

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 132/2020/DS-PT.
Ngày: 10 - 11 - 2020.
V/v: Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và quyền sở hữu tài sản.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Đình Nghệ.

Các Thẩm phán: Ông Hồ Văn Luông.
Ông Nguyễn Đình Tiến.

- Thư ký phiên tòa: Bà Tăng Thị Như Ý – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Nguyễn Thị Hồng Thắm – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 59/2020/TLPT-DS ngày 28 tháng 02 năm 2020, về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2019/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 175/2020/QĐPT-DS ngày 06 tháng 10 năm 2020 và Th báo về việc dời ngày xét xử phúc thẩm số 22/TB-TA ngày 23 tháng 10 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê X T, sinh năm 1969.

Địa chỉ: đường số 1, khu B, phường 1, quận Q, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Lê Thị Thanh Th, sinh năm 1992.

Địa chỉ: ấp 2, xã 3, huyện 4, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Thành Vĩnh T1, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Số Z, khu vực 1, phường 2, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

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

3.1 Ông Dương Văn Bé T3, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Số 1, ấp 2, xã 3, huyện 4, thành phố Cần Thơ.

3.2 Bà Trần Thị T2, sinh năm 1976.

3.3 Bà Dương Ngọc L, sinh năm 1998.

3.4 Ông Dương Văn Th, sinh năm 1995.

Cùng địa chỉ: Ấp Đông Thạnh, xã Đông Hiệp, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T2, bà L và ông Th: Ông Dương Văn Bé T3, sinh năm 1973. Địa chỉ: Số 1, ấp 2, xã 3, huyện 4, thành phố Cần Thơ

3.5 Ông Bùi Văn M, sinh năm 1955.

3.6 Bà Lê Thị V.

Cùng địa chỉ: ấp 2, xã 3, huyện 4, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông M, bà V: Ông Mai Quang T5, sinh năm 1981; Địa chỉ: Ấp, thị trấn M, huyện A, tỉnh Hậu Giang.

3.7 Bà Trần Thị Thu N.

Địa chỉ: khu vực Z, phường 1, Quận V, thành phố Hồ Chí Minh.

3.8 Bà Lê Thị X L.

Địa chỉ: ấp 2, xã 3, huyện 4, thành phố Cần Thơ.

3.9 Ông Nguyễn X T6 - Văn phòng công chứng C (cũ) nay là Văn phòng công chứng Nguyễn X T6.

Địa chỉ: Ấp T, thị trấn N, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

4. *Người kháng cáo:* Bà Lê Thị Thanh Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn ông Lê X T trình bày: Vào năm 2015, ông và bà Lê Thị Thanh Th có quan hệ tình cảm với nhau, trong khoảng thời gian này ông có vụ kiện xin ly hôn với vợ ông là bà Trần Thị Thu N được Tòa án nhân dân quận V, thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết. Do sợ bà N có yêu cầu chia tài sản nên ông có mua đất của ông Dương Văn Bé T3 (hộ bà Trần Thị T2) và nhờ bà Lê Thị Thanh Th đứng tên dùm. Sau khi kết thúc vụ kiện của ông với vợ ông thì bà Th sẽ chuyển tên lại trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Việc đứng ra giao dịch mua đất với hộ bà Trần Thị T2 là do ông đứng ra mua và trả tiền. Ông mua phần đất của hộ bà Trần Thị T2 có tổng diện tích là 9.153m² tại ấp A, xã B, huyện A, tỉnh Hậu Giang với giá là 732.240.000đồng, trả tiền làm 3 lần (Lần 1 trả 75.000.000đồng, lần 2 trả 600.640.000đồng, lần 3 trả 56.600.000đồng), có những người chứng kiến là ông Dương Văn Bé T3, ông Bùi Văn X, ông Nguyễn Văn C và Trưởng ấp là ông Trần Văn. Ông Nguyễn Văn Cho và ông Bùi Văn X là người dẫn ông mua đất của

