

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 425/2023/DS-PT
Ngày: 02/11/2023
V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Minh Đạt

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Phận

Bà Nguyễn Thị Rên

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Yến Mai – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

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

Ngày 02 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án đã thụ lý số: 208/2023/TLPT-DS ngày 26 tháng 6 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2023/DS-ST ngày 09 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2036/2023/QĐ-PT ngày 04 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Công D, sinh năm 1967; (có mặt)

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

2. Bị đơn: Bà Lê Thị Bạch Y, sinh năm 1960; (có mặt)

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

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Đoàn Thanh H, sinh năm 1954. Địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện Đ, tỉnh Bến Tre.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Bà Lê Thị Bạch Y.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Y, ông H: Ông Lê Văn L – Văn phòng Luật sư L thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bến Tre. (có mặt)

*** Người kháng cáo:** Ông Bùi Công D là nguyên đơn, bà Lê Thị Bạch Y là bị đơn, ông Đoàn Thanh H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

*** Theo đơn khởi kiện ngày 06/4/2018, nguyên đơn ông Bùi Công D trình bày:**

Ngày 16/4/2015, ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Lê Thị Bạch Y, theo đó ông nhận chuyển nhượng thửa đất số 1258, 1249, 1248, tờ bản đồ số 2, xã T, diện tích 3.300m², giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng Công chứng L huyện Đ. Do đó, ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Lê Thị Bạch Y phải tiếp tục thực hiện hợp đồng là phải giao đủ diện tích đất 3.300m² và thực hiện thủ tục sang tên theo đúng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/4/2015.

- Ngày 14/11/2018, ông Bùi Công D có đơn khởi kiện bổ sung với nội dung như sau: Ngày 16/4/2015, ông có nhận chuyển nhượng 03 thửa đất số 1248, 1249, 1258, tờ bản đồ số 2, xã T.

Đất bị kê biên thi hành án 410m², bà Y đã bán 320m² đất.

Ông yêu cầu bà Y phải làm thủ tục sang tên theo quy định đối với diện tích 2.570m².

Buộc bà Y phải bồi thường cho ông số tiền 438.000.000 đồng, đây là số tiền tương ứng với diện tích đất 730m² mà bà Y đã bán cho người khác với giá là 600.000 đồng/m².

- Ngày 21/12/2020, ông Bùi Công D có đơn khởi kiện bổ sung với nội dung như sau:

Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Y phải giao cho ông thửa đất số 250, tờ số 13, xã T, diện tích 2.107m².

Yêu cầu bà Y phải trả cho ông số tiền là 705.150.000 đồng, gồm những khoản tiền như sau:

+ 205.150.000 đồng tiền diện tích đất bị kê biên thi hành án diện tích 410,3m² thuộc thửa 1249.

+ 500.000.000 đồng tiền diện tích đất 1.000m² thuộc thửa 1248.

- Ngày 30/12/2022, ông Bùi Công D có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện với nội dung như sau:

Trước đây, ông có khởi kiện yêu cầu bà Y phải trả cho ông số tiền là 205.150.000 đồng số tiền tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất có diện tích

410,3m² ở thửa 1249, tờ bản đồ số 02, diện tích đất đã bị Nhà nước kê biên thu hồi.

Tại phiên tòa hôm nay, ông chỉ yêu cầu bà Lê Thị Bạch Y phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đã ký kết ngày 16/4/2015. Cụ thể:

- Bà Y phải giao trả cho ông thửa đất số 250, tờ bản đồ số 13, có diện tích đo đạc thực tế theo hồ sơ địa chính là 2.111m² (theo họa đồ ngày 12/6/2019).

- Đối với thửa 1248, tờ bản đồ số 2, xã T được Nhà nước cấp cho bà Y diện tích 1.000m² đất thì ông yêu cầu bà Y phải bồi thường giá trị tiền cho ông là 500.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, ông D khai nhận ngày 03/02/2023 theo Quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân huyện Đ thì ông đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1249, tờ bản đồ số 2 cho Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ nên ông không còn giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

** Ngày 19/10/2018, bị đơn bà Lê Thị Bạch Y có đơn phản tố với nội dung như sau:*

Bà thừa nhận ngày 16/4/2015, bà có vay tiền của ông Bùi Công D số tiền là 100.000.000 đồng, bà có thể chấp 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có công chứng là hợp đồng sang nhượng đất.

