TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 258/2024/DS-PT
Ngày 09-4-2024
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: Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Tỉnh

Ông Lê Văn Phận

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Tấn Vũ - 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 Xa Riêng - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 35/2024/TLPT-DS ngày 16/02/2024 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 205/2023/DS-ST ngày 21/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 670/2023/QĐ-PT ngày 23/02/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1968

Địa chỉ: Khóm B, thị trấn M, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn N: Anh Nguyễn Minh K, sinh năm 1981

Địa chỉ: Số nhà B, ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị M, sinh năm 1984

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

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn R, sinh năm 1982

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

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn R:

Chị Lê Thị Kim P, sinh năm 1998

Anh Lê Nhật H, sinh năm 1992

Cùng địa chỉ liên hệ: Số nhà D T, ấp A, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

4. Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn R.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N và trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 21/9/2021, ông N có vay của bà Trần Thị M số tiền 150.000.000 đồng, lãi suất 1,5%/tháng (2.250.000 đồng/tháng), thời hạn vay là 02 năm. Để đảm bảo cho số tiền đã vay, ông N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2259, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/9/2021 tại Văn phòng C đối với phần đất thuộc thửa 451, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre theo giá chuyển nhượng ghi là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng). Sau khi ký kết, bà M chưa giao số tiền đã vay cho ông N mà hẹn lại vài hôm sau khi chị chuẩn bị đủ tiền sẽ giao cho ông N.

Đến ngày 23/9/2021, bà M giao cho ông N số tiền 150.000.000 đồng và bà M lập Biên nhận với nội dung: "*nay ngày 23-9-2021, tôi là: Trần Thị M có cầm của anh Nguyễn Văn N, một cuốn Sổ hồng với số tiền là 150.000 (Một trăm năm mươi triệu đồng) thời gian là hai năm, hàng tháng phải đóng lãi đúng ngày, nếu trễ lãi bên tôi có quyền lấy đất*". Bà M ký và ghi rõ họ tên bên cầm, ông N ký và ghi rõ họ và tên bên cầm sổ. Phần đất và căn nhà trên đất vẫn do ông N quản lý, sử dụng vì đây là căn nhà được Nhà nước cấp theo diện gia đình Liệt sĩ.

Theo hợp đồng vay, ông N đã đóng lãi cho bà M lần đầu với số tiền 2.250.000 đồng ngày 23/10/2021. Do ông N bận làm ăn tại Trà Vinh nên có nhờ người em bà con tên Bùi Thị Bé T hỗ trợ đóng lãi. Từ tháng 10/2021 đến tháng 02/2022, chị Bé T đã chuyển tiền đóng lãi cho bà M giúp ông N với tổng số tiền 13.500.000 đồng. Từ tháng 03/2022 cho đến nay, ông N đóng trực tiếp cho bà M với tổng số tiền 15.750.000 đồng.

Ông N đã hoàn tất nghĩa vụ đóng lãi cho bà M trong thời gian vừa qua. Từ tháng 8/2022 đến nay, ông N đã liên lạc với bà M nhằm đóng lãi nhưng bà M báo với ông N có khi đóng lãi trễ nên bà đã chuyển nhượng phần đất này đứng tên bà M. Hiện nay, phần đất này bà M đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn R và ông R đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/3/2022. Do ông N chỉ vay của bà M 150.000.000 đồng nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ với mục đích làm tin, không phải là chuyển nhượng trên thực tế. Việc bà M chuyển quyền sử dụng đất của ông N đã xâm phạm quyền lợi ích hợp pháp của ông N nên ông N yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết các vấn đề sau đây:

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2259 ngày 21/9/2021 tại Văn phòng C đối với thửa đất số 451, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2494 ngày 14/10/2021 tại Văn phòng C đối với thửa đất số 451, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại ấp

T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Ông N đồng ý hoàn trả số tiền nợ gốc đã vay của bà M là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng) và tiền lãi theo quy định của pháp luật. Ông N không yêu cầu tính lãi lại.

