

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 57/2021/DS-PT

Ngày: 25 -02 -2021

V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử
dụng đất và Hợp đồng vay
tài sản.

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Ngọc Dũng.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương.

Ông Lê Minh Đạt.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thủy Tiên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

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

Trong các ngày 22, 25 tháng 02 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 395/2020/TLPT-DS ngày 15 tháng 12 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 84/2020/DS-ST ngày 09 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện CT bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 05/2020/QĐPT-DS ngày 08 tháng 01 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị Mộng K, sinh năm: 1975;

Địa chỉ: ấp TĐ, xã TP, huyện CT, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trương Văn T, sinh năm: 1978; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 27/5/2019). *(có mặt)*

Địa chỉ: Ấp MAC, xã MTA, thành phố BT, tỉnh Bến Tre

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1960; *(có mặt)*

2. Ông Nguyễn Đình S, sinh năm: 1950; *(có mặt)*

Cùng địa chỉ: đường HVT, Phường B, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Lê Minh T1 – Luật sư văn phòng Luật sư Hiếu T1 thuộc đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh. *(có mặt)*

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn N1, sinh năm: 1945;

2. Bà Bùi Thị Kim T2, sinh năm: 1950;

Cùng địa chỉ: Ấp PN, xã PĐ, huyện CT, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của ông N1, bà T2: Ông Đình Văn N1, sinh năm: 1977; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 13/8/2019). *(có mặt)*

Địa chỉ: ấp LQ, xã LT, huyện CL, tỉnh Bến Tre.

3. Bà Nguyễn Thị Kim Y, sinh năm: 1978; *(có mặt)*

4. Ông Nguyễn Thông S1, sinh năm: 1976; *(có mặt)*

Địa chỉ: ấp MP, xã TP, huyện CT, tỉnh Bến Tre.

5. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm: 1971; *(vắng mặt)*

Địa chỉ: ấp TĐ, xã TP, huyện CT, tỉnh Bến Tre.

6. Sở TN&MT tỉnh Bến Tre

Địa chỉ: đường TQT, phường AH, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Minh T3 – Giám đốc Sở TN&MT tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của ông Tuấn: Đỗ Văn B – Giám đốc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện CT, tỉnh Bến Tre là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 07/8/2020); *(có đơn xin xét xử vắng mặt đề ngày 11/8/2020)*

7. Ông Lê Văn S, sinh năm: 1946; *(có đơn xin xét xử vắng mặt đề ngày 28/9/2020)*

Địa chỉ: ấp PN, xã PĐ, huyện CT, tỉnh Bến Tre.

- Văn phòng Công chứng KC.

Địa chỉ: khu phố B, thị trấn CT, huyện CT, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Đặng Thị Kim C – Trưởng Văn phòng *(có đơn xin xét xử vắng mặt đề ngày 28/9/2020)*

- Văn phòng Công chứng LHD.

Địa chỉ: ấp AH, xã AH1, huyện CT, tỉnh Bến Tre.

Đại diện theo pháp luật: Bà Đặng Thị Kim C - Trưởng Văn phòng Công chứng KC. *(có đơn xin xét xử vắng mặt đề ngày 29/9/2020)*

- Người kháng cáo:

1. Nguyên đơn bà Lê Thị Mộng K.

2. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lê Văn N1.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bùi Thị Kim T2.

- Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện CT.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 19/4/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 13/8/2020 của nguyên đơn là bà Lê Thị Mộng K, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trương Văn T trình bày:

Bà K là con của ông Lê Văn N1 và bà Bùi Thị Kim T2, do làm ăn thua lỗ nên bà K mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông N1, bà T2 đứng tên đối với phần diện tích 9.505,6 m² thuộc thửa 185, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã PĐ, huyện CT, tỉnh Bến Tre để thế chấp vay tiền tại Ngân hàng nhưng do ông N1 và bà T2 tuổi cao nên Ngân hàng không cho vay.

Vào ngày 23/7/2018, bà K có vay bà N, ông S số tiền 02 tỷ đồng, không có làm Giấy vay tiền nhưng cả hai bên thỏa thuận lãi suất 05%/ tháng, hàng tháng bà K đóng lãi cho bà N đầy đủ là 100.000.000 đồng/ tháng. Khi đóng lãi có ký giấy tờ do bà N giữ, bà K chỉ giữ giấy nộp tiền vào tài khoản của ông S (chồng bà N) tại Ngân hàng ACB – Chi nhánh Bảy Hiền, thành phố Hồ Chí Minh 02 lần vào ngày 27/8/2018, ngày 10/9/2018 mỗi lần 30.000.000 đồng.

Để đảm bảo khoản vay tiền trên, bà K với bà N làm hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất bằng hình thức giả cách là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 23/7/2018, bà K đại diện theo ủy quyền của ông N1, bà T2 (bên chuyển nhượng) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 185, tờ bản đồ số 15, diện tích là 9.505,6 m² tại Văn phòng Công chứng LHD cho bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị N, giá chuyển nhượng là 02 tỷ đồng (theo quyền số 2528, quyền số 02/2018/TP – SCC/HDGD). Khi ký hợp đồng hai bên có thỏa thuận miệng khi nào bà K có đủ số tiền 02 tỷ đồng trả cho bà N, bà N sẽ cho ông N1, bà T2 chuộc lại đất.

