

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 96/2022/DS-PT

Ngày: 24/5/2022

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 Huỳnh Ngọc Dũng

Các Thẩm phán: Bà Hồ Thị Thanh Thúy

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Sương - 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 24 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 76/2022/TLPT-DS ngày 19 tháng 4 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2022/DS-ST ngày 21 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện M bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 76/2022/QĐPT-DS ngày 27 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1957;

Cư trú tại: Ấp T, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Huỳnh Văn Thật – Luật gia thuộc Hội Luật gia tỉnh Bến Tre.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thanh T, sinh năm 1978;

Cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Hoàng L, sinh năm 1988; cư trú tại: Ấp B, xã M, huyện G, tỉnh Bến Tre.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đàm Văn D, sinh năm 1982;

Cư trú tại: Ấp L, xã L, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

Ông Đàm Văn D có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

2. Ông Võ Văn H, sinh năm 1956;

3. Anh Võ Văn H1, sinh năm 1996;

Cùng cư trú tại: Ấp T, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Văn H1 là: Bà Nguyễn Thị B.

- *Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thanh T là bị đơn.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị B trình bày:

Bà có đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 2236, tờ bản đồ số 2, diện tích 312.7m², tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre (theo đo đạc thực tế thuộc thửa số 138, tờ bản đồ số 39, diện tích 300.9m², tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre). Nguồn gốc phần đất do bà nhận chuyển nhượng từ mẹ ruột là bà Nguyễn Thị N theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực ngày 01/7/2000. Theo nội dung hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm có bà và ông Võ Văn H. Đến ngày 12/10/2000, hộ của bà được Ủy ban nhân dân huyện M1 (nay là huyện M) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vào thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ của bà gồm có bà và ông H. Do vào thời điểm nhận chuyển nhượng đất, bà và ông H là vợ chồng hợp pháp nên ông H có tên trong hợp đồng chuyển nhượng nhưng thực tế phần đất này là tài sản của cá nhân bà, ông H không có công sức đóng góp cũng như không liên quan đến phần đất này.

Ngày 12/12/2013 (âm lịch), bà chuyển nhượng phần đất thuộc thửa số 2236, tờ bản đồ số 2, diện tích 312.7m², tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre cho ông Đàm Văn D với giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng theo biên bản hợp đồng bán đất lập ngày 12/12/2013, ông D đặt cọc trước số tiền 60.000.000 đồng. Đến ngày 26/01/2014, ông D đưa thêm cho bà tiền cọc là 20.000.000 đồng. Sau khi ký biên bản hợp đồng bán đất, bà nhờ ông Võ Văn H làm các thủ tục để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D.

Đến năm 2019, bà Nguyễn Thanh T khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Bến Tre yêu cầu bà có nghĩa vụ giao phần đất thuộc thửa số 2236, tờ bản đồ số 2 cho bà T với lý do bà T đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực ngày 27/02/2014 tại

Ủy ban nhân dân xã C, huyện M và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà không quen biết và cũng không chuyển nhượng phần đất trên cho bà T, bà chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D. Tất cả các giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D do ông H đã đánh máy sẵn còn một số nội dung để trống chưa có điền thông tin nhưng do tin tưởng ông H nên bà ký tên vào các giấy tờ đó tại nhà của mình, bà không đến Ủy ban nhân dân xã C, huyện M để ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà T.

Khi ký biên bản hợp đồng bán đất với ông D, trên đất chỉ có một cây dừa do bà trồng. Hai bên thỏa thuận đến ngày 10/01/2014 (âm lịch), bà sẽ giao đất cho ông D và ông D sẽ giao số tiền còn lại 190.000.000 đồng cho bà. Tuy nhiên, ông D không giao số tiền chuyển nhượng còn lại nên bà vẫn quản lý, sử dụng phần đất cho đến nay.

Do bị lừa dối nên bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 2236, tờ bản đồ số 2 cho bà T. Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực ngày 27/02/2014 giữa bà và bà Nguyễn Thanh T đối với thửa đất số 2236, tờ bản đồ số 02, diện tích 312.7m² (theo đo đạc thực tế thuộc thửa số 138, tờ bản đồ số 39, diện tích 300.9m²) tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre.

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thỏa thuận miệng với giá chuyển nhượng 250.000.000 đồng giữa bà và bà Nguyễn Thanh T đối với thửa đất số 2236, tờ bản đồ số 02, diện tích 312.7m², tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre.

