

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 194/2022/DS-PT
Ngày 16-8-2022
V/v tranh chấp hợp đồng dân sự

**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:

Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Ông Lê Minh Đạt

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Tấn Vũ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Sung - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 143/2022/TLPT-DS ngày 20/6/2022 về “Tranh chấp hợp đồng dân sự”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2022/DS-ST ngày 21/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 168/2022/QĐ-PT ngày 15/7/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Lý Kim H, sinh năm 1956

1.2. Bà Võ Thị Thanh N, sinh năm 1960

Cùng địa chỉ: Số nhà 41 N, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị Thanh N: Ông Lý Kim H, sinh năm 1956

Địa chỉ: Số nhà 41 N, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lê Văn L và Luật sư Lê Văn M - Đoàn Luật sư tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn: Công ty C

Địa chỉ: T, phường T, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quốc C - Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Cao Sỹ N, sinh năm 1965

Ông Đặng Quốc C1, sinh năm 1982

Ông Vũ Lê Đ, sinh năm 1974

Cùng địa chỉ: T, phường T, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Sở T tỉnh Bến Tre

Người đại diện theo pháp luật: ông Bùi Minh T - Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Văn C2 - Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đai huyện C.

3.2. Chị Lý Hoàng D, sinh năm 1980

Địa chỉ: Số nhà T, Phường V, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ông Lý Phước V, sinh năm 1982

Địa chỉ: Số nhà 41 N, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Lý Hoàng D, ông Lý Phước V: Ông Lý Kim H, sinh năm 1956

Địa chỉ: Số nhà 41 N, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Lý Kim H, bị đơn Công ty C.

5. *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Lý Kim H, bà Võ Thị Thanh N và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Lý Kim H (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị Thanh N, chị Lý Hoàng D, anh Lý Phước V) trình bày:

Ông và bà Võ Thị Thanh N quản lý, sử dụng và được cấp giấy chứng nhận đối với phần đất có diện tích 5.250,1m² thuộc thửa 01, tờ bản đồ số 54, tọa lạc xã Tân Thạch, huyện C vào ngày 20/3/2011 mang tên bà Võ Thị Thanh N.

Ngày 29/11/2011, vợ chồng ông đã chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất nêu trên cho Công ty C (Công ty) với diện tích 2.248,1m² trong đó có 300m² đất ở nông thôn và 1.948,1m² đất trồng cây lâu năm. Ngày 14/3/2012, Công ty được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi chuyển nhượng cho Công ty phần đất trên, bà N còn lại diện tích 3.002m², trong đó có phần phía trước mặt tiền của Công ty đã nhận chuyển nhượng.

Sau khi chuyển nhượng phần đất của ông và bà N, Công ty xây cây xăng, đầu tư mua bán, để có đường dẫn đi vào cây xăng công ty phải tiếp tục sử dụng đất của ông và bà N diện tích 637,8m². Biết có dự án giải tỏa nâng cấp Đường tỉnh 883 qua phần đất này nên Công ty không làm thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định mà muốn trả giá trị cho vợ chồng ông bằng giá giải tỏa đền bù dựa vào bảng chiết tính

bồi thường (tạm tính năm 2012) của Trung tâm phát triển quỹ đất huyện C, tỉnh Bến Tre theo Công văn số 726 ngày 14/11/2012. Đến ngày 20/11/2012, ông và bà N với Công ty làm giấy thỏa thuận chuyển nhượng tài sản trên diện tích 637,8m² nằm trong diện tích giải tỏa để nâng cấp Đường tỉnh 883 với số tiền là 1.139.572.000 đồng.

Thực hiện theo thỏa thuận nêu trên, ông và bà N giao toàn bộ vật kiến trúc, cây lâu năm nằm trên phần đất có diện tích 637,8m² này cho Công ty tiếp nhận khai thác và nhận đủ số tiền 1.139.572.000 đồng.

