

Bản án số: 296/2024/DS-PT

Ngày: 23-5-2024

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Rẻn

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Ông Bùi Quang Sơn

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Diễm Kiều – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Bà Nguyễn Thị Minh Phương – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 600/2023/TLPT-DS ngày 25 tháng 12 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 142/2023/DS – ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 399/2024/QĐPT-DS ngày 29 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Minh D, sinh năm 1979.

Địa chỉ: số nhà C, ấp B, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Trương Văn T, sinh năm 1978. Địa chỉ: số nhà C, Khu phố B, Phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Bà Bùi Thị Ngọc C, sinh năm 1948 (đã chết năm 2022);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Bùi Thị Ngọc C:

2.1.1. Bà Bùi Thị Ngọc V, sinh năm 1972 (có mặt);

2.1.2. Bà Bùi Thị Ngọc T1, sinh năm 1976 (có mặt);

Cùng địa chỉ: số nhà F, ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2.1.3. Bà Bùi Thị Ngọc O, sinh năm 1974 (có mặt);

Địa chỉ: số nhà H, ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2.1.4. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1968 (yêu cầu giải quyết vắng mặt);

Địa chỉ: thôn T, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

2.1.5. Ông Bùi Ngọc T2, sinh năm 1977 (yêu cầu giải quyết vắng mặt);

Địa chỉ: tổ dân phố E, T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2.2. Ông Bùi Ngọc T3, sinh năm 1961 (có mặt);

Địa chỉ: số nhà B, ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2.3. Ông Bùi Ngọc Đ, sinh năm 1956 (có mặt);

Địa chỉ: TDP E, T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2.4. Ông Bùi Ngọc Đ1, sinh năm 1952 (có mặt);

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

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Bùi Ngọc T3, ông Bùi Ngọc Đ, ông Bùi Ngọc Đ1: Ông Bùi Ngọc Á, sinh năm 1969. Địa chỉ: số nhà C, ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (có mặt).

2.5. Ông Bùi Đình H, sinh năm 1988 (có mặt);

Địa chỉ: ấp H, xã L, huyện B, tỉnh Long An.

Chỗ ở hiện nay: ấp A, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

2.6. Bà Bùi Ngọc Y, sinh năm 1963 (đã chết năm 2020);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Bùi Ngọc Y: Bà Bùi Thị Ngọc U, sinh năm 1984. Địa chỉ: số nhà C, ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2.7. Bà Bùi Thị Ngọc U, sinh năm 1984 (có mặt);

Địa chỉ: số nhà C, ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2.8. Bà Bùi Ngọc P1, sinh năm 1966 (có mặt);

Địa chỉ: số nhà G, ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2.9. Bà Trần Thị B, sinh năm 1963 (có mặt);

Địa chỉ: ấp A, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

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

3.1. Ông Bùi Ngọc Á, sinh năm 1969 (có mặt);

Địa chỉ: số nhà C, ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi,

nghĩa vụ liên quan Bùi Ngọc Á: Ông Nguyễn Văn T4, sinh năm 1971. Địa chỉ: số nhà A, khu phố B, Phường F, thành phố B, tỉnh Bến Tre (có mặt).

3.2. Ông Bùi Ngọc Q, sinh năm 1958 (vắng mặt);

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

3.3. Bà Bùi Ngọc D1, sinh năm 1954 (vắng mặt).

Địa chỉ: số nhà E, ấp C, xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

4. Người kháng cáo: người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Bùi Thị Ngọc C là bà Bùi Thị Ngọc V; các bị đơn bà Bùi Thị Ngọc U, bà Bùi Ngọc P1, ông Bùi Ngọc Đ1, ông Bùi Ngọc Đ, ông Bùi Ngọc T3, bà Trần Thị Bạch .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Minh D trình bày:

Ngày 01/3/2018, ông Lê Minh D có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Bùi Thị Ngọc C, ông Bùi Ngọc T3, ông Bùi Ngọc Đ, ông Bùi Ngọc Đ1, bà Bùi Ngọc P1, ông Bùi Đình H, bà Bùi Ngọc Y, bà Trần Thị B và bà Bùi Thị Ngọc U đối với các thửa đất số 04, diện tích 846,8 m², thửa 05, diện tích 143,3 m² và một phần thửa 06, diện tích 570,5 m², cùng tờ bản đồ số 10, tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (trong đó có 500m² đất ở tại đô thị) với giá 3.000.000.000 đồng, hợp đồng không có công chứng và chứng thực. Sau khi ký kết hợp đồng các bên đã thực hiện xong việc giao nhận tiền và đất (có biên bản giao nhận), đồng thời cam kết trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng sẽ đến Văn phòng công chứng làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, quá thời hạn trên nhưng bị đơn không thực hiện đúng cam kết nên ông D khởi kiện yêu cầu bà C, ông T3, ông Đ, ông Đ1, bà P1, ông H, bà Y, bà B và bà U tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã giao kết và công nhận quyền sử dụng đất cho ông D.

