

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 169/2023/DS-PT
Ngày: 04/5/2023
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 Lê Minh Đạt

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Lương
Ông Phạm Văn Tinh

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Yến Mai – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Bà Lê Thị Ngọc Phấn - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án đã thụ lý số: 390/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 217/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 478/2023/QĐ-PT ngày 23 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Đàm Thị H, sinh năm 1954; (có mặt)

1.2. Ông Lê Văn C, sinh năm 1959;

Cùng địa chỉ: số 92/5A T, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông C là bà Đàm Thị H.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Đào Hữu T, sinh năm 1980;

Địa chỉ: ấp A, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Ông Nguyễn Trần H, sinh năm 1988; địa chỉ: số 499 ấp 4, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. (có mặt)

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T:* Ông Lữ Văn T – Luật sư Công ty Luật TNHH V – Chi nhánh Bến Tre thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bến Tre. (có mặt)

2.2. Bà Đàm Thị E, sinh năm 1957; (có mặt)

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

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ông Nguyễn Tuấn K, sinh năm 1976; (có mặt)

Địa chỉ: số 54/1 ấp A A, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

3.2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1973; (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

HKTT: ấp C, xã K, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Địa chỉ hiện nay: số 19 ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

3.3. Bà Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1984; (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

3.4. Ông Đàm Quang T, sinh năm 1962;

3.5. Bà Trần Thị N, sinh năm 1962; (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp P, xã Đ, huyện L, tỉnh Bến Tre.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông T là bà Trần Thị N.*

* **Người kháng cáo:** ông Đào Hữu T - bị đơn; ông Nguyễn Tuấn K - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

* *Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung, văn bản trình bày ý kiến, biên bản hòa giải và phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Đàm Thị H (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn C) trình bày:*

Bà và ông Lê Văn C là chủ sử dụng thửa đất số 245, tờ bản đồ số 7, xã Đ, huyện L diện tích 5.259,9m². Sau đó, bà và ông C tách thửa đất này ra thành 02 thửa 503 và 504; thửa 504 tách ra cho ông Đàm Quang T. Quá trình làm thủ tục thì ông Lê Văn C có làm hợp đồng ủy quyền ngày 06/9/2018 cho bà toàn quyền quyết định đối với thửa đất nêu trên. Sau khi làm thủ tục xong, bà giao toàn bộ hồ sơ cho bà Đàm Thị E giữ và nhờ bà E nhận thay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì bà sống tại Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi tách thửa, thửa đất số 503, tờ bản đồ số 7, xã Đ, huyện L thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà có diện tích 3.255,3m² được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 07182 ngày 08/10/2018. Do điều kiện ở xa, vợ chồng bà sống tại Thành phố Hồ Chí Minh nên không trực tiếp quản lý, canh tác đất mà để cho E của bà là Đàm Quang T và Trần Thị N sử dụng trồng cây ăn trái, còn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trước đây vợ chồng bà có nhờ E ruột là bà Đàm Thị E nhận thay và cất giữ. Ngoài ra, do bà E làm công việc bán bảo hiểm nhân thọ nên bà còn đưa cho bà E

giấy chứng minh nhân dân để nhờ bà E mua bảo hiểm. Lợi dụng việc giữ giấy chứng minh nhân dân và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà nên bà E đã giả danh và giả chữ ký của bà để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 503 nêu trên cho ông Đào Hữu T, hợp đồng được công chứng ngày 12/01/2019 tại Văn phòng Công chứng C. Sau đó ông Đào Hữu T chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Tuấn K và ông K đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/6/2020.

Theo bà được biết, thực tế bà E cũng không phải chuyển nhượng thửa đất 503 cho ông T mà chỉ vay của ông T số tiền 200.000.000 đồng để kinh doanh bảo hiểm nhưng phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới được vay tiền. Việc làm này của bà E và ông T, ông K là trái với quy định pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà và ông C.

