

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 104/2025/DS-PT

Ngày: 18-02-2025

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 Nguyễn Thế Hồng;

Các Thẩm phán:

Ông Lê Văn Phận;

Bà Phạm Thị Thu Trang.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Trung - Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

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

Ngày 18 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: 524/2024/TLPT-DS ngày 13 tháng 11 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 111/2024/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5236/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phan Thị M, sinh năm 1963;

Địa chỉ: số B, ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trương Phạm Công B, sinh năm 1996; địa chỉ: số A, ấp P, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre; địa chỉ liên hệ: Khu phố B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Trương Văn T, là luật sư của Văn phòng Luật sư Trương Văn T thuộc Đoàn luật sư tỉnh B; địa chỉ liên lạc: ấp M, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre; có mặt.

- Bị đơn: Bà Hứa Kim N, sinh năm 1996;

Địa chỉ: số A, đường N, khu phố D, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phan Thị Đ, sinh năm 1972,
Địa chỉ: ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre; vắng mặt.
 2. Ông Nguyễn Đăng Song Đ1, sinh năm 1997;
Địa chỉ: ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre; vắng mặt.
 3. Bà Nguyễn Thị M1, sinh năm 1970;
Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre; vắng mặt.
 4. Ông Huỳnh Văn T1, sinh năm 1981;
Địa chỉ: ấp H, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre; vắng mặt.
- *Người kháng cáo:* Bà Hứa Kim N là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm,

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phan Thị M là ông Trương Phạm Công B trình bày:

Bà Phan Thị M là chủ sử dụng phần đất thuộc thửa 816, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 148841 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/7/2021 cho bà Phan Thị M. Do có nhu cầu vay vốn để có tiền chăm sóc cho cha mẹ già nên bà M nhờ cháu ruột là bà Hứa Kim N làm thủ tục vay vốn thay bà M. Bà N yêu cầu bà M đến Ủy ban nhân dân xã H ký giấy tờ để thực hiện các thủ tục có liên quan đến việc vay vốn. Bà M có đến Ủy ban nhân dân xã H để ký giấy tờ ủy quyền cho cháu N nhưng do tin tưởng nên khi ký hồ sơ bà M không đọc lại mà ký tên theo hướng dẫn của bà N và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà M cho bà N.

Tuy nhiên, thời gian qua lâu bà N không nhắc đến việc vay vốn mà nhiều lần đòi cho máy cobe sang bằng nhà bà M và yêu cầu bà M phải di dời nhà, nhà mồ để giao đất cho bà N. Theo kết quả trích lục ngày 28/11/2023, bà M được biết giấy tờ ký với bà N không phải là giấy ủy quyền cho N đi vay vốn mà bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 816, tờ bản đồ số 6 với N, được Ủy ban nhân dân xã H chứng thực vào ngày 03/3/2022. Đồng thời, tại Điều 2 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà M với bà N được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã H thì giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất bỏ trống không ghi giá chuyển nhượng. Như vậy, đủ cơ sở để chứng minh không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M và bà N. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể hiện giá chuyển nhượng trong khi giá chuyển nhượng là cơ sở để cơ quan chức năng tính thuế để người mua, người bán

thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cơ quan chức năng nên hợp đồng được xem là vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trên thực tế, bà M không nhận tiền chuyển nhượng và cũng không bàn giao đất cho ai và phần đất trên vẫn do bà M quản lý sử dụng. Đối với chứng cứ do bị đơn cung cấp thể hiện nội dung chuyển khoản từ bà N sang bà M số tiền 84.000.000 đồng vào ngày 10/4/2023 và số tiền 2.300.000 đồng vào ngày 06/4/2023, đây là tiền bà N chuyển khoản trả bà M vì bà N có mượn tiền của bà M rất nhiều lần, số tiền chuyển khoản này không phải là tiền chuyển nhượng đất như bà N trình bày. Hiện tại trên đất tranh chấp có 01 căn nhà do bà M, bà Đ, anh Đ1 đang sinh sống, 01 nhà mồ của bà Lê Thị M2 (bà M2 là mẹ ruột của bà M, là bà ngoại của bà Hứa Kim N). Nhà mồ trên đất được xây cất vào năm 2018, đến đầu năm 2024 bà M2 chết và được chôn cất trên căn nhà mồ này.

Bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M với bà N đối với phần đất thuộc thửa 816, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre được Ủy ban nhân dân xã H chứng thực ngày 03/03/2022. Kiến nghị cơ quan có chức năng có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DD 656527 của bà N để điều chỉnh, cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà M đối với phần đất thuộc thửa đất số 816.

Bà M đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả đo đạc, kết quả định giá và không có ý kiến gì đối với các kết quả này. Về chi phí tố tụng bà M yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Các công trình trên đất do bà M xây cất. Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Hứa Kim N, đối với các công trình trên đất bà M yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại đơn phản tố, đơn phản tố sửa đổi, bổ sung, văn bản trình bày ý kiến, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Hứa Kim N là bà Phùng Thị Mỹ H trình bày:

Đầu năm 2022, bà M có thông báo đến bà N về việc bà M muốn chuyển nhượng thửa đất số 816, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre do bà M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Do đó, vào ngày 3/3/2022 bà M tiến hành nhận tiền cọc và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà N tại Ủy ban nhân dân xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre đối với thửa đất 816, tờ bản đồ số 06, tọa lạc xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre. Giá trị chuyển nhượng đất thực tế là 200.000.000 đồng nhưng các bên thống nhất giá ghi trên giấy tờ là 100.000.000 đồng nhằm mục đích giảm

thuế và các chi phí liên quan. Việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lưu ở Ủy ban nhân dân xã H không ghi giá chuyển nhượng là do thiếu sót của các bên quen không ghi giá chuyển nhượng vào hợp đồng nhưng khi bà N làm thủ tục sang tên tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C đã bổ sung giá trị chuyển nhượng vào hợp đồng. Bà N đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho bà M (vào ngày 03/03/2022 giao 50.000.000 đồng, ngày 10/03/2022 giao thêm 150.000.000 đồng) nhưng vì tin tưởng nên không có làm giấy tờ hay biên nhận giao tiền. Trên phần đất có căn nhà cấp 4 của bà M, bà Đ, anh Đ1 đang ở trên đất. Tuy nhiên, trong thời gian các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà M có thỏa thuận miệng với bà N khi nào bà N vào quản lý đất thì bà M sẽ di dời công trình trên đất để giao đất cho bà N quản lý, do thời gian này bà N chưa cần vào quản lý đất nên vẫn để cho bà Đ, bà M ở nhờ trên đất.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M với bà N ký kết ngày 03/03/2022 được Ủy ban nhân dân xã H chứng thực theo đúng trình tự, thủ tục luật định. Nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và hợp đồng được ký kết trên cơ sở tự nguyện của các bên. Tại Điều 6 của hợp đồng quy định, bên A hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc cũng như hai bên hiểu quyền và nghĩa vụ khi giao kết hợp đồng, ký tên trước sự chứng kiến của đại diện Ủy ban nhân dân xã. Các bên có năng lực hành vi dân sự, minh mẫn, sáng suốt khi ký hợp đồng, đã đọc và đồng ý ký tên nên việc bà M trình bày là không biết các nội dung thỏa thuận và bị lừa dối là không đúng. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đáp ứng đầy đủ điều kiện về mặt hình thức. Hợp đồng được lập thành văn bản, được chứng thực theo quy định pháp luật và đã đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo Điều 459 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a, điểm d khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai 2013. Việc chuyển nhượng là đúng pháp luật nên bà N đã đăng ký, kê khai và được Sở Tài Nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền ngày 25/03/2022 cho bà N đứng tên quyền sử dụng đất theo quy định, không có khiếu kiện, khiếu nại nào trong thời gian này.

