

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 368/2024/DS-PT
Ngày: 24 - 7 - 2024
V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Rên

Các Thẩm phán:

Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Bà Phạm Thị Thu Trang

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Phấn - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 149/2024/TLPT-DS ngày 31 tháng 5 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2024/DS-ST ngày 05 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2161/2024/QĐ-PT ngày 17 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Chí T, sinh năm 1990

Địa chỉ: Số C, khu phố C, phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1998 (có mặt).

Địa chỉ: Số C, đường Đ, phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Chí T: Luật sư Võ Thanh D – Luật sư - Công ty L1 (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Thiện M, sinh năm 1959 (có mặt).

2.2. Bà Lê Thị Xuân L, sinh năm 1969

Người đại diện theo uỷ quyền của bà L: Ông Nguyễn Thiện M, sinh năm 1959 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số D, ấp H, xã C, huyện B, tỉnh Bến Tre.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Bé N, sinh năm 1991 (vắng mặt).

3.2. Ông Trương Thanh T1, sinh năm 1986 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

3.3. Ông Nguyễn Trọng H1, sinh năm 1962 (vắng mặt).

3.4. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1967 (vắng mặt).

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

3.5. Ông Nguyễn An N1, sinh năm 1943 (vắng mặt).

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

3.6. Bà Ngô Thị N2, sinh năm 1966 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số E, ấp A, xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Thiện M

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, các biên bản hoà giải, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Trước đây, được sự giới thiệu từ môi giới là bà Nguyễn Thị Hồng N3, ông T được biết vợ chồng ông Nguyễn Thiện M và bà Lê Thị Xuân L đang có nhu cầu chuyển nhượng phần đất thửa số 211, tờ bản đồ 31 có diện tích 300,8 m², mục đích sử dụng là đất trồng cây hàng năm, tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Sau khi xem vị trí phần đất được giới thiệu thì ông T quyết định thỏa thuận với vợ chồng ông M để nhận chuyển nhượng phần đất nói trên.

Sau khi thỏa thuận việc chuyển nhượng đất thì ông T tiến hành việc đặt cọc cho vợ chồng ông M, bà L 50.000.000 đồng thông qua Hợp đồng đặt cọc số 10715,

quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/11/2022. Đến ngày 02/12/2022, ông T và vợ chồng ông M bà L tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10876, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Tại thời điểm này, ông T đã giao đủ số tiền là 675.000.000 đồng cho vợ chồng ông M.

Sau đó, ông T thực hiện việc đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 933521, sổ vào sổ cấp GCN: CS13569 ngày 20/12/2022. Cùng ngày hôm đó, ông T liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B để xin chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây hàng năm sang đất ở nông thôn. Tuy nhiên, ông T được cán bộ Chi nhánh Văn phòng Đ cho biết qua quá trình khảo sát thực tế thì phần đất này không có đường đi nên không thực hiện việc chuyển đổi mục đích sử dụng theo yêu cầu của ông T được. Bất ngờ vì thông tin trên, bởi vì trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T thì ông T được xác nhận từ vợ chồng ông M, bà L rằng phần đất này có lối đi vào rộng 4m, việc này còn được xác nhận của Ủy ban nhân dân xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre bằng văn bản.

Để xác minh thông tin trên, ngày 27/02/2023 ông T gửi yêu cầu đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B xin đo đạc xác nhận ranh đất đối với thửa đất số 211, tờ bản đồ 31, tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre đã nhận chuyển nhượng từ ông M (thửa đất ông T được môi giới, ông M xác định trên thực địa). Tuy nhiên, ông T nhận được thông báo của cán bộ Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cho biết rằng vị trí đất mà ông T yêu cầu đo đạc không phải thuộc thửa đất số 211, tờ bản đồ 31, tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre mà là thửa đất số 185, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Sau khi phát hiện vấn đề như trên, ông T đã rất nhiều lần liên hệ với vợ chồng ông M, bà L để làm rõ vấn đề này và giải quyết cho ông được nhận lại toàn bộ số tiền của ông nhưng vợ chồng ông M, bà L không có thiện chí thực hiện, nhiều lần tìm cách trốn tránh. Ông T nhận thấy có sự nhầm lẫn, gian dối trong thực hiện việc chuyển nhượng này. Từ đầu ông T đồng ý thực hiện nhận chuyển nhượng phần đất tại vị trí mà vợ chồng ông M, bà L đã giới thiệu (thửa đất có lối đi 04 m) , nhưng khi tiến hành việc nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong thì lại là một phần đất ở một vị trí khác như vậy là hoàn toàn không đúng với mục đích xác lập hợp đồng của ông T cũng như ảnh hưởng rất nhiều đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T.

