

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH BẾN TRE **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 439/2024/DS-PT

Ngày: 21/8/2024

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

NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Đức

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Tĩnh; Ông Tôn Văn Thông

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Thùy Dung, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

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

Ngày 21 tháng 8 năm 2024, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 199/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 7 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2024/DS-ST ngày 02 tháng 5 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 số 2522/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 7 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 2893/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 8 năm 2024, giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Phan Văn S, sinh năm: 1965. Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hồ Văn V, sinh năm 1961. Địa chỉ: Số nhà G, ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre (theo văn bản ủy quyền ngày 09/02/2023).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Hoàng N, sinh năm: 1992. Địa chỉ: Số nhà A, ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Phan Thị Hồng H, sinh năm 1984. Địa chỉ: Số nhà C, khu phố B, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (theo văn bản ủy quyền ngày 12/4/2023).

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm: 1992. Địa chỉ: Số nhà D, ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3.2. Ông Tất Lộc P, sinh năm: 1985. Địa chỉ: Số nhà D, P, phường C, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tất Lộc P:

- Bà Trần Thị Thu T1, sinh năm: 1997;

- Ông Nguyễn Võ Đại M, sinh năm: 1993;

Cùng địa chỉ: Số nhà A, đường số B, phường C, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 11/10/2023).

4. **Người kháng cáo:** Bị đơn ông Nguyễn Hoàng N; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tất Lộc P.

(Tại phiên tòa, các ông (bà) Hồ Văn V, Phan Thị Hồng H, Trần Thị Thu T1, Nguyễn Võ Đại M có mặt; Bà Nguyễn Thị Ngọc T vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản 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 là ông V trình bày:

Ngày 14/11/2022, ông S có vay của ông N số tiền là 50.000.000 đồng, lãi suất hai bên thỏa thuận bằng lời nói là 3%/tháng, vay không xác định thời hạn. Ông N đồng ý cho ông S vay tiền với điều kiện là ông S phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 439, tờ bản đồ 22 tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre cho ông N, với giá là 50.000.000 đồng, hai bên có thỏa thuận bằng lời nói khi nào ông S trả hết tiền vay cho ông N thì ông N sẽ làm thủ tục chuyển trả lại quyền sử dụng đất cho ông S. Vì cần tiền làm ăn và theo tìm hiểu, ông S cũng biết là việc cho vay tiền hiện nay ở bên ngoài đều tiến hành thủ tục như vậy nên ông S đồng ý ký tên chuyển nhượng đất cho ông N và đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N.

Ngoài việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm tin cho việc vay tiền, ông S có ký với ông N hợp đồng thuê quyền sử dụng đất để làm tin cho việc đóng lãi. Theo hợp đồng này, hai bên thỏa thuận thời gian thuê quyền sử dụng đất là 01 năm từ ngày 14/11/2022 đến ngày 13/11/2023; thời gian thuê này chính là thời gian hai bên thỏa thuận sẽ chuộc lại đất; còn giá cho thuê ghi 6.200.000 đồng thì ông S không biết, do văn này là ông N soạn sẵn, ông S chỉ ký tên mà không đọc kỹ; ông S khẳng định chỉ trả cho ông N tiền lãi là 1.500.000 đồng.

Ông N đã giao số tiền 50.000.000 đồng cho ông S bằng tiền mặt, không

có làm biên nhận giao tiền. Sau khi vay tiền, ông S đã đóng lãi cho ông N từ ngày 14/11/2022 đến ngày 14/01/2023 với số tiền là 4.500.000 đồng, giao bằng tiền mặt, không có làm biên nhận giao tiền.

Trên phần đất ông S cầm cố cho ông N có căn nhà cấp 4 do ông S xây cất; hiện do ông S trực tiếp sinh sống. Quyền sử dụng đất là tài sản riêng của ông S do cha mẹ ông S tặng cho ông S; căn nhà là do ông S xây cất sau này. Từ lúc cầm cố đất cho ông N đến nay ông S vẫn trực tiếp quản lý, sử dụng nhà đất.

