

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BẾN TRE
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 165/2024/DS – ST

Ngày: 10/9/2024.

V/v: “*Tranh chấp về đòi lại tài sản,
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

NHÂN DANH

**NUỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẾN TRE, TỈNH BẾN TRE**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Đạt.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Anh Giàu.

2. Bà Trần Thị Kim Mỹ.

Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Cẩm Trang – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Ngọc Diệp – Kiểm sát viên.

Trong ngày 10/9/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 72/2022/TLST- DS ngày 21 tháng 4 năm 2022 về việc: “*Tranh chấp về đòi lại tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 187/2024/QĐXXST- DS ngày 08 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 227a/2024/QĐST- DS ngày 23/8/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị Ngọc Y, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Số G, khu phố D, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Trần Thị Ngọc Như Ý, sinh năm 1992 (có mặt).

Địa chỉ: Số 510A, ấp 1, xã Phú Nhuận, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre

2. Bị đơn: Ông Ngô Văn K, sinh năm 1956 (chết năm 2024); Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1955 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số D, H, khu phố C, phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn T – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh B (có mặt).

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

Ông Ngô Hồng T1, sinh năm 1977 (chết năm 2023);

Bà Ngô Thị Hồng N, sinh năm 1979 (xin vắng mặt);

Chị Dương Ngọc Như T2, sinh năm 1999 (có mặt);

Chị Dương Ngọc Như N1, sinh năm 2002 (có mặt).

Địa chỉ: Số D, H, khu phố C, phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ngô Văn K: Bà Nguyễn Thị M, bà Ngô Thị Hồng N (xin vắng mặt).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ngô Hồng T1: Bà Nguyễn Thị M (xin vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Ngô Hồng T1 và bà Ngô Thị Hồng N: Ông Lê Quốc Đ, sinh năm 1978 – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh B (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Dương Ngọc Như T2 và chị Dương Ngọc Như N1: Bà Đoàn Hồng H, sinh năm 1980 - Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh B (có mặt).

Bà Lê Thị Đ1, sinh năm 1965 (chết năm 2022).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị Đ1:

Chị Cao Thị Mỹ L, sinh năm 1990 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số E, khu phố C, phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Ông Dương Văn T3, sinh năm 1949 (vắng mặt).

Địa chỉ: Hoa Kỳ (không rõ địa chỉ cụ thể).

Địa chỉ nơi cư trú cuối cùng: Số E, khu phố C, phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn bà Đỗ Thị Ngọc Y do bà Trần Thị Ngọc Như Ý là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà Y yêu cầu gia đình ông Ngô Văn K, bà Nguyễn Thị M phải di dời để giao trả cho bà Y phần đất có diện tích là 239,2m² thuộc thửa đất số 153, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre, bà Y không hỗ trợ chi phí di dời. Hiện tại gia đình ông K, bà M đang ở trên căn nhà cấp 4 tại thửa đất trên. Phần đất này do bà Y nhận chuyển nhượng của bà Đ1 với giá là 500.000.000 đồng. Trường hợp gia đình ông K, bà M có yêu cầu nhận chuyển nhượng lại thì bà Y đồng ý chuyển nhượng lại với giá là 500.000.000 đồng và tiền lãi suất với mức lãi suất là 20%/năm từ năm 2020 đến nay. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/11/2016 giữa bà Lê Thị Đ1 với bà Nguyễn Thị M, ông Ngô Văn K và ông Ngô Hồng T1; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2020 giữa bà Y với bà Đ1 thì bà Y yêu cầu bà Đ1 (do bà Đ1 đã chết nên yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố

tụng của bà Đ1 là ông T3 và chị L) phải có trách nhiệm trả lại cho bà Y toàn bộ số tiền đã nhận chuyển nhượng là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) và yêu cầu xác định hậu quả của việc tuyên hợp đồng vô hiệu để buộc bà Đ1 phải bồi thường toàn bộ thiệt hại cho bà Y. Bà Y yêu cầu Tòa án xác định thiệt hại bằng chênh lệch giá đất tại thời điểm bà Y nhận chuyển nhượng từ bà Đ1 (500.000.000 đồng) so với giá do Tòa án định giá theo biên bản định giá ngày 24/10/2022 của Tòa án ($5.000.000 \text{ đồng/m}^2 \times 239,2\text{m}^2 = 1.196.000.000 \text{ đồng}$) là 696.000.000 đồng. Bà Y yêu cầu bà Đ1 phải chịu 100% lỗi (tương ứng với số tiền 696.000.000 đồng) để bồi thường thiệt hại cho bà Y. Tổng số tiền bà Y yêu cầu bà Đ1 phải trả là 1.196.000.000 đồng (một tỷ một trăm chín mươi sáu triệu đồng).

