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

Bản án số: 268/2024/DS-PT
Ngày: 23/4/2024
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: Bà Nguyễn Thị Rẻn

Các Thẩm phán: Ông Lê Minh Đạt

Ông Nguyễn Thế Hồng

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Vũ Duy Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 45/2024/TLPT-DS ngày 28 tháng 02 năm 2024 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 175/2023/DS-ST ngày 13 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1033/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông Hà Văn T, sinh năm 1951.

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1954.

Địa chỉ: D, ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1980 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Bị đơn: Bà Phan Hoàng Q, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Ấp P, xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Loan T1, sinh năm 1997 (Có mặt).

Địa chỉ: A, ấp A, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Hà Thị L1, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L1: Ông Hồ Văn V, sinh năm 1961 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

2. Bà Nguyễn Thị Diễm C, sinh năm 1983 (Có mặt).

Địa chỉ: A, ấp A, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Phan Hoàng Q, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Diễm C.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 29/12/2020, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 15/01/2021, đơn khởi kiện bổ sung ngày 18/8/2023, các bản tự khai, các lời khai có trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông Hà Văn T, bà Nguyễn Thị L và người đại diện theo ủy quyền là anh Nguyễn Văn M trình bày:

Trong năm 2019, bà Hà Thị L1 (con của ông T, bà L) có vay của bà Phan Hoàng Q tổng số tiền là 250.000.000 đồng. Cụ thể: ngày 25/12/2019, vay số tiền 100.000.000 đồng; ngày 31/12/2019 vay số tiền 150.000.000 đồng. Đến ngày 13/3/2020, bà L1 có thế chấp cho bà Q thửa đất 135, tờ bản đồ 26, diện tích 2.444m^2 tọa lạc tại xã P, thành phố B do ông T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dưới hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau khi thế chấp, thửa đất 135, tờ bản đồ 26 vẫn do ông T, bà L quản lý, sử dụng. Trên đất hiện có 58 cây dừa do ông T, bà L trồng. Việc vay tiền giữa bà L1 và bà Q thì ông T, bà L không biết, bà L1 không có đưa số tiền vay 250.000.000 đồng của

bà Q cho ông T, bà L. Ông T, bà L không đồng ý liên đới trả số tiền vay của bà L1 cho bà Q.

Ông T, bà L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/3/2020 giữa ông T, bà L (ủy quyền cho chị L1) với bà Q; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/9/2020 giữa bà Q với bà C đối với thửa đất 135, tờ bản đồ 26, diện tích 2.444m^2 (qua đo đạc thực tế là 2.321,7m^2) tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Đồng thời yêu cầu xem xét lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Q và bà C đối với thửa đất nêu trên. Từ lúc xem xét thẩm định, đo đạc, định giá lần trước đến nay hiện trạng thửa đất vẫn không có gì thay đổi. Do đó, ông T, bà L đồng ý với kết quả xem xét thẩm định, bản vẽ ngày 06/12/2021 và biên bản định giá ngày 04/11/2021 làm cơ sở cho Tòa án giải quyết, không yêu cầu thẩm định, đo đạc, định giá lại.

Theo bản tự khai và trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Phan Hoàng Q là bà Nguyễn Thị Loan T1 trình bày:

Ngày 13/3/2020, bà Hà Thị L1 là con ruột của ông T, bà L có ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Q phần đất có diện tích 2.444m^2, thuộc thửa đất 135, tờ bản đồ 26 tại xã P, thành phố B. Phần đất này do ông T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã ủy quyền cho bà L1 được toàn quyền quyết định theo hợp đồng ủy quyền lập ngày 13/3/2020. Sau khi ký hợp đồng, bà Q đã giao đủ tiền cho bà L1 và bà Q được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 07/8/2020. Đến ngày 10/9/2020, bà Q chuyển nhượng thửa đất 135, tờ bản đồ 26 lại cho bà Nguyễn Thị Diễm C, hiện bà C đang đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang quản lý, sử dụng đất. Do bà Q đã nhận chuyển nhượng thửa đất trên đúng quy định pháp luật và cũng đã chuyển nhượng cho bà C đúng quy định nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Từ lúc xem xét thẩm định, đo đạc, định giá lần trước đến nay hiện trạng thửa đất vẫn không có gì thay đổi. Do đó, bà Q đồng ý với kết quả xem xét thẩm định, bản vẽ ngày 06/12/2021 và biên bản định giá ngày 04/11/2021 làm cơ sở cho Tòa án giải quyết, không yêu cầu thẩm định, đo đạc, định giá lại.

