

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE

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

Bản án số: 444/2023/DS-PT

Ngày: 20-11-2023

V/v “Đòi lại quyền sử dụng đất,
tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh
chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng
nhận 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 Huỳnh Ngọc Dũng

Ông Phan Thanh Tòng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Dương - 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 20 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 284/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2023 về việc “Đòi lại quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 85/2023/DS-ST ngày 11 tháng 7 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: 3779/2023/QĐ-PT ngày 13 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

I. Nguyên đơn:

1.1. Ông Phan Văn T, sinh năm 1950.

1.2. Bà Phan Thị U, sinh năm 1956.

Cùng địa chỉ: Số E, ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

(Bà Phan Thị U ủy quyền cho ông Phan Văn T tham gia tố tụng)

2. Bị đơn:

2.1. Ông Đặng Văn B, sinh năm 1950.

2.2. Bà Dương Thị T1, sinh năm 1952.

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Đinh Thị Bé M, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Số F, Tổ F, Khu phố D, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện G.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn N – Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện G.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Châu Thanh T2 – Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện G.

3.2. Bà Đoàn Thị C, sinh năm 1947.

Địa chỉ: Số A, Ấp C, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đoàn Thị C: Ông Đoàn Thanh L, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Số A, ấp C, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

3.3. Ông Đoàn Thanh L, sinh năm 1978.

3.4. Bà Đặng Thị Thu C1, sinh năm 1980.

Cùng địa chỉ: Số A, ấp C, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đoàn Thanh L và bà Đặng Thị Thu C1: Ông Huỳnh Văn B1, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Số E, Khu phố A, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.5. Bà Đoàn Hoa S, sinh năm 1960.

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

3.6. Ông Đoàn Thanh S1, sinh năm 1965.

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

3.7. Bà Đoàn Thanh N1, sinh năm 1965.

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

3.8. Ông Đoàn Thanh T3, sinh năm 1970.

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

3.9. Bà Đoàn Thanh T4, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre.

3.10. Ông Đoàn Minh T5, sinh năm 1982.

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

3.11. Bà Đoàn Thị L1, sinh năm 1941.

Địa chỉ: Ấp F, thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Đặng Văn B, bà Dương Thị T1.

5. *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Trôm.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung của nguyên đơn ông Phan Văn T, bà Phan Thị U và trong quá trình tố tụng, ông T trình bày:

Thông qua người quen giới thiệu, được biết ông Đặng Văn B và bà Dương Thị T1 có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất số 29 tại xã B nên ông có đến gặp ông B và bà T1 để trao đổi. Thống nhất chuyển nhượng nên vào ngày 09/5/2016, hai bên có đến Ủy ban nhân dân xã B để ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 29, tờ bản đồ số 32 có diện tích 1.317,6m² từ ông B, bà T1 sang ông và bà U với giá là 300.000.000 đồng. Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng, ông đã trả đủ số tiền 300.000.000 đồng cho ông B, bà T1. Khi thỏa thuận chuyển nhượng hai bên chỉ xem diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất, không xem đất và bàn giao đất trên hiện trạng. Đến ngày 26/5/2016, ông và bà U được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, khoảng tháng 6/2016, ông về chuẩn bị xây dựng nhà trên phần đất nhận chuyển nhượng thì biết ngoài phần đất trống còn có phần khu mộ và ngôi nhà của ông L đang ở. Ông hỏi thì vợ chồng ông B nói là nhà của người cháu ở nhờ vài tháng sau sẽ dời đi. Nghe vậy ông tiếp tục sử dụng đất chứ không yêu cầu ông B, bà T1 xuất trình giấy tờ chứng minh là ông L ở nhờ trên đất.

Đến khoảng tháng 10/2017 thì vợ chồng ông L xây dựng nhà kiên cố, ông có ngăn cản nên vợ chồng ông L tranh chấp với ông tại Ủy ban nhân dân xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre. Qua đo đạc thực tế phần đất ông L đang sử dụng có diện tích là 503,7m² thuộc một phần thửa 29, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre. Ông không tranh chấp với ông L và xin rút lại yêu cầu khởi kiện đối với ông L và bà C1. Đối với phần khu mộ ông đã tự thỏa thuận với ông B và bà T1 nên

không tranh chấp trong vụ án này. Ông và bà U có thay đổi nội dung khởi kiện, do ông B và bà T1 không giao đủ diện tích đất chuyển nhượng cho ông nên ông yêu cầu ông B và bà T1 trả lại cho ông và bà U giá trị đối với phần đất diện tích 503,7m² theo giá thị trường tại biên bản định giá ngày 22/3/2022 là 500.000 đồng/m² với số tiền 251.850.000 đồng.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Dương Thị T1, ông Đặng Văn B trình bày:

Khoảng năm 2014, do dời nhà đi nơi khác sinh sống nên ông bà có dự kiến chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp cho bà T6 với diện tích khoảng 700m² trừ phần diện tích mộ và diện tích nhà của ông L, hai bên có lập giấy tay và ông bà đã nhận 30.000.000 đồng từ bà T6. Sau đó một năm, bà T6 có dẫn vợ chồng ông T đến gặp ông bà và nói là bà T6 không nhận chuyển nhượng nữa mà vợ chồng ông T sẽ là người nhận chuyển nhượng với giá là 300.000.000 đồng. Ông bà đồng ý và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T. Đến ngày 09/5/2016, hai bên có đến Ủy ban nhân dân xã B để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận đủ 300.000.000 đồng. Khi vào nhận đất, ông T có kéo dây đo đồng ý để khu mộ lại cho ông bà nên ông bà đã giao lại cho ông T 20.000.000 đồng. Ông bà chỉ chuyển nhượng cho ông Thành phần đất khoảng 700m² trừ phần đất ông L đang ở và phần đất khu mộ. Tuy nhiên vì tin tưởng nên khi đến Ủy ban nhân dân xã B ông bà không xem kỹ hợp đồng mà đã ký chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 29 diện tích 1.317,6m² cho ông T. Ông bà không đồng ý trả lại giá trị phần đất diện tích 503,7m² cho ông T vì ông bà không có chuyển nhượng phần đất này. Ông bà cũng không rõ vì sao được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trùm lên phần đất của gia đình ông L. Ông bà đồng ý hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng vì ông bà không có ý định chuyển nhượng phần diện tích 503,7m² của gia đình ông L đang ở cho ông T. Ông bà đồng ý công nhận phần diện tích này cho ông L. Đối với phần diện tích khu mộ là 181,8m², ông bà với ông T đã tự thỏa thuận, không tranh chấp trong vụ án này nên ông bà xin rút lại yêu cầu.

Trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Thanh L, bà Đặng Thị Thu C1 là ông Huỳnh Văn B1 trình bày:

Gia đình ông L đã sinh sống trên phần đất 503,7m² thuộc thửa số 29, tờ bản đồ số 32 từ nhỏ, phần đất này của cha ông Lập là ông Đoàn Văn B2 để lại. Những người thừa kế của ông B2 đều đồng ý giao phần đất trên cho ông L tiếp tục quản lý, sử dụng. Khi cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B và bà T1 đã cấp bao trùm lên phần diện tích đất của gia đình ông L nên việc ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng. Ông T, bà U đã rút lại yêu cầu khởi kiện đối với ông L và bà C1 vì vậy ông L chỉ yêu cầu Tòa án hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Văn B, bà Dương Thị T1 với ông

Phan Văn T, bà Phan Thị U' đối với phần đất diện tích 503,7m² ông L đang ở. Ông L yêu cầu được quyền quản lý, sử dụng phần đất và tài sản trên đất có diện tích 503,7m² thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị C trình bày:

Thửa đất số 29 có nguồn gốc của ông nội bà là ông Đoàn Văn L2 để lại cho cha bà là ông Đoàn Văn C2. Ông C2 cho bà ở trên phần đất này vào khoảng năm 1983. Vào năm 1994, bà đăng ký kê khai phần đất có diện tích 3.500m² thuộc thửa 1178, tờ bản đồ số 02. Gia đình bà và cha mẹ ông L chung sống trên phần đất này. Căn nhà của ông L được xây dựng trên 60 năm. Đến năm 2002, bà cất nhà sống riêng kế bên nhà ông L, còn phần đất tranh chấp bà cho lại ông L. Hiện nay bà vẫn đồng ý cho ông L tiếp tục ở, quản lý và sử dụng phần đất trên.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị L1 trình bày:

Bà là em ruột của ông Đoàn Văn B2. Bà xác nhận phần đất của ông L đang ở là của ông bà để lại cho ông B2, ông B2 để lại cho ông L. Trước đây bà có đăng ký sổ mục kê thửa đất số 1180, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã B, một phần bà cho ông L là đường đi, một phần bà cho bà C ở.

Trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện G là ông Châu Thanh T2 có văn bản trình bày:

Thửa đất số 29, tờ bản đồ số 32, diện tích 1.317,6m², tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre được lồng ghép tương đối với bản đồ đo đạc theo Chỉ thị 299/TTg ngày 10 tháng 11 năm 1980 (bản đồ mã hóa) gồm các thửa 1176, 1177, 1/1181, 1/1178, 1/1180 tờ bản đồ số 02, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Thửa đất số 1176, 1177 tờ bản đồ số 02, xã B do ông Đặng Văn B đứng tên và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 500/QĐ-UB ngày 18/9/1998 của Ủy ban nhân dân huyện G.

Thửa đất số 1180, tờ bản đồ số 02, xã B do bà Hồ Thị L3 đứng tên trong sổ mục kê lập năm 1994.

Thửa đất số 1181, tờ bản đồ số 02, xã B do ông Đoàn Văn B2 đứng tên trong sổ mục kê lập năm 1994.

Thửa đất số 1178, tờ bản đồ số 02, xã B do bà Đoàn Thị C đứng tên trong sổ mục kê lập năm 1994.

Năm 2006, ông B, bà T1 làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1176, 1177, tờ bản đồ số 02 thành thửa 29, tờ bản đồ số 32. Việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng chưa phù hợp với quy định của pháp luật vì trong thửa đất số 29, tờ bản đồ số 32 có một phần các thửa 1180, 1181 và 1178, tờ bản đồ số 02 do bà Hồ Thị L3, ông Đoàn Văn B2, bà Đoàn Thị C đứng tên trong sổ mục kê đo đạc năm 1994.

Theo các biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Hoa S, ông Đoàn Thanh S1, bà Đoàn Thanh N1, ông Đoàn Thanh T3, bà Đoàn Thanh T4 và ông Đoàn Minh T5 trình bày:

Cha ông bà là ông Đoàn Văn B2 và mẹ là bà Nguyễn Thị Đ đã chết có để lại phần đất hiện nay do ông Đoàn Thanh L đang quản lý, sử dụng thuộc một phần thửa 29, tờ bản đồ số 32. Các ông bà thống nhất giao lại phần đất nêu trên cho ông Đoàn Thanh L tiếp tục quản lý, sử dụng và thờ cúng ông bà, không ai tranh chấp gì nên xin Tòa án giải quyết vắng mặt.

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 85/2023/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2023 đã tuyên:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn T, bà Phan Thị Ư về việc yêu cầu ông Đặng Văn B và bà Dương Thị T1 trả số tiền 251.850.000 đồng.

Buộc bà Dương Thị T1 và ông Đặng Văn B liên đới trách nhiệm trả cho ông Phan Văn T, bà Phan Thị Ư số tiền 125.925.000 đồng.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn T và bà Phan Thị Ư về việc yêu cầu ông Đoàn Thanh L và bà Đặng Thị Thu C1 tháo dỡ, di dời nhà và vật kiến trúc trả lại phần đất có diện tích 503,7m² thuộc thửa 29 (ký hiệu 29b), tờ bản đồ số 32, tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

3. Đình chỉ yêu cầu của ông Đặng Văn B và bà Dương Thị T1 về việc yêu cầu ông Phan Văn T và bà Phan Thị Ư trả phần đất có diện tích 181,8m² thuộc một phần thửa 29, tờ bản đồ số 32, tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

4. Chấp nhận yêu cầu của ông Đoàn Thanh L về việc hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/5/2016. T7 hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/5/2016 đối với phần đất có diện tích 503,7m² thuộc thửa 29 (ký hiệu 29b), tờ bản đồ số 32, loại đất trồng cây lâu năm, tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

5. Chấp nhận yêu cầu của ông Đoàn Thanh L về việc yêu cầu được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất qua đo đạc có diện tích 503,7m² thuộc thửa 29 (ký hiệu

29b), tờ bản đồ số 32, loại đất trồng cây lâu năm, tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre. Ông Đoàn Thanh L được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 503,7m² thuộc thửa 29 (ký hiệu 29b), tờ bản đồ số 32, loại đất trồng cây lâu năm, tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre và tài sản gắn liền với đất.

6. Đình chỉ yêu cầu của ông Đoàn Thanh L về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho ông Đặng Văn B và bà Dương Thị T1 đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục cấp mới, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự phù hợp với kết quả giải quyết vụ án khi đương sự có yêu cầu.

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

Ngày 17/7/2023, bị đơn ông Đặng Văn B, bà Dương Thị T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/5/2016 vô hiệu.

