

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 176/2019/DS-PT

Ngày: 15-5-2019

V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ

**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 Ngọc Hương

Các Thẩm phán: Bà Hồ Thị Thanh Thúy

Ông Nguyễn Thế Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thủy Tiên - 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 15 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 146/2019/TLPT-DS ngày 07 tháng 3 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 139/2018/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 106/2019/QĐPT-DS ngày 13 tháng 3 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Lê Thị M, sinh năm 1973, *(có mặt)*

2. Ông Hồ Ngọc T, sinh năm 1974,

Cùng cư trú tại: số 06/71, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của ông T: Bà Lê Thị M, sinh năm: 1973 là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 15/12/2016). *(có mặt)*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Anh T – Luật sư thuộc đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang. *(có mặt)*

- Bị đơn: Ông Nguyễn Trường L, sinh năm: 1985; *(vắng mặt)*

Cư trú tại: 144/60, ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị Kim X, sinh năm: 1976; *(có mặt)*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà X: Ông Nguyễn Hoàng V – Luật sư thuộc đoàn luật sư tỉnh Bến Tre. *(có mặt)*

2. Ông Bùi Văn L1, sinh năm: 1972;

3. Bà Bùi Thị Kim N, sinh năm: 1998;

Cùng cư trú tại: số 496, ấp B, xã P, Thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của ông L1, chị N: Bà Nguyễn Thị Kim X, sinh năm 1976 là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 26/4/2017). *(có mặt)*

4. Bà Trần Nguyễn Thùy L2, sinh năm: 1988; *(vắng mặt)*

Cư trú tại: số 144/60, ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre.

5. Ông Lê Văn G, sinh năm: 1963;

6. Bà Trần Thị H, sinh năm: 1962;

Cùng cư trú tại: số 462, ấp B, xã P, Thành phố B, tỉnh Bến Tre.

7. Ông Lê Văn T, sinh năm: 1977;

Cư trú tại: Khu phố A, Phường B, Thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của ông G, bà H, ông T: Ông Huỳnh Ngọc L3, sinh năm 1990 là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 14/6/2017 và ngày 10/7/2017). *(có mặt)*

Cư trú tại: ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

8. Ủy ban nhân dân Thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Trụ sở: số 07, Đại lộ D, Phường 4, Thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Cao Thành H1 – Chủ tịch UBND Thành phố B.

Người đại diện hợp pháp của ông H1: Ông Nguyễn Quốc K – Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường Thành phố B, tỉnh Bến Tre là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 12/01/2017). *(vắng mặt)*

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn bà Lê Thị M; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim X, ông Lê Văn T, bà Trần Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 12/12/2016, đơn sửa đổi bổ sung ngày 22/01/2017, bản tự khai, các tài liệu chứng cứ cung cấp cho Tòa án và tại phiên Tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Lê Thị M trình bày:

Ngày 12/01/2015 bà và bà Nguyễn Thị Kim X có giao kết với nhau hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 688,6m², thuộc thửa số 183, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã P, Thành phố B, tỉnh Bến Tre. Giá chuyển nhượng 150.000.000 đồng. Trên đất có 01 căn nhà do gia đình bà X quản lý sử dụng. Do bà có kế hoạch sau khi nhận chuyển nhượng sẽ tiếp tục tìm người sang lại nên cho gia đình bà X ở trên đất. Ngày 27/7/2015 bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, bà chuyển nhượng phần đất trên cho ông Nguyễn Trường L. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng nhưng ông L yêu cầu ghi giá trong hợp đồng là 60.000.000

đồng để đóng thuế ít. Hợp đồng hai bên ký kết có chứng thực tại Văn phòng công chứng Đồng Khởi. Hai bên thỏa thuận sau khi anh L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh L trả tiền cho bà nhưng anh L không thực hiện nghĩa vụ thanh toán.

Ngoài ra, hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/9/2015 không thể thực hiện được do trước khi bà X chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà đã có chuyển nhượng cho vợ chồng ông G, bà H diện tích 110m² và chuyển nhượng cho ông Lê Văn T diện tích 88m² phần diện tích còn lại không đúng 688,6m². Mặt khác, hiện tại trên phần đất này có một căn nhà do gia đình bà X sinh sống nhưng nội dung hợp đồng không thể hiện có chuyển nhượng căn nhà. Đối tượng chuyển nhượng không đúng như hợp đồng đã ký kết nên bà không thể giao tài sản cho ông Nguyễn Trường L.

