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

Bản án số: 125/2020/DS-PT
Ngày 09 - 5 - 2020
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Kim Của

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Quỳnh Mai – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Ngân – Kiểm sát viên

Ngày 09 tháng 5 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 53/2020/TLPT-DS ngày 06 tháng 02 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 83/2020/DS-ST ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 46/2020/QĐPT-DS ngày 11 tháng 3 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1. Ông Trần Huy H (Ông H mất ngày 06/10/2019)

Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Huy H:

1.1. Bà Ngô Thị V, sinh năm: 1942

1.2. Anh Trần Huy T, sinh năm: 1990

Cùng địa chỉ: Số XY C ấp B xã NT, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2. Bà Ngô Thị V, sinh năm: 1942

Địa chỉ: Số XY C ấp B xã NT, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của bà Ngô Thị V: Bà Nguyễn Thị S, sinh năm: 1956 là đại diện theo ủy quyền (Tại văn bản ủy quyền ngày 25/02/2020)

Địa chỉ: Số AAAC ấp B, xã NT, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ngô Thị V: Luật sư Lê Tấn D – Văn phòng Luật sư Võ Tấn T1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bến Tre.

- *Bị đơn:* Anh Phạm Văn T, sinh năm: 1986

Địa chỉ: Số XY ấp NN, xã NT, thành phố Bến Tre tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của anh Phạm Văn T: Ông Trần Nhật Long H1, sinh năm: 1978 là đại diện theo ủy quyền

Địa chỉ: Số ZBC, phường Y, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Phạm Văn T: Luật sư Trương Văn T2 – Văn phòng Luật sư Trương Văn T2 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bến Tre.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Ông Trần Huy T, sinh năm: 1990

Địa chỉ: Số XY C ấp B xã NT, thành phố B, tỉnh Bến Tre - *Người kháng cáo:* Bị đơn anh Phạm Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, các biên bản hòa giải cùng các văn bản, tài liệu chứng cứ cung cấp cho Tòa án cũng như tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông D trình bày:

Ông Trần Huy H và bà Ngô Thị V có phần đất có diện tích 8.655 m^2 thửa 868 tờ bản đồ X tọa lạc tại xã NT, thành phố B. Nguồn gốc là do ông bà để lại, ông H và bà V đã được cấp giấy chứng nhận ngày 29/3/2018. Ngày 06/10/2018 ông H và bà V có làm hợp đồng ủy quyền cho con nuôi là Trần Huy T tách thửa để giao cho một số người mua đất để làm đường đi. Trong thời gian này anh T lợi dụng làm hợp đồng bán toàn bộ đất cho anh T. Sau đó ông H và bà V phát hiện nên khởi kiện do anh T làm không đúng theo ủy quyền. Khi anh T ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh T thì ông H không biết. Phần đất này ông H và bà V đang quản lý còn anh T đứng tên giấy chứng nhận. Ông H và bà V không có nhận bất cứ khoản tiền nào từ anh T. Nay ông H và bà V yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Huy T và anh Phạm Văn T. Ông H và bà V chỉ ủy quyền cho anh T một số quyền theo khoản 1 Điều 1 của hợp đồng ủy quyền chứ không có ủy quyền cho anh T chuyển nhượng. Còn các khoản khác trong Điều 2 của hợp đồng không liên quan trong trường hợp này. Anh T không có đến xem đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng nH không có biên nhận nào thể hiện ông H và bà V hay anh T nhận 200.000.000 đồng mà chỉ có các biên nhận là các

giấy mượn nợ (vay tiền) giữa anh T và anh T.

Ông H và bà V vẫn giữ nguyên quan điểm là yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Huy T và anh Phạm Văn T. Phần tiền anh T nhận của anh T thì anh T khởi kiện anh T để đòi lại. Nguyên đơn không đồng ý nhận 500 m^2 đất xung quanh phần nền nhà và phần mộ cũng như phần hỗ trợ 200.000.000 đồng của anh T tại phiên tòa.

