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

Bản án số: 130A/2025/DS-PT
Ngày 04 - 3 - 2025
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 Nguyễn Chí Đức

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Phận

Bà Nguyễn Thị Rẻn

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Huỳnh Triệu Anh Thư - 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 04 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 335/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2024 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 138/2024/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3888/2024/QĐXXPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

Bà Nguyễn Thị Rỉ C, sinh năm 1985;

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

Bà Nguyễn Thị Rỉ E, sinh năm 1986;

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

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh K, sinh năm 1981 (Văn bản ủy quyền ngày 10/8/2020, có đơn xin xét xử vắng mặt);

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

2. Bị đơn:

Bà Phan Thị N, sinh năm 1979;

Ông Nguyễn Thành N1, sinh năm 1977;

Cùng địa chỉ: ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Nguyễn Thành P, sinh năm 1996 (Văn bản ủy quyền ngày 21/6/2021, có đơn xin xét xử vắng mặt).

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

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

Bà Trương Thị H, sinh năm 1959;

Ông Thái Văn C1, sinh năm 1959;

Địa chỉ: Số C, ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền:

Bà Võ Thị Minh T, sinh năm 1982 (Văn bản ủy quyền ngày 20/5/2021, có mặt).

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

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị H và ông Thái Văn C1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm,

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng và tại phiên toà, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Rỉ C, Nguyễn Thị Rỉ E và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Minh K trình bày:

Phần đất diện tích 394,2m^2 thuộc thửa 139, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp A, xã A huyện T, tỉnh Bến Tre được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Nguyễn Thị Rỉ C và Nguyễn Thị Rỉ E vào ngày 15/5/2018. Phần đất này Nguyễn Thị Rỉ C và Nguyễn Thị Rỉ E nhận chuyển nhượng từ vợ chồng Nguyễn Thành N1 và Phan Thị N theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/4/2018 được công chứng tại Văn phòng công chứng huyện T.

Khi nhận chuyển nhượng thì trên đất có căn nhà của bà Trương Thị H, kết cấu vách lá, mái lợp tole, nền đất diện tích sử dụng khoảng 100m^2, nguyên đơn yêu cầu bà H di dời căn nhà trên đất và toàn bộ vật dụng trong nhà trong vòng 02 tháng tính từ ngày 16/5/2018. Tuy nhiên, hết thời hạn mà bà H không thực hiện, nhiều lần các nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông N1, bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng bị đơn chưa giao đất theo hợp đồng.

Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết ngày 27/4/2018, giao phần đất đã chuyển nhượng có diện tích 394,2m^2 thuộc thửa 139, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện T, tỉnh

Bến Tre. Buộc bà H, ông C1 phải di dời căn nhà nằm trên phần đất tranh chấp. Về chi phí di dời căn nhà, nguyên đơn không hỗ trợ chi phí và bồi thường thiệt hại. Đồng ý cho bà H lưu cư trong thời gian 03 tháng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Phan Thị N, ông Nguyễn Thành N1 là ông Nguyễn Thành P trình bày:

Trước đây bà Trương Thị H có cầm cho bà Phan Thị N thửa đất số 139, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre với số tiền 200.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên là để làm tin cho việc bà H có vay của bà N 200.000.000 đồng. Sau đó, bà H dẫn bà R Chị, Rỉ E đến nhà bà N và đưa bà N số tiền 200.000.000 đồng và bà H kêu bà N chuyển quyền sử dụng đất cho Rỉ C, Rỉ E có làm hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng huyện T.

Nay nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng bà N không đồng ý. Do hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H sang bà N là hợp đồng giả cách thay thế cho hợp đồng vay nên đề nghị tuyên hợp đồng nêu trên là vô hiệu. Đồng thời tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà N với bà Rỉ C, Rỉ E do hợp đồng chuyển nhượng với giá 30.000.000 đồng là không đúng với thực tế giá trị đất. Tại biên bản hòa giải ngày 18/3/2021 của Ủy ban nhân dân xã A nguyên đơn cũng chỉ yêu cầu bà H trả lại một phần đất thuộc thửa đất số 139, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Theo đơn yêu cầu độc lập, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị H, ông Thái Văn C1 là bà Võ Thị Minh T trình bày:

Vào năm 2018 bà H có nợ tiền ông N1, bà N số tiền 200.000.000 đồng nên bà H thỏa thuận chuyển nhượng thửa 139, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre cho ông N1, bà N đứng tên thửa đất nêu trên, mục đích chuyển nhượng là để làm tin trong việc bà H có nợ tiền ông N1, bà N và có khả năng trả. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông N1, bà N là Hợp đồng giả cách để che giấu hợp đồng vay tiền giữa hai bên.

