

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 107/2024/DS-PT

Ngày: 31-01-2024

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

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Trang;

Các Thẩm phán: Ông Bùi Quang Sơn;

Ông Phạm Văn Tỉnh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm My - 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 Xa Riêng - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 415/2023/TLPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 127/2023/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4287/2023/QĐXXPT-DS ngày 11 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1949;

Địa chỉ: Số nhà B, đường P, phường B, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (theo văn bản ủy quyền ngày 14/01/2022): Bà Trần Thị Ngọc Như Ý, sinh năm 1992; (có mặt)

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

Địa chỉ liên lạc: 33C, ấp M, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lê Văn H, sinh năm 1962; (có mặt)

2.2. Ông Lê Hải D, sinh năm 1986;

2.3. Ông Lê Hoàng D1, sinh năm 1987;

Cùng địa chỉ: Số B, ấp C, xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Hải D, ông Lê Hoàng D1 (theo văn bản ủy quyền ngày 09/12/2022, ngày 12/12/2022):

Ông Lê Văn H, sinh năm 1962; (có mặt)

Địa chỉ: Số B, ấp C, xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Lê Văn H: Ông Võ Tấn T1 - Luật sư Văn phòng luật sư Võ Tấn T1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B. (có mặt)

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

Bà Cao Thị Cẩm L, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Số B, ấp C, xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Cao Thị Cẩm L (theo văn bản ủy quyền ngày 11/9/2023): Ông Lê Văn H, sinh năm 1962; (có mặt)

Địa chỉ: Số B, ấp C, xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo: Ông Nguyễn Hữu T là nguyên đơn; ông Lê Văn H, ông Lê Hải D, ông Lê Hoàng D1 là bị đơn.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm;

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Trần Thị Ngọc Như Ý trình bày:

Vào ngày 12/10/2010, ông Nguyễn Hữu T có ký 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Lê Văn H để nhận chuyển nhượng các thửa đất như sau:

- Thửa đất 259, tờ bản đồ số 11 tại xã N, thành phố B, diện tích 2.820,4m² giá trị chuyển nhượng 500.000.000 đồng.

- Thửa đất 352, tờ bản đồ số 11 tại xã N, thành phố B, diện tích 80,1m² giá trị chuyển nhượng 200.000.000 đồng.

- Thửa đất 353, tờ bản đồ số 11 tại xã N, thành phố B, diện tích 1.876m² giá trị chuyển nhượng 700.000.000 đồng.

Các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Bến Tre vào ngày 12/10/2010.

Sau khi ký hợp đồng, ông T đã giao đủ tiền cho ông H ngay thời điểm ký hợp đồng tại Phòng công chứng và ông H đã giao các giấy tờ liên quan đến 03 thửa đất nêu trên cho ông T để ông T thực hiện thủ tục đăng ký với cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai. Ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên vào ngày 16/3/2011.

Ông H đã giao đất cho ông T ngay sau khi ký hợp đồng, nhưng vì ông T nhà ở tỉnh Tiền Giang và tuổi đã cao nên không có thời gian tới lui để quản lý đất. Ông H có xin ở lại trên đất một thời gian nên ông T đồng ý cho ông H tiếp tục ở nhờ trên đất. Sau đó, ông T có nhu cầu sử dụng đất nên yêu cầu ông H trả lại đất cho ông T nhưng ông H hèn nhiều lần mà không trả.

Trên đất hiện có 01 căn nhà tường cấp 4 mà gia đình ông H đang sống và sinh hoạt, một số hoa màu, 12 ngôi mộ và mái che nhà tiền chế, hàng rào kéo lưới B40, 01 hồ nước tròn, 02 trụ cổng rào bằng bê tông, khung cửa sắt.

Nay ông T yêu cầu ông H và các con của ông H là ông Lê Hải D, ông Lê Hoàng D1 và bà Võ Thị Cẩm L1 phải di dời tài sản, giao cho ông T các thửa đất sau: Thửa 259, tờ bản đồ số 11, diện tích theo đo đạc thực tế 3.226,7m²; thửa 352, tờ bản đồ số 11, diện tích theo đo đạc thực tế 80,1m²; thửa 353, tờ bản đồ số 11 diện tích theo đo đạc thực tế 1.597m². Ông T tự nguyện để lại phần đất mộ thuộc thửa 259a cho gia đình ông H.

Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn. Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, nguyên đơn yêu cầu ông H trả lại số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 1.400.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại là chênh lệch giá đất theo kết quả định giá, xét lỗi thuộc hoàn toàn của ông H.

Nguyên đơn đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản.

Theo đơn phản tố, trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lê Văn H và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là ông Võ Tấn T1 trình bày:

Vào ngày 17/3/2010, ông Lê Văn H có ký Giấy ủy quyền tài sản cho bà Võ Thị Xuân L2 và giao 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa 259, 352, 353, cùng tờ bản đồ số 11, tại xã N cho bà Võ Thị Xuân L2 để vay vốn kinh doanh nhằm góp vốn vào công ty TNHH H1 do bà Võ Thị Xuân L2 làm giám đốc. Do bà Võ Thị Xuân L2 có tư cách pháp nhân nên vay vốn dễ dàng và vay được nhiều tiền hơn ông H. Bà L2 có thuê công ty thẩm định giá để định giá các thửa đất của ông H. Tuy nhiên, sau đó bà L2 không thực hiện việc vay vốn mà yêu cầu ông H ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Hữu T để ông T vay vốn dùm. Do đó, vào ngày 12/10/2010, tại Phòng C1, tỉnh Bến Tre, ông H có ký các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T để chuyển nhượng các thửa đất gồm:

- Thửa 259 tờ bản đồ số 11 tại xã N, thành phố B diện tích 2.820,4m² giá trị chuyển nhượng 500.000.000 đồng.

- Thửa 352 tờ bản đồ số 11 tại xã N, thành phố B diện tích 80,1m² giá trị chuyển nhượng 200.000.000 đồng.

- Thửa 353 tờ bản đồ 11 tại xã N, thành phố B diện tích 1.876m² giá trị chuyển nhượng 700.000.000 đồng.

Việc ông H ký các hợp đồng trên là do tự nguyện, tuy nhiên mục đích là để ông T đứng tên vay tiền ngân hàng cho ông góp vốn đầu tư, trong Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty TNHH H1 cũng có tên ông H. Việc làm thủ tục chuyển nhượng cho ông T do bà Xuân L2 thực hiện; ông không có nhận tiền gì của ông T và cũng không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T mà giấy chứng nhận này do bà Xuân L2 giao cho ông T. Số tiền tổng cộng 1.400.000.000 đồng trong các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải số vốn ông cần vay mà do bà L2 và ông T tự ghi. Từ khi ký hợp đồng, ông T chưa bao giờ vào quản lý sử dụng các thửa đất này. Sau 04 tháng ký hợp đồng cho ông T thì bà Võ Thị Xuân L2 bị bắt và Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử bà L2 mức án là 15 năm tù. Việc vay vốn chưa thực hiện được, ông cũng chưa góp vốn vào công ty H1. Ông H có đi tìm ông T để hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T nhưng không gặp ông T được. Mặt khác, sau khi bà L2 bị bắt thì ông có được Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh B hỏi về việc góp vốn của ông, ông có trình bày là có ủy quyền cho bà Võ Thị Xuân L2 03 thửa đất để vay vốn ngân hàng nhưng không biết 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông do ai giữ.

Ông và bà L2, ông T không có văn bản thỏa thuận sang tên cho ông T đứng

tên để ông T đi vay ngân hàng. Đến năm 2017 thì ông biết ông Nguyễn Hữu T đứng tên 03 thửa đất của ông khi ông T kiện ông tại Ủy ban nhân dân xã N. Do hai bên không thỏa thuận được nên ông T khởi kiện ra Tòa án cho đến nay. Ông khẳng định ông không có nhận tiền từ ông T cũng như ông không có giao 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T. Trong hợp đồng chuyển nhượng đất là thanh toán tiền mặt 01 lần sau khi ký hợp đồng quy định tại khoản 1 Điều 2 của các hợp đồng và việc thanh toán tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật (theo khoản 2 Điều 2 của hợp đồng ngày 12/10/2010). Tuy nhiên ông T không chứng minh được việc đã giao tiền cho ông và phần đất hiện nay gia đình ông vẫn quản lý sử dụng. Ba thửa đất nêu trên là tài sản của riêng ông, riêng các công trình kiến trúc có trên đất là có công sức các con ông trong đó, trên đất còn có các ngôi mộ của dòng họ.