Vì vậy, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10876, quyền số 01/2022TP/CC - SCC/HĐGD ngày 02/12/2022 giữa ông T và vợ chồng ông Nguyễn Thiện M và bà Lê Thị Xuân L.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Thiện M và bà Lê Thị Xuân L có trách nhiệm hoàn trả cho ông T số tiền đã nhận là 675.000.000 đồng; Bồi thường thiệt hại từ hậu quả của hợp đồng vô hiệu do bên có lỗi gây thiệt hại với số tiền lãi phát sinh được tính từ lúc vợ chồng ông đã nhận đủ tiền tức ngày 02/12/2022 với lãi suất 0,83%/tháng theo quy định của Bộ luật Dân sự đến ngày xét xử sơ thẩm tạm tính đến ngày 17/7/2023 với số tiền tạm tính là 42.019.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông T là bà Nguyễn Thị Thu H khởi kiện bổ sung yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 28/11/2022 được ký giữa ông Nguyễn Chí T và ông Nguyễn Thiện M, bà Lê Thị Xuân L vô hiệu. Đồng thời, bà H yêu cầu rút yêu cầu buộc ông Nguyễn Thiện M, bà Lê Thị Xuân L liên đới bồi thường thiệt hại từ hậu quả của hợp đồng vô hiệu do bên có lỗi gây thiệt hại với số tiền lãi phát sinh được tính từ lúc vợ chồng ông đã nhận đủ tiền tức ngày 02/12/2022 với lãi suất 0,83%/tháng theo quy định của Bộ luật Dân sự đến ngày xét xử sơ thẩm tạm tính đến ngày 17/7/2023 với số tiền tạm tính là 42.019.000 đồng. Bà H thống nhất với kết quả đo đạc, kết quả định giá tài sản và kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ mà Tòa án đã thu thập.

Tại phiên Tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thiện M, bà Lê Thị Xuân L vắng mặt nhưng theo bản khai, biên bản hòa giải, biên bản ghi nhận lời khai của đương sự, các văn bản trình bày ý kiến của người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của bị đơn trình bày:

Tháng 5/2022, ông M có đăng trên cộng đồng mạng và gửi bên môi giới nhà đất rao bán miếng đất có số thửa 211, tờ bản đồ số 31, có diện tích 300,8 m², tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre với giá bán là 700.000.000 đồng.

Ngày 27/11/2022, ông Nguyễn Chí T liên hệ với ông M nói là đồng ý mua miếng đất với giá 675.000.000 đồng với các điều kiện: Cho bên môi giới nhà đất 15.000.000 đồng tiền hoa hồng sau khi hợp đồng mua bán hoàn thành; Cho xem bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Trích lục thông tin quy hoạch đất (bản chính); Giấy xác nhận của chính quyền địa phương đất không tranh chấp và xác nhận đường đi (bản chính); Chịu hoàn toàn chi phí và thuế khi sang nhượng; Khi đi làm hồ sơ thủ tục thì phải điện thoại để hai bên mua bán cùng đi.

Ông T hẹn ông M vào ngày 28/11/2022 có mặt tại phòng công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H3 để làm thủ tục nhận cọc.

Vào ngày 28/11/2022, ông M, bà L đã có mặt tại phòng C1 và tiến hành làm thủ tục nhận cọc là 50.000.000 đồng, hồ sơ làm thành 03 bản mỗi bên giữ một bản, ông M cũng đã trao đầy đủ giấy tờ như ông T yêu cầu.

Khi ra về ông T giữ hết các giấy tờ gốc và hẹn 10 ngày sau để ông T kiểm tra lại thông tin xong mới tiến hành chồng tiền sang bộ và ông T đề nghị phải gửi bản gốc của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại phòng công chứng. Lý do ông T nêu ra là để chờ ông và gia đình kiểm tra, chưa chuẩn bị đủ tiền và để cho phòng công chứng tham khảo làm hồ sơ chuyển nhượng trước để không mất thời gian vì ông bận đi làm.