ông Dương Văn Bé T3. Trong các phần đất ông mua của ông Dương Văn Bé T3 có phần đất của ông Bùi Văn M đổi cho ông Dương Văn Bé T3. Theo yêu cầu của ông, ngày 28/7/2015 hộ bà Trần Thị T2 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Thanh Th. Hợp đồng được lập bằng văn bản nhưng không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Ngày 06/8/2015, hộ bà Trần Thị T2 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Lê Thị Thanh Th được Văn phòng công chứng Châu Thành công chứng số 372, 373, 374, 375. Cùng ngày ông Bùi Văn M ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Lê Thị Thanh Th được Văn phòng công chứng Châu Thành công chứng số 376 (phần đất ông M đổi với ông T3). Ngoài ra, trên phần đất này ông có đầu T3 xây một căn nhà kiên cố nhưng chưa hoàn thành, tổng số tiền đã bỏ ra xây nhà là 532.771.000 đồng. Trong quá trình xây nhà ông có nhờ bà Th đứng ra quản lý việc xây nhà. Khi ông giải quyết xong việc ly hôn thì yêu cầu bà Th lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho ông, nhưng bà Th không đồng ý. Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa hộ bà Trần Thị T2 với bà Lê Thị Thanh Th được lập ngày 28/7/2015 đối với diện tích 9.153m² tại các thửa 89, 91, 92, 94, 95 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA111823, số vào sổ 00008 QSDĐ/2004 của Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 01/10/2004 do hộ bà Trần Thị T2 đứng tên quyền sử dụng đất.

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà Trần Thị T2 với bà Lê Thị Thanh Th đã được công chứng viên Văn phòng công chứng Châu Thành, tỉnh Hậu Giang công chứng. Tại các số công chứng số 372, 373, 374 và 375 cùng ngày 06/8/2015 đối với các thửa đất 89, 91, 92, 94 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA111823, số vào sổ 00008 QSDĐ/2004 của Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 01/10/2004 do hộ bà Trần Thị T2 đứng tên.

3. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa ông Bùi Văn M với bà Lê Thị Thanh Th đã được Công chứng viên Văn phòng công chứng Châu Thành, tỉnh Hậu Giang công chứng. Tại số công chứng số 376 quyền số 1/2015/CC-SCC/HĐGD ngày 06/8/2015. Đối với thửa đất 93 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00201 của UBND huyện A cấp ngày 17/5/2006 do ông Bùi Văn M đứng tên, đất tọa lạc tại ấp Trường Hòa, xã Trường Long A, huyện A, tỉnh Hậu Giang.

4. Yêu cầu Tòa án công nhận căn nhà (cấp 4) kiên cố chưa hoàn thành, xây dựng năm 2015 diện tích 12,2m x 20,48m cùng vật kiến trúc, hoa lợi gắn liền trên đất và toàn bộ diện tích đất 9.853m² tại các thửa 89, 91, 92, 94, 95 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA111823, số vào sổ 00008 QSDĐ/2004 của

Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 01/10/2004 do hộ bà Trần Thị T2 đứng tên và thửa đất 93 tờ bản đồ số thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00201 của UBND huyện A cấp ngày 17/5/2006 do ông Bùi Văn M đứng tên là thuộc quyền sở hữu của ông.

5. Xin rút yêu cầu khởi kiện đối với ông Dương Văn Bé T3 và bà Trần Thị T2 có nghĩa vụ hoàn trả giá trị căn nhà và vật kiến trúc mà chính ông đã và đang bỏ tiền ra xây dựng trên diện tích đất mà ông đã chuyển nhượng theo giá trị còn lại là 521.000.000đồng.

- Bị đơn bà Lê Thị Thanh Th trình bày: Sau thời gian bà quen biết với ông Lê X T thì có ý định kết hôn, để chuẩn bị cho hôn nhân của bà với ông T thì bà Lê Thị X L là mẹ của bà muốn cho bà một phần của hồi môn nên có liên hệ với một số người giới thiệu tìm người bán đất để mua. Sau khi tìm hiểu mẹ của bà quyết định mua phần đất của ông Dương Văn Bé T3 và bà Trần Thị T2 diện tích 9.153m² tại ấp A, xã B, huyện A, tỉnh Hậu Giang với giá là 732.240.000đồng. Việc mua bán trải qua nhiều giai đoạn hỏi mua, đặt cọc ngày 20/7/2015, trả hết tiền ngày 28/7/2015 và thực hiện việc công chứng các hợp đồng ngày 06/8/2015. Việc chuyển nhượng đất là do bà đứng tên, mẹ của bà là người mua và trả tiền. Trong các phần đất mẹ của bà mua có phần đất ông Bùi Văn M đối với ông Dương Văn Bé T3 và bà Trần Thị T2 nên Hợp đồng chuyển nhượng công chứng số 376 ngày 06/8/2015 được ký kết giữa chị với ông Bùi Văn M, bà Lê Thị V. Bà thừa nhận lần trả tiền thứ 3 với số tiền là 56.600.000 đồng là do ông T trả. Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với hộ bà Trần Thị T2, ông Bùi Văn M đã được công chứng hợp lệ nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với căn nhà trên đất thì bà có góp tiền xây dựng với số tiền 177.040.700 đồng. Ngày 12/9/2017 bà có yêu cầu phản tố, ngày 21/10/2019 và ngày 25/10/2019 bà có đơn phản tố bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề như sau:

1. Yêu cầu công nhận Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 28/7/2015 giữa bà Trần Thị T2, Dương Văn Bé T3, Dương Văn Th, Dương Ngọc L và Lê Thị Thanh Th đối với các thửa 89, 91, 92, 94, 95. Giá trị chuyển nhượng là 732.240.000đồng;

2. Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 372, 373, 374, 375 quyền số 01/2015/CCSCC/HĐGD ngày 06/8/2015 giữa Lê Thị Thanh Th với hộ Trần Thị T2 là hợp đồng hợp pháp và yêu cầu được công nhận diện tích đã chuyển nhượng.

3. Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 376 quyền số 01/2015/CCSCC/HĐGD ngày 06/8/2015 giữa Lê Thị Thanh Th với ông Bùi Văn M và Lê Thị V là hợp đồng hợp pháp và yêu cầu được công nhận diện tích đã chuyển nhượng.

4. Yêu cầu được nhận tài sản là căn nhà trên đất và hoàn trả giá trị bằng tiền cho ông T đã đóng góp xây dựng căn nhà sau khi trừ đi số tiền bà đã góp 177.040.700 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn Bé T3 đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị T2, Dương Ngọc L, Dương Văn Th trình bày: Ông, bà T2, ông Th và bà L bán đất cho ông Lê X T, việc mua bán đất này Th qua sự giới thiệu của ông Bùi Văn X và ông Nguyễn Văn Cho. Ông bán phần đất này với giá là 80.000đồng/m², giao tiền 3 lần. Lần thứ nhất giao tiền 75.000.000đồng, lần thứ 2 giao tiền 600.640.000đồng, lần thứ 3 giao 56.600.000đồng. Ông xác định chỉ có bán đất cho ông T và trực tiếp thỏa thuận giá cả với ông T, không có thỏa thuận giá cả với bà L. Các phần đất ông bán cho ông T có một phần đất ông đổi đất với ông Bùi Văn M để thuận lợi trong việc canh tác, nhưng ông M là người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên trong hợp đồng mua bán ngày 28/7/2015 không có ghi phần đất này, nhưng khi ra công chứng thì ông yêu cầu ông M ký tên chuyển nhượng phần đất này cho bà Th. Ông T3 và bà T2 có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa hộ bà Trần Thị T2 với chị Lê Thị Thanh Th được lập ngày 28/7/2015 đối với diện tích 9.153m² tại các thửa 89, 91, 92, 94, 95 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA111823, số vào sổ 00008 QSDĐ/2004 của Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 01/10/2004 do hộ bà Trần Thị T2 đứng tên quyền sử dụng đất; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà Trần Thị T2 với bà Lê Thị Thanh Th đã được công chứng viên Văn phòng công chứng Châu Thành, tỉnh Hậu Giang công chứng tại các sổ công chứng số 372, 373, 374 và 375 cùng ngày 06/8/2015 đối với các thửa đất 89, 91, 92, 94, 95 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA111823, số vào sổ 00008 QSDĐ/2004 của Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 01/10/2004 do hộ bà Trần Thị T2 đứng tên.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn M và bà Lê Thị V có người đại diện theo ủy quyền ông Mai Quang T5 trình bày: Khoảng 15 năm trước ông M có đổi đất với ông Dương Văn Bé T3 và bà Trần Thị T2 phần đất có diện tích khoảng 300m² để thuận lợi canh tác. Từ khi đổi đến nay ông vẫn đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông cũng không có tranh chấp đất với ông T3 và bà T2. Khi ông Dương Văn Bé T3 bán đất cho ông T thì bán luôn phần đất đã hoán đổi với ông, nên ông và vợ ông đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ông T3 bán đất cho ông T, nhưng khi ký hợp đồng thì ông T yêu cầu ông ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Lê Thị Thanh Th. Ông cũng xác định phần đất này ông T là người mua đất và trả tiền ông

