

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 24/2020/DS-PT
Ngày 12 tháng 02 năm 2020
Về việc: “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Ông Bùi Thế Xương

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Trúc Duyên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Ngân - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 02 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai, vụ án thụ lý số 375/2019/TLPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 65/2019/DS-ST ngày 11/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện M bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 113/2019/QĐPT – DS ngày 28 tháng 12 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị H, sinh năm 1973.

Địa chỉ: ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1954, địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Duy T, sinh năm 1959 ;

2. Bà Huỳnh Thị N, sinh năm 1955.

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

Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Duy T là bà Huỳnh Thị N.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Hà Văn C – Luật sư - Công ty Luật TNHH Tâm Q.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn C – Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Minh M – Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M, có đơn xin vắng mặt.

2. Anh Nguyễn Duy Phương, sinh năm 1986, địa chỉ: ấp T, xã H, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

Anh P ủy quyền cho bà Huỳnh Thị N, theo văn bản ủy quyền đề ngày 23/9/2019.

3. Chị Nguyễn Thị Mỹ N, sinh năm 1980, địa chỉ: ấp V, xã M, huyện C, tỉnh Long An.

Chị N ủy quyền cho ông Nguyễn Duy T, theo văn bản ủy quyền ngày 25/12/2018.

4. Chị Nguyễn Thị Hồng Nhiên, sinh năm 1982, địa chỉ: ấp S, huyện T, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

Chị N ủy quyền cho ông Nguyễn Duy T, theo văn bản ủy quyền ngày 10/9/2018.

- *Người kháng cáo:*

1. Bà Huỳnh Thị N.
2. Ông Nguyễn Duy T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

Theo đơn khởi kiện đề ngày 17/4/2018 của nguyên đơn bà Lê Thị H và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm; đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T trình bày như sau:

Bà Lê Thị H có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Duy T, bà Huỳnh Thị N phần đất có diện tích 883,6 m² (theo kết quả đo đạc có diện tích là 869 m²) thuộc thửa đất số 159, tờ bản đồ số 21, tọa lạc ấp T, xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre, với giá 750.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập vào ngày 24/7/2017, do UBND xã H, huyện M chứng thực, có chữ ký của bà H, bà N, ông T và anh Nguyễn Duy P. Số tiền 750.000.000 đồng này là do bà N có vay của bà H không có khả năng chi trả, có lập “Giấy mượn nợ”, ngày 07/02/2014 nên ngày 07/6/2017 (al) bà N, ông T, anh P có lập “Tờ đồng ý giao đất” để giao đất cho bà H. Số tiền 100.000.000 đồng ghi trong hợp đồng chỉ để tính tiền đóng thuế, hai bên không có giao nhận số tiền này. Đến ngày 04/10/2017, bà H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Lê Thị H. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà N, ông T đã giao đất cho bà H sử dụng, (trừ ngôi nhà và các công trình kiến trúc trên đất), bà H có trồng vài cây đu đủ nhỏ. Tuy nhiên, sau đó bà N, ông T không cho bà H vào canh tác đất nữa và rào đất lại nên hiện bà H không có sử dụng phần đất này. Các bên thỏa thuận bà H cho bà N, ông T ở trên phần đất này đến ngày 03/02/2018 (al) sẽ tháo dỡ nhà di dời nhưng đến hạn bà N, ông T không di dời nhà. Ngôi nhà và các công trình trên đất là do bị đơn xây dựng, có phần di dời được, có phần không di dời được. Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như trong quá trình giao kết hợp đồng các bên không thỏa thuận gì về phương thức di dời hay bồi thường giá trị nhà, các công trình kiến

trúc trên đất vì ông T, bà N đã hứa tự di dời nhà. Khi chuyển nhượng đất thì bà N, ông T và anh P trực tiếp ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng. Hiện trạng phần đất đang tranh chấp, bà H không có trồng cây lâu năm hay xây dựng thêm các công trình kiến trúc nào khác.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu bà N, ông T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập vào ngày 24/7/2017, phải di dời ngôi nhà để giao toàn bộ phần đất có diện tích 869,1 m² (theo kết quả đo đạc thực tế), thuộc thửa đất số 159, tờ bản đồ số 21, tọa lạc ấp T, xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre. Bà H đồng ý cho bà N và ông T lưu cư trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày Tòa tuyên án sơ thẩm. Bà H không đồng ý bồi thường ngôi nhà, các công trình kiến trúc trên đất theo yêu cầu của ông T và bà N vì ông T và bà N đã hứa sẽ tự di dời, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Trong trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 750.000.000 đồng.