Cũng trong năm 2018 vợ chồng bà H trực tiếp thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà R Chị, Rỉ Em một phần thửa đất số 139, tờ bản đồ số 15, thỏa thuận chuyển nhượng 14m ngang, chiều dài hết đất với giá 36.000.000 đồng/m ngang, tổng cộng số tiền là 504.000.000 đồng. Bà Rỉ C, Rỉ E có giao 200.000.000 đồng, hai bên có làm giấy tay mua bán và giao nhận tiền, hiện nay bà H không còn giữ giấy này, việc chuyển nhượng giữa bà H và Rỉ Chị, Rỉ E thì ông N1, bà N có biết và đồng ý và không ngăn cản. Bà Rỉ C, Rỉ E cũng biết đất hiện do ông N1, bà N đứng tên nhưng vẫn đồng ý thỏa thuận mua bán với bà H. Khi bà H nhận số tiền 200.000.000 đồng thì bà H giao trả cho ông N1, bà N, hai bên có viết biên nhận ngày 27/4/2018. Số tiền còn lại bà Rỉ C, Rỉ E có giao thêm cho bà H 50.000.000 đồng, còn nợ lại 254.000.000 đồng đến nay chưa trả.

Do việc chuyển nhượng không đủ diện tích tách thửa nên bắt buộc phải chuyển nhượng hết đất, đồng thời hai bên thỏa thuận chờ bà H lấy giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất thửa đất phía sau về (do đang thế chấp tại ngân hàng) đo đạc hai thửa cho đủ diện tích, việc thỏa thuận có làm giấy tay nhưng bà H không lưu giữ. Bà H không có chuyển nhượng hết đất vì trên đất có ngôi nhà của gia đình bà H đang ở ổn định và trong thỏa thuận mua bán hai bên cũng không đề cập đến ngôi nhà của bà H, theo hợp đồng chuyển nhượng giữa bà R Chị, Rỉ E với ông N1, bà N với giá 30.000.000 đồng là không phù hợp vì phần đất này có giá hơn 01 tỷ đồng.

Nay bà Rỉ E đã cất nhà có chiều ngang 07m dài hết đất nên bà H đồng ý chuyển nhượng phần đất hiệu thửa 139a và 139b, phần diện tích còn lại bà H không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H với ông N1, bà N và giữa ông N1, bà N với bà R Chị, Rỉ E đối với thửa đất nêu trên, đồng thời yêu cầu điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Rỉ C, Rỉ E trả lại cho bà H đứng tên.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 138/2024/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre đã tuyên:

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 273, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Điều 440, 500, 501, 502, 503 và Điều 468 Bộ luật dân sự 2015, Nghị quyết 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, Quyết định số 47/2022/QĐ-UBND ngày 28/10/2022 của UBND tỉnh B. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Rỉ C, bà Nguyễn Thị Rỉ E; Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trương Thị H, ông Thái Văn C1.

Cụ thể tuyên:

1.1 Buộc bà Trương Thị H, ông Thái Văn C1 có nghĩa vụ liên đới trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Rỉ C, Nguyễn Thị Rỉ E số tiền là 413.571.000 (Bốn trăm mười ba triệu năm trăm bảy mươi mốt nghìn) đồng.

Bà Trương Thị H, ông Thái Văn C1 được quyền quản lý, sử dụng thửa đất ký hiệu 139i (19.7), 139c (22.5), 139d (110.8), 139e (39.7), 139h (10.8). Tổng diện tích 203.5m^2 cùng tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Bà Nguyễn Thị Rỉ C, bà Nguyễn Thị Rỉ E được quyền quản lý, sử dụng thửa đất ký hiệu 139a (27.5), 139b (65.7), 139f (32.7), 139 (64.8). Tổng diện tích 190.7m^2 cùng tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre (Có bản vẽ kèm theo).