Theo các bản tự khai, các lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị L1 và người đại diện theo ủy quyền là ông Hồ Văn V trình bày:

Trong khoảng từ năm 2019 – 2020, bà L1 có vay của bà Q tổng số tiền là 250.000.000 đồng, cụ thể: ngày 25/12/2019 vay 100.000.000 đồng; ngày 10/01/2020 vay 50.000.000 đồng; ngày 07/02/2020 vay 100.000.000 đồng. Đến ngày 13/3/2020, do bà Q yêu cầu nên bà L1 thế chấp cho bà Q thửa đất 135, tờ bản đồ 26, diện tích 2.444m^2 do ông T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc thế chấp làm bằng hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 135, tờ bản đồ 26, diện tích 2.444m^2 cho bà Q. Sau khi thế chấp, thửa đất 135, tờ bản đồ 26 vẫn do ông T, bà L quản lý sử dụng, trên đất có 58 cây dừa do ông T, bà L trồng. Việc vay tiền giữa bà L1 và bà Q, ông T, bà L không biết, bà L1 không có đưa số tiền vay 250.000.000 đồng của bà Q cho ông T, bà L. Bà Q cũng đã khởi kiện bà L1 tại Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre về tranh chấp hợp đồng vay tài sản và đã có bản án số 13/2021/DS-ST ngày 19/02/2021, án đã có hiệu lực pháp luật. Bà L1 đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/3/2020 giữa bà L1 và bà Q, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/9/2020 giữa bà Q và bà C đối với thửa đất 135, tờ bản đồ 26 theo yêu cầu khởi kiện của ông T, bà L.

Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 16/3/2022, bản khai và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Diễm C trình bày:

Vào ngày 10/9/2020, bà nhận chuyển nhượng từ bà Phan Hoàng Q phần đất có diện tích đất 2.444m^2 thuộc thửa đất 135, tờ bản đồ 26, tọa lạc tại xã P, thành phố B với giá là 300.000.000 đồng. Bà được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà đã giao đủ tiền cho bà Q và bà Q đã bàn giao đất cho bà. Trên đất có 58 cây dừa đang cho trái và một số cây trồng khác không có giá trị lớn. Vì ở xa, không có điều kiện canh tác nên bà không thường xuyên đến đất để sử dụng, cây trồng trên đất là dừa đã bị người khác thu hoạch nhưng do giá trị không lớn nên bà không quan tâm. Ông T cho rằng ông không có chuyển nhượng đất cho bà Q. Nhưng theo hồ sơ, vào ngày 13/3/2020, ông T, bà L đã ký hợp đồng ủy quyền số 535 tại văn phòng công chứng Nguyễn Văn M1 có nội dung ủy quyền cho bà L1 được ký kết hợp đồng chuyển nhượng phần đất tại thửa 135, tờ bản đồ 26. Vì vậy việc bà L1 đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này cho bà Q là đúng quy định pháp luật. Ông T, bà L cho rằng bà L1 chuyển nhượng đất cho bà Q là để che giấu hợp đồng vay tiền giữa bà L1 và bà Q, bà L1 không giao tiền cho ông T và bà L, việc này, ông T, bà L phải yêu cầu bà L1 giao trả tiền cho ông bà, không thể ủy quyền ký chuyển nhượng rồi sau đó lại yêu

cầu hủy bỏ với lý do người nhận ủy quyền không giao tiền cho ông bà làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà.

Do đó, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bởi phần đất này bà Q đã nhận chuyển nhượng theo đúng quy định của nhà nước và cũng đã chuyển nhượng cho bà. Đồng thời, bà có yêu cầu độc lập yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4313/HĐCNQSDĐ ngày 10/9/2020 giữa bà và bà Q là hợp pháp, đúng quy định pháp luật và yêu cầu ông T, bà L phải giao trả cho bà phần đất có số liệu đo đạc là 2.321,7m^2 tại thửa đất 135, tờ bản đồ 26. Bà không tranh chấp đối với số tiền 18.000.000 đồng mà nguyên đơn đã thu hoạch trên thửa đất trên do giá trị không lớn. Từ lúc xem xét thẩm định, đo đạc, định giá lần trước đến nay hiện trạng thửa đất vẫn không có gì thay đổi. Do đó, bà đồng ý với kết quả xem xét thẩm định, bản vẽ ngày 06/12/2021 và biên bản định giá ngày 04/11/2021 làm cơ sở cho Tòa án giải quyết, không yêu cầu thẩm định, đo đạc, định giá lại.

