

Bản án số: 404/2023/DS-PT
Ngày: 25/9/2023
V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và hợp
đồng vay tài sản”.

**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 Phan Thanh Tòng

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Ngọc Dũng
Ông Lê Minh Đạt

- 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 25 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án đã thụ lý số: 266/2022/TLPT-DS ngày 13 tháng 10 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2022/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 308/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 10 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lê Quang T, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Số 364C1 khu phố 6, phường K, thành phố T, tỉnh Bến Tre.

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Võ Thanh D, sinh năm 1992. Địa chỉ: Số 03G ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Bến Tre (Địa chỉ liên hệ: Số 303C đường C, phường 7, thành phố T, tỉnh Bến Tre). (có mặt)

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1979; (có mặt)

2.2. Bà Bùi Vũ Thụy Đỗ Q, sinh năm 1981; (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 172A2 khu phố K, phường 6, thành phố T, tỉnh Bến Tre
(Địa chỉ liên hệ: Số 367C ấp L, xã P, thành phố T, tỉnh Bến Tre).

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

3.1. Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1973; *(có mặt)*

Địa chỉ: Số 151 ấp T, xã P, thành phố T, tỉnh Bến Tre.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông Sơn:* Ông Thái Điền Đ, sinh năm 1975. Địa chỉ: Số 341/M9 Q, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Địa chỉ liên hệ: Số 270 ấp T, xã B, huyện B, tỉnh Bến Tre). *(có mặt)*

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông S:* Ông Nguyễn Quốc C - Luật sư Công ty Luật I Việt Nam thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. *(có mặt)*

3.2. Bà Võ Thị Kiều T, sinh năm 1989; *(có yêu cầu xét xử vắng mặt)*

Địa chỉ: Số 125E, khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bến Tre.

3.3. Bà Huỳnh Thị Kim T, sinh năm 1959; *(có mặt)*

Địa chỉ: Số 384C khu phố 6, phường K, thành phố T, tỉnh Bến Tre.

* ***Người kháng cáo:*** Ông Lê Quang T là nguyên đơn và ông Nguyễn Văn T là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

* *Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Quang T và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trương Văn T trình bày:*

Vào ngày 24/01/2018, giữa ông T và ông T1, bà Q có lập “Biên nhận đặt cọc mua bán nhà đất” để chuyển nhượng thửa đất số 108, tờ bản đồ số 55, diện tích 596.5m², tọa lạc tại phường K, thành phố T, tỉnh Bến Tre. Ông T đã giao cho ông T1, bà Q số tiền đặt cọc 4.200.000.000 đồng, giá chuyển nhượng 8.500.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận khi nào ông T1, bà Q lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngân hàng ra thì hai bên sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông T sẽ chịu trách nhiệm trả tiếp số tiền còn lại cho ông T1, bà Q.

Ngày 15/3/2019, ông T tiếp tục giao cho ông T1 số tiền 2.050.000.000 đồng, hai bên có lập biên nhận nhận tiền. Vợ chồng ông T1 đã bàn giao nhà cho ông T vào ngày 15/3/2019. Tổng cộng ông T đã giao cho vợ chồng ông T1 số tiền 6.250.000.000 đồng nhưng vợ chồng ông T1 không chịu thực hiện thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 108, tờ bản đồ số 55, diện tích 596.5m², tọa lạc tại phường K, thành phố T, tỉnh Bến Tre.

Nay ông T yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, buộc ông T1 và bà Q phải

có trách nhiệm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 108, tờ bản đồ số 55 theo như kết quả đo đạc ngày 10/9/2020. Những phần nào xây lấn qua thửa đất khác thì phía ông T không yêu cầu, chỉ yêu cầu phần đất thuộc thửa 108 trong hàng rào do ông T1 đã xây dựng.

Nguyên đơn khẳng định tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T1, bà Q chứ không tranh chấp hợp đồng đặt cọc, cũng như không yêu cầu bồi thường tiền cọc.