Khi bà K có khả năng thanh toán cho bà N số tiền 02 tỷ đồng thì bà N không đồng. Bà N yêu cầu bà K trả cho bà 04 tỷ đồng mới cho chuộc lại đất. Số tiền này là quá cao so với số tiền bà K đã vay của bà N.

Khi làm hợp đồng chuyển nhượng đất ông N1, bà T2 vẫn quản lý, sử dụng đất. Thời gian gần đây, bà N thuê người vào cải tạo và thu hoa lợi trên đất với lý do bà K đã chuyển nhượng đất cho bà N và bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Không đồng ý với cách làm của bà N nên hai bên xảy ra tranh chấp, bà N còn cho người gây áp lực buộc ông N1, bà T2 phải giao đất. Sau khi khởi kiện tại Tòa án bà K mới biết bà N đã chuyển nhượng phần đất trên cho bà Y và ông S1. Việc bà N chuyển nhượng đất cho bà Y và ông S1 là không phù hợp với quy định của pháp luật. Nay, bà K khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 23/7/2018 giữa ông Lê Văn N1, bà Bùi Thị Kim T2 (đã ủy quyền cho bà Lê Thị Mộng K) với ông Nguyễn Đình S và bà Nguyễn Thị N tại Văn phòng Công chứng LHD đối với phần đất thuộc thửa 185, tờ bản đồ số 15, diện tích theo đo đạc thực tế là 9.579,7m² tọa lạc tại xã PD, huyện CT, tỉnh Bến Tre.

Bà K đồng ý trả lại số tiền vay cho ông S, bà N là 02 tỷ đồng. Hậu quả của việc hủy hợp đồng đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 13/3/2019 giữa ông Nguyễn Đình S và bà Nguyễn Thị N với bà Nguyễn Thị Kim Y đối với phần đất trên để trả quyền sử dụng đất lại cho ông N1, bà T2.

Bà K đồng ý với kết quả đo đạc, định giá và không có yêu cầu gì khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Đình S là bà Nguyễn Thị N trình bày:

Giữa bà với bà K, bà T2, ông N1 không quen biết, thông qua người môi giới bà biết được phần đất của bà T2, ông N1 đang thế chấp Ngân hàng, cần có

tiền trả Ngân hàng để lấy sổ đỏ ra bán đất. Bà gặp bà K và bà T2, ông N1 để xem đất và thỏa thuận việc mua bán đất. Bà không có cho bà K hay ông N1, bà T2 vay tiền. Theo thỏa thuận các bên tiến hành làm “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 23/7/2018” giữa ông Lê Văn N1, bà Bùi Thị Kim T2 (đã ủy quyền cho bà Lê Thị Mộng K) với bà Nguyễn Thị N đã ký kết tại Văn phòng Công chứng LHD để chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 185, tờ bản đồ số 15 diện tích chung là 9.505,6m² tọa lạc tại xã PĐ, huyện CT, tỉnh Bến Tre theo đúng quy định của pháp luật. Khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong bà không có sử dụng đất nên cùng ngày bà làm tiếp hợp đồng cho bà K thuê đất (không có chứng thực) thời hạn 01 năm từ ngày 20/7/2018 đến ngày 20/7/2019, giá thuê 20.000.000 đồng/tháng, trả vào ngày 20 tây hàng tháng. Bà K có trả tiền thuê 02 lần, trả 03 tháng số tiền 60.000.000 đồng (trả trước 01 tháng) vào tài khoản của ông S (là chồng bà) ngày 27/8/2018 và ngày 10/9/2018 như phía nguyên đơn nêu. Đây là tiền thuê đất của 03 tháng chứ không phải tiền lãi như bà K trình bày.

Sau đó bà K không thực hiện việc đóng tiền thuê đất, bà liên hệ với bà K nhiều lần để nhận tiền thuê đất và thỏa thuận việc mua bán đất nhưng bà K né tránh không gặp bà. Do bà phải vay tiền Ngân hàng để mua đất và gặp khó khăn về tiền bạc nên ngày 13/3/2019 bà và ông S đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Y, ông S1 ở xã TP, huyện CT, tỉnh Bến Tre. Hiện, bà Y và ông S1 đang quản lý đất. Việc chuyển nhượng này bà K, ông N1, bà T2 đều biết. Bà và ông S đã làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật và được chứng thực tại Văn phòng công chứng KC. Hiện bà không còn đứng tên hay quản lý phần đất trên nên không đồng ý theo yêu cầu của bà K, ông N1 và bà T2.

Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Y bà có làm tờ thỏa thuận cam kết đất không tranh chấp. Nếu có ai tranh chấp sau này, bà đồng ý thực hiện theo thỏa thuận với bà Y. Khi chuyển nhượng đất dựa vào thực tế và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không có đo đạc lại. Trên đất có hàng rào xung quanh, cây trồng và chuồng trại, không có nhà cửa, bà chuyển nhượng cả công trình trên đất. Hiện, bà và vợ chồng bà Y cũng không tranh chấp nên yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Nếu có thỏa thuận thì gia đình bà K và vợ chồng bà Y tự thỏa thuận, bà không ý kiến.