Khoảng tháng 02/2023, ông S có nhu cầu chuộc lại đất nên đã liên hệ với ông N để thỏa thuận chuộc lại đất nhưng ông N không đồng ý và cho biết hiện ông N đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất mà ông S đã cầm cố. Do không thương lượng được nên ông S khởi kiện ông N tại Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre. Quá trình giải quyết vụ án, ông S mới biết ông N và vợ là bà Nguyễn Thị Ngọc T đã chuyển nhượng đất cho ông Tất Lộc P và hiện nay ông P đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất này.

Ông S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S với ông Nguyễn Hoàng N ngày 14/11/2022 đối với thửa đất số 439, tờ bản đồ 22 tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre; huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2023 giữa ông Nguyễn Hoàng N, bà Nguyễn Thị Ngọc T với ông Tất Lộc P đối với thửa đất số 439, tờ bản đồ 22 tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre; đồng thời yêu cầu Tòa án kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Tất Lộc P đối với thửa đất số 439, tờ bản đồ 22 tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre thành Phan Văn S. Ông S đồng ý trả lại số tiền vay cho ông Nguyễn Hoàng N là 50.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 14/01/2023 cho đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án với lãi suất theo quy định của pháp luật là 20%/năm.

Kết quả đo đạc, định giá của Tòa án, ông S đồng ý, không có yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Tại bản tự khai, biên bản làm việc, quá trình hòa giải và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà H trình bày:

Vì là hàng xóm, ông N có nghe ông S nói muốn bán đất là tài sản riêng được tặng cho nên có thỏa thuận mua phần tài sản riêng này với giá 250.000.000 đồng bao gồm cả nhà và đất. Ngày 14/11/2022, ông N và ông S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 439, tờ bản đồ 22 tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre tại Văn phòng C. Trong hợp đồng không ghi chuyển nhượng nhà vì nhà ở của ông S không có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà. Ông N đã giao đủ cho ông S số tiền là 250.000.000 đồng, giao bằng tiền mặt;

không có làm biên nhận giao tiền; vì để nhẹ thuế cho ông S nên trong hợp đồng hai bên thống nhất ghi giá chuyển nhượng chỉ là 50.000.000 đồng. Ông S đã bàn giao nhà đất cho ông N ngay tại ngày ký hợp đồng chuyển nhượng đất bằng việc ông S đồng ý với việc ký hợp đồng thuê nhà đất của ông N. Ông S có đề nghị thuê lại nhà đất trong thời hạn 01 năm từ ngày 14/11/2022 đến ngày 13/11/2023 với giá thuê là 6.200.000 đồng. Do ông S không có nơi ở khác nên ông N mới đồng ý cho thuê lại nhà đất và ông S cũng thừa nhận đã ký tên trong hợp đồng thuê này. Ngày 06/12/2022 ông N được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 439 nêu trên.

Sau hơn 02 tháng kể từ ngày ký hợp đồng thuê, ông S không đóng tiền thuê nhà cho ông N nên ông N đã có thông báo bằng điện thoại yêu cầu ông S di dời tài sản trong nhà để trả nhà đất lại cho ông N, để ông N chuyển nhượng cho người khác. Ngày 06/02/2023, ông N và vợ là bà Nguyễn Thị Ngọc T đã chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho ông Tất Lộc P với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 100.000.000 đồng, giá thực tế hai bên thỏa thuận là 276.000.000 đồng. Trước khi chuyển nhượng thì ông P đã đi coi đất, hai bên làm thủ tục công chứng chứ không đo đạc lại đất. Ông N đã nhận đủ 276.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất của ông P thông qua hình thức chuyển khoản ngân hàng. Về chi phí làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chi phí cho người môi giới ông N không có thỏa thuận nhờ ông Phát thanh t giúp; ông N không biết những chi phí này của ông P.

Ông N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S. Ông N không có cho ông S vay số tiền 50.000.000 đồng; không nhận bất kỳ khoản tiền lãi nào của ông S; ông N chỉ nhận chuyển nhượng nhà đất của ông S với giá 250.000.000 đồng và ông N đã cho ông S thuê lại nhà đất với giá 6.200.000 đồng. Ông N không có chứng cứ đã giao cho ông S số tiền là 250.000.000 đồng, ông N cũng chưa nhận được bất kỳ khoản tiền thuê nhà đất do ông S trả. Ông N khẳng định đã nhận chuyển nhượng nhà đất của ông S đúng quy định của pháp luật, ông S đã công nhận chuyển nhượng nhà đất cho ông N nên mới ký hợp đồng thuê nhà đất. Việc ông N, bà T chuyển nhượng đất cho ông P là đúng quy định nên ông N đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông P. Ông N đã bàn giao nhà đất cho ông P ngay thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng mà không có làm biên bản bàn giao nhà đất.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông S với ông N thì ông N yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng, cụ thể buộc ông S trả lại cho ông N số tiền đã nhận là 250.000.000 đồng và tiền chênh lệch giá trị tài sản theo giá Hội đồng định giá đã định.