Ngày 02/12/2022, ông T điện thoại cho ông M đến phòng công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H3 làm giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tại đây ông T đưa thêm tiền mua đất là 590.000.000 đồng như vậy tổng cộng hai lần đưa tiền là 640.000.000 đồng còn thiếu lại 35.000.000 đồng. Ông T hứa khi nào nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chuyển sang tên ông T thì ông T mới giao đủ tiền.

Trong thời gian 3 tuần chờ ra sổ mới, ông T đã cùng ông M ra Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bến Tre 02 lần: Gồm 01 lần ra ngân hàng Đ chi nhánh B để ông M đóng thuế sang quyền sử dụng đất cho ông T và lần thứ 02 cùng ông T ra Ủy ban nhân dân thành phố B nhận sổ hồng mới đã chuyển nhượng xong mang tên ông T và ông T đã thanh toán 35.000.000 đồng còn lại tại Ủy ban nhân dân thành phố B cho ông M, bà L. Từ đó, việc mua bán đã hoàn tất theo đúng thủ tục quy định của pháp luật về đất đai, và đúng theo yêu cầu của người mua.

Ông M, bà L cho rằng việc mua bán đã hoàn thành, hiện ông T đã là chủ sở hữu của thửa đất tranh chấp, do đó ông T đã có toàn quyền sử dụng theo quy định của pháp luật. Vì vậy, việc ông T khởi kiện ông M, bà L hoàn trả số tiền mua đất là 675.000.000 đồng và tính tiền lãi tạm tính đến ngày 17/7/2023 với số tiền tạm tính là 42.019.000 đồng là không đúng quy định pháp luật. Đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quá trình công khai các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của bị đơn không có ý kiến gì đối với các tài liệu có trong hồ sơ vụ án.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn An N1 vắng mặt nhưng tại biên bản làm việc ngày 17/8/2023, ông Nguyễn An N1 trình bày:

Nguồn gốc phần đất thửa đất số 211, tờ bản đồ số 31, diện tích 300,8 m², tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre là của ông. Ông N1 đã làm thủ tục tặng cho con ruột của ông là ông Nguyễn Trọng H1. Sau này, ông H1 vay nợ nên bị chủ nợ chuyển nhượng cho người khác. Sau khi chuyển nhượng phần đất cho

người khác thì ông vẫn quản lý, sử dụng, hưởng hoa lợi trên đất mà không ai ngăn cản gì. Đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Chí T và ông Nguyễn Thiện M, bà Lê Thị Xuân L thì ông không có quyền lợi, nghĩa vụ gì cũng không tranh chấp gì với các đương sự này. Nếu sau này Tòa án tuyên cho ai được quyền quản lý, sử dụng đất thì ông sẽ yêu cầu bồi hoàn giá trị cây trồng bằng vụ án khác. Ông N1 có yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Trọng H1 vắng mặt nhưng Biên bản xác minh ngày 06/9/2023, ông Nguyễn Trọng H1 trình bày:

Ông là con ruột của ông Nguyễn An N1. Phần đất thuộc thửa đất số 211, tờ bản đồ số 31, diện tích 300,8 m², tọa lạc tại xã P, thành phố B tỉnh Bến Tre có nguồn gốc là của ông Nguyễn An N1. Ông N1 đã làm thủ tục tặng, cho ông H1 quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Sau khi vợ ông H1 là bà Nguyễn Thị H2 vay nợ thì bị chủ nợ chuyển nhượng cho ông Trương Thanh T1, bà Trần Thị Bé N4. Sau khi chuyển nhượng phần đất nêu trên thì ông H1 và ông N1 vẫn quản lý, sử dụng, thu hoa lợi trên đất mà không ai ngăn cản. Trong vụ án này, ông H1 đã được Tòa án giải thích về các quyền, nghĩa vụ của mình và khẳng định trong thời hạn 07 ngày làm việc tính từ ngày lập biên bản nếu có yêu cầu thì sẽ làm đơn gửi đến Tòa án. Hết thời hạn ấn định mà ông H1 và bà H2 không có yêu cầu gửi đến Tòa án thì xem như ông không có yêu cầu trong vụ án này và yêu cầu được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 25/10/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Thanh T1, bà Trần Thị Bé N4 trình bày:

Ông T1, bà N4 có chuyển nhượng phần đất có diện tích 300,8 m² thuộc thửa đất số 211, tờ bản đồ số 31 có diện tích 300,8 m², tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre cho ông Nguyễn Thiện M. Quá trình giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đều thông qua người môi giới trung gian. Ông T1, bà N4 không xác định được phần đất mà ông T1, bà N4 chuyển nhượng cho ông M có phải là phần đất mà ông M, bà L chuyển nhượng cho ông T hay không. Đối với vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông M, bà L thì ông T1, bà N4 không có quyền lợi, nghĩa vụ gì nên có yêu cầu giải quyết vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H2, bà Ngô Thị N2 đã được Tòa án triệu tập theo đúng quy định nhưng vắng mặt không lý do nên không có lời trình bày.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng có gửi cho Tòa án bản phát biểu luận điểm với nội dung tóm tắt như sau:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10876, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/12/2022 giữa ông Nguyễn Chí T, ông Nguyễn Thiện M và bà Lê Thị Xuân L vô hiệu. Tuyên Hợp đồng đặt cọc số 10715, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/11/2022 giữa ông Nguyễn Chí T, ông Nguyễn Thiện M và bà Lê Thị Xuân L vô hiệu. Buộc vợ, chồng ông Nguyễn Thiện M, bà Lê Thị Xuân L có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho ông Nguyễn Chí T số tiền 675.000.000 đồng.

Do hoà giải không thành, ngày 05/4/2024 Toà án nhân dân thành phố Bến Tre đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2024/DS-ST ngày 05/4/2024 của Toà án nhân dân thành phố Bến Tre đã căn cứ:

Các Điều 5, 26, 39, 40, 68, 77, 91, 227, 228, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; các Điều 122, 123, 127, 131, 280, 429, 357, 468, 500, 501 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Chí T đối với ông Nguyễn Thiện M, bà Lê Thị Xuân L.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10876, quyền số 01/2022TP/CC - SCC/HĐGD ngày 02/12/2022 giữa ông Nguyễn Chí T và ông Nguyễn Thiện M, bà Lê Thị Xuân L đối với thửa đất số 211, tờ bản đồ số 31. Đất tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Thiện M, bà Lê Thị Xuân L có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Chí T số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 675.000.000 đồng (Sáu trăm bảy mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

Ông Nguyễn Thiện M có quyền liên hệ với cơ quan quản lý hành chính về đất đai có thẩm quyền để đăng ký, kê khai và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 211, tờ bản đồ số 31. Đất tọa lạc tại xã P, thành phố

B, tỉnh Bến Tre (Có kết quả đo đạc kèm theo là một phần không thể tách rời của Bản án).

Kiến nghị cơ quan quản lý hành chính về đất đai có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS13569 cấp ngày 20/12/2022 đối với thửa đất số 211, tờ bản đồ số 31. Đất tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre cho phù hợp với quyết định của Bản án đã tuyên.

3. Đình chỉ yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông Nguyễn Chí T đối với ông Nguyễn Thiện M, bà Lê Thị Xuân L với số tiền 42.019.000 đồng.

Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 17/4/2024, bị đơn ông Nguyễn Thiện M kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2024/DS-ST ngày 05/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2024/DS-ST ngày 05/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý với kháng cáo của ông M. Bị đơn ông M giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, bảo lưu các ý kiến đã trình bày tại phiên tòa sơ thẩm đồng thời khẳng định rằng ông M chỉ có một thửa đất duy nhất tại xã P, thành phố B chính là thửa đất 211, tờ bản đồ số 31. Việc chuyển nhượng đất của ông M từ vợ chồng ông T1, bà N4 là hoàn toàn hợp pháp. Bị đơn ông M chuyển nhượng lại thửa đất nói trên cho ông T cũng là hợp pháp. Trong quá trình giải quyết vụ án những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt nhưng cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là không phù hợp, không khách quan, từ đó yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre.