Vào tháng 6/2022, do có nhu cầu sử dụng thửa đất này, bà N có yêu cầu bà Đ, bà M di dời các tài sản trên đất và trả đất cho bà N nhưng bà Đ, bà M không đồng ý di dời và tìm mọi cách ngăn cản bà N tiếp cận đất của mình. Đến tháng 9/2023, bà N phát hiện trên đất này đã có một ngôi mộ trống. Bà N yêu cầu di dời mộ thì bà Đ, bà M, anh Đ1 (con trai bà Đ) xúc phạm và không đồng ý di dời đi. Bà N có đơn trình báo chính quyền địa phương tại Ủy ban nhân dân xã H vào ngày 09/11/2023, đến ngày 01/12/2023 Ủy ban nhân dân xã T3 nhưng không thành. Đến tháng 12/2023, bà N biết được bà M nộp đơn khởi kiện tranh chấp ra Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

Đến ngày 19/03/2024 bà Lê Thị M2 chết, bà M và bà Đ đã cho chôn cất bà M2 tại phần mộ trống mặc dù bà N đã đến yêu cầu không được thực hiện việc này và trình báo các cơ quan chức năng, Tòa án về việc áp dụng biện pháp ngăn chặn nhưng bà M, bà Đ vẫn ngang nhiên thực hiện hạ huyệt trên phần đất đang tranh chấp. Bà M, bà Đ trình bày ngôi mộ trống đã được xây cất vào năm 2018 là không đúng vì vào năm 2022 bà N thỏa thuận mua đất của bà M thì chưa có ngôi mộ này.

Việc bà M cho rằng bị bà N dụ dỗ ký hợp đồng chuyển nhượng thay hợp đồng ủy quyền là không đúng vì bà M trước đây là bác sĩ có đủ trình độ nhận thức về vấn đề này. Bà N có giao đủ số tiền chuyển nhượng đất 200.000.000 đồng cho bà M vì do tin tưởng nên bà N không làm giấy tờ hay biên bản giao nhận, nhưng sau đó bà M có xin bà N thêm số tiền chuyển nhượng 100.000.000 đồng nên vào ngày 06/04/2023 bà N có chuyển 2.300.000 đồng cho bà M và vào ngày 10/04/2023, bà N chuyển tiếp 84.000.000 đồng cho bà M.

Qua yêu cầu khởi kiện của bà M, bà N không đồng ý. Đồng thời, bà N đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 03/03/2022 với số chứng thực 59/2022, quyền số 01/2022- SCT/HĐ, GD tại Ủy ban nhân dân xã H có hiệu lực pháp luật. Yêu cầu bà Phan Thị M, bà Phan Thị Đ, anh Nguyễn Đăng Song Đ1 di dời tất cả công trình trên đất, di dời mộ phần của bà Lê Thị M2 ra khỏi phần đất và bàn giao trả đất cho bà N theo đúng nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa các bên.

Tại biên bản làm việc của Tòa án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Đ, anh Nguyễn Đăng Song Đ1:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là đất của cha mẹ bà Phan Thị Đ là ông Phan Văn N1 và bà Lê Thị M2 tặng cho chị ruột của bà là bà Phan Thị M. Bà Đ và anh Đ1 (con trai bà Đ) đã ở trên phần đất tranh chấp này từ nhỏ cho đến nay. Sau khi cha mẹ bà tặng cho phần đất trên cho bà M thì bà M vẫn đồng ý cho bà Đ và anh Đ1 tiếp tục ở trên đất. Căn nhà trên phần đất tranh chấp do bà M bỏ tiền xây nhà vào năm 1996 cho đến nay hiện trạng không thay đổi. Bà M là người trực tiếp trồng trọt, canh tác trên đất. Căn nhà mộ trên đất cũng do bà M bỏ tiền xây cất vào năm 2018. Bà M không có chuyển nhượng phần đất này cho bà N nhưng không biết làm sao mà bà N làm thủ tục chuyển nhượng được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất này. Đối với yêu cầu phản tố của bà N thì bà Đ và anh Đ1 không đồng ý di dời nhà đi chỗ khác sinh sống vì đây là phần đất của bà M và bà M đồng ý cho bà Đ và anh Đ1 ở trên phần đất này. Ngoài phần đất tranh chấp này bà Đ và anh Đ1 không còn phần đất nào khác để sinh sống. Phần đường đi trên đất đang tranh chấp là do bà Đ bỏ tiền ra làm nếu trong trường hợp

Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bà N thì bà N phải bồi hoàn tiền giá trị đường đi cho bà Đ theo giá đã định của Hội đồng định giá huyện C.