Trường hợp Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông N với

ông P và giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng này thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Kết quả đo đạc, định giá của Tòa án, ông N đồng ý, không có yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Ngọc T có yêu cầu giải quyết vắng mặt, có văn bản trình bày ý kiến nội dung như sau:

Bà là vợ của ông Nguyễn Hoàng N. Thửa đất 439 tờ bản đồ 22 diện tích 682,7m² tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre là do chồng bà nhận chuyển nhượng của ông S. Sau này vợ chồng bà chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với thửa đất nêu trên cho ông Tất Lộc P. Việc giao dịch, quá trình nhận tiền thì ông N trực tiếp giao dịch. Bà thống nhất với ý kiến trình bày của ông N. Vì lý do công việc nên bà xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Tại văn bản trình bày ý kiến, quá trình hòa giải và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông Tất Lộc P là bà Trần Thị Thu T1 trình bày:

Qua mối quan hệ quen biết, ông P được biết ông N cần bán thửa đất 439, tờ bản đồ 22 tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre. Sau khi được ông N cho xem bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thấy giá cả phù hợp, đất không có tranh chấp nên ông P đã đồng ý mua thửa đất nêu trên. Tuy nhiên vì điều kiện ở xa, ông P chỉ xem giấy tờ mà không đến đất xem trực tiếp hiện trạng. Ngày 06/02/2023, ông N, bà T1 cùng ông P ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên. Trong hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng nhưng thực tế giá chuyển nhượng ông P và ông N thỏa thuận là 300.000.000 đồng. Khi mua bán, các bên thỏa thuận ông P sẽ là người chịu trách nhiệm đi làm giấy tờ, thủ tục sang tên, do đó sau khi trừ đi các chi phí gồm tiền công, các loại thuế, phí đi làm giấy tờ đất với tổng số tiền 18.000.000 đồng; ông P sẽ thanh toán cho ông N, bà T1 số tiền còn lại là 282.000.000 đồng; trong đó tiền mua đất còn phải trả cho ông N là 276.000.000 đồng; tiền hoa hồng cho 02 người môi giới là 6.000.000 đồng. Ông P đã thanh toán bằng hình thức chuyển khoản cho ông N số tiền 276.000.000 đồng và thanh toán bằng hình thức chuyển khoản cho 02 người môi giới số tiền là 6.000.000 đồng. Sau khi thanh toán đầy đủ tiền mua đất cho vợ chồng ông N với giá 300.000.000 đồng; ông P đã thực hiện các thủ tục để sang tên thửa đất. Ông P được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất nêu trên vào ngày 27/02/2023.

Khi Tòa án thụ lý, gửi thông báo cho ông P, ông P mới xuống kiểm tra đất và phát hiện ông S xây dựng nhà cửa, cư trú trên đất, không biết việc ông S đang thuê nhà đất của ông P vì ông N không chuyển giao hợp đồng thuê nhà, đất này cho ông P. Ông P đã yêu cầu ông S tháo dỡ nhà để trả lại đất cho ông P nhưng

ông **S** không đồng ý.

Việc chuyển nhượng đất giữa ông **P** với vợ chồng ông **N** là đúng quy định về hình thức, nội dung phù hợp quy định của pháp luật, đạo đức xã hội, người tham gia giao dịch và người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều đáp ứng các điều kiện về chủ thể khi giao dịch; thửa đất cũng không thuộc trường hợp không được chuyển nhượng; giá trị chuyển nhượng thửa đất cũng phù hợp với thực tế và pháp luật cũng không bắt buộc ông **P** phải biết ông **S** đang thuê đất của ông **N** mới được phép nhận chuyển nhượng. Do đó, ông **P** không đồng ý yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông **P** với vợ chồng ông **N** mà nguyên đơn yêu cầu; đối với giao dịch chuyển nhượng giữa ông **S** và ông **N**, ông **P** cho rằng ông **S** không chứng minh được vay tiền của ông **N** nên giao dịch giữa ông **S** và ông **N** đã được công chứng đúng quy định cũng là hợp pháp.