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Ngô Văn K, bà Nguyễn Thị M cũng như tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông K và bà M là ông Nguyễn Văn T trình bày: Phần đất có diện tích là 239,2m² thuộc thửa 153, tờ 7, tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre do bà Nguyễn Thị M đứng tên quyền sử dụng đất. Vào năm 2016 do ông K bị bệnh tai biến cần tiền điều trị bệnh nên vợ chồng ông K, bà M có vay của bà Lê Thị Đ1 số tiền 100.000.000 đồng, lãi suất 6%/tháng, đóng lãi hàng tháng cho đến năm 2021 do dịch bệnh Covid-19 hoàn cảnh kinh tế gia đình khó khăn nên không có khả năng trả lãi nữa, khi vay tiền không xác định thời hạn trả. Khi vay các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng thực tế không có chuyển nhượng đất cũng như giao nhà. Ông K, bà M có yêu cầu phản tố, cụ thể: yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà M, ông T1 với bà Đ1; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Y với bà Đ1. Gia đình ông K, bà M đồng ý trả lại cho bà Đ1 số tiền 100.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật từ năm 2021 đến nay, tuy nhiên chỉ khi nào có yêu cầu của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Đ1 thì gia đình ông K, bà M mới thực hiện nghĩa vụ trả tiền vay và tiền lãi.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Ngô Hồng T1, bà Ngô Thị Hồng N, chị Dương Ngọc Như T2, chị Dương Ngọc Như N1 cũng như tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông T1, bà N là ông Lê Quốc Đ và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị T2 và chị N1 là bà Đoàn Hồng H thống nhất trình bày: Ông Ngô Hồng T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông K, bà M cùng con là ông T1 với bà Lê Thị Đ1; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Y với bà Đ1. Ông T1, bà N, chị T2, chị N1 thống nhất ý kiến của ông K, bà M về việc đồng ý trả lại cho bà Đ1 số tiền 100.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật từ năm 2021 đến nay, tuy nhiên chỉ khi nào có yêu cầu của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Đ1 thì gia đình ông K, bà M mới thực hiện nghĩa vụ trả tiền vay và tiền lãi.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Đ1 là ông Dương Văn T3 vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên không có ý kiến trình bày.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Đ1 là chị Cao Thị Mỹ L trình bày: Trong vụ án tranh chấp giữa bà Y và ông K, bà M thì chị không biết, khi mẹ ruột chị là bà Đ1 còn sống thì không phát sinh khởi kiện, bà Đ1 đã bán đất hợp pháp, gia đình chị không có ý kiến và yêu cầu gì. Chị là con duy nhất của bà Đ1 và ông Cao Thanh T4. Do bận công việc nên chị xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án các cấp.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Từ khi Tòa án thụ lý vụ án, Thẩm phán, Thư ký Tòa án tuân thủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Áp dụng Điều 68; khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 124; khoản 3 Điều 132, Điều 668 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 105, Điều 106 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Q, đề nghị Hội đồng xét xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị Ngọc Y về buộc gia đình bà M di dời để giao trả cho bà Y phần đất có diện tích là 239,2m² thuộc thửa 153, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, cụ thể: hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ1 với bà M, ông K, ông T1 và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ1 với bà Y. Tiền vay bà Đ1 100.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định cho bà Đ1 được xem xét giải quyết ở vụ án khác. Phía bà Đ1 phải thanh toán cho bà Y số tiền 500.000.000 đồng và 50% phần chênh lệch giá. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận cấp cho bà M. Án phí các đương sự chịu theo quy định.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bị đơn bà Nguyễn Thị M, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Hồng N, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Đ1 là chị Cao Thị Mỹ L đều có yêu cầu xét xử vắng mặt; người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Đ1 là ông Dương Văn T3 vắng mặt lần thứ hai không lý do dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt những người này là phù hợp.