Nguyên đơn đã nhận được và đồng ý với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản tranh chấp, không có ý kiến nào khác.

Tại các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Duy T, đồng thời là người nhận ủy quyền của chị Nguyễn Thị Mỹ N, chị Nguyễn Thị Mỹ N trình bày như sau:

Vợ chồng ông có vay tiền của bà Lê Thị H và còn nợ lại số tiền 340.000.000 đồng, đóng lãi hàng tháng 20% nên không có khả năng đóng. Vì vậy, bà H yêu cầu ông làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất đang tranh chấp có diện tích 883,6 m² thuộc thửa đất số 159, tờ bản đồ số 21, tọa lạc ấp T, xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre để bà Hạnh bớt lãi còn 0.8%/tháng chứ không có chuyển nhượng đất cho bà H. Đến ngày 03/3/2017, hai bên chốt nợ gốc và lãi là 416.000.000 đồng, giấy nợ do bà H giữ. Đối với “Tờ đồng ý giao đất”, ngày 07/6/2017 (al) thì ông có ký nhưng khi ký tên chỉ là tờ giấy trắng, là không có ghi nội dung. Vợ chồng ông và P có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H, hợp đồng được lập vào ngày 24/7/2017, được các bên ký tại Thành phố H chứ không phải tại UBND xã H như lời chứng thực của ông Phan Hồng C – Phó Chủ tịch UBND xã. Tại hợp đồng ghi giá trị của hợp đồng là 100.000.000 đồng nhưng thực tế hai bên không có giao nhận số tiền này. Khi ký hợp đồng thì bà N nói chỉ là ký để bà H đứng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm, nhằm mục đích vay lãi suất thấp. Phần đất và nhà hiện do gia đình ông đang quản lý và canh tác, bà H chưa bao giờ được canh tác phần đất này, các cây đu đủ cũng do gia đình ông trồng. Trên phần đất đang tranh chấp có 01 ngôi nhà, công trình kiến trúc được vợ chồng ông xây dựng vào năm 2002, có phần di dời được, có phần không di dời được. Phần đất này có nguồn gốc là do gia đình ông nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn N, chỉ có một mình ông trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông N. Năm 2002, đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Duy T. Hộ ông Nguyễn Duy T vào năm

2002 gồm có Nguyễn Duy T, Huỳnh Thị N, Nguyễn Duy P, Nguyễn Thị Hồng N, Nguyễn Thị Mỹ N. Đến năm 2013, phần đất được cấp đổi cho hộ ông Nguyễn Duy T và vợ Huỳnh Thị N. Hộ ông Nguyễn Duy T vào năm 2013 gồm có Nguyễn Duy T, Huỳnh Thị N, Nguyễn Duy P, Lữ Thị Tuyết L (dâu), Nguyễn Thiện N. Chị Lữ Thị Tuyết L và anh Nguyễn Duy P đã ly hôn vào năm 2015, chị L chuyển hộ khẩu về Đồng Tháp vào năm 2014. Nay ông không đồng ý theo yêu cầu của bà H. Ông không có chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho bà H. Hiện trạng phần đất đang tranh chấp: không có trồng cây hay xây dựng thêm các công trình kiến trúc khác.

Ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nay ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông, anh P và bà Hạnh được UBND xã H, huyện M chứng thực ngày 24/7/2017; kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp cho bà Lê Thị H. Ông đồng ý hoàn trả cho bà H 340.000.000 đồng, đối với số tiền vay 750.000.000 đồng thì ông không có vay cũng như không có nhận số tiền này. Nếu bà H không đồng ý nhận số tiền 340.000.000 đồng thì ông yêu cầu nguyên đơn khởi kiện trong vụ kiện khác về tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Trường hợp Tòa chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông yêu cầu bà H phải bồi thường cho vợ chồng ông 70% giá trị ngôi nhà, các công trình kiến trúc trên đất, theo giá hội đồng định giá.

Ông đã nhận được và đồng ý với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản tranh chấp, không có ý kiến nào khác.

