

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 347/2019/DS-PT

Ngày 20 - 11 - 2019

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 Bùi Thế Xương

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Ngọt

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Quỳnh Mai – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Ngân – Kiểm sát viên

Ngày 20 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 326/2019/TLPT-DS, ngày 01 tháng 11 năm 2019 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 86/2019/DS-ST ngày 02/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 286/2019/QĐPT-DS ngày 04 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm: 1964

2. Bà Trần Thị T2, sinh năm: 1966

Cùng địa chỉ: Số XYC, ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- Bị đơn: Bà Trần Thị T3, sinh năm: 1976

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

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị T3: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1955 là đại diện theo ủy quyền (Tại văn bản ủy quyền ngày 07/11/2019)

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị T3: Luật sư Lê Ngọc K – Văn phòng Luật sư Trương Văn T4 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bến Tre.

- Người kháng cáo: Bà Trần Thị T3.

- Người làm chứng do phía nguyên đơn triệu tập:

1. Bà Trần Thị Điệp E, sinh năm: 1970

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

2. Bà Huỳnh Thị G, sinh năm: 1982

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện ngày 09/3/2018, bản tự khai ngày 12/6/2018 và biên bản hòa giải ngày 01/8/2018, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T1 và bà Trần Thị T2 cùng trình bày:

Vào năm 2014, vợ chồng ông bà có chuyển nhượng cho bà Trần Thị T3 diện tích đất là 3.521,1 m² thuộc thửa 352, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp YB, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre do ông bà đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng. Hai bên có ký hợp đồng và công chứng tại Văn phòng Công chứng Đ vào ngày 25/12/2014. Trong hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 180.000.000 đồng nhằm được phần thuế khi sang tên. Tuy nhiên, hai bên có thỏa thuận giá là 110.000.000 đồng/1.000 m² đất. Hai bên cũng thống nhất diện tích đất này chuyển nhượng giá là 387.310.000 đồng (3.521,1 m² x 110.000.000 đồng). Hai bên có thỏa thuận trừ số tiền vợ chồng ông bà nợ bà T3 là 145.000.000 đồng, bà T3 còn phải giao cho ông bà số tiền 242.310.000 đồng. Số tiền 145.000.000 đồng là do bà T3 tự tính và lập bảng kê. Tuy nhiên, từ khi ký hợp đồng đến nay vợ chồng ông bà có nhiều lần đòi nhưng bà T3 không đồng ý trả cho ông bà số tiền 242.310.000 đồng. Vì vậy, ông bà khởi kiện yêu cầu bà T3 trả cho ông bà số tiền 242.310.000 đồng, ngoài ra ông bà không yêu cầu gì khác. Đất khi chuyển nhượng là đất trồng dừa, hiện trên đất có thêm căn nhà của bà T3.

Trong bản tự khai và biên bản hòa giải ngày 01/8/2018 bị đơn là bà Trần Thị T3 trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của ông T1 về diện tích đất chuyển nhượng, ngày ký hợp đồng. Bà thừa nhận có ký tên và điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng này. Tuy nhiên, giá chuyển nhượng là 180.000.000 đồng nhưng hợp đồng đã ghi và bà cũng giao đủ số tiền này cho bà T2. Vì vậy, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T1, bà T2. Vì vậy, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T1, bà T2. Bà không nhớ chính xác thời điểm giao tiền chuyển nhượng, chỉ nhớ giao tiền trước khi ký hợp đồng vài ngày, địa điểm giao là tại nhà bà T2. Khi bà giao số tiền này cho bà T2, chỉ có mặt bà và bà T2, ngoài ra không có ai chứng kiến việc này. Ông T1, bà T2 có nợ bà một số tiền nhưng bà không nhớ rõ là bao nhiêu, bà sẽ cung cấp cho Tòa án sau. Trước khi

ký hợp đồng hai bên có thỏa thuận trừ số tiền này vào tiền chuyển nhượng. Sau khi trừ, bà T2, ông T1 còn nợ lại bà một số tiền nhưng còn nợ bao nhiêu thì bà không nhớ rõ. Số tiền còn nợ này bà không yêu cầu Tòa án giải quyết. Do không có điều kiện nên trước đây bà chưa khởi kiện yêu cầu bà T2, ông T1 làm thủ tục chuyển quyền cho bà đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Văn T1 trình bày:

Theo giấy chứng nhận với diện tích đất là 3.521 m² nhưng diện tích đo đạc thực tế là 3.520,6 m². Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông và bà T3 có thỏa thuận trừ số tiền 145.000.000 đồng là tiền vợ chồng ông bà nợ bà T3 gồm nợ tiền mua xe, tiền hụi, tiền mua heo... vào tiền chuyển nhượng. Số tiền 145.000.000 đồng là do bà T3 tự kê và cộng lại. Tuy nhiên, sau đó bà T3 không thống nhất số tiền này. Vào tháng 6/2017, ông có nhờ ông D, ông H, ông L, ông S hòa giải để hai bên thống nhất việc chuyển nhượng đất về số tiền đã trừ và số tiền bà T3 phải trả tiếp cho vợ chồng ông nhưng giữa các bên vẫn chưa thống nhất được vì bà T3 không đồng ý số tiền trừ nợ là 145.000.000 đồng mà bà T3 cho rằng số tiền trừ nợ là 200.716.000 đồng, vợ chồng ông không đồng ý. Đầu năm 2015, bà T3 vào đất canh tác, cất nhà và ở trên đất. Hiện bà T3 đang giữ lấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông. Các tài sản gắn liền với đất gồm có dừa trên 06 năm là của vợ chồng ông, các tài sản còn lại là của bà T3. Ông thống nhất với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Do các bên chưa thống nhất được số tiền nợ để trừ vào tiền chuyển nhượng. Vì vậy, tại phiên tòa vợ chồng ông xin thay đổi yêu cầu khởi kiện, đối với số tiền vợ chồng ông nợ bà T3 sau này có tranh chấp các bên sẽ khởi kiện bằng một vụ kiện khác. Như vậy, bà T3 chưa giao tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông nên vợ chồng ông yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và bà T3 được công chứng vào ngày 25/12/2014 tại Văn phòng Công chứng Đ. do bà T2 và bà T3 là chị em ruột, bà T3 không có diện tích đất khác nên vợ chồng ông tự nguyện để cho bà T3 được quyền sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế là 1.859,6 m² thuộc thửa 352b, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp YB, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre và quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên đất. Đối với diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là 1.661 m² thuộc thửa đất số 352a, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp 2B, xã Thạnh Phú Đông, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà T3 di dời chuồng trại trả lại quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông. Do bà T3 thu hoạch hoa lợi trên đất từ đầu năm 2015 cho đến nay và vợ chồng ông đã để cho bà T3 quyền sử dụng diện tích đất là 1.859,6 m². Vì vậy, vợ chồng ông không đồng ý trả lại cho bà T3 giá trị các tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bà T3 như cây trồng, hàng rào và cổng hàng rào trên đất. Vợ chồng ông không yêu cầu bà T3 như cây trồng, hàng rào và cổng hàng rào trên đất. Vợ chồng ông không yêu cầu bà T3 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T2 trình bày:

Bà thống nhất lời trình bày với của ông T1. Do bà T3 hứa sao khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này vay tiền và trả tiếp cho vợ chồng bà số tiền còn lại. Khi đó, vợ chồng bà đồng ý vấn đề này. Tuy nhiên, bà T3 không thực hiện như thỏa thuận và không trả cho vợ chồng bà tiếp số tiền chuyển nhượng còn lại. Vì bà là chị ruột của bà T3 và bà T3 đang gặp khó khăn, qua nhiều lần đòi tiền không được nên năm 2019 vợ chồng bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T3 trình bày: Giữa bà và vợ chồng ông T1, bà T2 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như ông T1 trình bày. Giá chuyển nhượng là 180.000.000 đồng. Trước khi ký hợp đồng vài ngày, bà đã giao đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 180.000.000 đồng cho bà T2 tại nhà bà T2. Ngoài bà, bà T2 thì không còn người khác chứng kiến và bà cũng không có chứng cứ chứng minh cho việc giao nhận tiền. Do đã nhận đủ tiền chuyển nhượng nên vợ chồng ông T1, bà T2 mới ký hợp đồng chuyển nhượng với bà và sau đó bà vào đất canh tác. Hai bên không có thỏa thuận việc trừ số tiền mà vợ chồng ông T1, bà T2 nợ bà vào tiền chuyển nhượng này. Hiện bà và con bà là cháu Trần Phạm Huỳnh N1 đang ở trên đất. Bà đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 073799 của Ủy ban nhân dân huyện Giồng Trôm cấp cho ông T1, bà T2 vào ngày 22/7/2011 đối với diện tích đất này. Vì không có tiền làm thủ tục sang tên nên bà chưa đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà đồng ý với kết quả đo đạc, định giá ngày 08/11/2018. Các tài sản trên đất có dựa trên 06 năm tuổi là của ông T1, bà T2, các tài sản còn lại là của bà. Với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà không đồng ý. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà không yêu cầu nguyên đơn phải trả lại cho bà giá trị các tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của bà. Bà không yêu cầu phản tố. Bà thống nhất với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre đưa vụ án ra xét xử với quyết định:

Căn cứ vào các Điều 167, 168, 188 Luật đất đai, các điều 117, 424, 427, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Trần Thị T2 và ông Nguyễn Văn T1.

Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T1, bà Trần Thị T2 với bà Trần Thị T3 được công chứng ngày 25/12/2014 tại Văn phòng công chứng Đ.

Buộc bà Trần Thị T3 có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời chuồng trại có kết cấu cột bê tông cốt thép đúc sẵn, vách gỗ tạp các loại, nền đất, mái tôn trắng kèm trả lại cho ông Nguyễn Văn T1, bà Trần Thị T2 diện tích diện tích đất là 1.661 m² thuộc thửa đất số XYZa, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp YB, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre. Đất có tứ cận:

Phía Bắc: Giáp thửa 227 có chiều dài 13,84 m;

Phía Nam: Giáp đường có chiều dài 10,95 m;

Phía Đông: Giáp phần còn lại của thửa 352 (thửa 352b) có chiều dài 135,22 m;

Phía Tây: Giáp thửa 235 có chiều dài 8,06 m; giáp thửa 408 có chiều dài 74,26 m; giáp thửa 355 có chiều dài 51,18 m;

(Có họa đồ kèm theo)

Ông Nguyễn Văn T1 và bà Trần Thị T2 được quyền sở hữu các tài sản gắn liền với diện tích đất này gồm: 36 cây dừa trên 06 năm; 08 cây dừa từ 01 đến 04 năm; 12 bụi chuối; 04 cây cau chưa trái; 02 cây cau có trái; 05 cây kiểng trồng làm cảnh ngoài đất đường kính gốc nhỏ hơn 05 cm; 01 cây mít từ 01 đến dưới 04 năm; 03 cây xoài từ 01 đến dưới 03 năm; 02 cây đu đủ sắp trái; 01 cây đu đủ có trái; 01 cây bưởi da xanh mới trồng; cổng hàng rào có kết cấu trụ, cửa cổng bằng song sắt; hàng rào có kết cấu trụ đá bê tông cốt thép, tường cây lừng, phía trên tường lắp lưới B40; hàng rào có kết cấu trụ bê tông cốt thép chôn sẵn, kéo lưới B40.