Vì vậy, bà và ông C yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 12/01/2019 tại Văn phòng công chứng C do bà Đàm Thị E giả danh và chữ ký của bà ký với ông Đào Hữu T; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đào Hữu T, bà Nguyễn Thị Kim T với ông Nguyễn Tuấn K công chứng ngày 19/6/2020 là vô hiệu; đồng thời đề nghị Tòa án kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông K để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà và ông C đối với thửa đất số 503, tờ bản đồ số 7, xã Đ, huyện L.

Tại văn bản trình bày ý kiến, biên bản hòa giải và phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Đàm Thị E trình bày:

Vào ngày 12/01/2019, bà có vay của ông Đào Hữu T số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng để kinh doanh bảo hiểm nhân thọ. Tuy nhiên, khi vay tiền hai bên không làm hợp đồng vay tiền mà phải làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông T mới đồng ý cho vay. Do bà được bà H nhờ giữ dùm hồ sơ đất (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 503, tờ bản đồ số 7, xã Đ, huyện L cấp cho bà Đàm Thị H, ông Lê Văn C ngày 08/10/2018; hợp đồng ủy quyền ngày 06/9/2018 của ông C cho bà H, chứng minh nhân dân, hộ khẩu của bà H) nên bà lấy toàn bộ hồ sơ này đến Văn phòng Công chứng C để làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất 503 cho ông T. Tại đây, ngoài bà và ông T còn có ông Nguyễn Tuấn K đi cùng với ông T. Thực chất việc làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T là để đảm bảo khoản tiền vay 200.000.000 đồng chứ không phải chuyển nhượng đất vì thửa đất 503 có diện tích 3.255,2m² thì không thể nào chuyển nhượng với giá 200.000.000 đồng. Do đó, giữa bà và ông T còn làm hợp đồng thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng được công chứng ngày 12/01/2019 cùng lúc

với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, hai bên thỏa thuận trong vòng 06 tháng ông T không được chuyển nhượng thửa đất này cho người khác và khi bà có yêu cầu thì ông T phải chuyển nhượng lại thửa đất này cho bà. Tuy nhiên, chưa hết thời hạn sáu tháng thì ông Đào Hữu T tự ý chuyển nhượng thửa đất 503 cho ông Nguyễn Tuấn K.

Đối với việc bà vay tiền của ông T, hai bên không có thỏa thuận thời hạn trả vốn, cứ mỗi tháng đóng lãi 5%, khi nào có tiền thì trả vốn. Mặc dù vay 200.000.000 đồng nhưng thực tế bà chỉ nhận có 170.000.000 đồng vì phải đóng lãi trước 02 tháng với số tiền là 20.000.000 đồng và trả phí 10.000.000 đồng tiền môi giới. Sau khi vay tiền, bà có đóng lãi tiếp cho ông T được khoảng 04 tháng tiếp theo thì ngưng cho đến nay, hiện số tiền vốn bà cũng chưa trả cho ông T.

Nay bà cũng đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của bà H vì bà không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đào Hữu T mà chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng để vay tiền và việc này ông K cũng biết. Bà đồng ý trả lại số tiền vốn đã vay của ông T là 200.000.000 đồng, không đồng ý trả lãi.

** Tại bản tự khai ngày 09/5/2022, đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt ngày 24/8/2022 bị đơn ông Đào Hữu T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim T trình bày:*

Vào ngày 12/01/2019 qua giới thiệu của người môi giới, ông T có đến xem thửa đất số 503, tờ bản đồ số 7, xã Đ, huyện L thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà Đàm Thị H và đồng ý mua với giá 400.000.000 đồng (trong đó giá trị đất là 200.000.000 đồng, giá trị cây trồng là 200.000.000 đồng), hợp đồng chuyển nhượng đất được lập và công chứng tại Văn phòng Công chứng C ngày 12/01/2019. Sau khi làm đầy đủ thủ tục sang tên, đóng thuế, ông T được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L điều chỉnh sang tên cho ông T ngày 11/6/2020. Sau đó, ông T, bà Thu chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất này cho ông Nguyễn Tuấn K với giá 500.000.000 đồng. Trong suốt hơn 1,5 năm trong quá trình mua bán thửa đất nêu trên ông không nhận thấy có bất kỳ tranh chấp nào, việc ông nhận chuyển nhượng và chuyển nhượng lại cho ông K hoàn toàn hợp lệ và đúng quy định pháp luật.

