

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 346/2018/DS-PT

Ngày 28 – 12 - 2018

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:

<i>Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:</i>	Ông Huỳnh Ngọc Dũng
<i>Các Thẩm phán:</i>	Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương
	Ông Phạm Văn Tỉnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Quỳnh Mai – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Hoa – Kiểm sát viên

Ngày 28 tháng 12 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 259/2018/TLPT-DS ngày 03 tháng 12 năm 2018 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2018/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 285/2018/QĐPT-DS ngày 07 tháng 12 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Trần Văn C1, sinh năm: 1958

2. Bà Phạm Thị M1, sinh năm: 1957

Cùng địa chỉ: Ấp TK, xã KTT, huyện M, tỉnh BT

Người đại diện hợp pháp của Ông Trần Văn C1 và bà Phạm Thị M1: Anh Trần Văn C2, sinh năm: 1984 là đại diện theo ủy quyền (Tại văn bản ủy quyền ngày 31/10/2017)

Địa chỉ: Ấp TK, xã KTT, huyện M, tỉnh BT

- Bị đơn: Ông Lê Văn Đ1 (chết)

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn ông Lê Văn Đ1:

1. Bà Lê Thị H, sinh năm: 1972
2. Bà Lê Thị T1, sinh năm: 1978
3. Ông Lê Văn C3, sinh năm: 1966
4. Bà Lê Thị R1, sinh năm: 1964
5. Bà Lê Thị C4 (C4), sinh năm: 1968

Cùng địa chỉ: Ấp TK, xã KTT, huyện M, tỉnh BT

6. Bà Phạm Thị B, sinh năm: 1955

Địa chỉ: Ấp HA, xã ĐPH, huyện M, tỉnh B.

7. Bà Lê Thị S, sinh năm 1970, địa chỉ: Ấp H, xã ĐPH, huyện M, tỉnh B.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Chị Lê Thị T1, sinh năm: 1984
2. Chị Lê Thị T2, sinh năm: 1984
3. Anh Lê Văn C5, sinh năm: 1988
4. Anh Lê Văn Đ2 (Đ3, LN), sinh năm: 1991
5. Bà Bùi Thị R2, sinh năm: 1970

Cùng địa chỉ: Ấp TK, xã KTT, huyện M, tỉnh BT

Đại diện hợp pháp của chị Lê Thị T1, chị Lê Thị T2, anh Lê Văn C5, bà Bùi Thị R2: Anh Lê Văn Đ2 là đại diện theo ủy quyền (Tại văn bản ủy quyền ngày 26/12/2018)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Văn C3 và bà Bùi Thị R2: Luật sư Nguyễn Thị B – Trung tâm Tư vấn pháp luật thuộc Hội Luật gia tỉnh B.

- *Người kháng cáo: Ông Lê Văn C3, bà Lê Thị S.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 12/12/2016 của nguyên đơn Ông Trần Văn C1, bà Phạm Thị M1 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Trần Văn C2 trình bày:

Vào ngày 24/3/2012, Ông Trần Văn C1 và bà Phạm Thị M1 có nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn Đ1 một phần đất vườn dừa có diện tích 1.200 m²

thuộc một phần thửa đất số 1520, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp TK, xã KTT, huyện M, tỉnh BT, giá trị chuyển nhượng là 180.000.000 đồng cho ông Đ1. Hai bên có lập giấy tay do ông Phạm Văn S1 viết dùm, giấy có tiêu đề “Tờ giao kèo sang nhượng đất” đề ngày 24/3/2012, có Ông Trần Văn C1, ông Lê Văn Đ1, bà Lê Thị R1 ký tên nhưng không có công chứng, chứng thực theo quy định. Khi mua thì ông C1, bà M1 đã giao đủ số tiền 180.000.000 đồng cho ông Đ1, ông Đ1 và các con ông Đ1 đã cắm trụ ranh và giao đất cho ông C1, bà M1. Sau đó, ông C1, bà M1 có đến gặp ông Đ1 và yêu cầu làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng theo quy định pháp luật và làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất đã nhận chuyển nhượng nhưng ông Đ1 cho rằng con của ông là ông Lê Văn C3 có ý muốn chuộc lại đất nên xin ông C1 và bà M1 cho ông đến năm 2013 nếu ông C3 không chuộc lại đất thì ông Đ1 sẽ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C1 và bà M1. Vào cuối năm 2013, ông C1 và bà M1 có đến gặp ông Đ1 để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Đ1 có đưa cho ông C1 và bà M1 bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông C1 và bà M1 tiến hành yêu cầu đo đạc làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng khi đó ông C3 không đồng ý ký tên giáp ranh nên không thể đo đạc tách thửa phần đất này được.

