

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 576/2024/DS-PT
Ngày: 14 - 11 - 2024
V/v tranh chấp hợp đồng thuê,
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 Nguyễn Chí Đức

Ông Nguyễn Thế Hồng

- 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 Nguyễn Thị Thanh Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 313/2024/TLPT- DS ngày 01 tháng 10 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng thuê, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2024/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3959/2024/QĐ-PT ngày 08 tháng 10 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Bùi Văn C, sinh năm 1937 (chết)

1.2. Ông Phạm Văn P, sinh năm 1968

1.3. Bà Bùi Thị Kim T, sinh năm 1971

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã V, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông C, ông P, bà N: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1962 (có mặt)

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

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Huỳnh Minh T1, sinh năm 1979 (có mặt)

Địa chỉ: Số C, H, xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C:

1. Bà Lê Thị L1, sinh năm 1950

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Huỳnh Minh T1, sinh năm 1979 (có mặt)

Địa chỉ: Số C, H, xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre.

2. Bà Bùi Thị Kim K, sinh năm 1986 (có đơn xin giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã V, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà K, bà L1: Bà Bùi Thị Kim N, sinh năm 1969;

Địa chỉ: Ấp V, xã V, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3. Bà Bùi Thị Kim T, sinh năm 1971

Địa chỉ: Ấp B, xã V, huyện B, tỉnh Bến Tre.

4. Bà Bùi Thị Kim N, sinh năm 1969

Địa chỉ: Ấp V, xã V, huyện B, tỉnh Bến Tre.

5. Bà Bùi Thị Kim H, sinh năm 1975

Địa chỉ: Số C Hậu Giang, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Bà Bùi Thị Kim T2, sinh năm 1982

Địa chỉ: Số A ấp G, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

7. Bà Bùi Thị Kim O, sinh năm 1984

Địa chỉ: Ấp B, xã V, huyện B, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn: Bà Phạm Thị Q, sinh năm 1964 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã V, huyện B, tỉnh Bến Tre.

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

3.1. Ông Võ Văn D, sinh năm 1960

Địa chỉ: Ấp B, xã V, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D: Bà Phạm Thị Q, sinh năm 1964 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã V, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3.2. Bà Bùi Thị Kim T2, sinh năm 1982

Địa chỉ: Số A ấp G, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3.3. Bà Bùi Thị Kim O, sinh năm 1984

Địa chỉ: Ấp B, xã V, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3.4. Bà Bùi Thị Kim N, sinh năm 1969

Địa chỉ: Ấp V, xã V, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T2, bà O, bà N: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1962 (có mặt)

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

3.5. Bà Bùi Thị Kim H, sinh năm 1975

Địa chỉ: Số C Hậu Giang, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Phạm Văn P, bà Bùi Thị Kim T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Kim N, bà Bùi Thị Kim O, bà Bùi Thị Kim T2, bà Bùi Thị Kim K, bà Lê Thị L1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 10/12/2022, biên bản hòa giải ngày 04/4/2024, các nguyên đơn trình bày:

Thửa đất 646, 682 cùng tờ bản đồ số 05, có diện tích qua đo đạc 1741,6 m² có nguồn gốc của tập đoàn sản xuất cấp cho hộ gia đình ông C vào khoảng năm 1986, 1987. Thời điểm cấp có 06 nhân khẩu là Bùi Văn C, Bùi Thị Kim N, Bùi Thị Kim T2, Bùi Thị Kim O, Bùi Thị Kim H, Bùi Thị Kim T. Sau khi được cấp đất, ông C kê khai đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1993. Năm 1999, ông C có nói miệng cho bà Bùi Thị Kim T thửa đất số 682; còn thửa đất 646 thì ông C nói miệng cho bà T mượn để bà T canh tác. Do đó, từ năm 1999 bà T là người trực tiếp sử dụng hai thửa đất trên. Cũng không nhớ rõ chính xác năm nào (khoảng năm 2000-2003) thì bà T có dùng hai thửa đất nêu trên cho bà Phạm Thị Q, ông Võ Văn D thực với giá 13 chỉ vàng 24K, thực không thời hạn đến khi nào có vàng thì chuộc lại, bà Q sẽ trả lại đất, hai bên có lập giấy tay, bà T và ông P (Từng) có ký tên. Việc thực đất này chỉ có ông P và bà T biết, vì hai người này nhận vàng từ bà Q, ông D, còn những người khác trong gia đình không biết việc thực đất này và cũng không có nhận

