

Bản án số: 117/2025/DS-PT

Ngày: 25 - 02 -2025

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: Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chí Đức

Ông Lê Văn Phận

- 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: Bà Lê Thị Ngọc Phấn - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 573/2024/TLPT- DS ngày 02 tháng 12 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 240/2024/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 10/2025/QĐ-PT ngày 02 tháng 01 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lâm Vũ Thanh B, sinh năm 1980

Địa chỉ thường trú: Khu A, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ hiện tại: Số nhà E ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Địa chỉ liên hệ: Số nhà A, đường số C, khu dân cư S, khu phố M, phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

1.1. Bà Huỳnh Thị D, sinh năm 1997 (vắng mặt)

1.2. Ông Trần Quang K, sinh năm 1996 (vắng mặt)

1.3. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1990 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ liên hệ: Số nhà A, đường số C, khu dân cư S, khu phố M, phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T - Luật sư thuộc công ty L3 - Chi nhánh M2 - thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B. (vắng mặt)

Địa chỉ liên hệ: Số nhà A đường số C khu dân cư S, khu phố M, phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị Huyền T1, sinh năm 1971 (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

2.2. Ông Phan Văn Đ, sinh năm 1966 (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Lách. (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

3.2. Ông Phan Trí N, sinh năm 1991 (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3.3. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1981

Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà H:

3.3.1. Ông Lâm Vũ Thanh B, sinh năm 1980 (vắng mặt)

3.3.2. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1990 (vắng mặt)

3.3.3. Bà Huỳnh Thị D, sinh năm 1997 (vắng mặt)

Địa chỉ liên hệ: Số nhà A, đường số C, khu dân cư S, khu phố M, phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.4. Bà Nguyễn Thị Thúy V, sinh năm 1990 (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số nhà B ấp Đ, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre

3.5. Bà Nguyễn Thị Trung H1, sinh năm 1988 (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3.6. Bà Tạ Thị L, sinh năm 1967 (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3.7. Bà Trần Thị P, sinh năm 1978 (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3.8. Bà Huỳnh H2, sinh năm 1983 (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3.9. Bà Nguyễn Thị Mộng Y, sinh năm 1980 (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp M, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3.10. Bà Đoàn Thị Tuyết M1, sinh năm 1970 (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp K, xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre.

3.11. Bà Phạm Thị Cẩm D1, sinh năm 2003 (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3.12. Bà Tạ Thị N1, sinh năm 1977 (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3.13. Bà Nguyễn Thị Hồng V1, sinh năm 1986 (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3.14. Bà Lê Phương L1, sinh năm 1980 (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3.15. Bà Trần Thị C, sinh năm 1994 (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3.16. Bà Trần Thị Ú, sinh năm 1977 (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3.17. Bà Nguyễn Thị Hồng N2, sinh năm 1989 (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp K, xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre.

3.18. Bà Phan Thị Thanh T2, sinh năm 1993 (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3.19. Bà Phạm Thị L2, sinh năm 1969 (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Lâm Vũ Thanh B; bị đơn bà Nguyễn Thị Huyền T1, ông Phan Văn Đ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Trí N, bà Nguyễn Thị H.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Lâm Vũ Thanh B trình bày:

Ngày 18/02/2024, ông Phan Văn Đ và ông Phan Trí N liên lạc với ông về việc muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm: Thửa đất số 63, tờ bản đồ số 19, diện tích 58,9m², tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre do bà Nguyễn Thị Huyền T1 đứng tên trên giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 732502, số vào sổ GCN CS07025 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 20/4/2023 (thửa đất này là lỗi đi chung để cho các hộ phía sau đi ra đường công cộng) và Thửa đất số 59, tờ bản đồ số 19, diện tích 2094,6m², tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre do bà Nguyễn Thị Huyền T1 đứng tên trên giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 732461, số vào sổ GCN CS07020 do Sở tài nguyên và môi

