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

Bản án số: 216/2022/DS-PT
Ngày: 30/8/2022
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 Lê Minh Đạt

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Sương - 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 Minh Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 170/2022/TLPT-DS ngày 06 tháng 7 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2022/DS-ST ngày 23 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện M bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 180/2022/QĐPT-DS ngày 28 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Nguyễn B, sinh 1969;

Cư trú tại: Ấp A, xã A1, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là: Ông Lê Văn M1, Luật sư của Văn phòng luật sư H3, thuộc đoàn luật sư tỉnh Bến Tre.

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1966;

2. Bà Võ H1, sinh năm 1969;

Cùng cư trú tại: Khu phố U, thị trấn M2, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền bị đơn là: Ông Huỳnh Văn B, sinh năm 1964; cư trú tại: Khu phố Y, phường P, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

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

1. Chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1977;

Cư trú tại: Khu phố R, Phường I, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

2. Bà Võ Thị E, sinh năm 1951;

3. Anh Nguyễn Văn H5, sinh năm 1989;

4. Anh Nguyễn Văn N4, sinh năm 1991;

5. Bà Lê Thị H6, sinh năm 1968;

Cùng trú tại: Ấp A, xã A1, huyện M, tỉnh Bến Tre

Người đại diện theo ủy quyền của và Võ Thị E, anh Nguyễn Văn H5, anh Nguyễn Văn N4 là: Bà Lê Thị H6.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn H, bà Võ H1 là bị đơn; chị Nguyễn Thị N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, biên bản hòa giải cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn B trình bày:

Do ông Nguyễn B bị vướng ghi nhận nợ xấu không thể vay tiền tại ngân hàng nên năm 2018 ông có vay ông Nguyễn Văn H 03 lần tổng cộng với số tiền 100.000.000 đồng, cụ thể ngày 18/4/2018 vay 60.000.000 đồng, ngày 13/9/2018 vay 20.000.000 đồng, ngày 13/11/2018 vay 20.000.000 đồng, đã đóng lãi cho ông H đến ngày 05/8/2019, mức lãi suất 1.2%/tháng.

Để tạo niềm tin cho ông H thì ông B có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo cho ông H với nội dung chuyển nhượng cho ông H thửa đất 328, tờ bản đồ số 10, diện tích 3.025.5m^2 do ông đứng tên sử dụng (trên đất có căn nhà tường cấp 4 nhưng không có chuyển nhượng) để ông H vay tiền N hàng rồi nhận lại số tiền 100.000.000 đồng mà ông đã vay của ông H. Sau 05 năm ông trả số tiền 100.000.000 đồng cho ông H và ông H sang tên thửa đất trên lại cho ông, thực tế ông không có nhận tiền chuyển nhượng đất từ ông H.

Đến ngày 03/11/2020, chị Nguyễn Thị N đến nhà ông B gây áp lực yêu cầu giao đất và nhà của thửa đất nêu trên nên ông B mới biết ông H đã lừa dối chuyển nhượng thửa đất trên lại cho N. Thửa đất khi ông lập hợp đồng chuyển nhượng cho H là thửa 328, diện tích 3022.5m^2 nhưng trước đó ông có bán cho

người khác phần mặt hậu phía sau diện tích khoảng 1000m^2 được ông H tách ra là thửa 486 nên diện tích còn lại đã chuyển nhượng cho H là 2126.6m^2 thuộc thửa mới 485.

Nay ông Nguyễn B yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B với ông H đối với thửa đất 328, tờ bản đồ số 10 (nay là thửa 485, tờ bản đồ số 10, diện tích 2126.6m^2) và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H đối với thửa đất nêu trên.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H, bà Võ H1 với bà Nguyễn Thị N đối với thửa đất 485, tờ bản đồ số 10, diện tích 2126.6m^2 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà N đối với thửa đất nêu trên.