** Tại đơn yêu cầu phản tố, văn bản trình bày ý kiến, biên bản hòa giải và phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tuấn K trình bày:*

Ông và bà Đàm Thị H, Đàm Thị E trước đây hoàn toàn không biết nhau, còn ông với ông Đào Hữu T là chỗ quen biết, ở cùng xã và trước đây hai bên cũng có hùn vốn làm ăn trong việc mua bán (chuyển nhượng) quyền sử dụng đất với nhau.

Vào ngày 19/6/2020, vợ chồng ông Đào Hữu T có chuyển nhượng cho ông thửa đất số 503, tờ bản đồ số 7, xã Đ, huyện L với giá 500.000.000 đồng, hợp đồng

được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T, ông đã làm thủ tục sang tên và được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/6/2020. Trước khi ký hợp đồng, ông T có dẫn ông đến xem đất, ông cũng đã tìm hiểu tại chính quyền địa phương cũng xác định đất không có tranh chấp nên ông mới đồng ý nhận chuyển nhượng. Ông T đã giao toàn bộ thửa đất này cho ông ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông có yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L tiến hành đo đạc phục hồi ranh đất để ông biết chính xác vị trí đất ông nhận chuyển nhượng để không phát sinh tranh chấp trong quá trình sử dụng. Do điều kiện ở xa, thời điểm đó có dịch bệnh nên ít khi ông có mặt tại đất để canh tác. Khoảng vài tháng sau, ông ký hợp đồng cho ông Nguyễn Văn T thuê thửa đất này, thời hạn thuê 02 năm, giá thuê 12.000.000 đồng/năm. Tuy nhiên, sau đó hai bên thỏa thuận không tiếp tục cho thuê nữa mà sẽ chuyển nhượng luôn thửa đất này cho ông Nguyễn Văn T với giá 1.200.000.000 đồng, ông T đã trả trước cho ông 800.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận trong vòng 06 tháng sẽ hoàn tất thủ tục để ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi sẽ trả đủ tiền. Tuy nhiên, do phần đất này có xảy ra tranh chấp do bà H có đơn khởi kiện nên đến nay việc chuyển nhượng đất cho ông T vẫn chưa thực hiện xong.

Ông cho rằng thửa đất này ông nhận chuyển nhượng hợp pháp, đúng quy định pháp luật. Vì vậy, ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng bà H, bà E và bà N, ông T phải giao trả thửa đất số 503 cho ông. Đối với cây trồng trên đất, ông đồng ý đền bù cho người trồng theo giá như kết quả định giá.

Trường hợp nếu Tòa án xét xử hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông thì giữa ông và ông Đào Hữu T nếu có tranh chấp ông sẽ khởi kiện bằng vụ án khác, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này; ông cũng không yêu cầu giải quyết đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Nguyễn Văn T.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T trình bày:*

Ông có thuê của ông Nguyễn Tuấn K thửa đất 503, tờ bản đồ số 7, xã Đ, huyện L theo đúng như lời trình bày của ông K. Trước khi ký hợp đồng thuê đất, ông có đến xem đất thì thấy đất đang trồng cây ăn trái là sầu riêng, ổi, mít. Do phần đất này ông K nói mới mua nên ông nghĩ số cây ăn trái này là của ông K chứ thật ra ông cũng không biết là của ai trồng vì trên đất không có nhà, không có ai ở. Sau khi ký hợp đồng thuê đất xong, ông đến đất để canh tác thì nghe nói có người đang canh tác phần đất này nên ông hỏi thăm và biết được đó là vợ chồng bà N, ông T. Khi gặp bà N, ông T thì ông có nói là ông đã thuê phần đất này rồi nên ông yêu cầu bà N, ông T