trường tỉnh B cấp ngày 19/4/2023, giá trị chuyển nhượng 02 thửa đất là 600.000.000 đồng. Ông Phan Trí N nói Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên do bà Nguyễn Thị Trung H1 cất giữ, nên ông B đã liên hệ với bà Trung H1 để gửi thông tin cá nhân cho bà H1 soạn hợp đồng chuyển nhượng. Đến ngày 19/02/2024, tất cả đã đến Ủy ban nhân dân xã P để thực hiện việc ký chuyển nhượng. Cán bộ tư pháp xã là ông Lê Văn C1 đã cho ký vào Hợp đồng chuyển nhượng và sổ lưu tại xã. Ông C1 hẹn trong 03 ngày làm việc sẽ trả lại Hợp đồng đã được công chứng, chứng thực. Tuy nhiên, đến sáng ngày 22/02/2024, bà Trung H1 điện thoại cho tôi báo là Ủy ban nhân dân xã không đồng ý công chứng, chứng thực giao dịch này. Nên cùng ngày, ông B, bà T1 đã đến Văn phòng C2 để thực hiện giao dịch chuyển nhượng. Tuy nhiên, đến ngày 23/02/2024, giao dịch chuyển nhượng giữa hai bên mới được thực hiện xong, ông B đã giao đủ số tiền 600.000.000 đồng cho ông Phan Văn Đ, bà Nguyễn Thị Huyền T1 (do ông Đ ký giấy biên nhận tiền). Bên bán và bên mua thỏa thuận khi có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thì bên mua sẽ bàn giao đất.

Ông B đã ủy quyền cho ông Bùi Quang Du H3, là nhân viên của bà Trung H1 để thực hiện việc nộp hồ sơ liên quan đến thủ tục chuyển nhượng 04 thửa đất (thửa 59, 63, 74, 374) và nhận Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất mới sau khi hoàn tất thủ tục với giá là 1.000.000 đồng

Đến ngày 27/02/2024 và ngày 28/02/2024, ông B đã nhận được Quyết định của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để ngăn chặn giao dịch Chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên, cụ thể là Quyết định số 02/2024/QĐ-BPKCTT ngày 27/02/2024, Quyết định số 03/2024/QĐ-BPKCTT ngày 27/02/2024, Quyết định số 03A/2024/QĐ-SCBQĐ ngày 28/02/2024. Người làm đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là bà Trần Thị P, bà Tạ Thị L.

Ông không đồng ý với các Quyết định này, cụ thể:

Thứ nhất: Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 59, 63, tờ bản đồ số 19 giữa ông và bà Nguyễn Thị Huyền T1, ông Phan Văn Đ đã được công chứng, chứng thực tại Văn phòng C2. Ông Bùi Quang Du H3 (người được ủy quyền) cũng đã nộp hồ sơ lên Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C và đã nhận được phiếu hẹn để thực hiện nghĩa vụ nộp thuế chuyển nhượng.

Thứ hai: Tại thời điểm các bên thực hiện việc chuyển nhượng, thửa đất nêu trên đều thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Phan Văn Đ và bà Nguyễn Thị

Huyện T1, thửa đất không bị kê biên phát mãi hay bị cấm chuyển dịch theo pháp luật, giao dịch giữa hai bên là tự nguyện và đã thực hiện theo đúng thỏa thuận về giá trị chuyển nhượng.

Thứ ba: Việc yêu cầu áp dụng biện pháp tạm thời của bà Trần Thị P, bà Tạ Thị L đều có sau khi Hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên đã được công chứng, chứng thực và thực tế cho thấy, việc “tranh chấp hội và tranh chấp hợp đồng vay tài sản” với bà Nguyễn Thị Huyền T1, ông Phan Văn Đ với bà Trần Thị P, bà Tạ Thị L hoàn toàn không liên quan.

Vì vậy, ông B yêu cầu xem xét:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Vũ Thanh B với bà Nguyễn Thị Huyền T1 ngày 22/02/2024, số công chứng 630, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 19, diện tích 2094,6m², tọa lạc xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre do bà Nguyễn Thị Huyền T1 đứng tên trên GCNQSDĐ số DK 732461, số vào sổ GCN CS07020 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 19/4/2023.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Vũ Thanh B với bà Nguyễn Thị Huyền T1 ngày 23/02/2024, số công chứng 641, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 63, tờ bản đồ số 19, diện tích 58,3m², tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre do bà Nguyễn Thị Huyền T1 đứng tên trên GCNQSDĐ số DK 732502, số vào sổ GCN CS07025 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 20/4/2023.

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị Huyền T1, ông Phan Văn Đ và anh Phan Trí N có trách nhiệm liên đới bàn giao thửa đất số 59, 63 tờ bản đồ số 19, cùng tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre cho ông B sử dụng.