Ghi nhận việc bà Trần Thị T3 không yêu cầu ông Nguyễn Văn T1, bà Trần Thị T2 có nghĩa vụ liên đới trả lại giá trị các tài sản thuộc quyền sở hữu của bà T3 trên diện tích đất này.

Ghi nhận việc ông Nguyễn Văn T1, bà Trần Thị T2 tự nguyện để cho bà Trần Thị T3 được quyền sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế là 1.859,6 m² thuộc thửa 352b, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp YB, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre và quyền sở hữu các tài sản trên diện tích đất này, ông bà không tranh chấp.

Ghi nhận việc ông Nguyễn Văn T1, bà Trần Thị T2 không yêu cầu bà Trần Thị T3 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất số BE 073799 của Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho ông bà vào ngày 22/7/2011.

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

Ngày 19 tháng 8 năm 2019, bị đơn bà Trần Thị T3 kháng cáo.

Theo đơn kháng cáo và tại phiên tòa phúc thẩm, bà Trần Thị T3 giữ nguyên nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, lý do kháng cáo là bà đã thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/12/2014 giữa bà Trần Thị T2, ông Nguyễn Văn T1 với bà Trần Thị T3, bà đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán giá trị quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 352, tờ bản đồ số 16, địa chỉ ấp YB, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre với số tiền 180.000.000 đồng cho bà T2 và ông T1 đồng thời bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện xong nghĩa vụ giao thửa đất nêu trên cho bà quản lý, sử dụng từ năm 2015 trên thửa đất có nhà ở và vật kiến trúc. Bà yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/12/2014 giữa bà T2, ông T1 với bà T3 là đúng quy định của pháp luật và tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T1 và bà Trần Thị T2 không đồng ý kháng cáo của bà Trần Thị T3, yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà T3, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày quan điểm, bảo vệ: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/12/2014 giữa bà T2, ông T1 với bà T3 là đúng quy định của pháp luật và tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phát biểu: Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng đã thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo quy định của pháp luật. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị T3, giữ nguyên bản án sơ thẩm, có điều chỉnh về án phí sơ thẩm có giá ngạch đối với bà T3, bà T3 không phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng. Xét kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị T3 và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre. Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Trên cơ sở xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 25/12/2014 tại Văn phòng Công chứng Đ và lời trình bày của các đương sự, Hội đồng xét xử thấy rằng vào ngày 25/12/2014 giữa ông Nguyễn Văn T1, bà Trần Thị T2 (Bên chuyển nhượng) với bà Trần Thị T3 (bên nhận chuyển nhượng) có giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 352, tờ bản đồ số 16, diện tích 3.521 m² tọa lạc tại ấp YB, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre. Hai bên có ký tên và điểm chỉ vào hợp đồng. Trong hợp đồng thể hiện giá chuyển nhượng là 180.000.000 đồng, phương thức thanh toán là tiền mặt, thanh toán 01 lần, việc thanh toán do hai bên tự thực hiện, chịu trách nhiệm trước pháp luật và ngoài sự chứng kiến của Công chứng viên ký tên.

[2] Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/12/2014: Tại thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, ông T1 và bà T2 là người sử dụng đất, được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và trong thời hạn sử dụng đất. Ông T1, bà T2 và bà T3 là người có năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự đầy đủ, việc giao kết hợp đồng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Hợp đồng chuyển nhượng được lập thành văn bản, có công chứng của Văn phòng Công chứng Đ. Căn cứ theo quy định tại các điều 167, 168, khoản 1 Điều 188 Luật đất đai, các điều 117, 501, 502 Bộ luật dân sự, hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất của các bên có nội dung và hình thức đúng với quy định pháp luật. Tuy nhiên, tại Điều 503 Bộ luật dân sự và khoản 3 Điều 188 Luật đất đai quy định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực từ thời điểm đăng ký tại cơ quan đăng ký đất và có hiệu lực từ thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính. Như vậy, do sau khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng các bên chưa thực hiện đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai nên hợp đồng chuyển nhượng này chưa có hiệu lực.