Ngày 05/10/2015 ông Nguyễn Trường L được UBND thành phố cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng tại thời điểm đó phần đất thửa 183, tờ bản đồ 11, diện tích 688,6m² đang có tranh chấp giữa bà X và bà H, ông G, ông T và trên đất tồn tại căn nhà của gia đình bà X mà UBND cấp giấy chứng nhận cho ông Trường L là không đúng với quy định.

Bà khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2015 giữa vợ chồng bà và ông Nguyễn Trường L, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân Thành phố B cấp cho Nguyễn Trường L đối với thửa đất số 183, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã P, Thành phố B, tỉnh Bến Tre. Do ông L chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán nên bà không phải chịu trách nhiệm gì với ông Trường L khi yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2015. Bà đồng ý chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Kim X với giá 200.000.000 đồng.

Bà đồng ý với kết quả đo đạc ngày 09/8/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố B, tỉnh Bến Tre và kết quả định giá ngày 27/7/2017 của Hội đồng định giá Thành phố B.

Tại các biên bản hòa giải bị đơn ông Nguyễn Trường L trình bày:

Ngày 22/9/2015 ông và bà Lê Thị M có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 688,6m², thuộc thửa đất số 183, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã P, Thành phố B, tỉnh Bến Tre, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 60.000.000 đồng, giá thực tế hai bên thỏa thuận là 150.000.000 đồng, phương thức thanh toán là sau khi ông nhận quyền sử dụng đất sẽ giao tiền cho bà M như lời trình bày của bà M. Ngày 05/10/2015 ông được UBND Thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông đã trực tiếp thanh toán số tiền trên cho bà M tại nhà bà M.

Từ khi hoàn tất thủ tục sang tên do chưa có nhu cầu sử dụng và thấy hoàn cảnh bà X cũng khó khăn nên ông đã cho gia đình bà X tiếp tục ở trên đất và cũng có ý định cho gia đình bà X mua lại phần đất này với giá 150.000.000 đồng. Ông có cho người đến thu tiền của bà X, thu được 26.000.000 đồng khi nào bà X trả đủ số tiền 150.000.000 đồng ông sẽ chuyển quyền sử dụng lại cho bà X.

Bà M yêu cầu hủy hợp đồng ngày 22/9/2015 giữa ông và bà Lê Thị M; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông ngày 05/10/2015 ông không đồng ý vì ông không có vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Khi ông nhận giấy chứng nhận xong là giao tiền nên ông mới có quyền thu tiền của bà X; bà X thừa nhận có giao cho ông số tiền 26.000.000 đồng. Quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và vợ chồng bà M đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, phần đất tranh chấp thuộc quyền quản lý sử dụng của ông.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim X trình bày:

Phần đất tranh chấp thuộc thửa 183, diện tích 688,6m², tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp B, xã P, Thành phố B, tỉnh Bến Tre là của vợ chồng bà, trên đất có một căn nhà cấp 4, phần đất này hiện tại gia đình bà đang quản lý sử dụng. Khoảng tháng 01/2015 bà có vay của bà M số tiền 150.000.000 đồng, mỗi tháng đóng cho bà M 7.500.000 đồng tiền lãi (lãi 5%/ tháng). Đảm bảo cho việc vay bà M kêu bà làm hợp đồng chuyển nhượng phần đất này cho bà M, lúc làm hợp đồng chú B (là người giới thiệu bà X vay tiền của bà M) nói với bà là chỉ cầm đất chứ không phải bán. Sau khi nhận tiền vay bà trả lãi cho bà M đến tháng 9/2015 bà M thông báo với bà là đã chuyển quyền sử dụng cho ông Trường L. Trước khi bà M chuyển sổ cho người khác bà có yêu cầu bà M đưa sổ đỏ để bà bán đất trả lại tiền cho bà M nhưng bà M không đồng ý. Phần đất này bà khẳng định chỉ cầm cho bà M hoàn toàn không có ý chuyển nhượng cho bà M.