Ngày 30/10/2016, bà có trả cho ông D số tiền 150.000.000 đồng để lấy lại 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để sang nhượng lại cho người khác, còn 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông D vẫn còn giữ và khởi kiện bà.

Đối với Giấy nhận nợ 200.000.000 đồng nhưng không có chữ ký chính của bà nên bà không đồng ý với biên nhận nợ này và khẳng định là giấy giả mạo nên yêu cầu Tòa án buộc ông Bùi Công D phải đưa ra bản chính giấy nợ 200.000.000 đồng. Đồng thời, bà yêu cầu ông D phải trả lại cho bà 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 1249 và 1258, cùng tờ bản đồ số 2, xã T và tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/4/2015.

- Ngày 12/6/2020, bà Lê Thị Bạch Y có đơn phản tố với nội dung như sau:

Bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1258, 1249, tờ bản đồ số 2, xã T. Do công việc gia đình nên ngày 16/4/2015 bà có vay của ông Bùi Công D số tiền là 100.000.000 đồng, lãi suất hai bên thỏa thuận, không có thỏa thuận thời gian trả nợ nếu như bà trả lãi đầy đủ. Để tạo lòng tin thì ông Bùi Công D có yêu cầu bà phải thế chấp 03 thửa đất mang số 1248, 1249, 1258, tờ bản đồ số 2, xã T và có ra công chứng tại Phòng Công chứng L huyện Đ.

Ngày 03/10/2016, bà đã giao cho ông D tổng số tiền là 150.000.000 đồng, ông D trả lại cho bà 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn 02 giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 1249, 1258, tờ bản đồ số 2 thì ông D giữ nên bà yêu cầu ông D phải trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang giữ mang tên Lê Thị Bạch Y.

Tại phiên tòa, bà Y rút một phần yêu cầu phản tố là không yêu cầu ông D phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1249, tờ bản đồ số 2, xã T như yêu cầu phản tố ngày 12/6/2020 do ông D đã giao bản chính của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1249, tờ bản đồ số 2 cho Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ theo quyết định của Ủy ban nhân dân huyện Đ.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Thanh H trình bày:*

Ông thừa nhận có đến Văn phòng Công chứng Lcùng với bà Y để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông không có ký tên mà chỉ có một mình bà Y ký tên vào hợp đồng. Sau khi ký tên xong hợp đồng thì ông chỉ có nhận của ông D số tiền là 100.000.000 đồng, đã giao cho ông D 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng giao tại đâu thì ông không còn nhớ. Ngoài số tiền đã nhận 100.000.000 đồng thì ông không có vay tiền gì của ông D nữa. Đối với giấy nhận tiền thì ông, bà Y cũng không có ai ký tên nhận. Qua yêu cầu khởi kiện của ông D thì ông không đồng ý.

Do hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân huyện Đ đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 09/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bến Tre, tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện mà ông Bùi Công D đã rút về việc “Không yêu cầu ông Đoàn Thanh H, bà Lê Thị Bạch Y phải trả giá trị bằng tiền đối với diện tích 410,3m², thuộc một phần thửa 1249, tờ bản đồ số 2, xã T”.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bị đơn Lê Thị Bạch Y đã rút về việc “Không yêu cầu ông Bùi Công D phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1249, tờ bản đồ số 2, xã T do bà Lê Thị Bạch Y đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/4/2015 giữa bên chuyển nhượng bà Lê Thị Bạch Y với bên nhận chuyển nhượng ông Bùi Công D đã được công chứng ngày 16/4/2015 số công chứng 496/HĐCN, quyển số 12/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng Đ là vô hiệu.

4. Buộc bà Lê Thị Bạch Y, ông Đoàn Thanh H phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Bùi Công D tổng số tiền là 771.440.000 đồng.

5. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Bạch Y. Buộc ông Bùi Công D phải có nghĩa vụ hoàn trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1258, tờ bản đồ số 2, xã T mang tên bà Lê Thị Bạch Y số AD 288158, cấp ngày 07/10/2005 của Ủy ban nhân dân huyện Đ cho bà Lê Thị Bạch Y.