Theo giấy thỏa thuận chuyển nhượng tài sản ngày 20/11/2012, ông và bà N cho rằng chỉ chuyển nhượng phần vật kiến trúc, cây lâu năm trên diện tích 637,8m², không phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ tạm tính theo giá giải tỏa đền bù vì diện tích đất nêu trên vẫn còn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N thuộc thửa 01, tờ 54 tại Ấp 6, xã Tân Thạch, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Năm 2017, bà N tách thửa từ phần đất 3.002m² thuộc thửa 01, diện tích 740,7m². Ngày 10/8/2017, bà N được Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 12, tờ 54, diện tích 740,7m², tọa lạc tại xã Tân Thạch, huyện C, trong đó có phần đất 637,8m² Công ty đang sử dụng làm đường dẫn đi vào cây xăng. Năm 2019, bà N lập hợp đồng tặng cho chồng và 02 con là ông Lý Kim H, Lý Hoàng D và Lý Phước V phần đất nêu trên. Ngày 09/5/2019, ông H, chị D và anh V được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng sở hữu thửa đất số 12, tờ 54, diện tích 740,7m².

Ngày 19/5/2020, ông H được sự ủy quyền của 02 con là anh V và anh Dung có nhận số tiền 239.972.000 đồng tại Trung tâm phát triển quỹ đất huyện C tại Quyết định số 6992/QĐ-UBND ngày 30/12/2019 về việc thu hồi đất để thực hiện Dự án nâng cấp Đường tỉnh 883 đoạn từ đường vào cầu Rạch Miễu đến cầu An Hóa, huyện C. Tại quyết định này thu hồi của hộ Lý Hoàng D, Lý Kim H và Lý Phước V diện tích 82,2m².

Từ năm 2019, ông H có thông tin phần diện tích 637,8m² này không bị giải tỏa hết để nâng cấp Đường tỉnh 883 nên nguyên đơn có liên hệ nhiều lần với Công ty để bàn cách giải quyết nhưng chỉ gặp nhau được 02 lần để thỏa thuận nhưng các bên vẫn chưa thỏa thuận được. Ông H và bà N có yêu cầu UBND xã Tân Thạch giải quyết tranh chấp nhưng không thành.

Ngày 14/01/2020, ông và bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty trả lại cho nguyên đơn phần đất diện tích 637,8m² thuộc một phần thửa 12, tờ 54 (thửa cũ là thửa 01, tờ 54) đất tọa lạc xã Tân Thạch, huyện C. Nguyên đơn có nghĩa vụ giao trả cho Công ty số tiền 446.460.000 đồng mà nguyên đơn đã nhận của Công ty và hủy giấy thỏa thuận chuyển nhượng tài sản đề ngày 20/11/2012 giữa nguyên đơn và Công ty.

Theo bảng chiết tính của Trung tâm phát triển quỹ đất huyện C là chiết tính toàn bộ tài sản có trên đất, nguyên đơn chỉ đồng ý trả lại số tiền 446.460.000 đồng là

tiền tại mục I về Đất đai là 89.292.000 đồng và mục IV về Chính sách, hỗ trợ là 358.368.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn được sự ủy quyền của 02 con là Phước Vinh và Hoàng Dung đồng ý chuyển nhượng phần đất công ty đang sử dụng làm đường dẫn vào cây xăng theo diện tích đo đạc thực tế là 565m² theo giá hội đồng định giá đã định là 12.000.000 đồng/m², trừ lại số tiền trước đây ông H đã nhận theo giá tạm tính của Trung tâm phát triển quỹ đất huyện C là 1.139.572.000 đồng.

Theo đơn yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty C và trong quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Công ty thừa nhận giữa Công ty với ông H và bà N có thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng phần đất 2.248,1m² và phần đất 637,8m² thuộc thửa 01, tờ 54 đất tọa lạc tại xã Tân Thạch, huyện C. Riêng phần đất 637,8m² thuộc thửa 01, tờ 54 là Công ty đã chuyển nhượng rồi, nhận chuyển nhượng toàn bộ, không phải chỉ chuyển nhượng công trình, vật kiến trúc, cây lâu năm trên phần đất như nguyên đơn trình bày.