Theo bản tự khai, các biên bản hòa giải cùng các văn bản, tài liệu chứng cứ cung cấp cho Tòa án cũng như tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Nhật Long H trình bày:

Ngày 09/10/2018 anh T có nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 8.655 m^2 thửa 868 tờ bản đồ X tọa lạc tại xã NT, thành phố B với số tiền là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) từ anh Trần Huy T. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Hùng Dũng. Căn cứ vào hợp đồng ủy quyền ngày 06/10/2018 giữa ông H, bà V với anh T. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 770.000 đồng/m^2; tổng giá trị là 6.664.350.000 đồng, bên anh T đã giao cho anh T đủ số tiền trên. Việc hai bên ghi trong hợp đồng 200.000.000 đồng là để đóng thuế. Anh T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ474375 ngày 02/01/2019. Anh T chưa nhận đất do ông H với bà V ngăn cản và phát sinh tranh chấp. Riêng anh T ôm số tiền đã nhận và bỏ trốn từ tháng 11/2018 cho đến nay. Anh T không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn và đề nghị Tòa không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Khi anh T giao tiền chỉ trực tiếp giao cho anh T không có giao cho ông H, bà V. Anh T nhận tiền của anh T khoảng 13 lần, làm bằng giấy có tiêu đề: Giấy mượn nợ (vay tiền). Các giấy mượn tiền này do anh T viết và đưa lại cho anh T. Anh T đã giao đủ tiền cho anh T vào ngày 08/12/2018. Việc trong các giấy mượn nợ ghi thời gian trả nợ là do anh T ghi anh T có biết nH không có thỏa thuận nội dung đó. Anh T có đến xem đất trước khi mua nH không có gặp ông H, bà V để thỏa thuận việc chuyển nhượng. Anh T đề nghị bác yêu cầu của nguyên đơn để tránh trường hợp ông H và anh T bắt tay nhau để lừa người khác. Tại Tòa anh T đồng ý cắt lại cho bà V phần đất xung quanh nền nhà và phần mộ có diện tích khoảng 500 m^2 và hỗ trợ thêm cho bà V số tiền 200.000.000 đồng, đồng thời ông sẽ bỏ chi phí sang lấp một phần đất để làm đường đi chung với chiều ngang 2,5 m.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Anh T đã được Tòa án tống đạt hợp lệ nhiều lần (niêm yết) nH vẫn vắng mặt không lý do nên không thể hiện lời khai của ông.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đưa vụ án ra xét xử với quyết định:

- Căn cứ vào các Điều 124,131 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Căn cứ vào các Điều 26; 35; 227, 228, 266; 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ theo khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 48 Nghị quyết 326/2019/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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Trần Huy H và bà Ngô Thị V; cụ thể tuyên:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 868 tờ bản đồ số 14 diện tích 8.655 m^2 tọa lạc tại xã Nhơn Thạnh, thành phố Bến Tre đã ký giữa anh Trần Huy T và anh Phạm Văn T.

(Có họa đồ vị trí thửa đất kèm theo)

Bà Ngô Thị V được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để làm thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bến Tre điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ anh Phạm Văn T sang cho những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Huy H.

Anh Phạm Văn T phải trả cho bà V phần chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản và thu thập chứng cứ là số tiền 2.450.000 đồng (Hai triệu bốn trăm năm mươi ngàn đồng)

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 28 tháng 11 năm 2019, bị đơn anh Phạm Văn T kháng cáo.

Theo đơn kháng cáo và tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn anh Phạm Văn T giữ nguyên nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, anh T cho rằng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ vì anh T đã chuyển nhượng đất cho anh theo nội dung ủy quyền của nguyên đơn và anh T đã nhận đủ tiền. Anh đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án theo hướng chấp nhận kháng cáo của anh, sửa án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý với nội dung kháng cáo của bị đơn, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm nên Tòa hủy hợp đồng thì yêu cầu nguyên đơn cùng anh T trả lại số tiền anh T đã nhận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày quan điểm bảo vệ cho nguyên đơn: Ông H và bà Vân không có nhận tiền của anh T,