Ông Bđồng ý trả lại số tiền vay 100.000.000 đồng và lãi suất tính từ tháng 8/2019 đến tháng 3/2022, mức lãi suất 1.2%/ tháng cho ông H.

Bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Võ H1 vắng mặt, nhưng tại biên bản hòa giải ngày 10/5/2021 ông H có lời trình bày như sau:

Việc giao dịch giữa ông H và ông B như lời ông B trình bày là đúng, số tiền ông Bvay là 100.000.000 đồng đã đóng lãi đến ngày 05/8/2019, mức lãi suất 1.2%/tháng. Sau khi ông B chuyển nhượng thửa đất 328 cho ông thì ông đã thế chấp vay N hàng 230.000.000 đồng. Do ông có gọi điện thoại cho ông B nhiều lần để thương lượng phần đất đã chuyển nhượng nhưng không gặp được ông B, nên đã chuyển nhượng thửa đất trên lại cho chị N với giá 230.000.000 đồng.

Thửa đất khi ông B sang tên cho ông là thửa 328, diện tích 3022.5m^2 nhưng trước đó ông B có bán cho người khác một phần diện tích khoảng 1000m^2, nên khi chuyển nhượng cho chị N ông đã cắt khoảng 1000m^2 để tách ra cho người mua trước đó, nên diện tích còn lại đã chuyển nhượng cho chị N là 2126.6m^2 thuộc thửa mới 485. Nay ông yêu cầu thì do Tòa án phán quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H6 trình bày:

Thống nhất lời trình bày của ông Nguyễn B. Thửa đất số 328 và căn nhà cất trên đất là tài sản chung của vợ chồng bà H6, ông B; bà hoàn toàn không có tham gia ký kết bất kỳ giao dịch nào với ông Nguyễn Văn H, bà thống nhất yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu độc lập để yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bvới ông H đối với thửa đất 328, tờ bản đồ số 10 (nay là thửa 485 tờ bản đồ số 10, diện tích

2126.6m^2) và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H đối với thửa đất nêu trên.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H, bà Võ H1 với bà Nguyễn Thị N đối với thửa đất 485, tờ bản đồ số 10, diện tích 2126.6m^2 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà N đối với thửa đất nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị N trình bày:

Ngày 14/9/2020, chị có nhận chuyển nhượng thửa đất 485, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp A, xã A1, huyện M của vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Võ H1. Đến ngày 28/9/2020, chị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mặt dù giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng nhưng thực tế giá chuyển nhượng chị thỏa thuận và thanh toán cho vợ chồng ông H là 230.000.000 đồng và đã thanh toán xong. Khi nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông H thì hai bên chỉ sử dụng trích lục bản đồ để chuyển nhượng, không có đo đạc lại, khi nhận chuyển nhượng từ phía ông H thì khi chị đến nhận đất canh tác đã có căn nhà của vợ chồng ông B nhưng vợ chồng ông B không có ý kiến gì và có cam kết với chị xin ở nhờ đến ngày 15/10/2021 sẽ giao đất, việc ký kết mua bán đất chị chỉ ký kết với vợ chồng ông H, không có ký kết với vợ chồng ông B.

Nay ông B yêu cầu hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 485, tờ bản đồ số 10 mà vợ chồng ông H đã chuyển nhượng cho chị thì chị không đồng ý. Vì chị nhận chuyển nhượng đúng pháp luật, chính quyền địa phương khi chị nhận chuyển nhượng đã xác nhận đất không có tranh chấp. Nếu có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất 485 từ vợ chồng ông H sang cho chị không có hiệu lực thì vợ chồng ông H phải bồi thường cho chị theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2022/DS-ST ngày 23 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện M đã quyết định như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn B.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị H6.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất 328, tờ bản đồ số 10, diện tích 3022.5m^2 giữa ông Nguyễn B với ông Nguyễn văn H được xác lập vào ngày 18/4/2018 vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất 485, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.126.6m^2 giữa ông Nguyễn Văn H, bà Võ H1 với bà Nguyễn Thị N được xác lập vào ngày 14/9/2020 vô hiệu.

