu phố C, phường T, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Hoàng V - Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M, tỉnh Bến Tre.

3.2. Ông Lê Tiến T1, sinh năm 1968

Nơi thường trú: Số B, T, tổ G, phường T, Thành phố K, tỉnh Kon Tum.

Địa chỉ liên hệ: Phòng 1003, Tòa nhà S, A N, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1957

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

3.4. Ông Phạm Văn S1, sinh năm 1974

Địa chỉ (trước đây): Ấp T, xã T B huyện M, tỉnh Bến Tre

Địa chỉ (hiện nay): Ấp A, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre.

3.5. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1984

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

3.6. Ông Nguyễn Hoàng V1, sinh năm 1987

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

3.7. Bà Huỳnh Thị Ngọc L, sinh năm 1991

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

3.8. Bà Trần Thị Hồng N, sinh năm 1984

Địa chỉ: Số H, Ngõ F, T, T, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Địa chỉ liên hệ: Số H ngõ A phố D, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Hồng N: Ông Bùi Đăng H, sinh năm 1983

Địa chỉ: Đ, Thôn Đ, xã B, huyện T, thành phố Hà Nội.

3.9. Công ty Cổ phần T4

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

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Văn M - Chức vụ Giám đốc.

3.10. Ông Đào Văn Chí D, sinh năm 1976

Địa chỉ: Số nhà A, Khu phố A, thị trấn V, tỉnh Vĩnh Long

Địa chỉ liên hệ: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

3.11. Ông Lư Văn T2, sinh năm 1975

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

3.12. Bà Lư Thị X, sinh năm 1981

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

3.13. Ông Lư Văn N1, sinh năm 1983

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

3.14. Bà Lư Thị H2, sinh năm 1995

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

3.15. Ông Huỳnh Văn H3, sinh năm 1966

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

3.16. Bà Lê Thị P, sinh năm 1968

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

3.17. Ông Nguyễn Hữu B, sinh năm 1986

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

3.18. Bà Lê Thị Thúy N2, sinh năm 1986

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

3.19. Bà Phan Thị Ánh T3, sinh năm 1981

Địa chỉ: Số B N, Phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Bùi Đăng H; bị đơn ông Bùi Văn M, ông Lê Xuân T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Bùi Đăng H, đồng thời cũng là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Hồng N trình bày:

Do có nhu cầu xây dựng nhà máy chế biến thực phẩm, ông đã trực tiếp tìm gặp nhiều hộ dân ở ấp T, xã T để đặt vấn đề nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông Lê Tiến T1 có đề nghị được hợp tác nhưng do ông T1 không có tiền nên đã cùng ông đến gặp ông Bùi Văn M là họ hàng của ông để mượn tiền nhận chuyển nhượng đất. Ông, ông M và ông T1 đã thỏa thuận bằng lời nói như sau:

1. Đồng ý nhận chuyển nhượng 04 thửa đất số: Thửa 62, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.107,3m^2; thửa 107, tờ bản đồ số 8, diện tích 613,8m^2; thửa 63, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.366m^2; thửa 66, tờ bản đồ số 8, diện tích 813m^2, cùng tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre với tổng giá trị là 7.500.000.000 đồng.

2. Ông góp vốn 2.050.000.000 đồng, ông M sẽ cho ông mượn 5.450.000.000 đồng. Ông Thắng cử con trai là Lê Xuân T đứng ra đại diện.

3. Thời gian đầu, ông, ông M, ông T sẽ cùng nhau đứng tên trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi thành lập Công ty Cổ phần T4, sau khi ổn định sản xuất thì sẽ chuyển tên từ cá nhân sang tên công ty để xác lập tài sản công ty.

Về hợp tác góp vốn, ông đã thực hiện việc đặt cọc để nhận chuyển nhượng các thửa đất nêu trên, vợ ông là bà Trần Thị Hồng N trực tiếp chuyển tiền cho các ông bà sau:

1. Bà Nguyễn Thị S là chủ thửa đất số 63, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.366m^2, giá thỏa thuận 4.100.000.000 đồng. Đối với phần đất này, bà N đã trực tiếp chuyển tiền cho con gái của bà S là Lư Thị H2 nhận 1.100.000.000 đồng. Cụ thể: Ngày 08/5/2018, chuyển số tiền 500.000.000 đồng, sau đó chuyển tiếp số tiền 600.000.000 đồng. Thể hiện bằng: Sổ phụ kiêm báo nợ/có của ngân hàng T5, số bút toán: FT1812861666565/BNK và FT18128469227436/BNK.

2. Ông Phạm Văn S1 là chủ thửa đất số 62, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.107,3m^2, giá thỏa thuận 2.000.000.000 đồng.

3. Bà Nguyễn Thị H1 là chủ thửa đất số 66, tờ bản đồ số 8, diện tích 822,2m^2, giá thỏa thuận 1.000.000.000 đồng.

Đối với 02 thửa đất này, bà N đã chuyển tiền đặt cọc cho ông S1 (ông S1 là người đại diện theo ủy quyền của bà H1) với số tiền là 700.000.000 đồng vào ngày 09/5/2018. Thể hiện bằng Sổ phụ kiêm phiếu báo nợ/có, diễn giải: Bùi Đăng M1 chuyển tiền đặt cọc mua đất; số bút toán: FT181229187203079/BNK.

4. Ông Nguyễn Hoàng V1 là chủ thửa đất 107, tờ bản đồ số 8, diện tích 613,8m^2, giá thỏa thuận 400.000.000 đồng. Bà N chuyển cho ông M1 số tiền 200.000.000 đồng vào ngày 08/6/2018 (vào tài khoản của ông M1), tại ngân hàng S2, số giao dịch: FT181594160772115. Ông chuyển cho ông M1 số tiền 50.000.000 đồng vào ngày 02/11/2018 tại Ngân hàng S3, số giao dịch 830315418703.

Do ông ở Hà Nội nên đã lập giấy ủy quyền cho ông T1 thay ông cùng ông M1 thực hiện các thủ tục để nhận quyền sử dụng đất đúng quy định pháp luật. Nhưng ông M1 và ông T1 đã tự ý sắp xếp người đứng tên trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không có sự đồng ý của ông, cụ thể:

- Ông và bà N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 62.

- Ông M1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 63 và 107.

- Ông T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 66.

Khi phát hiện sự việc trên, ông đã nhiều lần đề nghị ông M1, ông T1, ông T

để bàn bạc thống nhất. Tuy nhiên, quá thời hạn 90 ngày theo Điều lệ nhưng các ông M1, T, T1 không hợp tác, lúc thì tuyên bố không tham gia công ty nữa, lúc thì đề nghị ông bán hoặc mua lại toàn bộ tài sản. Khi ông tìm được người mua thì lại không đồng ý. Ông phát hiện họ vi phạm pháp luật như sau:

1. Thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đúng giá trị thực tế khi giao dịch để trốn thuế đối với nhà nước. Cụ thể:

- Thửa 63 giá chuyển nhượng thực tế là 4.100.000.000 đồng nhưng hợp đồng chỉ ghi là 410.000.000 đồng.

- Thửa 62 giá chuyển nhượng thực tế là 2.000.000.000 đồng nhưng hợp đồng chỉ ghi là 70.000.000 đồng.

- Thửa 66 giá chuyển nhượng thực tế là 1.000.000.000 đồng nhưng hợp đồng chỉ ghi là 30.000.000 đồng.

- Thửa 107 giá chuyển nhượng thực tế là 400.000.000 đồng nhưng hợp đồng chỉ ghi là 20.000.000 đồng.

2. Ông M1, ông T còn sắp xếp cho ông đứng tên thửa đất 62 ở vị trí trong cùng không có đường đi để ép buộc ông. Hiện nay, ông M1 đang quản lý sử dụng toàn bộ diện tích thửa đất số 107, 62, 63, 66.

Do đó, ông yêu cầu Tòa án giải quyết:

(1) Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn S1 với ông Bùi Đăng H, bà Trần Thị Hồng N và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 821482 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 23/7/2018 cho ông Bùi Đăng H và bà Trần Thị Hồng N.

