| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH BẾN TRE** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Số: 151/2020/DS-PT
Ngày: 19 - 5 - 2020
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Hồ Thị Thanh Thúy
*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương
Ông Phạm Văn Ngọt

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thiên Trang – 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 Thúy Kiều – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 5 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 116/2020/TLPT-DS ngày 02 tháng 3 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 89/2019/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 89/2020/QĐPT-DS ngày 16 tháng 4 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1966.

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

2. Ông Hà Thanh D, sinh năm 1950.

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

*Người đại diện theo ủy quyền của bà H:* Ông Nguyễn Trung N, sinh năm 1969, địa chỉ: Số 1xA1 đường L, phường x thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- *Bị đơn:* Bà Hà Thị T, sinh năm 1948.

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

*Người đại diện theo ủy quyền của bà T:* Chị Nguyễn Thị S, sinh năm 1983, địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T:* Bà Hồ Thị Ngọc T – Trợ giúp viên pháp lý nhà nước tỉnh Bến Tre.

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

1. Bà Phan Thị Thu L, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Ấp B, thị trấn B , huyện B, tỉnh Bến Tre.

2. Bà Đặng Thị K, sinh năm 1970. (Có yêu cầu xin giải quyết vắng mặt)

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

3. Ủy ban nhân dân huyện Bình Đại.

Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện Bình Đại: Ông Lê Văn Đ - Phó trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện Bình Đại. (Ông Đ có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

4. Bà Nguyễn Thị Thùy L, sinh năm 1977.

Địa chỉ: ấp B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre.

5. Ông Nguyễn Phong V, sinh năm 1975.

6. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1981.

7. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1986.

8. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1983.

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

Anh V, chị L, chị L, chị C ủy quyền cho chị S.

*Người làm chứng do nguyên đơn mời:* Bà Huỳnh Ngọc T, sinh năm 1966. Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H và ông Hà Thanh D.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H là ông Nguyễn Trung N trình bày:*

Năm 2001 bà H và chồng là ông Hà Thanh D có mua một thửa đất của vợ chồng bà Hà Thị T và ông Nguyễn Văn Y (ông Y hiện nay đã chết), phần đất tọa lạc tại ấp Bình Lộc, xã Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre. Bà H đã trả tiền đủ và làm giấy tay

mua bán. Chồng bà nghĩ rằng mua đất của người chị ruột, con bà còn nhỏ nên không có cắt sổ chuyển quyền sử dụng đất.

Đến năm 2006, cơn bão đi qua làm sập toàn bộ nhà cửa nên bà làm thất lạc giấy tay mua bán đất. Vợ chồng bà có gặp bà T yêu cầu sang tên quyền sử dụng đất, nhưng bà T không cho bà mượn sổ để sang tên mà nói rằng đã bán phần đất này cho bà Phan Thị Thu L với số tiền 40.000.000 đồng. Bà H có làm đơn yêu cầu ủy ban nhân dân xã Đại Hòa Lộc xin giải quyết sự việc. Ủy ban nhân dân xã Đại Hòa Lộc giải quyết không thành với lý do bà đã bán đất cho bà L. Tại phiên hòa giải lần 2, bà T đã thừa nhận bán đất cho bà H và đã nhận tiền từ bà H, còn vợ chồng bà H không có bán đất cho bà L, còn bà L nói có mua đất của vợ chồng bà T và bà L đã có sổ đỏ, bà L không nhớ mua đất bao nhiêu tiền và không nhớ đưa tiền cho ai. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì có chữ ký của bà T nhưng bà T không nhận chữ ký đó là của bà. Còn chồng bà T là ông Y thì theo kết quả giám định thì chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải của ông Y.

Bà H yêu cầu bà Hà Thị T phải chuyển quyền sử dụng đất thuộc thửa 1847 tờ bản đồ số 4 diện tích 378 m2 tọa lạc xã Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Phan Thị Thu L thửa đất nêu trên. Bà H là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T và ông Y.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Hà Thanh D trình bày:*

Ông D thống nhất lời trình bày của ông N và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H. Khi mua đất, ông và bà H đi mua, ông là người trực tiếp cùng ông Y cắm ranh.

