

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

Bản án số: 282/2024/DS-PT
Ngày: 04/5/2024
V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Lê Minh Đạt

Các Thẩm phán: Ông Tôn Văn Thông
Bà Nguyễn Thị Rên

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Minh Phương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

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

Ngày 04 tháng 5 năm 2024, tại Hội trường xét xử Toà án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 315/2023/TLPT-DS ngày 11 tháng 10 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2023/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3791/2023/QĐ-PT ngày 14 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1971;

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1978, địa chỉ: Khu phố E, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1955;

2.2. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1954;

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1977 (có yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt);

3.2. Ông Ngô Văn T, sinh năm 1977; (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

3.3. Bà Lê Thị Kim L, sinh năm 1973;

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Kim L: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1978, địa chỉ: Khu phố E, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

3.4. Bà Triệu Thị Thu H1, sinh năm 1979; (có mặt)

3.5. Bà Huỳnh Thị C, sinh năm 1968; (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

3.6. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1964; (có mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

- Người kháng cáo:

1- Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1971;

2- Bà Lê Thị Kim L, sinh năm 1973;

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 03/6/2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim L là ông Nguyễn Văn N1 trình bày:

Ông H yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị N (con ông M và bà Đ), ông Ngô Văn T (chồng bà N), cụ thể là buộc ông M, bà Đ, bà N, ông T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (theo giấy viết tay có tiêu đề là “Giấy bán đất” đề ngày 09/02/2016 do bà N viết) đối với phần đất có diện tích là 3506,1m² thuộc thửa đất số 333, tờ bản đồ số 11 (theo đo đạc chính quy), tọa lạc ấp T, xã T cho ông H đứng tên chủ sử dụng.

Lý do: ông H đã mua phần đất trên của ông M, bà Đ, bà N, ông T với giá là 860.000.000 đồng (đã giao tiền là 800.000.000 đồng, còn nợ là 60.000.000 đồng sẽ giao đủ cho ông M, bà Đ, bà N, ông T khi ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và ông H đã quản lý, sử dụng đất từ ngày 09/02/2016 (ương lịch) cho đến nay. Toàn bộ cây trồng trên đất theo biên bản xem xét, thẩm định

tại chỗ ngày 13/8/2020 của Tòa án (bao gồm 99 cây dừa 15 năm tuổi, 15 cây bưởi da xanh trên 6 năm tuổi, 21 cây măng cụt 15 năm tuổi) là do ông M và bà Đào t từ trước khi ông H mua đất, sau khi mua đất từ năm 2016 đến nay thì ông H có trồng thêm 05 (năm) cây dừa 02 (hai) năm tuổi (trị giá 550.000 đồng/cây), 100 (một trăm) cây cam sành 03 (ba) năm tuổi (trị giá 550.000 đồng/cây) và 100 (một trăm) cây quít 03 (ba) năm tuổi (trị giá 550.000 đồng/cây) (cam sành và quít cho trái ổn định), ngoài ra ông H còn thực hiện bơm cát san lấp trên thửa đất số 333 nêu trên là 420m³ với số tiền bơm cát là 28.000.000 đồng. Nguồn tiền mua đất và bơm cát san lấp là của vợ chồng ông H (vợ ông H là bà L).

Ông H mua hết thửa 333 nêu trên nhưng khi cán bộ của cơ quan thi hành án dân sự huyện M và cán bộ đo đạc đến đo đất (theo hồ sơ thể hiện là ngày 20/7/2020) thì ông H có cắm 02 trụ đá để phân chia thửa đất số 333 thành 02 phần (thửa 333A và thửa 333B theo Họa đồ ngày 22/7/2020) vì thời điểm này ông H muốn để lại cho ông M, bà Đ diện tích là 1551,1m² để ông M, bà Đ cho bà N diện tích là 1551,1m² đất trả nợ cho những người được thi hành án mà bà N và ông T còn nợ. Thời điểm đo đất có mặt ông H và ông T (chồng bà N) chứng kiến việc đo đạc của cơ quan thi hành án nhưng do cơ quan thi hành án kê biên hết thửa đất số 333 nên nay ông H vẫn giữ nguyên theo hợp đồng mua bán đất ban đầu ngày 09/02/2016 là mua hết thửa đất số 333 nêu trên mà không để lại cho ông M, bà Đ diện tích là 1551,1m². Ông H chỉ mua đất một lần vào ngày 09/02/2016 của ông M, bà Đ, bà N, ông T hết thửa 333 nêu trên với giá là 860.000.000 đồng và đã giao trước 800.000.000 đồng, chỉ còn nợ lại là 60.000.000 đồng, sau khi viết giấy tay mua bán đất thì ông M, bà Đ đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H giữ nhưng từ đó đến nay chưa làm thủ tục sang tên cho ông H được do lúc đó ông H chưa có nhu cầu sang tên quyền sử dụng đất và sau đó do cơ quan thi hành án đã ngăn chặn việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 333 nêu trên.