cũng không có biên nhận nào thể hiện anh T nhận 200.000.000 đồng như hợp đồng chuyển nhượng. Giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (200 triệu đồng) và giá trị thực tế của tài sản này (9 tỷ đồng) là chênh lệch quá lớn, điều này cho thấy hợp đồng này là giả tạo. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày quan điểm bảo vệ cho bị đơn: Giữa anh T và anh T có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 868 là dựa trên giấy ủy quyền ngày 06/10/2018 do ông H, bà V ủy quyền cho anh T. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là dựa trên Điều 2 của giấy ủy quyền ngày 06/10/2018 là ông H, bà V ủy quyền cho anh T việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và anh T được quyền nhận tiền từ việc thực hiện các giao dịch. Việc anh T nhận đủ tiền của anh T có đưa lại cho ông H, bà V không thì đó là V đề của nội bộ gia đình, nguyên đơn không thể nói bị anh T lừa dối mà ảnh hưởng đến quyền lợi của anh T vì anh T chứng minh được anh T đã nhận đủ số tiền 6.660.000.000 đồng của anh T. Giấy nhận tiền ngày 09/10/2018 thể hiện rất rõ anh T đã nhận đủ tiền của anh T. Mặc dù giấy làm sau ngày 09/10/2018 nH vẫn ghi ngày 09/10/2018 là thể hiện ngày hai bên giao kết hợp đồng nên nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Tòa chấp nhận thì nguyên đơn cùng anh T phải liên đới trả lại số tiền mà anh T đã nhận của anh T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phát biểu: Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng đã thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo quy định của pháp luật. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của anh T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng. Xét kháng cáo của bị đơn anh Phạm Văn T và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre. Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Vợ chồng ông Trần Huy H và bà Ngô Thị V có sử dụng phần đất có diện tích 8.655 m^2 thuộc thửa 868, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã Nhơn Thạnh, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre ; ông H và bà V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/3/2018. Ngày 06/10/2018, ông Trần Huy H và bà Ngô Thị V lập hợp đồng ủy quyền cho con là Trần Huy T, nội dung của hợp đồng ủy quyền bên A (ông H, bà V) ủy quyền cho bên B (anh T) là thành viên trong hộ của ông H cùng có quyền sử dụng thửa đất số 868, tờ bản đồ số 14 có diện tích 8.655 m^2 tọa lạc xã Nhơn Thạnh, thành phố Bến Tre. Bên B được quyền thay mặt cho bên A tiến hành xác lập các giao dịch dân sự, trong đó có việc chuyển mục đích sử dụng đất; đo tách, hợp thửa; sao lục, trích lục hồ sơ đất đai; cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; các hợp đồng và các giấy tờ kèm theo liên quan đến việc chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, xử lý

thế chấp, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất cho tổ chức, cá nhân, đấu giá quyền sử dụng đất; quyết định giá trị quyền sử dụng đất, giá cho thuê, thời hạn bàn giao đất khi giao kết các hợp đồng và khi Nhà nước thu hồi đất thửa đất số 868, tờ bản đồ số 14 và nhận tiền từ việc thực hiện các giao dịch nêu trên. Thời hạn ủy quyền là 25 năm kể từ ngày ký hợp đồng ủy quyền. Hợp đồng ủy quyền này được công chứng nên phù hợp với quy định pháp luật.