Do không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông H yêu cầu áp dụng thời hiệu, đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đồng thời ông H có yêu cầu phản tố, yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/10/2010 giữa ông Nguyễn Hữu T với ông Lê Văn H đối với các thửa đất 259, 352, 353, cùng tờ bản đồ số 11 tại xã N, thành phố B là vô hiệu do giả tạo. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Hữu T đối với các thửa đất 259, 352, 353 và điều chỉnh chủ sử dụng đất sang ông Lê Văn H.

Ông H đồng ý với kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hải D, ông Lê Hoàng D1, bà Võ Thị Cẩm L1 là ông Lê Văn H trình bày:

Hiện nay, ông Hải D, ông Hoàng D1, bà L1 đang sống trên phần đất này. Khi ông H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ba thửa đất trên cho ông T thì ông Hải D, ông Hoàng D1, bà L1 không biết nên các ông bà không đồng ý di dời tài sản để trả lại đất cho ông T.

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: 127/2023/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đã tuyên:

Căn cứ vào Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 165, 217, 218, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các điều 121, 122, 123, 137, 410, 411, 689, 697, 698 của Bộ luật Dân sự 2005;

Căn cứ vào các điều 429, 688 của Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14/30/12/2016 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;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T về việc buộc bị đơn ông Lê Văn H, ông Lê Hải D, ông Lê Hoàng D1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Cẩm L1 phải có trách nhiệm di dời tài sản giao cho ông T 03 thửa đất số 259 diện tích 2864,6m²; thửa 352 diện tích 80,1m² và thửa 353 diện tích 1597m² cùng tờ bản đồ 11 tọa lạc tại xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn H về việc yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/10/2010 giữa ông Nguyễn Hữu T với ông Lê Văn H đối với thửa đất 259 tờ bản đồ số 11 tại xã N, thành phố B (Số công chứng: 409, quyển 04/TP/CC-SCC/HĐGD), Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/10/2010 giữa ông Nguyễn Hữu T với ông Lê Văn H đối với thửa đất 352 tờ bản đồ số 11 tại xã N, thành phố B (Số công chứng: 410, quyển 04/TP/CC-SCC/HĐGD), Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/10/2010 giữa ông Nguyễn Hữu T với ông Lê Văn H đối với thửa đất 353 tờ bản đồ số 11 tại xã N, thành phố B (Số công chứng: 411, quyển 04/TP/CC-SCC/HĐGD) vô hiệu do giả tạo.

3. Không chấp nhận yêu cầu áp dụng thời hiệu, đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn của bị đơn ông Lê Văn H.

4. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/10/2010 giữa ông Nguyễn Hữu T với ông Lê Văn H đối với thửa đất 259 tờ bản đồ số 11 tại xã N, thành phố B (Số công chứng: 409, quyển 04/TP/CC-SCC/HĐGD), Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/10/2010 giữa ông Nguyễn Hữu T với ông Lê Văn H đối với thửa đất 352 tờ bản đồ số 11 tại xã N, thành phố B (Số công chứng: 410, quyển 04/TP/CC-SCC/HĐGD), Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/10/2010 giữa ông Nguyễn Hữu T với ông Lê Văn H đối với thửa đất 353 tờ bản đồ số 11 tại xã N, thành phố B (Số công chứng: 411, quyển 04/TP/CC-SCC/HĐGD) vô hiệu.

5. Buộc ông Lê Văn H có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Hữu T số tiền 4.036.660.000 (Bốn tỷ không trăm ba mươi sáu triệu sáu trăm sáu mươi nghìn) đồng gồm tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1.400.000.000 (Một tỷ bốn trăm triệu) đồng và tiền bồi thường thiệt hại 2.636.660.000 (Hai tỷ sáu trăm ba mươi sáu triệu sáu trăm sáu mươi nghìn) đồng.

6. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 259, 352, 353 tờ bản đồ số 11 tại xã N, thành phố B đã cấp cho ông Nguyễn Hữu T sang chủ sử dụng đất là ông Lê Văn H.