cũng chứng kiến việc này. Gia đình ông và lối xóm đều biết ông T là người sang nhượng của vợ chồng ông T3, vì đất ông T3 liền kề nhà ông M bà V. Ông T nhờ bà Th đứng tên sang nhượng nhà đất, bên công chứng có yêu cầu ông ký vào hợp đồng thì ông ký. Giữa gia đình ông và gia đình bà Th không có bất kỳ cuộc thỏa thuận hay giao dịch nào, gia đình ông cũng không nhận tiền của gia đình ông T3 hay của bà Th liên quan đến hợp đồng này nên không thể gọi là chuyển nhượng. Nay nếu có hợp đồng này thì phải giao đất cho cô Th; vậy ông lấy đất đâu để giao vì đất đã hoán đổi cho gia đình ông T3, một thửa đất không thể giao cho hai người, một người đã đổi đất cho ông, một người ông không có bất cứ giao dịch nào. Nay, ông T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông với chị Th, ông và bà V cũng đồng ý và có yêu cầu độc lập yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn M với Lê Thị Thanh Th đã được công chứng viên văn phòng công chứng Châu Thành, tỉnh Hậu Giang công chứng tại sổ công chứng 376 quyển số 1/2015/CC-SCC/HĐGD ngày 06/8/2015 đối với thửa 93 tờ bản đồ số 7 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00201 do UBND huyện A cấp ngày 17/5/2006 cho ông Bùi Văn M.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị X L trình bày: Ông Lê X T có đến nhà hỏi cưới con gái của bà là Lê Thị Thanh Th. Bà thấy giữa ông T và bà Th có tình cảm với nhau nên chấp nhận cho ông T và chị Th tiến đến hôn nhân. Th qua sự giới thiệu của ông Lê Đề N, ông Lê Văn U, ông Nguyễn Văn Cho và ông Bùi Văn X bà mua phần đất của ông Dương Văn Bé T3 để làm của hồi môn cho con gái của bà là Lê Thị Thanh Th. Bà xác định phần đất bà mua của ông Dương Văn Bé T3 có diện tích 9.153m² tọa lạc tại ấp Trường Hòa, xã Trường Long A, huyện A, tỉnh Hậu Giang với giá là 732.240.000đồng. Việc mua bán đất và trả tiền này có ông Bùi Văn X, ông Nguyễn Văn Cho, ông Trần Văn Tước, ông Lê Đề N, ông Lê Văn U biết toàn bộ việc mua bán và trả tiền do bà thực hiện nhưng cho con gái của bà là Lê Thị Thanh Th đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đối với phần đất là do bà cho Th tiền để mua đất, còn nhà thì bà cũng có cho Th tiền để hùn xây nhà với T. Bà không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn và có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Thanh Th với hộ bà Trần Thị T2 và hộ ông Bùi Văn M. Yêu cầu Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông T.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn X T6 trình bày tại bản tự khai ngày 10/11/2017: Vào ngày 06/8/2015 Văn phòng công chứng Châu Thành, nay là Văn phòng công chứng Nguyễn X T6 có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Lê Thị Thanh Th với hộ bà Trần Thị

T2, ông Bùi Văn M. Việc công chứng là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật. Ông có yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu N trình bày: Bà là vợ của ông T, nhưng do phát sinh mâu thuẫn nên hai người đã ly thân năm 2014, đến ngày 18/01/2016 thì bà và ông T ly hôn. Bà không có yêu cầu đối với phần đất ông T tranh chấp với bà Th và yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

- Người làm chứng ông Nguyễn Văn Cho trình bày: Ông là người giới thiệu cho ông Lê X T mua đất của ông Dương Văn Bé T3 và có lãnh đạo địa phương biết chứng kiến việc mua bán này. Ông Lê X T là người trực tiếp xem đất, thỏa thuận giá cả, trực tiếp cam kết trả tiền, trực tiếp mang tiền trả cho ông Dương Văn Bé T3 và bà Trần Thị T2. Ông cũng xác định có lần ông T đi xe ô tô từ thành phố Hồ Chí Minh đến nhà ông Dương Văn Bé T3 và bà Trần Thị T2 trả tiền mua đất. Ngoài ra, ông T cũng cho ông biết do ông T có vụ kiện ly hôn với vợ ông tại quận V, thành phố Hồ Chí Minh chờ Tòa án giải quyết. Nếu ông đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ phức tạp thêm nên ông có nhờ bạn của ông là Lê Thị Thanh Th đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông khẳng định ông T là người mua đất và người trả tiền còn bà Th là người do ông T nhờ đứng tên dùm.

- Người làm chứng ông Bùi Văn X trình bày: Ông và ông Cho là người giới thiệu cho ông Lê X T mua đất của ông Dương Văn Bé T3. Ông cũng khẳng định đất này do ông Lê X T mua và trả tiền. Ông cũng biết ông T nhờ bà Th đứng tên dùm trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với hộ gia đình ông Dương Văn Bé T3 và ông Bùi Văn M.

- Người làm chứng ông Trần Văn trình bày: Ông là Trưởng ấp A, xã B, huyện A, tỉnh Hậu Giang. Ông biết rất rõ việc chuyển nhượng đất giữa ông Lê X T với hộ ông Dương văn Bé T3 và ông Bùi Văn M. Ông T là người trực tiếp thỏa thuận giá đất và trả tiền. Ông cũng thống nhất với phần trình bày của ông X và ông Cho.