Việc chuyển nhượng đất là để Công ty làm cây xăng nên phải có mặt tiền mới kinh doanh được nhưng lúc chuyển nhượng không thực hiện được việc chuyển nhượng 01 lần do phần đất 637,8m² này nằm trong phần đất sắp giải tỏa nên không thể thực hiện sang tên được. Công ty đã nhận chuyển nhượng phần đất 637,8m² của nguyên đơn và trả tiền cho nguyên đơn theo bảng chiết tính bồi thường của Trung tâm phát triển quỹ đất huyện C. Về trách nhiệm mua bán lẽ ra bên bán phải thực hiện các nghĩa vụ đối với việc mua bán với bị đơn như: Đấu nối giao thông, thuế, phí chuyển nhượng đất... nhưng nguyên đơn vẫn chưa thực hiện mà khởi kiện tại Tòa án.

Theo giấy thỏa thuận chuyển nhượng tài sản ngày 20/11/2012 cũng không có ghi nhận về diện tích mua bán mà dựa trên cơ sở Công văn số 726/TT-QĐ ngày 14/11/2012 của Trung tâm phát triển quỹ đất huyện C trả lời về giá tạm tính liên quan đến hỗ trợ, đền bù, giải phóng mặt bằng.

Công ty yêu cầu công nhận phần đất 637,8m² mà nguyên đơn khởi kiện là của Công ty và ông H, bà N phải có nghĩa vụ thanh toán các khoản chi phí cho Công ty. Công ty có đơn phản tố yêu cầu:

Buộc ông Lý Kim H và bà Võ Thị Thanh N hoàn thành các thủ tục về đấu nối giao thông đối với cửa hàng xăng dầu theo quy định của Hợp đồng số 310/XDSG.KHĐT-DATBENTRE/11-2011/K ngày 29/11/2011. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Công ty yêu cầu ông Lý Kim H và bà Võ Thị Thanh N trả cho Công ty số tiền 33.000.000 đồng tiền Công ty thuê đấu nối giao thông và thanh toán lắp đặt biển báo I.428 cho CHXD số 23 là 4.950.000 đồng.

Công nhận thỏa thuận chuyển nhượng tài sản ngày 20/11/2012 và buộc ông Lý Kim H và bà Võ Thị Thanh N ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công chứng hợp đồng để Công ty hoàn thành thủ tục kê khai, đăng ký chủ sở hữu quyền sử dụng đất đối với phần đất 637,8m².

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Võ Thị Thanh N đối với

thửa đất số 12, tờ 54, diện tích 740,7m². Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lý Kim H, Lý Phước V và Lý Hoàng D đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 326556, CR 326557, CR 326558 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp cùng ngày 09/5/2019.

Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/4/2019 giữa bà Võ Thị Thanh N với ông Lý Kim H, Lý Phước V và Lý Hoàng D.

Ông Lý Kim H và bà Võ Thị Thanh N hoàn trả cho Công ty C toàn bộ số tiền đã nhận là 239.972.000 đồng từ cơ quan có thẩm quyền liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện C đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2022/DS-ST ngày 21/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện C đã áp dụng Điều 50, 106 Luật Đất đai năm 2003; Điều 125, 137, 688 Bộ luật Dân sự 2005; các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 232, 266, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự; 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 xử:

1. Tuyên bố “Thỏa thuận chuyển nhượng tài sản ngày 20/11/2012” giữa ông Lý Kim H, bà Võ Thị Thanh N với Công ty C là vô hiệu.

2. Ghi nhận ông Lý Kim H đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng phần đất diện tích 565m² thuộc thửa 12, tờ bản số 54, tọa lạc xã Tân Thạch, huyện C, tỉnh Bến Tre cho Công ty C để làm đường dẫn cho cây xăng hoạt động.

3. Buộc Công ty C có trách nhiệm tiếp tục trả cho ông Lý Kim H, anh Lý Phước V và chị Lý Hoàng D tổng cộng số tiền là 5.640.428.000đ (Năm tỷ sáu trăm bốn mươi triệu bốn trăm hai mươi tám nghìn đồng).