Ông D yêu cầu bà Hà Thị T phải chuyển quyền sử dụng đất thuộc thửa 1847 tờ bản đồ số 4 diện tích 378 m² tọa lạc xã Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Phan Thị Thu L thửa đất nêu trên, vì bà H và ông Y có bán phần đất này.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Hà Thị T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Nguyễn Thị Thùy L, Nguyễn Phong V, Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị C là chị Nguyễn Thị S trình bày:*

Vào năm 2004, vợ chồng bà Hà Thị T và ông Nguyễn Văn Y có bán đất cho bà Phan Thị Thu L phần đất thuộc thửa 1847 tờ bản đồ số 4, không có bán đất cho bà H, bà H chỉ là cò đất, lúc đó bà H có mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Y để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất trên cho bà L, số tiền chuyển nhượng là 15.000.000 đồng. Nay ông Y đã chết. Khi bán đất chỉ nói miệng, không có làm giấy tờ gì  hết mà do bà H kết hợp với cán bộ địa chính tự làm. Trước đây, bà T có khai bán đất cho bà H vì sợ phải bồi thường.

Bà T không đồng ý yêu cầu chuyển quyền sử dụng đất thuộc thửa 1847 tờ

bản đồ số 4 diện tích 378 m² tọa lạc xã Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre của bên nguyên đơn vì bà T đã chuyển nhượng phần đất này cho bà Phan Thị Thu L. Ông Y có ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị Thu L.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

- Bà Phan Thị Thu L: Vào năm 2004, bà có nhờ bà Nguyễn Thị Kim H mua phần đất thuộc thửa 1847 tờ bản đồ số 4 diện tích 378 m² tọa lạc xã Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre. Bà và bà H chỉ quen biết. Bà H cũng có chỉ bà mua nhiều phần đất ở xã Thạnh Phước và xã Đại Hòa Lộc vào năm 2002, 2003. Khi làm thủ tục mua đất thì địa chính xã điện thoại cho bà đến ký tên thì bà ký, khi ký thì bà thấy phía ông Y và bà T đã có chữ ký trong hợp đồng rồi.

Bà không đồng ý yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà đối với phần đất thuộc thửa 1847 tờ bản đồ số 4 diện tích 378m2 tọa lạc xã Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre. Vì ông Y và bà T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà và bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2004 là chữ ký của bà. Chữ ký của bà hiện nay và chữ ký tại thời điểm năm 2004 đã có sự thay đổi.

- Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện Bình Đại trình bày: Qua yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Phan Thị Thu L của nguyên đơn, Ủy ban nhân dân huyện Bình Đại không đồng ý hủy và thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cho bà Thu L là đúng quy trình, yêu cầu Tòa xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Bình Đại đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm, tại bản án dân sự sơ thẩm số: 89/2020/DS-ST ngày 26/12/2019 đã quyết định:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim H và ông Hà Thanh D về việc yêu cầu bà Hà Thị T, Nguyễn Thị Thùy L, Nguyễn Phong V, Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị C, Nguyễn Thị S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc đất thuộc thửa 1847 tờ bản đồ số 4 (số liệu mới là thửa 127-1, 128-1 tờ bản đồ số 31 diện tích là 291,1 m²) tọa lạc xã Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim H và ông Hà Thanh D về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc đất thuộc thửa 1847 tờ bản đồ số 4 (số liệu mới là thửa 127-1, 128-1 tờ bản đồ số 31) tọa lạc xã Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre được ủy ban nhân dân huyện Bình Đại cấp cho bà Phan Thị Thu L.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền và thời hạn

kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/01/2020 nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H và ông Hà Thanh D kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên kháng cáo, đề nghị sửa án sơ thẩm. Bị đơn không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Thu L đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Nguyên đơn không có căn cứ chứng minh có việc mua bán đất. Người làm chứng mà nguyên đơn mời tại tòa hôm nay cũng chỉ nghe nói là có thấy bà H và bà T nhận tiền. Tại thời điểm mà nguyên đơn cho rằng mua đất của bị đơn thì đất có giá trị lớn nhưng lại không có làm thành văn bản, chị L cũng thống nhất đã giao 15.000.000 đồng cho bà H để bà H lấy sổ đỏ về làm thủ tục sang tên. Giao dịch giữa bà Thu L và bà T là đúng quy định. Việc bán đất diễn ra trong nhiều năm, sau khi tiến hành mua bán thì có đến đo đạc cắm ranh, việc này diễn ra công khai nhưng nguyên đơn cho rằng không biết là không phù hợp thực tế. Sau khi bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới xảy ra tranh chấp. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phát biểu quan điểm:*

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã tuân theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Ông D, bà H không có căn cứ chứng minh có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất tranh chấp từ ông Y và bà T. Phía bị đơn thừa nhận có chuyển nhượng đất cho bà L và bà L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, bà H trình bày có giao cho bà T số tiền 15.000.000 đồng, bà T trong quá trình giải quyết vụ án cũng thừa nhận đã nhận số tiền trên của bà H, tuy nhiên sau đó lại thay đổi lời khai không thừa nhận. Nhận thấy, cấp sơ thẩm chưa làm rõ đối với số tiền 15.000.000 đồng có phải là tiền bà H dùng để thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T và ông Y hay không. Do đó, đề nghị áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm, trả hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Bình Đại giải quyết lại theo thủ tục 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 tại phiên toà.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hà Thanh D, bà Nguyễn Thị Kim H với ông Nguyễn Văn Y và bà Hà Thị T:

- Về hình thức: Nguyên đơn trình bày việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà H, ông D với vợ chồng bà T, ông Y có lập thành văn bản nhưng không cung cấp được, lý do cho rằng giấy tờ do bão đã bị thất lạc, văn bản này cũng không có công chứng chứng thực. Như vậy, hợp đồng này đã vi phạm về mặt hình thức.

- Về nội dung: Bà H, ông D cho rằng bà T, ông Y đã nhận chuyển nhượng phần đất này cho ông bà vào năm 2001. Phía bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều không thừa nhận có chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất trên cho ông D và bà H. Tuy nhiên, tại các biên bản hòa giải ở xã ngày 02/8/2018, 10/8/2018 và biên bản hòa giải tại Tòa án, bản tự khai ngày 25/12/2018 thì bà T trình bày đã chuyển nhượng cho bà H vào năm 2001 và đã nhận của bà H số tiền là 15.000.000 đồng. Tại tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của bà T cũng thừa nhận có nhận của bà H 15.000.000 đồng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau đó bà T đã thay đổi lời khai, cho rằng vào năm 2004 chồng bà là ông Y đã chuyển nhượng  phần đất này cho chị Phan Thị Thu L, lý do thay đổi lời khai là vì bà sợ bồi thường và có sự đe dọa của bà H, nay bà muốn nói lên đúng sự thật và nói đúng tâm nguyện của chồng bà là bà bán đất cho chị Thu L.

Nhận thấy, mặc dù nguyên đơn không cung cấp được giấy tờ sang nhượng đất và không cung cấp được chứng cứ nào khác chứng minh phía ông Y bà T đã chuyển nhượng thửa đất 1847 tờ bản đồ số 4 xã Đại Hòa Lộc huyện Bình Đại (theo số liệu mới là thửa 127-1, 128-1 tờ bản đồ số 31) cho ông D bà H. Tuy nhiên, như đã phân tích thì cả bà T và bà H đều thừa nhận có giao nhận tiền cho nhau số tiền là 15.000.000 đồng để chuyển nhượng đất.