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

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

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Tòa án áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thiện M. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2024/DS-ST ngày 05 tháng 4 năm 2024 của Tòa 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, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của

Kiểm sát viên, xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thiện M, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguồn gốc thửa đất tranh chấp:

Phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 211, tờ bản đồ số 31, diện tích 300,8 m², tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre có nguồn gốc từ ông Nguyễn Trọng H1 được tặng cho từ hộ ông Nguyễn An N1. Ông H1 đã quản lý, sử dụng đất từ năm 2014, sau đó ông Nguyễn Trọng H1, bà Nguyễn Thị H2 làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trương Thanh T1, bà Nguyễn Thị Bé N. Ông T1, bà N tiếp tục lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thiện M. Đến ngày 02/12/2022 thì ông Nguyễn Thiện M, bà Lê Thị Xuân L và ông Nguyễn Chí T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên.

[2] Xét về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông T và ông M, bà L có đầy đủ các nội dung được quy định tại các Điều 500, 501 Bộ luật Dân sự năm 2015. Hợp đồng được công chứng theo quy định tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 nên về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông M, bà L phù hợp với quy định pháp luật.

[3] Xét về nội dung, quá trình giao kết và thực hiện hợp đồng:

[3.1] Hợp đồng thể hiện các bên thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 211, tờ bản đồ số 31 với giá 100.000.000 đồng. Ông Nguyễn Chí T cho rằng thời điểm giao kết hợp đồng giữa ông và ông M, bà L thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 211, tờ bản đồ số 31, có lối đi vào thửa đất rộng 04 m (ông T cung cấp hình ảnh thửa đất có lối đi, cung cấp giấy xác nhận thửa đất có lối đi) nhưng sau khi ông T thực hiện thủ tục chuyển nhượng, kiểm tra trên thực địa mới phát hiện thửa đất số 211, tờ bản đồ số 31 ông M chuyển nhượng không đúng với đối tượng thỏa thuận ban đầu.

[3.2] Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Thiện M cũng khẳng định tuy các bên không có thỏa thuận về lối đi nhưng thực tế phần đất mà ông chuyển nhượng cho ông T có lối đi bằng bê – tông có chiều ngang 04 m. Điều này được ông M thừa nhận tại Biên bản hòa giải ngày 17/7/2023, bản photo bản ảnh về lối đi và giấy xác nhận tình trạng đất ngày 01/8/2022 do ông M cung cấp cho Tòa án. Ông M cho rằng giấy xác nhận tình trạng đất do Ủy ban xã P xác nhận mục đích của ông là để vay vốn ngân hàng, không nhằm mục đích cung cấp thông tin cho ông Nguyễn Chí T. Tuy nhiên, tại trang bổ sung số 01 kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông M thể hiện ông M đã xóa thế chấp vào ngày 20/7/2022.

[3.3] Tại trang 04, biên bản lấy lời khai ngày 13/9/2023 đối với ông Dương Thanh P, ông Trần Văn T2 sau khi được Tòa án cho xem bản ảnh bài đăng trên trang mạng xã hội có tên Nguyễn Nhan H4 cũng thừa nhận phần đất ông M chuyển nhượng cho ông T là thửa đất mà tài khoản Nguyễn Nhan H4 đăng bán. Toàn bộ hình ảnh mà bà Nguyễn Thị Hồng N3 đăng bán cũng do ông Nguyễn Thiện M cung cấp. Lời khai của ông P, ông T2 phù hợp với lời khai của bà Nguyễn Thị Hồng N3 là người môi giới, trung gian cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M, bà L và ông T tại biên bản lấy lời khai ngày 23/11/2023. Tại biên bản này bà N3 khẳng định hình ảnh mà bà đăng trên trang mạng xã hội là do ông Nguyễn Thiện M cung cấp cho bà.