Ông đồng ý kết quả đo đạc, kết quả định giá và kết quả thu thập tài liệu chứng cứ của Tòa án. Nguyên đơn xác định diện tích tranh chấp là 353m^2 (ký hiệu 451 diện tích 277,1m^2, ký hiệu 451a diện tích 59,3m^2, ký hiệu 451b diện tích 16,6m^2) thuộc thửa 451, tờ bản đồ số 36, toạ lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Ông N khẳng định mặc dù hiện nay ông Nguyễn Văn R là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đất và nhà thuộc thửa 451, tờ bản đồ số 36 từ trước đến nay vẫn do gia đình ông N quản lý và sử dụng, trên đất có căn nhà tình nghĩa do Nhà nước trao tặng cho bà Lê Thị L (mẹ ruột ông N). Việc ông R cho rằng có cho anh Trần Văn P1 thuê từ ngày 01/5/2022 đến ngày 01/5/2023 là hoàn toàn không có.

Do ông N không có tham gia giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M và ông R nên ông N không đồng ý với yêu cầu của ông R về việc buộc ông N có nghĩa vụ liên đới với bà M bồi thường thiệt hại cho ông R.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Trần Thị M vắng mặt nên không có lời trình bày.

Trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn R trình bày:

Ngày 14/10/2021, ông R có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Trần Thị M thửa đất số 451, tờ bản đồ số 36 có diện tích 353m^2 tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre với giá chuyển nhượng là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng). Ông R là bên nhận chuyển nhượng, bà M là bên chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông R và bà M được lập, công chứng cùng ngày số Công chứng 2494, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, giao tiền và hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng, ngày 02/3/2022 ông R được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 635365, số vào sổ GCN: CS08637. Thời điểm ông R và bà M làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 451, tờ bản đồ số 36, ông Nguyễn Văn N không khiếu nại, tranh chấp hay ngăn cản. Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ bà M thì ông R có nhận đất và nhà từ bà M, đã tiến hành thay ổ khóa nhà, sử dụng một thời gian ngắn nhưng do ông R ở xa nên đã cho thuê lại, thỉnh thoảng có đến phần nhà và đất nêu trên. Trong quá trình sử dụng đất ông R không có đầu tư, cải tạo thêm.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông R không đồng ý. Trong trường hợp Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với bà M thì ông R là người thứ ba ngay tình vì: Khi nhận chuyển nhượng, ông R hoàn toàn không biết về giao dịch giữa ông N và bà M. Ông R căn cứ vào việc bà M là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, tại thời điểm chuyển nhượng đất không có tranh chấp, không bị kê biên đủ

điều kiện để chuyển nhượng nên ông R mới nhận chuyển nhượng. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông R và bà M đáp ứng các điều kiện có hiệu lực của giao dịch theo quy định của pháp luật, cụ thể: Ông R và bà M có đầy đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự để thực hiện giao dịch chuyển nhượng, giao dịch này hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái với đạo đức xã hội, hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản và được công chứng là hoàn toàn phù hợp với Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì *"Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu"*.

Do đó, ông R yêu cầu Toà án xem xét: Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông R và bà M đối với thửa đất số 451, tờ bản đồ số 36, diện tích 353m^2, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre. Trong trường hợp Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với bà M và giữa bà M với ông R là vô hiệu thì ông R yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; yêu cầu bà M phải hoàn trả lại cho ông R số tiền 300.000.000 đồng; yêu cầu ông N và bà M có nghĩa vụ liên đới bồi thường thiệt hại cho ông R do có lỗi khi đã thỏa thuận vay tài sản trước đó làm vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và bà M. Về giá trị thiệt hại ông R yêu cầu tính theo giá trị đất và tất cả tài sản gắn liền với đất theo biên bản định giá ngày 21/02/2023 so với giá trị thực tế trên hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết ngày 14/10/2021 giữa ông R với bà M là 300.000.000 đồng, giá trị thiệt hại tính trên tỷ lệ lỗi bà M, ông N là 100% với số tiền là 821.542.000 đồng.