Nguyên đơn bổ sung yêu cầu:

Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, không công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết buộc bà Nguyễn Thị Huyền T1 và ông Phan Văn Đ cùng liên đới trả lại cho ông số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 59, 63, tờ bản đồ số 19, cùng tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre là 600.000.000 đồng và yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng bị hủy, vô hiệu theo quy định pháp luật. Ông Phan Văn Đ và bà Nguyễn Thị Huyền T1 có nghĩa vụ liên đới bồi thường thiệt hại cho ông B do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị hủy, vô hiệu (nếu có) do ông không có lỗi làm cho hợp đồng bị hủy, vô hiệu.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Huyền T1, ông Phan Văn Đ trình bày:

Do bà T1 nợ tiền trong quá trình chơi hội các hội viên không trả tiền, và những người vay tiền không trả tiền vay nên bà không còn khả năng chi trả, nên bà đã nhờ ông Phan Trí N là con của bà rao bán hết đất của gia đình để trả nợ.

Bà T1 không nhớ chính xác là ngày nào, khi gọi về thì ông N báo đã bán được cả bốn thửa đất cho ông Bình giá chuyển nhượng của 04 thửa là 3.600.000.000 đồng gồm thửa đất số 374, 74, 59, 63, cùng tờ bản đồ số 19, cùng tọa lạc tại xã P do vợ chồng bà T1 đứng tên quyền sử dụng đất, có làm hợp đồng chuyển nhượng và chứng thực tại văn phòng C2. Trong đó, giá chuyển nhượng của thửa đất số 59 và thửa đất số 63 là 600.000.000 đồng. Ông B đã đưa cho vợ chồng bà tiền để chuộc sổ từ ngân hàng K1 - chi nhánh M3 là 1.300.000.000 đồng, còn 1.700.000.000 đồng bà T1 nói chồng bà về trả cho bên xui gia.

Đến ngày 23/02/2024 ông Đ và ông B đã thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng hết 02 thửa đất 59, 63 nêu trên. Việc chuyển nhượng giữa hai bên là do tự nguyện, bà T1 và ông Đ đã nhận tiền chuyển nhượng đất của ông B để trả nợ được một phần và ông B hứa sau khi ông B có sổ đỏ ông B sẽ cho gia đình bà T1 thuê lại để có nơi ở ổn định làm trả nợ cho các hội viên.

Việc bà T1 ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Trung H1 và bà Nguyễn Thị Thúy V là do bà T1 bận công việc, không trực tiếp giao dịch chuyển nhượng được nên ủy quyền cho bà Trung H1 và bà Thúy V đứng ra thương lượng giá cả, thực hiện việc giao dịch chuyển nhượng, việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà T1 đồng ý không có ý kiến gì.

Bà T1 và ông Đ yêu cầu Tòa xem xét cho ông B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 59, 63, cùng tờ bản đồ số 19 nêu trên và ông bà đồng ý bàn giao nhà đất cho ông B.

Tại đơn xin giải quyết vắng mặt ngày 19/8/2024 thì bà T1 và ông Đ cũng có ý kiến trong trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B về việc không công nhận hợp đồng chuyển nhượng thì vợ chồng bà đồng ý liên đới trả lại cho ông B số tiền 600.000.000 đồng và đồng ý bồi thường cho ông B toàn bộ thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng đất bị hủy, vô hiệu do ông B không có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu hay bị hủy.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Trí N trình bày:

Thửa đất số 59, 63, cùng tờ bản đồ số 19 là thuộc quyền sử dụng của ông Đ, bà T1. Nay ông Đ, bà T1 chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho ông B thì ông cũng đồng ý giao đất cho người chuyển nhượng, trên phần đất cũng không có tài sản gì của ông. Ông có yêu cầu xét xử vắng mặt ông.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Tạ Thị L và bà Trần Thị P trình bày:

Vào ngày 26/02/2024, bà L và bà P có làm đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản và tranh chấp hui. Trong quá trình khởi kiện và chờ Tòa giải quyết bà L và bà P có yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là phong tỏa tài sản là quyền sử dụng đất của ông Đ, bà T1 để đảm bảo thi hành án, do bà T1 và ông Đ có biểu hiện tẩu tán tài sản.

Ngày 27/02/2024 và ngày 28/02/2024, TAND huyện Chợ Lách ban hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2024/QĐ-BPKCTT, 03/2024/QĐ-BPKCTT và Quyết định đình chính Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03A/QĐ-SCBSQĐ, phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ của bà T1, ông Đ là Quyền sử dụng đất số 59, 63, tờ bản đồ số 19 xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre, để đảm bảo việc thi hành án.