(2) Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị S với ông Bùi Văn M và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 145824 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/12/2018 cho ông Bùi Văn M.

(3) Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hoàng V1, bà Huỳnh Thị Ngọc L với ông Bùi Văn M và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 145898 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/12/2018 cho ông Bùi Văn M.

(4) Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H1 với ông Lê Xuân T và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 689202 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 24/8/2018 cấp cho ông Lê Xuân T.

(5) Công nhận cho ông Bùi Đăng H là chủ sở hữu các thửa đất số 62, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.107,3m^2; thửa đất số 107, tờ bản đồ số 8, diện tích 613,8m^2; thửa đất số 63, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.366m^2; thửa đất số 66, tờ bản đồ số 8, diện tích 813m^2 cùng tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. Đồng thời, ông

Bùi Đăng H hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng cho ông Bùi Văn M là 4.650.000.000 đồng và ông Lê Xuân T là 800.000.000 đồng.

(6) Yêu cầu ông M giao trả cho ông H các thửa 107, tờ bản đồ số 8, diện tích 613,8m^2; thửa 63, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.366m^2, tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

(7) Yêu cầu ông T giao trả cho ông H các thửa 66, tờ bản đồ số 8, diện tích 813 m^2, tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Đối với việc trình bày của ông M và ông T1 là không đúng sự thật, ông không có vay của ông M số tiền 1.800.000.000 đồng như họ trình bày.

Ông đề nghị nhận cả 04 thửa đất và hoàn trả cho ông M và ông T giá trị theo giá thị trường được hội đồng định giá.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, ông không đồng ý.

Đối với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá: Nguyên đơn đồng ý, không khiếu nại, không yêu cầu thực hiện lại.

Theo đơn phản tố của bị đơn ông Bùi Văn M, ông Lê Xuân T và trong quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H thì ông M, ông T không đồng ý.

Nguồn gốc hình thành quyền sử dụng đất của ông M, ông T:

1. Đối với thửa đất số 63, tờ bản đồ số 8, có diện tích 3.366m^2, ông M nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà S. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S386211 cấp ngày 30/7/2011 thì bà S được quyền sử dụng các thửa đất 2399 và 2400, tờ bản đồ số 1 có diện tích 4.610m^2 đất. Sau các lần bà S chuyển nhượng một phần diện tích trong tổng số diện tích đất nêu trên thì hiện nay phần diện tích đất còn lại là 3.795,5m^2. Ngày 31/5/2018, hai bên thống nhất ký kết "Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Thỏa thuận này có chứng nhận của Văn phòng C số 1179 quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD. Giá chuyển nhượng thực tế là 4.100.000.000 đồng, thanh toán 03 đợt:

- Đợt 1: Ngày 06/5/2018, thanh toán 1.100.000.000 đồng, bà S cam kết đã nhận đủ số tiền này.

- Đợt 2: Ngày 31/5/2018, thanh toán số tiền 2.500.000.000 đồng.

- Đợt 3: Số tiền còn lại 500.000.000 đồng ông M cam kết thanh toán đủ 01 lần khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông M.

Ngày 18/6/2018, bà S cùng ông M tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật tại Văn phòng C có số công chứng 2280 quyển số 03/2018TP/CC-SCC/HĐGD và được sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Văn phòng C vào ngày 02/11/2018. Ngày 06/12/2018, ông M được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số CP145824. Sau đó, ông M đã thanh toán cho bà S số tiền còn lại là 500.000.000 đồng.

2. Đối với thửa đất số 107, tờ bản đồ số 8, diện tích 613,8m^2, ông M nhận chuyển nhượng của ông V1 và bà L với giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Ngày 06/8/2018, vì bận công việc làm ăn ở xa ông M có nhờ ông T đứng tên dùm trong hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số tiền 100.000.000 đồng. Ngày 14/11/2018, ông M cùng ông V1, bà L tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C. Hợp đồng này có số công chứng 4655 quyển số 07/2018TP/CC-SCC/HĐGD. Đến ngày 10/12/2018, ông M được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP145898. Ông M đã thanh toán số tiền còn lại là 300.000.000 đồng, ông V1 và bà L đã ký xác nhận là đã nhận đủ số tiền này.

3. Ngày 18/6/2015, bà Nguyễn Thị H1 được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX303126 thửa đất 66, tờ bản đồ số 8, diện tích 822,2m^2. Ngày 25/12/2017, bà H1 lập giấy chuyển nhượng (không công chứng) cho ông S1 toàn bộ diện tích đất này nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Ngày 10/5/2018, ông S1 và ông T thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc để chuyển quyền sử dụng đất nói trên. Ngày 08/6/2018, các bên tiếp tục thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã T có số chứng thực 70 quyển số I TP/CC-SCT/HĐGD. Giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng. Ông T đã thanh toán đầy đủ cho bên chuyển nhượng là ông S1 với số tiền là 1.000.000.000 đồng vào các ngày như sau:

- Ngày 12/5/2018, đặt cọc cho ông S1 số tiền là 300.000.000 đồng.

- Ngày 29/6/2018, thanh toán 100.000.000 đồng.

- Ngày 25/9/2018, thanh toán 300.000.000 đồng.

- Ngày 16/10/2018, thanh toán 150.000.000 đồng.

- Ngày 22/10/2018, thanh toán 50.000.000 đồng.

- Ngày 25/10/2018, thanh toán 100.000.000 đồng.

Đến ngày 24/8/2018, ông T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO689202.

Việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H1 (ông S1) chỉ có duy nhất một mình ông T tham gia vào giao dịch còn ông H hoàn toàn không tham gia vào giao kết này. Không có tài liệu nào chứng minh giữa ông H và ông T có sự hùn hạp (góp vốn) để nhận chuyển nhượng đất.

Từ những nội dung trình bày trên cho thấy yêu cầu khởi kiện của ông H trong vụ kiện này là không có cơ sở, bởi các lý do sau:

1. Không có tài liệu, giấy tờ nào thể hiện có sự tham gia mua đất của ông H. Không có tài liệu nào chứng minh giữa ông H và ông M, ông T có sự hùn hạp (góp

vốn) về tiền để nhận chuyển nhượng đất.

2. Ngày bà N chuyển tiền cho bà H1 là ngày 08/5/2018. Nhưng căn cứ vào hợp đồng thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và bà S vào ngày 31/5/2018 thì số tiền 1.100.000.000 đồng đã được ông M thanh toán cho bà S vào ngày 06/5/2018 (Bà S cam kết đã nhận đủ số tiền này của ông M).

3. Tất cả các Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 10/5/2018; Giấy nhận tiền cọc ngày 10/5/2018 được giao kết giữa ông T và ông S1; Giấy giao nhận tiền chuyển nhượng đất được lập giữa ông M và ông S1 vào các ngày 08/6/2018, ngày 19/6/2018 đều không có sự tham gia của ông H. Ông S1 đồng ý chuyển nhượng cho ông M và ông T nhưng nhờ vợ chồng ông H và bà N đứng tên dùm.

Ngoài ý kiến phản bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông H, bị đơn là ông M và ông T có làm đơn yêu cầu phản tố ngày 27/6/2019 và đơn phản tố bổ sung ngày 08/10/2019, ngày 13/5/2021 với nội dung yêu cầu như sau:

(1) Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 821482 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 23/7/2018 cho ông H và bà N.

(2) Công nhận cho ông M và ông T là người được toàn quyền sử dụng đối với diện tích đất thửa đất số 62, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.107,3 m^2 (đo thực tế là 1.113,2 m^2).

(3) Yêu cầu ông H và bà N giao trả cho ông M và ông T toàn bộ diện tích đất 1.107,3 m^2 (đo thực tế là 1.113,2 m^2) thuộc thửa đất số 62, tờ bản đồ số 8.