Bà không có ý kiến gì về kết quả đo đạc, định giá đất tranh chấp và không có yêu cầu gì khác.

Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 20/4/2020 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn N1, bà Bùi Thị Kim T2, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của ông N1, bà T2 là ông Đình Văn N1 trình bày:

Ông N1, bà T2 là người đứng tên quyền sử dụng đất thửa đất số 185, tờ bản đồ số 15, diện tích chung là 9.505,6m² tọa lạc tại xã PĐ, huyện CT, tỉnh Bến

Tre. Ông N1, bà T2 có cho con gái là bà K mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vay tiền tại Ngân hàng để lấy tiền trả nợ (theo giấy ủy quyền ngày 19/7/2018) nhưng bà K lại đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thế chấp cho bà N theo hình thức làm hợp đồng giả cách là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để vay 02 tỷ đồng, lãi suất 5%/tháng và đóng lãi hàng tháng. Khi nào bà K trả lại tiền vốn cho bà N thì bà N, ông S sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thực tế, ông N1, bà T2 không biết việc bà K đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N, ông S. Bà K có đến thương lượng với bà N, ông S để chuộc lại đất với số tiền 2.100.000.000 đồng nhưng bà N không đồng ý. Lý do, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K, bà N, ông S đã hoàn thành và bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do không thỏa thuận được nên các bên xảy ra tranh chấp.

Vài tháng trở lại đây, bà N, ông S thuê người đến gặp ông N1, bà T2 dùng áp lực để buộc ông N1, bà T2 giao đất theo hợp đồng chuyển nhượng giả cách. Phía ông N1, bà T2 mới biết bà K đã lấy phần đất của ông, bà bán cho bà N, ông S. Hiện bà N, ông S đã chuyển nhượng đất cho bà Y, ông S1 vào canh tác đất.

Nay, ông N1 và bà T2 làm đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 23/7/2018 giữa ông Lê Văn N1, bà Bùi Thị Kim T2 (đã ủy quyền cho bà Lê Thị Mộng K) với bà Nguyễn Thị N và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 13/3/2019 giữa bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Đình S với bà Nguyễn Thị Kim Y đối với phần đất thuộc thửa 185, tờ bản đồ số 15, diện tích chung là 9.505,6m² tọa lạc tại xã PD, huyện CT, tỉnh Bến Tre; Đồng thời tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở TN&MT tỉnh Bến Tre cấp cho bà Nguyễn Thị Kim Y đứng tên quyền sử dụng đất ngày 23/4/2019 đối với thửa đất trên. Buộc ông S1, bà Y trả lại đất cho ông N1, bà T2.

Diện tích đất tranh chấp sau khi đo đạc thực tế có cao hơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đáng kể nên ông N1, bà T2 không tranh chấp và không làm đơn yêu cầu độc lập bổ sung mà yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo đơn yêu cầu độc lập của ông N1, bà T2 ngày 20/4/2020.

Chi phí phát sinh trên đất: Hiện cây trồng trên đất bị chết bà Y, ông S1 đã đốn bỏ và sang bằng thửa đất để trồng cây ngắn ngày, ông N1, bà T2 không có tranh chấp. Nếu yêu cầu của ông N1, bà T2 được chấp nhận thì ông N1, bà T2 đồng ý trả lại tiền lấp đặt hệ thống tưới tiêu theo thỏa thuận với bà Y là 35.000.000 đồng.

Ông N1, bà T2 đồng ý với kết quả đo đạc, định giá và yêu cầu bà K phải trả lại 02 tỷ đồng cho bà N, ông N1 và chi phí phát sinh khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim Y trình bày:

Vào ngày 13/3/2019 bà có chuyển nhượng của bà N, ông S phần đất thửa 185, tờ bản đồ số 15 diện tích chung là 9.505,6m² (theo đo đạc thực tế là 9.572,9m²) tọa lạc tại xã PD, huyện CT, tỉnh Bến Tre. Hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng công chứng KC và bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/4/2019. Trước khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà N có dẫn bà đến xem đất và gặp ông N1, bà T2. Bà N nói với ông N1 là bà đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà nhưng ông N1 không có ý kiến gì. Bà có đến Cơ quan có thẩm quyền để hỏi và được biết thửa đất trên không có tranh chấp hay khiếu nại nên bà mới nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà N, ông S theo sổ, không có đo đạc thực tế. Từ ngày được cấp sổ, bà vào vườn canh tác đất, vợ chồng bà đã cải tạo lại đất, làm ống nước, sẽ bờ, bón phân, làm đất chi phí khoảng 150.000.000 đồng. Khi vào canh tác vườn bà có gặp ông S1 là người ở địa phương đang canh tác đất, ông S1 nói đã thuê đất của bà K chưa hết hạn. Bà có nói đất này bà đã đứng sổ đỏ hợp lệ nên ông S1 thu huê lợi trên đất xong và giao đất cho bà sử dụng. Trên đất có trồng cây chôm chôm và chuồng trại như đã định giá. Khoảng vài tuần sau, ông Đ là chồng của bà K đến cắt ổ khóa hàng rào để vào vườn của bà. Bà có báo chính quyền địa phương giải quyết và ngăn cản hành vi vi phạm của ông Đ. Từ đó gia đình bà K để vợ chồng bà canh tác quản lý đất đến nay. Phần đất trên, bà nhận chuyển nhượng đúng theo quy định của pháp luật nên không đồng ý theo yêu cầu của bà K, ông N1 và bà T2. Còn việc tranh chấp giữa bà K với vợ chồng bà N và người liên quan bà không biết.