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

Ngày 19/5/2023, bị đơn bà Lê Thị Bạch Y và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Thanh H có đơn kháng cáo. Ngày 23/5/2023, nguyên đơn ông Bùi Công D có đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 09/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bến Tre, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

** Nguyên đơn ông Bùi Công D trình bày:*

Ông kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử tính lại tiền bồi thường thiệt hại do ông không có lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà Y vô hiệu.

** Bị đơn và là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Thanh H là bà Lê Thị Bạch Y và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Y, ông H là ông Lê Văn L trình bày:*

Bà Y vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà Y, ông H, không chấp đơn kháng cáo của ông D, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chỉ buộc bà Y, ông H trả cho ông D số tiền đã nhận là 100.000.000 đồng và buộc ông D trả cho bà Y bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1258, tờ bản đồ số 2, xã T số AD 288158, cấp ngày 07/10/2005 của Ủy ban nhân dân huyện Đ.

** Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng tại phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: 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 nguyên đơn ông Bùi Công D, bị đơn bà Lê Thị Bạch Y, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Thanh H, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 09/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bến Tre.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, xét kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Bạch Y, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Thanh H, nguyên đơn ông Bùi

Công D và đề nghị của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn ông Bùi Công D khởi kiện yêu cầu bà Lê Thị Bạch Y phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 12/6/2019 là thửa 250, tờ bản đồ số 13 (thửa cũ là thửa 1258, một phần thửa 1249, tờ bản đồ số 2), tọa lạc tại xã T, huyện Đ có diện tích theo đo đạc thực tế là 2.107,2m²; đối với thửa 1248, tờ bản đồ số 13, diện tích 1000m² thì bà Y đã chuyển nhượng cho những người khác nên ông D yêu cầu bà Y phải bồi thường giá trị đất theo giá mà Tòa án đã định. Bị đơn bà Lê Thị Bạch Y không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông D và có yêu cầu phản tố buộc ông D trả lại cho bà bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông D đang cất giữ, đồng thời yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/4/2015 giữa bà với ông D vô hiệu.

[2] Xét thấy, căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/4/2015 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đ, thể hiện bên chuyển nhượng là bà Lê Thị Bạch Y đồng ý chuyển nhượng cho bên nhận chuyển nhượng là ông Bùi Công D các thửa 1258, 1248, 1249, tờ bản đồ số 2, diện tích 3.300m² đất, tọa lạc tại ấp Phú Hưng, xã T, huyện Đ với giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Cùng ngày 16/4/2015, bà Y có nhận của ông D số tiền 200.000.000 đồng, lý do nhận tiền theo giấy nhận tiền ngày 16/4/2015 là chuyển quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/4/2015 đối với các thửa 1258, 1248, 1249, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại ấp Phú Hưng, xã T, huyện Đ. Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1258, tờ bản đồ số 2, xã T mang tên bà Lê Thị Bạch Y hiện do ông D đang cất giữ. Bà Y cho rằng bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/4/2015 là để đảm bảo cho khoản vay 100.000.000 đồng mà bà đã vay của ông D. Bà Y cung cấp hợp đồng cho vay có thể chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/10/2016 có nội dung bà Y, ông H cùng đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để vay số tiền là 390.000.000 đồng, thời hạn vay 6 tháng lãi suất 3% trên tháng và cung cấp thêm một giấy ngày 28/01/2016 có chữ ký của ông D với nội dung “*có nhận của anh H 50.000.000 đồng*” và một giấy ngày 03/10/2016 có nội Dng “*có nhận 100 triệu tiền ông H đã vay. Vốn là 490 triệu. Vốn còn lại là 390 triệu*” để chứng minh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/4/2015 là hợp đồng giả cách nhằm che đậy hợp đồng vay và bà cùng ông H đã trả hết số tiền vay cùng với lãi cho ông D tổng cộng số tiền 150.000.000 đồng, tuy nhiên hợp đồng

cho vay có thể chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/10/2016 thể hiện số tiền vay là 390 triệu đồng, hợp đồng này chỉ có ông H và ông D ký tên và ông D xác định đây là khoản tiền vay khác của ông H không liên quan gì đến hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/4/2015 này nên bà Y, ông H cho rằng việc bà Y ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/4/2015 là đảm bảo khoản vay 100.000.000 đồng và đã trả hết tiền vốn, lãi cho ông D là không có căn cứ.