Trước khi đem phần đất này giao cho bà M để vay tiền bà đã tách hai phần đất để bán cho ông Lê Văn G, bà Trần Thị H và ông Lê Văn T cụ thể:

Vào khoảng 8/2009 bà chuyển nhượng cho bà Trần Thị H và ông Lê Văn G diện tích 110m² là một phần của thửa 183.

Năm 2012 bà chuyển nhượng cho ông Lê Văn T diện tích 88m². Thời điểm đó do luật quy định diện tích dưới 300m² không cho tách thửa nên các bên không thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định nhưng các bên có làm hợp đồng có chứng thực.

Khi giao kết hợp đồng với bà M vì bà nghĩ hợp đồng chuyển nhượng chỉ để làm tin nên bà cũng không có thông báo với bà M là bà chuyển nhượng cho ông G, bà H diện tích 110m² và ông T 88m². Bà hoàn toàn không có ý định lừa dối bà M vì theo thỏa thuận chỉ là hợp đồng vay. Trong khoảng thời gian bà gặp khó khăn đã có đề nghị bà M trả sổ đỏ để bà chuyển nhượng một phần đất lấy tiền thanh toán cho bà M nhưng bà M không đồng ý. Bà M đã tự ý chuyển nhượng toàn bộ phần đất tại thửa 183, diện tích 688,6m², tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp B, Thành phố B, tỉnh Bến Tre cho ông Nguyễn Trường L trong đó có phần đất của bà H, ông G và ông T là lỗi của bà M. Ông Trường L là người nhận chuyển nhượng nhưng không khảo sát thực địa của đất trong khi đó trên đất có nhà của vợ chồng bà và hai con đang sinh sống, hiện tại gia đình bà cũng không có phần đất nào khác để di dời.

Do bà Lê Thị M đã lừa dối bà, hai bên thỏa thuận vay tiền, lập hợp đồng chuyển nhượng để làm tin nhưng sau đó bà M lại chuyển nhượng cho người khác nên bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông L và bà M lập ngày 22/9/2015 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà và bà M ngày 12/01/2015. Bà yêu cầu nhận lại phần đất trên, bà đồng ý sẽ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ với các bên.

Đối với phần đất đã bán cho ông G và ông T, bà đồng ý tiếp tục thực hiện theo thỏa thuận. Bà sẽ tiếp tục làm thủ tục tách quyền sử dụng đất giao cho vợ chồng ông G và ông T.

Bà đồng ý với kết quả đo đạc ngày 09/8/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố B, tỉnh Bến Tre và kết quả định giá ngày 27/7/2017 của Hội đồng định giá Thành phố B.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn G, bà Trần Thị H, ông Lê Văn T là anh Huỳnh Ngọc L3 trình bày:

Đối với yêu cầu độc lập của ông Lê Văn G, bà Trần Thị H:

Vào ngày 03/8/2009 bà H và ông G có nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 110m² ngang 5m, dài 22m với giá 35.200.00 đồng thuộc thửa 183, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp B, xã P, Thành phố B, tỉnh Bến Tre của bà Nguyễn Thị Kim X và ông Bùi Văn L.

Ông G, bà H đã nhiều lần yêu cầu bà X thực hiện thủ tục tách thửa diện tích đất đã chuyển nhượng, bà X cũng đồng ý nhưng do diện tích không đủ theo qui định nên không thể tách thửa. Lúc thực hiện giao dịch các bên không biết diện tích chuyển nhượng không đúng qui định đến khi các bên đến xã làm thủ tục tách thửa thì mới biết, khi biết được các bên vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng và đồng ý đợi đến khi nào luật đất đai có thay đổi thì các bên sẽ tách

thửa. Sau khi ký kết hợp đồng bà H và ông G đã nhận đất và canh tác trên đất, hiện trạng trên đất có trồng hai cây dừa. Bà H, ông G yêu cầu giải quyết các vấn đề sau:

Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/01/2015 ký kết giữa bà X và bà M với lý do vợ chồng bà X đã chuyển nhượng phần đất trên cho vợ chồng bà H, hai bên đã hoàn tất việc giao đất nhận tiền, bà X đã chuyển nhượng toàn bộ thửa 183 trong đó có phần diện tích 110m² của vợ chồng bà H là có ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của vợ chồng bà H.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2015 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trường L và bà M cũng với lý do trên.