Hiện, cây trồng trên đất bị chết, bà đã đốn bỏ và sang bằng thửa đất để trồng cây ngắn ngày, chỉ còn hệ thống phun tưới là không thay đổi. Bà không có tranh chấp với bà N, ông S cũng không đồng ý hủy hợp đồng do việc chuyển nhượng đất của bà với bà N, ông S là ngay tình. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà K và ông N1, bà T2 bà sẽ thỏa thuận riêng với ông S, bà N nếu không thỏa thuận được thì bà khởi kiện bằng vụ án khác.

Cây trồng trên đất bà sẽ tự di dời, công đào đất cải tạo đất không yêu cầu giải quyết, bà yêu cầu ông N1, bà T2 trả lại tiền lấp đặt hệ thống tưới tiêu theo thỏa thuận là 35.000.000 đồng.

Bà đồng ý với kết quả đo đạc, định giá.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh S1 là chồng của bà Y thống nhất với lời trình bày của bà Y.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ vắng mặt trong quá trình tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở TN&MT tỉnh Bến Tre có lời trình bày tại Công văn số 2210/STNMT-VPĐK ngày 07/8/2020 như sau:

Sở TN&MT tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Kim Y thừa đất số 185, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã PD, huyện CT, tỉnh Bến Tre có số phát hành CR 516828, số vào sổ cấp GCN CS05679 dựa trên cơ sở sau:

- Về quy định: Căn cứ Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2011 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

- Về quy trình: Thực hiện thủ tục số 17 thuộc Quyết định 458/QĐ-UBND ngày 08/3/2017 của UBND tỉnh Bến Tre về việc công bố 95 thủ tục hành chính được chuẩn hóa trong lĩnh vực tài nguyên môi trường thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở TN&MT.

- Về giấy tờ hợp pháp:

- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Sở TN&MT cấp cho bà Nguyễn Thị N có số phát hành CP 419799, số vào sổ cấp GCN CS0552 ngày 29/11/2018.

- + Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Công chứng tại Văn phòng công chứng KC công chứng số 1098, quyền số 02/2019TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/3/2019 và hợp đồng sửa đổi bổ sung ngày 05/4/2019.

- Việc Sở TN&MT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Kim Y thừa đất số 185, tờ bản đồ số 15 tại xã PD, huyện CT, tỉnh Bến Tre là đúng theo quy định của pháp luật.

- Việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Kim Y có số phát hành CR516828, số vào sổ cấp GCNCS05679 ngày 23/4/2019 phải đảm bảo đúng theo quy định tại khoản 7, Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Nếu yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận đã cấp phải thực hiện theo quy định tại khoản 6, Điều 87 Nghị định 43/2014/ND-CP.

- Việc nguyên đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các đương sự không thuộc thẩm quyền của Sở TN&MT.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn S trình bày:

Ông biết việc ông N1 có sử dụng phần đất lấn qua ranh đất của ông. Vì bức tường gia đình ông N1 xây lệch qua đất của ông. Do, tình cảm anh em ruột trong gia đình nên ông không có tranh chấp. Căn cứ vào bức tường để phân ranh, ông đã thống nhất và ký hiệp thương ranh nên đo đạc theo bản đồ địa chính có lệch qua đất của ông, ông vẫn đồng ý. Việc tranh chấp đất giữa ông N1, bà K với người khác ông không biết và cũng không tranh chấp. Ông từ chối tham gia tố tụng và có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng LHD trình bày:

Vào tháng 7/2018, Văn phòng công chứng LHD có chứng thực hợp đồng ủy quyền ông Lê Văn N1, bà Bùi Thị Kim T2 với bà Lê Thị Mộng K và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn N1, bà Bùi Thị Kim T2 (do bà K đại diện theo ủy quyền ký chuyển nhượng) với bà Nguyễn Thị N. Theo yêu cầu các đương sự, Văn phòng công chứng kiểm tra giấy tờ tùy thân, hỏi ý kiến của các đương sự về nội dung cần công chứng. Các đương sự đến gặp Công chứng viên để trình bày ý chí của mình về việc yêu cầu công chứng. Sau khi kiểm tra Công chứng viên thấy hợp lệ, người yêu cầu công chứng có đầy đủ năng lực nhận biết được tất cả những vấn đề. Đương sự tự thỏa thuận và tự nguyện giao kết hợp đồng trên là phù hợp với quy định của pháp luật và không có vi phạm gì. Văn phòng công chứng làm dự thảo hợp đồng, đọc lại cho các đương sự nghe, cho đương sự tự đọc lại nội dung soạn thảo. Sau khi đọc xong các đương sự thống nhất và đồng ý ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng. Trường hợp, Văn phòng thấy có người cao tuổi, đương sự không biết chữ hoặc ký chữ ký không rõ hay theo yêu cầu của đương sự thì Văn phòng công chứng cho điểm chỉ và cùng ký tên vào văn bản.

