

Bản án số: 608/2024/DS-PT

Ngày: 02 - 12 - 2024

V/v “Tranh chấp về đòi lại tài sản,
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: Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Các Thẩm phán: Ông Phan Thanh Tòng
Ông Lê Văn Phận

Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Vũ Duy Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Ngân - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 366/2024/TLPT-DS ngày 16 tháng 10 năm 2024 về “Tranh chấp về đòi lại tài sản, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 172/2024/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4155/2024/QĐ-PT ngày 24 tháng 10 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Mai Khánh N, sinh năm 1997.

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

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1994.

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

2. Bị đơn: Bà Huỳnh Thị Ngân H, sinh năm 1992.

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

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

3.1. Bà Phạm Thị V, sinh năm 1969.

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

3.2. Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1984.

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

3.3. Ông Huỳnh Văn M, sinh năm 1963.

3.4. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1958.

3.5. Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ: Số I, ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông M, bà H1: Bà Huỳnh Thị Ngân H, sinh năm 1992.

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

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Mai Khánh N.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn bà Mai Khánh N trình bày:

Bà yêu cầu bà Huỳnh Thị Ngân H, ông Nguyễn Minh T (chồng bà H), ông Huỳnh Văn M (cha bà H), bà Nguyễn Thị H1 (mẹ bà H) giao trả nhà, đất thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 53, diện tích 47,5 m², tọa lạc xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre cho bà. Bà không đồng ý hỗ trợ di dời hay bồi thường. Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà Nguyễn Thị Kim L vô hiệu thì đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật. Vào ngày 01/3/2022 bà N ủy quyền cho bà V (mẹ ruột) nhận chuyển nhượng nhà, đất của bà L với giá là 100.000.000 đồng; bà L đã giao nhà và đất cho bà từ khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng do mục đích của bà là để chuyển nhượng lại không phải để ở nên chưa vào phần nhà, đất để quản lý, sử dụng; đến cuối năm 2022 bà mới biết là gia đình bà H ở trên phần đất mà bà mua của bà L. Khi mua nhà, đất thì hiện trạng là nhà ở đã cũ, hiện trạng nhà hiện nay có sửa chữa lại.

Bà không đồng ý đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với bà, đồng thời việc mua bán nhà, đất giữa bà H với bà L thực hiện bằng giấy viết tay là không hợp pháp, hơn nữa nội dung giấy viết tay “giấy mua bán nhà và đất” chỉ là hợp đồng đặt cọc mà không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo bà được biết, bà L nói là

bà L vay tiền của bà H là 21.000.000 đồng nhưng bà L không trả tiền vay cho bà H mà hai bên lập giấy tay mua bán nhà, đất.

Bị đơn bà Huỳnh Thị Ngân H trình bày:

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà N. Bà vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim L với bà Mai Khánh N; kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 11, tờ bản đồ số 53, diện tích 47,5 m², tọa lạc xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre đã cấp cho bà Mai Khánh N; yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim L phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất và căn nhà trên đất thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 53, diện tích 47,5 m², tọa lạc xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre theo giấy mua bán nhà và đất ngày 01/3/2022 cho bà, bà đồng ý trả đủ cho bà L số tiền nhận chuyển nhượng còn lại là 30.000.000 đồng. Theo bà được biết bà L chỉ cầm cố đất cho bà Phạm Thị V là mẹ ruột bà N để vay số tiền là 100.000.000 đồng mà không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi mua nhà, đất của bà L thì hiện trạng nhà đã xuống cấp hư hỏng nhiều nên vợ chồng bà có sửa chữa mới lại để ở đến nay. Gia đình bà gồm có: ông M (cha bà H), bà H1 (mẹ bà H), bà và ông T (chồng bà H) và 02 con chung còn nhỏ (chưa đủ 18 tuổi). Gia đình bà đã ở nhờ trên phần đất này của bà L từ năm 2020 (thời điểm này đất do bà ngoại của bà L là bà Lê Thị T1 đứng tên quyền sử dụng đất), đến ngày 01/3/2022 bà L đã bán lại căn nhà và đất cho bà với số tiền là 60.000.000 đồng, đã giao trước là 30.000.000 đồng, còn lại là 30.000.000 đồng chưa giao xong cho bà L được là do bà L không còn sinh sống ở địa phương, bà nhiều lần liên hệ tìm bà L để giao tiếp số tiền 30.000.000 đồng và làm thủ tục sang tên nhưng không gặp được bà L. Đến năm 2023, bà N và bà V đến nhà gia đình bà đòi gia đình bà giao nhà, đất, trường hợp ở lại trên đất thì phải giao số tiền 100.000.000 đồng cho bà N, bà V nhưng gia đình bà không đồng ý dẫn đến việc bà N khởi kiện ra Tòa án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T trình bày:

Ông là chồng của bà H, sau khi bà H mua nhà, đất của bà L thì vợ chồng ông đã sửa chữa, xây dựng lại nhà mới vào đầu năm 2023 với giá trị khoảng 180.000.000 đồng. Ông cũng thống nhất với ý kiến của bà H, không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị V trình bày:

Bà là mẹ ruột của bà N, theo bà được biết bà N mua nhà, đất của bà L với giá là 100.000.000 đồng nên bà có nhận ủy quyền của bà L để nhận tiền từ con ruột là bà N để giao tiền lại cho bà L. Việc bà H cho rằng bà L chỉ cầm cố đất cho bà để vay số tiền là 100.000.000 đồng là không đúng. Từ trước đến nay bà không có giao dịch vay tiền gì với bà L.

Tại phiên tòa sơ thẩm bà cho rằng: Do bà N bận đi học nên bà N chỉ nhờ bà ký giấy tờ chuyển nhượng đất với bà L nên bà không biết việc giao nhận tiền giữa bà N và bà L; đối với “Văn bản thỏa thuận” ngày 01/3/2022 do người đại diện theo ủy quyền của bà N giao nộp tại phiên tòa thì bà xác định bà có ký tên vào văn bản này với bà L, chữ ký bên A là của bà L, chữ ký bên B là của bà, nhưng số tiền 100.000.000 đồng ghi trong giấy là của bà N; bà khẳng định không có thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà L mà bà N mới là người nhận chuyển nhượng đất với bà L.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim L vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên không có lời trình bày.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 172/2024/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đã căn cứ:

Các Điều 117, 122, 124, 131, 407, 408 Bộ luật dân sự năm 2015;

Các Điều 105, 106, 167, 170, 188 Luật đất đai năm 2013;

Nghị quyết số 01/2003/NQ – HĐTP ngày 16/4/2003 và Nghị quyết số 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Khánh N về việc yêu cầu bà Huỳnh Thị Ngân H, ông Nguyễn Minh T, ông Huỳnh Văn M, bà Nguyễn Thị H1 giao trả nhà, đất thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 53, diện tích 47,5 m², tọa lạc xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Huỳnh Thị Ngân H:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim L với bà Mai Khánh N được Văn phòng Công chứng ngày 08/8/2022 đối với thửa đất số 11, tờ bản đồ số 53, diện tích 47,5 m² tọa lạc xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị Kim L có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị Ngân H đối với đất và căn nhà trên đất thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 53, diện tích 47,5 m², tọa lạc xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre theo giấy viết tay có tiêu đề là “giấy mua bán nhà và đất” đề ngày 01/3/2022. Bà Huỳnh Thị Ngân H có nghĩa vụ thanh toán tiếp cho bà Nguyễn Thị Kim L số tiền nhận chuyển nhượng còn lại là 30.000.000 đồng.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng bị tuyên vô hiệu:

Buộc bà Nguyễn Thị Kim L có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Mai Khánh N số tiền là 100.000.000 đồng.

Kiến nghị cơ quan, tổ chức có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 11, tờ bản đồ số 53, diện tích 47,5 m², tọa lạc xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre đã cấp cho bà Mai Khánh N (số phát hành DD 483692, số vào sổ cấp GCN: CS13190 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/9/2022 cho bà Mai Khánh N).