Tại các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Huỳnh Thị N, đồng thời là người nhận ủy quyền của anh Nguyễn Duy P trình bày như sau:

Bà thống nhất phần trình bày của ông Nguyễn Duy T. “Giấy mượn nợ” đề ngày 07/02/2014 là do bà viết và ký tên, với nội dung bà có mượn của bà Lê Thị H số tiền 750.000.000 đồng nhưng thực tế bà chỉ có nợ bà H 340.000.000 đồng. Vợ chồng bà và anh P có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập vào ngày 24/7/2017, ký tại Thành phố H chứ không phải tại UBND xã H như lời chứng thực của hợp đồng. Tại hợp đồng ghi giá trị của hợp đồng là 100.000.000 đồng nhưng thực tế hai bên không có giao nhận số tiền này. Do gia đình bà không có chuyển nhượng đất cho bà H, chỉ để bà H tạm đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vay tiền lãi suất thấp (do còn nợ tiền bà H) nên hai bên hoàn toàn không có thỏa thuận về phương thức di dời nhà, công trình kiến trúc trên đất.

Bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nay bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình bà và bà H được UBND xã H, huyện M chứng thực ngày 24/7/2017; kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp cho bà Lê Thị H. Bà đồng ý hoàn trả cho bà H 340.000.000 đồng, đối với số tiền vay 750.000.000 đồng thì bà không có vay cũng như không có nhận số tiền này. Nếu bà H không đồng ý nhận số tiền 340.000.000 đồng thì bà yêu cầu nguyên đơn khởi kiện trong vụ kiện khác về tranh chấp hợp đồng

vay tài sản. Trường hợp Tòa chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà yêu cầu bà H phải bồi thường cho vợ chồng bà 70% giá trị ngôi nhà, các công trình kiến trúc trên đất, theo giá hội đồng định giá.

Bà đã nhận được và đồng ý với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản tranh chấp, không có ý kiến nào khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre trình bày như sau:

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Lê Thị H đối với thửa đất số 159, tờ bản đồ số 21, tọa lạc xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre dựa trên cơ sở: Giấy chứng nhận được Ủy ban nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc cấp cho hộ ông Nguyễn Duy T và bà Huỳnh Thị N, có số phát hành BM 819265, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH02212, thuộc thửa đất số 159, tờ bản đồ số 21, có diện tích 883,6 m², mục đích sử dụng đất là trồng cây lâu năm; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập giữa hộ ông Nguyễn Duy T, vợ là bà Huỳnh Thị N với bà Lê Thị H được UBND xã H chứng thực số 29, quyền số 01 – SCT/HĐ, GD ngày 24 tháng 7 năm 2017; Thủ tục số 17 thuộc Quyết định số 458/QĐ-UBND ngày 08 tháng 3 năm 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 Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre.

Việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/7/2017 giữa hộ ông Nguyễn Duy T, vợ là bà Huỳnh Thị N với bà Lê Thị H tại thửa đất số 159, tờ bản đồ số 21, có diện tích 883,6 m², tọa lạc ấp T, xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre không thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre.

Việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận của bà Lê Thị H, có số vào sổ cấp GCN: CS04349, số phát hành CI 796290 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp vào ngày 04 tháng 10 năm 2017 phải đảm bảo theo quy định tại Khoản 6 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP. Qua rà soát, hồ sơ cấp Giấy chứng nhận nêu trên, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre thực hiện đúng theo quy định.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện M đã đưa vụ án ra xét xử. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 65/2019/DS-ST ngày 11/10/2019 đã tuyên như sau:

Căn cứ vào Điều 26, 35, 39, 85, 147, 157, 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, các Điều 131, 408 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/7/2017 giữa bà Lê Thị H với ông Nguyễn Duy T, bà Huỳnh Thị N, anh Nguyễn Duy P đối với phần đất có diện tích 883,6 m² thuộc thửa 159, tờ bản đồ số 21, tọa lạc ấp T, xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

Do các bên chưa giao nhận đất nên không xem xét.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 796290 ngày 04/10/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre đã cấp cho bà Lê Thị H.