- Người làm chứng ông Lê Văn U trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 14/8/2017: Ông là người môi giới cho ông Lê X T mua đất của ông Dương Văn Bé T3, còn việc ai là người trả tiền ông không biết nhưng ông có nghe ông T kêu bà Th ra xe lấy tiền vào trả cho ông Dương Văn Bé T3 có ông Bùi Văn X, Nguyễn Văn Cho và ông Trần Văn T3 ở biết. Ông có yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Người làm chứng Phan Quang Đ trình bày tại bản tự khai ngày 01/11/2017: Vào năm 2015, bên nhận chuyển nhượng có yêu cầu công chứng tại nhà bà T2 và ông M về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T2, ông M với bà Th. Anh có đưa hợp đồng cho các bên xem phát hiện hợp đồng chỉ có 03 thửa đất thiếu hai thửa nên anh và anh Th (con ông T3) ra chợ Một Ngàn soạn Th lại hợp

đồng. Sau đó, anh có đưa cho các bên xem lại hợp đồng và có giải thích cho các bên hiểu về được người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng và đồng ý ký vào hợp đồng. Khi anh ra về thấy bà Th viết tờ giấy gì anh không rõ và mang hợp đồng về cho công chứng viên. Anh yêu cầu xét xử vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2019/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Hậu Giang. Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê X T.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Thanh Th

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Dương Văn Bé T3 và bà Trần Thị T2.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Bùi Văn M và bà Lê Thị V.

1. Tuyên bố các hợp đồng dân sự vô hiệu gồm:

Hợp đồng mua bán nhà đất lập ngày 28/7/2015 giữa ông Dương Văn Bé T3, bà Trần Thị T2, ông Dương Văn Th, bà Dương Ngọc L với chị Lê Thị Thanh Th đối với các thửa đất 89, 91, 92, 94, 95 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA111823, số vào sổ 00008 QSDĐ/2004 của Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 01/10/2004 do hộ bà Trần Thị T2 đứng tên.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà Trần Thị T2 với bà Lê Thị Thanh Th đã được công chứng viên Văn phòng công chứng Châu Thành, tỉnh Hậu Giang công chứng tại các sổ công chứng số 372, 373, 374 và 375 cùng ngày 06/8/2015 đối với các thửa đất 89, 91, 92, 94, 95 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA111823, số vào sổ 00008 QSDĐ/2004 của Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 01/10/2004 do hộ bà Trần Thị T2 đứng tên.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn M, bà Lê Thị V với bà Lê Thị Thanh Th đã được công chứng viên Văn phòng công chứng Châu Thành, tỉnh Hậu Giang công chứng tại sổ công chứng 376 quyển số 1/2015/CC-SCC/HĐGD ngày 06/8/2015 đối với thửa 93 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00201 do UBND huyện A cấp ngày 17/5/2006 cho ông Bùi Văn M.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà Trần Thị T2 với ông Lê X T đối với thửa đất số 95 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA111823, số vào sổ 00008 QSDĐ/2004 của Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 01/10/2004 do hộ bà Trần Thị T2 đứng tên.

2. Công nhận quyền sở hữu tài sản cho ông Lê X T được quyền sử dụng phần đất có diện tích 8.024m², thuộc các thửa đất số 89, 91, 92 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA111823, số vào sổ 00008 QSDĐ/2004 của Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 01/10/2004 do hộ bà Trần Thị T2 đứng tên, được ký hiệu (1), (2) và (4) theo lược đồ ngày 29/12/2016 của công ty trách nhiệm hữu hạn ACB

Hậu Giang, đất tọa lạc tại ấp Trường Bình, xã Trường Long A, huyện A, tỉnh Hậu Giang, cùng ngôi nhà và toàn bộ cây trồng trên đất.

3. Công nhận quyền sở hữu tài sản cho ông Lê X T được quyền sử dụng phần đất có diện tích 408m², thuộc thửa đất số 93 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00201 do UBND huyện A cấp ngày 17/5/2006 cho ông Bùi Văn M, được ký hiệu (3) theo lược đồ ngày 29/12/2016 của công ty trách nhiệm hữu hạn ACB Hậu Giang, đất tọa lạc tại tại ấp A, xã B, huyện A, tỉnh Hậu Giang và toàn bộ cây trồng trên đất.

4. Buộc ông Lê X T giao trả cho hộ bà Trần Thị T2 phần đất có diện tích 1.420m² thuộc thửa 95 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA111823, số vào sổ 00008 QSDĐ/2004 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 01/10/2004 cho hộ bà Trần Thị T2, được ký hiệu (5) theo lược đồ ngày 29/12/2016 của công ty trách nhiệm hữu hạn ACB Hậu Giang, đất tọa lạc tại tại ấp A, xã B, huyện A, tỉnh Hậu Giang.