[2] Xét về hình thức hợp đồng: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/11/2016 giữa bà Nguyễn Thị M, ông Ngô Văn K và ông Ngô Hồng T1 với bà Lê Thị Đ1 cũng như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2020 giữa bà Lê Thị Đ1 với bà Đỗ Thị Ngọc Y đã được lập thành văn bản, có công chứng. Vì vậy các hợp đồng này đã tuân thủ đúng quy định về hình thức theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] Xét về nội dung hợp đồng:

[3.1] Xét về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/11/2016 giữa bà Nguyễn Thị M, ông Ngô Văn K và ông Ngô Hồng T1 với bà Lê Thị Đ1.

[3.1.1] Ông K, bà M, ông T1 với bà Đ1 đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất có diện tích là 239,2m² thuộc thửa đất số 153, tờ bản đồ số 7, tọa lạc phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre với giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng, hợp đồng này đã được công chứng tại Văn phòng C. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông K, bà M, ông T1 cho rằng: không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đ1 mà các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên nhằm bảo đảm cho việc ông K, bà M vay tiền của bà Đ1 với lý do vào năm 2016 ông K bị bệnh tai biến cần tiền điều trị bệnh, lãi suất vay là 6%/tháng, ông K và bà M đóng lãi hàng tháng cho bà Đ1, đến năm 2021 do dịch bệnh Covid-19 hoàn cảnh kinh tế gia đình khó khăn nên không có khả năng trả lãi nữa, khi vay tiền không xác định thời hạn trả. Khi ông K, bà M đóng tiền lãi cho bà Đ1 thì bà Đ1 có ký tên nhận tiền đóng lãi là 6.000.000 đồng theo giấy viết tay có tiêu đề là “Giấy theo dõi đóng lãi” đề ngày 07/12/2016, do bà Đ1 đã chết nên không có ý kiến của bà Đ1. Căn cứ vào nội dung Kết luận giám định số 553/2024/KL-KTHS ngày 30/7/2024 của Phòng K1 - Công an tỉnh B: “Chữ ký (dạng chữ viết) “Đào” trên tài liệu cần giám định (ký hiệu A) so với chữ ký, chữ viết mang tên Lê Thị Đ1 trên các tài liệu mẫu so sánh (ký hiệu M1, M2 và M3) do cùng một người ký (viết) ra”. Do đó, có đủ căn cứ xác định chữ ký (dạng chữ viết) “Đào” theo giấy viết tay có tiêu đề là “Giấy theo dõi đóng lãi” đề ngày 07/12/2016 do chính bà Đ1 ký tên xác nhận. Nội dung “Giấy theo dõi đóng lãi” đề ngày 07/12/2016 thể hiện: “Tôi tên Nguyễn Thị M, tôi đóng mỗi tháng 6.000.000 (VNĐ) cho cô Đ1 (số tiền vay 100.000.000 VNĐ) (thế chấp thửa đất tôi đang sở hữu tại D, khu phố I, phường H, TPBT), hôm nay 7/12/2016, tôi đóng lãi 6.000.000 (VNĐ) (đóng lần 1), người nhận Đào, có nhận 6 triệu, 7/12/16”. Vì vậy, có đủ căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/11/2016 giữa bà M, ông K, ông T1 với bà Đ1 là giao dịch giả tạo nhằm che giấu giao dịch thực chất là giao dịch vay tiền, bà M đã vay tiền của bà Đ1 là 100.000.000 đồng và đã trả lãi vào ngày 07/12/2016 là 6.000.000 đồng (tương đương lãi suất là 6%/tháng).

[3.1.2] Căn cứ vào Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan”. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/11/2016 đối với phần đất có diện tích là 239,2m² thuộc thửa 153, tờ bản đồ số 7, tọa lạc phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre giữa bà Đ1 với ông K, bà M, ông T1 là vô hiệu toàn bộ. Đối với giao dịch vay tiền là giao dịch bị che giấu giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện; các bên đều có năng lực hành vi dân sự, việc vay nợ không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Bà M, ông K thừa nhận có nhận 100.000.000 đồng của bà Đ1 và chỉ đóng lãi đến năm 2021 mà chưa trả được vốn gốc nên bà M, ông K có nghĩa vụ trả lại bà Đ1 100.000.000 đồng, tuy nhiên do những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đ1 là ông Dương Văn T3, chị Cao Thị Mỹ L không có yêu cầu gì trong vụ án này nên ông T3 và chị L được quyền khởi kiện bà M, ông K (ông K đã chết nên những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông K kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) để đòi lại

số tiền vay 100.000.000 đồng và tiền lãi ở vụ án khác. Vì vậy, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông K, bà M và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T1: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/11/2016 giữa bà Đ1 với bà M, ông K và ông T1 là vô hiệu.