Tại biên bản làm việc ngày 02/5/2024, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M1 trình bày:

Bà là tứ cận phần đất đang tranh chấp giữa bà M và bà N. Bà đồng ý để đo đạc tiến hành phục hồi lại ranh đất giữa bà với bà M. Nếu hàng rào của bà có nằm trên đất của bà M đang quản lý, sử dụng và nằm trên phần đất của bà N đang đứng tên giấy chứng nhận thì bà sẽ tự tháo dỡ hàng rào để dời lại phía trong đất của bà cho phù hợp với diện tích đất đã được phục hồi theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này nên bà yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt bà.

Tại biên bản làm việc ngày 02/5/2024, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Văn T1 trình bày:

Anh là tứ cận phần đất đang tranh chấp giữa bà M và bà N. Anh đồng ý để đo đạc tiến hành phục hồi lại ranh đất giữa anh với phần đất của bà M đang quản lý và sử dụng và nằm trên phần đất của bà N đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên phần đất bà N đang đứng tên có một phần diện tích căn nhà của anh T1. Nhà và đất này là do anh mua của bà Phan Thị H1 và đã làm thủ tục sang tên. Đối với phần diện tích căn nhà nằm trên đất của bà N thì anh sẽ tự đập bỏ, không yêu cầu ai bồi thường. Anh không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này nên anh yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt trong vụ án này.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 111/2024/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre đã quyết định (tóm tắt):

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị M:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị M với bà Hứa Kim N đối với phần đất thuộc thửa 816, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre được Ủy ban nhân dân xã H chứng thực số 59/2022 quyền số 01/2022-SCT/HĐ, GD ngày 03/03/2022 vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Hứa Kim N về việc:

Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 03/03/2022 với số chứng thực 59/2022, quyền số 01/2022-SCT/HĐ, GD tại Ủy ban nhân dân xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre có hiệu lực pháp luật. Yêu cầu bà Phan Thị M, bà Phan Thị Đ, anh Nguyễn Đăng Song Đ1 di dời tất cả công trình trên đất, di dời mộ phần của bà Lê Thị M2 ra khỏi phần đất của bà Hứa Kim N và bàn

giao trả đất cho bà Hứa Kim N theo đúng nội dung chuyển nhượng cũng như phần đất đã được cấp giấy chứng nhận số DD 656527, do sở T cấp ngày 25/03/2022.

3. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 816, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre đã cấp cho bà Hứa Kim N để cấp lại cho bà Phan Thị M (có họa đồ đo đạc hiện trạng kèm theo).

4. Bà Hứa Kim N có quyền khởi kiện bà Phan Thị M bằng vụ kiện khác đối với số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao cho bà Phan Thị M (nếu có chứng cứ chứng minh).

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

Ngày 16/9/2024, bị đơn bà Hứa Kim N kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn bà Hứa Kim N vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án. Nguyên đơn không đồng ý kháng cáo của bị đơn. Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N.

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

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Hứa Kim N, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 111/2024/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án 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 bị đơn. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Bị đơn bà Hứa Kim N kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Bị đơn có yêu cầu ông Lê Minh T2 (là người được bị đơn uỷ quyền thực hiện các thủ tục, giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất bằng một hợp đồng uỷ quyền) tham gia tố tụng. Hội đồng xét xử xét thấy việc giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo khởi kiện của bà M đối với bà N không liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của ông T2 nên không cần thiết phải triệu tập ông T2 tham gia tố tụng.