Tại Quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số: 89/2018/QĐST-DS ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre đã công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông D và các bị đơn, ông D được quyền sử dụng các thửa đất đã nhận chuyển nhượng. Theo yêu cầu của cơ quan chức năng, năm 2020 ông D đã nộp vào ngân sách nhà nước các khoản tiền sau: 1.897.920.000 đồng truy thu đất ở, 61.967.633 đồng tiền chậm nộp ngân sách nhà nước, 10.489.600 đồng lệ phí trước bạ, 43.079.047 đồng thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản, 7.544.213 đồng lệ phí trước bạ nhà đất và thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản. Tuy nhiên, đến nay ông D chưa hoàn thành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được do Quyết định giám đốc thẩm của Tòa án nhân dân cấp cao tại

Thành phố Hồ Chí Minh đã hủy Quyết định công nhận thỏa thuận của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre. Nay ông D vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như trước đây, trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên vô hiệu thì đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật, cụ thể các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bồi thường thiệt hại, kể cả đối với số tiền thuế, chi phí ông D đã nộp vào ngân sách Nhà nước.

Quá trình giải quyết vụ án, các bị đơn ông (bà) Bùi Ngọc T3, Bùi Ngọc Đ, Bùi Ngọc Đ1, Bùi Đình H, Bùi Thị Ngọc U, Bùi Ngọc P1, Trần Thị B, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Bùi Thị Ngọc C, bà Bùi Ngọc Y và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Các thửa đất tranh chấp có nguồn gốc do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp cho các con của bà Nguyễn Thị B1 theo các Quyết định số 75/QĐ-UB ngày 20/01/1997 và số 1184/QĐ-UB ngày 19/6/2015; bà B2 có 10 người con gồm các ông (bà): Bùi Thị Ngọc C (đã chết năm 2022), Bùi Ngọc T3, Bùi Ngọc Đ, Bùi Ngọc Đ1, Bùi Ngọc P1, Bùi Ngọc Y (đã chết năm 2020), Bùi Ngọc K (đã chết, có vợ là bà Trần Thị B và con là Bùi Đình H), Bùi Ngọc Q, Bùi Ngọc D1 và Bùi Ngọc Á. Do bà Bùi Ngọc D1 có khiếu nại nên không thể tham thủ tục cấp được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp cho gia đình bị đơn. Qua quen biết nên bà Phạm Thị Út N (không rõ địa chỉ cư trú hiện nay do bà N đã bỏ địa phương) có yêu cầu bị đơn giả ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm thủ tục được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Để thực hiện, ngày 01/3/2018, bà Bùi Thị Ngọc C, ông Bùi Ngọc T3, ông Bùi Ngọc Đ, ông Bùi Ngọc Đ1, bà Bùi Ngọc P1, bà Bùi Ngọc Y, bà Trần Thị B (đại diện Bùi Đình H), bà Bùi Thị Ngọc U ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Lê Minh D có nội dung gia đình bị đơn chuyển nhượng cho ông D các thửa đất số 04, diện tích 846,8 m², thửa 05, diện tích 143,3 m² và một phần thửa 06, diện tích 570,5 m², cùng tờ bản đồ số 10, tọa lạc phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (trong đó có 500 m² đất ở tại đô thị) với giá 3.000.000.000 đồng, có làm giấy biên nhận tiền mặt và giao nhận đất.

Các bị đơn thừa nhận chữ ký, chữ viết họ tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giấy biên nhận tiền và giao nhận đất là của các bị đơn; nhưng thực tế các bị đơn không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D và cũng không có nhận tiền chuyển nhượng đất, các bị đơn không biết ông D là ai. Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do bà N yêu cầu và hứa sẽ giúp đỡ các bị đơn làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong vòng 03 tháng, bà N yêu cầu mỗi bị đơn giao cho bà số tiền 60.000.000 đồng, tuy nhiên bị đơn chưa giao tiền cho bà N vì chưa nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Các bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu do giả tạo. Ngoài ra, bà B1 có tất cả 10 người con được nhận được đất nhưng chỉ có 07 người ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không đảm bảo về mặt chủ thể.

Theo đơn yêu cầu độc lập và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Ngọc Á và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Á là con ruột của bà Nguyễn Thị Bửu. Ngày 01/3/2018, bà Bùi Thị Ngọc C, ông Bùi Ngọc T3, ông Bùi Ngọc Đ, ông Bùi Ngọc Đ1, bà Bùi Ngọc P1, bà Bùi Ngọc Y, bà Trần Thị B (đại diện Bùi Đình H), bà Bùi Thị Ngọc U có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng cho ông Lê Minh D các thửa đất số 04, diện tích 846,8 m², thửa 05, diện tích 143,3 m² và một phần thửa 06, diện tích 570,5 m², cùng tờ bản đồ số 10, tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre với giá 3.000.000.000 đồng, hợp đồng không có công chứng và chứng thực.