Đối với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá: Bị đơn đồng ý, không khiếu nại, không yêu cầu thực hiện lại.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn S1 trình bày:

Thửa đất số 62, tờ bản đồ số 8, có diện tích 1107,3m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB034188 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho ông đứng tên vào ngày 27/11/2015; Thửa đất số 66, tờ bản đố số 8, diện tích 822,2m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX303126 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho bà Nguyễn Thị H1 đứng tên vào ngày 18/6/2015. Sau đó bà H1 đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này cho ông vào ngày 25/12/2017 nhưng hai bên chỉ lập "Giấy thỏa thuận bán đất" không có công chứng chứng nhận.

Về trình tự, thủ tục chuyển nhượng đối với hai thửa đất nói trên giữa ông với bên nhận chuyển nhượng đến nay đã thực hiện xong, đúng như ông M và ông T trình bày. Cụ thể: Ông T và ông M là những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông tại thửa đất số 62, tờ bản đồ số 8. Riêng thửa đất số 66 thuộc tờ bản đồ số 8 thì chỉ có một mình ông T là bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông. Ông không nhận tiền từ H và ông H cũng không trực tiếp ký bất kỳ một giao dịch nào với ông. Chỉ khi đến khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất tại Văn phòng C ngày 18/6/2018 ông mới thấy có sự xuất hiện "tên" của ông H nhưng ông H không có mặt mà người khác ký thay.

Đối với số tiền 700.000.000 đồng mà ông đã nhận cọc từ ông T, ông M là nhận từ Ngân hàng S4 (S3). Còn về nguồn gốc tiền gởi từ đâu mà có thì đây là việc của ông T, ông M với người đứng tên gởi tiền vào thời điểm đó.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 trình bày:

Ngày 25/12/2017, bà có chuyển nhượng cho ông S1 thửa đất số 66, tờ bản đồ số 8 diện tích 813m^2 với số tiền 900.000.000 đồng và bà đã nhận đủ số tiền. Đến khi bà nhận được giấy mời của Tòa án để lấy ý kiến thì ông S1 có nhờ bà ký giấy ủy quyền cho ông để bà khỏi ra Tòa án, bà không đồng ý. Về chuyện của ông H yêu cầu, việc ai đúng ai sai pháp luật trả lại công bằng cho người bị hại, bà không có ý kiến.

Tại Bản tường trình ngày 19/12/2022, bà H1 thay đổi lời khai cho rằng đối với thửa đất 66 của bà, bà có cho ông S1 mượn làm xưởng đóng tàu. Đến khoảng cuối tháng 4/2018 thì ông S1 có đặt vấn đề mua thửa đất này để bán cho ông H làm xưởng sản xuất với giá 900.000.000 đồng. Bà đồng ý nhưng sau đó tới ngày 08/6/2018, ông S1 thông báo cho bà đến Ủy ban nhân dân xã T ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T, ông S1 cho rằng ông T đứng tên hộ ông H. Bà khẳng định giá trị thửa đất chuyển cho ông T là 900.000.000 đồng, ông S1 là người thay bà đứng ra giao dịch. Văn bản thỏa thuận bán đất cho ông S1 lập ngày 25/12/2017 là không đúng sự thật, được ký thực tế vào tháng 4/2019. Bà khẳng định bà bán đất cho ông H, không phải ông T.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Tiến T1 trình bày:

Sau khi ông M, ông T thống nhất để cho vợ chồng ông H, bà N đứng tên dùm thửa đất số 62, tờ bản đồ số 8. Ngày 13/6/2018, vợ chồng ông H, bà N đến Văn phòng C1 (có địa chỉ tại thành phố Hà Nội) đồng ý lập hợp đồng ủy quyền cho ông được thực hiện một số quyền năng trong quá trình thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 62. Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C vào ngày 18/6/2018, ông ký luôn chữ ký của ông H, bà N vào phần (bên nhận chuyển nhượng) tức ông là người ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông S1 (do ông H, bà N không vào ký mặc dù đã được ông thông báo). Ông tự nhận thấy việc làm này không làm thay đổi, không có gì sai về mặt bản chất nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên do cuối cùng vợ chồng ông H, bà N vẫn là người được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nội dung có liên quan đến việc ông M cho vợ chồng ông H, bà N vay tiền: Khoảng đầu tháng 5/2018, ông và ông M có chuyến công tác tại Hà Nội, có đến nhà và đã gặp được ông H và bà N. Trong khi ông M, ông H và bà N nói chuyện,

ông biết được về việc ông H và bà N trước đây rất nhiều lần vay tiền của ông M, số tiền qua các lần vay đã lên đến 1.800.000.000 đồng nhưng không chịu trả. Ông H và bà N đồng ý trả số tiền vay nhưng yêu cầu ông M phải cho ông H, bà N đứng tên hộ trên thửa số 62, tờ bản đồ số 8. Để lấy lại được số tiền vay nói trên nên ông M phải chấp nhận yêu cầu này.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng V1 trình bày:

Ông là người được quyền sử dụng thửa đất số 107, tờ bản đồ số 8, có diện tích 613.8m^2. Ông có đồng ý chuyển nhượng cho ông M với giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng.Vào ngày 06/8/2018, ông có đồng ý nhận cọc để chuyển nhượng cho ông M thửa đất trên với số tiền là 100.000.000 đồng (Ông M có nhờ ông T đứng tên dùm trong hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Ngày 14/11/2018, ông cùng vợ ông là bà L cùng ông M tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C. Đến ngày 10/12/2018, ông M được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP145989 thửa đất số 107, tờ bản đồ số 8 nên trên. Ông M đã trực tiếp thanh toán cho vợ chồng ông đầy đủ số tiền còn lại là 300.000.000 đồng. Ông không biết ông H là ai, không có giấy tờ, tài liệu nào liên quan đến ông H.

Đến nay, vợ chồng ông đã thực hiện xong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các bên không có tranh chấp hay khiếu nại gì về các nội dung đã thực hiện.

Trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B là ông Huỳnh Hoàng V trình bày:

Ngày 23/7/2018, Sở T ký giấy chứng nhận có số phát hành CO821482, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS04779 cho ông Bùi Đăng H và bà Trần Thị Hồng N thuộc thửa đất số 62, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.107,3m^2, tại xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Ngày 24/8/2018, Sở T ký giấy chứng nhận có số phát hành CO689202, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS04844 cho ông Lê Xuân T thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 8, diện tích 913m^2, tại xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Ngày 06/12/2018, Sở T ký giấy chứng nhận có số phát hành CP145824, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS04968 cho ông Bùi Văn M thuộc thửa đất số 63, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.366m^2, tại xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Ngày 10/12/2018, Sở T ký giấy chứng nhận có số phát hành CP145898, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS04969 cho ông Bùi Văn M thuộc thửa đất số 107, tờ bản đồ số 8, diện tích 613,8m^2, tại xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B ký cấp giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là các ông, bà: Bùi Đăng H và Trần Thị

Hồng N, Bùi Văn M và Lê Xuân T tại các thửa đất số 62, 66, 63 và 107, tờ bản đồ số 8 tại xã T, huyện M là đúng theo quy định tại Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; Thực hiện theo đúng Thủ tục số 17 thuộc quyết định 458/QĐ-UBND ngày 08/3/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh B;

Trong quá trình tố tụng, người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần T4 là ông Bùi Văn M trình bày:

Công ty T4 được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh B cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1301058446 ngày 21/8/2018 do ông Bùi Văn M là người đại diện theo pháp luật đứng tên. Mặc dù đã được cấp giấy phép từ ngày 21/8/2018 nhưng cho đến thời điểm hiện nay công ty vẫn chưa đi vào hoạt động vì không có trụ sở làm việc và các cổ đông sáng lập không góp vốn. Đối với nội dung yêu cầu khởi kiện của ông H, công ty hoàn toàn không có liên quan đến các nội dung yêu cầu của ông H trong vụ kiện này. Vì toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện, ông H kiện cá nhân ông Bùi Văn M và ông Lê Xuân T về việc nhận chuyển nhượng đất của các ông bà S1, V1, H1, S mà nội dung và yêu cầu khởi kiện này không có liên quan đến pháp nhân Công ty T4. Ngoài ra các giấy tờ, tài liệu do ông H cung cấp để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện không có tài liệu nào chứng minh pháp nhân công ty có tham gia vào việc giao kết như ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất, chuyển tiền (giao tiền)... để nhận chuyển nhượng đất từ các ông bà có tên nêu trên. Vì vậy có thể khẳng định rằng pháp nhân Công ty T4 không có liên quan nội dung yêu cầu khởi kiện của ông H.