Ông **P** vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập, buộc ông **S** tháo dỡ nhà ở, công trình trên thửa đất số 439, tờ bản đồ 22 diện tích 682,7m² tọa lạc tại **xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre** để trả lại quyền sử dụng đất cho ông **P**.

Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông **P** mà chấp nhận yêu cầu của ông **S** về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông **P** và vợ chồng ông **N** thì yêu cầu Tòa án xử lý hậu quả của việc hủy hợp đồng; buộc vợ chồng ông **N** trả cho ông **P** số tiền 300.000.000 đồng và tiền chênh lệch giá trị thửa đất theo giá thị trường do Hội đồng định giá đã định sau khi trừ đi 300.000.000 đồng.

Kết quả đo đạc, định giá của Tòa án, ông **P** đồng ý, không có yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 02/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre đã quyết định:

Áp dụng Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 29 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; các điều 131, 124, 408 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ vào các điều 26, 35, 147 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của ông **Phan Văn S** về việc tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, cụ thể:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2022 giữa ông **Phan Văn S** với ông **Nguyễn Hoàng N** đối phần đất có diện tích

628,7m² thuộc thửa thửa 439, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2023 giữa ông Nguyễn Hoàng N, bà Nguyễn Thị Ngọc T với ông Tất Lộc P đối với phần đất có diện tích 628,7m² thuộc thửa thửa 439, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

(có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Hoàng N và ông Tất Lộc P để cấp lại cho ông Phan Văn S đối với thửa đất 439, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

2. Buộc ông Phan Văn S có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Hoàng N số tiền là 64.580.000 đồng, bao gồm 50.000.000 đồng tiền gốc và 14.580.000 đồng tiền lãi.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Tất Lộc P về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 06/02/2023.

Buộc ông Nguyễn Hoàng N và bà Nguyễn Thị Ngọc T có trách nhiệm liên đới trả cho ông Tất Lộc P tổng số tiền là 342.810.000 đồng, bao gồm 276.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất và 66.810.000 đồng tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của các đương sự, quyền yêu cầu thi hành án.

Ngày 14/5/2024, bị đơn ông Nguyễn Hoàng N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ngày 17/5/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tất Lộc P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà T với ông P vô hiệu thì ông P yêu cầu ông N, bà T phải trả lại cho ông P số tiền 300.000.000 đồng đã nhận và bồi thường 100% thiệt hại cho ông P do ông P không có lỗi trong việc dẫn đến hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên kháng cáo; người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bổ sung thêm nội dung kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại về chi phí tố tụng, do Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông **Tất Lộc P** phải chịu chi phí này là không phù hợp.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của bị đơn và kháng cáo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm và đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số số 27/2024/DS-ST ngày 02/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét kháng cáo của bị đơn, xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông **Nguyễn Hoàng N** và đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Tất Lộc P** còn trong thời hạn luật định nên được Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre tiến hành thụ lý, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm theo quy định tại các điều 285, 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị Ngọc T** vắng mặt tại phiên tòa, có yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà **Nguyễn Thị Ngọc T**.

[1.3] Đối với việc bổ sung kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Tất Lộc P** tại phiên tòa là không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên được Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết theo quy định tại các điều 284, 298 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/11/2022 giữa ông **Phan Văn S** với ông **Nguyễn Hoàng N**:

[2.1.1] Xét hiệu lực của hợp đồng:

Về hình thức: Hợp đồng được lập thành văn bản, có công chứng phù hợp với quy định tại các điều 119, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Theo hợp đồng, ông **Phan Văn S** đồng ý chuyển nhượng cho ông **Nguyễn Hoàng N** thửa đất số 439, tờ bản đồ số 22, diện tích 682,7m², tọa lạc tại **xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre** với giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng, quyền sử dụng đất là tài sản riêng của ông **S** theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 204273 do Ủy ban nhân dân huyện **C**, tỉnh Bến Tre cấp ngày 12/02/2015 cho ông **Phan Văn S**.