[2] Ngày 09/10/2008, anh Trần Huy T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 868, tờ bản đồ số 14 cho anh Phạm Văn T, giá chuyển nhượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 200.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng, chứng thực và đến ngày 02/01/2019 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T. Không đồng ý với việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T với anh T nên ông H và bà V khởi kiện anh T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp quyền sử dụng đất cho anh Phạm Văn T số CQ 474375 ngày 02/01/2019 vì ông H, bà V cho rằng ông bà chỉ ủy quyền cho anh T có nội dung tại Điều 1 của hợp đồng ủy quyền và anh T chỉ được cùng có quyền sử dụng thửa đất số 868, tờ bản đồ số 14. Anh T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho rằng anh đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H, bà V trên cơ sở ông H, bà V ủy quyền cho anh T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh với giá thực tế là 6.660.000.000 đồng và anh T đã nhận đủ số tiền nêu trên.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/10/2018 trong đó thể hiện bên chuyển nhượng là ông Trần Huy H, Ngô Thị V và anh Trần Huy T trong đó ông H, bà V đã ủy quyền cho anh Trần Huy T xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là anh Phạm Văn T, nội dung của hợp đồng là chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 868, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã Nhơn Thạnh, thành phố Bến Tre có diện tích 8.655 m^2, trong đó đất ở nông thôn là 153,7 m^2, đất trồng cây lâu năm là 8.501,3 m^2, giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên xác lập ngày 09/10/2018 về nội dung và hình thức đều tuân thủ đúng quy định tại các Điều 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015 và anh Phạm Văn T đã nộp sổ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đến ngày 02/01/2019. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Phạm Văn T là đúng quy định của pháp luật dân sự và Luật đất đai. Tuy nhiên, căn cứ kết quả định giá tài sản ngày 14/5/2019 của biên bản định giá tài sản thành phố Bến Tre thì giá trị quyền sử dụng đất 8.655 m^2 là 9.597.350.000 đồng. Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn anh Phạm Văn T cùng thừa nhận anh và anh T thỏa thuận giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 8.655 m^2 là 6.660.000.000 đồng nH chỉ ghi giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 200.000.000 đồng nhằm mục đích trốn thuế đối với Nhà nước. Do đó hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 09/10/2018 giữa các bên đã vi phạm điều cấm của luật được quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015. Mặt khác, theo các chứng cứ do bị đơn anh Phạm Văn T cung cấp thì trước khi các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì giữa anh và anh Trần Huy T có hợp đồng vay tài sản, theo đó vào ngày 05/10/2018 anh có cho anh T vay số tiền 1.100.000.000 đồng, tiếp theo vào ngày 09/10/2018 hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến ngày 27/11/2018 anh có giao tiếp cho anh T 12 lần tiền và tổng cộng là 5.560.000.000 đồng được ghi bằng giấy vay tiền, tổng cộng là 13 lần anh cho anh T vay là 6.660.000.000 đồng. Đồng thời cùng ngày 09/10/2018 anh T có làm 02 giấy biên nhận tiền của anh T, trong đó 01 biên nhận nhận 200.000.000 đồng, 01 biên nhận nhận 6.600.000.000 đồng, nội dung nhận tiền là anh T bán cho anh thửa đất số 868, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã Nhơn Thạnh, thành phố Bến Tre và tại phiên tòa anh T cũng thừa nhận biên nhận tiền anh T ghi ngày 09/10/2018 số tiền 6.660.000.000 đồng tiền bán thửa đất 868 là tổng cộng các biên nhận mà anh T ghi là biên nhận vay tiền. Như vậy có căn cứ để xác định việc anh T và anh T có xác lập các hợp đồng vay tài sản với số tiền là 6.660.000.000 đồng nên anh T làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để che đậy các hợp đồng vay tài sản của các bên nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng giả tạo theo Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 nên có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng chuyển nhượng được xác lập ngày 09/10/2018 như cấp sơ thẩm là phù hợp.

[4] Về thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/10/2018 thì mặc dù anh T đã thực hiện các thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 02/01/2019 nH thực tế ông H và bà V cũng như anh T chưa giao cho anh T quản lý, sử dụng đất mà từ khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bên ông H, bà V vẫn quản lý, sử dụng diện tích đất nêu trên. Căn cứ vào các biên nhận từ ngày 09/10/2018 đến ngày 20/12/2018 cũng như 02 giấy nhận tiền đề ngày 09/10/2018 thì có cơ sở để xác định anh T đã trả tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất do anh T nhận, tổng cộng là 5.560.000.000 đồng. Như đã nhận định thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/10/2018 giữa ông H, bà V và anh T với anh T vi phạm điều cấm nên bị vô hiệu, theo căn cứ tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 buộc các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; do diện tích đất bên ông H, bà V và anh T chưa giao choa anh T nên anh T không phải bàn giao lại cho bà V và anh T. Riêng anh T đã nhận của anh T 5.560.000.000 đồng tiền chuyển nhượng 8.655 m^2 đất tại thửa 868, tờ bản đồ số 14, anh T thực hiện hợp đồng chuyển nhượng trên cơ sở ủy quyền của ông H, bà V; do đó buộc bà V và anh T phải có trách nhiệm liên đới trả lại cho anh T số tiền 5.560.000.000 đồng là phù hợp với quy định của pháp luật. Riêng đối với số tiền anh T giao cho anh T vào ngày 05/10/2018 được thể hiện là anh T cho anh T vay tiền và hai bên đã thực hiện trước ngày ông H, bà V ủy quyền cho anh T thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông H, bà V không phải chịu trách