Công ty T4 đã giải thể vào ngày 11/4/2019 theo Thông báo của Phòng đăng ký kinh doanh - Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh B.

Do tính chất công việc thường xuyên phải đi công tác xa nên ông xin vắng mặt tại các buổi làm việc, hòa giải và xét xử của Tòa án các cấp tổ chức.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Văn Chí D trình bày:

Ông có thuê quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị S 02 lần: Lần đầu có làm hợp đồng thuê tại Ủy ban nhân dân xã T, có chứng thực (hiện là chỗ ông xây lán trại heo); Lần sau thuê tại vị trí phía trước phần đất thuê lần đầu, có làm hợp đồng viết tay không chứng thực được do đã có hợp đồng thuê trước đó chưa hết hạn (hiện ông sử dụng làm nơi đậu xe vận chuyển heo). Thời hạn thuê đến tháng 3/2021 chấm dứt.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Ánh T3 trình bày:

Bà và ông Bùi Văn M có kết hôn theo Giấy chứng nhận kết hôn số 87, quyển số 01-2009 tại Ủy ban nhân dân xã B, huyện T, thành phố Hà Nội vào ngày 02/10/2009. Quá trình sống chung vợ chồng tạo lập được các thửa đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. Các tài sản gồm thửa đất 62, 63, 107 là tài sản

chung của vợ chồng, bà đồng ý để ông M đứng tên cá nhân. Trong vụ án này bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của chồng là ông M, bà không có yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S, bà Lư Thị H2, bà Lư Thị X, ông Lư Văn N1, ông Lư Văn T2 vắng mặt tất cả các lần Tòa án triệu tập nên không có lời trình bày.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2023/DS-ST ngày 22/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam đã áp dụng khoản 3, 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 68, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 202, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 117, 124, 129, 131, 133, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 507, 512 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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:

Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Đăng H.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Bùi Văn M, ông Lê Xuân T.

Cụ thể tuyên:

[1] Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Văn S1 với bên nhận chuyển nhượng ghi tên là ông Bùi Đăng H, bà Trần Thị Hồng N được Văn phòng C thực hiện công chứng ngày 18/6/2018 (đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre) là vô hiệu.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 821482, số vào sổ cấp GCN: CS04779, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 23/7/2018 cho ông Bùi Đăng H và bà Trần Thị Hồng N.

[2] Không chấp nhận yêu cầu của ông Bùi Đăng H về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là hộ bà Nguyễn Thị S với bên nhận chuyển nhượng là ông Bùi Văn M được Văn phòng C thực hiện công chứng ngày 18/6/2018 (đối với thửa đất số 63, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre) và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 145824, số vào sổ cấp GCN: CS04968, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/12/2018 cho ông Bùi Văn M.

[3] Không chấp nhận yêu cầu của ông Bùi Đăng H về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Hoàng V1, bà Huỳnh Thị Ngọc L với bên nhận chuyển nhượng là ông Bùi Văn M được Văn phòng C thực hiện công chứng ngày 14/11/2018 (đối với thửa đất số 107, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre) và yêu cầu hủy Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 145898, số vào sổ cấp GCN: CS04969 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/12/2018 cho ông Bùi Văn M.

[4] Không chấp nhận yêu cầu của ông Bùi Đăng H về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị H1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Xuân T được Ủy ban nhân dân xã T, huyện M thực hiện công chứng ngày 08/6/2018 (đối với thửa đất số 66, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre) và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 689202, số vào sổ cấp GCN: CS04844 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 24/8/2018 cấp cho ông Lê Xuân T.

[5] Không chấp nhận yêu cầu của ông Bùi Đăng H về việc công nhận ông là chủ sở hữu các thửa đất số 62, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.107,3m^2; thửa đất số 107, tờ bản đồ số 8, diện tích 613,8m^2; thửa đất số 63, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.366m^2; thửa đất số 66, tờ bản đồ số 8, diện tích 813m^2. Cùng tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

[6] Không chấp nhận yêu cầu của ông Bùi Đăng H về việc yêu cầu ông Bùi Văn M giao trả cho ông Bùi Đăng H các thửa 107, tờ bản đồ số 8, diện tích 613,8m^2; thửa 63, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.366m^2, tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

[7] Không chấp nhận yêu cầu của ông Bùi Đăng H về việc yêu cầu ông Lê Xuân T giao trả cho ông Bùi Đăng H các thửa 66, tờ bản đồ số 8, diện tích 813 m^2, tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

[8] Chấp nhận yêu cầu của ông Bùi Văn M, ông Lê Xuân T về việc cho ông Bùi Văn M, ông Lê Xuân T được toàn quyền sử dụng đối với diện tích đất tại thửa đất số 62, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.107,3m^2 (đo thực tế là 1.113,2m^2), tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. Cụ thể:

- Buộc ông Phạm Văn S1 thực hiện các thủ tục hoàn chỉnh về hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng cho ông Bùi Văn M, ông Lê Xuân T đứng tên chung đối với phần đất tại thửa đất số 62, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.107,3m^2 (đo thực tế là 1.113,2m^2), tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre nêu trên (theo giá các bên thỏa thuận là 2.000.000.000 đồng).

- Ông Phạm Văn S1, ông Bùi Văn M và ông Lê Xuân T có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền thực hiện các thủ tục để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 62, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.107,3m^2 (đo thực tế là 1.113,2m^2), tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre theo nội dung đã tuyên như nêu trên theo đúng quy định của pháp luật.

[9] Buộc ông Bùi Đăng H và bà Trần Thị Hồng N giao trả cho ông Bùi Văn M, ông Lê Xuân T toàn bộ diện tích đất 1.107,3m^2 (đo thực tế là 1.113,2m^2) thuộc thửa đất số 62, tờ bản đồ số 8, tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

[10] Buộc ông Bùi Văn M hoàn trả cho ông Bùi Đăng H và bà Trần Thị

Hồng N tổng cộng là: 2.050.000.000 (Hai tỉ không trăm năm mươi triệu) đồng, bao gồm:

+ Số tiền hợp tác góp vốn (Đối với thửa 63) là: 1.100.000.000 đồng.

+ Số tiền hợp tác góp vốn (Đối với thửa 62) là: 700.000.000 đồng.

+ Số tiền: 250.000.000 đồng mà ông Bùi Đăng H và bà Trần Thị Hồng N chuyển cho ông Bùi Văn M (nhưng không đủ căn cứ xác định ông Bùi Đăng H và bà Trần Thị Hồng N góp vào mua thửa đất nào).

[11] Buộc ông Bùi Văn M, ông Lê Xuân T liên đới hoàn trả cho ông Bùi Đăng H và bà Trần Thị Hồng N tiền công sức cải tạo đất, xây dựng tài sản trên đất là: 282.701.500 đồng (Hai trăm tám mươi hai triệu bảy trăm lẻ một ngàn năm trăm đồng).

[12] Kiến nghị cơ quan thuế có thẩm quyền thu bổ sung các khoản lệ phí trước bạ và thuế thu thập cá nhân, cụ thể như sau:

- Thu bổ sung lệ phí trước bạ của người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm:

+ Ông Bùi Văn M (nhận chuyển nhượng tại thửa 107, tờ bản đồ số 8 như nêu trên), số tiền chênh lệch để tính lệ phí trước bạ là: 400.000.000 đồng – 45.289.200 đồng (theo thông báo của cơ quan thuế) = 354.710.800 đồng (Ba trăm năm mươi bốn triệu bảy trăm mười ngàn tám trăm đồng).