4. Công ty C được quyền quản lý sử dụng phần đất diện tích 565m² thuộc thửa 12, tờ bản số 54, tọa lạc xã Tân Thạch, huyện C, tỉnh Bến Tre (có họa đồ thửa đất kèm theo).

Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan chức năng để được điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

5. Không chấp nhận các yêu cầu phản tố của Công ty C. Đối với yêu cầu phản tố thủ tục về đấu nối giao thông đối với cửa hàng xăng dầu theo quy định của hợp đồng số 310/XDSG.KHĐT-DATBENTRE/1102011/K ngày 29/11/2011 thì Công ty có quyền khởi kiện ông H, bà N thành một vụ kiện khác.

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

Ngày 20/5/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre kháng nghị toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2022/DS-ST ngày 21/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, nội dung kháng nghị đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xem xét hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Ngày 04/5/2022, nguyên đơn ông Lý Kim H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, nội dung kháng cáo không đồng ý chuyển nhượng phần đất diện tích 565m²

thuộc thửa 12, tờ bản đồ số 54 cho bị đơn, nếu bị đơn muốn chuyển nhượng thì phải định giá đất lại theo thời điểm hiện tại vì giá 12.000.000 đồng/m² vào tháng 6 năm 2020 không còn phù hợp.

Ngày 25/4/2022, bị đơn Công ty C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, nội dung kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty C giữ nguyên nội dung kháng cáo, cụ thể:

Về tố tụng: Theo bản án sơ thẩm, phần trình bày của nguyên đơn không nêu bất kì yêu cầu nào của nguyên đơn, đối với yêu cầu hủy thỏa thuận cũng không nêu hủy với lý do gì, việc Tòa án tuyên thỏa thuận vô hiệu không nằm trong phạm vi yêu cầu của nguyên đơn. Đối với các quyết định cá biệt là các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường đại diện Ủy ban nhân dân tỉnh cấp nên thẩm quyền hủy các quyết định này thuộc về Tòa án nhân dân tỉnh, bị đơn có yêu cầu chuyển thẩm quyền nhưng cấp sơ thẩm không thực hiện là không phù hợp. Theo Quyết định 6992/QĐ-UBND ngày 30/12/2019 của Ủy ban nhân dân huyện C thì phần đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng có một phần đã bị thu hồi nên thuộc quyền sử dụng của nhà nước, cấp sơ thẩm không đưa người có thẩm quyền tham gia tố tụng là thiếu sót. Về pháp luật áp dụng, do phần bồi thường cho ông H được thực hiện năm 2019 nên cấp sơ thẩm áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết tranh chấp là không đúng. Cấp sơ thẩm không thông báo kịp thời thông báo thụ lý nên bị đơn không có thời gian để thu thập thông tin về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc tặng cho quyền sử dụng đất.