[3] Phía nguyên đơn ông T1 và bà T2 cho rằng nhằm để giảm tiền đóng thuế nên trong hợp đồng thể hiện giá chuyển nhượng là 180.000.000 đồng nhưng thực tế hai bên thỏa thuận bên ngoài giá 110.000 đồng/m², toàn bộ diện tích đất nêu trên có giá là 387.310.000 đồng. Tuy nhiên, việc thỏa thuận này chỉ nói miệng, không có chứng cứ chứng minh. Còn về phía bà T3 thì cho rằng giá chuyển nhượng là giá ghi trong hợp đồng. Xét thấy, ông T1, bà T2 không cung cấp được chứng cứ chứng minh về giá chuyển nhượng diện tích đất nêu trên là 387.310.000 đồng, bà T3 cũng không thừa nhận giá chuyển nhượng là 387.310.000 đồng nên giá chuyển nhượng đất được xác định là giá ghi trong hợp đồng với số tiền là 180.000.000 đồng.

[4] Qua xem xét lời trình bày của hai bên đương sự và lời trình bày của các ông Lê Văn L, ông Lê Văn H (cậu ruột của bà T2 và bà T3), ông Trần Văn S (em ruột của bà T2, anh ruột của bà T3) thì giữa ông T1, bà T2 và bà T3 thống nhất trừ số tiền ông T1, bà T2 nợ bà T3 vào tiền chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất nêu trên. Tuy nhiên, các bên chưa thống nhất được số tiền nợ để trừ và số tiền bà T3 phải thanh toán tiếp cho ông T1, bà T2. Về phía bà T3 cho rằng giữa hai bên không có thỏa thuận việc trừ nợ và bà đã giao đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 180.000.000 đồng cho bà T2 nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh mặc dù đã nhận được thông báo về việc giao nộp tài liệu, chứng cứ của Tòa án. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T1 và bà T2 cũng thống nhất không trừ số tiền ông bà đã nợ bà T3 vào tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, có cơ sở khẳng định bà T3 chưa giao tiền chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 3.520,6 m² thuộc thửa đất số 352, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre cho vợ chồng ông T1, bà T2. Từ đó xác định bà T3 không thực hiện nghĩa vụ trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo như thỏa thuận trong hợp đồng nên ông T1, bà T2 yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng là có căn cứ.

[5] Xét vấn đề giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng thì các bên tham gia giao kết hợp đồng phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Như vậy, bà T3 chưa thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho ông T1, bà T2; tuy nhiên bà T3 đã và đang sử dụng đất nên bà T3 phải có nghĩa vụ trả lại cho ông T1, bà T2 diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là 3.520,6 m² thuộc thửa đất số XYZ, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre. Tuy nhiên, ông T1 và bà T2 trình bày ông bà tự nguyện để cho bà T3 được quyền sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế là 1.859,6 m² thuộc thửa đất số XYZb, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp YB, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre và quyền sở hữu các tài sản trên diện tích đất này, ông bà không tranh chấp. Xét thấy, bà T3 không còn chỗ ở nào khác, sự tự

nguyên của ông T1 và bà T2 không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên được cấp sơ thẩm ghi nhận là phù hợp.

[6] Từ những phân tích trên thấy rằng cấp sơ thẩm đã xem xét toàn diện vụ án, bà T3 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới có giá trị chứng minh cho nội dung kháng cáo của mình, do đó không chấp nhận kháng cáo của bà T3, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

[8] Điều chỉnh phần án phí sơ thẩm có giá ngạch: Do ông T1 và bà T2 tự nguyện để cho bà T3 được quyền sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế là 1.859,6 m², bà T3 trước đó không yêu cầu phản tố công nhận phần đất này nên không tính án phí sơ thẩm đối với phần này.