+ Ông Bùi Văn M (nhận chuyển nhượng tại thửa 63, tờ bản đồ số 8 như nêu trên), số tiền chênh lệch để tính lệ phí trước bạ là: 4.100.000.000 đồng – 426.197.280 đồng (theo thông báo của cơ quan thuế) = 3.673.802.720 đồng (Ba tỉ sáu trăm bảy mươi ba ngàn tám trăm lẻ hai ngàn bảy trăm hai mươi đồng).

+ Ông Lê Xuân T (nhận chuyển nhượng tại thửa 66, tờ bản đồ số 8 như nêu trên), số tiền chênh lệch để tính lệ phí trước bạ là: 1.000.000.000 đồng – 67.115.400 đồng (theo thông báo của cơ quan thuế) = 932.884.600 đồng (Chín trăm ba mươi hai triệu tám trăm tám mươi bốn ngàn sáu trăm đồng).

- Thu bổ sung thuế thu nhập cá nhân của người chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm:

+ Ông Nguyễn Hoàng V1 và bà Huỳnh Thị Ngọc L (chuyển nhượng tại thửa 107, tờ bản đồ số 8 như nêu trên), số tiền chênh lệch để tính thuế thu nhập cá nhân là: 400.000.000 đồng – 45.289.200 đồng (theo thông báo của cơ quan thuế) = 354.710.800 đồng (Ba trăm năm mươi bốn triệu bảy trăm mười ngàn tám trăm đồng).

+ Bà Nguyễn Thị S - đại diện hộ (chuyển nhượng tại thửa 63, tờ bản đồ số 8 như nêu trên), số tiền chênh lệch để tính thuế thu nhập cá nhân là: 4.100.000.000 đồng – 426.197.280 đồng (theo thông báo của cơ quan thuế) = 3.673.802.720 đồng (Ba tỉ sáu trăm bảy mươi ba ngàn tám trăm lẻ hai ngàn bảy trăm hai mươi đồng).

+ Bà Nguyễn Thị H1 (chuyển nhượng tại thửa 66, tờ bản đồ số 8 như nêu trên), số tiền chênh lệch để tính thuế thu nhập cá nhân là: 1.000.000.000 đồng - 67.115.400 đồng (theo thông báo của cơ quan thuế) = 932.884.600 đồng (Chín trăm ba mươi hai triệu tám trăm tám mươi bốn ngàn sáu trăm đồng).

(Phần đất nêu trên được thể hiện trong Hồ sơ trích đo hiện trạng sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M thực hiện đo vẽ kèm theo - là một phần của bản án, không tách rời bản án).

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 27/02/2022, nguyên đơn ông Bùi Đăng H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, nội dung kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và xem xét phần cát bơm cho tổng diện tích các thửa 107, 62, 63, 66 với 7.200m^3.

Ngày 07/3/2023, bị đơn ông Bùi Văn M, ông Lê Xuân T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, nội dung kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, không buộc các bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền góp vốn 2.050.000.000 đồng và tiền đầu tư trên đất là 282.701.500 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, đồng thời giữ nguyên nội dung kháng cáo, ông H trình bày: Vợ chồng ông đã đặt cọc, thanh toán và góp vốn với số tiền lần lượt là 1.100.000.000 đồng, 2.000.000.000 đồng, 900.000.000 đồng và 250.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng các thửa đất 63, 62, 66 và 107. Trình bày của ông về việc thỏa thuận, đặt cọc, thanh toán và góp vốn để chuyển nhượng các thửa đất là phù hợp về diễn biến thời gian và các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Trình bày của bị đơn là không đúng sự thật, giấy đặt cọc và giao nhận tiền do bị đơn cung cấp là những văn bản ngụy tạo, không đúng về diễn biến thời gian và nội dung đã ghi trong các hợp đồng. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông là có căn cứ đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận. Ngoài ra, đối với tài sản trên các phần đất tranh chấp, ông đã tiến hành bơm cát, mua vật liệu xây dựng tường bao và móng nền nhà xưởng, mua hệ thống cống thoát nước và trả tiền nhân công xây dựng với tổng số tiền là 2.136.018.000 đồng. Bản án sơ thẩm tuyên bị đơn được đứng tên các thửa đất nhưng không xem xét thẩm định đầy đủ các tài sản trên đất gây ảnh hưởng đến quyền lợi của ông nên ông yêu cầu cấp phúc thẩm tiến hành định giá bổ sung đối với các tài sản nêu trên để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn, đồng thời giữ nguyên nội dung kháng cáo, ông Đ trình bày: Nguyên đơn chỉ yêu cầu theo 07 nội dung thể hiện trong đơn khởi kiện, không có cầu giải quyết hợp đồng góp vốn, không có đóng tạm ứng án phí cho yêu cầu này, đồng thời không có tài liệu chứng cứ nào thể hiện có việc góp vốn, bản án sơ thẩm xác định có hợp đồng góp vốn và buộc bị đơn hoàn trả tiền góp vốn và giá trị tài sản

trên đất là vượt quá phạm vi yêu cầu của đương sự. Đối với việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đã được cấp sơ thẩm tiến hành đúng trình tự, thủ tục và gửi cho các bên đương sự nhưng ông H không có ý kiến gì khác nên đề nghị không xem xét lại. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo của các bị đơn.

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. Riêng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt là chưa 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 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Đăng H, ông Bùi Văn M, ông Lê Xuân T, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 11/2023/DS-ST ngày 22/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam.

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 Bùi Đăng H, ông Bùi Văn M, ông Lê Xuân T; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ông Huỳnh Hoàng V, ông Lê Tiến T1, ông Phạm Văn S1, ông Nguyễn Hoàng V1, ông Bùi Văn M (Giám đốc Công ty T4), ông Huỳnh Văn H3, bà Lê Thị P, ông Nguyễn Hữu B, bà Lê Thị Thúy N2, bà Phan Thị Ánh T3 có yêu cầu vắng mặt; bà Huỳnh Thị Ngọc L, ông Đào Văn Chí D, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị S, bà Lư Thị H2, bà Lư Thị X1, ông Lư Văn N1, ông Lư Văn T2 được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, không rõ lý do nên Tòa án tiến hành giải quyết vắng mặt những người này theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

[2.1] Các bên tranh chấp quyền sử dụng đối với phần đất có tổng diện tích qua đo đạc thực tế là 5763.2m^2, thuộc các thửa đất: Thửa 107, tờ bản đồ số 8, diện tích 595.8m^2; thửa 62, tờ bản đồ số 8, diện tích 1113.2m^2; thửa 66, tờ bản đồ số 8, diện tích 824m^2; thửa 109, tờ bản đồ số 8, diện tích 2673.5m^2 (kí hiệu 109A diện tích 2037.7m^2, 109B diện tích 303.5m^2, 109C diện tích 332.3m^2); thửa 108, tờ bản đồ số 8, diện tích 556.7m^2 (thửa 108 và 109 trước đây là thửa 63, tờ bản đồ số 8) cùng tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Các phần đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H

và bà N đối với thửa 62, ông M thửa 63 và 107, ông T thửa 66. Tuy nhiên, bị đơn ông M và ông T là người đang quản lý, sử dụng các thửa đất nêu trên.

Nguyên đơn cho rằng giữa ông H, ông M và ông T có thỏa thuận hợp tác góp vốn, các thửa đất trên là tài sản chung, do các bên có mâu thuẫn nên ông H yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đối với các thửa đất trên và đồng ý hoàn tiền cho các bị đơn. Trong khi đó, các bị đơn không thừa nhận có hợp đồng hợp tác, cho rằng đây là tài sản của các bị đơn, đồng thời có yêu cầu phản tố hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H và bà N, buộc ông H giao trả quyền sử dụng đất cho các bị đơn.