Nguồn gốc của các thửa đất nêu trên là do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp cho các con của bà Nguyễn Thị B1 theo các Quyết định số 75/QĐ-UB ngày 20/01/1997 và số 1184/QĐ-UB ngày 19/6/2015. Căn cứ biên bản bàn giao đất trên thực địa ngày 22/01/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố B lập xác định bà B1 có tất cả 10 người con nhưng chỉ có 07 người con ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; ông Á, ông Bùi Ngọc Q và bà Bùi Ngọc D1 không biết và không có ký tên chuyển nhượng nên hợp đồng này vô hiệu. Ông Á cũng không được mời tham gia tố tụng trong vụ án thụ lý và giải quyết vào năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre. Vì vậy, ông đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu.

Các đương sự thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và hồ sơ đo đạc.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 142/2023/DS – ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Minh D về việc yêu cầu bà Bùi Thị Ngọc C, ông Bùi Ngọc T3, ông Bùi Ngọc Đ, ông Bùi Ngọc Đ1, bà Bùi Ngọc P1, ông Bùi Đình H, bà Bùi Ngọc Y, bà Trần Thị B và bà Bùi Thị Ngọc U tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/3/2018 và công nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Minh D đối với thửa đất số 04, 05 và một phần thửa đất số 06, cùng tờ bản đồ số 10, cùng tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Bùi Ngọc Á, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/3/2018 giữa bên nhận chuyển nhượng

ông Lê Minh D và bên chuyển nhượng bà Bùi Thị Ngọc C, ông Bùi Ngọc T3, ông Bùi Ngọc Đ, ông Bùi Ngọc Đ1, bà Bùi Ngọc P1, bà Bùi Ngọc Y, bà Trần Thị B (đại diện ông Bùi Đình H), bà Bùi Thị Ngọc U đối với thửa đất số 04, 05 và một phần thửa đất số 06, cùng tờ bản đồ số 10, cùng tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

3. Giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:

3.1. Buộc ông Lê Minh D giao trả các thửa đất số 04 (diện tích 846,6 m²), 05 (diện tích 143,3 m²) và một phần thửa đất số 06 (thửa số 60 diện tích theo hồ sơ đo đạc là 570,6 m²), cùng tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre cho gia đình các con của bà Nguyễn Thị B1 được công nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 75/QĐ-UB ngày 20/01/1997 và số 1184/QĐ-UB ngày 19/6/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh B (các thửa đất thể hiện theo hồ sơ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B ngày 21/9/2023 kèm theo). Các con của bà Nguyễn Thị B1 được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 04, 05 và 06, cùng tờ bản đồ số 10, cùng tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre theo quy định của pháp luật. Trừ trường hợp các Quyết định số 75/QĐ-UB ngày 20/01/1997 và số 1184/QĐ-UB ngày 19/6/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh B bị thu hồi hoặc bị điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung với nội dung khác.

3.2. Buộc bà Bùi Thị Ngọc V, bà Bùi Thị Ngọc T1, bà Bùi Thị Ngọc O, ông Nguyễn Văn P và ông Bùi Ngọc T2 có trách nhiệm liên đới trả cho ông Lê Minh D tổng cộng số tiền là 1.989.171.400 đồng.

3.3. Buộc ông Bùi Ngọc Đ1 có trách nhiệm trả cho ông Lê Minh D tổng cộng số tiền là 1.989.171.400 đồng.

3.4. Buộc ông Bùi Ngọc Đ có trách nhiệm trả cho ông Lê Minh D tổng cộng số tiền là 1.989.171.400 đồng.

3.5. Buộc ông Bùi Ngọc T3 có trách nhiệm trả cho ông Lê Minh D tổng cộng số tiền là 1.989.171.400 đồng.

3.6. Buộc bà Bùi Ngọc P1 có trách nhiệm trả cho ông Lê Minh D tổng cộng số tiền là 1.989.171.400 đồng.

3.7. Buộc bà Bùi Thị Ngọc U có trách nhiệm trả cho ông Lê Minh D tổng cộng số tiền là 1.989.171.400 đồng.

3.8. Buộc ông Bùi Đình H và bà Trần Thị B có trách nhiệm liên đới trả cho ông Lê Minh D tổng cộng số tiền là 1.989.171.400 đồng.

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

Ngày 05/10/2024, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Bùi Thị Ngọc C là bà Bùi Thị Ngọc V; các bị đơn bà Bùi Thị Ngọc U, bà Bùi Ngọc P1, ông Bùi Ngọc Đ1, ông Bùi Ngọc Đ, ông Bùi Ngọc T3, bà Trần Thị B kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/3/2018 là vô hiệu do giả tạo, đồng thời không giải quyết hậu quả pháp lý đối với hợp đồng vô hiệu.