Vì vậy, bà L, bà P đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu tiếp tục duy trì biện pháp áp dụng khẩn cấp tạm thời để đảm bảo thi hành án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Trung H1 và bà Nguyễn Thị Thúy V trình bày:

Bà Nguyễn Thị Huyền T1 là khách hàng của bà H1, bà T1 có nhờ bà H1 thực hiện các dịch vụ đất đai. Khoảng đầu tháng 01/2024, bà T1 có liên hệ nhờ bà H1 đại diện chuyển nhượng 02 thửa đất số 59, 63, cùng tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre. Ngày 03/01/2024, bà H1 và bà T1 đến UBND xã P để thực hiện việc ký ủy quyền thửa đất số 63, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre do bà T1 đứng tên giấy chứng nhận. Đến ngày 07/02/2024, bà T1 liên hệ nói ký ủy quyền đất số 59, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre nhưng do cận Tết, không thu xếp công việc được nên bà H1 đã nhờ bà Nguyễn Thị Thúy V (cộng tác viên của bà H1) đứng tên trên hợp đồng ủy quyền.

Ngày 18/02/2024, gia đình bà T1 liên hệ nói thửa đất đã có người mua nên ngày 19/02/2024, bà H1, bà V đến UBND xã P để thực hiện việc ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến ngày 22/02/2024, UBND xã P không đồng ý công chứng, chứng thực giao dịch này. Cùng ngày, các ông bà đã đến văn phòng C2 để thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B. Việc giao dịch chuyển nhượng giữa ông B và gia đình bà T1 thì bà H1, bà V không có can thiệp, bà H1 và bà V chỉ đi ký tên theo nội dung bà T1 đã ủy quyền.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Lách có ý kiến trình bày:

Tính đến thời điểm hiện tại, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Lách đã thụ lý đơn yêu cầu thi hành án của 12 người. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Lách đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt (đại diện Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Lách). Tuy nhiên, nhằm để bảo vệ quyền lợi cho các đương sự (người được thi hành án), đề nghị quý Tòa xem xét không chấp nhận và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Vũ Thanh B với bà Nguyễn Thị Huyền T1 và ông Phan Văn Đ).

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Huỳnh H2, bà Nguyễn Thị Hồng Y1, bà Đoàn Thị Tuyết M1, bà Phạm Thị Cẩm D1, bà Tạ Thị N1, bà Nguyễn Thị Hồng V1, bà Lê Phương L1, bà Trần Thị C, bà Trần Thị Ú, bà Nguyễn Thị Hồng N2, bà Phan Thị Thanh T2, bà Phạm Thị L2 trình bày:

Các bà đã yêu cầu thi hành án để yêu cầu bà Nguyễn Thị Huyền T1, ông Phan Văn Đ có trách nhiệm liên đới trả nợ cho các bà theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách. Vì vậy, các bà không đồng ý đối với việc bà Nguyễn Thị Huyền T1, ông Phan Văn Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lâm Vũ Thanh B, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật để đảm bảo điều kiện thi hành án của các bà.

Các đương sự thống nhất với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản và không có ý kiến gì bổ sung. Các bà có đơn đề nghị xét xử vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại toà án các cấp.

Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 240/2024/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Vũ Thanh B đối với bà Nguyễn Thị Huyền T1, ông Phan Văn Đ về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể tuyên:

Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Huyền T1 với bên nhận chuyển nhượng ông Lâm Vũ Thanh B đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre, diện tích 2094,6m², được công chứng ngày 22/02/2024 tại Văn phòng C2 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Huyền T1, ông Phan Văn Đ với bên nhận chuyển nhượng ông Lâm Vũ Thanh B đối với thửa đất số 63, tờ bản đồ số

19, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre, diện tích là 58,3m², được công chứng ngày 23/02/2024 tại Văn phòng C2 là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị Huyền T1 và ông Phan Văn Đ có trách nhiệm liên đới trả cho ông Lâm Vũ Thanh B số tiền là 600.000.000 đồng.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Vũ Thanh B về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Huyền T1, ông Phan Văn Đ bồi thường thiệt hại.

2. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 02/2024/QĐ-BPKCTT, 03/2024/QĐ-BPKCTT ngày 27/02/2024 và Quyết định đình chính Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03A/QĐ-SCBSQĐ ngày 28/02/2024 của TAND huyện Chợ Lách cho đến khi có quyết định khác thay thế.