Qua xem xét các văn bản công chứng Tòa án cần xác minh, Văn phòng công chứng đã thực hiện việc công chứng theo yêu cầu của các đương sự là phù hợp với quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng chỉ công chứng theo sự thỏa thuận của các đương sự. Nội dung giao dịch các bên thực hiện bên ngoài, Văn phòng không có tham gia và không chứng kiến.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng KC là bà Đặng Thị Kim C có đơn xin vắng mặt nhưng có lời trình bày tại biên bản về việc thu thập chứng cứ ngày 14/9/2020 như sau:

Vào ngày 13/3/2019, Văn phòng công chứng KC có chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Đình S với bà Nguyễn Thị Kim Y. Theo yêu cầu của các đương sự Văn phòng kiểm tra giấy tờ tùy thân, ý chí của khách hàng về nội dung cần công chứng. Các đương sự đến gặp Công chứng viên để trình bày yêu cầu của mình về nội dung yêu cầu công chứng. Sau khi kiểm tra tính hợp lệ, nhận thấy người yêu cầu có đầy đủ năng lực nhận thức được tất cả những vấn đề. Họ tự thỏa thuận và tự nguyện giao kết hợp đồng trên là phù hợp với quy định của pháp luật và không có vi phạm gì. Văn phòng công chứng làm dự thảo hợp đồng, đọc lại cho các đương sự nghe và mọi người tự đọc lại nội dung soạn thảo. Sau khi đọc xong các đương sự thống nhất và đồng ý ký tên vào hợp đồng. Do người yêu cầu công chứng đều biết chữ và không phải là người già nên Văn phòng không có yêu cầu điểm chỉ.

Qua xem xét các văn bản công chứng của Tòa án cần xác minh Văn phòng công chứng đã thực hiện việc công chứng theo yêu cầu của các đương sự là phù

hợp với quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng chỉ công chứng theo sự thỏa thuận của các đương sự. Nội dung giao dịch các bên thực hiện bên ngoài, Văn phòng không có tham gia và không chứng kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2020/DS-ST ngày 09 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện CT đã quyết định như sau:

Căn cứ vào các Điều 100, 166, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 500, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 34, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng năm 2015; Điều 12, 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 của bà Lê Thị Mộng K về việc yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết vào ngày 23/7/2018 giữa ông Lê Văn N1, bà Bùi Thị Kim T2 (ủy quyền cho bà Lê Thị Mộng K) với ông Nguyễn Đình S và bà Nguyễn Thị N tại Văn phòng Công chứng LHD và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết vào ngày 13/3/2019 giữa ông Nguyễn Đình S và bà Nguyễn Thị N với bà Nguyễn Thị Kim Y tại Văn phòng Công chứng KC đối với phần đất thuộc thửa 185, tờ bản đồ số 15, diện tích theo đo đạc thực tế là 9.579,7m² tọa lạc tại xã PĐ, huyện CT, tỉnh Bến Tre hiện do bà Nguyễn Thị Kim Y đứng tên quyền sử dụng đất để trả lại quyền sử dụng đất cho ông N1, bà T2.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Văn N1, bà Bùi Thị Kim T2 về việc yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết vào ngày 23/7/2018 giữa ông Lê Văn N1, bà Bùi Thị Kim T2 (ủy quyền cho bà Lê Thị Mộng K) với bà Nguyễn Thị N và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết vào ngày 13/3/2019 giữa bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Đình S với bà Nguyễn Thị Kim Y tại Văn phòng Công chứng KC đối với phần đất thuộc thửa 185, tờ bản đồ số 15, diện tích là 9.505,6m² tọa lạc tại xã PĐ, huyện CT, tỉnh Bến Tre hiện do bà Nguyễn Thị Kim Y đứng tên quyền sử dụng đất. Đồng thời yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở TN&MT tỉnh Bến Tre cấp cho bà Nguyễn Thị Kim Y đứng tên quyền sử dụng đất ngày 23/4/2019 đối với thửa đất trên. Buộc bà Y, ông S1 trả lại đất cho ông N1, bà T2.

3. Ghi nhận việc bà N, ông S và bà Y, ông S1 không có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 13/3/2019 đối với thửa đất trên.

4. Ghi nhận việc ông Lê Văn S và các đương sự trong vụ án không tranh chấp phần diện tích đất chênh lệch theo đo đạc thực tế và đo đạc theo bản đồ địa chính giữa thửa đất 185 và 184 tờ bản đồ số 15.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm,

- Ngày 20/10/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn N1, bà Bùi Thị Kim T2 kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2020/DS-ST ngày 09 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện CT, yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông bà.