Về quá trình sử dụng, ông R đã nhận đất và nhà từ bà M và có cho anh Trần Văn P1 thuê từ ngày 01/5/2022 đến ngày 01/5/2023 nhưng anh P1 chỉ thuê 04 tháng và do công việc cá nhân nên anh P1 đã chấm dứt hợp đồng thuê đất. Việc thuê đất thì giữa ông Nguyễn Văn R và anh Trần Văn P1 có lập hợp đồng thuê nhưng hợp đồng không có công chứng hay chứng thực theo quy định.

Do không tiến hành hòa giải được, Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 205/2023/DS-ST ngày 21/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú đã áp dụng Điều 26, điểm b, khoản 1 Điều 35, 39, 147, 157, 227, 266, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 117, 122, 124, 408 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 188 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N.

- Tuyên bố Hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Nguyễn Văn N và bà Trần Thị M số công chứng: 2259 quyển số:

01/2021TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C ngày 21/9/2021 đối với thửa đất số 451, tờ bản đồ số 36 có diện tích 353m^2, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Trần Thị M và ông Nguyễn Văn R số công chứng: 2494 quyển số: 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/10/2021 tại Văn phòng C đối với thửa đất 451, tờ bản đồ 36, diện tích 353m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

Ông Nguyễn Văn N được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp quyền sử dụng đất với diện tích 353m^2 (ký hiệu 451 diện tích 277,1m^2, ký hiệu 451a diện tích 59,3m^2, ký hiệu 451b diện tích 16,6m^2) thuộc thửa 451, tờ bản đồ số 36, toạ lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Về độ dài tứ cận, vị trí thửa đất có trích lục họa đồ hiện trạng sử dụng đất thửa 451, tờ bản đồ số 36, tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre có họa đồ kèm theo.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục theo quy định pháp luật để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự phù hợp với nội dung quyết định của bản án.

Buộc ông Nguyễn Văn N có nghĩa vụ giao trả cho bà Trần Thị M số tiền 171.165.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn R về việc yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn R với bà Trần Thị M đối với thửa đất số 451, tờ bản đồ số 36, có diện tích 353m^2, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông R đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại với số tiền còn lại là 459.022.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu của ông R về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn N liên đới cùng bà Trần Thị M bồi thường thiệt hại cho ông R với số tiền 821.542.000 đồng.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông R về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc bà Trần Thị M có nghĩa vụ giao trả cho ông Nguyễn Văn R số tiền 662.520.000 đồng.

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

Ngày 03/01/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn R kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, nội dung kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông vì ông là người thứ ba ngay tình trong giao dịch chuyển nhượng đối với phần đất tranh chấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông R giữ nguyên nội dung kháng cáo, anh H trình bày: Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông R là có căn cứ vì việc giao kết là hoàn toàn tự nguyện, nội dung và hình thức đúng quy định, ông R đã giao đủ tiền và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm chuyển nhượng thì đất

không có tranh chấp, bà M đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên có quyền chuyển nhượng. Đồng thời, ông R là người thứ ba ngay tình nên cần được bảo vệ, ông N biết ông R đã quản lý, sử dụng đất, cho thuê nhà nhưng không có ngăn cản. Trong trường hợp phải tuyên hợp đồng vô hiệu thì đề nghị Hội đồng xét xử xem xét buộc ông N và bà M có nghĩa vụ liên đới trả lại tiền, bồi thường thiệt hại cho ông R vì giao dịch giả tạo của họ là nguyên nhân dẫn đến hợp đồng giữa ông R với bà M bị vô hiệu.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Kháng cáo của ông Nguyễn Văn R không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn R, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 205/2023/DS-ST ngày 21/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn R; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Anh Nguyễn Minh K, chị Lê Thị Kim P lần lượt là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn R có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt; bị đơn bà Trần Thị M được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, không có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt anh K, chị P, bà M.