[3] Bà Y không thừa nhận chữ ký trong giấy nhận tiền ngày 16/4/2015 là của bà và cũng không thừa nhận là có nhận tiền của ông D. Tuy nhiên, khi giám định chữ ký và chữ viết “Lê Thị Bạch Y” dưới mục “Người nhận tiền” trên giấy nhận tiền ngày 16/4/2015 với các chữ ký và chữ viết mẫu của bà Y trên các biên bản giao nhận, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và các chữ ký, chữ viết bà Y cung cấp làm mẫu giám định thì theo Kết luận giám định số 199/2018/GĐTL ngày 02/11/2018 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bến Tre kết luận do cùng một người ký và viết ra. Tại giai đoạn phúc thẩm, bà Y tiếp tục có đơn yêu cầu giám định lại đối với chữ ký và chữ viết “Lê Thị Bạch Y” tại giấy nhận tiền ngày 16/4/2015. Căn cứ Kết luận giám định số 5522/KL-KTHS ngày 06/10/2023 của Phân viện KHHS tại TP HCM – Bộ Công an đã xác định: “Chữ ký đứng tên Lê Thị Bạch Y, chữ viết họ tên “Lê Thị Bạch Y” dưới mục “Người nhận tiền” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết đứng tên Lê Thị Bạch Y trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M11 là do cùng một người ký, viết ra”. Do đó, việc bà Y cho rằng bà không ký tên và không nhận số tiền 200.000.000 đồng từ ông D là không có cơ sở để chấp nhận.

[4] Ông D yêu cầu bà Y phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông tại thửa 250, tờ bản đồ số 13, xã T theo hợp đồng ngày 12/6/2019, còn thửa 1248, tờ bản đồ số 13, diện tích 1000m² bà Y đã chuyển nhượng cho những người khác thì ông yêu cầu bồi thường giá trị đất theo giá mà Hội đồng định giá đã định. Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/4/2015 mặc dù được lập thành văn bản và được công chứng, chứng thực theo quy định, tuy nhiên các bên không ký từng trang của hợp đồng là không đúng quy định của Điều 40 Luật Công chứng. Mặt khác, các thửa 1258, 1248, 1249, tờ bản đồ số 2 được ông H và bà Y nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Kim Tùng và ông Nguyễn Khánh Linh vào năm 2005 trong thời kỳ hôn nhân nhưng khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D thì chỉ có một mình bà Y ký tên là chưa đảm bảo theo quy định pháp luật. Ngoài ra, thời điểm các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì một phần của thửa 1249 (diện tích 410m²) đang bị kê biên thi hành án theo Bản án số 63/2014/DS-ST ngày 09/9/2014 của Tòa án

nhân dân huyện Đ, Bản án số 238/2014/DS-PT ngày 07/11/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre và có Quyết định số 2562/QĐ-UBND ngày 21/8/2018 của Ủy ban nhân dân huyện Đ về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Y đối với thửa 1249, tờ bản đồ số 2 nhưng bà Y vẫn chuyển nhượng cho ông D là không đúng theo quy định của pháp luật. Do đó, có cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Bạch Y và ông Bùi Công D là vô hiệu.

[5] Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, Hội đồng xét xử xét thấy khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/4/2015, ông D không tìm hiểu rõ đất là tài sản chung của bà Y và ông H hay tài sản riêng của một mình bà Y dẫn đến việc một mình bà Y ký tên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/4/2015 là chưa đúng quy định pháp luật; khi bà Y chuyển nhượng một phần thửa 1248, tờ bản đồ số 2 cho bà Phạm Thị Thủy Năm, ông Lê Minh Thương, ông Lê Văn Thật và bà Nguyễn Kim Phụng vào ngày 14/11/2016 cũng được sự đồng ý của ông D trong thời gian hai bên chưa thực hiện hợp đồng. Về phía bà Y, ông H thì mặc dù biết rõ một phần diện tích đất thuộc thửa 1249, tờ bản đồ số 2 đang bị kê biên thi hành án nhưng vẫn ký kết hợp đồng chuyển nhượng với ông D nên lỗi hai bên là ngang nhau, mỗi bên phải chịu thiệt hại là 50%. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/4/2015 giữa bên chuyển nhượng bà Lê Thị Bạch Y với bên nhận chuyển nhượng ông Bùi Công D đã được công chứng ngày 16/4/2015 vô hiệu, buộc ông H, bà Y phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông D số tiền 771.440.000 đồng (gồm số tiền bà Y, ông H đã nhận của ông D là 200.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho ông D số tiền 571.440.000 đồng), đồng thời buộc ông D phải có nghĩa vụ hoàn trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1258, tờ bản đồ số 2, xã T số AD 288158 của Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 07/10/2005 cho bà Y là có căn cứ. Bà Lê Thị Bạch Y, ông Đoàn Thanh H, ông Bùi Công D kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không được chấp nhận.