Hộ ông Nguyễn Duy T và bà Huỳnh Thị N có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Buộc ông Nguyễn Duy T và bà Huỳnh Thị N phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Lê Thị H số tiền 750.000.000 (Bảy trăm năm mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

Ngày 21/10/2019, ông Nguyễn Duy T, bà Huỳnh Thị N có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu buộc ông Thanh bà N có nghĩa vụ liên đới trả cho bà H số tiền 750. 000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm

Bị đơn bà Huỳnh Thị N trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Bà N thừa nhận có nợ của bà H số tiền 340.000.000 đồng và đồng ý trả, không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn đối với số tiền 750.000.000 đồng.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Trong quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm nguyên đơn cho rằng hoàn toàn không có việc vay mượn tiền với bị đơn. Vì vậy khi nguyên đơn trình giấy vay mượn là có sự mâu thuẫn. Cấp sơ thẩm xác định số tiền 750.000.000 đồng là giá trị của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ. Bị đơn thừa nhận có nợ nguyên đơn số tiền 340.000.000 đồng là có cơ sở, số tiền 750.000.000 đồng như yêu cầu của nguyên đơn là không có căn cứ.

Về tố tụng nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy một phần bản án sơ thẩm về việc buộc bà Huỳnh Thị N, ông Nguyễn Duy T trả cho bà Lê Thị H số tiền 750.000.000 đồng, chỉ chấp nhận số tiền 340.000.000 đồng.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sơ thẩm số 65/2019/DS-ST ngày 11 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện M.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/7/2017 giữa các bên có nội dung, hình thức đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Các bên thống nhất khi

chuyển nhượng, không thỏa thuận trong hợp đồng phân tài sản trên đất, thấy rằng đối tượng chuyển nhượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất việc thỏa thuận tài sản trên đất như thế nào là quyền của các bên giao kết hợp đồng và không phải là điều kiện bắt buộc để hợp đồng phát sinh hiệu lực. Vì vậy, xét thấy việc hủy hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 24/7/2017 theo bản án sơ thẩm là không phù hợp với quy định pháp luật, tuy nhiên các bên đương sự không kháng cáo liên quan đến hiệu lực của hợp đồng. Căn cứ theo quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự nên không cần thiết sửa án, để công nhận hợp đồng.

Giá trị hợp đồng và nợ vay, bị đơn cho rằng chỉ nợ nguyên đơn số tiền 340.000.000 đồng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Trong khi đó, nguyên đơn cung cấp “Giấy mượn nợ” đề ngày 07/02/2014 và “Tờ đồng ý giao đất” ngày 07/6/2017. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Ni thừa nhận chữ viết và chữ ký trong giấy mượn nợ là của bà, nội dung giấy mượn nợ thể hiện có vay 750.000.000 đồng. Ông T không có ký tên vào tờ giấy mượn nợ nhưng ông thừa nhận có ký tên vào “Tờ đồng ý giao đất” do nguyên đơn cung cấp. Ông T cho rằng chỉ ký tên vào tờ giấy trắng nhưng không có chứng cứ chứng minh.

Từ những phân tích trên, đề nghị hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tuyên xử theo hướng: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Duy T, bà Huỳnh Thị N, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 65/2019/DS-ST ngày 11 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện M.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng. Xét kháng cáo của bị đơn là bà Huỳnh Thị N, ông Nguyễn Duy T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn bà Lê Thị Hạnh khởi kiện yêu cầu bà Huỳnh Thị N, ông Nguyễn Duy T di dời nhà để giao đất cho bà Hạnh. Bà Hạnh cho rằng vào ngày 24/7/2017 có thỏa thuận lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Duy Thanh, bà Huỳnh Thị N, anh Nguyễn Duy P đối với phần đất có diện tích 883,6m² thuộc thửa số 159, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/10/2017.

Bị đơn ông Nguyễn Duy T, bà Huỳnh Thị N cho rằng ông bà không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H, chỉ có vay tiền không có khả năng chi trả nên đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H để vay lãi suất thấp. Nay bị đơn yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà H đối với phần đất nêu trên.

[2] Căn cứ vào hồ sơ vụ án, tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/3/2019 (BL 388) thể hiện phần đất đang tranh chấp có một số công trình kiến trúc do bị đơn xây dựng như nhà ở (nhà chính + mái che), nhà bếp, nhà tắm..những công trình này không thể di dời được. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên không thỏa thuận đối với các tài sản này và không thỏa thuận được việc chuyển nhượng các công trình kiến trúc nêu trên. Về giá trị hợp đồng: Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/7/2017 giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng nhưng tại biên bản định giá ngày 05/7/2018 thì giá trị thực tế là 600.000.000 đồng. Nội dung hợp đồng ghi giá trị chuyển nhượng thấp hơn giá trị

thực tế thể hiện hợp đồng giả tạo nhằm mục đích trốn thuế. Vì vậy, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/7/2017 là vô hiệu.

