

Bản án số: 345/2023/DS-PT

Ngày: 22-8-2023

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản là 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 Rên

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Ngọt

Ông Nguyễn Thế Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Diễm Kiều – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

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

Ngày 22 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 209/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 6 năm 2023 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2023/DS – ST ngày 17 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1994/2023/QĐ – PT ngày 03 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1975 (xin vắng).

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

- Luật sư Nguyễn Thị M. Địa chỉ: Công ty L1, A đường số C, khu dân cư S, khu phố M, phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- Luật sư Nguyễn Văn T1. Địa chỉ: ấp P, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (xin vắng).

2. Bị đơn: Ông Bùi Hoàng P, sinh năm 1985;

Địa chỉ: A N, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Trần Thị Ngọc Như Ý, sinh năm 1992; địa chỉ: E ấp A, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre; theo văn bản ủy quyền ngày 28/11/2022.

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

3.1. Bà Trần Thị Bảo N, sinh năm 1990;

Địa chỉ: A N, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền bà N: Bà Trần Thị Ngọc Như Ý, sinh năm 1992; địa chỉ: E ấp A, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre; theo bản ủy quyền ngày 22/12/2022.

3.2. Bà Trần Thị B, sinh năm 1940 (xin vắng);

3.3. Ông Trương Văn V, sinh năm 1969 (xin vắng);

3.4. Ông Trương Quốc D, sinh năm 1995 (xin vắng);

3.5. Bà Trương Thị Mộng T2, sinh năm 1990 (xin vắng);

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

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn Nguyễn Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 28/6/2021, bà có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 637, tờ bản đồ số 3, diện tích 141,8m² tại xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre cho ông Bùi Hoàng P. Tuy nhiên, khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà không có đọc hợp đồng, bà nghĩ là đây là hợp đồng cầm cố đất. Lý do, bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì bà cần tiền để cho người khác vay lại nên bà có vay của ông P số tiền 300.000.000 đồng, thực tế bà chỉ nhận 272 triệu đồng, bà cũng không biết vì sao ông P lấy lại 28 triệu đồng, các bên thỏa thuận lãi suất vay 4%/tháng, bà đóng lãi mỗi tháng 12 triệu đồng từ tháng 6/2021 đến khi bà khởi kiện ông P ra Tòa án. Việc bà vay tiền của ông P các bên chỉ thỏa thuận miệng, việc giao nhận tiền gốc và tiền lãi các bên không có làm biên nhận cũng không có người chứng kiến. Sau khi ông P đứng tên quyền sử dụng đất, ông P chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà. Do đó, bà yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/6/2021 đối với thửa đất 637, tờ bản đồ số 3, tại xã M được ký kết giữa bà và ông Bùi Hoàng P.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 637, tờ bản đồ số 3, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đã cấp cho ông Bùi Hoàng P vào ngày 16/7/2021.

- Bà đồng ý trả cho ông P số tiền bà đã vay của ông P là 300.000.000 đồng.
Bà đồng ý với kết quả đo đạc, định giá.

Tại phiên toà sơ thẩm, nguyên đơn trình bày: Bà T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/6/2021 và kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Bùi Hoàng P, bà trả cho ông P số tiền 272.000.000 đồng. Bởi vì bà T vay tiền của ông P nhưng các bên lại ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông P trình bày giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng nhưng hợp đồng ghi là 50.000.000 đồng nên Hợp đồng vô hiệu do giả tạo, vi phạm điều cấm theo Điều 124 Bộ luật Dân sự. Bên cạnh đó, trên phần đất thửa 637, tờ bản đồ số 3 còn có các công trình gắn liền với đất nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/6/2021 các bên không có đề cập đối với các tài sản này, do đó hợp đồng chuyển nhượng này còn bị vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được. Về việc thửa đất 637 có căn nhà của gia đình bà Trần Thị B đang cư trú, thửa đất 638 có căn nhà của gia đình bà T đang cư trú, phía bà T và bà B sẽ thỏa thuận bên ngoài và kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại quyền sử dụng đất cho đúng, bà T không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Theo đơn phản tố và quá trình tố tụng, bà Trần Thị Ngọc Như Ý là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Bùi Hoàng P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Bảo N trình bày:

Ngày 28/6/2021 ông P và T đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 637, tờ bản đồ số 3, diện tích 141,8m², tại xã M, thành phố B, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1. Theo hợp đồng chuyển nhượng, các bên ghi giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 50 triệu đồng nhưng thực tế các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, ông P đã giao đủ cho bà T số tiền 300 triệu đồng, khi giao tiền các bên có làm biên nhận. Do ông P nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 637, tờ bản đồ số 3 là để đầu tư, kinh doanh nên ngày 02/6/2022 ông P và vợ là bà Trần Thị Bảo N đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Hoàng L, sinh năm 1979, địa chỉ 91D ấp A, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Tuy nhiên, vào ngày 15/6/2022, hai bên đã ký văn bản hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do đó không cần thiết đưa ông Nguyễn Hoàng L vào tham gia tố tụng.

Khi ông P nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà T thì ông P được bà T cho biết thửa 637 bà T đang quản lý, sử dụng và trên đất có một căn nhà cấp 4. Mặc khác, khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà T thì thửa đất 637 không buộc phải đo đạc lại. Đến khi có tranh chấp, khi Tòa án vào tiến hành đo đạc tài sản tranh chấp thì ông P mới biết sự việc thửa 637, tờ bản đồ số 3 cấp cho bà T nhưng lại do gia đình bà Trần Thị B quản lý, sử dụng; thửa 638, tờ bản đồ số 3 cấp cho bà B thì do bà T quản lý, sử dụng. Tại biên bản giao nhận tiền ngày 28/6/2021, bà T đã

nhận đủ tiền và cam kết bàn giao đất và tài sản gắn liền với đất nhưng đến nay bà T không thực hiện đúng như cam kết. Bà T cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/6/2021 vô hiệu do giả tạo là không có căn cứ vì phía bà T không cung cấp được chứng cứ chứng minh giữa bà T và ông P có sự việc vay số tiền 300.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng ngày 28/6/2021, bà T có đầy đủ năng lực hành vi dân sự thì bà T phải chịu trách nhiệm về việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, nay ông P yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 637, tờ bản đồ số 3, diện tích 141,8m² tại xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre và căn nhà trên đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông P.

- Buộc bà T có trách nhiệm di dời tài sản để giao lại cho ông P thửa đất 637, tờ bản đồ số 3, diện tích 141,8m², tại xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- Trong trường hợp Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/6/2021 giữa ông P và bà T, ông P yêu cầu bà T phải trả lại cho ông P số tiền 300.000.000 đồng và xác định bà T có lỗi trong trường hợp này để đền bù thiệt hại cho ông P. Vì bà T biết sự việc chồng chèo khi cấp quyền sử dụng đất giữa thửa 637 và thửa 638 nhưng khi bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P nhưng bà không thông báo cho ông P biết, có hành vi lừa dối ông P.

Ông P, bà N đồng ý với kết quả đo đạc, định giá.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị B, ông Trương Văn V, ông Trương Quốc D và bà Trương Thị Mộng T2 trình bày:

Gia đình bà Trần Thị B đã ở trên thửa đất 637, tờ bản đồ số 3 tại xã M, thành phố B hơn 40 năm. Nguồn gốc đất của ông ngoại Nguyễn Văn C, bà ngoại Trần Thị N1. Sau đó, ông bà ngoại chết, để lại cho con đẻ là ông Nguyễn Văn A đứng tên quyền sử dụng đất. Sau đó, ông A đã tách thửa, cắt cho bà B một phần đất để ở. Đến năm 2006, bà B được đứng tên quyền sử dụng đất thửa 638, tờ bản đồ số 3 tại xã M, thành phố B. Đến khi Tòa án vào tiến hành đo đạc thì bà B mới biết nhà và đất gia đình bà B đang cư trú tọa lạc trên thửa đất 637, tờ bản đồ số 3 do bà T2 đứng tên quyền sử dụng đất, còn thửa đất 638, tờ bản đồ số 3 bà B đang đứng tên quyền sử dụng thì lại có căn nhà cấp 4 có gia đình bà T2 đang cư trú.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn thì bà B, ông V, ông D và bà Mộng T2 không có ý kiến, đây là giao dịch riêng giữa bà T2 và ông P, hoàn toàn không liên quan đến gia đình ông, bà. Sau này, nếu gia đình có điều kiện thì bà B sẽ liên hệ cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại quyền sử dụng đất cho đúng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2023/DS-ST ngày 17 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T đối với ông Bùi Hoàng P về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", cụ thể như sau:

1.1. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/6/2021 giữa bà Nguyễn Thị T với ông Bùi Hoàng P đối với thửa đất số 637, tờ bản đồ số 3, diện tích 141,8m² tại xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre, số công chứng 2210, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

1.2. Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 16/7/2021 cho ông Bùi Hoàng P, số phát hành DB 176968, số vào sổ cấp GCN CS10917 đối với thửa đất 637, tờ bản đồ số 3, diện tích 141,8m² tại xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2. Buộc bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ trả cho ông Bùi Hoàng P số tiền 501.284.000 (năm trăm linh một triệu hai trăm tám mươi bốn nghìn) đồng.

3. Không chấp yêu cầu phản tố của ông Bùi Hoàng P về việc:

- Công nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 637, tờ bản đồ số 3, diện tích 141,8m² tại xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre và căn nhà trên đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Bùi Hoàng P.

- Buộc bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm di dời tài sản để giao lại cho ông Hoàng P thửa đất 637, tờ bản đồ số 3, diện tích 141,8m², tại xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

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

Ngày 31/5/2023, nguyên đơn Nguyễn Thị T kháng cáo, yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bà T chỉ phải trả phần chênh lệch sau khi bù trừ nghĩa vụ đối với phần lỗi theo đúng quy định pháp luật, phải xác định lỗi của bị đơn trong bản án để làm căn cứ bù trừ nghĩa vụ của bà, đồng thời xác định lại án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí cho việc định giá tương ứng với phần nghĩa vụ của bà T.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng nội dung bản án sơ thẩm có nhiều yếu tố chưa phù hợp: Cấp sơ thẩm không đưa các thành viên trong hộ gia đình bà Nguyễn Thị T (gồm các ông bà: bà Trần Thị T3, ông Nguyễn Văn N2, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị P1) vào tham gia tố tụng trong là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; Hợp đồng nếu đã xác định là vô hiệu thì việc bà T có chỉ thửa đất chuyển nhượng hay không chỉ là như nhau; Bà T chỉ biết việc bà và bà B được cấp nhằm thửa sau thời điểm đo đạc giải quyết tranh chấp; Bà T chỉ chuyển nhượng cho ông P quyền sử dụng đất không có chuyển nhượng nhà trên đất, giá chênh lệch căn cứ trên thửa đất số 638 là không đúng vì bà

T chuyển nhượng là thửa đất số 637. Trên cơ sở đó, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn. Các đương sự không thỏa thuận được nội dung giải quyết vụ án cùng nhau.

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

- Về tố tụng: những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị toà án bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Toà án nhân dân thành phố Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đối với nội dung quyết định của bản án sơ thẩm, chỉ có nguyên đơn kháng cáo một phần bản án như đã nêu trên nên cấp phúc thẩm sẽ xem xét đối với các phần này, các nội dung khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị cấp phúc thẩm không xem xét lại.

[2] Nguyên đơn và bị đơn thống nhất vào ngày 28/6/2021, bà T và ông P đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 637, tờ bản đồ số 3, toạ lạc tại xã M, thành phố B, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1 đúng quy định pháp luật.

Theo nguyên đơn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/6/2021 là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tiền giữa bà T và ông P, cụ thể bà T vay của ông P số tiền 300.000.000 đồng, các bên thỏa thuận lãi suất 4%/tháng, thực tế bà T chỉ nhận của ông P số tiền 272.000.000 đồng vì ông Phú trừ của bà 28.000.000 đồng tiền lãi tháng đầu. Tuy nhiên, bị đơn không thừa nhận giữa 02 bên tồn tại giao dịch vay tiền và bà T cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của bà nên không có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/6/2021 vô hiệu do giả tạo.