Bà H, ông G yêu cầu bà X, ông L tiếp tục thực hiện hợp đồng. Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 110m², ngang 5m, dài 22m thuộc thửa 183, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp B, xã P, Thành phố B, tỉnh Bến Tre cho ông G, bà H. Trong trường hợp không có căn cứ công nhận thì các bên sẽ tự thỏa thuận xử lý hậu quả hợp đồng không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Lê Văn T:

Vào ngày 19/12/2012 ông Lê Văn T có nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 88m², ngang 4m, dài 22m với giá 52.800.000 đồng thuộc thửa 183, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp B, xã P, Thành phố B, tỉnh Bến Tre của bà Nguyễn Thị Kim X và ông Bùi Văn L.

Các bên có làm hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng đặt cọc và làm giấy tay nhưng do nhưng thời điểm đó luật qui định diện tích dưới 300m² không cho tách thửa nên các bên không thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Từ khi làm hợp đồng các bên đã giao tiền, nhận đất và canh tác sử dụng, trồng dừa, xây hàng rào. Ông T yêu cầu giải quyết các vấn đề sau:

Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/01/2015 ký kết giữa bà X và bà M

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2015 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L và bà M.

Yêu cầu bà X, ông L tiếp tục thực hiện hợp đồng, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 88m² thuộc một phần thửa 183, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp B, xã P, Thành phố B, tỉnh Bến Tre cho ông.

Trong trường hợp không có căn cứ công nhận thì các bên sẽ tự thỏa thuận xử lý hậu quả hợp đồng không yêu cầu tòa án giải quyết.

UBND Thành phố B: có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên không có lời trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 139/2018/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố B đã quyết định như sau:

Căn cứ Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; các điều 122, 127, 129, 132, 137, 138, 697, khoản 1,2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005; Khoản 3 Điều 16, Điều 106 Luật đất đai năm 2013; Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị M.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/9/2015 đã ký kết giữa bà Lê Thị M và ông Nguyễn Trường L.

Buộc bà Lê Thị M hoàn trả số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu) cho ông Nguyễn Trường L

Buộc ông Nguyễn Trường L hoàn trả số tiền 26.000.000 đồng (hai mươi sáu triệu đồng) cho bà Nguyễn Thị Kim X.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Kim X và một phần yêu cầu độc lập của ông Lê Văn G, bà Trần Thị H, ông Lê Văn T.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/01/2015 giữa bà Nguyễn Thị Kim X và bà Lê Thị M.

Buộc bà Nguyễn Thị Kim X, ông Bùi Văn L phải trả số tiền 413.160.000 đồng (*bốn trăm mười ba triệu một trăm sáu chục ngàn đồng*) cho bà Lê Thị M, ông Hồ Ngọc T.

3. Kiến nghị UBND Thành phố B thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC484353 mà UBND thành phố đã cấp cho ông Nguyễn Trường L, cấp ngày 05/10/2015 và cấp lại cho bà Nguyễn Thị Kim X.

Bà Nguyễn Thị Kim X liên hệ cơ quan chức năng để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Bác một phần yêu cầu độc lập của ông G, bà H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/8/2009.

5. Bác một phần yêu cầu độc lập của ông Lê Văn T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2012.

Ghi nhận các bên đương sự bà Nguyễn Thị Kim X, ông Lê Văn G, bà Trần Thị H, ông Lê Văn T, tự thỏa thuận giải quyết các hợp đồng đã ký kết ngày 03/8/2009 và 22/9/2012.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 18/12/2018 nguyên đơn bà Lê Thị M kháng cáo yêu cầu sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 139/2018/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố B về việc buộc bà hoàn trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 150.000.000 đồng cho ông Nguyễn Trường L.

Ngày 20/12/2018, bà Trần Thị H kháng cáo yêu cầu sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 139/2018/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố B yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà Nguyễn Thị Kim X lập ngày 03/8/2009.

Ngày 20/12/2018, ông Lê Văn T kháng cáo yêu cầu sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 139/2018/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố B yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà Nguyễn Thị Kim X lập ngày 19/12/2012.