Ghi nhận ông Nguyễn B, bà Lê Thị H6 tự nguyện liên đới trả lại cho ông Nguyễn Văn H số tiền vay 100.000.000 đồng và tiền lãi tính từ 8/2019 đến tháng 3/2022, mức lãi suất 1.2%/tháng với tổng số tiền lãi 37.200.000 đồng. Tổng cộng 137.200.000 (một trăm ba mươi bảy triệu hai trăm ngàn) đồng.

Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Võ H1 liên đới trả lại số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thị N là 230.000.000 đồng.

Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Võ H1 liên đới bồi thường thiệt hại cho chị Nguyễn Thị N với số tiền 625.310.000 đồng.

Tổng cộng số tiền ông H, bà H1 phải liên đới trả lại cho chị Nguyễn Thị N là 855.310.000 (tám trăm năm mươi lăm triệu ba trăm mười ngàn) đồng.

Buộc chị Nguyễn Thị N tháo dỡ hàng rào trụ bê tông đúc sẵn kéo lưới B40 với chiều dài 50.1m, chiều cao 1.5m, tổng diện tích 75.15m^2 được xây dựng trên thửa đất 485, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp A, xã A1, huyện M và trả lại thửa đất trên cho ông B, bà H6.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/5/2022 bà Nguyễn Thị N kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu hủy một phần bản án sơ thẩm và sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với ông H, buộc ông Bbà H6 phải giao nhà đất tranh chấp lại cho bà N.

Ngày 11/5/2022, bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Võ H1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, không đồng ý trả lại số tiền cho chị Nguyễn Thị N và không đồng ý về việc số tiền ông Bphải trả cho bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vắng mặt dù đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai; người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị N vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng; về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 đình chỉ xét xử phúc thẩm yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Võ H1; không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị N, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

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;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 11/5/2022, bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Võ H1 kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 180/2022/QĐPT–DS ngày 28/7/2022 và Biên bản tống đạt giấy triệu tập số: 180/2022/GTT-TA ngày 28/7/2022 về việc triệu tập tham gia phiên tòa phúc thẩm, thể hiện nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Võ H1 được triệu tập hợp lệ dự phiên tòa phúc thẩm vào lúc 13 giờ 30 phút ngày 11 tháng 8 năm 2022. Tuy nhiên, tại phiên tòa ngày 11/8/2022 do các đương sự vắng mặt nên Tòa án hoãn phiên tòa thể hiện tại Quyết định hoãn phiên tòa số: 491/2022/QĐ–PT ngày 11/8/2022.

Tại phiên tòa phúc thẩm lần thứ hai ngày 30/8/2022, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ H1 là ông Huỳnh Văn B vắng mặt tuy đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai thể hiện tại Biên bản tống đạt giấy triệu tập số: 491/2022/GTT-TA ngày 11/8/2022 nên căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông H, bà H1.

[2] Đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất 328 tờ bản đồ số 10, diện tích 3022.5m^2 giữa ông Nguyễn B với ông Nguyễn văn H được xác lập vào ngày 18/4/2018 được các bên đương sự thừa nhận là hợp đồng giả tạo để che giấu hợp đồng vay tiền, ông B không có chuyển nhượng đất cho ông H cũng như không có sự bàn giao đất, ông H cũng không có trả tiền chuyển nhượng mặt dù giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 120.000.000 đồng, nhưng ông H sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã tự ý chuyển nhượng cho người khác là vi phạm cam kết các bên đã thỏa thuận. Mặt khác, tại thời điểm các bên ký kết chuyển nhượng thửa đất 328 thì trên đất đã tồn tại căn nhà tường cấp 4 của vợ chồng ông B, bà H6, các bên không có thỏa thuận chuyển nhượng tài sản trên đất là căn nhà. Đồng thời, bà H6 là vợ của ông B không tham gia giao dịch hoặc có ý kiến đồng ý để ông Bthực hiện giao dịch chuyển nhượng cho ông H.