[3.4] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ thửa đất số 211 và vị trí thửa đất mà bà N3 đăng bán trên mạng xã hội thì xác định thửa đất số 211 và thửa đất mà bà N3 đăng bán trên mạng xã hội không nằm cùng vị trí trên thực địa. Tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/8/2023, ông M, bà L và những người được ông M, bà L ủy quyền đã được Tòa án triệu tập theo đúng quy định pháp luật để đến thửa đất số 211, tờ bản đồ số 31 và thửa đất mà ông Nguyễn Thiện M nhờ người đăng bán trên mạng xã hội nhưng ông M, bà L và những người được ông M, bà L ủy quyền vắng mặt không lý do. Đồng thời, tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/8/2023 xác định thửa đất số 211, tờ bản đồ số 31 là đất trũng, thấp nhiều cây tạp. Muốn đi vào đất phải đi ngang đất của ông Phan Quốc C, ông Nguyễn Trọng N5 có lối đi do người dân tự mở có chiều rộng khoảng 01 m. Thửa đất mà bà Nguyễn Nhan H4 đăng bán trên mạng xã hội hiện đang trồng cỏ và có lối đi bằng bê tông có chiều ngang khoảng 03m.

[3.5] Tại biên bản lấy lời khai ngày 25/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú Đông, tỉnh Tiền Giang thì ông Trương Thanh T1, bà Trần Thị Bé N4 khẳng định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà N4 với ông M toàn bộ thông qua người môi giới, trung gian. Ông T1, bà N4 sau khi được Tòa án cho xem bài đăng của bà Nguyễn Thị Hồng N3 trên mạng xã hội thì không xác định được có phải là thửa đất mà mình đã chuyển nhượng cho ông M hay không. Tuy ông M đã từng thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 211, tờ bản đồ số 31 tại Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Đ1 nhưng ngoài tài liệu này thì trong hồ sơ vụ án cũng không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh ông M đã quản lý, sử dụng thửa đất số 211 trên thực tế từ sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T1, bà N4.

[3.6] Trong quá trình tố tụng, ông Nguyễn Thiện M, bà Lê Thị Xuân L thừa nhận đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất 675.000.000 đồng từ ông Nguyễn Chí T. Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre đã yêu cầu ông M, bà L chứng minh đã chuyển giao quyền sử dụng đất trên thực tế cho ông T hoặc chứng

minh ông Nguyễn Chí T đã quản lý, sử dụng thửa đất số 211, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre nhưng ông M, bà L không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ mà Tòa án yêu cầu. Thực tế qua xem xét, thẩm định tại chỗ thì thửa đất số 211, hiện do ông Nguyễn An N1 đang quản lý, sử dụng, hưởng hoa lợi trên đất. Qua đó cũng phản ánh được việc ông M, bà L cho rằng đã chuyển giao quyền sử dụng đất cho ông T là không có căn cứ.

Từ những phân tích trên, có căn cứ xác định trước và tại thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Chí T thì ông Nguyễn Thiện M không xác định đúng vị trí thửa đất số 211, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre trên thực địa, ông M đưa sai thông tin về thửa đất để ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông M, bà L – Đây là hành vi cố ý của ông M làm cho ông T tin rằng thửa đất số 211, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre có lối đi vào thửa đất rộng 04 m nên mới giao kết hợp đồng. Vậy nên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/12/2022 giữa ông T và ông M, bà L vô hiệu do bị lừa dối được quy định tại Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

[4.1] Nguyên đơn và bị đơn thừa nhận tuy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện giá trị của hợp đồng là 100.000.000 đồng nhưng thực tế các bên thống nhất giá trị của hợp đồng chuyển nhượng là 675.000.000 đồng. Việc này là nhằm mục đích giảm nghĩa vụ tài chính với Nhà nước. Bị đơn thừa nhận đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng và nguyên đơn thừa nhận đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 211, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Việc thỏa thuận nói trên của các đương sự cũng là vi phạm điều cấm của luật được quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Như đã nhận định phân trên, có cơ sở để tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Chí T và ông Nguyễn Thiện M, bà Lê Thị Xuân L đối với thửa đất số 211, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

Do hợp đồng vô hiệu nên không phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm giao kết hợp đồng. Các bên cần khôi phục lại tình trạng ban đầu và buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trong vụ án này, bị đơn thừa nhận đã nhận của ông Nguyễn Chí T số tiền 675.000.000 đồng nên ông Nguyễn Thiện M, bà Lê Thị Xuân L có nghĩa vụ phải hoàn trả cho ông T số tiền 675.000.000 đồng. Đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 211, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre do ông M, bà L không chứng minh được ông Nguyễn Chí T

quản lý, sử dụng trên thực tế nên không cần buộc ông T hoàn trả quyền sử dụng đất cho ông M. Ông M có quyền liên hệ đến cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để đăng ký, kê khai và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