(Có lược đồ ngày 29/12/2016 của Công ty TNHH đo đạc bản đồ ACB Hậu Giang kèm theo)

5. Buộc hộ bà Trần Thị T2 có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê X T số tiền chuyển nhượng đất là 113.600.000 đồng.

6. Buộc ông Lê X T có nghĩa vụ trả cho chị Lê Thị Thanh Th số tiền là 309.959.196 đồng. Trong đó 205.094.400 đồng là tiền công sức đứng tên dùm và 104.864.796 đồng là tiền góp xây nhà.

Kể từ ngày người có quyền yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người bị thi hành án chậm trả số tiền trên thì hàng tháng còn phải trả cho người có quyền yêu cầu thi hành án số tiền lãi chậm trả tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán, lãi suất được áp dụng theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

7. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Lê X T đối với ông Dương Văn Bé T3 và bà Trần Thị T2 có nghĩa vụ hoàn trả giá trị căn nhà và vật kiến trúc mà chính ông đã và đang bỏ tiền ra xây dựng trên diện tích đất mà ông đã chuyển nhượng này theo giá trị còn lại là 521.000.000đồng.

8. Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2016/QĐ-BPKCTT ngày 12/12/2016 của Tòa án nhân dân huyện A. Trả lại cho ông Lê X T có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Tiến Chinh được nhận lại sổ tiết kiệm có ký hạn số AD 00000738555 của Ngân hàng nông Nghiệp và phát triển nông thôn – chi nhánh huyện A. (Ông Nguyễn Tiến Chinh đã nhận xong.)

Ngoài ra, bản án còn tuyên về các quy định khác theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/12/2019, bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự trình bày:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn Bé T3, bà Trần Thị T2, ông Bùi Văn M và bà Lê Thị V vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu; về thủ tục tố tụng, Tòa án đã tiến hành đúng theo quy định; về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Vào ngày 28/7/2015, ông Dương Văn Bé T3, bà Trần Thị T2, ông Dương Văn Th và bà Dương Ngọc L có lập hợp đồng mua bán nhà đất cho bà Lê Thị Thanh Th, phần đất tại các thửa 89, 91, 92, 94, 95 với tổng diện tích 9.153m², giá chuyển nhượng là 80.000đồng/m² với tổng số tiền là 732.240.000 đồng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA111823, số vào sổ 00008 QSDĐ/2004 của Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 01/10/2004 do hộ bà Trần Thị T2 đứng tên.

[2] Đến ngày 06/8/2015, ông Dương Văn Bé T3, bà Trần Thị T2, ông Dương Văn Th và bà Dương Ngọc L thống nhất ký 04 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Thanh Th, phần đất tại các thửa 89, 91, 92, 94 và các hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Châu Thành, tỉnh Hậu Giang số công chứng 372, 373, 374, 375 để thay thế cho một phần hợp đồng viết tay lập ngày 28/7/2015. Do đó, hợp đồng mua bán nhà đất viết tay lập ngày 28/7/2015 tại các thửa 89, 91, 92, 94 này bị hủy bỏ một phần và phần còn lại của hợp đồng tại thửa số 95 là vô hiệu.

Xét thấy, 04 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên các chủ thể đều thể hiện ý chí tự nguyện, có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, không bị ép buộc hay lừa dối, về hình thức và nội dung của hợp đồng là phù hợp theo quy định. Theo đó, bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền là 732.240.000 đồng và bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất tại các thửa 89, 91, 92, 94 và trong đó có nhận đất tại thửa 95.

Đối với phần đất tại thửa đất số 95 có diện tích 1.420m² tại thời điểm các bên thỏa thuận chuyển nhượng thì thời hạn sử dụng đất đã hết hạn sử dụng đất. Căn cứ theo Công văn số 22/UBND ngày 06/01/2020 của Ủy ban nhân dân huyện A thì thửa số 95 không đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định của pháp luật nên