Ngày 26/7/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Trôm kháng nghị một phần bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm, buộc bà Dương Thị T1 và ông Đặng Văn B liên đới trả cho ông Phan Văn T, bà Phan Thị U số tiền 68.582.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre rút kháng nghị; Tuy nhiên cho rằng căn cứ để xác định mức độ thiệt hại buộc bồi thường khi giải quyết hợp đồng vô hiệu tại kháng nghị ngày 26/7/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Trôm là đúng quy định pháp luật, cấp Sơ thẩm cần rút kinh nghiệm nội dung này.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông B, bà T1 thay đổi yêu cầu kháng cáo là yêu cầu hủy bản án sơ thẩm với lý do cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng là không đưa bà Phạm Thị T8 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án; Chưa làm rõ trong phần đất của ông L có 300m² đất ở nông thôn hay không.

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

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đặng Văn B, bà Dương Thị T1, rút kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Trôm, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 85/2023/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 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 và kháng nghị; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 503,7m² (ký hiệu 29b) thuộc một phần thửa đất số 29, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre hiện do ông Đoàn Thanh L quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, thửa đất số 29, tờ bản đồ số 32 do ông Phan Văn T, bà Phan Thị U đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2] Nguyên đơn ông Phan Văn T, bà Phan Thị U và bị đơn ông Đặng Văn B, bà Dương Thị T1 thống nhất vào ngày 09/5/2016 hai bên có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 32.

Tuy nhiên, nguyên đơn cho rằng khi chuyển nhượng các bên chỉ thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định, không trực tiếp xem hiện trạng đất và bàn giao đất trên thực địa nên không biết trên thửa 29 có một phần đất thổ mộ và ngôi nhà của ông Đoàn Thanh L. Do đã trả đủ tiền chuyển nhượng cho bị đơn nhưng không thể sử dụng trọn vẹn diện tích đất chuyển nhượng theo thỏa thuận ban đầu là 1.317,6m² (trong đó có phần đất tranh chấp) nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả giá trị phần đất có diện tích là 503,7m² thuộc một phần thửa 29, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre theo giá thị trường.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn cho rằng chỉ chuyển nhượng cho nguyên đơn phần đất khoảng 700m² thuộc thửa 29, trừ phần đất thổ mộ và ngôi nhà của ông Đoàn Thanh L nhưng do tin tưởng nên khi ký hợp đồng không xem nội dung hợp đồng nên không biết là chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 29.

Ông Đoàn Thanh L yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà U với ông B, bà T1 đối với phần đất diện tích 503,7m² thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ số 32.

Các bên thống nhất hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 503,7m² thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ số 32.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn T, bà Phan Thị U với ông Đặng Văn B, bà Dương Thị T1 đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 32, diện tích 1.317,6m², tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre được công chứng, chứng thực đúng quy định về hình thức. Ông T, bà U cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, thửa đất số 29, tờ bản đồ số 32 có một phần đất diện tích 503,7m² do ông Đoàn Thanh L quản lý, sử dụng xây nhà ở từ trước đến nay. Theo Công văn số 2213/UBND-NC ngày 07/7/2020 của Ủy ban nhân dân huyện G thì việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B, bà T1 là chưa phù hợp với quy định pháp luật vì trong thửa 29, tờ bản đồ số 32 có một phần các thửa 1180, 1181 và 1178, tờ bản đồ số 02 do bà Hồ Thị L3, ông Đoàn Văn B2, bà Đoàn Thị C đứng tên trong sổ mục kê năm 1994.

Ông Đoàn Văn B2 là cha của ông Đoàn Thanh L hiện đã chết, hàng thừa kế của ông B2 đều thống nhất giao cho ông L quản lý, sử dụng thờ cúng ông bà. Bà Đoàn Thị C cũng trình bày phần đất của bà hiện đã tặng cho ông L.

Như vậy, thửa đất số 29, tờ bản đồ số 32 có một phần thuộc quyền sử dụng của ông L nhưng ông B, bà T1 chuyển nhượng cho ông T, bà U là không đúng quy định. Cấp sơ thẩm nhận định do các bên đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng nên ghi nhận và tuyên hủy hợp đồng là chưa phù hợp với quy định pháp luật. Bởi lẽ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/5/2016 giữa các bên bị vô hiệu một phần tại thời điểm ký kết do có đối tượng không thực hiện được – Đó là phần đất tranh chấp diện tích qua đo đạc thực tế là 503,7m².