[3.2] Xét về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2020 giữa bà Lê Thị Đ1 với bà Đỗ Thị Ngọc Y. Bà Y khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Đ1 vào ngày 18/11/2020 nhưng thực tế giữa bà Y và bà Đ1 chỉ thực hiện việc chuyển nhượng về mặt thủ tục pháp lý mà bà Y không xem xét thực tế phần đất nhận chuyển nhượng, trên đất chuyển nhượng vào thời điểm ký kết chuyển nhượng có tài sản của người khác gồm nhà ở của ông K, bà M và nhà ở của chị Dương Ngọc Như N1 (nhà Khăn quàng đỏ do Ban Thường vụ Thành đoàn – Ban lãnh đạo phòng Giáo dục và Đào tạo thành phố B hỗ trợ) đã tồn tại trước đó nhưng không có ý kiến của ông K, bà M, chị N1 cũng như những người sinh sống trên phần đất này là ông T1, bà N, chị T2 (con bà N), đồng thời trên thực tế bà Đ1 vẫn chưa thực hiện việc giao nhà, đất cho bà Y quản lý, sử dụng nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy: không có căn cứ để chứng minh bà Y nhận chuyển nhượng đúng pháp luật và ngay tình phần đất thuộc thửa số 153 nêu trên theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 về “Bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu” nên không có căn cứ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ1 với bà Y liên quan đến thửa đất số 153. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Y về việc yêu cầu ông K, bà M, bà N, ông T1, chị T2, chị N1 phải di dời đi nơi khác để trả đất cho bà Y là phù hợp. Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2020 giữa bà Y với bà Đ1 là vô hiệu. Bà Đ1 đã chết nên những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Đ1 là ông T3 và chị L phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Y số tiền đã nhận chuyển nhượng là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) trong phạm vi di sản do bà Đ1 để lại.

[3.3] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng bị tuyên vô hiệu:

[3.3.1] Bà Đ1 biết giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ1 với bà M, ông K, ông T1 là giả tạo và bà Y khi nhận chuyển nhượng không xem xét thực tế phần đất nhận chuyển nhượng, trên đất chuyển nhượng vào thời điểm ký kết chuyển nhượng có tài sản của người khác nên bà Y, bà Đ1 mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại. Trong trường hợp này, bà Y là bên bị thiệt hại do giá đất chênh lệch tăng nên bà Đ1 có nghĩa vụ bồi thường cho bà Y ½ thiệt hại. Cụ thể: giá định giá: $(239,2\text{m}^2 \times 5.000.000 \text{ đồng/m}^2) = 1.196.000.000 \text{ đồng}$. Giá các bên thỏa thuận là 500.000.000 đồng, do đó bà Đ1 có nghĩa vụ bồi thường bà Y: $696.000.000 \text{ đồng} \times 50\% = 348.000.000 \text{ đồng}$. Tổng cộng số tiền bà Đ1 phải hoàn trả cho bà Y là 848.000.000 đồng. Bà Đ1 đã chết nên những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Đ1 là ông T3 và chị L phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Y số tiền 848.000.000 đồng trong phạm vi di sản do bà Đ1 để lại.

[3.3.2] Do phần đất có diện tích là $239,2\text{m}^2$ thuộc thửa 153, tờ bản đồ số 7, tọa lạc phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Y nên kiến nghị cơ quan, tổ chức có thẩm quyền điều chỉnh hoặc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Y để điều chỉnh hoặc cấp lại cho bà M.

[4] Xét về quan điểm giải quyết vụ án của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa và quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc nguyên đơn bà Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng do yêu cầu khởi kiện đòi lại tài sản không được chấp nhận. Buộc những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Đ1 là ông T3 và chị L phải có nghĩa vụ liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho bà Y, cụ thể số tiền án phí được tính như sau: $(348.000.000 \text{ đồng} \times 5\%) = 17.400.000 \text{ đồng}$ trong phạm vi di sản do bà Lê Thị Đ1 để lại.