vàng. Năm 2005, ông C làm thủ tục tặng cho thửa đất 682 cho bà T nên bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/8/2005, còn thửa đất 646 là đất ruộng thì ông C vẫn đứng tên. Trong thời gian thực đất, khi vợ chồng bà T lên Thành phố Hồ Chí Minh sinh sống thì vợ chồng bà Q ông D tự ý phá bờ ranh hai thửa đất, thay đổi mục đích sử dụng đất màu thành đất ruộng (thửa 646), đem đất đi chỗ khác, sang lấp nền nhà khối lượng khoảng 1000 m³ đất. Đến năm 2020, vợ chồng bà T về gặp vợ chồng bà Q để thỏa thuận việc chuộc lại đất của hai thửa đất nêu trên nhưng không được và phát sinh tranh chấp đến nay. Nay các nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu giấy tay thực đất không đề ngày tháng năm giữa bà T ông P với vợ chồng bà Q, ông D. Ông P, bà T đồng ý trả lại 13 chỉ vàng 24K cho bà Q, ông D và bà Q, ông D phải có nghĩa vụ trả lại cho các nguyên đơn diện tích nêu trên. Đối với khối lượng đất mà bà Q, ông D đã lấy đi thì các nguyên đơn không yêu cầu trả lại giá trị và không đồng ý hỗ trợ chi phí phát sinh nào khác. Ông L đồng ý với kết quả đo đạc ngày 04/8/2023, kết quả định giá ngày 04/8/2023 làm cơ sở cho Tòa án giải quyết.

Tại tờ tự khai đề ngày 03/4/2023, đơn yêu cầu phản tố đề ngày 25/8/2023, biên bản hòa giải ngày 04/4/2024, bà Phạm Thị Q (đồng thời là đại diện theo ủy quyền của ông Võ Văn D) trình bày:

Bà Q thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Văn L về nguồn gốc hai thửa đất 646, 682 cùng tờ bản đồ số 05, diện tích qua đo đạc thực tế là 1741,6 m², có nguồn gốc từ tập đoàn sản xuất cấp cho hộ ông Bùi Văn C nhưng bà Q không biết thời điểm cấp gia đình ông C có bao nhiêu nhân khẩu và gồm những ai. Nhưng vào năm 1999, bà Q, ông D đã mua luôn hai thửa đất nêu trên từ bà T, ông P chứ không phải thực đất và thời gian cũng không phải từ năm 2000-2003, việc bà Q, ông D mua đất các thành viên trong gia đình ông C đều biết. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, vợ chồng bà Q, ông D về quản lý sử dụng đất đến nay và cũng không có ai phản đối, cản trở việc vợ chồng bà Q, ông D quản lý sử dụng đất. Cũng trong năm 1999, bà Q, ông D sang lấp từ miếng đất hoa màu xuống ao để sử dụng luôn vào mục đích sản xuất lúa nhưng vẫn không thể sử dụng được vào mục đích sản xuất lúa nên bà Q cũng có cho người khác thuê (ông 7 Á). Vợ chồng bà Q, ông D cũng bỏ công vét kênh, thuê kobe đào kênh, bồi thêm đất mới được như hiện nay. Đến năm 2012, vợ chồng bà Q, ông D có dùng máy thổi đất ở hàng trâm bầu (ở bờ kênh hiện nay) để bồi nhà nhưng chỉ khoảng vài chục khối đất. Năm 2014, bà Q có đến nhà bà T để lập thủ tục sang tên hai thửa đất, yêu cầu chuyển quyền sử dụng đất, nhưng bà T không thực hiện và không đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà Q có gửi đơn đến ấp và xã nhưng bà T vẫn không về để giải quyết. Khi có dự án Vlap đo đạc thì bà Q cũng có đăng ký nhưng không được. Sau đó, bà N có đến gặp bà Q để thỏa thuận việc chuộc lại đất, nhưng do đất này là vợ

chồng bà Q, ông D mua chứ không phải thực nên tranh chấp đến hiện nay. Nay bà Q yêu cầu ông Bùi Văn C, bà Bùi Thị Kim T, ông Phạm Văn P và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Q, ông D diện tích đất 1741,6 m², thuộc đất thửa 646, 682, cùng tờ bản đồ số 05. Bà Q đồng ý với kết quả đo đạc ngày 04/8/2023, kết quả định giá ngày 04/8/2023 làm cơ sở cho Tòa án giải quyết.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Bùi Văn C mất, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C vẫn tiếp tục tranh chấp với bà Q như yêu cầu khởi kiện của ông C.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Ba Tri đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2024/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri đã căn cứ:

Căn cứ vào các điều 133, 714, 715, 716, 717; 501, 502, 503 Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/- Bác yêu cầu khởi kiện của bà bà Bùi Thị Kim T, ông Phạm Văn P, bà Bùi Thị Kim N, bà Bùi Thị Kim T2, bà Bùi Thị Kim O, bà Bùi Thị Kim K, bà Lê Thị L1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà T3, ông P với bà Q, ông D và yêu cầu bà Q, ông D trả lại diện tích đất qua đo đạc thực tế 1741.6m² tại thửa đất số 646, 682 cùng tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại ấp B, xã V, huyện B, tỉnh Bến Tre (có họa đồ ngày 04/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B kèm theo).

2/- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị Q.

- Buộc bà Bùi Thị Kim T, ông Phạm Văn P phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất qua đo đạc thực tế 1141.8m² thửa đất số 682 tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại ấp B, xã V, huyện B, tỉnh Bến Tre (có họa đồ ngày 04/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B kèm theo) cho bà Q, ông D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Buộc bà Bùi Thị Kim T, bà Bùi Thị Kim N, bà Bùi Thị Kim T2, bà Bùi Thị Kim O, bà Bùi Thị Kim H, bà Bùi Thị Kim K, bà Lê Thị L1 phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất qua đo đạc thực tế 599.8m² thửa đất số 646 tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại ấp B, xã V, huyện B, tỉnh Bến Tre (có họa đồ ngày 04/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B kèm theo) cho bà Q, ông D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

Ngày 27/5/2024 nguyên đơn ông Phạm Văn P, bà Bùi Thị Kim T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Kim N, bà Bùi Thị Kim O, bà Bùi Thị Kim T2, bà Bùi Thị Kim K, bà Lê Thị L1 kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2024/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2024/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri theo hướng chấp nhận toàn bộ 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 các nguyên đơn trình bày (ông L đại diện trình bày): Văn bản viết tay là hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất. Hai thửa đất số 646, 682 là cấp cho hộ ông Bùi Văn C, bà T không thể tự quyết định cho thuê hay chuyển nhượng được. Yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, nguyên đơn đồng ý trả lại 13 chỉ vàng 24, đề nghị bị đơn trả lại hai thửa đất số 646, 682. Đề nghị sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2024/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ông T1 thống nhất với trình bày của ông L.

Bị đơn không đồng ý với trình bày của nguyên đơn. Đề nghị giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2024/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri.

Các đương sự không thỏa thuận được nội dung giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu 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 Tòa án áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn P, bà Bùi Thị Kim T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Kim N, bà Bùi Thị Kim O, bà Bùi Thị Kim T2, bà Bùi Thị Kim K, bà Lê Thị L1.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2024/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của

các nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Thị Q. Buộc bà Phạm Thị Q, ông Võ Văn D phải giao trả thửa 646 diện tích 599,8m², thửa 682 diện tích 1.141,8m² nguyên đơn và buộc nguyên đơn trả lại cho bà Phạm Thị Q, ông Võ Văn D 13 chỉ vàng 24k.

Ấn phí, chi phí tố tụng tính lại 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 ông Phạm Văn P, bà Bùi Thị Kim T, bà Bùi Thị Kim N, bà Bùi Thị Kim O, bà Bùi Thị Kim T2, bà Bùi Thị Kim K, bà Lê Thị L1; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Phần đất tranh chấp có tổng diện tích qua đo đạc thực tế là 1741,6 m² thuộc thửa đất số 646, 682, cùng tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp B, xã V, huyện B, tỉnh Bến Tre. Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của tập đoàn sản xuất cấp cho hộ gia đình ông Bùi Văn C. Hiện nay, phần đất tranh chấp do bà Phạm Thị Q và ông Võ Văn D quản lý, sử dụng. Ông Bùi Văn C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 646, bà Bùi Thị Kim T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 682.

[2] Hợp đồng dưới hình thức “văn bản viết tay” không đề ngày, tháng, năm giữa ông Phạm Văn P, bà Bùi Thị Kim T với bà Phạm Thị Q, ông Võ Văn D không thể hiện thửa đất cụ thể, số tờ bản đồ mà chỉ thể hiện diện tích đất 19.200 m. Trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự đều thống nhất thửa đất nêu trong văn bản trên là thửa số 646, 682 cùng tờ bản đồ số 05, có diện tích lần lượt theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 615 m², 1.310 m²; tổng diện tích là 1.925 m².