Nếu trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì ông H có yêu cầu ông M, bà Đ, bà N, ông T trả lại số tiền là 800.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại do giá đất chênh lệch tăng tại thời điểm chuyển nhượng và thời điểm định giá, đồng thời yêu cầu bồi thường các cây trồng thêm của ông H cũng như cát bơm san lấp trên đất theo giá cây trồng mà ông H đã đưa ra cũng như giá cát bơm san lấp mà Hội đồng định giá đã định giá. Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Văn M (bản chính) do ông H đang giữ. Ông H và bà L thống nhất với kết quả đo đạc, định giá, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ

thẩm bị đơn ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Đ thống nhất trình bày:

Vợ chồng ông thống nhất với lời trình bày của ông H, thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên ông H thửa đất số 333 nêu trên (theo giấy viết tay có tiêu đề là “Giấy bán đất” đề ngày 09/02/2016 do bà N viết). Bởi vì: vào ngày 09/02/2016 ông M, bà Đ đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H giữ và đã nhận số tiền là 800.000.000 đồng, ông H chỉ còn nợ lại là 60.000.000 đồng (sẽ giao đủ cho ông M, bà Đ khi ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), ông M, bà Đ đã giao đất cho ông H quản lý, sử dụng, canh tác từ ngày 09/02/2016 đến nay. Mục đích ông M, bà Đ chuyển nhượng đất cho ông H là để đưa tiền cho bà N (con ruột ông bà) trả nợ thi hành án và nợ vay khác bên ngoài, ông M, bà Đ đã giao hết số tiền là 800.000.000 đồng cho bà N giữ. Toàn bộ cây trồng trên đất theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/8/2020 của Tòa án (gồm 99 cây dứa 15 năm tuổi, 15 cây bưởi da xanh trên 6 năm tuổi, 21 cây măng cụt 15 năm tuổi) là do ông M và bà Đ trồng trước khi ông H mua đất, sau khi mua đất từ năm 2016 đến nay thì ông H có trồng thêm 05 (năm) cây dứa 02 (hai) năm tuổi (trị giá 550.000 đồng/cây), 100 (một trăm) cây cam sành 03 (ba) năm tuổi (trị giá 550.000 đồng/cây) và 100 (một trăm) cây quít 03 (ba) năm tuổi (trị giá 550.000 đồng/cây) (cam sành và quít cho trái ổn định), ngoài ra ông H còn thực hiện bơm cát san lấp trên thửa đất số 333 nêu trên là 420m³ (do ông H thuê người bơm cát san lấp đất vào năm 2016 do đất trũng thấp và là lộ đất) nên ông M, bà Đ vẫn thống nhất với khối lượng cát bơm san lấp đất của ông H là 420m³ và thống nhất với giá cát bơm san lấp theo giá mà Hội đồng định giá đưa ra, đồng thời ông M, bà Đ cũng thống nhất số lượng và giá cây trồng mà ông H trồng thêm gồm: 05 (năm) cây dứa 02 (hai) năm tuổi (trị giá 550.000 đồng/cây), 100 (một trăm) cây cam sành 03 (ba) năm tuổi (trị giá 550.000 đồng/cây) và 100 (một trăm) cây quít 03 (ba) năm tuổi (trị giá 550.000 đồng/cây). Do ông bà đã bán đất cho ông H để cho tiền bà N trả nợ nên ông bà không đồng ý giao thêm bất cứ thửa đất nào khác cho cơ quan thi hành án để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho bà N nữa. Nếu trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì ông M, bà Đ cũng đồng ý trả lại số tiền là 800.000.000 đồng cho ông H và đồng ý bồi thường thiệt hại do giá đất chênh lệch tăng tại thời điểm chuyển nhượng và thời điểm định giá cho ông H, đồng thời đồng ý bồi thường các cây trồng thêm của ông H cũng như cát bơm san lấp trên đất theo giá cây trồng mà ông H đã đưa ra cũng như giá cát bơm san lấp mà Hội đồng định giá đã định giá. Ông M và bà Đ thống nhất với kết quả đo đạc, định giá, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ

thăm những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Ông Ngô Văn T trình bày:

Ông thống nhất với ý kiến và lời trình bày của ông M, bà Đ, vợ chồng ông có ký tên và viết họ tên trong giấy viết tay có tiêu đề là “Giấy bán đất” đề ngày 09/02/2016 do bà N viết để chuyển nhượng đất cho ông H, đồng thời vợ chồng ông đã nhận số tiền là 800.000.000 đồng từ ông M, bà Đ để bà N (vợ ông) trả nợ cho những người được thi hành án và nợ vay khác bên ngoài hết số tiền là 800.000.000 đồng. Nếu trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì vợ chồng ông cũng đồng ý trả lại số tiền là 800.000.000 đồng cho ông H và đồng ý bồi thường thiệt hại do giá đất chênh lệch tăng tại thời điểm chuyển nhượng và thời điểm định giá cho ông H, đồng thời đồng ý bồi thường các cây trồng thêm của ông H cũng như cát bơm san lấp trên đất theo giá cây trồng mà ông H đã đưa ra cũng như giá cát bơm san lấp mà Hội đồng định giá đã định giá. Vợ chồng ông thống nhất với kết quả đo đạc, định giá, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

- Bà Huỳnh Thị C, bà Triệu Thị Thu H1 và bà Nguyễn Thị N thống nhất trình bày: bà C, bà H1, bà N đều không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H về việc yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và vợ chồng ông M, bà Đ, bà N, ông T. Bà C, bà H1 và bà N đều thống nhất giữ nguyên yêu cầu độc lập về việc yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M, bà Đ, bà N, ông T và ông H là vô hiệu do nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án cho bà C, bà H1 và bà N. Bởi vì: ông M, bà Đ chuyển nhượng đất (đất có phần của bà N là con ông M, bà Đ) cho ông H sau khi đã có bản án, quyết định của Tòa án buộc bà N và ông T liên đới trả nợ cho bà C, bà H1 và bà N. Ngoài ra, bà C và bà H1 có nghe bà L (vợ ông H) kể lại là ông H, bà L mua đất của ông M, bà Đ (sau khi đã có bản án, quyết định của Tòa án buộc bà N và ông T liên đới trả nợ cho bà C, bà H1 và bà N vào thời điểm sau năm 2017 nhưng không nhớ rõ ngày, tháng, năm nào) và chỉ là mua diện tích 2000m² đất với giá là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng), bà L trình bày lý do ông M, bà Đ chuyển nhượng đất để trả nợ vay ngân hàng và do đất trũng thấp nên bà L, ông H có bơm cát san lấp đất cho bằng phẳng, bà L còn cho rằng mặc dù đã có bản án, quyết định của Tòa án buộc bà N và ông T trả nợ nhưng vợ chồng bà nhờ người khác làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cho ông H nên vợ chồng bà mới mua đất của ông M, bà Đ. Bà C đã nhận được tiền thi hành án từ bà N, ông T do cơ quan thi hành án chi trả là 25.215.000 đồng, còn bà H1 đã nhận được tiền thi hành án từ bà N, ông T do cơ quan thi hành án chi trả là 87.122.000 đồng, còn bà N thì

chưa nhận được tiền thi hành án từ bà N, ông T do cơ quan thi hành án chi trả lần nào, tuy nhiên số tiền mà bà C và bà H1 nhận được từ cơ quan thi hành án chi trả là do cơ quan thi hành án thu từ số tiền 180.000.000 đồng mà bà Nguyễn Thị Cẩm N2 và ông Nguyễn Thanh B1 đã thi hành xong cho bà N (con ông M và bà Đ). Theo bản án, quyết định của Tòa án thì số tiền bà H1 được thi hành án là 431.900.000 đồng, số tiền bà C được thi hành án là 125.000.000 đồng, số tiền bà N được thi hành án là 450.000.000 đồng.