- Yêu cầu hủy giấy Biên bản hợp đồng bán đất lập ngày 12/12/2013 giữa bà và ông Đàm Văn D.

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Bến Tre hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 2236, tờ bản đồ số 02, diện tích 312.7m² tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Bến Tre cấp cho bà Nguyễn Thanh T ngày 11/3/2014.

- Bà đồng ý trả cho ông D số tiền đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 80.000.000 đồng.

Ngoài ra, bà không còn yêu cầu nào khác. Bà đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản tranh chấp.

Theo đơn phản tố cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thanh T là ông Nguyễn Hoàng L trình bày:

Bà Nguyễn Thanh T được sự giới thiệu của ông Đàm Văn D mua phần đất thuộc thửa đất số 2236, tờ bản đồ số 02, diện tích 312.7m², tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre của bà Nguyễn Thị B với giá 250.000.000 đồng. Ngày 12/12/2013, ông D giao số tiền đặt cọc là 60.000.000 đồng cho bà B để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên có lập biên bản hợp đồng bán đất ngày 12/12/2013, việc ông D ký tên vào biên bản hợp đồng bán đất là do thời điểm đó bà T sống ở tỉnh Tiền Giang nên ông D thay mặt bà T ký hợp đồng đặt cọc và giao tiền cọc cho bà B. Đến ngày 26/01/2014 (âm lịch) bà T tiếp tục giao cho bà B số tiền 20.000.000 đồng, bà B nhận tiền và ký tên vào mặt sau của biên bản hợp đồng bán đất lập ngày 12/12/2013. Số tiền chuyển nhượng còn lại là 170.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận bà T sẽ giao cho bà B sau khi bà T nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến tháng 3/2014, bà T nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao cho bà B số tiền 170.000.000 đồng, việc giao tiền chỉ nói miệng không lập thành văn bản.

Bà B nhờ ông Võ Văn H thực hiện các thủ tục để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T. Đến ngày 27/02/2014, bà B và bà T đến Ủy ban nhân dân xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân xã C chứng thực hợp đồng. Hai bên ký kết hợp đồng trên cơ sở tự nguyện. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên thỏa thuận là 250.000.000 đồng. Tuy nhiên, hợp đồng do ông H soạn thảo sẵn nên khi ký kết hợp đồng bà T không xem giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trên đất chỉ có một cây dừa do bà B trồng, ngoài ra không có công trình vật kiến trúc khác. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà T nhiều lần đến yêu cầu bà B giao đất nhưng bà B không thực hiện mà tiếp tục quản lý và sử dụng đất cho đến nay.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn tất đúng theo quy định, bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị B và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thanh T được Ủy ban nhân dân xã C chứng thực ngày 27/02/2014, yêu cầu bà B giao phần đất thuộc thửa đất số 2236, tờ bản đồ số 02, diện tích 312.7m² (theo đo đạc thực tế thuộc thửa số 138, tờ bản đồ số 39, diện tích 300.9m²) tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre cho bà T quản lý, sử dụng.

Ngày 27/02/2014, bà B biết được quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị ảnh hưởng nhưng không nộp đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu. Đến ngày 07/9/2020, thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu đã hết thì bà B mới có đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu. Do đó, bị đơn đề nghị Tòa án ra Quyết định đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà B và tuyên bố giao dịch dân sự là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị B và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thanh T được Ủy ban nhân dân xã C chứng thực ngày 27/02/2014 có hiệu lực pháp luật.

Đối với số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 170.000.000 đồng bà T đã giao cho bà B nhưng việc giao nhận tiền không lập thành văn bản nên bà T đồng ý sẽ tiếp tục giao số tiền này cho bà B. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ngoài ra, bị đơn không còn yêu cầu nào khác. Bị đơn đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đàm Văn D trình bày:

Do biết bà Nguyễn Thị B có ý định bán đất nên ông giới thiệu bà Nguyễn Thanh T đến xem đất. Hai bên thỏa thuận, bà T mua phần đất diện tích 312,7m² (chiều ngang khoảng 06 mét giáp lộ, chiều dài đến hết đất khoảng 53 mét) của bà B với giá 250.000.000 đồng. Do tin tưởng nên bà T đưa cho ông số tiền 60.000.000 đồng để đặt cọc. Ngày 12/12/2013 (âm lịch), ông giao tiền cọc cho bà B và đại diện cho bà T để ký tên vào biên bản hợp đồng bán đất. Sau đó, bà T tiếp tục đến giao cho bà B số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 20.000.000 đồng. Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B và bà T đối với phần đất thuộc thửa số 2236, tờ bản đồ số 02, diện tích 312.7m² tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre thì ông không biết. Phần đất nêu trên ông chỉ đứng ra môi giới, giới thiệu cho bà T mua, ông không nhận chuyển nhượng đất của bà B, số tiền đặt cọc mà ông giao cho bà B là tiền của bà T.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn H là bà Nguyễn Thị B trình bày:

Ông Võ Văn H và bà Nguyễn Thị B chung sống với nhau từ năm 1995, do cuộc sống hôn nhân không hạnh phúc nên đã ly hôn vào năm 2014. Trong thời gian chung sống, bà B nhận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa số 2236, tờ bản đồ số 02, diện tích 312.7m² tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre từ mẹ ruột là bà Nguyễn Thị N. Mặc dù, trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực ngày 01/7/2000, bên nhận chuyển nhượng là ông H và bà B nhưng phần đất

nhận chuyển nhượng là tài sản riêng của bà B. Ông H không có công sức đóng góp, cũng như không liên quan đến phần đất này.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Văn H1 là bà Nguyễn Thị B trình bày:

Anh Võ Văn H1 là con ruột của bà Nguyễn Thị B, là thành viên trong hộ gia đình của bà B từ ngày 24/4/2009. Phần đất thuộc thửa đất số 2236, tờ bản đồ số 02, diện tích 312.7m² tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre là tài sản riêng của bà B. Anh H1 không có công sức đóng góp, cũng như không liên quan đến phần đất này. Đối với biên bản họp gia đình ngày 26/02/2014, ông Võ Văn H lập sẵn biên bản đưa cho Anh H1 ký tên để làm giấy tờ đất cho bà B, do tin tưởng ông H nên Anh H1 không xem nội dung mà ký tên vào biên bản.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2022/DS-ST ngày 21 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện M đã quyết định như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thanh T.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre chứng thực ngày 27/02/2014 giữa bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thanh T đối với thửa đất số 2236, tờ bản đồ số 02, diện tích 312.7m² (theo đo đạc thực tế thửa số 138, tờ bản đồ số 39, diện tích 300.9m²) tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thỏa thuận miệng với giá chuyển nhượng 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) giữa bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thanh T đối với thửa đất số 2236, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

Tuyên giấy Biên bản họp đồng bán đất lập ngày 12/12/2013 giữa bà Nguyễn Thị B và ông Đàm Văn D là vô hiệu.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Bến Tre thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 2236, tờ bản đồ số 02, diện tích 312.7m², tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Bến Tre cấp cho bà Nguyễn Thanh T ngày 11/3/2014.

Bà Nguyễn Thị B được quyền liên hệ với cơ quan, tổ chức có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

(Phần đất tranh chấp được thể hiện theo hồ sơ trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 23/6/2021 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M, tỉnh Bến Tre cung cấp).

Buộc bà Nguyễn Thị B có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thanh T số tiền 254.550.000 đồng (hai trăm năm mươi bốn triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng), trong đó: Tiền đặt cọc là 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng) và tiền bồi thường thiệt hại là 174.550.000 đồng (một trăm bảy mươi bốn triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/01/2022 bị đơn bà Nguyễn Thanh T kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2022/DS-ST ngày 21 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện M, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc bà B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, giao quyền sử dụng phần đất tranh chấp cho bị đơn quản lý, sử dụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B là ông Huỳnh Văn Thật trình bày:

Do bị lừa dối nên bà B đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 2236, tờ bản đồ số 02, diện tích 312.7m², tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre cho bà Nguyễn Thanh T. Đồng thời, theo biên bản hợp đồng bán đất ngày 12/12/2013 với ông Đàm Văn D nhưng ông D không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận nên bà B không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D nữa. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thanh T và giấy Biên bản hợp đồng bán đất lập ngày 12/12/2013 giữa bà Nguyễn Thị B và ông Đàm Văn D vô hiệu là phù hợp quy định pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thanh T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