Bà giữ nguyên yêu cầu độc lập, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4313/HĐCNQSDĐ ngày 10/9/2020 giữa bà và bà Q là hợp pháp, đúng quy định pháp luật và yêu cầu ông T, bà L phải giao trả cho chị phần đất qua đo đạc là 2.321,7m^2 tại thửa đất 135, tờ bản đồ 26; trường hợp hợp đồng vô hiệu, bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nếu có yêu cầu bà sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 175/2023/DS-ST ngày 13/12/2023 đã căn cứ vào các Điều 423, 427, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 của Luật đất đai; Điều 157, 158, 165, 166 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hà Văn T, bà Nguyễn Thị L. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 536, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/3/2020 giữa ông Hà Văn T, bà Nguyễn Thị L (ủy quyền cho bà L1 theo văn bản ủy quyền lập ngày 13/3/2020) với bà Phan Hoàng Q và Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4313/HĐCNQSDĐ, quyển số 09/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/9/2020 giữa bà Phan Hoàng Q và bà Nguyễn Thị Diễm C đối

với phần đất có diện tích 2.444m^2 (diện tích qua đo đạc thực tế là 2.321,7m^2) thuộc thửa 135, tờ bản đồ 26, toạ lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (có bản vẽ kèm theo).

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Diễm C về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4313/HĐCNQSDĐ ngày 10/9/2020 giữa bà Phan Hoàng Q và chị Nguyễn Thị Diễm C đối với diện tích đất 2.444m^2 thửa 135, tờ bản đồ 26, toạ lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre là hợp pháp, đúng quy định pháp luật và yêu cầu ông Hà Văn T, bà Nguyễn Thị L giao trả thửa đất 135, tờ bản đồ 26, diện tích qua đo đạc thực tế là 2.321,7m^2, toạ lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS10787 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Phan Hoàng Q ngày 07/8/2020 và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, tỉnh Bến Tre đã chỉnh lý biến động cho bà Nguyễn Thị Diễm C đối với thửa 135, tờ bản đồ 26, diện tích đất 2.444m^2, toạ lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre và điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà L thửa đất trên với diện tích đất qua đo đạc thực tế là 2.321,7m^2 phù hợp với nội dung án tuyên khi đương sự có yêu cầu.

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

Ngày 25/12/2023 bà Nguyễn Thị L2 T1 là người đại diên theo uỷ quyền của bà Phan Hoàng Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Diễm C kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 175/2023/DS-ST ngày 13/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm: Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Diễm C.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người đại diện theo uỷ quyền của bà Q, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà C giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thoả thuận được nội dung giải quyết vụ án.

Đồng thời, bà C có trình bày một số căn cứ: Lời khai của ông T, bà L và bà L2 về thời gian vay số tiền 250.000.000 đồng của bà Q tại thời điểm khởi kiện và tại phiên toà là không thống nhất và không trùng với ngày thế chấp bằng hình thức chuyển nhượng đất ngày 13/3/2020; Ông T, bà L uỷ quyền hợp lệ cho bà L2 được

toàn quyền chuyển nhượng thửa đất 135, tờ bản đồ 26 nên việc bà L2 nhân danh ông T, bà L ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Q là hợp pháp và bà Q chuyển nhượng lại cho bà C cũng là hợp pháp; Việc ông T, bà L cho rằng là người quản lý, sử dụng đất thửa 135, tờ bản đồ 26 xuyên suốt, liên tục, là người thu hoạch dừa trên đất,… là không có căn cứ, tại chính quyền địa phương cũng không xác định được vấn đề này; Việc bà Q giao đất cho bà C trên thực tế không có biên bản giao nhận đất cũng không phải là trường hợp hiếm gặp bởi thông thường các bên mua bán đất sẽ cùng có mặt tại phần đất mua bán, chỉ ranh, giao đất trực tiếp là được, …Từ các căn cứ trên, yêu cầu hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của ông T, bà L, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà C.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát ý kiến như sau:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị toà án áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bà Phan Hoàng Q, bà Nguyễn Thị Diễm C. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 175/2023/DS-ST ngày 13/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của bà Phan Hoàng Q, bà Nguyễn Thị Diễm C; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét yêu cầu khởi kiện của ông T, bà L về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.444m^2 thửa 135, tờ bản đồ 26, tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre ngày 13/3/2020 giữa ông T, bà L (ủy quyền cho bà L2) và bà Q và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Q và bà C ngày 10/9/2020; yêu cầu độc lập của bà C về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.444m^2 thửa 135, tờ bản đồ 26, tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre ngày 10/9/2020 giữa bà Q với bà C và yêu cầu ông T, bà L giao trả lại thửa đất 135, tờ bản đồ 26, diện tích qua đo đạc là 2.321,7m^2, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1.1]Về hình thức: 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.444m^2 thửa 135, tờ bản đồ 26, tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre ngày 13/3/2020 được ký kết giữa ông T, bà L (Do bà L2 là người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà L theo văn bản ủy quyền ngày 13/3/2020) với bà Q và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Q với bà C ngày 10/9/2020 đều được lập theo mẫu quy định và được công chứng tại Phòng Công chứng nên về hình thức của hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là phù hợp quy định pháp luật.