Tại bản tự khai đề ngày 22/7/2020 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N trình bày:

Bà được biết ông H có nộ đơn khởi kiện về hợp đồng mua bán đất với gia đình bà đối với thửa đất số 333, tờ bản đồ số 11, diện tích 3506,1m², loại đất trồng cây lâu năm. Theo giấy tay mua bán vào ngày 09/02/2016 thì vợ chồng bà cùng ký tên là để làm chứng cho cha mẹ bán đất cho ông H để làm tin, giá bán đất là 860.000.000 đồng. Nay bà xác định thửa đất đang tranh chấp hợp đồng mua bán nói trên là tài sản riêng của cha mẹ được ông bà cho từ năm 1975 đến nay, mặc dù đất cấp cho hộ gia đình nhưng bà và chồng bà không có công sức đóng góp gì đối với thửa đất này. Sau khi ký hợp đồng mua bán đất cho ông H theo giấy viết tay ngày 09/02/2016 thì cha mẹ bà đã giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) cho ông H quản lý, sử dụng đất từ đó đến nay. Vì hoàn cảnh khó khăn phải đi làm ăn xa nên bà đề nghị Tòa án cho bà được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ việc.

Do hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân huyện M đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2023/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Bến Tre đã quyết định:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị N, ông Ngô Văn T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (theo giấy viết tay có tiêu đề là “Giấy bán đất” đề ngày 09/02/2016) phần đất có diện tích là 3506,1m² thuộc thửa đất số 333, tờ bản đồ số 11 (theo đo đạc chính quy), loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Triệu Thị Thu H1, bà Huỳnh Thị C, bà Nguyễn Thị N (sinh năm 1964). Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị N, ông Ngô Văn T vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị N, ông Ngô Văn T phải liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 800.000.000 đồng, tiền bồi thường thiệt hại cho ông H giá trị đất chênh lệch là 7.686.000 đồng, tiền bồi thường các cây trồng mà ông H đã trồng thêm trên đất là 112.750.000 đồng, tiền bồi thường cát bơm san lấp là 50.400.000 đồng, tổng cộng số tiền ông M, bà Đ, bà N, ông T phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông H là 970.836.000 đồng. Đồng thời, buộc ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị Kim L phải giao trả cho ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị N, ông Ngô Văn T phần đất có diện tích là 3.506,1m² thuộc thửa số 333, tờ bản đồ số 11 (theo đo đạc chính quy), loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre, phần đất hiện nay do ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị Kim L đang quản lý, sử dụng. Phần đất có tứ cận như sau:

Bắc giáp thửa 306 dài 51,23m.

Nam giáp thửa 344 dài 66,57m.

Đông giáp thửa 320 dài 31,79m; 7,20m và thửa 321 dài 27,76m.

Tây giáp thửa 279, tờ bản đồ số 10 dài 20,83m; thửa 345, tờ bản đồ số 11 dài 35,62m; thửa 346, tờ bản đồ số 11 dài 3,16m.

- Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị Kim L phải giao trả cho ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị N, ông Ngô Văn T bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: BK 932428, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00751 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 30/10/2012 cho người sử dụng đất là hộ ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Đ đối với thửa đất số 333, tờ bản đồ số 11, diện tích là 3506,1m², mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

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

Ngày 26/7/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim L nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án nêu trên, yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm xem xét huỷ toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Toà án nhân dân huyện M, tỉnh Bến Tre.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị Kim L là ông Nguyễn Văn P yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Ngô Văn T, bà Triệu Thị Thu H1, bà Huỳnh Thị C, bà Nguyễn Thị N (sinh năm 1964) không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

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 vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị Kim L, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện M theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 333, tờ bản đồ số 11 giữa ông M, bà Đ với ông H; buộc ông M, bà Đ phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có diện tích là 3.506,1m² thuộc thửa đất số 333, tờ bản đồ số 11, tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre cho ông H. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị C, bà Triệu Thị Thu H1 và bà Nguyễn Thị N (sinh năm 1964) về việc yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 333 giữa ông M, bà Đ với ông H vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị Kim L trong thời hạn qui định và hợp lệ nên được xem xét, giải quyết theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

[2] Phần đất tranh chấp có diện tích 3.506,1m² thuộc thửa số 333, tờ bản đồ số 11 (theo đo đạc chính quy), loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre do hộ ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Đ đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được cấp vào ngày 30/10/2012. Nguyên đơn, bị đơn đều thống nhất về việc ông H và ông M, bà Đ, bà N, ông T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy viết tay có tiêu đề là “giấy bán đất” đề ngày 09/02/2016 đối với phần đất này, giá chuyển nhượng là 860.000.000 đồng, ông H đã giao được số tiền là 800.000.000 đồng, còn lại 60.000.000 đồng thì ông H sẽ giao khi làm xong sổ đỏ mang tên ông H. Các bên đương sự đều thống nhất hiện nay ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị Kim L đang quản lý, sử dụng phần đất này, trong quá trình sử dụng đất thì ông H, bà L có cải tạo đất và trồng thêm một số cây trồng.

[3] Xét về hình thức của hợp đồng được thể hiện bằng giấy viết tay có tiêu đề là “giấy bán đất” đề ngày 09/02/2016, không được công chứng, chứng thực theo quy định theo quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015 (Điều 689 Bộ

luật dân sự năm 2005) và Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Sau khi nhận được Quyết định buộc thực hiện hình thức của hợp đồng số 224/2020/QĐ-HTHĐ ngày 16/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện M, ngày 24/8/2020 các bên tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng được chứng thực theo quy định pháp luật nhưng tại thời điểm này đã phát sinh tranh chấp nên không tiến hành sang tên cho ông H được.

[4] Về nguồn gốc đất: Theo hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất số 333 được cấp đổi từ thửa đất số 1473, tờ bản đồ số 2, diện tích 4.050m², mục đích sử dụng: đất lúa, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 550425-000660 do Ủy ban nhân dân huyện M cho hộ ông Nguyễn Văn M vào ngày 24/7/1997. Tại thời điểm cấp đất, hộ của ông M gồm có ông M, bà Đ và bà N. Quá trình giải quyết vụ án, ông M, bà Đ và bà N xác định nguồn gốc đất thửa 333 là của ông bà cho ông M, bà Đ vào năm 1975, bà N xác định phần đất này là tài sản của cha mẹ bà là ông M, bà Đ, tuy thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/7/1997 thì bà N đã được 20 tuổi nhưng không có công sức đóng góp gì đối với phần đất này. Theo Công văn số 1370/PTNMT-ĐĐ ngày 28/10/2022 (BL: 192) xác định tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tất cả các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều sử dụng mẫu giấy chung có ghi “Hộ”. Theo quy định tại khoản 29 Điều 3 Luật đất đai năm 2013, Điều 102, Điều 212 Bộ luật dân sự thì tài sản chung của các thành viên hộ gia đình là tài sản do các thành viên đóng góp, cùng nhau tạo lập, vì vậy có căn cứ xác định phần đất tranh chấp là tài sản của ông M, bà Đ, chứ không phải là tài sản chung của hộ gia đình.

[5] Về thời hạn thực hiện giao dịch được hai bên xác định là từ khi xác lập giao dịch cho đến khi phía bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, nên đây là giao dịch đang được thực hiện, về nội dung, hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 nên áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 đúng với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015. Theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015 nguyên đơn đã thực hiện giao cho phía bị đơn 800.000.000 đồng, phía bị đơn đã giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực. Do đó, căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 333 giữa ông M, bà Đ với ông H. Đồng thời buộc nguyên đơn ông

H phải tiếp tục trả cho bị đơn ông M, bà Đ số tiền còn lại của hợp đồng là 60.000.000 đồng.