trong vòng 04 tháng phải giao toàn bộ thửa đất này cho ông. Trong thời gian đó, ngày 20/02/2021 ông có thỏa thuận nhận chuyển nhượng thửa đất này với ông K theo như lời trình bày của ông K. Ông đã giao trước cho ông K số tiền 800.000.000 đồng, khi nào thủ tục xong sẽ giao tiếp 400.000.000 đồng còn lại. Từ khi ký hợp đồng thuê đất đến nay ông chưa vào đất canh tác lần nào trong khi tiền thuê đất ông cũng đã trả trước 01 năm là 12.000.000 đồng. Sau đó ông được Tòa án mời làm việc thì mới biết được thửa đất này bà H đang tranh chấp có đơn khởi kiện tại Tòa án.

Nay ông cũng không biết thửa đất này có thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông K không, vì vậy việc thuê đất và thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông K thì ông sẽ bàn bạc, thỏa thuận lại với ông K sau khi có kết quả xét xử, nếu sau này hai bên có phát sinh tranh chấp thì ông sẽ khởi kiện sau.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N trình bày:*

Bà là E dâu của bà H, năm 2010 bà H có cho vợ chồng bà canh tác thửa đất tranh chấp này, do bà H sống ở Thành phố Hồ Chí Minh không có điều kiện canh tác. Bà H chỉ cho bà canh tác, khai thác phần đất này trồng cây ăn trái để hưởng hoa lợi trên đất, còn quyền sử dụng đất vẫn là của bà H, ông C. Do là chị E nên bà H chỉ cho canh tác không mà không phải trả tiền thuê đất hay bất cứ khoản tiền nào khác. Khi mới được giao đất thì trên đất có sẵn chôm chôm đường, đến năm 2015 thì vợ chồng bà dọn chôm chôm để trồng sầu riêng, có xen thêm ổi và mít. Trước khi dọn chôm chôm, vợ chồng bà có hỏi bà H và được bà H đồng ý nên mới làm. Quá trình sử dụng đất, khoảng năm 2020 ông Nguyễn Văn T có vào gặp vợ chồng bà nói đã thuê thửa đất này, đồng thời yêu cầu vợ chồng bà giao đất nhưng vợ chồng bà không đồng ý vì thửa đất này là của bà H giao cho vợ chồng bà canh tác,

Việc tranh chấp đất giữa các bên bà không có ý kiến nhưng cây trồng trên đất là của vợ chồng bà trồng nên nếu Tòa án xử giao đất cho ông K hoặc ông Nguyễn Văn T thì bà yêu cầu những người này phải bồi hoàn giá trị cây trồng trên đất cho bà theo giá như kết quả định giá.

Do hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân huyện L đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 217/2022/DS-ST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bến Tre, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đàm Thị H, ông Lê Văn C đối với ông Đào Hữu T, bà Đàm Thị E, ông Nguyễn Tuấn K về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Cụ thể tuyên:

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng (bà Đàm Thị H, ông Lê Văn C) do bà Đàm Thị E ký với bên nhận chuyển nhượng (ông Đào Hữu T) được công chứng tại Văn phòng Công chứng C ngày 12/01/2019 đối với thửa đất số 503, tờ bản đồ số 7, xã Đ, huyện L là vô hiệu.

1.2. Tuyên bố hợp đồng thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng (bà Đàm Thị H, ông Lê Văn C) do bà Đàm Thị E ký với bên nhận chuyển nhượng (ông Đào Hữu T) được công chứng tại Văn phòng Công chứng C ngày 12/01/2019 là vô hiệu.

1.3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Đào Hữu T, bà Nguyễn Thị Kim T với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Tuấn K được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn T ngày 19/6/2020 đối với thửa đất số 503, tờ bản đồ số 7, xã Đ, huyện L, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

1.4. Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 164277, số vào sổ cấp GCN: CS080021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 30/06/2020 cho ông Nguyễn Tuấn K đối với thửa đất số 503, tờ bản đồ số 7, xã Đ, huyện L để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đàm Thị H và ông Lê Văn C.