Về nội dung: Trong văn bản thỏa thuận không có điều khoản nào thể hiện hợp đồng phát sinh hiệu lực hay chấm dứt với điều kiện cụ thể nào nên nhận định của cấp sơ thẩm là trái pháp luật. Hơn nữa, nguyên đơn không đưa ra được bằng chứng về việc quy hoạch được điều chỉnh để làm căn cứ xác định điều kiện của hợp đồng không xảy ra. Đồng thời, nếu xác định thỏa thuận vô hiệu thì lỗi là do nguyên nhân khách quan, chênh lệch giá mỗi bên chịu một nửa, không phải do một bên chịu. Tòa án tuyên thỏa thuận vô hiệu nhưng dẫn chiếu Điều 5 của văn bản thỏa thuận để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Nguyên đơn ông Lý Kim H có yêu cầu rút toàn bộ nội dung kháng cáo, đồng thời không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, kháng nghị của Viện kiểm sát, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Căn cứ Điều 3 của văn bản thỏa thuận thì các bên có thỏa thuận trường hợp giá trị đền bù thấp hơn hoặc cao hơn giá chuyển nhượng nên đây chỉ là việc tạm tính giữa hai bên. Cấp sơ thẩm xác định hợp đồng có điều kiện là có căn cứ vì nếu giải tỏa toàn bộ thì hợp đồng có giá trị, thực tế chỉ giải tỏa một phần nên điều kiện của hợp đồng không xảy ra. Hơn nữa, về hình thức văn bản thỏa thuận không được công chứng theo quy định, diện tích đất tranh chấp vẫn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất của bà N, thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn. Bảng chiết tính bồi thường của Trung tâm phát triển quỹ đất huyện C ghi rõ là giá tạm tính nếu giải tỏa trong năm 2012. Đối với nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát, việc kháng nghị chỉ căn cứ vào Điều 1 của văn bản thỏa thuận mà không căn cứ Điều 3 đề ràng buộc các bên, theo đó các bên chỉ tạm tính theo Công văn 726 của Trung tâm phát triển quỹ đất huyện C, còn việc áp giá thời điểm nào thì tính thời điểm đó. Kháng nghị cho rằng bản án sơ thẩm ghi nhận ông H đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng phần đất diện tích 565m² cho bị đơn nhưng không có sự tự nguyện thỏa thuận của bị đơn là vượt quá phạm vi yêu cầu của đương sự là không phù hợp, bởi lẽ nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại quyền sử dụng đất nhưng nếu lấy lại đất thì thiệt hại cho Công ty nên trả giá trị quyền sử dụng đất là phù hợp, bản chất việc giải quyết yêu cầu của nguyên đơn là như nhau. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, không chấp nhận kháng nghị, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre, hủy Bản án sơ thẩm số: 24/2022/DS-ST ngày 21/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của ông Lý Kim H, Công ty C, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông H rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo nên căn cứ 289 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 đình chỉ xét xử phúc thẩm phần kháng cáo của ông H.

[2] Về nội dung:

[2.1] Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 565m², kí hiệu 12-2, thuộc một phần thửa 12, tờ bản đồ 54 do ông Lý Kim H, chị Lý Hoàng D và anh Lý Phước V cùng đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 09/5/2019. Hiện tại, bị đơn Công ty C đang quản lý, sử dụng phần đất này để làm đường dẫn vào cây xăng.

Về nguồn gốc đất các bên trình bày thống nhất phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 12, tờ bản đồ số 54 của vợ chồng ông Lý Kim H và bà Võ Thị Thanh N do bà Nguyễn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích 5.201,1m².

[2.2] Quá trình biến động của thửa đất:

Ngày 29/11/2011, vợ chồng ông H đã chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất tại phần đất nêu trên cho Công ty C với diện tích 2.248,1m². Phần đất chuyển nhượng Công ty đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 14/3/2012. Phần đất này sau khi chuyển nhượng Công ty đã xây dựng cửa hàng xăng dầu. Sau khi chuyển nhượng cho Công ty phần đất trên, ông H và bà N còn lại phần đất diện tích 3.002m², trong đó có phần đất phía trước mặt tiền của cây xăng mà Công ty đã chuyển nhượng.

Năm 2012, phần đất này nằm trong dự án quy hoạch lộ giới, chuẩn bị giải tỏa, Công ty cần đưa cửa hàng xăng dầu vào hoạt động, do đó Công ty có thương lượng với vợ chồng ông H, bà Nguyễn chuyển nhượng phần đất này để làm đường dẫn vào cửa hàng xăng dầu, khi chuyển nhượng thì cả hai thống nhất lập hợp đồng dưới hình thức “Thỏa thuận chuyển nhượng tài sản” không theo mẫu, không công chứng chứng thực, kể cả khi giao tài sản cũng không đo vẽ lại diện tích, giá chuyển nhượng tạm tính dựa vào bảng chiết tính bồi thường (tạm tính năm 2012) của Trung tâm phát triển quỹ đất huyện C, tỉnh Bến Tre theo Công văn số 726 ngày 14/11/2012 là 1.139.572.000 đồng. Sau khi ký kết hợp đồng, Công ty đã nhận đất khai thác làm đường dẫn cho cây xăng hoạt động và ông H bà Nguyễn đã nhận đủ tiền.