Trước đây, ông T đã giao cho ông T1 tổng cộng 6.250.000.000 đồng, nếu trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông T thì ông T đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu, yêu cầu ông T1 và bà Q trả lại số tiền 6.250.000.000 đồng và tính lãi số tiền này theo mức lãi suất 0,83%/năm từ ngày 15/3/2019 cho đến khi vụ án được đưa ra xét xử.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu hủy cả hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông T1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T1 với ông Sơn. Nguyên đơn yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu, yêu cầu ông T1 và bà Q trả lại số tiền 6.250.000.000 đồng và tính lãi số tiền này theo mức lãi suất 0,83%/năm từ ngày 15/3/2019 cho đến khi vụ án được đưa ra xét xử.

Đối với các tài sản trên đất, sau khi nhận đất, ông T có xây dựng thêm cửa sổ, cửa chính của căn nhà. Sau khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, ông T có xây dựng thêm hàng rào, cổng rào, chầu kiềng, san lấp đất... Tổng chi phí ông T bỏ ra khoảng 500.000.000 đồng nhưng ông T không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, nếu cần thiết thì ông sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

** Tại các văn bản trình bày ý kiến, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn và là người đại diện theo ủy quyền của bà Q, ông Nguyễn Văn T trình bày:*

Ông thừa nhận vợ chồng ông có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T1 thửa đất số 108, tờ bản đồ số 55, diện tích 596.5m², tọa lạc tại phường K, thành phố T, tỉnh Bến Tre. Hai bên có lập “Biên nhận đặt cọc mua bán nhà đất” như nguyên đơn trình bày và cũng đã nhận số tiền đặt cọc 4.200.000.000 đồng. Ngày 15/3/2019, ông T tiếp tục giao cho vợ chồng ông số tiền 2.050.000.000 đồng, hai bên có lập biên nhận nhận tiền. Vợ chồng ông đã bàn giao nhà cho ông T vào ngày 15/3/2019. Nay ông T khởi kiện thì ông đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Ông sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho ông T.

Tuy nhiên, trước đây vợ chồng ông có vay của ông Sơn số tiền

3.000.000.000 đồng, lãi suất tháng đầu tiên là 8%/tháng, những tháng tiếp theo là 4%/tháng, thời hạn vay 06 tháng. Để làm tin, vợ chồng ông có T1 chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 108, tờ bản đồ số 55, diện tích 596.5m², tọa lạc tại phường K, thành phố T, tỉnh Bến Tre. Hai bên có ký với nhau hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/4/2019, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Tín Hữu để đảm bảo cho hợp đồng vay tài sản, thực tế vợ chồng ông không chuyển nhượng đất cho ông Sơn. Nay ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất đã ký ngày 18/4/2019 và ông không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Sơn, ông đồng ý trả lại số tiền 3.000.000.000 đồng theo như hợp đồng đã ký, đồng thời ông sẽ trả lãi số tiền này từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mức lãi suất 0,83%/tháng.

Đối với số tiền 500.000.000 đồng mà ông Sơn yêu cầu ông và bà Q trả thì ông không đồng ý vì ông không biết đến khoản nợ này.

Với tư cách người đại diện của bà Q thì ý kiến của bà Q đối với khoản nợ 500.000.000 đồng này là nợ riêng của bà Q, không liên quan trong vụ án này.

Đối với kết quả đo đạc, ông yêu cầu đưa ông Phú vào tham gia tố tụng để giải quyết phần ranh đất giữa ông và ông Phú. Riêng những phần đất mà hàng rào ông đã xây lấn qua đất người khác thì họ có quyền khởi kiện ông bằng vụ án khác. Những phần thuộc thửa 108 nằm ngoài hàng rào của ông thì sau này ông sẽ khởi kiện các chủ sử dụng liền kề. Ông đồng ý với kết quả đo đạc và định giá tài sản.

** Tại các văn bản trình bày ý kiến, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh S và ông Nguyễn Thanh S trình bày:*

Giữa ông và ông T1, bà Q đã ký với nhau hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 18/4/2019. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng Tín Hữu. Trị giá hợp đồng 3.000.000.000 đồng. Số tiền này ông đã giao đầy đủ cho vợ chồng ông T1. Số tiền 3.000.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải là tiền vay tài sản.