[2.2] Xét trình bày của nguyên đơn đối với hợp đồng hợp tác:

[2.2.1] Theo bản tự khai ngày 15/10/2019, ông M thừa nhận có nhận số tiền 1.800.000.000 đồng từ tài khoản do bà N chuyển, trong đó theo yêu cầu của ông M chuyển trực tiếp cho bà Lư Thị Hằng s tiền 1.100.000.000 đồng để ông M đặt cọc nhận chuyển nhượng thửa đất 63 và chuyển 700.000.000 đồng cho ông S1 để ông M và ông T đặt cọc thửa đất 62.

Theo nội dung Vi bằng do Văn phòng T6 lập ngày 14/10/2020, trong đó có ghi nhận tin nhắn từ tài khoản mang tên Lư Thị H2 (tại trang 6): *"Em chỉ có thể xác nhận với anh là em có nhận số tiền đặt cọc mua đất 1,1 tỷ từ bà Trần Thị Hồng N. Và số tiền này là khoản đặt cọc để mua thửa đất số 2399 sau đổi thành 63 của gia đình em. Nhà em cũng chỉ có duy nhất thửa đất này bán cho các anh"*. Xét thửa 2399, 2400 cũ (thửa 63 mới) cấp cho hộ của bà S trong đó có thành viên trong hộ là bà Lư Thị H2 (con gái bà S), hộ gia đình đã lập văn bản thỏa thuận giữa các thành viên trước khi chuyển nhượng đất, bà S cũng đã ủy quyền cho bà H2 thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên việc bà H2 đại diện hộ gia đình nhận tiền là hoàn toàn phù hợp. Do đó, đủ căn cứ xác định số tiền 1.100.000.000 đồng mà bà N chuyển cho bà Lư Thị H2 là tiền nhận chuyển nhượng thửa đất 63.

Đối với việc bà N chuyển 700.000.000 đồng cho ông S1 ngày 09/5/2018: Tại Bản trình bày ý kiến ngày 12/3/2020 ông S1 trình bày *"Đối với số tiền 700.000.000 đồng mà ông đã nhận cọc từ ông Lê Xuân T, ông Bùi Văn M. Số tiền nhận cọc này ông đã nhận từ Ngân hàng S2 (S3). Còn về nguồn gốc số tiền thì đây là việc của ông Lê Xuân T, ông Bùi Văn M với người đứng tên gởi tiền vào thời điểm đó. Ông chỉ biết theo đề nghị của ông T, ông M đến Ngân hàng S2 nhận số tiền cọc 700.000.000 đồng do ông Lê Xuân T, ông Bùi Văn M thanh toán còn những vấn đề khác ông không cần biết"*. Do đó, số tiền đặt cọc 700.000.000 đồng ông S1 nhận là tiền do bà N chuyển.

Như vậy, mặc dù không được lập thành văn bản nhưng có đủ căn cứ xác định giữa ông H, bà N và ông M có thỏa thuận hợp tác để đóng góp tiền nhận chuyển nhượng 02 thửa đất 62 và 63, giá chuyển nhượng 02 thửa đất là 6.100.000.000 đồng, trong đó ông H và bà N góp 1.800.000.000 đồng, phần còn lại

4.300.000.000 đồng là của ông M.

[2.2.2] Đối với số tiền 200.000.000 đồng mà bà N chuyển khoản ngày 08/6/2018 và 50.000.000 đồng ông H chuyển khoản ngày 02/11/2018: Căn cứ Sổ phụ kiêm phiếu báo nợ/có ngày 08/6/2018 của Ngân hàng TMCP K và lời thừa nhận của người đại diện theo ủy quyền của ông M thì có có cơ sở xác định người nhận tiền là ông M. Ông H cho rằng đây là tiền nhận chuyển nhượng thửa đất 107 của ông V1 và bà L. Tuy nhiên, điều này không khớp về thời gian khi thực hiện giao dịch đối với thửa đất 107, ngày bà N chuyển khoản 200.000.000 đồng cho ông M là ngày 08/6/2018 nhưng ngày ông T thay ông M đặt cọc (lần đầu tiên) cho ông V1 là ngày 06/8/2018, số tiền là 100.000.000 đồng, số tiền còn lại theo hợp đồng là 300.000.000 đồng được ông M thanh toán sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2018. Do đó, không đủ căn cứ xác định ông H có hợp tác góp vốn với ông M để nhận chuyển nhượng thửa đất 107.

[2.2.3] Đối với thửa đất 66: Theo các chứng cứ có trong hồ sơ thì ông T là người thanh toán toàn bộ số tiền chuyển nhượng 1.000.000.000 đồng, người nhận tiền là ông S1 cũng thừa nhận nội dung này, cụ thể: Ngày 12/5/2018, ông S1 nhận tiền đặt cọc từ ông T số tiền 300.000.000 đồng, sau đó ông T nhiều lần thanh toán và ngày cuối cùng là ngày 25/10/2018 ông Thanh thanh t số tiền 100.000.000 đồng. Do đó, không có căn cứ xác định ông H có hợp tác góp vốn với ông M, ông T để nhận chuyển nhượng thửa đất 66.

[2.3] Hiệu lực của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Về hình thức: Các hợp đồng chuyển nhượng đối với 04 thửa đất đang tranh chấp được công chứng tại Văn phòng C và chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã T nên tuân thủ theo đúng quy định.

[2.3.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất 63, 66, 107:

Về nội dung: Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị S với ông Bùi Văn M - thửa 63; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hoàng V1, bà Huỳnh Thị Ngọc L với ông Bùi Văn M - thửa 107; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H1 với ông Lê Xuân T - thửa 66, các hợp đồng này đảm bảo về năng lực chủ thể tham gia giao dịch và về ý chí tự nguyện. Tuy nhiên, các hợp đồng này là giao dịch giả tạo nhằm che giấu giao dịch khác, cụ thể: Thửa 63 giá chuyển nhượng thực tế là 4.100.000.000 đồng, nhưng giá hợp đồng là 410.000.000 đồng; thửa 66 giá chuyển nhượng thực tế là 1.000.000.000 đồng, nhưng giá hợp đồng là 30.000.000 đồng; thửa 107 giá chuyển nhượng thực tế là 400.000.000 đồng, nhưng giá hợp đồng là 20.000.000 đồng. Việc các bên ghi giá trên hợp đồng không đúng với giá chuyển nhượng thực tế là trái với quy định của pháp luật, không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với Nhà nước.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015: *"Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự*

khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan". Do đó, đủ căn cứ xác định 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên bị vô hiệu do giả tạo. Hậu quả của hợp đồng vô hiệu, theo khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *"Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực".* Trong trường hợp này, giao dịch các bên đều đã thực hiện xong việc trả tiền - nhận đất nên hợp đồng bị che giấu có hiệu lực, không cần thiết phải buộc các bên phải ký lại hợp đồng. Tuy nhiên, do các bên tham gia giao dịch đã không thực hiện đúng nghĩa vụ đối với nhà nước nên bên nhận chuyển nhượng phải tiếp tục nộp lệ phí trước bạ và bên chuyển nhượng phải tiếp tục nộp thuế thu nhập cá nhân đối với số tiền chênh lệch chưa nộp. Do đó, cấp sơ thẩm kiến nghị cơ quan thuế thực hiện việc truy thu lệ phí trước bạ và thuế thu nhập cá nhân theo quy định đối với số tiền chênh lệch của từng hợp đồng là có căn cứ.

[2.3.2] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 62:

Thửa 62 có giá chuyển nhượng thực tế là 2.000.000.000 đồng, giá ghi trên hợp đồng là 70.000.000 đồng, đồng thời khi ký kết hợp đồng, ông H và bà N đã không trực tiếp ký tên mà do ông Lê Tiến T1 ký thay nên giao dịch này cũng bị vô hiệu do giả tạo (giả tạo về giá, giả mạo chữ ký).