[2.3] Xét tờ “*Thỏa thuận chuyển nhượng tài sản*”: Căn cứ nội dung tờ thỏa thuận “...*tất cả Tài Sản nằm trong phạm vi giải tỏa... Do Nhà nước chưa tiến hành bồi thường, giải tỏa và Công ty có nhu cầu sử dụng và ông H bà Nguyễn cũng có nhu cầu hỗ trợ toàn diện ...*” nên mới ký kết thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ tài sản trên với giá bằng với giá tạm tính theo Công văn 726, tại Điều 3 của Hợp đồng thỏa thuận “*Trường hợp giá trị đền bù, bồi thường hỗ trợ thực tế cao hơn giá chuyển nhượng thì bên A nhận... số tiền bằng giá chuyển nhượng và bên B nhận số tiền còn lại... Trường hợp giá đền bù, bồi thường, hỗ trợ thực tế thấp hơn giá chuyển nhượng thì bên A nhận trực tiếp từ Cơ quan có thẩm quyền toàn bộ tiền đền bù... số tiền chênh lệch thiếu bên B có nghĩa vụ thanh toán ngay cho bên A*”... Như vậy, khi ký kết hợp đồng cả hai đều nghĩ rằng toàn bộ tài sản trên sẽ bị giải tỏa đền bù, do nhu cầu của hai bên nên mới giao kết hợp đồng này nên đây là hợp đồng có điều kiện, hợp đồng chỉ xảy ra với điều kiện phần đất trên bị giải tỏa toàn bộ. Thực tế phần đất trên chỉ bị giải tỏa một phần nhỏ, diện tích còn lại 565m² không bị giải tỏa. Do điều kiện giao kết không xảy ra nên giao dịch không phát sinh theo Điều 125 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[2.4] Giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Căn cứ Điều 137 Bộ luật Dân sự 2005 “*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì 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*”. Do Hợp đồng vô hiệu nên ông H, bà Nguyễn phải trả cho Công ty số tiền đã nhận là 1.139.572.000đ (Một tỷ một trăm ba mươi chín triệu năm trăm bảy mươi hai nghìn đồng), Công ty phải giao trả 637,8m² đất cho ông H, bà Nguyễn. Tuy nhiên, hiện phần đất đã bị Nhà nước thu hồi còn lại 565m² phía Công ty đang sử dụng nên buộc Công ty chỉ trả cho ông H, bà Nguyễn diện tích đất 565m².

[2.5] Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Hợp đồng vô hiệu do nguyên nhân khách quan, do khi ký kết hợp đồng cả hai bên đều nghĩ phần đất trên sẽ bị giải tỏa

toàn bộ, tuy nhiên trên thực tế đến thời điểm này chỉ giải toả một phần nhỏ nên khi xét về lỗi thì cả hai cùng có lỗi và lỗi ngang nhau.

[2.6] Về thiệt hại: Căn cứ mục c.3 điểm c khoản 2.3 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì Tòa án cần xác định thiệt hại 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". Tuy nhiên, theo Điều 5 của tờ "Thỏa thuận chuyển nhượng tài sản" thì *"Trong mọi trường hợp theo thỏa thuận này, bên A chỉ nhận lại từ bên B số tiền bằng số tiền bên B nhận từ bên A"*. Căn cứ thỏa thuận này thì buộc ông H, bà Nguyễn phải trả lại 1.139.572.000đ (Một tỷ một trăm ba mươi chín triệu năm trăm bảy mươi hai nghìn đồng) cho Công ty và Công ty phải giao trả lại 565m² đất cho ông H, bà Nguyễn.