- Ngày 20/10/2020, nguyên đơn bà Lê Thị Mộng K kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2020/DS-ST ngày 09 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện CT, yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

- Ngày 21/10/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện CT kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2020/DS-ST ngày 09 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện CT, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Mộng K; chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Văn N1, bà Bùi Thị Kim T2.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Lê Thị Mộng K vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn N1, bà Bùi Thị Kim T2 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên Tòa giữ nguyên kháng nghị.

Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phát biểu quan điểm: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Mộng K, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn N1, bà Bùi Thị Kim T2; không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện CT; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2020/DS-ST ngày 09 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện CT

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

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Việc thu thập chứng cứ chứng minh chưa được thực hiện đầy đủ. Vì vậy, để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2020/DS-ST ngày 09 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện CT, giao hồ sơ vụ án cho Tòa cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo đúng quy định pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của nguyên đơn Lê Thị Mộng K, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn N1, bà Bùi Thị Kim T2; kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện CT;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 23/7/2018, ông Lê Văn N1, bà Bùi Thị Kim T2 (ủy quyền cho bà Lê Thị Mộng K) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 9.505,6m² tọa lạc tại xã PĐ, huyện CT, tỉnh Bến Tre cho bà Nguyễn Thị N. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng LHD. Bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/11/2018. Trong ngày 23/7/2018 bà N ký hợp đồng cho bà K thuê lại quyền sử dụng đất thời hạn 01 năm (từ ngày 20/7/2018 đến 20/7/2019), giá 20.000.000 đồng/tháng. Đến ngày 13/3/2019, bà N chuyển nhượng phần đất trên cho bà Nguyễn Thị Kim Y với giá 3.500.000.000 đồng, bà N đã nhận tiền, giao đất cho bà Y quản lý, sử dụng và bà Y được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/4/2019.

[2] Nguyên đơn bà Lê Thị Mộng K khởi kiện, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn N1, bà Bùi Thị Kim T2 có yêu cầu độc lập yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết vào ngày 23/7/2018 giữa ông Lê Văn N1, bà Bùi Thị Kim T2 (ủy quyền cho bà Lê Thị Mộng K) với ông Nguyễn Đình S và bà Nguyễn Thị N tại Văn phòng Công chứng LHD và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết vào ngày 13/3/2019 giữa ông Nguyễn Đình S và bà Nguyễn Thị N với bà Nguyễn Thị Kim Y tại Văn phòng Công chứng KC vì hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N1, bà T2 (bà K là người đại diện theo ủy quyền ký) với bà N là hợp đồng giả cách của hợp đồng vay. Bà K đồng ý trả lại cho ông S, bà N số tiền

vay 2.000.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật. Bị đơn bà Nguyễn Thị N không đồng ý theo yêu cầu của bà K, ông N1, bà T2 do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 23/7/2018 là đúng quy định của pháp luật.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết vào ngày 23/7/2018 giữa ông Lê Văn N1, bà Bùi Thị Kim T2 (ủy quyền cho bà Lê Thị Mộng K) với bà Nguyễn Thị N tại Văn phòng Công chứng LHD: Hợp đồng đã tuân thủ theo quy định của pháp luật về mặt hình thức. Về nội dung: qua xác minh thực tế về giá đất ở địa phương tại thời điểm giao kết hợp đồng khoảng 380.000đồng/m² đến 550.000đồng/m². Vậy giá trị phần đất tranh chấp thời điểm đó khoảng 3.500.000.000đồng đến 5.228.080.000đồng. So với giá chuyển nhượng 2.000.0000.000đồng theo hợp đồng đã ký kết là chênh lệch quá lớn. Mặt khác, theo kết quả xác minh và sự thừa nhận của các đương sự thì tại thời điểm giao kết hợp đồng trên đất có tài sản như cây trồng là của ông N1, bà T2 và các công trình kiến trúc trên đất của bà K, ông Đ. Các công trình kiến trúc, cây trồng này có giá trị lớn. Theo biên bản định giá tài sản ngày 22/5/2020 tổng giá trị tài sản trên đất là 715.594.000đồng, giá trị cây trồng 14.600.000đồng. Bị đơn cho rằng việc chuyển nhượng là chuyển nhượng cả tài sản trên đất nhưng giá trị chuyển nhượng 2.000.000.000đồng là không phù hợp. Theo hợp đồng ngày 23/7/2018, bên chuyển nhượng là ông Lê Văn N1, bà Bùi Thị Kim T2, do bà Lê Thị Mộng K ký tên chuyển nhượng theo hợp đồng ủy quyền ngày 19/7/2018 của ông N1, bà T2. Điều 1 Hợp đồng ủy quyền thể hiện: *“Bên B được quyền đại diện cho bên A quản lý, sử dụng, định đoạt, ký tên chuyển nhượng, ...”*. Ông N1, bà T2 không có ủy quyền cho bà K thỏa thuận chuyển nhượng và nhận tiền. Theo quy định tại Điều 430, Điều 501 Bộ luật Dân sự 2015 thì khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có sự thỏa thuận việc chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng phải trả tiền cho bên chuyển nhượng. Trong vụ việc này, ông N1, bà T2 đều không biết việc bà K chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông bà cho bà N. Hơn nữa, tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phần đất đang được thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện CT. Do đó, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N1, bà T2 (bà K là người đại diện theo ủy quyền) với bà N vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác.