Lời trình bày của các nhân chứng về việc chỉ nghe nói có việc giao nhận tiền cũng như bà Hương chỉ mua đất dùm bà Thu L cũng không thể xem là căn cứ khẳng định không có việc chuyển nhượng đất, phía nguyên đơn cũng không thừa nhận những chứng cứ này. Trong biên bản xác định ranh giới thửa đất có chủ sử dụng đất tiếp giáp là Hà Văn Ba và chị Phan Thị Thu L, hoàn toàn không có tên Nguyễn Thị Kim Hương và Hà Thanh D thì cũng không thể là căn cứ xác định không có việc chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn bởi việc chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn do chính hai bên đương sự thừa nhận.

Do đó, việc cấp sơ thẩm căn cứ việc thay đổi lời khai của bà TH để không chấp nhận có việc chuyển nhượng đất giữa bà Hương và bà T là không đúng. Xét thấy, thực tế các bên đương sự đều thừa nhận có giao nhận tiền để mua bán đất nên cần xem xét có giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất

giữa bà H và bà T.

[2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị Thu L với ông Nguyễn Văn Y và bà Hà Thị T:

- Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được lập thành văn bản, được chứng thực tại ủy ban nhân dân xã Đại Hòa Lộc vào năm 2004, đảm bảo đúng về mặt hình thức theo quy định.

- Về nội dung: Những nội dung ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là tương đối đầy đủ theo quy định tại Điều 708 của Bộ luật dân sự năm 1995. Nguyên đơn có yêu cầu giám định chữ ký đối với chữ ký của ông Y và bà L tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/4/2004. Kết quả: Không đủ cơ sở kết luận chữ ký trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/4/2004 là của ông Y và bà L, chỉ có chữ ký bà T là không phải trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, bà T và bà Thu L thừa nhận giữa vợ chồng bà Hà Thị T, ông Nguyễn Văn Y với bà Phan Thị Thu L có thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo như Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/4/2006 và các bên cũng thừa nhận đã giao nhận đủ số tiền chuyển nhượng. Bà Hà Thị T khai bà không có ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/4/2006, nhưng bà T biết được việc ông Y chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà Phan Thị Thu L thì bà T cũng đồng ý và không phản đối. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn Y cũng thống nhất với trình bày của bà T. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T, ông Y với bà Thu L có giá trị pháp lý và bà L cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy trình theo xác nhận của Ủy ban nhân dân huyện Bình Đại. Do đó, không có căn cứ hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như yêu cầu của nguyên đơn.

[3] Như vậy, cả hai giao dịch dân sự về việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông D, bà H với ông Y, bà T; giữa ông Y, bà T với bà Thu L qua phân tích đều là giao dịch được thừa nhận là có thật. Tuy nhiên, phần đất tranh chấp hiện tại đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị Thu L, xét thấy trong giao dịch nêu trên, bà L là bên thứ ba ngay tình trong việc nhận chuyển nhượng từ ông Y, bà T. Bà L không biết và không có cơ sở biết được bị đơn trước đó đã chuyển nhượng phần đất này cho nguyên đơn. Do vậy, việc nhận chuyển nhượng của bà L được công nhận và bảo đảm tiếp tục thực hiện.

Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông D, bà H với ông Y, bà T: Mặc dù các bên đều thừa nhận đã giao nhận đủ số tiền 15.000.000

đồng để thực hiện chuyển nhượng đối với phần đất đang tranh chấp. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng trên không có căn cứ chứng minh được lập thành văn bản theo quy định nên không phát sinh hiệu lực. Do đó, giao dịch dân sự này được xác định là vô hiệu, các bên trao trả cho nhau những gì đã nhận. Theo đó, bà T thừa nhận đã nhận của bà H, ông D 15.000.000 đồng tiền chuyển nhượng nên nay có nghĩa vụ giao trả lại cho bà H, ông D 15.000.000 đồng. Xét về yếu tố lỗi dẫn đến giao dịch vô hiệu: Bà H, ông D là người mua đất, tuy nhiên việc mua bán đất không được đảm bảo thực hiện theo các quy định của pháp luật, ông bà cho rằng đã nhận chuyển nhượng phần đất trên nhưng không làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến khi đội đo đạc tiến hành cặm cọc đo đạc phần đất trên để làm thủ tục cấp giấy cho bà L thì nguyên đơn cũng không có ý kiến hay ngăn cản. Phía bà T, ông Y sau khi đã chuyển nhượng đất cho nguyên đơn lại đi chuyển nhượng lại cho người thứ ba là bà L. Xét thấy, cả hai bên đều có lỗi trong việc làm cho giao dịch dân sự trên vô hiệu, tỷ lệ lỗi là ½.