[2.7] Tuy nhiên, trên thực tế phần đất tranh chấp do Công ty đang sử dụng làm đường dẫn vào cây xăng và cây xăng đang hoạt động, ông H đồng ý tiếp tục chuyển nhượng phần đất này cho bị đơn theo giá do Hội đồng định giá đã định nên việc chuyển nhượng phần đất trên cho công ty là cần thiết, buộc Công ty có trách nhiệm trả cho ông H, anh V và chị D số tiền (565m² x 12.000.000đ/m²) = 6.780.000.000đ, trừ đi số tiền ông H đã nhận 1.139.572.000đ. Còn lại số tiền Công ty phải trả cho ông H, chị D và anh V là 5.640.428.000đ (Năm tỷ sáu trăm bốn mươi triệu bốn trăm hai mươi tám nghìn đồng). Cấp sơ thẩm buộc Công ty trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông H, chị D, anh V thay vì buộc Công ty trả lại quyền sử dụng đất về bản chất không vượt quá phạm vi yêu cầu của đương sự, đồng thời đảm bảo hoạt động bình thường của cây xăng là phù hợp.

[2.8] Đối với các yêu cầu phản tố của bị đơn:

[2.8.1] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lý Kim H, anh Lý Phước V, chị Lý Hoàng D được cấp ngày 09/5/2019 trên cơ sở hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của bà N. Quyền sử dụng đất do bà Võ Thị Thanh N đứng tên giấy chứng nhận nên bà N có quyền tặng cho chồng và 02 con, Công ty yêu cầu hủy giấy chứng nhận là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2.8.2] Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng tài sản giữa Công ty C với ông Lý Kim H và bà Võ Thị Thanh N được lập ngày 20/11/2012. Như nhận định ở trên hợp đồng bị vô hiệu do điều kiện giao kết không xảy ra nên giao dịch dân sự không phát sinh theo Điều 125 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[2.8.3] Đối với yêu cầu phản tố buộc ông Lý Kim H và bà Võ Thị Thanh N hoàn thành các thủ tục về đầu nối giao thông đối với cửa hàng xăng dầu theo quy định của hợp đồng số 310/XDSG.KHĐT-DATBENTRE/1102011/K ngày 29/11/2011 với số tiền 37.950.000đ (Ba mươi bảy triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng): Do Hợp đồng này không liên quan đến quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn ông Lý Kim H trong vụ kiện này nên Công ty có quyền khởi kiện ông H, bà N thành một vụ kiện khác.

[2.8.4] Công ty yêu cầu ông H và bà N trả lại số tiền nhận đền bù 239.972.000 đồng cho Công ty là không có căn cứ, bởi lẽ tại Quyết định số

6992/QĐ-UBND ngày 30/12/2019 về việc thu hồi đất để thực hiện Dự án nâng cấp Đường tỉnh 883 đoạn từ đường vào cầu Rạch Miễu đến cầu An Hóa, huyện C, thu hồi của hộ Lý Hoàng D, Lý Kim H và Lý Phước V diện tích 82,2 m². Ông H được sự ủy quyền của chị D và anh V nên nhận tiền bồi thường hỗ trợ số tiền 239.972.000 đồng là phù hợp.

Như vậy, cấp sơ thẩm không chấp nhận các yêu cầu phản tố của bị đơn, đồng thời dành quyền khởi kiện đối với yêu cầu buộc ông Lý Kim H và bà Võ Thị Thanh N hoàn thành các thủ tục về đấu nối giao thông đối với cửa hàng xăng dầu theo quy định của hợp đồng số 310/XDSG.KHĐT-DATBENTRE/1102011/K ngày 29/11/2011 với số tiền 37.950.000đ trong vụ kiện khác là phù hợp. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm tuyên “*Không chấp nhận các yêu cầu phản tố của Công ty C*” là tuyên chưa rõ, phải điều chỉnh lại, tuyên rõ không chấp nhận các yêu cầu phản tố cụ thể của bị đơn.

Từ những nhận định trên, Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp, kháng cáo của bị đơn không có căn cứ nên không được chấp nhận.