Hội đồng xét xử xét thấy, tại thời điểm các bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì giá trị thửa đất dao động từ 500.000 đồng/m² đến 550.000 đồng/m², tương đương giá trị 341.350.000 đồng đến 375.485.000 đồng nhưng giá nêu trong hợp đồng thấp hơn rất nhiều so với giá trị thực tế của thửa đất. Tại phần trình bày của mình, ông **N** cho rằng ghi giá trong hợp đồng thấp hơn thực tế là để nhẹ tiền thuế, ông **S** cũng không có ý kiến đối với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng. Từ đó thấy rằng, các bên cố ý che giấu giá trị thực của tài sản chuyển nhượng nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ thuế đối với nhà nước là vi phạm điều cấm của pháp luật, vi phạm quy định về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng nên hợp đồng vô hiệu theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Bên cạnh đó, tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trên đất có căn nhà do ông **S** xây cất và các công trình phụ khác đều do ông **S** đang thực tế sử dụng nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng các bên không đề cập đến căn nhà và các công trình này. Phía ông **N** cho rằng giữa hai bên có thỏa thuận chuyển nhượng luôn cả căn nhà nhưng ông **N** không có chứng cứ chứng minh; về phía ông **S** cho rằng giữa hai bên có hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, không phải thuê nhà. Tại Điều 3 của hợp đồng chuyển nhượng, hai bên chỉ thỏa thuận về việc bàn giao thửa đất cùng giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất, không thỏa thuận về tài sản trên đất. Như vậy, thấy rằng, ngay từ thời điểm giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được nên căn cứ quy định tại Điều 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015 xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2022 giữa ông **S** với ông **N** là vô hiệu.

Cấp sơ thẩm căn cứ quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015 để nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2022 giữa ông **S** với ông **N** vô hiệu do giả tạo, nhằm che giấu giao dịch vay tiền giữa ông **S** với ông **N** là nhận định chủ quan, chưa đủ cơ sở. Bởi việc vay tiền này là trình bày chủ quan của ông **S**, không có tài liệu, chứng cứ chứng minh; hơn nữa, ông

N cũng không thừa nhận việc có cho ông **S** vay tiền nên không có căn cứ xác định giữa hai bên tồn tại hợp đồng vay tài sản.

Từ những phân tích trên, có cơ sở kết luận, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2022 giữa ông **S** với ông **N** liên quan đến thửa đất số 439, tờ bản đồ số 22, diện tích 682,7m² tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật và do hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại c khoản 1 Điều 117, Điều 123 và Điều 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.1.2] Về xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2022 vô hiệu:

Căn cứ quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, ông **S**, ông **N** phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, cụ thể: Thửa đất số 439, tờ bản đồ số 22, diện tích 682,7m² hiện nay ông **S** vẫn đang quản lý, sử dụng nên không buộc ông **N** phải có nghĩa vụ giao trả lại cho **S**; Đối với số tiền chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 50.000.000 đồng, ông **S** thừa nhận có nhận từ ông **N** nên buộc ông **S** có nghĩa vụ hoàn trả cho ông **N**. Ông **N** cho rằng tiền chuyển nhượng thửa đất là 250.000.000 đồng đã giao đủ cho ông **S** nhưng ông **N** không có chứng cứ chứng minh, ông **S** cũng không thừa nhận có nhận của ông **N** số tiền này, vì vậy, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông **N** về việc buộc ông **S** phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông **N** số tiền 250.000.000 đồng.

Xét về lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng vô hiệu, thấy rằng ông **S** và ông **N** có lỗi ngang nhau khi cùng biết rõ giá trị thực tế của thửa đất không phải 50.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng các bên thống nhất ghi giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng là thấp hơn giá trị thực tế của thửa đất; đồng thời, trên thửa đất chuyển nhượng có căn nhà của ông **S** đang ở nhưng khi lập hợp đồng chuyển nhượng cả hai bên đều không đề cập đến. Do lỗi của mỗi bên là ngang nhau nên mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại, cụ thể:

Giá trị thực tế của thửa đất là $600.000 \text{ đồng/m}^2 \times 682,7\text{m}^2 = 409.620.000$ đồng;

Chênh lệch giữa giá trị thực tế của thửa đất so với giá nêu trong hợp đồng chuyển nhượng là $409.620.000 \text{ đồng} - 50.000.000 \text{ đồng} = 359.620.000 \text{ đồng}$;

Do đó, buộc ông **S** phải bồi thường cho ông **N** số tiền là $359.620.000 \text{ đồng} : 2 = 179.810.000 \text{ đồng}$.