Căn cứ tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện ngày 27/10/2022 khi Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ thửa đất tranh chấp thì bà T và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn chỉ ranh thửa đất 637, tờ bản đồ số 3 là thửa có căn nhà bà T đang cư trú. Tuy nhiên, ngày 14/11/2022 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, tỉnh Bến Tre có văn bản số 2748/CNBT ngày

10/11/2022 với nội dung như sau "Đo đạc theo hiện trạng do nguyên đơn và bị đơn chỉ thuộc thửa 638 tờ bản đồ số 3 do bà Trần Thị B đứng tên quyền sử dụng đất". Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lần 2 vào ngày 07/12/2022 và kết quả đo đạc ngày 27/02/2023 thể hiện: trên thửa đất số 637, tờ bản đồ số 3 do bà T đứng tên quyền sử dụng đất do hộ bà Trần Thị B (gồm bà B, ông V, ông D và bà Mộng T2) đang cư trú, quản lý và sử dụng; trên thửa đất số 638, tờ bản đồ số 3 do bà B đứng tên quyền sử dụng đất do bà T2 cư trú, quản lý, sử dụng. Và tại biên bản hòa giải ngày 18/4/2022, bà Trần Thị B trình bày gia đình bà đã cư trú trên thửa 637, tờ bản đồ số 3 tại xã M khoảng 40 năm.

Theo biên bản hòa giải ngày 23/11/2022 (BL 256-257), người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: "*Khi ông P nhận chuyển nhượng đất từ bà T2 thì ông P có vô coi đất và bà T2 chỉ căn nhà bà T2 đang ở là thuộc thửa số 637; ông P không ngờ khi đo đạc căn nhà lại tọa lạc trên thửa 638*"; bà T2 cũng trình bày: "*khi tôi nhận thừa kế của mẹ tôi, khi Nhà nước vô đo đạc thì lúc này cậu 7 (Nguyễn Văn Ấ) nói với tôi rằng: tôi được cấp quyền sử dụng đất thửa 637 nhưng thực tế căn nhà tôi đang ở tọa lạc trên thửa 638, còn bà Trần Thị B được cấp quyền sử dụng đất thửa 638 nhưng thực tế căn nhà bà B đang ở tọa lạc trên thửa 637, Nhà nước đã cấp nhầm, đúng ra tôi phải được cấp quyền sử dụng đất thửa 638 còn bà B được cấp quyền sử dụng đất thửa 637. Tuy nhiên, do nghĩ là dì ruột, tôi nghĩ cảm ơn cho ông P vài tháng nên các bên chưa tiến hành cấp lại sổ. Tôi thừa nhận tôi đã biết việc Nhà nước cấp nhầm thửa giữa tôi và bà Trần Thị B từ khi tôi được cấp sổ. Khi Tòa án tiến hành đo đạc, tôi chỉ nghĩ chỉ ranh căn nhà tôi đang ở nên tôi không báo cho Tòa án và đoàn đo đạc biết sự việc cấp nhầm sổ này*".

Như vậy, khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/6/2021 bà T2 đã biết có sự chòng chéo trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa thửa 637 và thửa 638 nhưng bà T2 không thông tin cho ông P mà vẫn tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông P. Dẫn đến, ông P đã hiểu sai lệch về thửa đất nhận chuyển nhượng, ông P cho rằng vị trí thửa đất 637, tờ bản đồ số 3 là nơi có căn nhà bà T2 đang cư trú nhưng thực tế thửa đất này lại là thửa 638, tờ bản đồ số 3 do bà Trần Thị B đứng tên quyền sử dụng đất. Do đó, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/6/2021 vô hiệu theo quy định Điều 127 Bộ luật Dân sự do có sự lừa dối từ nguyên đơn. Tuy nhiên, khi ký kết hợp đồng các bên đã ghi giá trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 50.000.000 đồng nhưng giá trị thực tế là 300.000.000 đồng nhằm mục đích che giấu giá trị thực của tài sản, trốn tránh nghĩa vụ nộp thuế với Nhà nước là vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 123 và Điều 407 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, thấy rằng nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/6/2021 bị vô hiệu nhưng nguyên đơn có sự lừa dối khi giao kết hợp đồng. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác

định lỗi của bà T2 nhiều hơn nên bà T2 phải chịu 60%, ông P chịu 40% thiệt hại là phù hợp.