1.5. Buộc bà Đàm Thị E phải có nghĩa vụ trả cho ông Đào Hữu T số tiền là 347.629.000đ (Ba trăm bốn mươi bảy triệu sáu trăm hai mươi chín nghìn đồng), trong đó tiền gốc là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng), tiền lãi là 147.629.000đ (Một trăm bốn mươi bảy triệu sáu trăm hai mươi chín 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 cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tuấn K về việc yêu cầu bà Đàm Thị H, ông Lê Văn C, bà Đàm Thị E, ông Đàm Quang T và bà Trần Thị N giao trả ông thửa đất số 503, tờ bản đồ số 7, xã Đ, huyện L, tỉnh Bến Tre.

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

Ngày 06/10/2022, bị đơn ông Đào Hữu T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tuấn K có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 217/2022/DS-ST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện L. Ông T yêu cầu hủy bản án sơ thẩm để chuyển hồ sơ vụ việc đến Cơ quan Cảnh sát điều tra xử lý trách nhiệm hình sự đối với bà E; ông K yêu cầu sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Trần H trình bày:*

Ông Đào Hữu T yêu cầu Hội đồng xét xử hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 217/2022/DS-ST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện L, chuyển hồ sơ vụ án

cho Cơ quan Cảnh sát điều tra và xử lý trách nhiệm của Văn phòng Công chứng Kim Cương.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:*

Bà E giả mạo bà H để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đào Hữu T là cố ý trực tiếp chiếm đoạt tiền của ông T, trong khi bản thân bà không có tài sản để trả cho ông T nên hành vi của bà E đã cấu thành tội phạm. Quá trình thụ lý xác minh, Cơ quan điều tra Công an huyện Châu Thành đã không triệu tập ông Đào Hữu T để làm rõ hành vi phạm tội của bà E, không khởi tố hình sự nhưng lại không ra quyết định không khởi tố vụ án làm ông T bị mất quyền khiếu nại. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng Công chứng tham gia tố tụng là vi phạm thủ tục tố tụng. Diện tích đất giảm khoảng 90m² nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không lấy ý kiến của chủ đất, các chủ sử dụng đất liền kề và của Ủy ban nhân dân là thiếu sót. Phát sinh thêm người làm chứng là ông Giang để giải quyết vụ án nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa triệu tập để làm cơ sở giải quyết vụ án, đồng thời có phát sinh chứng cứ mới là biên nhận 200.000.000 đồng tiền cây cối trên đất mà bà E giả mạo bà H nhận của ông T. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 217/2022/DS-ST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện L, chuyển hồ sơ vụ án qua Cơ quan Cảnh sát điều tra.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tuấn K trình bày:*

Ông nhận chuyển nhượng đất từ ông Đào Hữu T hợp tình, hợp lý, đề nghị Hội đồng xét xử hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 217/2022/DS-ST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện L để ông cung cấp thêm các tài liệu, chứng cứ.

** Nguyên đơn bà Đàm Thị H trình bày:*

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp kháng cáo của ông Đào Hữu T và ông Nguyễn Tuấn K, giữ y bản án sơ thẩm.

** Bị đơn bà Đàm Thị E và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N trình bày:*

Thống nhất với ý kiến của bà H.

** Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng tại phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: Lời trình bày của các bên có mâu thuẫn nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ nhận định dựa trên lời trình bày của bà H, bà E; chưa lấy lời khai Công chứng viên và đưa Văn phòng Công chứng tham gia tố tụng để xác định trách nhiệm trong trường hợp có thiệt hại xảy ra; chỉ căn cứ lời khai của bà E là có vay tiền của ông Đào Hữu T để xác định giữa bà E và ông T có giao dịch vay tiền là chưa xét hết chứng cứ có trong hồ sơ. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều

308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 chấp nhận một phần kháng cáo của ông T, hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, xét kháng cáo của ông Đào Hữu T, ông Nguyễn Tuấn K và đề nghị của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 12/01/2019, giữa bên A là bà Đàm Thị H cùng với bên B ông Đào Hữu T đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 502, tờ bản đồ số 7, xã Đ, huyện L. Cùng ngày 12/01/2019, giữa bà H với ông T còn lập “Hợp đồng thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo đó, hai bên thỏa thuận trong vòng 06 tháng ông T không được chuyển nhượng thửa đất này cho người khác và khi bà có yêu cầu thì ông T phải chuyển nhượng lại thửa đất này cho bà. Hai hợp đồng trên đều được công chứng tại Văn phòng Công chứng C. Bà H cho rằng chữ ký trên các hợp đồng này đều không phải chữ ký của bà nên bà và ông Có khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà E đã giả mạo chữ ký của bà để ký hợp đồng với ông T; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông K để trả lại quyền sử dụng đất thửa 502, tờ bản đồ số 7, xã Đ, huyện L cho ông, bà.

[2] Theo hồ sơ của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện T thì trên cơ sở lời khai của bà E, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện T xác định không có dấu hiệu của tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” quy định tại Điều 174 Bộ luật Hình sự với lý do: xét về ý thức chủ quan, bà E không có ý thức chiếm đoạt phần đất của ông Có, bà H mà chỉ muốn vay tiền của ông T nên giả mạo chữ ký của bà H trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, việc ông T yêu cầu xử lý trách nhiệm hình sự đối với bà E là không có căn cứ và yêu cầu này cũng đã có văn bản trả lời của Cơ quan Cảnh sát điều tra, vì vậy nếu không đồng ý, ông T có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo thủ tục tố tụng hình sự.

[3] Ngoài ra, ông T còn yêu cầu xử lý trách nhiệm đối với Văn phòng Công chứng C. Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án, tại các Bản tự khai ngày 21/4/2022, ngày 09/5/2022 thì ông T, bà T đều trình bày là không có ý kiến gì trong vụ tranh chấp trên. Tại văn bản nêu ý kiến ngày 04/7/2022 thì Văn phòng Công chứng C xác định “hồ sơ lưu có đầy đủ giấy tờ theo quy định..... quy trình công chứng các hợp đồng nêu trên là đúng quy định pháp luật”. Ngoài ra, tại Biên bản hòa giải ngày 22/4/2022 thì bà E cũng thừa nhận bà là người giữ toàn bộ giấy tờ của bà H, khi ra công chứng hợp đồng thì bà E cũng nói bà là bà Đàm Thị H rồi ký tên Đàm Thị H vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên việc Công chứng viên sau khi kiểm tra giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng đã đầy đủ, phù hợp quy định

pháp luật nên tiến hành thủ tục công chứng là đúng quy định của Điều 40 Luật Công chứng. Do đó, việc ông yêu cầu xử lý trách nhiệm của Văn phòng Công chứng là không có căn cứ.

[4] Như vậy có đủ căn cứ để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 502, tờ bản đồ số 7, xã Đ, huyện L và Hợp đồng thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 12/01/2019 do vi phạm điều cấm của luật nên vô hiệu. Bà E thừa nhận số tiền 200.000.000 đồng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là số tiền bà vay của ông T, lãi suất 5%/tháng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định lại lãi suất theo quy định pháp luật là 20%/năm (tương đương 1,665/tháng) và buộc bà E phải trả cho ông T tiền vốn vay và lãi suất với tổng số tiền 347.629.000 đồng là phù hợp. Tại giai đoạn phúc thẩm, ông T cung cấp biên nhận tiền thể hiện ngày 20/5/2019 bà H (do bà E giả danh và giả chữ ký) tiếp tục nhận của ông T số tiền 200.000.000 đồng tiền cây cối trên đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, bà E không thừa nhận và ông T cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh bà E đã nhận số tiền này, đồng thời tại cấp phúc thẩm ông T mới cung cấp chứng cứ này nên đối với số tiền 200.000.000 đồng theo biên nhận ngày 20/5/2019, nếu sau này các bên có tranh chấp thì ông T được quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

[5] Ông K là người nhận chuyển nhượng đất từ ông T nhưng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/01/2019 vô hiệu nên ông T, bà Thu không có quyền chuyển nhượng đất; đồng thời, ông K nhận chuyển nhượng đất nhưng không quản lý, sử dụng, trong khi trên đất có cây trồng của nguyên đơn, nên thuộc trường hợp có đối tượng không thể thực hiện được. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà Thu với ông K cũng vô hiệu. Ông K không có yêu cầu gì với ông T, bà Thu, đồng thời giữa ông K và người thuê phần đất này của ông K là ông Nguyễn Văn T cũng không có yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên nếu các bên có tranh chấp sẽ được khởi kiện bằng vụ án khác. Ông T, ông K kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh nên không được chấp nhận.