Tổng cộng, buộc ông **S** phải trả cho ông **N** số tiền là $50.000.000 \text{ đồng} + 179.810.000 \text{ đồng} = 229.810.000 \text{ đồng}$.

Do nhận định của cấp sơ thẩm về lý do dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2022 giữa ông **S** với ông **N** vô hiệu không phù

hợp với nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử nên việc xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu cũng không phù hợp. Hơn nữa, ông N có yêu cầu xem xét bồi thường về chênh lệch giá khi xử lý hợp đồng vô hiệu nhưng bản án sơ thẩm không đề cập đến là chưa xem xét toàn diện yêu cầu của đương sự.

[2.2] Đối với hợp đồng thuê nhà, đất lập ngày 14/11/2022 giữa ông S với ông N, do các đương sự không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2023 giữa ông Nguyễn Hoàng N, bà Nguyễn Thị Ngọc T với ông Tất Lộc P:

[2.3.1] Xét hiệu lực của hợp đồng:

Về hình thức: Hợp đồng được lập thành văn bản, có công chứng phù hợp với quy định tại các điều 119, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Theo hợp đồng, vợ chồng ông Nguyễn Hoàng N, bà Nguyễn Thị Ngọc T đồng ý chuyển nhượng cho ông Tất Lộc P thửa đất số 439, tờ bản đồ số 22, diện tích 682,7m², tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre do ông Nguyễn Hoàng N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 940236 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/12/2022; giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng.

Cấp sơ thẩm nhận định do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2022 giữa ông S với ông N vô hiệu nên dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2023 giữa ông N, bà T với ông P cũng vô hiệu là chưa thuyết phục, vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2023 giữa ông N, bà T với ông P vô hiệu bởi các lý do sau: Ông N, bà T cho rằng giá trị thửa đất số 439, tờ bản đồ số 22, diện tích 682,7m² tại thời điểm chuyển nhượng là 276.000.000 đồng; trong khi đó, phía ông P cho rằng thửa đất này khi đó có giá trị là 300.000.000 đồng, tuy nhiên, khi lập hợp đồng chuyển nhượng các bên cố ý ghi giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng là thấp hơn giá trị thực tế của thửa đất nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ thuế đối với nhà nước là vi phạm điều cấm của pháp luật, vi phạm quy định về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng nên hợp đồng vô hiệu theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Đồng thời, tại thời điểm chuyển nhượng, căn nhà và các công trình phụ khác của ông S vẫn đang tồn tại trên thửa đất này. Tại Điều 3 của hợp đồng chuyển nhượng, hai bên chỉ thỏa thuận về việc bàn giao thửa đất cùng giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất, không thỏa thuận về tài sản trên đất. Cho nên ngay từ thời điểm giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được nên vô hiệu theo quy định tại Điều 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Do hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được như đã phân tích nêu trên nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông **P** về việc buộc ông **S** phải tháo dỡ, di dời nhà ở và các công trình phụ khác của ông **S** trên thửa đất số 439, tờ bản đồ số 22 để trả lại quyền sử dụng đất cho ông **P**.

[2.3.2] Về xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2023 vô hiệu:

Căn cứ quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, ông **N**, bà **T** và ông **P** phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, cụ thể: Thửa đất số 439, tờ bản đồ số 22, diện tích 682,7m² ông **N**, bà **T** chưa bàn giao cho ông **P** nên không buộc ông **P** phải có nghĩa vụ giao trả lại; Đối với số tiền chuyển nhượng, mặc dù trong hợp đồng nêu là 100.000.000 đồng nhưng cả ông **N**, bà **T** và ông **P** đều trình bày thống nhất số tiền thực tế ông **P** đã giao cho ông **N**, bà **T** là 276.000.000 đồng, phù hợp với chứng từ chuyển khoản do ông **P** giao nộp cho Tòa án, do đó, buộc ông **N**, bà **T** có nghĩa vụ hoàn trả cho ông **P** số tiền 276.000.000 đồng.