Ông B, bà T1 trình bày chỉ chuyển nhượng cho ông T, bà U phần đất diện tích khoảng 700m² thuộc một phần thửa 29 nhưng không có chứng cứ chứng minh. Hợp đồng chuyển nhượng thể hiện diện tích chuyển nhượng là 1.317,6m² nên lời trình bày của ông B, bà T1 là không có căn cứ.

[4] Hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

[4.1] Hợp đồng vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập; các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Ông T, bà U nhận chuyển nhượng nhưng chưa nhận đất để sử dụng nên không phải hoàn trả; ông B, bà T1 thừa nhận đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng nên phải trả lại cho ông T, bà U giá trị phần đất chuyển nhượng bị vô hiệu.

Giá trị chuyển nhượng được ghi trong hợp đồng là 85.000.000 đồng, tuy nhiên ông T, bà U trình bày giá trị chuyển nhượng thực tế là 300.000.000 đồng, ông B, bà T1 cũng thừa nhận đã nhận tiền chuyển nhượng của ông T, bà U là 300.000.000 đồng. Do đó, xác định giá trị chuyển nhượng thửa đất số 29, tờ bản đồ số 32, diện tích 1.317,6m² là 300.000.000 đồng. Như vậy, giá trị chuyển nhượng đối với phần

đất diện tích 503,7m² được tính như sau: $(300.000.000đ : 1.317,6m^2) \times 503,7m^2 = 114.685.000$ đồng.

Ông B, bà T1 đã nhận tiền chuyển nhượng của ông T, bà U nên phải trả lại cho ông T, bà U giá trị phần đất 503,7m² là 114.685.000 đồng.

[4.2] Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại:

Ông T, bà U là người nhận chuyển nhượng nhưng không xem hiện trạng đất; ông B, bà T1 chuyển nhượng trong khi đó có một phần đất do ông L quản lý, sử dụng. Vì vậy, hợp đồng vô hiệu một phần có lỗi của hai bên với mức độ lỗi là như nhau nên mỗi bên phải chịu 50% giá trị thiệt hại.

Về việc xác định thiệt hại, tại điểm c.3 tiểu mục 2.3 Mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình có quy định *“Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có thỏa thuận khác về việc áp dụng biện pháp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại quy định tại Điều 379 Bộ luật dân sự để bảo đảm thực hiện hợp đồng thì thiệt hại còn bao gồm 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 sơ thẩm hoặc các thiệt hại khác, nếu có”*. Theo biên bản định giá ngày 22/3/2022, các bên thống nhất giá trị đất tại thời điểm định giá là 500.000 đồng/m², tại thời điểm xét xử sơ thẩm các bên thống nhất giá trị đất theo biên bản định giá. Do đó, xác định giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm đối với phần đất diện tích 503,7m² là 251.850.000 đồng. Thiệt hại được tính như sau: 251.850.000 đồng - 114.685.000 đồng = 137.165.000 đồng. Mỗi bên phải chịu 50% thiệt hại tương ứng với số tiền là 68.582.500 đồng.

Như vậy, ông B, bà T1 phải trả số tiền đã nhận đối với diện tích đất 503,7m² là 114.685.000 đồng cộng với số tiền bồi thường thiệt hại là 68.582.500 đồng. Tổng số tiền ông B, bà T1 phải trả cho ông T, bà U là 183.267.500 đồng. Cấp sơ thẩm chỉ buộc ông B, bà T1 trả cho ông T, bà U số tiền 125.925.000 đồng là thấp hơn số tiền lẽ ra phải trả, tuy nhiên do nguyên đơn không kháng cáo nên không cần phải sửa án sơ thẩm về nội dung này.

[5] Như nhận định phần trên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn bồi thường số tiền thiệt hại do hợp đồng vô hiệu một phần cũng như việc không buộc ông B, bà T1 trả lại cho ông T, bà U số tiền đã nhận là không đúng quy định pháp luật - Cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[6] Bà Phạm Thị T8 không tham gia vào giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn vào ngày 09/5/2016, không có quyền lợi, nghĩa vụ gì trong giao dịch này nên cấp sơ thẩm không đưa bà T8 tham gia tố tụng với tư

cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là đúng quy định pháp luật; Ông L không có kháng cáo đối với bản án nên việc người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông B, bà T1 yêu cầu hủy bản án để đưa bà T8 tham gia tố tụng và làm rõ trong phần đất của ông L có 300m² đất ở nông thôn hay không là không cần thiết. Từ đó không chấp nhận kháng cáo yêu cầu hủy án của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông B, bà T1.