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

Ngày 25/9/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T kháng cáo bản án sơ thẩm. Theo nội dung kháng cáo, ông T yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông, buộc ông H, ông Hải D, ông Hoàng D1 và bà L1 phải di dời tài sản, giao cho ông T các thửa đất sau: Thửa 259, tờ bản đồ số 11, diện tích 2.864,6m²; thửa 352, tờ bản đồ số 11, diện tích 80,1m²; thửa 353, tờ bản đồ 11 diện tích 1.597m².

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 29/9/2023, bị đơn là ông Lê Văn H, ông Lê Hải D, ông Lê Hoàng D1 kháng cáo bản án sơ thẩm. Theo nội dung kháng cáo, ông H, ông Hải D, ông Hoàng D1 yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo của ông T và ông T không đồng ý với kháng cáo của ông H, ông Hải D, ông Hoàng D1.

Bị đơn ông H, ông Hải D, ông Hoàng D1 giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo và không đồng ý với kháng cáo của ông T.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Vào ngày 12/10/2010, tại Phòng C1, tỉnh Bến Tre, ông H có ký các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T gồm: Thửa 259 tờ bản đồ số 11 tại xã N, diện tích 2.820,4m² giá trị chuyển nhượng 500.000.000 đồng; thửa 352 tờ

bản đồ số 11 tại xã N diện tích 80,1m² giá trị chuyển nhượng 200.000.000 đồng; thửa 353 tờ bản đồ 11 tại xã N diện tích 1.876m² giá trị chuyển nhượng 700.000.000 đồng.

Việc ông H ký các hợp đồng trên là do tự nguyện, tuy nhiên mục đích là để ông T đứng tên vay tiền ngân hàng cho ông góp vốn đầu tư, trong Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty TNHH H1 cũng có tên ông H. Việc làm thủ tục chuyển nhượng cho ông T do bà Xuân L2 thực hiện; ông không có nhận tiền gì của ông T và cũng không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T mà giấy chứng nhận này do bà Xuân L2 giao cho ông T. Số tiền tổng cộng 1.400.000.000 đồng trong các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải số vốn ông cần vay mà do bà L2 và ông T tự ghi. Từ khi ký hợp đồng, ông T chưa bao giờ vào quản lý sử dụng các thửa đất này. Sau 04 tháng ký hợp đồng cho ông T thì bà Võ Thị Xuân L2 bị bắt và Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử bà L2 mức án là 15 năm tù. Việc vay vốn chưa thực hiện được, ông cũng chưa góp vốn vào công ty TNHH H1.

Ông T không chứng minh được việc đã giao tiền cho ông và phân đất hiện nay gia đình ông vẫn quản lý sử dụng. Ba thửa đất nêu trên là tài sản của riêng ông, riêng các công trình kiến trúc có trên đất là có công sức các con ông trong đó, trên đất còn có các ngôi mộ của dòng họ.

Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông H, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/10/2010 giữa ông Nguyễn Hữu T với ông Lê Văn H đối với các thửa đất 259, 352, 353, cùng tờ bản đồ số 11 tại xã N, thành phố B là vô hiệu do giả tạo. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Hữu T đối với các thửa đất 259, 352, 353 và điều chỉnh chủ sử dụng đất sang ông Lê Văn H.

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 đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T, chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn H, ông Lê Hải D, ông Lê Hoàng D1, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số

127/2023/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

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 Hữu T, ông Lê Văn H, ông Lê Hải D, ông Lê Hoàng D1; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T; bị đơn ông Lê Văn H, ông Lê Hải D, ông Lê Hoàng D1 kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H trình bày bà L1 họ tên là Cao Thị Cẩm L và có cung cấp bản sao chụp căn cước công dân của bà L nên cấp phúc thẩm điều chỉnh lại cho phù hợp.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn ông T yêu cầu bị đơn ông H và các con của ông H là ông Lê Hải D, ông Lê Hoàng D1 và bà Cao Thị Cẩm L phải di dời tài sản, giao cho ông T các thửa đất sau: Thửa 259, tờ bản đồ số 11, diện tích theo đo đạc thực tế 3.226,7m²; thửa 352, tờ bản đồ số 11, diện tích theo đo đạc thực tế 80,1m²; thửa 353, tờ bản đồ 11 diện tích theo đo đạc thực tế 1.597m². Ông T tự nguyện để lại phần đất mộ thuộc thửa 259a cho gia đình ông H. Ông T không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn. Căn cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của ông T là các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/10/2010 đối với các thửa đất 259, 352, 353 tờ bản đồ số 11 giữa bên chuyển nhượng ông Lê Văn H với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Hữu T đều được lập thành văn bản và được công chứng tại Phòng C1, tỉnh Bến Tre.