Trong khi phần đất và nhà này là tài sản chung của vợ chồng ông B; do đó nếu có việc chuyển nhượng thửa đất 328 thì căn nhà của vợ chồng ông Btrên đất là đối tượng không thể thực hiện được trong giao dịch chuyển nhượng. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất 328 tờ bản đồ số 10, diện tích 3022.5m^2 giữa ông Nguyễn B với ông Nguyễn văn H được xác lập vào ngày 18/4/2018 là trái pháp luật, nên bị vô hiệu.

[3] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị N thì thấy rằng: Ngày 14/9/2020, ông H, bà H1 và chị N có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 485 tờ bản đồ số 10, diện tích 2.126.6m^2, hợp đồng được công chứng nên về hình thức phù hợp theo quy định pháp luật. Về nội dung hợp đồng thể hiện ông H, bà H1 chuyển nhượng cho chị N phần đất diện tích 2.126.6m^2, trong đó có 300m^2 đất ở, hợp đồng không ghi nội dung về nhà và tài sản gắn liền với đất trong khi đó trên đất có nhà ở của vợ chồng ông B, bà H6; mặc dù nhà ở này không được đăng ký và chứng nhận quyền sở hữu nhưng ông B, bà H6 là chủ sở hữu và sử dụng, sự việc này chị N cũng biết thể hiện việc chị N có giao nộp cho Tòa án giấy cam kết giao nhà của ông B, bà H6. Liên quan đến nội dung cam kết giao nhà thì tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay phía nguyên đơn có giao nộp chứng cứ mới là " Đơn trình báo Công an xã A1" được công an xã A1 xác nhận với nội dung ông Bcó đến Công an xã A1 trình báo việc chị N cùng một số người khác đến nhà yêu cầu ông Bdọn đồ đi khỏi nhà… do vậy, có căn cứ để xác định rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 14/9/2020 có đối tượng không thể thực hiện được đó là nhà của ông B, bà H6. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/9/2020 giữa ông H, bà H1 với chị N ghi giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng nhưng chị N thừa nhận giá thỏa thuận chuyển nhượng thực tế giữa hai bên là 230.000.000 đồng là giả tạo về giá, nhằm trốn tránh nghĩa vụ nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/9/2020 cũng bị vô hiệu theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự 2015. Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá để xác định lỗi và trách nhiệm bồi thường thiệt hại, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu phù hợp quy định pháp luật.

Từ những nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị N, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, định giá tài sản là 2.696.000 đồng, ông Nguyễn Văn H, bà Võ H1 phải có nghĩa vụ liên đới chịu. Do ông Nguyễn B đã nộp xong nên ông Nguyễn Văn H, bà Võ H1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Nguyễn B số tiền 2.696.000 đồng

[5] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc Hội.

Ông Nguyễn Văn H, bà Võ H1 phải có nghĩa vụ liên đới chịu án phí là 37.659.300 đồng.

Ông Nguyễn B, bà Lê Thị H6 phải có nghĩa vụ liên đới chịu án phí là 6.860.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo các biên lai thu số 0003057, 0003056 cùng ngày 10/11/2020, bà Lê Thị H6 đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001534 ngày 05/11/2021. Ông Nguyễn B, bà Lê Thị H6 phải có nghĩa vụ nộp tiếp số tiền 5.960.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc Hội.