Ngày 20/12/2018, bà Nguyễn Thị Kim X kháng cáo yêu cầu sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 139/2018/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố B về việc buộc bà trả cho bà Lê Thị M số tiền 413.160.000 đồng và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với vợ chồng ông Lê Văn G, bà Trần Thị H và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông Lê Văn T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Lê Thị M vẫn giữ nguyên kháng cáo, đề nghị hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm về việc buộc bà hoàn trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 150.000.000 đồng cho bị đơn Nguyễn Trường L.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim X rút một phần kháng cáo về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với vợ chồng ông Lê Văn G, bà Trần Thị H và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông Lê Văn T. Giữ nguyên kháng cáo về việc buộc bà phải trả cho bà Lê Thị M số tiền 413.160.000 đồng vì tại phiên hòa giải và phiên Tòa sơ thẩm bà M đồng ý chuyển nhượng lại cho bà phần đất trên với giá 200.000.000 đồng.

- Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H, ông Lê Văn T thay đổi nội dung kháng cáo của bà H, ông T. Bà H, ông T không yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu được nhận giá trị quyền sử dụng đất theo giá hội đồng định giá đã định.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông G, bà H, ông T và bà X thỏa thuận được với nhau nội dung: Bà X trả cho ông Lê Văn G, bà Trần Thị H giá trị quyền sử dụng phần đất đã chuyển nhượng theo hợp đồng ngày 03/8/2009 diện tích 110m^2 số tiền $110\text{m}^2 \times 600.000\text{đồng} = 66.000.000\text{ đồng}$. Bà X trả cho ông Lê Văn T giá trị quyền sử dụng phần đất đã chuyển nhượng theo hợp đồng ngày 19/12/2012 diện tích $88\text{m}^2 \times 600.000\text{đồng} = 52.800.000\text{ đồng}$.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: yêu cầu hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị M, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M vì ông L chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho bà M.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim X trình bày: yêu cầu hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận giữa bà X và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H, ông Lê Văn T. Chấp nhận kháng cáo của bà X về việc buộc bà X trả cho bà Lê Thị M số tiền 413.160.000. Bà X đồng ý trả cho bà M số tiền 200.000.000 đồng vì phiên hòa giải và phiên Tòa sơ thẩm bà M đồng ý chuyển nhượng lại cho bà phần đất trên với giá 200.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về tố tụng: Người tham gia tố tụng, người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự; về nội dung: Đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị M, bà Nguyễn Thị Kim X; công nhận sự thỏa thuận của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim X và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H, ông Lê Văn T. Sửa bản án sơ thẩm số: 139/2018/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố B, không buộc bà M hoàn trả số tiền 150.000.000 đồng cho ông Nguyễn Trường L. Buộc bà Nguyễn Thị Kim X trả cho bà M số tiền 200.000.000 đồng; trả cho ông Lê Văn G, bà Trần Thị H, ông Lê Văn T giá trị quyền sử dụng đất theo giá hội đồng định giá đã định. Điều chỉnh án phí dân sơ thẩm, ông Nguyễn Trường L, bà Nguyễn Thị Kim X không phải chịu án phí dân sơ thẩm có giá ngạch.

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] Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế diện tích 688,6m²; thuộc thửa 183, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp B, xã P, Thành phố B, tỉnh Bến Tre; do ông Nguyễn Trường L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc phần đất là của vợ chồng bà Nguyễn Thị Kim X, ông Bùi Văn L. Năm 2009, bà chuyển nhượng một phần đất diện tích 110m² cho ông Lê Văn G, bà Trần Thị H. Năm 2012, bà chuyển nhượng cho ông Lê Văn T phần đất diện tích 88m². Các bên chỉ làm thỏa thuận giấy viết tay, không thực hiện việc chuyển quyền sử

dụng. Ngày 12/01/2015 bà X, ông L ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa 183 diện tích 688,6m² cho bà Lê Thị M. Ngày 22/9/2015, bà M tiếp tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trường L phần đất trên. Bà X cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà và bà M thực chất là hợp đồng vay vì bà vay của bà X số tiền 150.000.000 đồng.