Bị đơn ông H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông H yêu cầu áp dụng thời hiệu, đề nghị đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời yêu cầu phản tố yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/10/2010 giữa ông Nguyễn Hữu T với ông Lê Văn H đối với các thửa đất 259, 352, 353, cùng tờ bản đồ số 11 tại xã N, thành phố B là vô hiệu do giả tạo.

[3] Xét yêu cầu áp dụng thời hiệu của bị đơn, về việc đề nghị đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xét thấy: Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông H được giao kết ngày 12/10/2010 nhưng về thời gian thanh toán và giao đất trong hợp đồng các bên không xác định một thời điểm cụ thể nên ngày ký hợp đồng không phải là ngày các bên biết hoặc buộc phải biết quyền và lợi ích bị xâm phạm theo quy định tại Điều 429 của Bộ luật Dân sự. Tháng 4/2017, nguyên đơn ông T nộp Đơn đến Ủy ban nhân dân xã N yêu cầu ông H thực hiện giao đất. Ngày 28/4/2017, Ủy ban nhân dân xã N tiến hành hòa giải lần thứ nhất và cho các bên thời gian thương lượng trong vòng 07 ngày. Ngày 19/6/2017 Ủy ban nhân dân xã N tiến hành hòa giải lần 02, do các bên không thỏa thuận được nên việc hòa giải không thành nên có cơ sở xác định ngày 19/6/2017 là ngày ông T biết và buộc phải biết quyền và lợi ích bị xâm phạm. Ngày 10/7/2019, ông T nộp Đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre là vẫn còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 429 của Bộ luật Dân sự. Do đó, yêu cầu áp dụng thời hiệu của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Xét các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/10/2010 đối với các thửa đất 259, 352, 353, tờ bản đồ số 11 giữa bên chuyển nhượng ông Lê Văn H với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Hữu T. Hội đồng xét xử xét thấy:

Về mặt hình thức: Các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/10/2010 đều được lập thành văn bản và được công chứng tại Phòng C1 và tại thời điểm tham gia hợp đồng các bên minh mẫn, nhận thức được hành vi của mình; tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và cùng ký tên nên các hợp đồng đúng quy định về mặt hình thức được theo quy định tại Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005.

Về nội dung: Ông T cho rằng đã trả đủ số tiền nhận chuyển nhượng tổng cộng 1.400.000.000 đồng cho ông H và ông H giao giấy tờ để ông làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày ký hợp đồng là ngày 12/10/2010. Ông H cho rằng mục đích ông H ký tên chuyển nhượng là nhằm để ông T đứng tên vay tiền ngân hàng cho ông góp vốn đầu tư. Việc làm thủ tục chuyển nhượng cho ông T do bà Xuân L2 thực hiện; ông không có nhận tiền gì của ông T và cũng không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T mà giấy chứng nhận này do bà Xuân L2 giao cho ông T. Số tiền tổng cộng 1.400.000.000 đồng trong các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải số vốn ông cần vay mà do bà L2 và ông T tự ghi. Từ khi ký hợp đồng, ông T chưa bao giờ vào quản lý sử dụng

thửa đất này. Ông H cho rằng có ủy quyền tài sản cho bà Võ Thị Xuân L2 thực hiện vay vốn kinh doanh nhưng bà L2 chưa thực hiện được và ông chưa góp vốn vào công ty H2 taxi, do đó bà L2 có yêu cầu ông ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T để ông T vay vốn dùm. Để chứng minh cho lời trình bày của mình, ông H có cung cấp các giấy ủy quyền tài sản nội dung giao cho bà Võ Thị Xuân L2 các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (BL 123-125).