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B căn cứ nội dung quyết định của bản án cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị R Chị, bà Nguyễn Thị Rỉ E buộc bà Phan Thị N và ông Nguyễn Thành N1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 139, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trương Thị H, ông Thái Văn C1 về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Trương Thị H với ông Nguyễn Thành N1, bà Phan Thị N, giữa ông Nguyễn Thành N1, bà Phan Thị N với bà Nguyễn Thị R Chị, bà Nguyễn Thị Rỉ E đối với thửa đất số 139, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre và yêu cầu điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H đứng tên.

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

Ngày 22/8/2024, bà Trương Thị H, ông Thái Văn C1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm, lý do bà H, ông C1 không đồng ý trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà R Chị, Rỉ E số tiền là 413.571.000 đồng.

Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Trương Thị H, ông Thái Văn C1 trình bày: Do hiện nay diện tích đất không thể tách thửa được nên ông C1, bà H đồng ý trả lại cho bà Nguyễn Thị Rỉ E số tiền 250.000.000 đồng và căn nhà trị giá 176.000.000 đồng, tổng cộng là 426.000.000 đồng

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ được quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bà Trương Thị H và ông Thái Văn C1, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng: Công nhận cho nguyên đơn phần diện tích đất ký hiệu thửa 139a, diện tích 27,5m^2; thửa 139b, diện tích 65,7m^2; thửa 139f, diện tích 32,7m^2. Tổng diện tích 125,9m^2. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 139, tờ bản đồ số 15, diện tích 394,2m^2 cho bà Nguyễn Thị Rỉ C, Nguyễn Thị Rỉ E và bà Trương Thị H cùng đồng đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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 của các bên đương sự, xét kháng cáo bà Trương Thị H, ông Thái Văn C1 và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Kháng cáo của bà Trương Thị H, ông Thái Văn C1 còn trong thời hạn luật định nên Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre thụ lý giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Minh K, bị đơn là ông Nguyễn Thành P có yêu cầu giải quyết vắng mặt, căn cứ vào Điều 296, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập 05/01/2018 giữa bà Trương Thị H, ông Thái Văn C1 với bà Phan Thị N, ông Nguyễn Thành N1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/4/2018 giữa bà Phan Thị N, ông Nguyễn Thành N1 và bà Nguyễn Thị Rỉ C, Nguyễn Thị Rỉ E thửa đất số 139, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre:

Ngày 05/01/2018, bà Trương Thị H và ông Thái Văn C1 làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 139, tờ bản đồ số 15, diện tích 394,2m^2 (trong đó đất ở 70 m^2 và đất cây lâu năm 324,2m^2), tọa lạc xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre cho bà Phan Thị N, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C, ngày 31/01/2018 bà Phan Thị N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ thửa đất nêu trên.

Ngày 27/04/2018, bà Phan Thị N, ông Nguyễn Thành N1 làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 139 nêu trên cho bà Nguyễn Thị Rỉ C, Nguyễn Thị Rỉ E, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C, ngày 16/5/2018 bà Nguyễn Thị Rỉ C, Nguyễn Thị Rỉ E được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ thửa đất nêu trên.

Về hình thức hợp đồng: Hợp đồng được công chứng, chứng thực đúng quy định, các bên đều thừa nhận có xác lập hợp đồng với nhau để chuyển nhượng thửa đất số 139, tờ bản đồ số 15.

Về nội dung hợp đồng: Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 30.000.000 đồng không phù hợp với giá thực tế tại thời điểm chuyển nhượng, các bên thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng có giá là 250.000.000 đồng (trong đó bà Rỉ C, Rỉ E đã giao cho bà N 200.000.000 đồng, giao cho bà H 50.000.000 đồng) là chưa phù hợp với giá trị thật của thửa đất. Đồng thời bị đơn bà N, ông

N1 cho rằng thực chất hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 139 giữa bà H, ông C1 với bà N, ông N1 là để cầm số tiền 200.000.000 đồng bà H vay của bà N, điều này phù hợp với lời trình bày của bà H.

Sau khi bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên thì ngày 27/4/2018 bà N chuyển nhượng lại cho bà R Chị và Rỉ E, giá ghi trong hợp đồng là 30.000.000 đồng, nhưng thực tế các bên thừa nhận bà Rỉ C, Rỉ E giao cho bà N 200.000.000 đồng, giao cho bà H 50.000.000 đồng. Trước khi chuyển nhượng cho bà R Chị, bà Rỉ E thì bà N, ông N1 cũng không vào sử dụng thửa đất số 139 mà từ trước đến nay thửa đất số 139 do bà H, ông C1 quản lý, sử dụng. Tại biên bản hòa giải tranh chấp ngày 18/3/2021 (BL 04) bà Rỉ C, Rỉ E thừa nhận khi nhận chuyển nhượng với bà N thì trên đất có căn nhà của bà H diện tích khoảng 100m^2 nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng.