[5] Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn:

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Chí T bổ sung yêu cầu khởi kiện về việc nguyên đơn yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc (yêu cầu này vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu); Rút lại yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông Nguyễn Thiện M, bà Lê Thị Xuân L bồi thường cho ông T số tiền lãi phát sinh được tính từ lúc vợ chồng ông đã nhận đủ tiền tức ngày 02/12/2022 với lãi suất 0,83%/tháng theo quy định của Bộ luật Dân sự đến ngày xét xử sơ thẩm tạm tính đến ngày 17/7/2023 với số tiền tạm tính là 42.019.000 đồng. Cấp sơ thẩm không xem xét về yêu cầu khởi kiện bổ sung, đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn đã rút lại là phù hợp với quy định pháp luật.

Trong vụ án này không có đương sự nào yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết về vấn đề yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu vì vậy nếu có phát sinh tranh chấp về bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

Từ những nhận định trên, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Chí T, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10876, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/12/2022 giữa ông Nguyễn Chí T và ông Nguyễn Thiện M1, bà Lê Thị Xuân L đối với thửa đất số 211, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre vô hiệu, buộc ông M1, bà L có nghĩa vụ trả cho ông T số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 675.000.000 đồng và đình chỉ yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông Nguyễn Chí T là có căn cứ. Bị đơn ông Nguyễn Thiện M kháng cáo nhưng không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[6] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Án phí: Bị đơn ông Nguyễn Thiện M thuộc trường hợp người cao tuổi, giai đoạn phúc thẩm có đơn xin miễn nộp án phí. Vì vậy, ông M được miễn nộp tiền án phí sơ thẩm, án phí phúc thẩm theo quy định tại điểm đ, khoản 1, Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

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 Nguyễn Thiện M.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2024/DS-ST ngày 05 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre.

Căn cứ các Điều 5, 26, 39, 40, 68, 77, 91, 227, 228, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; các Điều 122, 123, 127, 131, 280, 429, 357, 468, 500, 501 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Chí T đối với ông Nguyễn Thiện M, bà Lê Thị Xuân L.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10876, quyền số 01/2022TP/CC - SCC/HĐGD ngày 02/12/2022 giữa ông Nguyễn Chí T và ông Nguyễn Thiện M, bà Lê Thị Xuân L đối với thửa đất số 211, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Thiện M, bà Lê Thị Xuân L có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Chí T số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 675.000.000 đồng (sáu trăm bảy mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

Ông Nguyễn Thiện M có quyền liên hệ với cơ quan quản lý hành chính về đất đai có thẩm quyền để đăng ký, kê khai cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 211, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (có họa đồ kèm theo).

Kiến nghị cơ quan quản lý hành chính về đất đai có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS13569 cấp ngày 20/12/2022 đối với thửa đất số 211, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre cho phù hợp với quyết định của Bản án đã tuyên, khi đương sự có yêu cầu.

3. Đình chỉ yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông Nguyễn Chí T đối với ông Nguyễn Thiện M, bà Lê Thị Xuân L với số tiền 42.019.000 đồng (bốn mươi hai triệu không trăm mười chín nghìn đồng).

4. Chi phí tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Thiện M, bà Lê Thị Xuân L phải chịu chi phí tố tụng là 2.876.000 đồng (hai triệu tám trăm bảy mươi sáu nghìn đồng). Do ông Nguyễn Chí T đã nộp tạm ứng số tiền trên nên ông Nguyễn Thiện M, bà Lê Thị Xuân L có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Chí T số tiền là 2.876.000 đồng (hai triệu tám trăm bảy mươi sáu nghìn đồng).

5. Về án phí:

Ông Nguyễn Thiện M thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí.

Bà Lê Thị Xuân L có nghĩa vụ nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) và số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 31.000.000 đồng (ba mươi một triệu đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre.

Hoàn trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Chí T số tiền tạm ứng án phí là 16.248.000 đồng (mười sáu triệu hai trăm bốn mươi tám nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0002858 ngày 25/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre.

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.

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

Nơi nhận:

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

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

Nguyễn Thị Rên