Ngày 26/3/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre nhận được đơn rút đơn khởi kiện đề ngày 25/3/2024 của nguyên đơn ông Lê Minh D do tổ chức dịch vụ bưu chính chuyển đến. Ngày 23/4/2024, ông Lê Minh D có đơn rút lại đơn rút đơn khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn xác định nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, yêu cầu Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đồng thời, trình bày một số căn cứ bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn như sau: hai văn bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy biên nhận tiền mặt và giao nhận đất được nguyên đơn và các bị đơn ký kết, thực hiện trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, các bị đơn thừa nhận chữ ký trong hai văn bản trên của các bị đơn. Các bị đơn cho rằng việc ký vào hai văn bản trên do bị lừa dối, không có đọc nội dung, không biết nội dung hai văn bản trên viết gì nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh; việc các bị đơn trình bày khi chuyển nhượng đất cho ông D không nói cho ông A, ông Q, bà D1 biết đã phản ánh hành vi cố ý che giấu chủ sử dụng hợp pháp của phần đất tranh chấp là đối tượng chuyển nhượng của hợp đồng để được giao kết và thực hiện hợp đồng cùng ông D chứ không bị ai lừa dối.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, trên cơ sở đưa ra một số căn cứ sau: đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phần đất được Ủy ban nhân dân tỉnh giao cho 10 người con của bà B1 nhưng thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ có 7 người ký tên là không đảm bảo về mặt chủ thể và đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa các bên là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Các bị đơn xác định không có nhận của nguyên đơn số tiền 3.000.000.000 đồng và các bên đều có lỗi trong việc hợp đồng vô hiệu nên bị đơn không có nghĩa vụ phải hoàn trả hay bồi thường khoản tiền nào cho nguyên đơn. Ngoài ra, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao đủ tiền chuyển nhượng cùng một ngày trong khi bị đơn chưa được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng

là không hợp lý. Từ những căn cứ đã nêu, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn yêu cầu Hội đồng xét xử tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, không giải quyết hậu quả của hợp đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Ngọc Á có yêu cầu định giá lại quyền sử dụng đất nhưng nay ông rút lại yêu cầu này. Ông Á và các bị đơn yêu cầu giám định chữ ký của ông Lê Minh D tại hai văn bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy biên nhận tiền mặt và giao nhận đất được lập cùng ngày 01/3/2018.

Kiểm sát viên đại diện 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, người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 259, 304 Bộ luật tố tụng dân sự tạm ngừng phiên tòa để làm rõ các nội dung sau: xác minh tại ấp, tổ nhân dân tự quản về nơi bà Phạm Thị Út N cư trú “theo địa chỉ ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre”; xem xét xác minh thông tin về con của bà N (tên Q1) làm việc tại Sở Tư pháp; tiến hành đối chất giữa ông D với các bị đơn để làm rõ việc bà Phạm Thị Út N có chỉ dẫn các bên thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền giả tạo như trình bày của bị đơn hay không.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của bà Bùi Thị Ngọc V, bà Bùi Thị Ngọc U, bà Bùi Ngọc P1, ông Bùi Ngọc Đ1, ông Bùi Ngọc Đ, ông Bùi Ngọc T3, bà Trần Thị B, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre nhận được đơn rút đơn khởi kiện đề ngày 25/3/2024 của nguyên đơn ông Lê Minh D do tổ chức dịch vụ bưu chính chuyển đến vào ngày 26/3/2024. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 28/3/2024, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đồng ý việc nguyên đơn rút đơn khởi kiện nên căn cứ theo điểm a khoản 1 Điều 299 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn.

[2] Ngày 23/4/2024, ông Lê Minh D có đơn xin rút lại đơn rút đơn khởi kiện vì không thỏa thuận được với bị đơn, việc rút lại đơn rút đơn khởi kiện của nguyên đơn không ảnh hưởng đến phạm vi xét xử phúc thẩm vụ án do bị đơn có kháng cáo và không đồng ý với việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn để các bên thỏa thuận,

Toà án vẫn xét xử vụ án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét việc ông A và các bị đơn yêu cầu giám định chữ ký của ông Lê Minh D tại hai văn bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy biên nhận tiền mặt và giao nhận đất lập ngày 01/3/2018 là không cần thiết nên Hội đồng xét xử không chấp nhận. Bởi lẽ, việc giám định chữ ký của ông D không làm thay đổi bản chất giải quyết vụ án, ngoài việc ông D xác định chữ ký trong hai văn bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy biên nhận tiền mặt và giao nhận đất lập ngày 01/3/2018 là của ông D ký (chứng cứ không cần chứng minh) thì chứng cứ ràng buộc trách nhiệm trong vụ án chính là chữ ký của các bị đơn được các bị đơn thừa nhận đã ký tại văn bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy biên nhận tiền mặt và giao nhận đất lập ngày 01/3/2018.