Ngoài ra, bà Q có ký hợp đồng vay tài sản với ông để vay ông số tiền 500.000.000 đồng, có công chứng. Số tiền này nằm ngoài số tiền 3.000.000.000 đồng nêu trên. Nay ông xin rút lại yêu cầu đối với số tiền vay 500.000.000 đồng, ông không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Nay ông T1, bà Q yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 18/4/2019 thì ông không đồng ý, ông yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, ông T1 và bà Q phải có trách nhiệm giao cho ông phần đất thuộc thửa đất số 108, tờ

bản đồ số 55, diện tích 596.5m², tọa lạc tại phường K, thành phố T, tỉnh Bến Tre theo như hợp đồng đã ký.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, ông không đồng ý. Ông yêu cầu hủy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà Q với ông T vì ông T1, bà Q và ông T ký với nhau chỉ là hợp đồng đặt cọc, không phải hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nếu ông T1 không thực hiện đúng thỏa thuận với ông T thì ông T1, bà Q có trách nhiệm bồi thường cho ông T.

Ông thống nhất với kết quả đo đạc và định giá tài sản. Theo như kết quả đo đạc ngày 10/9/2020, những phần nào ông T1 đã xây lấn qua thửa đất khác thì ông không yêu cầu, chỉ yêu cầu phần đất thuộc thửa 108, tờ bản đồ số 55, nằm trong hàng rào do ông T1 đã xây dựng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Kiều T trình bày:*

Việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 18/4/2019 giữa ông T1, bà Q và ông Sơn không liên quan đến bà. Còn đối với số tiền mà bà Q đã chuyển khoản để trả qua tài khoản của bà là vì bà Q có nợ bà số tiền 200.000.000 đồng, số tiền này bà Q vay của bà vào ngày 28/01/2019, hai bên có viết giấy mượn tiền và bà Q có ký tên vào văn bản này. Ngoài ra, bà còn chuyển khoản cho bà Q 200.000.000 đồng. Số tiền mà bà Q chuyển cho bà không phải là tiền trả cho ông Sơn mà là tiền trả nợ cho bà, vì giữa bà và ông Sơn không có quan hệ gì. Bà Q đã chuyển khoản cho bà 90.000.000 đồng và trả tiền mặt 100.000.000 đồng.

Bà xác định bà không có liên trong vụ án này. Đối với khoản tiền mà bà Q còn nợ bà, bà không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Bà yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt bà.

** Tại bản tự khai, biên bản hòa giải ngày 14/01/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Thành Phú ủy quyền cho bà Huỳnh Thị Kim T trình bày:*

Ông Phú không lấn ranh đất của ông T1 và bà Q. Trước đây, ông T1 đã xây dựng hàng rào kiên cố xung quanh đất, khi xây có lấn qua đất của ông Phú và ông Phú có khởi kiện ra Tòa án. Sau đó, ông Sơn là người mua đất của ông T1 có thỏa thuận với phía ông Phú nên ông Phú đã rút đơn khởi kiện. Nay ông Phú vẫn thống nhất giữ nguyên hiện trạng tường rào ông T1 đã xây dựng. Ông Phú không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Do hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân thành phố T đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2022/DS-ST ngày 28/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bến Tre, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang T. Cụ thể tuyên:

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại “Biên nhận đặt cọc mua bán nhà đất” ngày 24/01/2018 giữa ông Lê Quang T và ông Nguyễn Văn T, bà Bùi Vũ Thụy Đỗ Q.

Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: buộc ông Nguyễn Văn T và bà Bùi Vũ Thụy Đỗ Q liên đới trả cho ông Lê Quang T số tiền 8.273.125.000 đồng gồm tiền gốc 6.250.000.000 đồng và tiền lãi là 2.023.125.000 đồng.

Kể từ khi bản án có hiệu lực và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, số tiền trên nếu chậm thi hành sẽ được tính lãi theo mức quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn T và bà Bùi Vũ Thụy Đỗ Q về việc tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/4/2019 giữa ông T1, bà Q với ông Nguyễn Thanh S.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thanh S về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng là “Biên nhận đặt cọc mua nhà đất” viết tay ngày 24/01/2018 giữa ông T1, bà Q với ông T.

Chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh S với ông Nguyễn Văn T và bà Bùi Vũ Thụy Đỗ Q ngày 18/4/2019.

Buộc ông Lê Quang T phải di dời tài sản giao cho ông Nguyễn Thanh S thửa đất số 108, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại phường K, thành phố T, tỉnh Bến Tre. (có họa đồ kèm theo)

4. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thanh S đối với yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn T và bà Bùi Vũ Thụy Đỗ Q trả số tiền 500.000.000 đồng.