[4] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết vào ngày 13/3/2019 giữa ông Nguyễn Đình S và bà Nguyễn Thị N với bà Nguyễn Thị Kim Y tại Văn phòng Công chứng KC. Về mặt hình thức: Hợp đồng tuân thủ về mặt hình thức theo quy định của pháp luật. Về nội dung: Bà N cho rằng bà N

chuyển nhượng cho bà Y đất và toàn bộ tài sản trên đất. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N1, bà T2 (bà K là người đại diện theo ủy quyền) với bà N chỉ thể hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại thời điểm giao kết hợp đồng trên đất có tài sản như cây trồng là của ông N1, bà T2 và các công trình kiến trúc trên đất của bà K, ông Đ có giá trị lớn nhưng không thể hiện việc chuyển nhượng tài sản trên đất nên hợp đồng có đối tượng không thực hiện được. Tài sản trên đất là của bà K, ông Đ, ông N1, bà T2 nhưng bà N chuyển nhượng cho bà K là không phù hợp. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và bà Y vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được vì không thể tháo dỡ, di dời công trình kiến trúc, cây trồng của ông N1, bà T2, bà K, ông Đ để giao quyền sử dụng đất cho bà Y. Hơn nữa, tại phiên Tòa sơ thẩm bà Y cung cấp 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có cùng nội dung, ký kết cùng ngày nhưng giá chuyển nhượng ghi khác nhau, một hợp đồng ghi giá 450.000.000đồng, một hợp đồng ghi giá 3.500.000.000đồng, đều có công chứng là vi phạm Luật Công chứng năm 2014. Bà Y và bà N thừa nhận giá thực tế của hợp đồng là 3.500.000.000đồng, sau khi ký kết bà Y dùng hợp đồng ghi giá 450.000.000đồng để làm thủ tục chuyển nhượng nhằm mục đích giảm tiền thuế. Việc bà Y sử dụng hợp đồng có giá thấp hơn giao dịch thực tế để trốn thuế là hợp đồng giả tạo. Do đó, không có cơ sở công nhận hợp đồng của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015.

Từ những nhận định trên có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Mộng K, chấp nhận yêu cầu độc lập người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn N1, bà Bùi Thị Kim T2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết vào ngày 23/7/2018 giữa ông Lê Văn N1, bà Bùi Thị Kim T2 (ủy quyền cho bà Lê Thị Mộng K) với bà Nguyễn Thị N tại Văn phòng Công chứng LHD và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết vào ngày 13/3/2019 giữa ông Nguyễn Đình S và bà Nguyễn Thị N với bà Nguyễn Thị Kim Y tại Văn phòng Công chứng KC vô hiệu. Tòa cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không phù hợp.

[5] Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết vào ngày 23/7/2018 giữa ông Lê Văn N1, bà Bùi Thị Kim T2 (ủy quyền cho bà Lê Thị Mộng K) với bà Nguyễn Thị N tại Văn phòng Công chứng LHD vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác là giao dịch vay tài sản nên giao dịch vay tài sản vẫn có hiệu lực. Bà K thừa nhận trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà có vay của bà N 2.000.000.000đồng, trong đó có một phần để giải chấp Ngân hàng,

lãi suất 100.000.000đồng/tháng và đã nhận của bà N số tiền 2.000.000.000 đồng nên phải trả lại cho bà N số tiền đã nhận. Về lãi suất: bà K thừa nhận hai bên thỏa thuận lãi suất là 5%/tháng, mức lãi suất này là vượt quá quy định của pháp luật nên phần vượt quá không có hiệu lực. Do hợp đồng vay tiền không có kỳ hạn nên bà K phải trả cho bà N lãi suất 20%/năm tính từ ngày 23/7/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm 9/10/2020 là 2 năm 2 tháng 16 ngày. Số tiền lãi bà K phải trả cho bà N là $2.000.000.000 \text{đồng} \times (2 \times 20\% + 2 \times 1,67\% + 16 \times 0,06\%) = 886.000.000 \text{đồng}$. Do bà K đã trả lãi cho bà N số tiền 60.000.000đồng theo giấy nộp tiền vào tài khoản của ông S (chồng bà N) tại Ngân hàng ACB- Chi nhánh Bảy Hiền vào ngày 27/8/2018 và 10/9/2018 nên bà K phải trả cho bà N số tiền lãi còn thiếu 826.000.000đồng.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết vào ngày 13/3/2019 giữa ông Nguyễn Đình S và bà Nguyễn Thị N với bà Nguyễn Thị Kim Y tại Văn phòng Công chứng KC vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được nhưng bà Y cho rằng nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà K và yêu cầu độc lập của ông N1, bà T2 bà sẽ tự thỏa thuận với ông S, bà N nếu không thỏa thuận được bà sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác nên Tòa án không xem xét giải quyết. Sau này các bên có tranh chấp bà Y có quyền khởi kiện bằng một vụ kiện khác. Tuy nhiên, bà Y sau khi nhận chuyển nhượng bà Y có đầu hệ thống phun nước theo biên bản định giá ngày 22/5/2020 là 35.000.000đồng. Do hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, bà Y phải giao trả đất cho ông N1, bà T2 nên ông N1, bà T2 phải hoàn trả cho bà Y giá trị hệ thống phun nước số tiền 35.000.000đồng.