Về nội dung:

[1] Phần đất đang tranh chấp qua đo đạc thực tế gồm thửa đất số 04 (diện tích 846,6m²), thửa đất số 05 (diện tích 143,3m²) và một phần thửa đất số 06 (thửa 6a, diện tích là 570,6m²), cùng tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Nguyên đơn ông Lê Minh D trình bày ngày 01/3/2018 giữa ông và các ông (bà) Bùi Thị Ngọc C, Bùi Ngọc T3, Bùi Ngọc Đ, Bùi Ngọc Đ1, Bùi Ngọc P1, Bùi Ngọc Y, Trần Thị B (đại diện ông Bùi Đình H), Bùi Thị Ngọc U có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn chuyển nhượng cho ông các thửa đất số 04 diện tích 846,8m², thửa đất số 05 diện tích 143,3m² và một phần thửa đất số 06 diện tích 570,5m², cùng tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (trong đó có 500m² đất ở tại đô thị) với giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng, hợp đồng không có công chứng và chứng thực; hai bên đã thực hiện xong việc giao đất, giao tiền và có làm giấy biên nhận tiền mặt và giao nhận đất. Nay ông D yêu cầu các bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Các bị đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết nêu trên là hợp đồng giả tạo do bà Phạm Thị Út N yêu cầu các bị đơn ký để làm thủ tục được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bị đơn không có nhận tiền của nguyên đơn nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Ngọc A không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông D và có yêu cầu độc lập: yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 01/3/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu do không có ông A, bà D1 và ông Q là các con của bà B1 tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

[2] Bà Nguyễn Thị B1 có 10 người con gồm: bà Bùi Thị Ngọc C, ông Bùi Ngọc T3, ông Bùi Ngọc Đ, ông Bùi Ngọc Đ1, bà Bùi Ngọc P1, bà Bùi Ngọc Y, ông Bùi Ngọc K (ông K đã chết trước khi giao đất, có vợ là bà Trần Thị B và con là ông Bùi Đình H), ông Bùi Ngọc Q, bà Bùi Ngọc D1 và ông Bùi Ngọc Á.

Theo các Quyết định số 75/QĐ-UB ngày 20/01/1997 và số 1184/QĐ-UB ngày 19/6/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh B đã công nhận cho gia đình các con bà Nguyễn Thị B1 được sử dụng phần đất có tổng diện tích 1.951m² (gồm 500m² đất ở tại đô thị và 1.451m² đất cây hàng năm) thuộc các thửa đất số 04, 05 và 06, cùng tờ bản đồ số 10, tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Ngày 22/01/2018, đoàn thi hành Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố B đã tiến hành giao đất trên thực địa cho các con của bà B1, bao gồm: bà Bùi Thị Ngọc C, ông Bùi Ngọc T3, ông Bùi Ngọc Đ, ông Bùi Ngọc Đ1, bà Bùi Ngọc P1, bà Bùi Ngọc Y (do bà Bùi Thị Ngọc U là con ruột đại diện), ông Bùi Ngọc K (ông K đã chết do con là ông Bùi Đình H đại diện), ông Bùi Ngọc Q, ông Bùi Ngọc Á, riêng bà Bùi Ngọc D1 vắng mặt.

Như vậy, quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên là tài sản chung hợp nhất của các con bà B1. Ngày 01/3/2018, các bị đơn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng cho ông D phần đất tranh chấp mà không có ý kiến của ông Bùi Ngọc Á, ông Bùi Ngọc Q và bà Bùi Ngọc D1 là vi phạm quy định về định đoạt tài sản chung tại khoản 2 Điều 218 Bộ luật Dân sự. Mặt khác, tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì đất tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đảm bảo điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 168 và điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/3/2018 vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự; Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc các bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Á tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[3] Xét việc các bị đơn và ông Bùi Ngọc Á cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa nguyên đơn và bị đơn đã ký kết ngày 01/3/2018 là hợp đồng giả tạo do bà Phạm Thị Út N, cư trú tại ấp P, xã P, Thành phố B lừa đảo, chỉ dẫn yêu cầu các bị đơn ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giấy biên nhận tiền mặt và giao nhận đất để được thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thấy rằng:

[3.1] Các bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình, cũng không

cung cấp được năm sinh, địa chỉ cư trú hiện nay của bà “*Phạm Thị Út N*” và người có tên “*Q1*” công tác tại Sở Tư pháp tỉnh Bến Tre.

[3.2] Tại biên bản xác minh ngày 21/02/2024 của Toà án đối với Công an xã P, thành phố B thể hiện: “*Qua kiểm tra dữ liệu lưu trữ tại Công an xã P không có thông tin của người tên Phạm Thị Út N, cư trú tại ấp P, xã P, thành phố B, Công an xã P không có thông tin về địa chỉ cư trú của bà Phạm Thị Út N là người làm chứng mà ông Bùi Ngọc Á yêu cầu Toà án triệu tập trong vụ án do ông Lê Minh D khởi kiện*”.