[5] Các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập cùng ngày 12/10/2010 (BL 37-38, 52-53, 59-60), tại Điều 2 ông H và ông T thỏa thuận về giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán. Theo đó, ông Lê Văn H chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu T 03 thửa đất gồm: Thửa 259, tờ bản đồ số 11, diện tích 2.820,4m² giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng; Thửa 352, tờ bản đồ số 11, diện tích 80,1m² giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng và thửa 353, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.876m² giá chuyển nhượng 700.000.000 đồng. Cả 03 hợp đồng nêu trên đều thỏa thuận “phương thức thanh toán tiền mặt một lần, sau khi ký hợp đồng; việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật”... Việc giao và đăng ký quyền sử dụng đất là bên A (ông H) có nghĩa vụ giao thửa đất (là các thửa 259, 352, 353) cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B (ông T) vào thời điểm sau khi ký hợp đồng (quy định tại khoản 1 Điều 3 của hợp đồng).

Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được công chứng tại Phòng C1 Bến Tre ngày 12/10/2010. Đến ngày 16/3/2011, ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gồm: Thửa 259, diện tích 2.820,4m²; thửa 352, diện tích 80,1m² và thửa 353, diện tích 1.876m², cùng tờ bản đồ số 11). Tuy nhiên, từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến khi ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đến thời điểm tranh chấp, ông H vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất trong khi thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì nghĩa vụ của ông H là phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đất cho ông T vào thời điểm sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông T cho rằng, do ông H xin ở nhờ và chưa có nhu cầu sử dụng đất nên ông cho ông H quản lý sử dụng đất, nhưng ông T không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Bên cạnh đó khi Tòa án tiến hành đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/10/2019 (BL 153-155), phía nguyên đơn không xác định được ranh đất, đồng ý đo đạc theo sự chỉ ranh của bị đơn (BL 154). Ngoài ra, trên các thửa đất 259, 352, 353, cùng tờ bản đồ số 11, nêu trên hiện nay còn có các con ông H là ông Lê Hải D, ông Lê Hoàng D1 cùng sống trên đất.

Ông T cho rằng, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông đã giao cho ông H ngay tại thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C và có viết giấy biên nhận nhưng hiện đã bị thất lạc. Phía ông H cho rằng ông T chưa giao cho ông tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông T không có chứng cứ nào khác để chứng minh đã giao đủ tiền nhận chuyển nhượng 03 thửa đất trên cho ông H, phù hợp với lời trình bày của ông H là việc ông H ký các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mục đích là để ông T giúp ông vay vốn Ngân hàng, trên thực tế không có việc ông H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T.

Từ những căn cứ nêu trên, không có cơ sở xác định các thửa đất 259, 352, 353, ông H đã chuyển nhượng cho ông T, đã giao đất cho ông T và không có cơ sở xác định ông T đã giao tiền cho ông H cũng như cho ông H ở nhờ trên đất. Có cơ sở xác định các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập cùng ngày 12/10/2010 nêu trên là giả tạo, nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác là thỏa thuận vay tiền tại Ngân hàng theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2005 nên vô hiệu. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được xác định là giao dịch dân sự giả tạo nên căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu không bị hạn chế. Vì vậy, yêu cầu phản tố của ông H về việc yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa 259, 352, 353, cùng tờ bản đồ số 11, là có cơ sở chấp nhận. Đối với hợp đồng bị che giấu, các bên chưa thực hiện nên không xem xét giải quyết.

Bản án sơ thẩm chỉ nhận định một điều kiện về đối tượng không thực hiện được của hợp đồng là nhà và các ngôi mộ trên đất để tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông T vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được mà không xem xét điều kiện về việc giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong khi ông T không chứng minh được đã giao tiền cho ông H làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của ông H.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải giao các thửa đất số 259, 352, 353:

Căn cứ theo Biên bản xem xét thẩm định chỗ và hồ sơ đo đạc theo yêu cầu của Tòa án, trên phần đất thửa 352, 353 có căn nhà của gia đình ông H đang sinh sống và trên phần đất thửa 259 có 12 ngôi mộ gia đình ông H. Ngôi nhà và các ngôi mộ này đã hình thành từ trước khi ông T và ông H ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất các bên không thỏa thuận gì về việc chuyển nhượng hay di dời các tài sản gắn liền với đất. Nguyên đơn cho rằng do nhà không có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nên không thể ghi vào hợp đồng chuyển nhượng và các ngôi mộ ông H có hứa sẽ tự di dời. Tuy nhiên nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Việc ông T và ông H không thỏa thuận về tài sản gắn liền với thửa đất là căn nhà và các ngôi mộ trên đất dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông H có đối tượng không thể thực hiện. Vì vậy, theo quy định tại Điều 411 của Bộ luật Dân sự năm 2005, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/10/2010 giữa ông T với ông H bị vô hiệu ngay từ khi giao kết hợp đồng.

Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giao các phần đất thuộc các thửa 259, 352, 353 tờ bản đồ 11 tại xã N, thành phố B.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Căn cứ theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005, các bên phải khôi phục hiện trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tuy nhiên, ông T chưa giao tiền cho ông H, còn ông H chưa giao đất cho ông T nên không có việc buộc khôi phục hiện trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Như đã phân tích trên, có căn cứ sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 127/2023/DS-ST ngày 14/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre theo nội dung kháng cáo của ông Lê Văn H, Lê Hải D và Lê Hoàng D1.

Kháng cáo của ông Nguyễn Hữu T không có cơ sở xem xét chấp nhận.

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

[8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[9] Về chi phí tố tụng: Do yêu khởi kiện của ông T không được chấp nhận nên ông T phải chịu toàn bộ là 6.254.000 đồng, ông T đã nộp đủ.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông T, ông H thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Hữu 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 0005078 ngày 19/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre.

Hoàn trả cho ông Lê Văn H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 900.000 (chín trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005160 ngày 19/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do ông T, ông H thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Hải D, ông Hoàng D1 không phải chịu án phí dân sự phúc nên được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hữu T;

Chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn H, ông Lê Hải D, ông Lê Hoàng D1.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 127/2023/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ các điều 147, 148, 157, 165, 217, 218 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 121, 122, 123, 129, 137, 410, 411, 689, 697, 698 của Bộ luật Dân sự 2005; các điều 124, 408, 429, 688 của Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14y 3 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 nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T về việc buộc bị đơn ông Lê Văn H, Lê Hải D, ông Lê Hoàng D1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị Cẩm L phải có trách nhiệm di dời tài sản giao trả cho ông T thửa đất số 259 diện tích 2864,6m²; thửa 352 diện tích 80,1m² và

thửa 353 diện tích 1597m², cùng tờ bản đồ 11; tọa lạc tại xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2. Không chấp nhận yêu cầu áp dụng thời hiệu của bị đơn ông Lê Văn H về việc đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn H.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/10/2010 giữa ông Nguyễn Hữu T với ông Lê Văn H đối với thửa đất 259, tờ bản đồ số 11; tại xã N, thành phố B (Số công chứng: 409, quyển 04/TP/CC-SCC/HĐGD), Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/10/2010 giữa ông Nguyễn Hữu T với ông Lê Văn H đối với thửa đất 352, tờ bản đồ số 11; tại xã N, thành phố B (Số công chứng: 410, quyển 04/TP/CC-SCC/HĐGD), Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/10/2010 giữa ông Nguyễn Hữu T với ông Lê Văn H đối với thửa đất 353, tờ bản đồ số 11; tại xã N, thành phố B (Số công chứng: 411, quyển 04/TP/CC-SCC/HĐGD) là vô hiệu.

4. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 259, 352, 353 tờ bản đồ số 11; tại xã N, thành phố B đã cấp cho ông Nguyễn Hữu T để cấp lại cho ông Lê Văn H theo quy định.

5. Về chi phí tố tụng:

Ông Nguyễn Hữu T phải chịu số tiền 6.254.000đ (sáu triệu hai trăm năm mươi bốn nghìn đồng). Ông T đã nộp đủ.

6. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Hữu T, ông Lê Văn H được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Hữu T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng tạm ứng án phí số 0005078 ngày 19/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre.

Hoàn trả cho ông Lê Văn H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 900.000 (chín trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005160 ngày 19/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre.

Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Hữu T, ông Lê Văn H được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho ông Lê Hải D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002105 ngày 20 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Hoàn trả cho ông Lê Hoàng D1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002106 ngày 20 tháng 10 năm 2023 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, 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 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

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

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

Phạm Thị Thu Trang