Xét về lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng vô hiệu, thấy rằng cả ông **N**, bà **T** và ông **P** có lỗi ngang nhau khi cùng biết rõ giá trị thực tế của thửa đất không phải 100.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng các bên thống nhất ghi giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng là thấp hơn giá trị thực tế của thửa đất; đồng thời, trên thửa đất chuyển nhượng có căn nhà của ông **S** đang ở và các công trình phụ khác nhưng khi lập hợp đồng chuyển nhượng cả hai bên đều không đề cập đến. Ông **N**, bà **T** có lỗi khi không thông tin cho ông **P** biết hiện trạng sử dụng đất, ông **P** có lỗi khi không tìm hiểu kỹ hiện trạng quản lý, sử dụng đất khi tiến hành giao dịch. Do đó, mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại, cụ thể:

Giá trị thực tế của thửa đất là $600.000 \text{ đồng/m}^2 \times 682,7\text{m}^2 = 409.620.000$ đồng;

Chênh lệch giữa giá trị thực tế của thửa đất so với giá nêu trong hợp đồng chuyển nhượng là $409.620.000 \text{ đồng} - 276.000.000 \text{ đồng} = 133.620.000 \text{ đồng}$;

Do đó, buộc ông **N**, bà **T** phải bồi thường cho ông **P** số tiền là $133.620.000 \text{ đồng} : 2 = 66.810.000 \text{ đồng}$.

Tổng cộng, buộc ông **N**, bà **T** phải trả cho ông **P** số tiền là $276.000.000 \text{ đồng} + 66.810.000 \text{ đồng} = 342.810.000 \text{ đồng}$.

Đối với các loại thuế, phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông **P** trình bày là 18.000.000 đồng và tiền chi cho 02 người môi giới là 6.000.000 đồng, tổng cộng 24.000.000 đồng do ông **P** đã thanh toán nên yêu cầu ông **N** trả lại. Hội đồng xét xử thấy rằng, tại Điều 4 của hợp đồng

chuyển nhượng, hai bên thỏa thuận về thuế, phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng do bên A (tức ông N, bà T) thực hiện; ông P không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho việc ông đứng ra thanh toán số tiền này là do thỏa thuận giữa hai bên, mặt khác, ông N, bà T cũng không thừa nhận có nhờ ông P đứng ra thanh toán thay. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông P về việc buộc ông N, bà T phải thanh toán lại cho ông P số tiền 24.000.000 đồng này.

[2.4] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2022 giữa ông S với ông N và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2023 giữa ông N, bà T với ông P đều vô hiệu, vì vậy, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Hoàng N, ông Tất Lộc P để cấp lại cho ông Phan Văn S đối với thửa đất 439, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre theo quy định của pháp luật.

[2.5] Về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng của các đương sự đã được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét toàn diện và giải quyết đúng quy định tại các điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử không xem xét lại.

Bị đơn ông Nguyễn Hoàng N kháng cáo nhưng chỉ chứng minh được một phần kháng cáo của mình là có căn cứ nên được chấp nhận một phần; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tất Lộc P kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên không chấp nhận toàn bộ.

Từ những nhận định và căn cứ trên, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hoàng N; không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tất Lộc P; sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 02/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre như đã phân tích nêu trên.

[3] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa về việc tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2022, ngày 06/02/2023 vô hiệu và việc xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2023 vô hiệu là phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận; đối với đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa về xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2022 vô hiệu là không phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Do sửa một phần bản án sơ thẩm nên nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm của các đương sự được xác định lại theo quy định của pháp luật.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm:

Do một phần kháng cáo của ông Nguyễn Hoàng N được chấp nhận nên ông N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại cho ông N số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Tất Lộc P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hoàng N.