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;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị B trình bày có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 2236, tờ bản đồ số 02 (nay thuộc thửa số 138, tờ bản đồ số 39), tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre cho ông Đàm Văn D với giá 250.000.000 đồng. Ngày 12/12/2013, bà cùng ông D có lập “Biên bản hợp đồng bán đất” và nhận tiền cọc 60.000.000 đồng; đến ngày 10/01/2014 (âm lịch) bà sẽ bàn giao mặt bằng cho ông D và ông D thanh toán hết phần tiền còn lại. Trong khi ông Đàm Văn D cho rằng việc ông ký vào biên bản hợp đồng bán đất lập ngày 12/12/2013 mục đích thay mặt bà Nguyễn Thanh T đặt cọc tiền để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà T chứ không phải ông. Căn cứ biên nhận mặt sau của “Biên bản hợp đồng bán đất” có nội dung “Hôm nay ngày 20 tháng giêng âm lịch tôi Nguyễn Thị B có nhận của cháu T1 20 triệu... được phía bà B và bà T thống nhất “cháu T1” chính là bà Nguyễn Thanh T nên có căn cứ xác định bà B có thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà T.

[2] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/02/2014 bà B thừa nhận có ký tên hợp đồng nhưng do ông Võ Văn H lập sẵn và đưa bà ký tên tại nhà, bà không đến Ủy ban nhân dân xã C để ký tên vào hợp đồng nhưng bà không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của bà. Theo biên bản lấy lời khai đối với ông Võ Văn H ngày 04/6/2021, cũng như tại Văn bản số 122/UBND-TP ngày 16/3/2021 của Ủy ban nhân dân xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre thể hiện: Ngày 27/02/2014, bà Nguyễn Thị B có đến Ủy ban nhân dân xã C ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thanh T. Các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và được Ủy ban nhân dân xã C chứng thực theo hợp đồng số 31, ngày 27/02/2021. Như vậy, bà B là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự thực hiện hành vi, không chứng minh được đã bị lừa dối, ép buộc để giao kết hợp đồng; do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B và bà T ngày 27/02/2014 được thực hiện đúng theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003.

[3] Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực số 31 ngày 27/02/2014 thì bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà Nguyễn Thị B. Mặc dù ngày 12/10/2000, hộ bà Nguyễn Thị B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 624m² thuộc thửa số 2236, tờ bản đồ số 02 và ông Võ Văn H, anh Võ Văn H1 có tên trong trong hộ của bà B nhưng ông H, Anh H1 cho rằng không liên quan cũng như không có công sức đóng góp đối với phần đất thuộc thửa số 2236, tờ bản đồ số 02, phần đất này là tài sản riêng của bà B; đồng thời bà

B cũng xác định phần đất chuyển nhượng là tài sản riêng của bà. Do đó, có thể xác định bà B có toàn quyền định đoạt đối với phần đất thuộc thửa số 2236, tờ bản đồ số 02.

[4] Căn cứ nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/02/2014 giữa bà B và bà T đối với phần đất thuộc thửa số 2236, tờ bản đồ số 02, diện tích 312.7m² tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre với giá chuyển nhượng 20.000.000 đồng trong khi giá chuyển nhượng phần đất hai bên thỏa thuận thực tế là 250.000.000 đồng và bà B đã nhận số tiền 80.000.000 đồng (lần 1: Ngày 12/12/2013 khi ký biên bản hợp đồng bán đất ông D giao số tiền 60.000.000 đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất; lần 2: Ngày 26/01/2014, bà nhận thêm từ bà T số tiền 20.000.000 đồng). Việc các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng thấp hơn giá trị chuyển nhượng thực tế là vi phạm điều cấm của pháp luật nhưng việc hủy hợp đồng chuyển nhượng là không cần thiết. Bởi lẽ, ngày 11/3/2014, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B với bà T đã hoàn thành bằng việc bà Nguyễn Thanh T thực hiện xong các thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà T cho rằng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đã thanh toán cho bà B số tiền còn lại là 170.000.000 đồng nhưng không được bà B chấp nhận, cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho việc thanh toán xong. Do đó, chỉ xác định bà T đã thanh toán cho bà B số tiền 80.000.000 đồng tương ứng với tỷ lệ 32% giá trị chuyển nhượng; chưa thanh toán xong phần giá trị chuyển nhượng đất theo thỏa thuận còn lại là vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Vì vậy, cần buộc bà T phải thanh toán tiếp tục cho bà B 68% giá trị còn lại của hợp đồng theo giá đã được Hội đồng định giá xác định, cụ thể:

Theo biên bản định giá tài sản ngày 24/3/2021 thì thửa đất số 2236, tờ bản đồ số 02 có giá trị (tính luôn cây trồng trên đất) là 2.000.000 đồng/m². Thửa đất này có diện tích 300.9m² có giá trị là 601.800.000 đồng trừ đi giá trị cây trồng trên đất được định giá là 2.700.000 đồng thì giá trị phần đất này là 599.100.000 đồng, bà T phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà B 68% giá trị phần đất còn lại tương ứng số tiền 407.388.000 đồng; ngoài ra trên đất còn có 01 nhà vệ sinh kết cấu móng cột bê tông cốt thép, nền láng xi măng, tường xây gạch, mái tole tráng kẽm diện tích 1,4m x 1,8m có giá trị 1.908.000 đồng do đây là tài sản không di dời được nên cần buộc bà T phải giao trả lại giá trị cho bà B, đối với 02 cống tròn chứa nước nhưng di chuyển được thì cần buộc bà B tự di dời để giao trả phần đất tranh chấp cho bà T.

[5] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/02/2014 không bị vô hiệu nên yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thanh T là không có cơ sở chấp nhận.

Từ những nhận định trên, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thanh T, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 21 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện M. Đề nghị của Kiểm sát viên là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[6] Về chi phí thu thập chứng cứ: Tổng chi phí thu thập chứng cứ là 2.087.000 đồng, bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thanh T mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ với số tiền 1.043.500 đồng. Bà B đã nộp tạm ứng xong nên bà T có nghĩa vụ trả lại cho bà B 1.043.500 đồng.

[7] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Bà Nguyễn Thị B được miễn nộp tiền án phí.

Bà Nguyễn Thanh T phải chịu án phí là 300.000 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội; do kháng cáo được chấp nhận một phần nên bà Nguyễn Thanh T không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thanh T tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thanh T;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 21 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 121, 122, 123, 405 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 127 Luật đất đai 2003; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; 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 và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thanh T.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thanh T về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Buộc bà Nguyễn Thanh T phải có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị B số tiền 409.296.000 đồng (bốn trăm lẻ chín triệu hai trăm chín mươi sáu nghìn đồng);

Kể từ ngày quyết định 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 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Buộc bà Nguyễn Thị B phải giao trả cho bà Nguyễn Thanh T phần đất thuộc thửa 2236, tờ bản đồ số 02, diện tích 312.7m² (theo đo đạc thực tế thuộc thửa số 138, tờ bản đồ số 39, diện tích 300.9m²) tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre và 01 nhà vệ sinh kết cấu móng cột bê tông cốt thép, nền láng xi măng, tường xây gạch, mái tole tráng kẽm diện tích 1,4m x 1,8m.

Buộc bà Nguyễn Thị B phải di dời, tháo dỡ hai cống tròn chứa nước có đường kính 1,6m; trong đó 01 cống cao 1,2m và 01 cống cao 1,7m, tỷ lệ chất lượng còn lại là 60% để giao trả cho bà Nguyễn Thanh T phần đất nêu trên.

Bà Nguyễn Thanh T được toàn quyền quản lý sử dụng, phần thuộc thửa 2236, tờ bản đồ số 02, diện tích 312.7m² (theo đo đạc thực tế thuộc thửa số 138, tờ bản đồ số 39, diện tích 300.9m²) tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre và sở hữu cây trồng, công trình trên đất.

(Có họa đồ đo đạc kèm theo).

3. Về chi phí thu thập chứng cứ: Bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thanh T mỗi người phải chịu 1.043.500 đồng (một triệu không trăm bốn mươi ba nghìn năm trăm đồng). Bà B đã nộp tạm ứng xong nên bà Nguyễn Thanh T có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị B số tiền 1.043.500 đồng (một triệu không trăm bốn mươi ba nghìn năm trăm đồng).

4. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị B được miễn nộp án phí.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thanh T không phải chịu.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thanh T tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0005660 ngày 08/02/2022 của Chi cục

Thi hành án dân sự huyện M, 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, 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:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện M;
- Chi cục THADS huyện M;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV và THA;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Ngọc Dũng