[1.2] Các bên thống nhất đối tượng chuyển nhượng của cả hai hợp đồng là thửa đất 135, tờ bản đồ 26 có diện tích 2.444m^2 tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Xét thấy, tại hai thời điểm ký chuyển nhượng, thửa đất 135, tờ bản đồ 26 đều do người chuyển nhượng đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Thời điểm ngày 13/3/2020, thửa đất trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp ông T, bà L và do ông T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thời điểm ngày 10/9/2020, thửa đất trên do bà Q đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Và tại thời điểm chuyển nhượng, trên đất chỉ có cây trồng, không có tranh chấp nên đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

[1.3] Sau khi ký kết hợp đồng, người nhận chuyển nhượng là bà Q đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Và sau khi được cấp giấy chứng nhận, bà Q đã chuyển nhượng lại cho bà C. Tuy nhiên, xét quá trình thực hiện hợp đồng, cả hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi ký kết đều không thể hiện có việc giao nhận đất, tiền trên thực tế. Đối với hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/3/2020, bên nhận chuyển nhượng là bà Q không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh đã giao tiền cho bên chuyển nhượng là ông T, bà L. Bà L2 chỉ thừa nhận có vay của bà Q 250.000.000 đồng và lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để đảm bảo cho khoản tiền vay, không thừa nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Q. Do đó, có căn cứ để xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L2 và bà Q là giả tạo nên vô hiệu.

[1.4] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L2 đại diện theo uỷ quyền của ông T, bà L và bà Q là vô hiệu nên hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/9/2020 giữa bà Q và bà C cũng vô hiệu.

Trong suốt quá trình tố tụng và tại phiên tòa, ông T, bà L và người đại diện theo ủy quyền là ông M không thừa nhận đã giao đất và nhận tiền chuyển nhượng từ bà

Q, xác định ông T, bà L là người trực tiếp quản lý, sử dụng, thu hoa lợi trên đất từ trước ngày 13/3/2020 cho đến nay. Bà Q và bà C cũng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh đã giao nhận tiền và đất đối với phần đất trên. Ngay từ khi giao kết hợp đồng giữa bà Q và bà C thì hợp đồng đã vô hiệu vì có đối tượng không thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự.

Cấp sơ thẩm cho rằng hai hợp đồng chuyển nhượng nói trên là giả tạo và vi phạm nghiêm trọng việc thực hiện nghĩa vụ nên một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại cho bên kia theo quy định tại Điều 423 Bộ luật Dân sự năm 2015 và chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tuyên huỷ 02 hợp đồng là chưa chính xác mà phải tuyên vô hiệu hợp đồng mới phù hợp - Đối với nội dung này cấp Phúc thẩm sẽ điều chỉnh lại theo hướng tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà L (do bà L2 làm đại diện ký kết) và bà Q là vô hiệu do giả tạo theo Điều 124 Bộ luật dân sự, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Q và bà C là vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự.

[1.5] Từ các phân tích trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của ông T, bà L là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật tại Điều 124, 408 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Đồng thời, xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu độc lập của bà C về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.444m^2 thửa 135, tờ bản đồ 26 ngày 10/9/2020 và yêu cầu ông T, bà L giao trả lại thửa 135, tờ bản đồ 26, diện tích qua đo đạc là 2.321,7m^2.

[2] Về giải quyết hậu quả khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/3/2020, ngày 10/9/2020 bị tuyên vộ hiệu:

[2.1] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L2 và bà Q là giả tạo nhằm che giấu cho hợp đồng vay nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Đôi bên không có giao, nhận đất và giá trị chuyển nhượng nên không phải thực hiện nghĩa vụ hoàn trả. (Đối với hợp đồng vay thì bà L2 cho rằng đã được giải quyết tại Bản án số 13/2021/DS-ST ngày 19/02/2021 của Toà án nhân dân Thành phố Bến Tre, đồng thời bà Q cũng không có yêu cầu giải quyết phần này nên Hội đồng xét xử không xem xét).