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

Ngày 17/9/2024 và 25/9/2024 Toà án nhân dân huyện Chợ Lách nhận được đơn kháng cáo và đơn kháng cáo bổ sung của bà Nguyễn Thị Huyền T1, ông Phan Văn Đ, ông Phan Trí N. Ngày 05/11/2024 Toà án nhân dân huyện Chợ Lách nhận được đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị H và ông Lâm Vũ Thanh B. Các đơn kháng cáo và kháng cáo bổ sung đều cùng nội dung kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 240/2024/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 24/9/2024 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 16/QĐ-VKS-DS Bản án dân sự sơ thẩm số 240/2024/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách. Đề nghị cấp phúc thẩm Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 240/2024/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách và đình chỉ giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị D, ông Trần Quang K, bà Nguyễn Thị M vắng mặt không có lý do.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T - Luật sư thuộc công ty L3 - Chi nhánh M2 - thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B vắng mặt không có lý do.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Huyền T1, ông Phan Văn Đ có đơn đề nghị xét xử vắng mặt

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Phan Trí N có đơn đề nghị xét xử vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H: Ông Lâm Vũ Thanh B vắng mặt không có lý do.

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

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

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị D, ông Trần Quang K, bà Nguyễn Thị M và người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H: Ông Lâm Vũ Thanh B được Tào án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Đề nghị Tòa án áp dụng Điều 295, khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Lâm Vũ Thanh B và bà Nguyễn Thị H.

Những người kháng cáo còn lại bà Nguyễn Thị Huyền T1, ông Phan Văn Đ, ông Phan Trí N có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án xét xử vắng mặt bà T1, ông Đ, ông N là phù hợp.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Tòa án áp dụng khoản 4 Điều 308, Điều 311 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Huyền T1, ông Phan Văn Đ, ông Phan Trí N. Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 240/2024/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách và đình chỉ giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của ông Lâm Vũ Thanh B, bà Nguyễn Thị Huyền T1, ông Phan Văn Đ, ông Phan Trí N, bà Nguyễn Thị H; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Lâm Vũ Thanh B, bà Nguyễn Thị Huyền T1, ông Phan Văn Đ, ông Phan Trí N, bà Nguyễn Thị H được làm đúng theo quy định

tại Điều 272 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và đã được chấp nhận về việc xem xét kháng cáo quá hạn quy định tại Điều 275 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre được ban hành trong hạn luật định theo đúng quy định tại Điều 278, 279, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự:

Bị đơn bà Nguyễn Thị Huyền T1, ông Phan Văn Đ và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Trí N có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án tiến hành xét xử bà T1, ông Đ, ông N là phù hợp.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Huỳnh Thị D, ông Trần Quang K, bà Nguyễn Thị M; người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H là ông Lâm Vũ Thanh B đã được Toà án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, cũng không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt thì coi như từ bỏ việc kháng cáo. Vì vậy, Toà án đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà ông B và bà H theo quy định tại Điều 295, khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Nội dung kháng cáo, kháng nghị:

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Lâm Vũ Thanh B, bà Nguyễn Thị Huyền T1, ông Phan Văn Đ, ông Phan Trí N, bà Nguyễn Thị H kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Cụ thể: Bà T1, ông Đ, ông N đồng ý bàn giao 02 thửa đất và tài sản trên đất cho ông B. Ông B, bà H đề nghị công nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận. Các đương sự khác không kháng cáo. Do đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông B và bà H nên cấp phúc thẩm chỉ xem xét kháng cáo của bà T1, ông Đ, ông N.

Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre kháng nghị. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng: Hủy Bản án sơ thẩm số 240/2024/DS-ST ngày 30/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách và đình chỉ giải quyết vụ án.

Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét trong phạm vi liên quan đến yêu cầu kháng cáo của đương sự và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

[3] Phần đất tranh chấp gồm:

Thửa đất số 59, tờ bản đồ số 19, có diện tích là 2094,6m², tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre và thửa đất số 63, tờ bản đồ số 19, có diện tích là 58,3m², tọa lạc xã P, huyện C tỉnh Bến Tre. Bà Nguyễn Thị Huyền T1 là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng 02 thửa đất số 59, 63. Người đang quản lý, sử dụng 02 thửa đất trên là bà Nguyễn Thị Huyền T1, ông Phan Văn Đ và ông Phan Trí N. Hiện nay 02 thửa đất trên đang bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời bởi Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2024/QĐ-BPKCTT, số 03/2024/QĐ-BPKCTT ngày 27/02/2024 và Quyết định đình chính Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03A/QĐ-SCBSQĐ ngày 28/02/2024 của TAND huyện Chợ Lách.