Khi ông C1 và bà M1 nhận chuyển nhượng phần đất này của ông Đ1 thì không biết đất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Văn Đ1 hay một mình ông Đ1, chỉ biết là lúc này bà G (vợ ông Đ1) đã chết và hiện ông Đ1 đang quản lý phần đất này. Sau khi nhận đất ông C1 và bà M1 có canh tác, thu hoa lợi trên đất đến tháng 3/2015 thì ông C3 và bà Lê Thị C4 (con ruột ông Đ1) ngăn cản, không cho ông C1 và bà M1 tiếp tục canh tác và đòi chuộc lại với giá 180.000.000 đồng nhưng ông C1 và bà M1 không đồng ý. Từ tháng 3/2015 cho đến nay, phần đất đang tranh chấp do ông C3 canh tác. Trong thời gian canh tác đất, ông C1 và bà M1 có tu bổ phần đất này nhưng không yêu cầu bồi thường. Vào ngày 07/3/2017, ông Lê Văn Đ1 đã chết và vẫn chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C1 và bà M1. Ông Đ1 gồm có 08 người con: Lê Văn C3, Lê Văn Đồi (chết lúc còn nhỏ), Lê Thị H, Lê Thị R1, Lê Thị C4 (C4), Lê Thị T1, Lê Thị S, Phạm Thị B. Vợ của ông Đ1 là bà Phạm Thị G đã chết vào năm 2001.

Ông C1 và bà M1 khởi kiện yêu cầu ông Đ1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, cụ thể là giao đất và làm thủ tục chuyển nhượng cho ông bà phần đất đang tranh chấp có diện tích 1.200 m² thuộc một phần thửa đất số 1520, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại Ấp TK, xã KTT, huyện M, tỉnh BT Tuy nhiên, trong quá trình đo đạc phía gia đình ông C3 ngăn cản, có hành vi chống đối việc đo đạc nên ông C1 và bà M1 thấy rằng nếu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này thì sẽ khó khăn trong việc canh tác, sử dụng đất. Vì vậy, nay ông C1 và bà M1 thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể ông C1 và bà M1 yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông Đ1 là vô hiệu. Đồng thời, yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Đ1 gồm có ông Lê Văn

C3, bà Lê Thị H, bà Lê Thị R1, bà Lê Thị C4 (C4), bà Lê Thị T1, bà Lê Thị S, bà Phạm Thị B phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông bà số tiền 180.000.000 đồng đã giao cho ông Đ1, yêu cầu tính lãi từ ngày ông C1 và bà M1 không Đ1 canh tác trên đất là ngày 15/01/2015 (al) cho đến ngày Tòa xét xử, lãi suất theo quy định pháp luật. Ông C1 và bà M1 không yêu cầu bồi thường thiệt hại do hậu quả của hợp đồng vô hiệu gây ra. Ông C1 và bà M1 đồng ý với kết quả định giá, giám định chữ ký, không có khiếu nại gì.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lê Văn Đ1 bị bệnh nằm một chỗ, không nói chuyện được, đến ngày 07/3/2017 thì ông Đ1 chết nên không ghi nhận được ý kiến trình bày của ông Đ1.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là bà Lê Thị R1 trình bày như sau:

Bà thống nhất phần trình bày của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn về thời gian, giá trị, hình thức hợp đồng và diện tích đất tranh chấp. Bà có biết việc ông Lê Văn Đ1 (cha ruột) chuyển nhượng cho Ông Trần Văn C1 và bà Phạm Thị M1 phần đất có diện tích 1.200 m², thuộc một phần thửa đất số 1520, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại Ấp TK, xã KTT, huyện M, tỉnh BT Trước đây, ông Lê Văn C3 có vay vốn Ngân hàng nhưng không có tiền trả, ông Đ1 có kêu các con đến để thông báo việc phải chuyển nhượng đất để trả nợ Ngân hàng. Do các con của ông Đ1 không nhận chuyển nhượng nên ông C1 và bà M1 có đứng ra nhận chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp. Vào ngày 24/3/2012, hai bên có lập giấy tay tiêu đề “Tờ giao kèo sang nhượng đất” do ông Phạm Văn S1 viết dùm nhưng không có chứng thực, có ông Đ1, bà Chồng, bà Thờ, bà Hận và bà ký tên. Bà có chứng kiến việc ông Đ1 nhận của ông C1 và bà M1 số tiền 180.000.000 đồng là giá trị của hợp đồng nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C1 và bà M1. Song song với việc giao tiền thì ông Đ1 cũng giao phần đất này cho ông C1 và bà M1. Song song với việc giao tiền thì ông Đ1 cũng giao phần đất này cho ông C1 và bà M1. Tuy nhiên, do trong quá trình canh tác, gia đình ông C3 ngăn cản nên phần đất này hiện do ông C3 và bà C4(C4) đang canh tác từ ngày 15/01/2015 (al). Phần đất đang tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Văn Đ1 nhưng bà không có công sức đóng góp gì trên đất. Vào ngày 07/3/2017, ông Lê Văn Đ1 đã chết và vẫn chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C1 và bà M1. Ông Đ1 gồm có 08 người con: Lê Văn C3, Lê Văn Đ3 (qua đời lúc còn nhỏ), Lê Thị H, Lê Thị R1, Lê Thị C4 (C4), Lê Thị T1, Lê Thị S, Phạm Thị B. Vợ của ông Đ1 là bà Phạm Thị Giúp đã chết vào năm 2001. Nay bà đồng ý cùng các anh chị em (con của ông Đ1) kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Đ1 để liên đới hoàn trả cho ông C1 và bà M1 số tiền 180.000.000 đồng, đồng ý trả lãi từ ngày 15/01/2015 (al) cho đến ngày Tòa xét xử, lãi suất theo quy định pháp luật. Bà đồng ý với kết quả định giá, giám định chữ ký, không có khiếu nại gì.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn là bà Lê Thị H trình bày như sau:

Bà thống nhất hoàn toàn phần trình bày của bà Lê Thị R1. Phần đất đang tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Văn Đ1 nhưng bà không có công sức đóng góp gì trên đất. Nay bà đồng ý cùng các anh chị em (con của ông Đ1) kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Đ1 để liên đới hoàn trả cho ông C1 và bà M1 số tiền 180.000.000 đồng, đồng ý trả lãi từ ngày 15/01/2015 (al) cho đến ngày Tòa xét xử, lãi suất theo quy định pháp luật. Bà đồng ý với kết quả định giá, giám định chữ ký, không có khiếu nại gì.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn là bà Lê Thị T1 trình bày như sau:

Bà thống nhất hoàn toàn phần trình bày của bà Lê Thị R1. Bà là người trực tiếp đem tiền dùm ông Đ1 và chứng kiến việc ông Đ1 nhận số tiền 180.000.000 đồng là giá trị của hợp đồng từ ông C1 và bà M1. Phần đất đang tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Lê Văn Đ1 nhưng bà không có công sức đóng góp gì trên đất. Nay bà đồng ý cùng các anh chị em (con của ông Đ1) kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Đ1 để liên đới hoàn trả cho ông C1 và bà M1 số tiền 180.000.000 đồng, đồng ý trả lãi từ ngày 15/01/2015 (al) cho đến ngày Tòa xét xử, lãi suất theo quy định pháp luật. Bà đồng ý với kết quả định giá, giám định chữ ký, không có khiếu nại gì.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn là bà Lê Thị C4 (C4) trình bày như sau:

Bà là con ruột của ông Lê Văn Đ1, ông Đ1 gồm có 08 người con: Lê Văn C3, Lê Văn Đ4 (qua đời lúc nhỏ), Lê Thị H, Lê Thị R1, Lê Thị C4 (C4), Lê Thị T1, Lê Văn Săn, Phạm Thị B. Vợ của ông Đ1 là bà Phạm Thị G đã chết vào năm 2001. Khoảng 03-04 năm nay, Ngân hàng có lên nhà ông Đ1 để đòi phát mãi tài sản vì Ngân hàng cho rằng ông Đ1 có nợ Ngân hàng tổng cộng vốn và lãi là 100.000.000 đồng. Ông Đ1 vay số tiền này cho ông C3. Bà có đem 100.000.000 đồng đến Ngân hàng để trả và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ1 nhưng Ngân hàng không đồng ý. Vì vậy, bà chở ông Đ1 đến Ngân hàng để trực tiếp trả tiền cho Ngân hàng. Hiện ông Đ1 chưa trả lại cho bà số tiền 100.000.000 đồng nên bà là người trực tiếp quản lý, canh tác phần đất này. Bà có chứng kiến việc ông Đ1 chuyển nhượng đất cho ông C1 và bà M1. Do không biết chữ nên bà không có ký tên vào “Tờ giao kèo sang nhượng đất” và bà không biết đây có phải là chữ ký của ông Đ1 không. Thực tế, ông C1 và bà M1 không có nhận chuyển nhượng đất từ ông Đ1 vì bà đã đưa tiền cho ông Đ1 trả Ngân hàng. Bà yêu cầu ông Đ1 phải trả lại cho bà số tiền 100.000.000 đồng vì bà có đưa 100.000.000 đồng cho ông Đ1 trả Ngân hàng. Do ông Đ1 không có chuyển nhượng phần đất nào cho ông C1 và bà M1, cũng như không có nhận tiền từ ông C1 và bà M1 nên nay bà không đồng ý giao đất cũng như trả tiền cho ông C1 và bà M1.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn là ông Lê Văn C3 và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông C3 đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Lê Văn Đ2 trình bày như sau:

Ông C3 không biết việc ông Đ1 có chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp cho ông C1 và bà M1 vì bà C4 (C4) đã trả tiền cho Ngân hàng nên ông Đ1 không còn nợ nữa, không cần tiền nên không phải chuyển nhượng đất. Hiện tại trên phần đất đang tranh chấp chỉ có bà C4 (C4) trực tiếp canh tác. Thời gian đầu sau khi nhận đất bà C4 (C4) có bán dừa trái cho ông C1 và bà M1 nhưng do ông C1 và bà M1 mua rẻ nên bà C4 (C4) không bán nữa. Ông C1 và bà M1 không có canh tác và quản lý phần đất này như anh Chí đã trình bày. Ông Đ1 gồm có 08 người con: Lê Văn C3, Lê Văn Đ3 (qua đời lúc nhỏ), Lê Thị H, Lê Thị R1, Lê Thị C4 (C4), Lê Thị T1, Lê Thị S, Phạm Thị B. Vợ của ông Đ1 là bà Phạm Thị Giúp đã chết vào năm 2001. Nay ai đã nhận tiền của ông C1 và bà M1 thì yêu cầu người đó giao tiền lại cho ông C1 và bà M1. Ông C3 không có nhận tiền nên ông C3 không đồng ý hoàn trả số tiền 180.000.000 đồng cho ông C1 và bà M1. Anh đồng ý với kết quả định giá, đối với kết quả giám định chữ ký anh và ông C3 có nhận được, do trình độ hạn chế nên không biết kết luận ghi gì nhưng anh không có khiếu nại.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn là bà Lê Thị S trình bày như sau:

Bà là con ruột của ông Lê Văn Đ1, ông Đ1 gồm có 08 người con: Lê Văn C3, Lê Văn Đ3 (đã chết), Lê Thị H, Lê Thị R1, Lê Thị C4 (C4), Lê Thị T1, Lê Thị S, Phạm Thị B. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ1 với ông C1 và bà M1 thì bà không biết. Bà chỉ biết khi người nhà ông C1 và bà M1 đến chửi bà liên quan đến việc mua bán đất. Đối với phần đất đang tranh chấp thuộc một phần thửa 1520, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp TK, xã KTT, huyện M, tỉnh BT bà không có liên quan và không có tranh chấp, bà xin được vắng mặt trong quá trình tố tụng của Tòa án. Theo bà ai đã chuyển nhượng đất cho ông C1 và bà M1 thì có nghĩa vụ hoàn trả tiền lại cho ông C1 và bà M1. Bà không đồng ý chuyển nhượng phần đất này vì những người này tự ý bán, không hỏi ý kiến của bà và bà Phạm Thị B. Bà khẳng định tranh chấp về hợp đồng này bà không có tranh chấp vì bà không biết nhưng nếu có yêu cầu chia thừa kế di sản của ông Đ1 thì bà yêu cầu chia.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Bùi Thị R2 trình bày như sau:

Hiện tại trên phần đất đang tranh chấp chỉ có bà C4 (C4) trực tiếp canh tác. Bà và gia đình bà không có canh tác phần đất này.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị T1, chị Lê Thị T2 vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay nên không có lời trình bày.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Bến Tre đưa vụ án ra xét xử với quyết định:

Căn cứ vào các điều 131, 500, 501, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015, các điều 26, 35, 39, 74, 227, 228, khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 167, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 17 Luật phí và lệ phí; Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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; Điều 27 Pháp lệnh án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Trần Văn C1 và bà Phạm Thị M1.

Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Trần Văn C1, bà Phạm Thị M1 và ông Lê Văn Đ1 vô hiệu.

2. Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Lê Văn Đ1 bao gồm ông Lê Văn C3, bà Lê Thị H, bà Lê Thị R1, bà Lê Thị C4 (C4), bà Lê Thị T1, bà Lê Thị S, bà Phạm Thị B phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho Ông Trần Văn C1 và bà Phạm Thị M1 số tiền 180.000.000 đồng,

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án bên phải thi hành án còn phải chịu một khoản tiền lãi theo quy định của Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Không chấp nhận yêu cầu tính lãi của nguyên đơn Ông Trần Văn C1 và bà Phạm Thị M1.

Ngày 06 tháng 9 năm 2018, ông Lê Văn C3 kháng cáo.

Theo đơn kháng cáo và tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lê Văn C3 kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần Văn C2: Không đồng ý nội dung kháng cáo của ông Lê Văn C3, yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn ông Lê Văn Đ1 gồm: Bà Lê Thị H, bà Lê Thị R1 yêu cầu Tòa phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm, chấp nhận cùng liên đới với những người con còn lại của ông Lê Văn Đ1 trả cho nguyên đơn Ông Trần Văn C1 và bà Phạm Thị M1 giá trị thửa đất mà ông Đ1 đã bán cho nguyên đơn là 180.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị T1, chị Lê Thị T2, anh Lê Văn C5, bà Bùi Thị R2 là anh Lê Văn Đ2 mặc dù không có kháng cáo nhưng có cùng ý kiến với ông C3.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Văn C3 trình bày quan điểm bảo vệ: Đề nghị Hội đồng xem xét các vấn đề sau: Thời hiệu khởi kiện đã hết do chứng cứ chứng minh yêu cầu khởi kiện “Tờ giao kèo sang nhượng đất” đề ngày