Nguyên đơn cho rằng “văn bản viết tay” không đề ngày, tháng, năm giữa ông Phạm Văn P, bà Bùi Thị Kim T với bà Phạm Thị Q, ông Võ Văn D là hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với bên cho thuê là ông Phạm Văn P, bà Bùi Thị Kim T và bên nhận thuê là bà Phạm Thị Q, ông Võ Văn D, không xác định thời hạn thuê, giá thuê là 13 chỉ vàng 24k. Bị đơn cho rằng “văn bản viết tay” trên là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bên chuyển nhượng là ông Phạm Văn P, bà Bùi Thị Kim T và bên nhận chuyển nhượng là bà Phạm Thị Q, ông Võ Văn D, giá chuyển nhượng là 13 chỉ vàng 24k.

[2.1] Xét về hình thức: Văn bản không đề ngày, tháng, năm; không thể hiện thửa đất cụ thể, số tờ bản đồ, không làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai nên không tuân thủ về

mặt hình thức của hợp đồng theo quy định Bộ luật dân sự. Tuy nhiên, các đương sự xác nhận đã thực hiện việc nhận vàng và giao đất đúng như hợp đồng mà ông P, bà T, bà Q, ông D đã ký kết.

[2.2] Xét về nội dung: Các nguyên đơn và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông C cho rằng bà T chỉ cho thuê quyền sử dụng đất, không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chữ “mướn đức” trong hợp đồng nghĩa là giao đất đai cho bà Q sử dụng toàn bộ không phải chuyển nhượng toàn bộ hai thửa đất và thời điểm lập hợp đồng thì bà T, ông P không có quyền cho thuê hay chuyển nhượng nên yêu cầu hủy hợp đồng đã ký kết và yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất đối với các thửa đất tranh chấp.

Xét thấy, tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà T, ông P không phải là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất số 646, 682 là do tập đoàn cấp cho hộ ông Bùi Văn C. Ông C đã giao toàn bộ hai thửa đất này cho bà T quản lý, sử dụng, đến năm 2005 ông C lập thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho bà T thửa đất số 682 nhưng không có ý kiến của đầy đủ các thành viên trong hộ, các thành viên trong hộ biết nhưng cũng không có ý kiến phản đối. Như vậy, tại thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà T, ông P không phải là chủ sử dụng hợp pháp của phần đất tranh chấp, bà T, ông P cũng không được chủ hộ gia đình ủy quyền theo quy định của Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất, nên bà T, ông P không có quyền chuyển nhượng cho bà Q, ông D. Do đó, bà T không phải chủ sở hữu của hai thửa đất trên tại thời điểm giao kết hợp đồng, không đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại Điều 693, 695 của Bộ luật dân sự 1995 nhưng tự ý chuyển nhượng thửa đất số 646, 682 cho bà Q, ông D là không hợp pháp. Ngoài ra, căn cứ vào Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán - Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình (mục 2.3) thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T, ông P với bà Q, ông D cũng không thỏa mãn các điều kiện để công nhận hợp đồng. Cho nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T, ông P với bà Q, ông D là vô hiệu theo quy định tại Điều 136 Bộ luật dân sự 1995.

Tuy nhiên, các đương sự xác nhận đã thực hiện việc nhận vàng và giao đất đúng như hợp đồng mà ông P, bà T, bà Q, ông D đã ký kết. Bà Q, ông D đã quản lý, sử dụng từ khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nay.

Trên cơ sở bà Q, ông D quản lý, sử dụng đất công khai, liên tục ngay tình từ thời điểm chuyển nhượng, bồi đắp đất, nộp thuế hàng năm cho Nhà nước. Do đó,

để đảm bảo quyền lợi cho bà Q, ông D cần chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn đối với thửa đất số 682. Như vậy, tính theo tỉ lệ đất/vàng thì bà T, ông P phải trả lại cho bà Q, ông D là 4,47 chỉ vàng 24k.

[3] Về giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu:

Điều 146. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu

1- *Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm xác lập.*

2- *Khi giao dịch dân sự vô hiệu, thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật, thì phải hoàn trả bằng tiền. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.*

Tùy từng trường hợp, xét theo tính chất của giao dịch vô hiệu, tài sản giao dịch và hoa lợi, lợi tức thu được có thể bị tịch thu theo quy định của pháp luật.