giao dịch này là vô hiệu. Theo đó, hộ bà Trần Thị T2 được nhận lại đất và có trách nhiệm trả lại số tiền đã nhận của bà Th là 113.600.000 đồng. Do các bên không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn M, bà Lê Thị V với bà Lê Thị Thanh Th, lập ngày 06/8/2015 đối với phần đất tại thửa đất 93, diện tích 300m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00201 của UBND huyện A cấp ngày 17/5/2006 do ông Bùi Văn M đứng tên, giá ghi trong hợp đồng là 20.000.000 đồng. Xét thấy, vợ chồng ông M và phía bà Th đều thừa nhận không có giao nhận số tiền 20.000.000 đồng và thửa đất số 93 thực tế là do gia đình của hộ bà T2 sử dụng và đã giao đất cho bà Th. Trong vụ án này, ông M, bà V có yêu cầu độc lập, yêu cầu hủy hợp đồng, vì phần đất này ông bà đã đổi đất cho gia đình bà T2, không có chuyển nhượng cho bà Th. Xét thấy, phần đất này là loại đất nghĩa trang, nghĩa địa, căn cứ theo Công văn số 22/UBND ngày 06/01/2020 của Ủy ban nhân dân huyện A thì thửa số 93 không đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định của pháp luật nên giao dịch này là vô hiệu. Do các bên không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Ông Lê X T khởi kiện yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa bà Th với hộ bà T2 và vợ chồng ông M. Vì ông cho rằng, các hợp đồng này là ông nhờ bà Th đứng tên, tiền chuyển nhượng đất là của ông. Tuy nhiên, bà Th không thừa nhận lời trình bày của ông T và ông T cũng không cung cấp được chứng cứ gì để chứng minh về việc có nhờ bà Th đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[5] Đối với yêu cầu của ông T về việc công nhận căn nhà trên phần đất tranh chấp, tổng các chi phí xây nhà mà ông T và bà Th bỏ ra là 532.771.000 đồng, nhưng theo kết quả định giá ngày 25/10/2019 xác định giá trị nhà hiện tại giảm còn 317.363.729 đồng, ông T và bà Th thống nhất đồng ý nếu ai nhận căn nhà thì sẽ thanh toán cho bên còn lại số tiền góp xây dựng nhà tính tỷ lệ giảm theo số tiền đã góp. Như vậy, số tiền ông T đã góp xây dựng nhà là 356.630.400 đồng, giảm còn 212.439.364 đồng; số tiền bà Th đã góp 176.040.700 đồng, giảm còn 104.864.796 đồng. Xét thấy, như phân tích tại phần [5] thì yêu cầu của ông T về việc công nhận căn nhà trên phần đất là không có căn cứ để chấp nhận.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Thành Vĩnh T1 là người đại diện theo ủy quyền của bà Th đồng ý trả cho ông T số tiền 212.439.364 đồng đã đầu T3 vào căn nhà và số tiền 56.600.000 đồng đã trả thay bà Th tiền mua đất vào ngày 31/10/2015. Đây là ý chí tự nguyện của đương sự, không trái với quy định của pháp luật, nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

[7] Đối với số tiền 550.000.000 đồng mà ông T cho rằng chuyển khoản cho bà Th vào ngày 20/8/2015, trong vụ án này các đương sự không có yêu cầu nên chưa xem xét. Tách thành vụ án khác khi đương sự có yêu cầu.

[8] Từ những cơ sở phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của bà Th là có căn cứ để chấp nhận một phần, do đó Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 147, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 109, Điều 122, Điều 137, Điều 688, Điều 689, Điều 697, Điều 698, Điều 700 và Điều 701 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 100, Điều 126, Điều 128, Điều 163, Điều 167, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013;

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Thanh Th.

Sửa bản án sơ thẩm.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê X T đối với bà Lê Thị Thanh Th.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Dương Văn Bé T3, bà Trần Thị T2 đối với bà Lê Thị Thanh Th.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Bùi Văn M, bà Lê Thị V đối với bà Lê Thị Thanh Th.

Hủy bỏ một phần hợp đồng mua bán nhà đất lập ngày 28/7/2015 giữa ông Dương Văn Bé T3, bà Trần Thị T2, ông Dương Văn Th và bà Dương Ngọc L với bà Lê Thị Thanh Th, phần đất tại các thửa 89, 91, 92, 94.

Hợp đồng mua bán nhà đất lập ngày 28/7/2015 giữa ông Dương Văn Bé T3, bà Trần Thị T2, ông Dương Văn Th và bà Dương Ngọc L với bà Lê Thị Thanh Th phần hợp đồng mua bán nhà đất lập ngày 28/7/2015 phần đất tại thửa 95 là vô hiệu.

Công nhận 04 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/8/2015 giữa ông Dương Văn Bé T3, bà Trần Thị T2, ông Dương Văn Th và bà Dương Ngọc L với bà Lê Thị Thanh Th, phần đất tại các thửa 89, 91, 92, 94 được công chứng tại Văn phòng công chứng Châu Thành, tỉnh Hậu Giang số công chứng 372, 373, 374, 375 quyền số 01/2015/CCSCC/HĐGD.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn M, bà Lê Thị V với bà Lê Thị Thanh Th, lập ngày 06/8/2015 được công chứng tại Văn phòng công chứng Châu Thành, tỉnh Hậu Giang số công chứng 376 quyền số 01/2015/CCSCC/HĐGD là vô hiệu.