24/3/2012, tờ giấy này viết tay và không có công chứng hoặc chứng thực, như vậy tính từ ngày giao dịch được xác lập là ngày 24/3/2012 cho đến khi có đơn khởi kiện ngày 12/12/2016 thì thời hiệu khởi kiện đã hết, Ông Trần Văn C1 và bà Phạm Thị M1 đã mất quyền khởi kiện. Nguyên đơn đưa ra chứng cứ không đủ cơ sở để buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn ông Lê Văn Đ1 phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho Ông Trần Văn C1 và bà Phạm Thị M1 số tiền 180.000.000 đồng bởi việc giao nhận tiền này không có chứng từ, chỉ dựa vào lời khai của phía nguyên đơn là ông C1, bà M1. Phía bị đơn là ông Đ1 không có lời khai nào tại hồ sơ vụ án cũng có nghĩa bị đơn không thừa nhận đã nhận số tiền 180.000.000 đồng. Sau khi ông Đ1 chết, 08 người con kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Đ1 chỉ có 04 người thừa nhận ông Đ1 có nhận tiền và cho rằng ông Đ1 nhận số tiền 180.000.000 đồng với mục đích là để trả tiền vay Ngân hàng, trong khi đó những người con khác có lời khai rằng không có việc ông Đ1 chuyển nhượng đất cho ông C1 và bà M1, bởi vì bà Chồng đã đưa tiền cho ông Lê Văn C3 trực tiếp tới Ngân hàng Vietinbank – Chi nhánh Bến Tre trả tất nợ của ông Đ1 đã vay Ngân hàng (có chứng từ nhận tiền của Ngân hàng). Vì vậy, yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phát biểu quan điểm: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của những người tiến hành tiến hành tố tụng là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự; việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung: Ngày 24/3/2012, ông C1 có thỏa thuận chuyển nhượng của ông Đ1 một phần đất vườn có diện tích 1.200 m² với giá 180.000.000 đồng, hai bên không làm hợp đồng mà chỉ làm “Giấy giao kèo sang nhượng đất” không có công chứng, chứng thực mà có chữ ký của ông Đ1 cùng 04 người con của ông Đ1 (bà Rồi, bà Chấn, bà Hận, bà Thở). Sau khi giao đủ tiền cho ông Đ1, vợ chồng ông C1 vào nhận đất canh tác đến ngày 15/01/2015 (al) thì ông Chấn và bà Chồng ngăn cản lấy lại đất không cho ông C1 canh tác, thời điểm này hợp đồng chưa thực hiện xong, đến ngày 15/12/2016 ông C1, bà M1 làm đơn khởi kiện yêu cầu ông Đ1 làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thời hiệu khởi kiện vẫn còn. Phía ông C3 cho rằng ông Đ1 không có nhận số tiền 180.000.000 đồng của ông C1 và cũng không có ký tên vào “Giấy giao kèo bán đất” nhưng trong quá trình giải quyết vụ án các con của ông Đ1 (bà Rồi, bà Hận, bà Thở, bà Bé) đều thừa nhận có chứng kiến việc ông Đ1 bán đất cho ông C1 và ông Đ1, có nhận đủ số tiền 180.000.000 đồng, bà Thở là người trực tiếp đếm tiền dùm ông Đ1. Đồng thời kết luận giám định của Viện khoa học hình sự ngày 25/5/2018 đã kết luận chữ ký “Được” trong “Tờ giao kèo sang nhượng đất” do cùng một người ký ra. Do đó, có đủ cơ sở khẳng định ngày 24/3/2012 giữa ông Đ1 và ông C1 có xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Đ1 đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông C1 canh tác một thời gian thì ông C3 lấy lại đất. Tuy nhiên, do hợp đồng không tuân thủ về hình thức, xác định mỗi bên đều có lỗi nên tuyên hợp đồng vô hiệu, hai bên hoàn trả lại cho nhau