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tất Lộc P.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 02/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

Cụ thể tuyên:

Áp dụng các điều 166, 167, 168, 188 của Luật Đất đai năm 2013; các điều 117, 119, 123, 131, 407, 408, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27, Điều 37 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ các điều 26, 35, 39, 147, 157, 164 của Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn S về việc tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, cụ thể:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2022 giữa ông Phan Văn S với ông Nguyễn Hoàng N về việc chuyển nhượng thửa đất số 439, tờ bản đồ số 22, diện tích 628,7m² tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2023 giữa ông Nguyễn Hoàng N, bà Nguyễn Thị Ngọc T với ông Tất Lộc P về việc chuyển nhượng thửa đất số 439, tờ bản đồ số 22, diện tích 628,7m² tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

(Có hoạ đồ hiện trạng sử dụng đất lập ngày 26/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Bến Tre kèm theo là một phần không thể tách rời của bản án này).

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Hoàng N, ông Tất Lộc P liên quan đến thửa đất số 439, tờ bản đồ số 22, diện tích 628,7m² tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre để cấp lại cho ông Phan Văn S theo quy định của pháp luật.

Ông Phan Văn S có quyền, nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên cho phù hợp với nội dung bản án đã tuyên.

2. Buộc ông Phan Văn S có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Hoàng N số tiền 229.810.000 (hai trăm hai mươi chín triệu tám trăm mười nghìn) đồng, trong đó bao gồm 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 179.810.000 (một trăm bảy mươi chín triệu tám trăm mười nghìn) đồng là tiền bồi thường chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Tất Lộc P về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2023 giữa ông Nguyễn Hoàng N, bà Nguyễn Thị Ngọc T với ông Tất Lộc P đối với thửa đất số 439, tờ bản đồ số 22, diện tích 628,7m² tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Buộc ông Nguyễn Hoàng N, bà Nguyễn Thị Ngọc T có trách nhiệm liên đới trả cho ông Tất Lộc P số tiền là 342.810.000 (ba trăm bốn mươi hai triệu tám trăm mười nghìn) đồng, trong đó bao gồm 276.000.000 (hai trăm bảy mươi sáu triệu) đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 66.810.000 (sáu mươi sáu triệu tám trăm mười nghìn) đồng là tiền bồi thường chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Tất Lộc P về việc buộc ông Nguyễn Hoàng N, bà Nguyễn Thị Ngọc T có trách nhiệm liên đới trả cho ông Tất Lộc P số tiền 24.000.000 (hai mươi bốn triệu) đồng là tiền thuế, phí, huê hồng cho người môi giới liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2023 nêu trên.

Kể từ ngày bản án 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, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường

hợp pháp luật có quy định khác.

4. Chi phí tố tụng: Chi phí thu thập chứng cứ tổng cộng là 3.534.000 (ba triệu năm trăm ba mươi bốn nghìn) đồng do ông **Phan Văn S** đã nộp tạm ứng. Buộc ông **Nguyễn Hoàng N**, bà **Nguyễn Thị Ngọc T** có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông **Phan Văn S** số tiền là 1.767.000 (một triệu bảy trăm sáu mươi bảy nghìn) đồng; Ông **Tất Lộc P** có nghĩa vụ hoàn trả cho ông **Phan Văn S** số tiền là 1.767.000 (một triệu bảy trăm sáu mươi bảy nghìn) đồng.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông **Phan Văn S** phải nộp 11.490.500 (mười một triệu bốn trăm chín mươi nghìn năm trăm) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai số 0010885 ngày 21/02/2023 và 300.000 đồng theo biên lai số 0000712 ngày 28/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre. Ông **Phan Văn S** còn phải nộp tiếp số tiền là 10.890.500 (mười triệu tám trăm chín mươi nghìn năm trăm) đồng.

Buộc ông **Nguyễn Hoàng N**, bà **Nguyễn Thị Ngọc T** có trách nhiệm liên đới nộp 17.140.500 (mười bảy triệu một trăm bốn mươi nghìn năm trăm) đồng.

Buộc ông **Tất Lộc P** phải nộp 1.200.000 (một triệu hai trăm nghìn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai số 0000902 ngày 24/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre. Ông **Tất Lộc P** còn phải nộp tiếp số tiền là 900.000 (chín trăm nghìn) đồng.

6. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả lại cho ông **Nguyễn Hoàng N** số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0000493 ngày 14/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

Ông **Tất Lộc P** phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0000571 ngày 31/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VP, P. KTNV&THA.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHỨC THÂM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ****Nguyễn Chí Đức**