5. Đối với các tài sản trên đất, ông T và ông T1 đều không yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết. Các đương sự được quyền khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

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 06/7/2022 và ngày 11/7/2022, bị đơn ông Nguyễn Văn T và nguyên đơn ông Lê Quang T có đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2022/DS-ST ngày 28/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Võ Thanh D trình bày:*

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 108, tờ bản

đồ số 55, tọa lại tại phường K, thành phố T, tỉnh Bến Tre giữa nguyên đơn với ông T1, bà Q; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà Q với ông Sơn và xem xét các tài sản mà nguyên đơn đã đầu tư trên thửa đất này.

** Bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:*

Đề nghị Hội đồng xét xử hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn với ông Sơn vì đây là hợp đồng giả cách nhằm che đậy việc vay mượn số tiền 3.000.000.000 đồng giữa ông Sơn với bị đơn; yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 108, tờ bản đồ số 55, tọa lại tại phường K, thành phố T, tỉnh Bến Tre giữa bị đơn với ông T vì giá chuyển nhượng là đúng với giá trị tài sản của bị đơn.

** Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thanh S và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông S trình bày:*

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T và ông T1, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2022/DS-ST ngày 28/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Kim T trình bày:*

Bà không liên quan gì trong việc tranh chấp giữa ông T với ông T1, bà Q và ông Sơn nên đề nghị Tòa án không triệu tập bà tham gia trong vụ án này.

** 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: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Quang T, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2022/DS-ST ngày 28/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bến Tre theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Quang T với vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Bùi Vũ Thụy Đỗ Q có hiệu lực, buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng; tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Bùi Vũ Thụy Đỗ Q với ông Nguyễn Thanh S ngày 18/4/2019.

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 nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bị đơn ông Lê Quang T và đề nghị của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Trong quá trình Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý, giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Huỳnh Thành P chết. Tại văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 15/7/2022 do Ủy ban nhân dân phường K, thành phố T cung cấp thì các hàng thừa kế thứ nhất của ông Phú đã thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của ông Phú là thửa đất số 124, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại phường K, thành phố T (là thửa đất giáp ranh với thửa đất số 108, tờ bản đồ số 55 của ông Nguyễn Văn T, bà Bùi Vũ Thụy Đỗ Q) để lại cho bà Huỳnh Thị Kim T. Vì vậy, bà Huỳnh Thị Kim T được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[2] Ngày 18/4/2019, giữa ông Nguyễn Văn T, bà Bùi Vũ Thụy Đỗ Q với ông Nguyễn Thanh S đã ký kết với nhau hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 108, tờ bản đồ số 55, diện tích 595.6m², tọa lạc tại phường K, thành phố T, tỉnh Bến Tre với giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng và hợp đồng này được công chứng tại Văn phòng Công chứng Tín Hữu. Ông T1 cho rằng do vợ chồng ông vay của ông Sơn số tiền 3.000.000.000 đồng nên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để làm tin, thực tế đây là hình thức vay tiền có T1 chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chứng cứ để chứng minh là bà Q có chuyển tiền vào tài khoản bà Võ Thị Kiều T để bà Thu trả lãi cho ông Sơn và đoạn ghi âm cuộc nói chuyện điện thoại giữa bà Q với ông Sơn, bà Thu vào ngày 29/8/2019. Do đó, ông T1 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/4/2019 giữa ông, bà Q với ông Nguyễn Thanh S và công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, bà Q với ông Lê Quang T. Về phía ông T thì yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn với ông T1, bà Q; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà Q với ông Sơn và xem xét các tài sản mà nguyên đơn đã đầu tư trên đất nhận chuyển nhượng do ông cho rằng người đại diện theo ủy quyền của ông đã tự ý thay đổi nội dung khởi kiện mà không thông qua ý kiến của ông, đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét các tài sản mà ông đã đầu tư trên đất.