Về hậu quả: Giá chuyển nhượng tại thời điểm nguyên đơn và bị đơn chuyển nhượng là 15.000.000 đồng. Giá đất hiện tại đối với thửa đất 1847 tờ bản đồ số 4 xã Đại Hòa Lộc huyện Bình Đại (theo số liệu mới là thửa 127-1, 128-1 tờ bản đồ số 31) theo biên bản định giá tài sản ngày 04/7/2019 là 1.346.000đồng/$m^2$; giá trị của phần đất tranh chấp: 378$m^2$ x 1.346.000đồng/$m^2$ = 508.788.000 đồng. Như vậy, mỗi bên phải chịu: [(508.788.000 – 15.000.000) : 2] = 246.896.000 đồng. Theo đó, tổng số tiền mà bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn là: 246.896.000 + 15.000.000 = 261.896.000 đồng.

Từ những phân tích trên thấy rằng kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ nên được chấp nhận một phần, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

[3] Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên bà Nguyễn Thị Kim H không phải chịu án phí phúc thẩm; ông Hà Thanh D được miễn án phí phúc thẩm.

[4] Quan điểm của Kiểm sát viên và 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.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H và ông Hà Thanh D.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 89/2019/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng các Điều 136, 691, 705, 707, 708 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26, 34, 147, 157, 161, 165, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội khoá 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Cụ thể tuyên:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim H và ông Hà Thanh D về việc yêu cầu bà Hà Thị T, Nguyễn Thị Thùy L, Nguyễn Phong V, Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị C, Nguyễn Thị S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc đất thuộc thửa 1847 tờ bản đồ số 4 (số liệu mới là thửa 127-1, 128-1 tờ bản đồ số 31 diện tích là 291,1 m²) tọa lạc xã Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre.

- Bà Hà Thị T, Nguyễn Thị Thùy L, Nguyễn Phong V, Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị C, Nguyễn Thị S có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Kim H, ông Hà Thanh D số tiền 261.896.000 đồng (hai trăm sáu mươi mốt triệu tám trăm chín mươi sáu nghìn đồng).

*Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả khoản tiền, hàng tháng 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 Bộ luật dân sự năm 2015.*

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim H và ông Hà Thanh D về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc đất thuộc thửa 1847 tờ bản đồ số 4 (số liệu mới là thửa 127-1, 128-1 tờ bản đồ số 31) tọa lạc xã Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre được ủy ban nhân dân huyện Bình Đại cấp cho bà Phan Thị Thu L.

3. Chi phí tố tụng: Ông Hà Thanh D và bà Nguyễn Thị Kim H phải chịu 3.958.000 (Ba triệu chín trăm năm mươi tám nghìn) đồng. Bà H và ông D đã nộp xong.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Hà Thanh D được miễn án phí.

- Bà Nguyễn Thị Kim H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng số 0021009 ngày 05/12/2018 của Chi

cục Thi hành án dân sự huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre. Bà H đã nộp xong.

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Hà Thanh D được miễn án phí.

- Bà Nguyễn Thị Kim H không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn lại cho bà H 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0008013 ngày 08 tháng 01 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Đại.

*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 6,7, 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 kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận:***
- Vụ GĐKT I TANDTC;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Bình Đại;
- Chi cục THADS huyện Bình Đại;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV & THA;
- Lưu VP, hồ sơ.

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

**(Đã ký tên và đóng dấu)**

**Hồ Thị Thanh Thúy**