[2]. Về nội dung: Phần đất tranh chấp thuộc thửa 816, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre hiện do bà Hứa Kim N đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 25/3/2022 và hiện do bà Phan Thị M đang quản lý, sử dụng. Phần đất này có nguồn gốc của cha mẹ bà M là ông Phan Văn N1 và bà Lê Thị M2 tặng cho bà Phan Thị M.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị M, kháng cáo của bị đơn bà Hứa Kim N, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1]. Bà M cho rằng do có nhu cầu vay vốn nên nghe theo hướng dẫn của bà N đến Ủy ban nhân dân xã H ký uỷ quyền cho bà N thay mặt bà M thực hiện các thủ tục có liên quan đến việc vay vốn. Khi ký hồ sơ bà M không đọc mà ký tên và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N. Tuy nhiên, bà N không thực hiện thủ tục vay vốn cho bà M mà tự làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, bà M khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng. Bà N phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng, yêu cầu bà M, bà Đ, anh Đ1 giao đất cho bà N.

[2.2]. Bà M không cung cấp giấy tờ, chứng cứ chứng minh bà M bị bà N lừa dối để ký tên vào hợp đồng nhưng cho rằng bị bà N lừa dối khi ký hợp đồng chuyển nhượng vì không có đọc lại là không có căn cứ.

[2.3]. Về hình thức, nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà M với bà N ngày 03/3/2022 thì Hợp đồng được lập thành văn bản có chứng thực theo quy định tại Điều 119 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tại Điều 2 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/3/2022 không ghi giá trị chuyển nhượng (để trống giá) nhưng có phương thức thanh toán là tiền mặt. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/3/2022 giữa bà M và bà N chưa được đảm bảo đúng hình thức theo quy định tại các Điều 398, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

[2.4]. Theo biên bản định giá của Hội đồng định giá huyện C xác định giá đất của thửa 816, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre vào năm 2022 có giá là 500.000 đồng/m². Trong quá trình giải quyết vụ án, bà N cho rằng

có giao số tiền chuyển nhượng cho bà M là 200.000.000 đồng (không có làm biên nhận hay giấy tờ gì) nhưng giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M với bà N lại là 100.000.000 đồng để nhằm mục đích giảm tiền thuế. Hợp đồng các bên ký kết nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ thuế đối với nhà nước là vi phạm điều cấm của pháp luật, vi phạm về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng nên hợp đồng bị vô hiệu theo quy định tại Điều 117, Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.5]. Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trên đất có nhà của bà M do bà M, bà Đ và anh Đ1 đang quản lý, sử dụng nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng các bên không có đề cập, thỏa thuận gì đối với những tài sản này nên ngay từ thời điểm giao kết, hợp đồng có đối tượng không thực hiện được nên căn cứ Điều 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015 xác định hợp đồng vô hiệu.

[2.6]. Bà N cho rằng cho bà M thuê lại sau khi chuyển nhượng bằng thỏa thuận lời nói nhưng nguyên đơn không thừa nhận.

[2.7]. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử nhận thấy Toà án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/3/2022 ký giữa bà Phan Thị M với bà Hứa Kim N vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và có đối tượng không thực hiện được theo quy định tại Điều 117, Điều 123, Điều 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015 để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà M, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà N là có căn cứ.

[2.8]. Về hậu quả: Do hợp đồng vô hiệu nên hai bên phải khôi phục tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Hiện tại, phần đất vẫn do bà M quản lý, sử dụng nên không buộc các bên phải có nghĩa vụ hoàn trả đất cho nhau. Bà N cho rằng đã mua thửa đất với giá 200.000.000 đồng và đã thanh toán cho bà M số tiền 200.000.000 đồng nhưng không có chứng cứ chứng minh và cũng không được bà M thừa nhận. Mặc dù, bà N có cung cấp 02 giấy chụp lại từ màn hình điện thoại nội dung giao dịch chuyển khoản của bà N cho bà M vào ngày 10/4/2023 và ngày 06/4/2023 (bản photo) nhưng 02 nội dung giao dịch chuyển khoản này không phải là bản sao kê biến động số dư được phía ngân hàng xác nhận và không thể hiện nội dung giao dịch chuyển khoản cho mục đích gì. Mặt khác, bà N trình bày mua thửa đất và đã thanh toán cho bà M 200.000.000 đồng nhưng 02 giao dịch chuyển khoản tổng số tiền chỉ có 86.300.000 đồng. Như vậy không đủ chứng cứ chứng minh bà N đã thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà M.