[6] Ngày 05/11/2019, Chi cục thi hành án dân sự huyện M ra quyết định cưỡng chế kê biên toàn bộ thửa đất số 333, tờ bản đồ số 11 để thi hành nghĩa vụ trả nợ cho bà N, ông T. Như đã nhận định trên, phần đất thuộc thửa 333 là tài sản của ông M, bà Đ nhưng Chi cục thi hành án dân sự huyện M tiến hành cưỡng chế kê biên để thi hành nghĩa vụ trả nợ cho bà N, ông T là không đúng quy định.

[7] Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông M, bà Đ, bà N, ông T là vô hiệu, đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông M, bà Đ, bà N, ông T phải liên đới trả cho ông H số tiền chuyển nhượng đất là 800.000.000 đồng; buộc ông H và bà L phải giao trả cho ông M, bà Đ, bà N, ông T phần đất tranh chấp là không có căn cứ, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H, bà L. Do đó Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H với ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị N, ông Ngô Văn T.

[8] Do kháng cáo của ông H, bà L là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[10] Ông H, bà L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị Kim L; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2023/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện M, cụ thể tuyên:

Căn cứ vào các điều 117, 119, 129, 129, 500, 501, 502, 503, 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Án lệ số 55/2022/A1

Căn cứ các điều 167, 170, 188 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H.

- Công nhân hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H với ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị N, ông Ngô Văn T (theo giấy viết tay có tiêu đề là “Giấy bán đất” đề ngày 09/02/2016) phần đất có diện tích là 3.506,1m² thuộc thửa đất số 333, tờ bản đồ số 11 (theo đo đạc chính quy), loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. Phần đất có tứ cận như sau:

Bắc giáp thửa 306 dài 51,23m.

Nam giáp thửa 344 dài 66,57m.

Đông giáp thửa 320 dài 31,79m; 7,20m và thửa 321 dài 27,76m.

Tây giáp thửa 279, tờ bản đồ số 10 dài 20,83m; thửa 345, tờ bản đồ số 11 dài 35,62m; thửa 346, tờ bản đồ số 11 dài 3,16m.

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

- Ông Nguyễn Văn H được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên khi có yêu cầu.

2. Buộc ông Nguyễn Văn H phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền chuyển nhượng đất còn lại cho ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Đ là 60.000.000 (sáu mươi triệu) 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.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Triệu Thị Thu H1, bà Huỳnh Thị C, bà Nguyễn Thị N (sinh năm 1964) về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị N, ông Ngô Văn T vô hiệu.

4. Về chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm (xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá) là 4.145.000 đồng, ông M, bà Đ phải chịu, do ông H đã nộp số tiền này nên ông M, bà Đ phải hoàn lại cho ông H số tiền là 4.154.000 (bốn triệu, một trăm năm mươi bốn nghìn) đồng. Chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm là 460.000 (bốn trăm sáu mươi nghìn) đồng, ông H tự nguyện nộp và đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Nguyễn Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 3.000.000 (ba triệu) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0012142 ngày 17/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M. Ông H phải nộp thêm 2.700.000 (hai triệu, bảy trăm nghìn) đồng.

- Ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Đ là người cao tuổi nên được miễn nộp toàn bộ tiền án phí.

- Bà Triệu Thị Thu H1 phải chịu án phí là 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ theo biên lai thu số 0002312 ngày 18/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

- Bà Huỳnh Thị C phải chịu án phí là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ theo biên lai thu số 0002311 ngày 18/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

- Bà Nguyễn Thị N (sinh năm 1964) phải chịu án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002319 ngày 20/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Chi cục Thi hành án dân sự huyện M hoàn lại cho ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị Kim L mỗi người 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0005288, 0005289 cùng ngày 09/8/2023.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 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:

- VKSND tỉnh Bến Tre ;
- TAND huyện M;
- Chi cục THADS huyện M;
- Phòng KTNV và THA; VP;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Lê Minh Đạt