[3.3] Ngày 09/4/2024 Toà án nhân dân tỉnh Bến Tre ban hành Công văn số 1268/TA-DS đề nghị Sở Tư pháp tỉnh Bến Tre cung cấp thông tin “*Từ năm 2018 trở về trước, tại Sở Tư pháp tỉnh Bến Tre có cán bộ, công viên chức, người lao động nữ tên Q1, có mẹ tên Phạm Thị Út N làm việc và hiện đã nghỉ việc, xuất cảnh đi Australia không*”. Ngày 19/4/2024 Sở Tư pháp tỉnh Bến Tre có Công văn số 657/STP-VP ngày 17/4/2024 gửi đến Toà án với nội dung như sau: “*Qua rà soát hồ sơ công chức, viên chức từ năm 1995 đến năm 2018, Sở Tư pháp không có công chức và người lao động có tên Q1, có mẹ tên Phạm Thị Út N*”.

[3.4] Mặt khác, tại Công văn số 503 ngày 21/4/2023 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh B trả lại đơn tố giác cho bà Bùi Thị Ngọc V có nội dung xác định: “*... việc bà V và gia đình yêu cầu cơ quan chức năng xử lý hành vi của ông D, bà N về tội lừa đảo, chiếm đoạt tài sản là không được chấp nhận, hành vi được tố giác là quan hệ pháp luật dân sự, không thuộc thẩm quyền giải quyết của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh B*”.

[3.5] Ngoài ra, trong thời gian chuẩn bị xét xử vụ án, bị đơn ông Bùi Đình H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Ngọc Á cung cấp USB chứa đoạn ghi âm ông H cho rằng là các cuộc hội thoại trao đổi giữa ông H và bà Phạm Thị Út N nhưng ông H không cung cấp được bản chính của đoạn ghi âm với lý do điện thoại của ông bị hư hỏng, không thể sửa chữa.

Từ những căn cứ trên, Toà án không có cơ sở xem xét tài liệu bị đơn giao nộp (USB chứa đoạn ghi âm ông H giao nộp), cũng như không có cơ sở xem xét lời trình bày của các bị đơn cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có liên quan đến bà “*Phạm Thị Út N*” hoặc người có tên “*Quỳnh*”.

Các bị đơn thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giấy biên nhận tiền mặt và giao nhận đất lập ngày 01/3/2018 là của các bị đơn. Đồng thời, khi nguyên đơn khởi kiện các bị đơn vào năm 2018, tại phiên hòa giải ngày 22/11/2018, các bị đơn đều thừa nhận có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn, đã nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, có căn

cứ xác định các bị đơn đã nhận đủ tiền chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng của nguyên đơn.

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

[4.1] Giao dịch giữa các bên vô hiệu kể từ thời điểm xác lập, theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự thì “*các bên phải 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*”.

Về việc xác định thiệt hại, tại điểm c.3 tiêu mục 2.3 Mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình có quy định “*Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có thỏa thuận khác về việc áp dụng biện pháp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại quy định tại Điều 379 Bộ luật dân sự để bảo đảm thực hiện hợp đồng thì thiệt hại còn bao 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 hoặc các thiệt hại khác, nếu có*”.

[4.2] Khi giao kết hợp đồng các bên đều nhận thức được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm điều cấm của pháp luật nhưng vẫn thực hiện, đồng thời phía bị đơn đã cố tình che giấu các đồng chủ sử dụng đất và nguyên đơn cũng không tìm hiểu thông tin về chủ sử dụng thửa đất trước khi giao kết hợp đồng, vì vậy, cả hai bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, các đương sự không có ý kiến khiếu nại, yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp do đó, thiệt hại được xác định là khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất giữa giá trị chuyển nhượng do các bên thỏa thuận (3.000.000.000 đồng) so với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử (theo kết quả định giá tài sản tranh chấp): $[(1.060,6m^2 \times 14.000.000 \text{ đồng}) + (500m^2 \times 20.000.000 \text{ đồng})] - 3.000.000.000 \text{ đồng} = 21.848.400.000 \text{ đồng}$, mỗi bên phải chịu thiệt hại là 10.924.200.000 đồng.

Ông D xác định các thửa đất tranh chấp hiện do ông D quản lý, sử dụng nên cần buộc ông D giao trả đất; các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được công nhận quyền sử dụng đất theo các Quyết định số 75/QĐ-UB ngày 20/01/1997 và số 1184/QĐ-UB ngày 19/6/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh B được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Cấp sơ thẩm buộc các bị đơn phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Lê Minh D tổng số tiền 13.924.200.000 đồng (gồm số tiền nhận chuyển nhượng đất là 3.000.000.000 đồng

và ½ khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là 10.924.200.000 đồng) là phù hợp.