Do hợp đồng vô hiệu nên kiến nghị cơ quan có thẩm quyền căn cứ bản án, quyết định của Tòa án điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 159, tờ bản đồ số 21 diện tích 883,6m² cho phù hợp. Hộ ông Nguyễn Duy T và bà Huỳnh Thị N có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

[3] Đối với kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Duy T, bà Huỳnh Thị N yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị H về việc buộc ông T, bà N liên đới trả cho bà H số tiền 750.000.000 đồng. Bị đơn thống nhất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/7/2019 được lập xuất phát từ hợp đồng vay tài sản. Do ông T, bà N không có khả năng trả khoản tiền vay cho bà H nên đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên để không phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho bà H. Tuy nhiên, bị đơn chỉ xác nhận nợ nguyên đơn số tiền 340.000.000 đồng và đồng ý hoàn trả.

Chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện “Giấy mượn nợ” ngày 07/02/2014 và “Tờ đồng ý giao đất” ngày 07/6/2017 do nguyên đơn cung cấp, đồng thời bà N thừa nhận hai tờ giấy này do tự tay bà viết và ký tên. Giấy mượn nợ chỉ một mình bà N ký tên nhưng sau đó ông T cùng bà N đồng ký tên tại “Tờ đồng ý giao đất” với nội dung: “Gia đình tôi có vay Lê Thị H, sinh năm 1973, ấp P, xã H, huyện C, Bến Tre với tổng số tiền 750.000.000 đồng và hứa đến ngày 07/02/2017 sẽ trả cho H số tiền trên nhưng cho đến thời hạn gia đình tôi không trả nổi số tiền thiếu H nên gia đình tôi đồng ý giao công đất cho Lê Thị H”. Do đó, có cơ sở xác định bà N, ông T có nợ bà H số tiền vay là 750.000.000 đồng. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[5] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị N, ông Nguyễn Duy T; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 65/DSST ngày 11/10/2019 của Tòa án nhân huyện M, tỉnh Bến Tre.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên các bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật. Do bà Huỳnh Thị N, ông Nguyễn Duy T là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/UBTVQH ngày 30/12/2004 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Duy T, bà Huỳnh Thị N.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 65/DSST ngày 11/10/2019 của Tòa án nhân huyện M, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ vào Điều 26, 35, 39, 85, 147, 157, 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, các Điều 131, 408 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/7/2017 giữa bà Lê Thị H với ông Nguyễn Duy T, bà Huỳnh Thị N, anh Nguyễn Duy P đối với phần đất có diện tích 883,6 m² thuộc thửa 159, tờ bản đồ số 21, tọa lạc ấp T, xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

Do các bên chưa giao nhận đất nên không xem xét.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền căn cứ bản án, quyết định của Tòa án điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 159, tờ bản đồ số 21 diện tích 883,6m² tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre cho phù hợp.

Hộ ông Nguyễn Duy T và bà Huỳnh Thị N có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Buộc ông Nguyễn Duy T và bà Huỳnh Thị N phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Lê Thị H số tiền 750.000.000 (Bảy trăm năm mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0009275 ngày 17/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M nên không phải nộp thêm.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Duy T và bà Huỳnh Thị N số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0009401 ngày 07/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

4. Về chi phí tố tụng khác: Do yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn đều không được chấp nhận toàn bộ nên nguyên đơn, bị đơn mỗi người phải chịu 1/2 chi phí đo đạc, xem xét thẩm định, định giá, trích lục với số tiền là 1.159.500 đồng. Bà Lê Thị H đã tạm nộp xong số tiền 1.719.000 đồng, ông Nguyễn Duy T và bà Huỳnh Thị N đã tạm nộp xong số tiền 600.000 đồng nên buộc ông Nguyễn Duy T và bà Huỳnh Thị N phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Lê Thị H số tiền 559.500 đồng.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Duy T, bà Huỳnh Thị N được miễn án phí.

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 và 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 M;
- Chi cục huyện M;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Hồ Thị Thanh Thúy