[2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/01/2015 giữa bà Lê Thị M và vợ chồng bà X. Hai bên đã ký kết hợp đồng và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng việc giao nhận tài sản chưa hoàn thành. Hiện tại, gia đình bà X vẫn đang quản lý, sử dụng đất và căn nhà trên đất. Bà X thừa nhận trên thực tế tại thời điểm xác lập hợp đồng bà chỉ quản lý sử dụng 490,5m² vì trước đó bà đã chuyển nhượng một phần đất cho vợ chồng ông G, bà H và ông T. Do hai bên thỏa thuận vay tiền thế chấp sổ nên bà không trừ diện tích chuyển nhượng trong hợp đồng với bà M. Bà M không thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà X là hợp đồng vay. Bà X cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Do bà M bị lừa dối về diện tích đất chuyển nhượng nên Tòa cấp sơ thẩm xác định hợp đồng ngày 12/01/2015 vô hiệu do bị lừa dối là phù hợp. Bà X thừa nhận có nhận của bà M số tiền 150.000.000 đồng. Do hợp đồng vô hiệu nên bà X có trách nhiệm hoàn trả cho bà M số tiền 150.000.000 đồng. Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, bà X là người lừa dối bà M về diện tích chuyển nhượng. Bà M cũng có lỗi trong việc ký kết hợp đồng vì khi ký kết hợp đồng hiện trạng đất chuyển nhượng có căn nhà bà X trên đất nhưng hợp đồng không thể hiện việc chuyển nhượng căn nhà, hợp đồng có đối tượng không thực hiện được. Bà M và bà X có lỗi tương đương nhau làm cho hợp đồng vô hiệu nên mỗi bên chịu ½ giá trị thiệt hại. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án bà M đồng ý chuyển nhượng lại cho bà X phần đất trên giá 200.000.000 đồng. Đây là sự tự nguyện của bà M nên ghi nhận bà X chỉ bồi thường cho bà M số tiền 200.000.000 đồng.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/9/2015 giữa bà M và ông Nguyễn Trường L. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất ngày 12/02/2015 giữa bà X và bà M vô hiệu nên Tòa cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng tiếp theo giữa bà M và ông L cũng bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 138 Bộ luật Dân sự năm 2005 là phù hợp. Nội dung hợp đồng thể hiện bà M chuyển nhượng phần đất trên cho ông L giá 60.000.000đồng, hình thức giao tiền là tiền mặt và thời gian là sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên người nhận chuyển nhượng. Bà M cho rằng bà chuyển nhượng phần đất với giá 200.000.000 đồng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Ông L thừa nhận giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng nên có cơ sở ghi nhận giá trị hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/9/2015 là 150.000.000 đồng. Bà M cho rằng ông L không thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho bà, ông L không thừa nhận nhưng ông không cung cấp được chứng cứ chứng minh ông đã giao tiền cho bà M. Vì vậy, có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị M, không buộc bà M trả cho ông Nguyễn Trường L số tiền 150.000.000 đồng.

[4] Xét yêu cầu của ông Lê Văn G, bà Trần Thị H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng ngày 03/8/2009 và yêu cầu của ông Lê Văn T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng ngày 12/9/2012. Tại phiên Tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của ông G, bà H, ông T và chị X thỏa thuận được với nhau nội dung: Bà X trả cho ông Lê Văn G, bà Trần Thị H giá trị quyền sử dụng phần đất đã chuyển nhượng theo hợp đồng ngày 03/8/2009 diện tích $110m^2$ số tiền $110m^2 \times 600.000\text{đồng} = 66.000.000$ đồng. Bà X trả cho ông Lê Văn T giá trị quyền sử dụng phần đất đã chuyển nhượng theo hợp đồng ngày 19/12/2012 diện tích $88m^2 \times 600.000\text{đồng} = 52.800.000$ đồng. Xét thấy: sự thỏa thuận này là do hai bên tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên công nhận sự thỏa thuận này giữa hai bên đương sự.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà M khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà và ông Nguyễn Trường L, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Trường L. Do yêu cầu khởi kiện của bà M

được chấp nhận nên ông L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền 300.000 đồng. Ông L không phải chịu án phí dân sự có giá ngạch.

Bà X, ông L yêu cầu độc lập hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà với bà Lê Thị M, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị M với ông Nguyễn Trường L. Do yêu cầu của bà X, ông L được chấp nhận nên ông bà không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bà M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền 300.000 đồng.

Bà Trần Thị H, ông Lê Văn G phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận ở cấp sơ thẩm.

Ông Lê Văn T phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận ở cấp sơ thẩm.