Bà Huỳnh Thị Ngân H được quyền liên hệ cơ quan, tổ chức có thẩm quyền để được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 11, tờ bản đồ số 53, diện tích 47,5 m², tọa lạc xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre theo quy định của pháp luật về đất đai sau khi đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiếp cho bà Nguyễn Thị Kim L số tiền nhận chuyển nhượng còn lại là 30.000.000 đồng.

(Có hồ sơ đo đạc theo yêu cầu của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đề ngày 22/3/2024 kèm theo).

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.

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

Ngày 19/9/2024 Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre nhận được đơn kháng cáo đề ngày 19/9/2024 của bà Mai Khánh N. Nội dung kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 172/2024/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Nếu bị đơn bà Huỳnh Thị Ngân H đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 70.000.000 đồng thì nguyên đơn đồng ý rút yêu cầu kháng cáo. Đồng ý chuyển giao quyền sử dụng thửa đất số 11, tờ bản đồ số 53, diện tích 47,5 m², tọa lạc xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre cho bà Huỳnh Thị Ngân H và chịu chi phí tố tụng.

Bị đơn bà Huỳnh Thị Ngân H đồng ý với đề nghị của nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T đồng ý với đề nghị của nguyên đơn.

Các đương sự thống nhất thỏa thuận nội dung giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát ý kiến như sau:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Bến Tre áp dụng Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 172/2024/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre theo hướng công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm. Án phí giải quyết theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của nguyên đơn bà Mai Khánh N; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim L, bà Phạm Thị V được tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng không có mặt tại phiên tòa mà không có lý do nên căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà Nguyễn Thị Kim L, bà Phạm Thị V là phù hợp.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn đồng ý chuyển giao lại quyền sử dụng thửa đất số 11, tờ bản đồ số 53, diện tích 47,5 m², tọa lạc xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (số phát hành DD 483692, số vào sổ cấp GCN: CS13190 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/9/2022 cho bà Mai Khánh N) cho bà Huỳnh Thị Ngân H và chịu chi phí tố tụng.

Bị đơn bà Huỳnh Thị Ngân H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho nguyên đơn số tiền 70.000.000 đồng.

Xét thấy, sự thỏa thuận giữa các đương sự về việc giải quyết vụ án là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái với đạo đức xã hội nên được công nhận. Do đó, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 172/2024/DS-ST ngày 13 tháng 9

năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự

[3] 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.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Huỳnh Thị Ngân H phải chịu án phí với số tiền là $5\% \times 70.000.000 \text{ đồng} = 3.500.000 \text{ đồng}$.

Bà Mai Khánh N phải chịu án phí với số tiền là 300.000 đồng.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Mai Khánh N phải chịu án phí với số tiền là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308, Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 172/2024/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, cụ thể như sau:

1. Bà Mai Khánh N chuyển giao lại quyền sử dụng thửa đất số 11, tờ bản đồ số 53, diện tích 47,5 m², tọa lạc xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (số phát hành DD 483692, số vào sổ cấp GCN: CS13190 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/9/2022 cho bà Mai Khánh N) cho bà Huỳnh Thị Ngân H.

Bà Huỳnh Thị Ngân H và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho nguyên đơn số tiền 70.000.000 đồng.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 11, tờ bản đồ số 53, diện tích 47,5 m², tọa lạc xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre phù hợp với nội dung của bản án khi đương sự có yêu cầu.

2. Về chi phí tố tụng là 7.885.000 đồng bà Mai Khánh N chịu và đã thanh toán xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Huỳnh Thị Ngân H phải chịu án phí với số tiền là 3.500.000 đồng (ba triệu năm trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004347 ngày 01/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre. Bà Huỳnh Thị Ngân H phải nộp tiếp số tiền là 3.200.000 đồng (ba triệu hai trăm nghìn đồng)

Bà Mai Khánh N phải chịu án phí với số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002062 ngày 11/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Mai Khánh N phải chịu án phí với số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002837 ngày 24/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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 theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

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

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

Huỳnh Ngọc Dũng