[6] Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá, sao lục hồ sơ là 5.372.000 đồng và chi phí giám định là 3.532.000 đồng, tổng cộng là 8.904.000 đồng do yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Ngọc Y không được chấp nhận nên bà Y phải chịu. Do bà Y đã tạm nộp 5.372.000 đồng, bà Nguyễn Thị M đã tạm nộp 3.532.000 đồng nên buộc bà Y có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà M là 3.532.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 117, 122, 124, 131, 407, 408 Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 105, 106, 167, 170, 188 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 01/2003/NQ – HĐTP ngày 16/4/2003 và Nghị quyết số 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 26 và 27 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:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị Ngọc Y về việc buộc gia đình bà Nguyễn Thị M (bao gồm: bà Nguyễn Thị M, ông Ngô Văn K, ông Ngô Hồng T1, bà Ngô Thị Hồng N, chị Dương Ngọc Như T2, chị Dương Ngọc Như N1) di dời đi nơi khác để giao trả cho bà Y phần đất có diện tích là 239,2m² thuộc thửa số 153, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre và tài sản gắn liền với đất.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị M, ông Ngô Văn K và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Ngô Hồng T1:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/11/2016 giữa bà Nguyễn Thị M, ông Ngô Văn K, ông Ngô Hồng T1 với bà Lê Thị Đ1 đối với phần đất có diện tích là 239,2m² thuộc thửa số 153, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2020 giữa bà Lê Thị Đ1 với bà Đỗ Thị Ngọc Y đối với phần đất có diện tích là 239,2m² thuộc thửa số 153, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

Kiến nghị cơ quan, tổ chức có thẩm quyền điều chỉnh hoặc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Đỗ Thị Ngọc Y đối với phần đất có diện tích là 239,2m² thuộc thửa số 153, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành CY 319459, số vào sổ cấp GCN: CS04308 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 02/12/2020 cho bà Đỗ Thị Ngọc Y) để điều chỉnh hoặc cấp lại sang tên của bà Nguyễn Thị M.

Bà Nguyễn Thị M được quyền liên hệ cơ quan, tổ chức có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 153 nêu trên theo quy định của pháp luật về đất đai.

(Có Hồ sơ đo đạc theo yêu cầu của Tòa án đề ngày 09/8/2022 kèm theo).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị Đ1 là ông Dương Văn T3, chị Cao Thị Mỹ L không có yêu cầu Tòa án giải quyết đối với số tiền vay 100.000.000 đồng của bà Đ1 nên không xem xét giải quyết. Ông T3 và chị L được quyền khởi kiện bà Nguyễn Thị M, ông Ngô Văn K (do ông K đã chết nên những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông K kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) để đòi lại số tiền vay 100.000.000 đồng và tiền lãi ở vụ án khác.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng bị tuyên vô hiệu:

Buộc những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Lê Thị Đ1 (do bà Đ1 đã chết) là ông Dương Văn T3 và chị Cao Thị Mỹ L phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Đỗ Thị Ngọc Y số tiền đã nhận chuyển nhượng là 500.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại là 348.000.000 đồng, tổng cộng phải liên đới hoàn trả là 848.000.000 đồng trong phạm vi di sản do bà Lê Thị Đ1 để lại.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Đỗ Thị Ngọc Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005315 ngày 19/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre nên không còn phải nộp thêm.

Buộc những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Lê Thị Đ1 là ông Dương Văn T3 và chị Cao Thị Mỹ L phải có nghĩa vụ liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 17.400.000 đồng trong phạm vi di sản do bà Lê Thị Đ1 để lại.

Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá, sao lục hồ sơ là 5.372.000 đồng và chi phí giám định là 3.532.000 đồng, tổng cộng là 8.904.000 đồng do yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Ngọc Y không được chấp nhận nên bà Y phải chịu. Do bà Y đã tạm nộp 5.372.000 đồng, bà Nguyễn Thị M đã tạm nộp 3.532.000 đồng nên buộc bà Y có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà M là 3.532.000 đồng.

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, Điều

468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án tổng đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm.

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 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.

Nơi nhận:

- Phòng KTNV và THA TAND tỉnh Bến Tre;
- VKSND thành phố Bến Tre;
- Chi cục THADS thành phố Bến Tre;
- Các đương sự;
- Lưu (HS, VP).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Ngọc Đạt