Bà Lê Thị Thanh Th được quyền sử dụng phần đất có diện tích 8.024m², thuộc các thửa đất số 89, 91, 92, 94 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA111823, số vào sổ 00008 QSDĐ/2004 của Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 01/10/2004 do hộ bà Trần Thị T2 đứng tên, được ký hiệu tại vị trí (1), (2) và (4); và được quyền sở hữu căn nhà trên đất tại vị trí (1 A) theo lược đồ ngày 29/12/2016 của công ty trách nhiệm hữu hạn ACB Hậu Giang, đất tọa lạc tại tại ấp A, xã B, huyện A, tỉnh Hậu Giang.

Bà Lê Thị Thanh Th có trách nhiệm giao trả cho hộ bà Trần Thị T2 phần đất tại thửa 95 diện tích 1.420m² được ký hiệu tại vị trí (5) theo lược đồ ngày 29/12/2016 của công ty trách nhiệm hữu hạn ACB Hậu Giang, đất tọa lạc tại tại ấp A, xã B, huyện A, tỉnh Hậu Giang.

Hộ bà Trần Thị T2 có trách nhiệm giao trả cho bà Lê Thị Thanh Th số tiền 113.600.000 đồng (Một trăm mười ba triệu sáu trăm nghìn đồng).

Bà Lê Thị Thanh Th có trách nhiệm giao trả cho ông Bùi Văn M, bà Lê Thị V phần đất tại thửa 93 diện tích đo đạc thực tế 408m² được ký hiệu (3) theo lược đồ ngày 29/12/2016 của công ty trách nhiệm hữu hạn ACB Hậu Giang, đất tọa lạc tại tại ấp A, xã B, huyện A, tỉnh Hậu Giang.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Thị Thanh Th giao trả cho ông Lê X T số tiền 56.600.000 đồng (Năm mươi sáu triệu sáu trăm nghìn đồng).

Buộc bà Lê Thị Thanh Th trả cho ông Lê X T số tiền 212.439.364 đồng (Hai trăm mười hai triệu, bốn trăm ba mươi chín nghìn, ba trăm sáu mươi bốn đồng).

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm trả số tiền trên thì hàng tháng 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 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Lê X T đối với ông Dương Văn Bé T3 và bà Trần Thị T2 có nghĩa vụ hoàn trả giá trị căn nhà và vật kiến trúc mà chính ông đã và đang bỏ tiền ra xây dựng trên diện tích đất mà ông đã chuyển nhượng này theo giá trị còn lại là 521.000.000 đồng (Năm trăm hai mươi một triệu đồng)

Chi phí thẩm định, đo đạc, định giá là: 14.860.000 đồng, ông Lê X T và bà Lê Thị Thanh Th mỗi người phải chịu 7.430.000 đồng. Ông Lê X T đã nộp xong, bà Lê Thị Thanh Th phải có nghĩa vụ nộp để giao lại cho ông Lê X T.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí dân sự không có giá ngạch: Ông Lê X T phải chịu là 300.000 đồng. Chuyển tiền tạm ứng án phí 36.620.000 đồng ông T đã nộp theo các biên lai thu số 0006589 ngày 05/5/2016, biên lai thu số 0018703 ngày 19/2/2019, biên lai thu số 0021780 ngày 23/8/2019 và biên lai thu số 0021789 ngày 27/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Hậu Giang thành án phí. Ông T được nhận lại 36.320.000 đồng tiền tạm ứng án phí.

Bà Lê Thị Thanh Th phải chịu 10.622.000 đồng. Chuyển tiền tạm ứng án phí 17.758.000 đồng bà Th đã nộp theo các biên lai thu số 001117 ngày 25/9/2017 và biên lai thu số 0002019 ngày 25/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Hậu Giang thành án phí. Bà Lê Thị Thanh Th được nhận lại 7.136.000 đồng tiền tạm ứng án phí.

Ông Bùi Văn M, bà Lê Thị V được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng đã nộp theo biên lai thu số 0018823 ngày 09/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Hậu Giang.

Ông Dương Văn Bé T3 và bà Trần Thị T2 mỗi người phải chịu là 300.000 đồng. Chuyển tiền tạm ứng ông T3, bà T2 đã nộp theo các biên lai thu số 0018820 và 0018821 ngày 09/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Hậu Giang thành án phí.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Thanh Th không phải chịu. Bà Lê Thị Thanh Th được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002085 ngày 10/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Hậu Giang.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 10/11/2020).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND H. A;
- Chi cục THADS H. A;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trương Đình Nghệ