[2] Về nội dung:

[2.1] Phần đất tranh chấp qua đo đạc có diện tích 353m^2 (ký hiệu 451 diện tích 277,1m^2, ký hiệu 451a diện tích 59,3m^2, ký hiệu 451b diện tích 16,6m^2) thuộc thửa 451, tờ bản đồ số 36, toạ lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre. Phần đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn R, tuy nhiên ông Nguyễn Văn N là người quản lý, sử dụng đất.

Ông N cho rằng việc chuyển nhượng đất giữa ông và bà M là nhằm đảm bảo cho hợp đồng vay, thực tế ông không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà M nên yêu cầu tuyên hợp đồng này vô hiệu, đồng thời tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa bà M với ông R. Ông R cho rằng ông là người thứ ba ngay tình nên có yêu cầu độc lập về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông với bà M.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với bà M:

[2.2.1] Về hình thức: Hợp đồng được lập thành văn bản có công chứng tại Văn phòng C nên đảm bảo về mặt hình thức.

[2.2.2] Về nội dung: Theo ông N thì không có việc chuyển nhượng đất, ông

chỉ có vay của bà M số tiền 150.000.000 đồng ngày 21/9/2021, việc ký tên chuyển nhượng đất nhằm đảm bảo cho hợp đồng vay. Khi vay tiền giữa ông N và bà M có lập giấy tay "Biên nhận" với nội dung: "*nay ngày 23-9-2021, tôi là Trần Thị M có cầm của anh Nguyễn Văn N, một cuốn sổ hồng với số tiền là 150.000 (Một trăm năm mươi triệu đồng). Thời gian là hai năm, hàng tháng phải đóng lãi đúng ngày, nếu trễ lãi bên tôi có quyền lấy đất*". Tại Kết luận giám định số 295/2023/KTHS ngày 06/5/2023 của Phòng K1 Công an tỉnh B xác định chữ ký, chữ viết trên tài liệu cần giám định so với chữ ký, chữ viết mang tên Trần Thị M trên mẫu so sánh do cùng một người ký, viết ra. Do đó, có đủ căn cứ xác định lời trình bày của nguyên đơn là có căn cứ.

Như vậy, bản chất của giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và bà M là hợp đồng vay tài sản có đảm bảo bằng quyền sử dụng đất nhưng các bên lại lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015: "*Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan*". Do đó, cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và bà M vô hiệu là có căn cứ.

[2.2.3] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Trong trường hợp này, hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu và hợp đồng vay có hiệu lực. Căn cứ giấy tay biên nhận ngày 23/9/2021 thì có cơ sở xác định số tiền vay là 150.000.000 đồng. Ông N tự nguyện hoàn trả cho bà M số tiền 150.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 21/8/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất là 0,83 %/tháng với tổng số tiền gốc và lãi là 171.165.000 đồng. Đối với nội dung này các bên không có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị nên cấp phúc thẩm không xem xét lại.

[2.3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M với ông R:

[2.3.1] Về hình thức: Hợp đồng được lập thành văn bản có công chứng tại Văn phòng C nên đảm bảo về mặt hình thức.