Cụ thể: ông Bùi Ngọc T3, ông Bùi Ngọc Đ, ông Bùi Ngọc Đ1, bà Bùi Ngọc P1, bà Bùi Thị Ngọc U (bà U là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng và hưởng quyền về tài sản của bà Bùi Ngọc Y) mỗi người có nghĩa vụ trả cho ông Lê Minh D số tiền 1.989.171.400 đồng; ông Bùi Đình H và bà Trần Thị B có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Lê Minh D số tiền 1.989.171.400 đồng; bà Bùi Thị Ngọc V, bà Bùi Thị Ngọc O, bà Bùi Thị Ngọc T1, ông Nguyễn Văn P và ông Bùi Ngọc T2 (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng và hưởng quyền về tài sản của bà Bùi Thị Ngọc C) có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Lê Minh D số tiền 1.989.171.400 đồng.

[5] Đối với số tiền ông Lê Minh D đã nộp vào ngân sách nhà nước bao gồm các khoản tiền: 1.897.920.000 đồng truy thu đất ở, 61.967.633 đồng tiền chậm nộp ngân sách nhà nước, 10.489.600 đồng lệ phí trước bạ, 43.079.047 đồng thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản, 7.544.213 đồng lệ phí trước bạ nhà đất và thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản, theo văn bản số 2885/CTVTR-HKDCN ngày 20/9/2023 của Cục thuế tỉnh B về việc cung cấp thông tin, tài liệu, chứng cứ đã nêu: *“Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Minh D và ông Bùi Ngọc Đ1, ông Bùi Ngọc T3, ông Bùi Ngọc Đ, bà Bùi Ngọc P1, ông Bùi Đình H, bà Bùi Ngọc Y, bà Trần Thị B vô hiệu thì Chi cục thuế khu vực Bến Tre - C sẽ tiếp nhận và giải quyết hồ sơ hoàn nộp thừa đối với số tiền mà ông Lê Minh D đã nộp vào ngân sách nhà nước nêu trên theo quy định tại Điều 60, Điều 70 và Điều 76 Luật quản lý thuế số 38/2019/QH14”*. Vì vậy, sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Lê Minh D có quyền nộp hồ sơ yêu cầu Chi cục thuế khu vực B3 – C hoàn thuế theo viện dẫn nêu trên của Cục thuế tỉnh B. Trường hợp ông Lê Minh D không thống nhất với kết quả giải quyết của Cơ quan thuế thì có quyền khởi kiện vụ án dân sự hoặc hành chính để yêu cầu giải quyết tranh chấp.

Như đã nhận định nêu trên, kháng cáo của các bị đơn cũng như yêu cầu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là không có chứng cứ chứng minh nên không được chấp nhận, giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số: 142/2023/DS – ST ngày 18 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Đối với số tiền án phí sơ thẩm 150.000 đồng ông D đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến TrB3 vào năm 2018 (theo Công văn số 209/CCTHADS ngày 04/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến TrB3), cấp sơ thẩm không khấu trừ vào số tiền án phí ông D có nghĩa vụ nộp khi giải quyết vụ án là thiếu sót, tuy nhiên ông D không yêu cầu khấu trừ số tiền này vào nghĩa vụ nộp án phí của ông nên cấp phúc thẩm không xem xét.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận, bởi các vấn đề Viện kiểm sát yêu cầu ngừng phiên toà để làm rõ đều đã được Tòa án thực hiện xong.

[7] Kháng cáo không được chấp nhận nên bà Bùi Thị Ngọc V, bà Trần Thị B, bà Bùi Thị Ngọc U, bà Bùi Ngọc P1, ông Bùi Ngọc Đ1, ông Bùi Ngọc Đ, ông Bùi Ngọc T3. Ông T3, ông Đ, ông Đ1 thuộc trường hợp người cao tuổi được miễn nộp án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Bùi Thị Ngọc V, bà Trần Thị B, bà Bùi Thị Ngọc U, bà Bùi Ngọc P1, ông Bùi Ngọc Đ1, ông Bùi Ngọc Đ, ông Bùi Ngọc T3.

Giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số: 142/2023/DS – ST ngày 18 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng các điều 117, 122, 123, 131, 218, 357, 407, 468, 501 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 168 và điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Minh D về việc yêu cầu bà Bùi Thị Ngọc C, ông Bùi Ngọc T3, ông Bùi Ngọc Đ, ông Bùi Ngọc Đ1, bà Bùi Ngọc P1, ông Bùi Đình H, bà Bùi Ngọc Y, bà Trần Thị B và bà Bùi Thị Ngọc U tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/3/2018 và công nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Minh D đối với thửa đất số 04, 05 và một phần thửa đất số 06, cùng tờ bản đồ số 10, cùng tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Bùi Ngọc Á: tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/3/2018 giữa bên nhận chuyển nhượng ông Lê Minh D và bên chuyển nhượng bà Bùi Thị Ngọc C, ông Bùi Ngọc T3, ông Bùi Ngọc Đ, ông Bùi Ngọc Đ1, bà Bùi Ngọc P1, bà Bùi Ngọc Y, bà Trần Thị B (đại diện ông Bùi Đình H), bà Bùi Thị Ngọc U đối với thửa đất số 04, 05 và một phần thửa đất số 06, cùng tờ bản đồ số 10, cùng tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

3. Giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:

3.1. Buộc ông Lê Minh D giao trả các thửa đất số 04 (diện tích 846,6 m²), 05 (diện tích 143,3 m²) và một phần thửa đất số 06 (thửa số 60 diện tích theo hồ sơ đo

đặc là 570,6 m²), cùng tờ bản đồ số 10, cùng tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre cho các con của bà Nguyễn Thị B1 được công nhận quyền sử dụng đất theo các Quyết định số 75/QĐ-UB ngày 20/01/1997 và số 1184/QĐ-UB ngày 19/6/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh B (các thửa đất thể hiện theo hồ sơ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B ngày 21/9/2023 kèm theo). Các con của bà Nguyễn Thị B1 được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 04, 05, 06, cùng tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre theo quy định của pháp luật. Trừ trường hợp các Quyết định số 75/QĐ-UB ngày 20/01/1997 và số 1184/QĐ-UB ngày 19/6/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh B bị thu hồi hoặc bị điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung với nội dung khác.

3.2. Buộc bà Bùi Thị Ngọc V, bà Bùi Thị Ngọc T1, bà Bùi Thị Ngọc O, ông Nguyễn Văn P và ông Bùi Ngọc T2 có trách nhiệm liên đới trả cho ông Lê Minh D tổng số tiền là 1.989.171.400 đồng (một tỷ chín trăm tám mươi chín triệu một trăm bảy mươi một nghìn bốn trăm đồng).

3.3. Buộc ông Bùi Ngọc Đ1 có trách nhiệm trả cho ông Lê Minh D tổng cộng số tiền là 1.989.171.400 đồng (một tỷ chín trăm tám mươi chín triệu một trăm bảy mươi một nghìn bốn trăm đồng).

3.4. Buộc ông Bùi Ngọc Đ có trách nhiệm trả cho ông Lê Minh D tổng cộng số tiền là 1.989.171.400 đồng (một tỷ chín trăm tám mươi chín triệu một trăm bảy mươi một nghìn bốn trăm đồng).

3.5. Buộc ông Bùi Ngọc T3 có trách nhiệm trả cho ông Lê Minh D tổng cộng số tiền là 1.989.171.400 đồng (một tỷ chín trăm tám mươi chín triệu một trăm bảy mươi một nghìn bốn trăm đồng).

3.6. Buộc bà Bùi Ngọc P1 có trách nhiệm trả cho ông Lê Minh D tổng cộng số tiền là 1.989.171.400 đồng (một tỷ chín trăm tám mươi chín triệu một trăm bảy mươi một nghìn bốn trăm đồng).

3.7. Buộc bà Bùi Thị Ngọc U có trách nhiệm trả cho ông Lê Minh D tổng cộng số tiền là 1.989.171.400 đồng (một tỷ chín trăm tám mươi chín triệu một trăm bảy mươi một nghìn bốn trăm đồng).

3.8. Buộc ông Bùi Đình H và bà Trần Thị B có trách nhiệm liên đới trả cho ông Lê Minh D tổng cộng số tiền là 1.989.171.400 đồng (một tỷ chín trăm tám mươi chín triệu một trăm bảy mươi một nghìn bốn trăm 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 án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về chi phí thu thập chứng cứ là 3.893.400 đồng (ba triệu tám trăm chín mươi ba nghìn bốn trăm đồng) ông Lê Minh D phải chịu và đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Minh D phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Bà Bùi Thị Ngọc V, bà Bùi Thị Ngọc T1, bà Bùi Thị Ngọc O, ông Nguyễn Văn P và ông Bùi Ngọc T2 phải liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 59.783.400 đồng (năm mươi chín triệu bảy trăm tám mươi ba nghìn bốn trăm đồng).

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Bùi Ngọc T3, ông Bùi Ngọc Đ, ông Bùi Ngọc Đ1.

Bà Bùi Ngọc P1 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 59.783.400 đồng (năm mươi chín triệu bảy trăm tám mươi ba nghìn bốn trăm đồng).

Bà Bùi Thị Ngọc U phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là đồng (năm mươi chín triệu bảy trăm tám mươi ba nghìn bốn trăm đồng).

Ông Bùi Đình H và bà Trần Thị B phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 59.783.400 đồng (năm mươi chín triệu bảy trăm tám mươi ba nghìn bốn trăm đồng).

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Bùi Ngọc Đ, ông Bùi Ngọc Đ1, Bùi Ngọc T3 được miễn nộp án phí.

Bà Bùi Thị Ngọc U phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002080 ngày 13/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến TrB3.

Bà Bùi Thị Ngọc V phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002081 ngày 13/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến TrB3.

Bà Bùi Ngọc P1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002079 ngày 13/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến TrB3.

Bà Trần Thị B phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002082 ngày 13/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến TrB3.

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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND thành phố Bến Tre;
- Chi Cục THADS thành phố Bến Tre;
- Phòng KTNV và THA;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Nguyễn Thị Rẻn