[2.2] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2020 giữa bà Q và bà C là vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự. Bà C không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã giao

cho bà Q số tiền chuyển nhượng 300.000.000 đồng, thửa đất số 135, tờ bản đồ 26 tại xã P, thành phố B từ trước đến nay ông T, bà L vẫn quản lý, sử dụng nên không phải thực hiện nghĩa vụ hoàn trả. Mặt khác, các bên cũng không có yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét; Nếu các bên có tranh chấp yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

[3] Đối với yêu cầu xem xét giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Q và bà C: Do sau khi ký kết hợp đồng, bà Q được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 07/8/2020, và bà C được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, tỉnh Bến Tre chỉnh lý biến động vào ngày 08/10/2020 nên cần kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự phù hợp với nội dung án tuyên khi các đương sự có yêu cầu.

[4] Về chi phí tố tụng là 2.251.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của ông T, bà L được chấp nhận, yêu cầu độc lập của bà C không được chấp nhận nên bà Q, bà C phải chịu chi phí tố tụng theo quy định. Do ông T, bà L đã nộp toàn bộ tạm ứng và đã quyết toán xong nên bà Q, bà C mỗi người phải hoàn trả cho ông T, bà L số tiền là 1.125.500 đồng.

Từ những nhận định trên, Toà án nhân dân huyện Giồng Trôm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Kháng cáo của bị đơn bà Phan Hoàng Q, bà Nguyễn Thị Diễm C là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[6] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Phan Hoàng Q, bà Nguyễn Thị Diễm C phải chịu án phí theo quy định.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Phan Hoàng Q, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Diễm C.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 175/2023/DS-ST ngày 13 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm.

Căn cứ vào các Điều 423, 427, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 của Luật đất đai; Điều 157, 158, 165, 166 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hà Văn T, bà Nguyễn Thị L: Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 536, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/3/2020 giữa ông Hà Văn T, bà Nguyễn Thị L (ủy quyền cho bà L2 theo văn bản ủy quyền lập ngày 13/3/2020) với bà Phan Hoàng Q và tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4313/HĐCNQSDĐ, quyển số 09/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/9/2020 giữa bà Phan Hoàng Q và bà Nguyễn Thị Diễm C đối với phần đất có diện tích 2.444m^2 (diện tích qua đo đạc thực tế là 2.321,7m^2) thuộc thửa 135, tờ bản đồ 26, toạ lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (có bản vẽ kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Diễm C về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4313/HĐCNQSDĐ ngày 10/9/2020 giữa bà Phan Hoàng Q và chị Nguyễn Thị Diễm C đối với diện tích đất 2.444m^2 thửa 135, tờ bản đồ 26, toạ lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre là hợp pháp, đúng quy định pháp luật và yêu cầu ông Hà Văn T, bà Nguyễn Thị L giao trả thửa đất 135, tờ bản đồ 26, diện tích qua đo đạc thực tế là 2.321,7m^2, toạ lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS10787 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Phan Hoàng Q ngày 07/8/2020 và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, tỉnh Bến Tre đã chỉnh lý biến động cho bà Nguyễn Thị Diễm C đối với thửa 135, tờ bản đồ 26, diện tích đất 2.444m^2, toạ lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre và điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà L thửa đất trên với diện tích đất qua đo đạc thực tế là 2.321,7m^2 phù hợp với nội dung án tuyên khi đương sự có yêu cầu.

4. Về chi phí tố tụng là 2.251.000 đồng (Hai triệu hai trăm năm mươi mốt nghìn đồng). Bà Phan Hoàng Q, bà Nguyễn Thị Diễm C mỗi người phải chịu ½ chi phí tố tụng là 1.125.500 đồng (Một triệu một trăm hai mươi lăm nghìn năm trăm đồng). Do nguyên đơn ông T và bà L đã nộp toàn bộ tạm ứng và đã quyết toán xong nên

buộc bà Q, bà C mỗi người phải hoàn trả cho ông T và bà L số tiền là 1.125.500 đồng (Một triệu một trăm hai mươi lăm nghìn năm trăm đồng).

5. Về án phí:

5.1 Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phan Hoàng Q phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm.

Bà Nguyễn Thị Diễm C phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0007136 ngày 04/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm.

5.2 Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Phan Hoàng Q phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002698 ngày 27/12/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm.

Bà Nguyễn Thị Diễm C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002697 ngày 27/12/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm.

Trường hợp bản án, quyết định 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, có quyền yêu cầu thi hành án, 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 quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND huyện Giồng Trôm;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- Chi cục THADS huyện Giồng Trôm;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;

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

- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Thị Rẻn