[6] 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.

[7] Từ những nhận định trên, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Đào Hữu T, ông Nguyễn Tuấn K, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 217/2022/DS-ST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bến Tre.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Đào Hữu T, ông Nguyễn Tuấn K phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tuyên xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đào Hữu T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tuấn K.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 217/2022/DS-ST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bến Tre. Cụ thể:

Căn cứ vào các Điều 26, 147, 157, 165, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 123, 124, 131, 357, 463, 466, 468, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 166 và Điều 203 của Luật Đất đai 2013;

Căn cứ các Điều 12, 26, 27 của 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đàm Thị H, ông Lê Văn C đối với ông Đào Hữu T, bà Đàm Thị E, ông Nguyễn Tuấn K về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Cụ thể tuyên:

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng (bà Đàm Thị H, ông Lê Văn C) do bà Đàm Thị E ký với bên nhận chuyển nhượng (ông Đào Hữu T) được công chứng tại Văn phòng Công chứng C ngày 12/01/2019 đối với thửa đất số 503, tờ bản đồ số 7, xã Đ, huyện L là vô hiệu.

1.2. Tuyên bố hợp đồng thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng (bà Đàm Thị H, ông Lê Văn C) do bà Đàm Thị E ký với bên nhận chuyển nhượng (ông Đào Hữu T) được công chứng tại Văn phòng Công chứng C ngày 12/01/2019 là vô hiệu.

1.3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Đào Hữu T, bà Nguyễn Thị Kim T với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Tuấn K được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn T ngày 19/6/2020 đối với thửa đất số 503, tờ bản đồ số 7, xã Đ, huyện L, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

1.4. Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX164277, số vào sổ cấp GCN: CS08021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 30/6/2020 cho ông Nguyễn Tuấn K đối với thửa đất số 503, tờ bản đồ số 7, xã Đ, huyện L để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đàm Thị H và ông Lê Văn C.

1.5. Buộc bà Đàm Thị E phải có nghĩa vụ trả cho ông Đào Hữu T số tiền là 347.629.000đ (Ba trăm bốn mươi bảy triệu sáu trăm hai mươi chín nghìn đồng), trong đó tiền gốc là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng), tiền lãi là 147.629.000đ (Một trăm bốn mươi bảy triệu sáu trăm hai mươi chín 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 cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tuấn K về việc yêu cầu bà Đàm Thị H, ông Lê Văn C, bà Đàm Thị E, ông Đàm Quang T và bà Trần Thị N giao trả ông thửa đất số 503, tờ bản đồ số 7, xã Đ, huyện L, tỉnh Bến Tre.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Đào Hữu T và bà Đàm Thị E mỗi người phải hoàn trả lại cho bà Đàm Thị H số tiền là 1.927.500đ (Một triệu chín trăm hai mươi bảy nghìn năm trăm đồng).

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Đào Hữu T phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng.
- Ông Nguyễn Tuấn K phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0008420 ngày 15/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bến Tre.

- Bà Đàm Thị E được miễn án phí.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Đào Hữu T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0008450 ngày 06/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bến Tre.

- Ông Nguyễn Tuấn K phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0008451 ngày 06/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy 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:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- VKSND tỉnh Bến Tre (1b);
- TAND huyện L (1b);
- Chi cục THADS huyện L (1b);
- Phòng KTNV và THA; VP (3b);
- Các đương sự (7b);
- Lưu hồ sơ (1b).

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Minh Đạt