Điều 309. Lỗi trong trách nhiệm dân sự

1- *Người không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ dân sự, thì phải chịu trách nhiệm dân sự khi có lỗi cố ý hoặc lỗi vô ý, trừ trường hợp có thoả thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.*

2- *Cố ý gây thiệt hại là trường hợp một người nhận thức rõ hành vi của mình sẽ gây thiệt hại cho người khác mà vẫn thực hiện và mong muốn hoặc không mong muốn, nhưng để mặc cho thiệt hại xảy ra.*

Vô ý gây thiệt hại là trường hợp một người không thấy trước hành vi của mình có khả năng gây thiệt hại, mặc dù phải biết hoặc có thể biết trước thiệt hại sẽ xảy ra hoặc thấy trước hành vi của mình có khả năng gây thiệt hại, nhưng cho rằng thiệt hại sẽ không xảy ra hoặc có thể ngăn chặn được.

3- *Việc chứng minh không có lỗi thuộc nghĩa vụ của người vi phạm nghĩa vụ dân sự.*

Căn cứ vào các quy định tại Điều 146, 309 Bộ luật dân sự 1995 thì lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thuộc về bên chuyển nhượng là bà Bùi Thị Kim T và ông Phạm Văn P. Bà Phạm Thị Q, ông Võ Văn D không phải chịu trách nhiệm dân sự. Do đó, buộc bà T, ông P có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Q, ông D số vàng đã nhận là 4,47 chỉ vàng 24k. Do lỗi hoàn toàn thuộc về bà T, ông P nên bà T, ông P có trách nhiệm liên đới bồi thường cho bà Q, ông D khoản tiền chênh lệch của thửa đất số 646.

Căn cứ vào Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán - Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình (mục 2.3, điểm c.2, c.3) quy định:

“...Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có thỏa thuận khác về việc áp dụng biện pháp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại quy định tại Điều 379 Bộ luật dân sự để bảo đảm thực hiện hợp đồng thì thiệt hại còn bao gồm khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm hoặc các thiệt hại khác, nếu có.”

Thửa đất số 646 có diện tích qua đo đạc thực tế là 599,8 m², tại biên bản định giá ngày 04/8/2023 thửa đất 646 có giá trị là 250.000 đồng/m². Do đó, giá trị thửa đất 646 tại thời điểm xét xử sơ thẩm = 250.000 đồng x 599,8 m² = 149.950.000 đồng.

Tính theo tỉ lệ đất/vàng thì bà T, ông P phải trả lại cho bà Q, ông D là 4,47 chỉ vàng 24k. Giá vàng tại thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 15/5/2024 giá vàng là 8.730.000 đồng/chỉ. Do đó, giá trị thửa đất số 646 các bên thỏa thuận = 4,47 x 8.730.000 đồng = 39.023.100 đồng.

Do đó, buộc bà T, ông P có trách nhiệm liên đới bồi thường cho bà Q, ông D số tiền 149.950.000 đồng - 39.023.100 đồng = 110.926.900 đồng.

Hiện nay, bà Q và ông D đang quản lý, sử dụng hai thửa đất tranh chấp nên cần buộc bà Q và ông D trả lại quyền sử dụng thửa đất số 646 cho hộ gia đình ông Bùi Văn C.

[5] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát có một phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

[6] Về án phí:

[6.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị L1 thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí.

Bà Bùi Thị Kim T, ông Phạm Văn P, bà Bùi Thị Kim N, bà Bùi Thị Kim T2, bà Bùi Thị Kim O, bà Bùi Thị Kim H, bà Bùi Thị Kim K phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với số tiền là 5% x 110.926.900 đồng = 5.546.345 đồng (năm triệu năm trăm bốn mươi sáu nghìn ba trăm bốn mươi lăm đồng).

Bà Phạm Thị Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch với số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), nhưng bà Q thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày

30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án nên được miễn toàn bộ án phí.

Ông Võ Văn D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch với số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

[6.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông Phạm Văn P, bà Bùi Thị Kim T, bà Bùi Thị Kim N, bà Bùi Thị Kim O, bà Bùi Thị Kim T2, bà Bùi Thị Kim K, bà Lê Thị L1 không phải chịu án phí theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

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

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn P, bà Bùi Thị Kim T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Kim N, bà Bùi Thị Kim O, bà Bùi Thị Kim T2, bà Bùi Thị Kim K, bà Lê Thị L1 về việc:

Yêu cầu bà Phạm Thị Q, ông Võ Văn D trả lại diện tích đất qua đo đạc thực tế 599,8 m² tại thửa đất số 646, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp B, xã V, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2024/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri.