Đối với số tiền 86.300.000 đồng do bà N cung cấp từ 02 giấy chụp lại từ màn hình điện thoại nội dung giao dịch chuyển khoản của bà N cho bà M vào ngày 10/4/2023 và ngày 06/4/2023 (bản photo) do không đủ chứng cứ chứng minh bà N đã thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà M. Phía bà

N cũng không có yêu cầu gì khác đối với số tiền này nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp.

[2.9]. Đối với kháng cáo của bà N yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm để triệu tập Ủy ban nhân dân xã H, huyện C tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử xét thấy việc giải quyết vụ án không ảnh hưởng đến quyền lợi, nghĩa vụ của Ủy ban nhân dân xã H, huyện C nên không cần phải huỷ bản án sơ thẩm.

[3]. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà M, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà N là có cơ sở, phù hợp quy định của pháp luật.

[4]. Bị đơn Hứa Kim N kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ nên không được chấp nhận.

[5]. Quan điểm của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn 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.

[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]. Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Hứa Kim N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Hứa Kim N.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 111/2024/DS-ST ngày 16/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 92, 147, 227, 228, 271, 273 Bộ Luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 117, 118, 123, 129, 131, 357, 398, 407, 408, 468, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự 2015;

Áp dụng các Điều 166, 167, 168, 188 Luật Đất đai năm 2013;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị M tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị M với bà Hứa Kim

N đối với phần đất thuộc thửa 816, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre được Ủy ban nhân dân xã H chứng thực số 59/2022 quyền số 01/2022-SCT/HĐ, GD ngày 03/03/2022 vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Hứa Kim N về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 03/03/2022 với số chứng thực 59/2022, quyền số 01/2022-SCT/HĐ, GD tại Ủy ban nhân dân xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre có hiệu lực pháp luật. Yêu cầu bà Phan Thị M, bà Phan Thị Đ, anh Nguyễn Đăng Song Đ1 di dời tất cả công trình trên đất, di dời mộ phần của bà Lê Thị M2 ra khỏi phần đất của bà Hứa Kim N và bàn giao trả đất cho bà Hứa Kim N theo đúng nội dung chuyển nhượng cũng như phần đất đã được cấp giấy chứng nhận số DD 656527, do sở T cấp ngày 25/03/2022.

3. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 816, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre đã cấp cho bà Hứa Kim N để cấp lại cho bà Phan Thị M (có họa đồ đo đạc hiện trạng kèm theo).

4. Bà Hứa Kim N có quyền khởi kiện bà Phan Thị M bằng vụ kiện khác đối với số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao cho bà Phan Thị M (nếu có chứng cứ chứng minh).

5. Chi phí thu thập chứng cứ trong vụ án tổng cộng là 14.420.150 (Mười bốn triệu bốn trăm hai mươi nghìn một trăm năm mươi) đồng, bà Phan Thị M đã nộp tạm ứng xong. Do yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị M được chấp nhận nên bà Hứa Kim N phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Bà Hứa Kim N phải có trách nhiệm hoàn lại cho bà Phan Thị M số tiền chi phí tố tụng là 14.420.150 (Mười bốn triệu bốn trăm hai mươi nghìn một trăm năm mươi) đồng.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Hứa Kim N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà N đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001776 ngày 26/12/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre. Bà Hứa Kim N đã nộp đủ án phí.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn Hứa Kim N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003119 ngày 30/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và 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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

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 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:

- TAND huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh Bến Tre;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thế Hồng