[4] Các bên thoả thuận chuyển thửa đất số 59, 63, cùng tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre do bà Nguyễn Thị Huyền T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng đối với 02 thửa đất này các bên thoả thuận là 600.000.000 đồng. Nguyên đơn và bị đơn xác định đã giao nhận đủ số tiền chuyển nhượng, tuy nhiên nguyên đơn chưa vào quản lý, sử dụng 02 thửa đất trên.

[5] Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn xác định không tranh chấp về việc thực hiện hợp đồng. Ông B đã nộp hồ sơ vào Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng bị ngăn chặn bởi 02 Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách. Bà T1, ông Đ, ông N cũng đồng ý bàn giao 02 thửa đất cùng tài sản trên đất cho nguyên đơn. Tuy nhiên do 02 thửa đất bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch nên không thể thực hiện theo thoả thuận chuyển nhượng trước đó, vì vậy bà T1, ông Đ, ông N đồng ý liên đới trả lại số tiền chuyển nhượng hai thửa đất trên cho nguyên đơn và bồi thường thiệt hại nếu nguyên đơn có yêu cầu.

Theo quy định tại Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013 thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Cho nên, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B với bà T1, ông Đ đối với 02 thửa đất số 59, 63 là đang trong quá trình thực hiện, giao dịch chưa hoàn tất. Bị đơn cũng không có ý kiến phản đối hay tranh chấp về giao dịch chuyển nhượng với nguyên đơn. Đồng thời, bà T1, ông Đ, ông N cũng đồng ý liên đới trả lại số tiền chuyển nhượng cho nguyên đơn và bồi thường nếu có, để đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn. Như vậy, có cơ sở xác định giữa nguyên đơn

và bị đơn không có tranh chấp. Do đó, ông Lâm Vũ Thanh B không có quyền khởi kiện bà Nguyễn Thị Huyền T1, ông Phan Văn Đ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[6] Việc giao dịch chuyển nhượng giữa các bên không thực hiện được là do Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2024/QĐ-BPKCTT, số 03/2024/QĐ-BPKCTT ngày 27/02/2024 và Quyết định đình chính Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03A/QĐ-SCBSQĐ ngày 28/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách.

Ông B không thực hiện quyền khiếu nại đối với các Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời này của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách. Đồng thời những người được thi hành án đối với các quyết định, bản án mà bà T1 và ông Đ phải thực hiện nghĩa vụ với họ được Toà án xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này biết về 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn nhưng cũng không có yêu cầu độc lập theo quy định tại Điều 201 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và cũng không khởi kiện tại Tòa án hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết về việc yêu cầu huỷ bỏ hay tuyên bố vô hiệu đối với 02 hợp đồng chuyển nhượng trên quy định tại Điều 75 Luật Thi hành án dân sự năm 2014.

Do vụ án đã được Tòa án thụ lý nên căn cứ Điều 186, điểm a khoản 1 Điều 192, điểm g khoản 1 Điều 217, Điều 219 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 cần phải đình chỉ giải quyết vụ án dân sự. Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm đã tuyên không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là không đúng quy định pháp luật. Cho nên cần huỷ bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

[7] Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre là có cơ sở, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[8] Án phí phúc thẩm:

Ông Lâm Vũ Thanh B, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Huyền T1, ông Phan Văn Đ, ông Phan Trí N không phải chịu án phí theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ khoản 4 Điều 308, Điều 311 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 240/2024/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách và đình chỉ giải quyết vụ án.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Lâm Vũ Thanh B phải chịu chi phí tố tụng với số tiền là 6.741.000 đồng (sáu triệu bảy trăm bốn mươi một nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: H4 lại cho ông Lâm Vũ Thanh B số tiền là 14.600.000 đồng (mười bốn triệu sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0001476, 0001478 ngày 12/3/2024 và 0003295 ngày 23/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

H4 lại cho bà Nguyễn Thị Huyền T1, ông Phan Văn Đ, ông Phan Trí N số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) mỗi người theo biên lai thu tạm ứng án phí và lệ phí Tòa án số 0003342, 0003343, 0003344 ngày 25/9/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

H4 lại cho ông Lâm Vũ Thanh B, bà Nguyễn Thị H số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) mỗi người theo biên lai thu tạm ứng án phí và lệ phí Tòa án số 0005723, 0005724 ngày 04/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

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

Nơi nhận:

- TAND huyện Chợ Lách;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- Chi cục THADS huyện Chợ Lách;
- 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**

Huỳnh Ngọc Dũng