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà N là trái quy định của pháp luật, đồng thời ông H cũng có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông và bà N nên kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H, bà N. Sau khi thu hồi giấy chứng nhận của ông H, bà N thì thửa 62 thuộc quyền sử dụng của ông S1 và ông S1 cũng đồng ý chuyển nhượng cho ông M, các bên đã giao kết, thực hiện xong hợp đồng. Đối với ông Lê Xuân T, mặc dù không đủ căn cứ xác định có thỏa thuận hợp tác góp vốn nhưng ông M đồng ý và có yêu cầu công nhận thửa 62 này là tài sản do 02 người nhận chuyển nhượng chung và yêu cầu công nhận sử dụng chung. Từ đó, đủ căn cứ buộc ông S1 phải thực hiện các thủ tục hoàn chỉnh về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng (theo giá các bên thỏa thuận đối với thửa 62 là 2.000.000.000 đồng) để cho ông M và ông T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với số tiền góp vốn của ông H, bà N: Buộc ông M có nghĩa vụ hoàn trả cho ông H, bà N số tiền góp vào để mua thửa đất số 62 là 700.000.000 đồng.

Xác định thiệt hại khi giao dịch vô hiệu: Giá thực tế theo định giá của thửa 62 là 1.200.000 đồng/m^2 x 1113.2m^2 = 1.335.840.000 đồng. Do giá thực tế thấp hơn so với giá chuyển nhượng 2.000.000.000 đồng nên không xem xét đến trách

nhiệm bồi thường thiệt hại của ông M đối với ông H.

[2.4] Đối với số tiền 250.000.000 đồng: Bà N và ông H có chuyển cho ông M số tiền 250.000.000 đồng nhưng không đủ căn cứ xác định vợ chồng ông H góp vốn vào việc nhận chuyển nhượng đất. Ông M cho rằng số tiền này là tiền vợ chồng ông H nợ nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh, không được nguyên đơn thừa nhận nên cấp sơ thẩm buộc ông M trả lại cho ông H, bà N số tiền này là có căn cứ.

[2.5] Về tài sản đầu tư trên đất:

Ông H kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét định giá bổ sung đối với các tài sản trên các thửa đất 62, 63, 66 và 107 gồm cát bơm, tường bao và móng nền nhà xưởng, hệ thống cống thoát nước. Ông cho rằng tổng số tiền mà ông đã bơm cát, đầu tư xây dựng và trả tiền nhân công là 2.136.018.000 đồng. Tuy nhiên, tài sản tranh chấp đã được định giá và thực hiện định giá bổ sung theo yêu cầu của nguyên đơn, cấp sơ thẩm đã tống đạt đầy đủ kết quả định giá cho nguyên đơn nhưng nguyên đơn không có ý kiến. Tòa án sơ thẩm cũng đã ban hành thông báo giao nộp chứng cứ cho nguyên đơn yêu cầu chứng minh việc *"bơm cát sang lấp mặt bằng, xây dựng tường bao, bờ kè toàn bộ khu đất cùng phần móng nhà xưởng của Công ty cổ phần T4"* nhưng nguyên đơn không thực hiện. Do đó, cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu định giá bổ sung của ông H.

Về cát bơm: Thực tế trên 04 thửa đất tranh chấp có việc bơm cát. Ông H cho rằng có bơm cát nhưng không chứng minh được khối lượng cát bơm, số tiền đã đầu tư. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H có cung cấp giấy xác nhận của ông Đỗ Văn N3 - người bơm cát, tuy nhiên đây cũng chỉ là xác nhận của một cá nhân, đồng thời không có chứng cứ có giá trị nào khác kèm theo xác nhận để chứng minh nên không đủ căn cứ để xem xét. Hơn nữa, khi thực hiện định giá, Hội đồng định giá đã thực hiện định giá thực tế, nên trong giá trị đất được định giá đã có phần cát bơm.

Đối với các công trình, vật kiến trúc trên đất: Giá trị tài sản qua định giá là 282.701.500 đồng. Ông M và ông T cho rằng tài sản trên đất là của mình nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Mặc dù nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho toàn bộ số tiền mà nguyên đơn đã đầu tư nhưng có cung cấp các hóa đơn, chứng từ chứng minh việc có mua vật tư xây dựng với tổng số tiền 312.718.900 đồng. Ông H cho rằng số vật tư này là để xây dựng công trình trên 04 thửa đất tranh chấp. Do đó, cấp sơ thẩm xác định công trình trên đất là của ông H xây và buộc ông M, ông T phải hoàn trả số tiền qua định giá là 282.701.500 đồng cho ông H là có căn cứ.

Đối với tiền nhân công xây dựng: Nguyên đơn chỉ cung cấp được chứng cứ là xác nhận của ông D, tuy nhiên xác nhận này không có các chứng cứ kèm theo để chứng minh nên không có cơ sở để xem xét. Ngoài ra, ông H cho rằng ông có chuyển khoản cho ông D nhưng cũng không ghi rõ mục đích chuyển tiền từng lần

là để làm gì nên cũng không có căn cứ để xem xét.

Từ những nhận định trên, Tòa án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn là phù hợp, kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn không có căn cứ nên không được chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] 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.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Bùi Đăng H, ông Bùi Văn M, ông Lê Xuân T phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Đăng H;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Văn M, ông Lê Xuân T;

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 11/2023/DS-ST ngày 22/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng áp dụng khoản 3, 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 68, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 202, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 117, 124, 129, 131, 133, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 507, 512 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Đăng H. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Bùi Văn M, ông Lê Xuân T.

Cụ thể tuyên:

[1] Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Văn S1 với bên nhận chuyển nhượng ghi tên là ông Bùi Đăng H, bà Trần Thị Hồng N được Văn phòng C thực hiện công chứng ngày 18/6/2018 (đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre) là vô hiệu.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 821482, số vào sổ cấp GCN: CS04779, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 23/7/2018 cho ông Bùi Đăng H và bà Trần Thị Hồng N.

[2] Không chấp nhận yêu cầu của ông Bùi Đăng H về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là hộ bà Nguyễn Thị S

với bên nhận chuyển nhượng là ông Bùi Văn M được Văn phòng C thực hiện công chứng ngày 18/6/2018 (đối với thửa đất số 63, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre) và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 145824, số vào sổ cấp GCN: CS04968, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/12/2018 cho ông Bùi Văn M.

[3] Không chấp nhận yêu cầu của ông Bùi Đăng H về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Hoàng V1, bà Huỳnh Thị Ngọc L với bên nhận chuyển nhượng là ông Bùi Văn M được Văn phòng C thực hiện công chứng ngày 14/11/2018 (đối với thửa đất số 107, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre) và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 145898, số vào sổ cấp GCN: CS04969 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/12/2018 cho ông Bùi Văn M.

[4] Không chấp nhận yêu cầu của ông Bùi Đăng H về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị H1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Xuân T được Ủy ban nhân dân xã T, huyện M thực hiện công chứng ngày 08/6/2018 (đối với thửa đất số 66, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre) và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 689202, số vào sổ cấp GCN: CS04844 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 24/8/2018 cấp cho ông Lê Xuân T.

[5] Không chấp nhận yêu cầu của ông Bùi Đăng H về việc xác định ông là người có quyền sử dụng các thửa đất số 62, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.107,3m^2; thửa đất số 107, tờ bản đồ số 8, diện tích 613,8m^2; thửa đất số 63, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.366m^2; thửa đất số 66, tờ bản đồ số 8, diện tích 813m^2 cùng tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

[6] Không chấp nhận yêu cầu của ông Bùi Đăng H về việc yêu cầu ông Bùi Văn M giao trả cho ông Bùi Đăng H các thửa 107, tờ bản đồ số 8, diện tích 613,8m^2; thửa 63, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.366m^2, tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

[7] Không chấp nhận yêu cầu của ông Bùi Đăng H về việc yêu cầu ông Lê Xuân T giao trả cho ông Bùi Đăng H các thửa 66, tờ bản đồ số 8, diện tích 813 m^2, tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

[8] Chấp nhận yêu cầu của ông Bùi Văn M, ông Lê Xuân T về việc xác định ông Bùi Văn M, ông Lê Xuân T được toàn quyền sử dụng đối với diện tích đất tại thửa đất số 62, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.107,3m^2 (đo thực tế là 1.113,2m^2), tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. Cụ thể:

- Buộc ông Phạm Văn S1 thực hiện các thủ tục hoàn chỉnh về hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng cho ông Bùi Văn M, ông Lê Xuân T đứng tên chung đối với phần đất tại thửa đất số 62, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.107,3m^2 (đo thực tế là 1.113,2m^2), tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre nêu trên (theo giá các bên thỏa thuận là 2.000.000.000 đồng).