Căn cứ vào các điều 131, 133, 139, 146, 201, 309, 400, 401, 403, 693, 695, 697, 705, 706, 707, 708, 709 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 75 Luật đất đai 1993;

Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất;

Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn C, bà Bùi Thị Kim T, ông Phạm Văn P về việc:

Yêu cầu bà Phạm Thị Q, ông Võ Văn D trả lại diện tích đất qua đo đạc thực tế 599,8 m² tại thửa đất số 646, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp B, xã V, huyện B, tỉnh Bến Tre.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn C, bà Bùi Thị Kim T, ông Phạm Văn P về việc yêu cầu hủy hợp đồng giữa bà Bùi Thị Kim T, ông Phạm Văn P với bà Phạm Thị Q, ông Võ Văn D.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn C, bà Bùi Thị Kim T, ông Phạm Văn P về việc yêu cầu bà Phạm Thị Q, ông Võ Văn D trả lại diện tích đất qua đo đạc thực tế 1.141,8 m² tại thửa đất số 682, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp B, xã V, huyện B, tỉnh Bến Tre.

4. Buộc bà Phạm Thị Q, ông Võ Văn D trả lại diện tích đất qua đo đạc thực tế 599,8 m² tại thửa đất số 646, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp B, xã V, huyện B, tỉnh Bến Tre (có họa đồ kèm theo).

Bà Bùi Thị Kim T và ông Phạm Văn P có trách nhiệm liên đới trả cho bà Phạm Thị Q, ông Võ Văn D số vàng là 4,47 chỉ vàng 24k và số tiền là 110.926.900 đồng (một trăm mười triệu chín trăm hai mươi sáu nghìn chín trăm đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền nêu trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị Q về việc:

Buộc bà Bùi Thị Kim T, ông Phạm Văn P phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 682, tờ bản đồ số 05, có diện tích đất qua đo đạc thực tế là 1141,8 m², tọa lạc tại ấp B, xã V, huyện B, tỉnh Bến Tre (có họa đồ kèm theo) cho bà Phạm Thị Q, ông Võ Văn D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

6. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị Q về việc buộc bà Bùi Thị Kim T, bà Bùi Thị Kim N, bà Bùi Thị Kim T2, bà Bùi Thị Kim O, bà Bùi Thị Kim H, bà Bùi Thị Kim K, bà Lê Thị L1 phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 646, tờ bản đồ số 05, có diện tích đất qua đo đạc thực tế là 599,8 m², tọa lạc tại ấp B, xã V, huyện B, tỉnh Bến Tre (có họa đồ kèm theo) cho bà Phạm Thị Q, ông Võ Văn D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

7. Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng là 3.932.000 đồng (ba triệu chín trăm ba mươi hai nghìn đồng). Mỗi bên chịu ½.

Do các nguyên đơn đã nộp toàn bộ chi phí tố tụng nên nên bà Phạm Thị Q có nghĩa vụ trả cho các nguyên đơn số tiền là 1.966.000 đồng (một triệu chín trăm sáu mươi sáu nghìn đồng).

8. Về án phí:

8.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị L1 thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí.

Bà Bùi Thị Kim T, ông Phạm Văn P, bà Bùi Thị Kim N, bà Bùi Thị Kim T2, bà Bùi Thị Kim O, bà Bùi Thị Kim H, bà Bùi Thị Kim K phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với số tiền là $5\% \times 110.926.900 \text{ đồng} = 5.546.345 \text{ đồng}$ (năm triệu năm trăm bốn mươi sáu nghìn ba trăm bốn mươi lăm đồng).

Bà Phạm Thị Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch với số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), nhưng bà Q thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án nên được miễn toàn bộ án phí.

Ông Võ Văn D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch với số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

8.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

H1 lại cho ông Phạm Văn P, bà Bùi Thị Kim T, bà Bùi Thị Kim N, bà Bùi Thị Kim O, bà Bùi Thị Kim T2, bà Bùi Thị Kim K, số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) mỗi người theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001215, 0001216, 0001217, 0001218, 0001219, 0001220 cùng ngày 28 tháng 5 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ba Tri, tỉnh 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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, có 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 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.

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

Nơi nhận:

- TAND huyện Ba Tri;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- Chi cục THADS huyện Ba Tri;
- Các đương sự;

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

- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Huỳnh Ngọc Dũng