[3] Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà Q với ông S được lập vào ngày 18/4/2019 tuy được công chứng, chứng thực đúng quy định pháp luật nhưng căn cứ biên bản định giá tài sản ngày 30/10/2019 thì chỉ tính thửa đất số 108, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại phường K, thành phố T đã có giá trị là 5.720.700.000 đồng. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà Q với ông Sơn có giá 3.000.000.000 đồng là thấp hơn giá đất thực tế vào thời điểm năm 2019. Mặt khác, kể từ khi ông Sơn cùng với bà Q, ông T1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thực tế ông

Son vẫn chưa quản lý, sử dụng đất cùng các tài sản gắn liền với thửa đất số 108, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại phường K, thành phố T. Ngoài ra, vào thời điểm các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thửa đất này cũng đang có tranh chấp giữa ông Phú với ông T, bà Q và đã được Tòa án thụ lý, giải quyết nên việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng là không đúng quy định pháp luật. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà Q với ông Son được lập vào ngày 18/4/2019 là vô hiệu. Việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Son với ông T1 và bà Q ngày 18/4/2019 là không đúng quy định pháp luật. Đối với giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, xét yếu tố lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thì ông T1, bà Q có lỗi nhiều hơn do ông, bà đã chuyển nhượng và bàn giao nhà, đất cho ông T, đồng thời biết đất chuyển nhượng đang có tranh chấp với ông Phú nhưng vẫn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Son. Còn ông Son khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T1, bà Q đã không tìm hiểu kỹ thông tin về thửa đất, tài sản trên đất mà ông nhận chuyển nhượng nên ông Son cũng có phần lỗi. Vì vậy, ông Son được hoàn trả số tiền 3.000.000.000 đồng và được bồi thường 60% giá trị chênh lệch đối với đất và một số tài sản trên đất gồm nhà 02 tầng và cây trồng trên đất theo biên bản định giá tài sản ngày 30/9/2019 (không tính tài sản thời điểm định giá chưa hoàn thành nên chưa xác định giá trị cụ thể) với số tiền là 1.745.796.000 đồng (60% x 2.909.659.946 đồng).

[4] Đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà Q với ông T dưới hình thức “Biên nhận đặt cọc mua nhà đất” ngày 24/01/2018. Hội đồng xét xử xét thấy, việc các bên giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không tuân thủ về mặt hình thức theo quy định pháp luật. Theo Bản giám định số 17/2023/TTTVGĐDS ngày 12/6/2023 của Trung tâm tư vấn, giám định dân sự đã kết luận: “Mục chữ viết phần nội dung trong Biên nhận đặt cọc mua bán nhà đất ghi ngày 24/01/2018 (A1) giữa người mua là ông Lê Quang T và người nhận tiền đặt cọc là ông Nguyễn Văn T và vợ là bà Bùi Vũ Thụy Đỗ Q, đoạn từ “Hôm nay ngày 24/01/2018...” đến “... Tòa án khởi kiện để giải quyết” không được viết vào khoảng tháng 01 năm 2018, mà được viết vào khoảng tháng 02 năm 2019 (sai số ± 2 tháng)” nên không có cơ sở xác định “Biên nhận đặt cọc mua nhà đất” là được lập vào ngày 24/01/2018. Do đó, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà Q với ông T vào ngày 24/01/2018 là vô hiệu. Tuy nhiên, do ông T với ông T1, bà Q đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 108, tờ bản đồ số 55 nên Hội đồng xét xử ghi nhận việc các bên đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng,

đồng thời để đảm bảo quyền lợi của ông Sơn, Hội đồng xét xử buộc ông T cùng với ông T1, bà Q phải liên đới bồi thường thiệt hại cho ông Sơn với tổng số tiền là 4.745.796.000 đồng.

[5] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Sơn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

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

[7] Từ những nhận định trên, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Lê Quang T và ông Nguyễn Văn T, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2022/DS-ST ngày 28/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bến Tre.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lê Quang T và ông Nguyễn Văn T đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên ông Lê Quang T và ông Nguyễn Văn T phải chịu toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tuyên xử:

- Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Quang T và bị đơn ông Nguyễn Văn T.