những gì đã nhận. Do ông Đ1 đã chết nên cấp sơ thẩm tuyên buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Đ1 phải trả cho ông C1, bà M1 số tiền 180.000.000 đồng là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn C3, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng. Xét kháng cáo của ông Lê Văn C3 và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng giao cho nguyên đơn phần đất tranh chấp và làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn đối với phần đất có diện tích 1.200 m² thuộc một phần thửa đất số 1520, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại Ấp TK, xã KTT, huyện M, tỉnh BT. Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C1, bà M1 và ông Đ1 vô hiệu, đồng thời yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 180.000.000 đồng, yêu cầu tính lãi từ ngày 15/01/2015 (al) cho đến ngày Tòa xét xử, lãi suất theo pháp luật. Về phía người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ1 gồm bà Rồi, bà Hận, bà Thở và bà Bé đều thừa nhận có chứng kiến việc ông Đ1 bán đất cho ông C1 và ông Đ1 có nhận đủ số tiền 180.000.000 đồng, bà Thở là người trực tiếp đếm tiền dùm ông Đ1. Riêng người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ1 là ông C3 thì cho rằng từ ngày ông Đ1 và ông C1 lập “Giấy giao kèo sang nhượng đất” đề ngày 24/3/2012 đến ngày 12/12/2016 ông C1, bà M1 làm đơn khởi kiện thì thời hạn khởi kiện đã hết. Bên cạnh, ông C3 còn cho rằng không đủ cơ sở để buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Đ1 trả lại ông C1 và bà M1 số tiền 180.000.000 đồng vì trong bảy người con của ông Đ1 chỉ có bốn người thừa nhận ông Đ1 có bán đất, có nhận tiền của ông C1; còn ba người còn lại gồm ông C3, bà Chổng (Chấn) và bà Săn không biết việc ông Đ1 chuyển nhượng đất và ông Đ1 không có nhận số tiền 180.000.000 đồng của ông C1 nên không đồng ý trả số tiền trên cho ông C1, bà M1.

[2] Xét thấy vào ngày 24/3/2012 ông Lê Văn Đ1 có thỏa thuận chuyển nhượng cho Ông Trần Văn C1 và bà Phạm Thị M1 phần đất có diện tích 1.200 m² thuộc một phần thửa số 1520, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp TK, xã KTT, huyện M, tỉnh BT với giá 180.000.000 đồng. Hai bên không làm hợp đồng mà chỉ làm “Giấy giao kèo sang nhượng đất” không có công chứng, chứng thực mà có chữ ký của ông Đ1 cùng 04 người con của ông Đ1 là bà R1, bà C4, bà H và bà T1. Sau khi giao đủ tiền cho ông Đ1, vợ chồng ông C1 vào nhận đất canh tác đến ngày 15/01/2015 (al) ông C3 và bà C4 ngăn cản lấy lại đất không cho ông C1 canh tác,

thời điểm này hợp đồng chưa thực hiện xong, đến ngày 15/12/2016 ông C1, bà M1 làm đơn khởi kiện yêu cầu ông Đ1 làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, theo Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đối với trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa thực hiện xong, các nguyên đơn vẫn yêu cầu xử lý vô hiệu thì không tính thời hiệu.

[3] Phía ông C3 cho rằng ông Đ1 không có nhận số tiền 180.000.000 đồng của ông C1 và ông Đ1 cũng không có ký tên vào “Giấy giao kèo bán đất” vì ông C3 cho rằng tại thời điểm năm 2012 ông Đ1 bị bệnh nên không nhận thức được. Tuy nhiên, Tòa án đã ra thông báo giao nộp chứng cứ yêu cầu ông C3 cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh lời trình bày của mình nhưng trong suốt quá trình giải quyết vụ án ông không cung cấp được. Đồng thời tại Kết luận giám định của Phân viện Khoa học Hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh – Bộ Công an kết luận “Chữ ký dưới dạng chữ viết “Lê Văn Đ1” trên “Tờ giao kèo sang nhượng đất” ngày 24/3/2012 so với chữ ký dưới dạng chữ viết “Đ1” và chữ viết đứng tên Lê Văn Đ1 trên các tài liệu mẫu so sánh là do cùng một người ký (viết) ra”. Sau khi nhận được kết luận này, tất cả các đương sự đều không có ai làm đơn khiếu nại nên có cơ sở khẳng định ông Đ1 đã ký tên vào “Tờ giao kèo sang nhượng đất” để chuyển nhượng cho Ông Trần Văn C1 và bà Phạm Thị M1 phần đất có diện tích 1.200 m² với giá 180.000.000 đồng. Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án, các con của ông Đ1 như bà R1, bà H, bà T1 và bà B đều thừa nhận có chứng kiến việc ông Đ1 bán đất cho ông C1 và ông Đ1 nhận đủ số tiền 180.000.000 đồng (bà Thở là người trực tiếp đếm tiền dùm ông Đ1).