[7] Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Trôm kháng nghị cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào giá trị đất theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm để xác định mỗi bên chịu ½ giá trị thiệt hại không đúng quy định pháp luật là có căn cứ. Tuy nhiên, nội dung quyết định kháng nghị đề nghị sửa bản án sơ thẩm, buộc bà Dương Thị T1 và ông Đặng Văn B liên đới trả cho ông Phan Văn T, bà Phan Thị U số tiền 68.582.000 đồng là không phù hợp. Bởi lẽ, như đã phân tích nêu trên thì ông B và bà T1 phải trả cho ông T, bà U số tiền đã nhận và số tiền bồi thường thiệt hại với tổng số tiền là 183.267.500 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre đã rút kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Trôm, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Từ những nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Văn B, bà Dương Thị T1; chấp nhận rút kháng nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Trôm; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 85/2023/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm.

[8] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[9] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Đặng Văn B, bà Dương Thị T1 phải chịu án phí phúc thẩm, tuy nhiên ông Đặng Văn B và bà Dương Thị T1 là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đặng Văn B, bà Dương Thị T1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 85/2023/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm.

Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai; các Điều 166, 407, 408, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự; Căn cứ các Điều 147, 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Nghị

quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui 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 một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn T, bà Phan Thị Ư về việc yêu cầu ông Đặng Văn B và bà Dương Thị T1 trả số tiền 251.850.000 đồng (Hai trăm năm mươi một triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng).

Buộc bà Dương Thị T1 và ông Đặng Văn B liên đới trách nhiệm trả cho ông Phan Văn T, bà Phan Thị Ư số tiền 125.925.000 đồng (Một trăm hai mươi lăm triệu chín trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn T và bà Phan Thị Ư về việc yêu cầu ông Đoàn Thanh L và bà Đặng Thị Thu C1 tháo dỡ, di dời nhà và vật kiến trúc trả lại phần đất có diện tích 503,7m² (ký hiệu 29b) thuộc một phần thửa đất số 29, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

3. Đình chỉ yêu cầu của ông Đặng Văn B và bà Dương Thị T1 về việc yêu cầu ông Phan Văn T và bà Phan Thị Ư trả phần đất có diện tích 181,8m² thuộc một phần thửa đất số 29, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

4. Chấp nhận yêu cầu của ông Đoàn Thanh L về việc hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/5/2016.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Phan Văn T, bà Phan Thị Ư với ông Đặng Văn B, bà Dương Thị T1 vào ngày 09/5/2016 bị vô hiệu một phần đối với phần đất có diện tích 503,7m² (ký hiệu 29b) thuộc một phần thửa đất số 29, tờ bản đồ số 32, mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre (có họa đồ kèm theo).

5. Chấp nhận yêu cầu của ông Đoàn Thanh L về việc yêu cầu được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 503,7m² (ký hiệu 29b) thuộc một phần thửa đất số 29, tờ bản đồ số 32, mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Ông Đoàn Thanh L được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 503,7m² (ký hiệu 29b) thuộc một phần thửa đất số 29, tờ bản đồ số 32, mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre và tài sản gắn liền với đất (có họa đồ kèm theo).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện các thủ tục thu hồi, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với nội dung quyết định của bản án khi đương sự có yêu cầu.

6. Đình chỉ yêu cầu của ông Đoàn Thanh L về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho ông Đặng Văn B và

bà Dương Thị T1 đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

7. Về chi phí tố tụng:

Ông Đặng Văn B, bà Dương Thị T1 có nghĩa vụ trả cho ông Phan Văn T, bà Phan Thị U' số tiền chi phí tố tụng là 1.714.500 đồng (Một triệu bảy trăm mười bốn nghìn năm trăm đồng).

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

8. Về án phí:

8.1. Án phí sơ thẩm:

Ông Phan Văn T, bà Phan Thị U', ông Đặng Văn B và bà Dương Thị T1 là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm hoàn lại cho ông Đoàn Thanh L số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000309 ngày 18/5/2020; H lại cho ông Đặng Văn B 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007548 ngày 16/12/2019; H lại cho bà Dương Thị T1 số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007547 ngày 16/12/2019.

8.2. Án phí phúc thẩm: Ông Đặng Văn B và bà Dương Thị T1 là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Giồng Trôm;
- Chi cục THADS huyện Giồng Trôm;

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

- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

Nguyễn Thị Rễn