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

[4] Về án phí phúc thẩm: Ông Lý Kim H được miễn. Công ty C phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 289, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Lý Kim H;

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty C;

Không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre;

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 24/2022/DS-ST ngày 21/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng Điều 50, 106 Luật Đất đai năm 2003; Điều 125, 137, 688 Bộ luật Dân sự 2005; các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 232, 266, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Tuyên bố “Thỏa thuận chuyển nhượng tài sản ngày 20/11/2012” giữa ông Lý Kim H, bà Võ Thị Thanh N với Công ty C là vô hiệu.

[2] Ghi nhận ông Lý Kim H đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng phần đất diện tích 565m² thuộc thửa 12, tờ bản số 54, tọa lạc xã Tân Thạch, huyện C, tỉnh Bến Tre cho Công ty C để làm đường dẫn cho cây xăng hoạt động.

[3] Buộc Công ty C có trách nhiệm tiếp tục trả cho ông Lý Kim H, anh Lý Phước V và chị Lý Hoàng D tổng cộng số tiền 5.640.428.000đ (Năm tỷ sáu trăm bốn mươi triệu bốn trăm hai mươi tám nghìn đồng).

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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[4] Công ty C được quyền quản lý, sử dụng phần đất diện tích 565m² thuộc thửa 12, tờ bản số 54, tọa lạc xã Tân Thạch, huyện C, tỉnh Bến Tre (có hoạ đồ thửa đất kèm theo).

Các bên đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền để được điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

[5] Không chấp nhận các yêu cầu phản tố của Công ty C về việc: Công nhận thỏa thuận chuyển nhượng tài sản ngày 20/11/2012 và buộc ông Lý Kim H và bà Võ Thị Thanh N ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công chứng hợp đồng để Công ty hoàn thành thủ tục kê khai, đăng ký chủ sở hữu quyền sử dụng đất đối với phần đất 637,8m²; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Võ Thị Thanh N đối với thửa đất số 12, tờ 54, diện tích 740,7m²; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lý Kim H, Lý Phước V và Lý Hoàng D đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 326556, CR 326557, CR 326558 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp cùng ngày 09/5/2019; Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/4/2019 giữa bà Võ Thị Thanh N với ông Lý Kim H, Lý Phước V và Lý Hoàng D; Buộc ông Lý Kim H và bà Võ Thị Thanh N hoàn trả cho Công ty C toàn bộ số tiền đã nhận là 239.972.000 đồng từ cơ quan có thẩm quyền liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ.

Đối với yêu cầu phản tố thủ tục về đấu nối giao thông đối với cửa hàng xăng dầu theo quy định của hợp đồng số 310/XDSG.KHĐT-DATBENTRE/1102011/K ngày 29/11/2011 thì Công ty có quyền khởi kiện ông H, bà N thành một vụ kiện khác.

[6] Về chi phí tố tụng: Buộc Công ty C hoàn trả lại cho ông Lý Kim H số tiền 2.021.000đ (Hai triệu không trăm hai mươi một nghìn đồng).

[7] Về án phí:

[7.1] Án phí sơ thẩm:

Ông Lý Kim H, bà Võ Thị Thanh N là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Công ty C phải chịu 300.000đ và án phí có giá ngạch công ty phải nộp 11.998.000đ. Tổng cộng Công ty C phải nộp 12.298.000đ (Mười hai triệu hai trăm chín mươi tám nghìn đồng). Số tiền án phí của Công ty được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009868 ngày 16/3/2020 và 0001304 ngày 05/01/2022 tổng cộng là 6.300.000đ (Sáu triệu ba trăm nghìn đồng),

Công ty C còn phải nộp số tiền 5.998.000đ (Năm triệu chín trăm chín mươi tám nghìn đồng) án phí.

Hoàn tạm ứng án phí cho ông Lý Kim H và bà Võ Thị Thanh N mỗi người 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0009681, 0009682 cùng ngày 08/01/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre.

[7.2] Án phí phúc thẩm:

Ông Lý Kim H được miễn.

Công ty C phải chịu 300.000đ nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0006453 ngày 29 tháng 4 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh 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 của 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 huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- 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