[2.3.2] Về nội dung: Khi ông R nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà M thì trên đất đã tồn tại tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 là nhà tình nghĩa do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho bà Lê Thị L (mẹ ruột của ông N) theo Quyết định số: 4860/2016/QĐ-UBND ngày 05/12/2016. Tại Điều 2 của Quyết định có nội dung: "*Bà Lê Thị L được trọn quyền sử dụng ngôi nhà trên, quá trình sử dụng không được quyền chuyển nhượng khi chưa có sự đồng ý của chính quyền địa phương*". Qua kết quả xác minh ở chính quyền địa phương thì việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị M với ông Nguyễn Văn R đối với thửa 451, tờ bản đồ số 36 cùng tài sản gắn liền với đất là căn nhà tình nghĩa không được thông qua chính quyền địa phương. Do đó, việc chuyển nhượng nêu trên không đúng quy định, việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng có đối tượng không thực hiện được. Đồng thời, ông R cũng không được xem là người thứ ba ngay tình trong trường hợp này, bởi vì ông R là người nhận chuyển nhượng đất thì ông phải biết rõ tài sản trên đất là của ai và ai là người quản lý, sử dụng. Trong khi đó, trên đất đang tồn tại ngôi nhà tình nghĩa của bà L do ông N là người đang quản lý, sử dụng nhưng ông R vẫn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà M. Do

đó, cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông R với bà M vô hiệu là có căn cứ.

[2.3.3] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Căn cứ Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì: *"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…"*. Do đó, cần buộc bà Trần Thị M có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn R số tiền 300.000.000 đồng. Theo kết quả xác minh, hiện nay phần đất và nhà đang tranh chấp ông R không trực tiếp quản lý, sử dụng mà ông N là người quản lý do trên đất có nhà tình nghĩa do Nhà nước cấp cho bà L là mẹ ông N. Ông R cho rằng ông là người quản lý, sử dụng đất nhưng trình bày của ông không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên không buộc ông R phải giao trả đất. Ngoài ra, ông R không có đầu tư, xây dựng hay cải tạo gì thêm để làm thay đổi hiện trạng đất và tài sản gắn liền với đất tranh chấp nên không xem xét.

[2.3.4] Về bồi thường thiệt hại: Do trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông R với bà M được công chứng tại Văn phòng C ngày 14/10/2021 không ghi nhận việc chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất (nhà, cây trồng) thuộc thửa 451, tờ bản đồ số 36 nên giá trị thiệt hại được tính trên giá trị đất tại thời điểm định giá ngày 21/02/2023 so với giá trị thực tế tại thời điểm chuyển nhượng giữa ông R, bà M, cụ thể số tiền chênh lệch được tính như sau: (707.500.000 đồng + 196.700.000 đồng) - 300.000.000 đồng = 604.200.000 đồng.

[2.3.5] Về mức độ lỗi: Trên thửa đất 451, tờ bản đồ số 36 đã tồn tại căn nhà cấp 4 cùng các cây trồng nhưng khi chuyển nhượng thì cả bà M và ông R đều không yêu cầu ghi nhận việc thỏa thuận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất vào nội dung hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là của cả bà M và ông R. Tuy nhiên, xét về mức độ lỗi thì bà M có lỗi nhiều hơn, bởi lẽ bà M biết bản chất hợp đồng chuyển nhượng giữa bà M với ông N là hợp đồng vay tài sản nhưng bà vẫn cố tình thực hiện giao dịch với ông R dẫn đến hậu quả hợp đồng vô hiệu nên cấp sơ thẩm xác định bà M phải chịu 60% lỗi là phù hợp. Do đó, cấp sơ thẩm buộc bà M hoàn trả số tiền chênh lệch cho ông R là: 60% x 604.200.000 đồng = 362.520.000 đồng. Tổng cộng số tiền bà Trần Thị M có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn R là 662.520.000 đồng là phù hợp.

[2.3.6] Về trách nhiệm liên đới: Bản chất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với M là hợp đồng vay tài sản. Mặc dù ông N và bà M có ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng ông N không có bàn giao đất và tài sản gắn liền với đất cho bà M nên ông N không biết và không tham gia trong giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông R với bà M. Đồng thời, ông N không có nhận tiền trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông R với bà M nên không có cơ sở buộc ông N có nghĩa vụ liên đới cùng với bà M để bồi thường thiệt hại cho ông R.