Sung vào công quỹ nhà nước số tiền tạm ứng án phí ông Nguyễn Văn H, bà Võ H1 đã nộp theo biên lai thu số 0007818, 0007817 cùng ngày 19/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

Chị Nguyễn Thị N phải chịu án phí 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005832 ngày 05/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1, khoản 5 Điều 308, Điều 296, 312 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Võ H1;

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị N;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2022/DS-ST ngày 23 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng các điều 167, 188, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 117, 124, 131, 357, 463, 466, 468, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự 2015; 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 nguyên đơn ông Nguyễn B và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H6 về tranh chấp chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Võ H1.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất 328, tờ bản đồ số 10, diện tích 3022.5m^2, tọa lạc tại xã A1, huyện M, tỉnh Bến Tre giữa ông Nguyễn B với ông Nguyễn Văn H được xác lập ngày 18/4/2018 vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất 485, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.126.6m^2, tọa lạc tại xã A1, huyện M, tỉnh Bến Tre giữa ông Nguyễn Văn H, bà Võ H1 với chị Nguyễn Thị N được xác lập ngày 14/9/2020 vô hiệu.

Ghi nhận ông Nguyễn B, bà Lê Thị H6 tự nguyện liên đới trả lại cho ông Nguyễn Văn H số tiền vay 100.000.000 đồng và tiền lãi tính từ 8/2019 đến tháng 3/2022, mức lãi suất 1.2%/tháng với tổng số tiền lãi 37.200.000 đồng, tổng cộng 137.200.000 đồng (một trăm ba mươi bảy triệu hai trăm nghìn đồng).

Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Võ H1 có trách nhiệm liên đới trả lại cho chị Nguyễn Thị N số tiền 855.310.000 đồng (tám trăm năm mươi lăm triệu ba trăm mười nghìn đồng), trong đó gồm: 230.000.000 đồng (hai trăm ba mươi triệu đồng) là tiền chuyển nhượng đất và 625.310.000 đồng (sáu trăm hai mươi lăm triệu ba trăm mười nghìn đồng) là tiền bồi thường thiệt hại.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với 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. Nếu bên nào chưa thi hành các khoản tiền nêu trên thì 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Buộc chị Nguyễn Thị N phải tháo dỡ, di dời hàng rào trụ bê tông đúc sẵn kéo lưới B40 với chiều dài 50.1m, chiều cao 1.5m, tổng diện tích 75.15m^2 được xây dựng trên thửa đất 485, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp A, xã A1, huyện M và giao trả lại thửa đất trên cho ông Nguyễn B, bà Lê Thị H6.

Đương sự được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền, thực hiện các thủ tục để được xem xét điều chỉnh cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thực hiện các thủ tục điều chỉnh cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự phù hợp với nội dung bản án đã quyết định.

Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, định giá tài sản là 2.696.000 đồng (hai triệu sáu trăm chín mươi sáu nghìn đồng), ông Nguyễn Văn H, bà Võ H1 phải có nghĩa vụ liên đới chịu. Do ông Nguyễn B đã nộp xong nên ông Nguyễn Văn

H, bà Võ H1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Nguyễn B số tiền 2.696.000 đồng (hai triệu sáu trăm chín mươi sáu nghìn đồng).

Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn H, bà Võ H1 phải có nghĩa vụ liên đới chịu án phí là 37.659.300 đồng (ba mươi bảy triệu sáu trăm năm mươi chín nghìn ba trăm đồng).

Ông Nguyễn B, bà Lê Thị H6 phải có nghĩa vụ liên đới chịu án phí là 6.860.000 đồng (sáu triệu tám trăm sáu mươi nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo các biên lai thu số 0003057, 0003056 cùng ngày 10/11/2020, bà Lê Thị H6 đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001534 ngày 05/11/2021. Ông Nguyễn B, bà Lê Thị H6 phải có nghĩa vụ nộp tiếp số tiền 5.960.000 đồng (năm triệu chín trăm sáu mươi nghìn đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Sung vào công quỹ nhà nước số tiền tạm ứng án phí ông Nguyễn Văn H, bà Võ H1 đã nộp là 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0007818, 0007817 cùng ngày 19/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

Chị Nguyễn Thị N phải chịu án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005832 ngày 05/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

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, 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 M;
- Chi cục THADS huyện M;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV và THA;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Ngọc Dũng