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2022/DS-ST ngày 28/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bến Tre. Cụ thể:

Căn cứ các Điều 127, 129, 131, 500, 502 Bộ luật Dân sự 2005;

Căn cứ các Điều 74, 147, 217, 227, 228, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ 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 ông Lê Quang T về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T, bà Bùi Vũ Thụy Đỗ Q tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 108, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại phường K, thành phố T, tỉnh Bến Tre.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Văn T, bà Bùi Vũ Thụy Đỗ Q về việc yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/4/2019 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Bùi Vũ Thụy Đỗ Q với ông Nguyễn Thanh S.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thanh S về việc yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại “Biên nhận đặt cọc mua bán nhà đất” ngày 24/01/2018 giữa ông Lê Quang T với ông Nguyễn Văn T, bà Bùi Vũ Thụy Đỗ Q.

Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thanh S về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/4/2019 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Bùi Vũ Thụy Đỗ Q với ông Nguyễn Thanh S.

4. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thanh S đối với yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn T và bà Bùi Vũ Thị Đỗ Q trả số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng).

5. Ghi nhận sự thỏa thuận giữa ông Lê Quang T với ông Nguyễn Văn T về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại “Biên nhận đặt cọc mua bán nhà đất” ngày 24/01/2018 giữa ông Lê Quang T với ông Nguyễn Văn T, bà Bùi Vũ Thụy Đỗ Q.

Ông Lê Quang T được quyền quản lý, sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 108, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại phường K, thành phố T, tỉnh Bến Tre.

(Có họa đồ kèm theo)

Ông Lê Quang T, ông Nguyễn Văn T, bà Bùi Vũ Thụy Đỗ Q có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Thanh S số tiền là 4.745.796.000đ (Bốn tỷ bảy trăm bốn mươi lăm triệu bảy trăm chín mươi sáu nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Ông Lê Quang T, ông Nguyễn Văn T, bà Bùi Vũ Thụy Đỗ Q được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định.

6. Chi phí thu thập chứng cứ:

6.1. Chi phí thu thập chứng cứ cấp sơ thẩm: Do yêu cầu của ông Nguyễn Thanh S không được chấp nhận nên ông Sơn phải chịu toàn bộ số tiền là

5.897.000đ (Năm triệu tám trăm chín mươi bảy nghìn đồng). Ông Lê Quang T đã nộp xong nên ông Sơn phải có trách nhiệm hoàn lại cho ông T số tiền này.

6.2. Chi phí thu thập chứng cứ cấp phúc thẩm:

- Chi phí giám định: Ông Lê Quang T, ông Nguyễn Văn T, bà Bùi Vũ Thụy Đỗ Q phải liên đới chịu số tiền là 25.000.000đ (Hai mươi lăm triệu đồng). Do ông Nguyễn Thanh S đã nộp xong nên ông Lê Quang T, ông Nguyễn Văn T, bà Bùi Vũ Thụy Đỗ Q phải có trách nhiệm liên đới hoàn lại cho ông Nguyễn Thanh S số tiền này.

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: số tiền 1.400.000đ (Một triệu bốn trăm nghìn đồng), ông Lê Quang T phải chịu và đã nộp xong.

7. Về án phí:

7.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lê Quang T không phải chịu. Hoàn trả cho ông Lê Quang T số tiền là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005190 ngày 29/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bến Tre.

- Ông Nguyễn Văn T, bà Bùi Vũ Thụy Đỗ Q phải liên đới chịu án phí dân sự không có giá ngạch số tiền là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005209 ngày 06/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bến Tre.

- Ông Lê Quang T và ông Nguyễn Văn T, bà Bùi Vũ Thụy Đỗ Q phải liên đới chịu án phí dân sự có giá ngạch số tiền là 112.745.796đ (Một trăm mười hai triệu bảy trăm bốn mươi lăm nghìn bảy trăm chín mươi sáu đồng) nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bến Tre.

- Ông Nguyễn Thanh S phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch số tiền là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002581 ngày 05/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bến Tre. Ông Nguyễn Thanh S được Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bến Tre hoàn lại số tiền còn lại là 16.680.000đ (Mười sáu triệu sáu trăm tám mươi nghìn đồng).

7.2 . Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Lê Quang T phải chịu số tiền là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005549 ngày 03/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bến Tre.

- Ông Nguyễn Văn T phải chịu số tiền là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005557 ngày 06/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, 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:

- VKSND tỉnh Bến Tre (1b);
- TAND thành phố T (1b);
- Chi cục THADS thành phố T (1b);
- Phòng KTNV và THA; VP (3b);
- Các đương sự (5b);
- Lưu hồ sơ (1b).

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

Phan Thanh Tòng