Từ những nhận định trên, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp, kháng cáo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[3] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn R phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn R;

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 205/2023/DS-ST ngày 21/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng Điều 26, điểm b, khoản 1 Điều 35, 39, 147, 157, 227, 266, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 117, 122, 124, 408 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 188 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N.

Tuyên bố Hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Nguyễn Văn N với bà Trần Thị M số công chứng 2259 quyển số: 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C ngày 21/9/2021 đối với thửa đất số 451, tờ bản đồ số 36 có diện tích 353m^2, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Trần Thị M và ông Nguyễn Văn R số công chứng 2494 quyển số: 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/10/2021 tại Văn phòng C đối với thửa đất 451, tờ bản đồ 36, diện tích 353m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

Ông Nguyễn Văn N được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp quyền sử dụng đất với diện tích 353m^2 (các lần có ký hiệu 451 diện tích 277,1m^2, ký hiệu 451a diện tích 59,3m^2, ký hiệu 451b diện tích 16,6m^2) thuộc thửa 451, tờ bản đồ số 36, toạ lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Về độ dài tứ cận, vị trí thửa đất có trích lục họa đồ hiện trạng sử dụng đất thửa 451, tờ bản đồ số 36, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre kèm theo.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục theo quy định pháp luật để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự phù hợp với nội dung quyết định của bản án.

Buộc ông Nguyễn Văn N có nghĩa vụ giao trả cho bà Trần Thị M số tiền 171.165.000đ (Một trăm bảy mươi mốt triệu một trăm sáu mươi lăm nghìn đồng).

[2] Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn R về việc yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn R với bà Trần Thị M đối với thửa đất số 451, tờ bản đồ số 36, diện tích 353m^2, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

[3] Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn R đối với yêu cầu bồi

thường thiệt hại với số tiền còn lại là 459.022.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn R về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn N liên đới cùng bà Trần Thị M bồi thường thiệt hại cho ông R với số tiền 821.542.000 đồng.

[4] Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Văn R về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc bà Trần Thị M có nghĩa vụ giao trả cho ông Nguyễn Văn R số tiền 662.520.000đ (Sáu trăm sáu mươi hai triệu năm trăm hai mươi nghìn đồng).

[5] Kể từ ngày bản án, quyết định 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[6] Về chi phí tố tụng: Tổng cộng là 6.005.000 đồng do ông Nguyễn Văn N đã nộp tạm ứng toàn bộ. Do yêu cầu khởi kiện của ông N được chấp nhận nên buộc bà Trần Thị M có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn N số tiền chi phí tố tụng là 6.005.000đ (Sáu triệu không trăm lẻ năm nghìn đồng).

[7] Về án phí:

[7.1] Án phí sơ thẩm:

Buộc bà Trần Thị M chịu án phí dân sự không có giá ngạch 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) và án phí dân sự có giá ngạch 30.500.800đ (Ba mươi triệu năm trăm nghìn tám trăm đồng).

Buộc ông Nguyễn Văn R chịu án phí dân sự không giá ngạch 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0007028 ngày 14/9/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre.

Buộc ông Nguyễn Văn R chịu án phí có giá ngạch 22.360.880đ (Hai mươi hai triệu ba trăm sáu mươi nghìn tám trăm tám mươi đồng).

Buộc ông Nguyễn Văn N chịu án phí có giá ngạch 8.558.250đ (Tám triệu năm trăm năm mươi tám nghìn hai trăm năm mươi đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu số 0000759 ngày 25/10/2022 và biên lai thu số 0000973 ngày 26/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre. Ông Nguyễn Văn N còn phải nộp thêm số tiền 7.958.250đ (Bảy triệu chín trăm năm mươi tám nghìn hai trăm năm mươi đồng).

[7.2] Án phí phúc thẩm: Buộc ông Nguyễn Văn R phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0003531 ngày 03 tháng 01 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án

dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành 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 của 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Thạnh Phú;
- Chi cục THADS huyện Thạnh Phú;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Ngọc Dũng