[3] Hậu quả của hợp đồng vô hiệu: giao dịch giữa các bên vô hiệu kể từ thời điểm xác lập, theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự thì các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Quá trình giải quyết vụ án, ông P cung cấp bản chính Biên bản giao nhận tiền thể hiện ông P giao cho bà T2 số tiền 300.000.000 đồng bao gồm diện tích đất 141,8m² và tài sản gắn liền với đất. Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự, điểm c.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, bà T2 có nghĩa vụ hoàn lại cho ông P số tiền 300.000.000 đồng và khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử. Thấy rằng, khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các ông P và bà T2 xác định đối tượng chuyển nhượng là thửa đất có căn nhà của bà T2 tức thửa 638 do bà B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do đó Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ kết quả định giá tài sản thửa 638 để xác định giá trị chênh lệch buộc bà T2 bồi hoàn lại cho ông P là có căn cứ.

Như đã nhận định nêu trên, kháng cáo của nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh nên không được chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Trong vụ án bị đơn có yêu cầu phản tố về việc yêu cầu phía nguyên đơn di dời tài sản, giao phần đất chuyển nhượng (thửa đất 637, tờ bản đồ số 3) cho bị đơn. Việc giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn có ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các thành viên đang sinh sống cùng hộ bà T2 gồm bà Trần Thị T3, ông Nguyễn Văn N2, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị P1. Cấp sơ thẩm không đưa bà Trần Thị T3, ông Nguyễn Văn N2, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị P1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót, tuy nhiên, việc thiếu sót này không làm thay đổi bản chất của vụ án, các đương sự cũng không kháng cáo nội dung này nên Hội đồng xét xử cũng không cần thiết phải hủy án sơ thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm đối với nội dung nói trên.

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

[5] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 51/2023/DS-ST ngày 17/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre.

Tuyên xử:

Áp dụng: Các điều 117, 123, 127, 407, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T đối với ông Bùi Hoàng P về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", cụ thể như sau:

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/6/2021 giữa bà Nguyễn Thị T với ông Bùi Hoàng P đối với thửa đất số 637, tờ bản đồ số 3, diện tích 141,8m² tại xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre, số công chứng 2210, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 16/7/2021 cho ông Bùi Hoàng P, số phát hành DB 176968, số vào sổ cấp GCN CS10917 đối với thửa đất 637, tờ bản đồ số 3, diện tích 141,8m² tại xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2. Buộc bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ trả cho ông Bùi Hoàng P số tiền 501.284.000 đồng (Năm trăm lẻ một triệu, hai trăm tám mươi bốn ngàn đồng).

Kể từ khi 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Không chấp yêu cầu phản tố của ông Bùi Hoàng P về việc:

- Công nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 637, tờ bản đồ số 3 diện tích 141,8m² tại xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre và căn nhà trên đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Bùi Hoàng P.

- Buộc bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm di dời tài sản để giao lại cho ông Hoàng P thửa đất 637, tờ bản đồ số 3 diện tích 141,8m², tại xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

4. Chi phí thu thập chứng cứ: ông Bùi Hoàng P có nghĩa chịu số tiền 5.702.000 đồng (Năm triệu, bảy trăm lẻ hai ngàn đồng), ông Bùi Hoàng P đã nộp xong.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 24.501.000 đồng (Hai mươi bốn triệu, năm trăm lẻ một ngàn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai tạm ứng án phí số 0005439 ngày 10/6/2022. Bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ nộp tiếp số tiền còn lại là 24.201.000 đồng (Hai mươi bốn triệu, hai trăm lẻ một ngàn đồng).

Buộc ông Bùi Hoàng P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai tạm ứng án phí số 0009837 ngày 25/8/2022 và số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai tạm ứng án phí số 0002784 ngày 04/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

6. Án phí phúc thẩm: bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002975 cùng ngày 31/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

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, 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.

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

Nơi nhận:

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

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

Nguyễn Thị Rên