[6] Về 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 nên bà M, bà X không phải chịu án phí. Bà Trần Thị H và ông Lê Văn T và bà X thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án tại phiên Tòa phúc thẩm nên bà H, ông T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000 đồng

Từ những nhận định trên, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị M, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim X, Công nhận sự thỏa thuận giữa người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn G, bà Trần Thị H, ông Lê Văn T với bà Nguyễn Thị Kim X. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 139/2018/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Thành phố B, đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị M, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim X.

Công nhận sự thỏa thuận giữa người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn G, bà Trần Thị H, ông Lê Văn T với bà Nguyễn Thị Kim X.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 139/2018/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 122, 127, 129, 132, 137, 138, 697, Khoản 1,2 Điều 689 Bộ luật dân sự 2005; Khoản 3 Điều 16, Điều 106 Luật đất đai năm 2013; Điều 87 Nghị định 43/2004/NĐ-CP ngày 15/5/2014; Khoản 3 Điều 27 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;

Cụ thể tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị M.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/9/2015 đã ký kết giữa bà Lê Thị M và ông Nguyễn Trường L.

Buộc ông Nguyễn Trường L hoàn trả số tiền 26.000.000 đồng (*hai mươi sáu triệu đồng*) cho bà Nguyễn Thị Kim X.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Kim X, ông Bùi Văn L. Hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/01/2015 giữa bà Nguyễn Thị Kim X và bà Lê Thị M.

Buộc bà Nguyễn Thị Kim X, ông Bùi Văn L phải trả số tiền 200.000.000 đồng (*hai trăm triệu đồng*) cho bà Lê Thị M, ông Hồ Ngọc T.

3. Kiến nghị UBND Thành phố B thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC484353 mà UBND thành phố đã cấp cho ông Nguyễn Trường L cấp 05/10/2015 và cấp lại cho bà Nguyễn Thị Kim X.

Bà Nguyễn Thị Kim X liên hệ cơ quan chức năng để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Công nhận sự thỏa thuận giữa người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn G, bà Trần Thị H, ông Lê Văn T với bà Nguyễn Thị Kim X.

Buộc bà Nguyễn Thị Kim X trả cho ông Lê Văn G, bà Trần Thị H số tiền 66.000.000 đồng. (*Sáu mươi sáu triệu đồng*)

Buộc bà Nguyễn Thị Kim X trả cho ông Lê Văn T số tiền 52.800.000 đồng. (Năm mươi hai triệu tám trăm ngàn đồng).

5. Chi phí thu thập chứng cứ số tiền là 875.000 đồng (*tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng*), ông Nguyễn Trường L phải có trách nhiệm hoàn lại cho bà Lê Thị M.

Kể từ ngày bản án, 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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm

- Bà Lê Thị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp số tiền 400.000 đồng theo các biên lai thu số 0000405, 0000406 ngày 22/12/2016 của Chi cục thi hành án Thành phố B. Hoàn lại cho bà X số tiền 100.000 đồng.

- Bà Trần Thị Kim X, ông Bùi Văn L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho bà X, ông L tạm ứng án phí đã nộp số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0015577 ngày 12/4/2018 của Chi cục thi hành án Thành phố B.

- Ông Lê Văn G, bà Trần Thị H phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0010970 ngày 23/6/2017 của Chi cục thi hành án Thành phố B.

- Ông Lê Văn T phải chịu án phí số tiền là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào tạm ứng đã nộp số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0010969 ngày 23/6/2017 của Chi cục thi hành án Dân sự Thành phố B.

- Ông Nguyễn Trường L phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng.

7. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Lê Thị M không phải chịu. Hoàn lại cho bà M tạm ứng án phí đã nộp số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0021784 ngày 18/12/2018 tại Chi cục thi hành án Thành phố B.

- Bà Nguyễn Thị Kim X không phải chịu. Hoàn lại cho bà X tạm ứng án phí đã nộp số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000856 ngày 03/1/2019 tại Chi cục thi hành án Thành phố B.

- Bà Trần Thị H phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000811 ngày 21/12/2018 tại Chi cục thi hành án Thành phố B.

- Ông Lê Văn T phải chịu án phí số tiền là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào tạm ứng đã nộp số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000812 ngày 21/12/2018 của Chi cục thi hành án Dân sự Thành phố B.

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 Thành phố B;
- Chi cục THADS Thành phố B;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Ngọc Hương