Tại biên bản định giá ngày 20/4/2024, phần đất diện tích 394,2m^2 có tổng giá trị là 780.859.000 đồng (trong đó đất ONT là 2.235.000đ/m^2 x 70m^2, đất CLN là 1.926.000 đ/m^2 x 324,2m^2).

Như vậy, việc các bên giao kết hợp đồng với giá thấp hơn nhiều so với giá trị thực tế của quyền sử dụng đất nhằm để che giấu một giao dịch dân sự khác giữa các bên, hợp đồng có sự giả tạo về giá và có đối tượng không thể thực hiện được, đồng thời bị đơn cũng không phải là người quản lý, sử dụng đất.

Do đó hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập 05/01/2018 giữa bà Trương Thị H, ông Thái Văn C1 với bà Phan Thị N, ông Nguyễn Thành N1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/4/2018 giữa bà Phan Thị N, ông Nguyễn Thành N1 và bà Nguyễn Thị Rỉ C, Nguyễn Thị Rỉ E bị vô hiệu do giả tạo và có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại theo quy định tại Điều 124 và Điều 408 của Bộ luật dân sự.

[2.2] Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên bị vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập và các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Trong vụ án này, bà H và ông C1, bà R Chị và Rỉ E đều có lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu, nên việc xử lý hậu quả được giải quyết như sau:

Bà Trương Thị H, ông Thái Văn C1 có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Rỉ C, Nguyễn Thị Rỉ E số tiền 250.000.000 đồng.

Bà Trương Thị H, ông Thái Văn C1 có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Rỉ C, Nguyễn Thị Rỉ E số tiền 170.600.000 đồng là giá trị căn nhà.

Về chênh lệch giá đất:

Phần đất thửa 139, tờ bản đồ số 15 diện tích 394,2 m^2 (trong đó đất ONT là 2.235.000đ/m^2 x 70m^2 = 156.450.000 đồng, đất CLN là 1.926.000 đ/m^2 x 324,2m^2 = 624.406.200 đồng), tổng giá trị là 780.859.200 đồng – 250.000.000 đồng = 530.859.200 đồng là tiền chênh lệch giá đất.

Bà Trương Thị H, ông Thái Văn C1 có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Rỉ C, Nguyễn Thị Rỉ E ½ số tiền chênh lệch giá đất là 265.429.600 đồng.

Như vậy, buộc bà Trương Thị H, ông Thái Văn C1 phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Rỉ C, Nguyễn Thị Rỉ E tổng số tiền là 686.029.600 đồng (Sáu trăm tám mươi sáu triệu, không trăm hai mươi chín nghìn, sáu trăm đồng) để được toàn quyền quản lý, sử dụng phần đất thuộc thửa 139, tờ bản đồ số 15, diện tích 394,2 m^2, tọa lạc xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Buộc bà Nguyễn Thị Rỉ C, Nguyễn Thị Rỉ E phải di dời tất cả tài sản, đồ đạc trong nhà để trả cho bà Trương Thị H, ông Thái Văn C1 căn nhà có ký hiệu 139a (27.5), 139b (65.7), 139f (32.7), 139 (64.8), tổng diện tích 190,7m^2 cùng tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Bà Trương Thị H, ông Thái Văn C1 được toàn quyền quản lý, sử dụng phần đất thuộc thửa 139, tờ bản đồ số 15, diện tích 394,2 m^2, tọa lạc xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền căn cứ nội dung quyết định của bản án đã tuyên để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị Rỉ C, Nguyễn Thị Rỉ E để cấp lại cho bà Trương Thị H, ông Thái Văn C1 theo quy định pháp luật.

[3] Từ những phân tích nêu trên, xét kháng cáo của bà Trương Thị H và ông Thái Văn C1 là có căn cứ nên được chấp nhận một phần.

[4] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng:

Tại cấp sơ thẩm: Bà Trương Thị H, ông Thái Văn C1 phải chịu số tiền 9.264.000 đồng, do nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước nên bà H, ông C1 phải có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn.