[6] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

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

[8] Từ những nhận định trên, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Bạch Y, ông Đoàn Thanh H, ông Bùi Công D, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 09/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bến Tre.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Lê Thị Bạch Y, ông Đoàn Thanh H, ông Bùi Công D phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên, bà Y, ông H thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn nộp.
Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tuyên xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Công D, bị đơn bà Lê Thị Bạch Y, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Thanh H.
- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 09/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bến Tre. Cụ thể:

Áp dụng các Điều 157, 165, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 188 Luật Đất đai năm 2014; Điều 123, 129, 131, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự; Điều 12, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Công D về việc “Không yêu cầu ông Đoàn Thanh H, bà Lê Thị Bạch Y phải trả giá trị bằng tiền đối với diện tích 410,3m², thuộc một phần thửa 1249, tờ bản đồ số 2, xã T”.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bị đơn Lê Thị Bạch Y về việc “Không yêu cầu ông Bùi Công D phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1249, tờ bản đồ số 2, xã T do bà Lê Thị Bạch Y đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/4/2015 giữa bên chuyển nhượng bà Lê Thị Bạch Y với bên nhận chuyển nhượng ông Bùi Công D đã được công chứng ngày 16/4/2015, số công chứng 496/HĐCN, quyển số 12/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng Đ là vô hiệu.

4. Buộc bà Lê Thị Bạch Y, ông Đoàn Thanh H phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Bùi Công D tổng số tiền là 771.440.000đ (Bảy trăm bảy mươi một triệu bốn trăm bốn mươi nghìn đồng).

5. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Bạch Y. Buộc ông Bùi Công D phải có nghĩa vụ hoàn trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1258, tờ bản đồ số 2, xã T số AD 288158, cấp ngày 07/10/2005 của Ủy ban nhân dân huyện Đ cho bà Lê Thị Bạch Y.

6. Về chi phí tố tụng:

- Chi phí tố tụng cấp sơ thẩm: Buộc bà Lê Thị Bạch Y và ông Đoàn Thanh H phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Bùi Công D số tiền là 1.554.000đ (Một triệu năm trăm năm mươi bốn nghìn đồng).

- Chi phí tố tụng cấp phúc thẩm: Bà Lê Thị Bạch Y phải chịu chi phí giám định là 4.000.000đ (Bốn triệu đồng) và đã nộp xong.

7. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

8. Về án phí dân sự:

8.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Bùi Công D phải chịu số tiền án phí là 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí mà ông đã nộp theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0019421 ngày 22/11/2018 số tiền 10.760.000đ (Mười triệu bảy trăm sáu mươi nghìn đồng) và biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014992 ngày 10/4/2018 số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bến Tre. Ông Bùi Công D được Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bến Tre hoàn lại số tiền 10.460.000đ (Mười triệu bốn trăm sáu mươi nghìn đồng).

- Bà Lê Thị Bạch Y, ông Đoàn Thanh H được miễn nộp.

8.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Bùi Công D phải chịu là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004927 ngày 24/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bến Tre.

- Bà Lê Thị Bạch Y, ông Đoàn Thanh H được miễn nộp.

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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre (1b);

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

- TAND huyện Đ (1b);
- Chi cục THADS huyện Đ (1b);
- Phòng KTNV và THA; VP (3b);
- Các đương sự (2b);
- Lưu hồ sơ (1b).

Lê Minh Đạt