- Ông Phạm Văn S1, ông Bùi Văn M và ông Lê Xuân T có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền thực hiện các thủ tục để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 62, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.107,3m^2 (đo thực tế là 1.113,2m^2), tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre theo nội dung đã tuyên như nêu trên theo đúng quy định của pháp luật.

[9] Buộc ông Bùi Đăng H và bà Trần Thị Hồng N giao trả cho ông Bùi Văn M, ông Lê Xuân T quyền sử dụng diện tích đất 1.107,3m^2 (đo thực tế là 1.113,2m^2) thuộc thửa đất số 62, tờ bản đồ số 8, tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

[10] Buộc ông Bùi Văn M hoàn trả cho ông Bùi Đăng H và bà Trần Thị Hồng N tổng cộng 2.050.000.000đ (Hai tỉ không trăm năm mươi triệu đồng), bao gồm:

+ Số tiền hợp tác góp vốn (Đối với thửa 63): 1.100.000.000đ (Một tỉ một trăm triệu đồng).

+ Số tiền hợp tác góp vốn (Đối với thửa 62): 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng).

+ Số tiền: 250.000.000đ (Hai trăm năm mươi triệu đồng) mà ông Bùi Đăng H và bà Trần Thị Hồng N chuyển cho ông Bùi Văn M (nhưng không đủ căn cứ xác định ông Bùi Đăng H và bà Trần Thị Hồng N góp vào mua thửa đất nào).

[11] Buộc ông Bùi Văn M, ông Lê Xuân T liên đới hoàn trả cho ông Bùi Đăng H và bà Trần Thị Hồng N tiền công sức cải tạo đất, xây dựng tài sản trên đất là: 282.701.500đ (Hai trăm tám mươi hai triệu bảy trăm lẻ một nghìn năm trăm đồng).

[12] Kiến nghị cơ quan thuế có thẩm quyền thu bổ sung các khoản lệ phí trước bạ và thuế thu thập cá nhân, cụ thể như sau:

- Thu bổ sung lệ phí trước bạ của người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm:

+ Ông Bùi Văn M (nhận chuyển nhượng tại thửa 107, tờ bản đồ số 8 như nêu trên), số tiền chênh lệch để tính lệ phí trước bạ là: 400.000.000 đồng – 45.289.200 đồng (theo thông báo của cơ quan thuế) = 354.710.800đ (Ba trăm năm mươi bốn triệu bảy trăm mười nghìn tám trăm đồng).

+ Ông Bùi Văn M (nhận chuyển nhượng tại thửa 63, tờ bản đồ số 8 như nêu trên), số tiền chênh lệch để tính lệ phí trước bạ là: 4.100.000.000 đồng – 426.197.280 đồng (theo thông báo của cơ quan thuế) = 3.673.802.720đ (Ba tỉ sáu trăm bảy mươi ba triệu tám trăm lẻ hai nghìn bảy trăm hai mươi đồng).

+ Ông Lê Xuân T (nhận chuyển nhượng tại thửa 66, tờ bản đồ số 8 như nêu trên), số tiền chênh lệch để tính lệ phí trước bạ là: 1.000.000.000 đồng – 67.115.400 đồng (theo thông báo của cơ quan thuế) = 932.884.600đ (Chín trăm ba mươi hai triệu tám trăm tám mươi bốn nghìn sáu trăm đồng).

- Thu bổ sung thuế thu nhập cá nhân của người chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm:

+ Ông Nguyễn Hoàng V1 và bà Huỳnh Thị Ngọc L (chuyển nhượng tại thửa 107, tờ bản đồ số 8 như nêu trên), số tiền chênh lệch để tính thuế thu nhập cá nhân là: 400.000.000 đồng – 45.289.200 đồng (theo thông báo của cơ quan thuế) = 354.710.800đ (Ba trăm năm mươi bốn triệu bảy trăm mười nghìn tám trăm đồng).

+ Bà Nguyễn Thị S – đại diện hộ (chuyển nhượng tại thửa 63, tờ bản đồ số 8 như nêu trên), số tiền chênh lệch để tính thuế thu nhập cá nhân là: 4.100.000.000 đồng – 426.197.280 đồng (theo thông báo của cơ quan thuế) = 3.673.802.720đ (Ba tỉ sáu trăm bảy mươi ba triệu tám trăm lẻ hai nghìn bảy trăm hai mươi đồng).

+ Bà Nguyễn Thị H1 (chuyển nhượng tại thửa 66, tờ bản đồ số 8 như nêu trên), số tiền chênh lệch để tính thuế thu nhập cá nhân là: 1.000.000.000 đồng – 67.115.400 đồng (theo thông báo của cơ quan thuế) = 932.884.600đ (Chín trăm ba mươi hai triệu tám trăm tám mươi bốn nghìn sáu trăm đồng).

(Phần đất nêu trên được thể hiện trong Hồ sơ trích đo hiện trạng sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M thực hiện đo vẽ kèm theo - là một phần của bản án, không tách rời bản án).

[13] Về chi phí tố tụng:

Về lệ phí xem xét, thẩm định, đo đạc, định giá tài sản, thu thập quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trưng cầu giám định, ông Bùi Đăng H đã nộp: 5.200.000 đồng + 10.022.000 đồng = 15.222.000 đồng. Mỗi bên chịu một nửa, do đó buộc ông Bùi Văn M và ông Lê Xuân T có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Bùi Đăng H số tiền 7.611.000đ (Bảy triệu sáu trăm mười một nghìn đồng).

[14] Về án:

[14.1] Án phí sơ thẩm:

- Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch (đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được chấp nhận): Buộc ông Bùi Đăng H chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

- Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch (đối với yêu cầu công nhận là chủ sử dụng đất không được chấp nhận): Buộc ông Bùi Đăng H chịu 300.00đ (Ba trăm nghìn đồng).

- Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch (đối với yêu cầu giao trả đất không được chấp nhận): Ông Bùi Đăng H chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Ông Bùi Đăng H được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí: Mỗi biên lai 300.000 đồng, tổng cộng có 06 biên lai gồm Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án từ số 0021954 đến 0021959, cùng ngày 14/02/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre. Hoàn trả cho ông Bùi Đăng H số tiền 900.000đ (Chín trăm nghìn đồng).

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch (đối với việc hoàn trả tiền cho ông Bùi Đăng H, bà Trần Thị Hồng N): Buộc ông Bùi Văn M chịu 73.000.000đ (Bảy mươi ba triệu đồng).

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch (đối với việc hoàn trả tiền công sức cải tạo, xây dựng trên đất cho ông Bùi Đăng H, bà Trần Thị Hồng N): Buộc ông Bùi Văn M, ông Lê Xuân T có nghĩa vụ liên đới chịu 14.135.000đ (Mười bốn triệu một trăm ba mươi lăm nghìn đồng). Được khấu trừ số tiền tạm ứng 300.000 đồng tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003710, ngày 02/7/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre. Ông Bùi Văn M, ông Lê Xuân T phải liên đới nộp: 13.835.000đ (Mười ba triệu tám trăm ba mươi lăm nghìn đồng).

[14.2] Án phí phúc thẩm:

Buộc ông Bùi Đăng H phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào 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 0001225 ngày 08 tháng 3 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

Buộc ông Bùi Văn M, ông Lê Xuân T 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 0001226 và 0001227 cùng ngày 08 tháng 3 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 huyện Mỏ Cày Nam;
- Chi cục THADS huyện Mỏ Cày Nam;
- 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

Nguyễn Thị Ngọc Hương