Tại cấp phúc thẩm: Số tiền 2.515.000 đồng. Bà H, ông C1 phải chịu 1.257.500 đồng, bà R Chị và Rỉ E phải chịu 1.257.500 đồng.

Do bà H, ông C1 đã nộp tạm ứng trước 5.000.000 đồng nên hoàn lại cho bà H, ông C1 số tiền 3.742.500 đồng. Do bà Rỉ C, Rỉ E đã nộp tạm ứng trước 5.000.000 đồng nên hoàn lại cho bà R Chị, Rỉ E số tiền 3.742.500 đồng.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà H, ông C1 được miễn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận kháng cáo của bà Trương Thị H, ông Thái Văn C1.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 138/2024/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ các điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 273, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 124, 408, 440, 500, 501, 502, 503, 468 của Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết 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, Quyết định số 45/QĐ-UBND ngày 24/10/2024 của UBND tỉnh B. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Rỉ C, bà Nguyễn Thị Rỉ E buộc bà Phan Thị N và ông Nguyễn Thành N1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 139 tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Trương Thị H, ông Thái Văn C1 về việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Trương Thị H với ông Nguyễn Thành N1, bà Phan Thị N, giữa ông Nguyễn Thành N1, bà Phan Thị N với bà Nguyễn Thị R Chị, bà Nguyễn Thị Rỉ E đối với thửa đất số 139 tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre và yêu cầu điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Buộc bà Trương Thị H, ông Thái Văn C1 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Rỉ C, Nguyễn Thị Rỉ E tổng số tiền là 686.029.600 đồng (Sáu trăm tám mươi sáu triệu, không trăm hai mươi chín nghìn, sáu trăm đồng).

4. Buộc bà Nguyễn Thị Rỉ C, Nguyễn Thị Rỉ E phải di dời tất cả tài sản, đồ đạc trong nhà để trả cho bà Trương Thị H, ông Thái Văn C1 căn nhà có ký hiệu 139a (27.5), 139b (65.7), 139f (32.7), 139 (64.8), tổng diện tích 190,7m^2 cùng tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre.

5. Bà Trương Thị H, ông Thái Văn C1 được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 139, tờ bản đồ số 15, diện tích 394,2 m^2, tọa lạc xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre (có bản vẽ kèm theo).

Việc thực hiện theo quyết định này phải đảm bảo quyền và nghĩa vụ của

các bên (thực hiện song song).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền căn cứ nội dung quyết định của bản án đã tuyên để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị Rỉ C, Nguyễn Thị Rỉ E để cấp lại cho bà Trương Thị H, ông Thái Văn C1 theo quy định pháp luật. Trường hợp không thực hiện điều chỉnh được, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện thu hồi để cấp lại theo quy định pháp luật.

6. Về chi phí tố tụng:

Tại cấp sơ thẩm: Bà Trương Thị H, ông Thái Văn C1 phải chịu số tiền 9.264.000 đồng, do nguyên đơn đã nộp tam ứng trước nên bà H, ông C1 phải có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn.

Tại cấp phúc thẩm: 2.515.000 đồng. Bà H, ông C1 phải chịu 1.257.500 đồng, bà R Chị và Rỉ E phải chịu 1.257.500 đồng. Do bà H, ông C1 đã nộp tạm ứng trước 5.000.000 đồng nên hoàn lại cho bà H, ông C1 số tiền 3.742.500 đồng. Do bà Rỉ C, Rỉ E đã nộp tạm ứng trước 5.000.000 đồng nên hoàn lại cho bà R Chị, Rỉ E số tiền 3.742.500 đồng.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Án phí không có giá ngạch:

Bà Trương Thị H và ông Thái Văn C1 là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ, khoản 1, Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Bà Nguyễn Thị Rỉ C, bà Nguyễn Thị Rỉ E có nghĩa vụ chịu án phí 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0005155 ngày 20 tháng 5 năm 2021. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre hoàn lại cho bà Nguyễn Thị R Chị, bà Nguyễn Thị Rỉ E số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai số 0005156 ngày 20 tháng 5 năm 2021.

+ Án phí có giá ngạch: Bà H và ông C1 là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ, khoản 1, Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

8. Về án phí phúc thẩm:

Bà Trương Thị H, ông Thái Văn C1 là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định 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 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- Phòng TT-KT và &THA TAND tỉnh;
- TAND huyện Thạnh Phú;
- Chi cục THADS huyện Thạnh Phú;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Nguyễn Chí Đức