Từ những nhận định trên, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Mộng K, chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn N1, bà Bùi Thị Kim T2, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhận dân huyện CT. Sửa Bản án sơ thẩm số 84/2020/DS-ST ngày 09 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện CT. Đề nghị của Kiểm sát viên không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của bà K được chấp nhận nên bà N, ông S phải liên đới chịu án phí dân sự không có giá ngạch số tiền 300.000 đồng. Bà K phải trả lại cho bà N, ông S số tiền 2.826.000.000đồng nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền $72.000.000 \text{đồng} + 826.000 \text{đồng} \times 2\% = 88.520.000 \text{đồng}$. Ông N1, bà T2 được miễn án phí.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội; Do kháng cáo được chấp nhận nên nguyên đơn bà Lê Thị Mộng K, người có quyền

lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn N1, bà Bùi Thị Kim T2 không phải chịu án phí phúc thẩm. Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Mộng K;

Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn N1, bà Bùi Thị Kim T2.

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện CT.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 84/2020/DS-ST ngày 09 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện CT.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ vào các Điều 100, 166, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 500, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 12, 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Mộng K. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Văn N1, bà Bùi Thị Kim T2.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết vào ngày 23/7/2018 giữa ông Lê Văn N1, bà Bùi Thị Kim T2 (ủy quyền cho bà Lê Thị Mộng K) với bà Nguyễn Thị N tại Văn phòng Công chứng LHD đối với phần đất thuộc thửa 185, tờ bản đồ số 15, diện tích theo đo đạc thực tế là 9.579,7m² tọa lạc tại xã PĐ, huyện CT, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết vào ngày 13/3/2019 giữa ông Nguyễn Đình S và bà Nguyễn Thị N với bà Nguyễn Thị Kim Y tại Văn phòng Công chứng KC đối với phần đất thuộc thửa 185, tờ bản đồ số 15, diện tích theo đo đạc thực tế là 9.579,7m² tọa lạc tại xã PĐ, huyện CT, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Kim Y, ông Nguyễn Thanh S1 giao trả cho ông Lê Văn N1, bà Bùi Thị Kim T2 phần đất thuộc thửa 185, tờ bản đồ số 15, diện tích theo đo đạc thực tế là 9.579,7m² tọa lạc tại xã PĐ, huyện CT, tỉnh Bến Tre. (có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

3. Buộc bà Lê Thị Mộng K trả lại cho bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Đình S số tiền vay 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) và số tiền lãi

826.000.000đồng (tám trăm hai mươi sáu ngàn đồng). Tổng cộng: 2.826.000.000đồng (hai tỷ tám trăm hai mươi sáu triệu đồng).

4. Buộc ông Lê Văn N1, bà Bùi Thị Kim T2 hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kim Y giá trị hệ thống bơm nước số tiền 35.000.000đồng (ba mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Kiến nghị Sở TN&MT tỉnh Bến Tre thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị Kim Y thửa đất số 185, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã PD, huyện CT, tỉnh Bến Tre có số phát hành CR 516828, số vào sổ cấp GCN CS05679; Cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn N1, bà Bùi Thị Kim T2 theo quy định của pháp luật.

Các đương sự có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

6. Ghi nhận bà Nguyễn Thị Kim Y không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết vào ngày 13/3/2019 giữa ông Nguyễn Đình S và bà Nguyễn Thị N với bà Nguyễn Thị Kim Y tại Văn phòng Công chứng KC đối với phần đất thuộc thửa 185, tờ bản đồ số 15, diện tích theo đo đạc thực tế là 9.579,7m² tọa lạc tại xã PD, huyện CT, tỉnh Bến Tre vô hiệu. Nếu có căn cứ các đương sự được quyền khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ kiện khác.

7. Ghi nhận việc ông Lê Văn S và các đương sự trong vụ án không tranh chấp phần diện tích đất chênh lệch theo đo đạc thực tế và đo đạc theo bản đồ địa chính giữa thửa đất 185 và 184 tờ bản đồ số 15.

8. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lê Thị Mộng K phải chịu án phí số tiền 88.520.000đồng nhưng được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp số tiền 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0003194 ngày 15/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT. Bà K phải nộp tiếp số tiền 88.220.000đồng.

- Bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Đình S phải liên đới chịu án phí số tiền 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng).

- Ông Lê Văn N1, bà Bùi Thị Kim T2 được miễn.

9. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Lê Văn N1, bà Bùi Thị Kim T2 không phải chịu.

- Bà Lê Thị Mộng K không phải chịu. Hoàn lại cho bà K tạm ứng án phí đã nộp số tiền 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0001587 ngày 04/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT.

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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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 huyện CT;
- Chi cục THADS huyện CT;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Ngọc Dũng