[9] Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Trần Thị T3 phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

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 bà Trần Thị T3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 86/2019/DS-ST ngày 02/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre có điều chỉnh một phần về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Căn cứ vào các Điều 167, 168, 188 Luật đất đai, các điều 117, 424, 427, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Trần Thị T2 và ông Nguyễn Văn T1.

Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T1, bà Trần Thị T2 với bà Trần Thị T3 được công chứng ngày 25/12/2014 tại Văn phòng công chứng Đ.

Buộc bà Trần Thị T3 có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời chuồng trại có kết cấu cột bê tông cốt thép đúc sẵn, vách gỗ tạp các loại, nền đất, mái tôn trắng kèm trả lại cho ông Nguyễn Văn T1, bà Trần Thị T2 diện tích đất là 1.661 m² thuộc thửa đất số XYZa, tờ bản đồ số XY, tọa lạc tại ấp YB, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre. Đất có tứ cận:

Phía Bắc: Giáp thửa 227 có chiều dài 13,84 m;

Phía Nam: Giáp đường có chiều dài 10,95 m;

Phía Đông: Giáp phần còn lại của thửa 352 (thửa 352b) có chiều dài 135,22 m;

Phía Tây: Giáp thửa 235 có chiều dài 8,06 m; giáp thửa 408 có chiều dài 74,26 m; giáp thửa 355 có chiều dài 51,18 m;

(Có họa đồ kèm theo)

Ông Nguyễn Văn T1 và bà Trần Thị T2 được quyền sở hữu các tài sản gắn liền với diện tích đất này gồm: 36 cây dừa trên 06 năm; 08 cây dừa từ 01 đến 04 năm; 12 bụi chuối; 04 cây cau chưa trái; 02 cây cau có trái; 05 cây kiếng trồng làm cảnh ngoài đất đường kính gốc nhỏ hơn 05 cm; 01 cây mít từ 01 đến dưới 04 năm; 03 cây xoài từ 01 đến dưới 03 năm; 02 cây đu đủ sắp trái; 01 cây đu đủ có trái; 01 cây bưởi da xanh mới trồng; cổng hàng rào có kết cấu trụ, cửa cổng bằng song sắt; hàng rào có kết cấu trụ đá bê tông cốt thép, tường cây lũng, phía trên tường lắp lưới B40; hàng rào có kết cấu trụ bê tông cốt thép chôn sẵn, kéo lưới B40.

Ghi nhận việc bà Trần Thị T3 không yêu cầu ông Nguyễn Văn T1, bà Trần Thị T2 có nghĩa vụ liên đới trả lại giá trị các tài sản thuộc quyền sở hữu của bà T3 trên diện tích đất này.

Ghi nhận việc ông Nguyễn Văn T1, bà Trần Thị T2 tự nguyện để cho bà Trần Thị T3 được quyền sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế là 1.859,6 m² thuộc thửa XYZb, tờ bản đồ số XY, tọa lạc tại ấp YB, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre và quyền sở hữu các tài sản trên diện tích đất này, ông bà không tranh chấp.

Ghi nhận việc ông Nguyễn Văn T1, bà Trần Thị T2 không yêu cầu bà Trần Thị T3 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất số BE 073799 của Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho ông bà vào ngày 22/7/2011.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Trần Thị T3 phải chịu 2.857.000 đồng (Hai triệu, tám trăm năm mươi bảy nghìn đồng). Do ông Nguyễn Văn T1 đã nộp tạm ứng bà Trần Thị T3 có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn T1 số tiền 2.857.000 đồng (Hai triệu, tám trăm năm mươi bảy nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị T3 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Trần Thị T2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.058.000 đồng (Sáu triệu, không trăm năm mươi tám nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0016841 ngày 22 tháng 5 năm 2018 và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0005593 ngày 24 tháng 7 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị T3 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0005691 ngày 19 tháng 8 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện G;
- Chi cục THADS huyện G;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THAHS;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Bùi Thế Xương