nhiệm. Đồng thời anh T cũng không có khởi kiện tranh chấp hợp đồng vay tài sản với anh T đối với khoản tiền này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của anh Phạm Văn T, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 868, tờ bản đồ số 14, diện tích 8.655 m^2, tọa lạc tại xã Nhơn Thạnh, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre được lập ngày 02/01/2019 giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Huy H và bà Ngô Thị V, bên được ủy quyền làm thủ tục chuyển nhượng là ông Trần Huy T và bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Văn T; buộc bà V và anh T phải có trách nhiệm liên đới trả lại cho anh T số tiền 5.560.000.000 đồng.

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

[7] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[8] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

[9] Về chi phí thu thập chứng cứ là 2.450.000 đồng. Bà Ngô Thị V và anh Trần Huy T phải liên đới chịu 1.225.000 đồng. Anh Phạm Văn T phải chịu 1.225.000 đồng nH bà Ngô Thị V đã nộp đủ số tiền trên nên anh Phạm Văn T có trách nhiệm hoàn lại cho bà Ngô Thị V số tiền 1.225.000 đồng.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch: Do yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn anh Phạm Văn T phải chịu án phí là 300.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Bà V và anh T phải có nghĩa vụ liên đới trả cho anh T số tiền 5.560.000.000 đồng nên phải liên đới chịu án phí là: [112.000.000 đồng + 0,1 % x (5.560.000.000 đồng – 4.000.000.000 đồng)] = 113.560.000 đồng. NH bà V là người cao tuổi nên được miễn án phí, anh T phải chịu án phí là 56.780.000 đồng.

[11] Do kháng cáo của anh Phạm Văn T được chấp nhận một phần nên anh T không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn anh Phạm Văn T. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 83/2020/DS-ST ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng các điều 117, 124, 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2019/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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Trần Huy H và bà Ngô Thị V; cụ thể tuyên:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 868 tờ bản đồ số 14 diện tích 8.655 m^2 tọa lạc tại xã Nhơn Thạnh, thành phố Bến Tre được lập ngày 02/01/2019 giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Huy H và bà Ngô Thị V, bên được ủy quyền làm thủ tục chuyển nhượng là ông Trần Huy T và bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Văn T.

Bà Ngô Thị V và những người kế thừa của ông Trần Huy H được quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Bà Ngô Thị V và anh Trần Huy T phải liên đới trả cho anh Phạm Văn T số tiền 5.560.000.000 đồng (Năm tỷ, năm trăm sáu mươi triệu đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường 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 hợp khoản tiền chưa 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về chi phí thu thập chứng cứ là 2.450.000 đồng (Hai triệu, bốn trăm năm mươi nghìn đồng). Bà Ngô Thị V và anh Trần Huy T phải liên đới chịu 1.225.000 đồng (Một triệu, hai trăm hai mươi lăm nghìn đồng). Anh Phạm Văn T phải chịu 1.225.000 đồng (Một triệu, hai trăm hai mươi lăm nghìn đồng) nH bà Ngô Thị V đã nộp đủ số tiền trên nên anh Phạm Văn T có trách nhiệm hoàn lại cho bà Ngô Thị V số tiền 1.225.000 đồng (Một triệu, hai trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Phạm Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Anh Trần Huy T phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là 56.780.000 đồng (Năm mươi sáu triệu, bảy trăm tám mươi nghìn đồng).

Bà Ngô Thị V được miễn án phí.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả cho anh Phạm Văn T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0008372 ngày 28

tháng 11 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án, hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND thành phố Bến Tre;
- Chi cục THADS thành phố Bến Tre;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THAHS;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Phạm Kim Của