[4] Từ những phân tích trên, có cơ sở khẳng định vào ngày 24/3/2012 giữa ông Đ1 và ông C1 có xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Đ1 đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông C1 canh tác được một thời gian thì ông C3 vào lấy đất lại nên xảy ra tranh chấp. Do hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên không tuân thủ về hình thức nên theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập; 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. Thấy rằng, giá trị thực tế của thửa đất so với thời điểm chuyển nhượng không thay đổi nên việc cấp sơ thẩm buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Đ1 phải trả cho các nguyên đơn số tiền 180.000.000 đồng là có căn cứ. Các nguyên đơn cũng không có kháng cáo phần này. Ông C3 kháng cáo nhưng không có chứng cứ gì mới nên không Đ1 chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] 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.

[6] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Văn C3 và bà Bùi Thị R2 là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không Đ1 chấp nhận.

[7] Do kháng cáo không Đ1 chấp nhận nên ông Lê Văn C3 phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn C3.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2018/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng các điều 121, 122, 123, 124, 137 Bộ luật Dân sự năm 2005; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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 yêu cầu khởi kiện của Ông Trần Văn C1 và bà Phạm Thị M1.

Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Trần Văn C1, bà Phạm Thị M1 và ông Lê Văn Đ1 vô hiệu.

2. Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Lê Văn Đ1 bao gồm ông Lê Văn C3, bà Lê Thị H, bà Lê Thị R1, bà Lê Thị C4 (C4), bà Lê Thị T1, bà Lê Thị S, bà Phạm Thị B phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho Ông Trần Văn C1 và bà Phạm Thị M1 số tiền 180.000.000 đồng (Một trăm tám mươi triệu đồng).

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

3. Không chấp nhận yêu cầu tính lãi của nguyên đơn Ông Trần Văn C1 và bà Phạm Thị M1.

4. Về chi phí tố tụng khác: Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Lê Văn Đ1 bao gồm ông Lê Văn C3, bà Lê Thị H, bà Lê Thị R1, bà Lê Thị C4 (C4), bà Lê Thị T1, bà Lê Thị S và bà Phạm Thị B phải có nghĩa vụ liên đới chịu chi phí đo đạc, định giá, trích lục hồ sơ cấp đất là 1.650.000 đồng (Một triệu, sáu trăm năm mươi nghìn đồng); chi phí giám định chữ ký là 2.250.000 đồng (Hai triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng) nhưng do Ông Trần Văn C1 và bà Phạm Thị

M1 đã tạm nộp xong tổng số tiền 3.900.000 đồng (ba triệu, chín trăm nghìn đồng) nên buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Lê Văn Đ1 bao gồm ông Lê Văn C3, bà Lê Thị H, bà Lê Thị R1, bà Lê Thị C4 (C4), bà Lê Thị T1, bà Lê Thị S và bà Phạm Thị B phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho Ông Trần Văn C1 và bà Phạm Thị M1 số tiền 3.900.000 đồng (Ba triệu, chín trăm nghìn đồng).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Lê Văn Đ1 bao gồm bà Lê Thị H, bà Lê Thị T1, ông Lê Văn C3, bà Lê Thị R1, bà Lê Thị C4 (C4), bà Phạm Thị B và bà Lê Thị S phải có nghĩa vụ liên đới chịu số tiền 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng).

Hoàn trả cho Ông Trần Văn C1 và bà Phạm Thị M1 số tiền tạm ứng án phí là 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0003964 ngày 15/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mô Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

6. Về án phí phúc thẩm: Ông Lê Văn C3 phải chịu số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0009595 ngày 06 tháng 9 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mô Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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 qui định tại các Điều 6, 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Mô Cày Bắc
- Chi cục THADS huyện Mô Cày Bắc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Huỳnh Ngọc Dũng

