

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 205/2020/DS-PT
Ngày 02-7-2020
V/v 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 Nguyễn Thị Ngọc Hương

Các Thẩm phán:

Ông Phạm Văn Tỉnh

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Tấn Vũ - 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 Thúy Kiều - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 174/2020/TLPT-DS ngày 03/6/2020 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2019/DS-ST từ ngày 25 đến ngày 27 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 148/2020/QĐ-PT ngày 22/6/2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Dương Văn B, sinh năm 1958

Địa chỉ: Số nhà 17, ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tiến D, sinh năm 1962; địa chỉ: Số nhà 16B1, Khu phố 4, phường K, thành phố T, tỉnh Bến Tre theo văn bản ủy quyền ngày 23/3/2018 (có mặt).

2. Bị đơn: Anh Trần Quốc B1, sinh năm 1984 (có mặt)

Địa chỉ: Số nhà 81B, ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Bến Tre.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Ngô Thị C, sinh năm 1961

3.2. Anh Dương Quang T, sinh năm 1993

Cùng địa chỉ: Số nhà 17, ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị C, anh Dương Quang T: Ông

Nguyễn Tiến D, sinh năm 1962; địa chỉ: Số nhà 16B1, khu phố 4, phường K, thành phố T, tỉnh Bến Tre tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 23/03/2018 và ngày 05/4/2019 (có mặt).

3.3. Chị Nguyễn Thị Bích L, sinh năm 1984 (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số nhà 81B, ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Bến Tre.

3.4. Ông Đặng Văn O, sinh năm 1966 (có mặt)

3.5. Bà Đỗ Thị Ngọc Y, sinh năm 1967

Cùng địa chỉ: Số nhà 07B1, Khu phố 4, phường K, thành phố T, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị Ngọc Y: Ông Đặng Văn O, sinh năm 1966; địa chỉ: Số nhà 07B1, Khu phố 4, phường K, thành phố T, tỉnh Bến Tre theo văn bản ủy quyền ngày 19/4/2018 (có mặt).

3.6. Bà Đặng Thị Kim C, sinh năm 1959 - Trưởng Văn phòng công chứng Kim Cương (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: số 89A, khu phố 3, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

4. *Người làm chứng (do nguyên đơn mời):* Bà Nguyễn Thị Bích L, sinh năm 1969

Địa chỉ: Ấp N, xã Đ, huyện T, tỉnh Bến Tre.

5. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Dương Văn B; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị C.

6. *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Văn B và trong quá trình tố tụng ông Nguyễn Tiến D là người đại diện theo ủy quyền của ông B và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (bà Ngô Thị C) trình bày:

Bà Ngô Thị C vay tiền của ông Trần Quốc B1 nhiều lần, tính cả tiền gốc và lãi là 150.000.000 đồng, để được số tiền này ông B1 buộc bà C phải làm giả cách hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 213, tờ số 8, diện tích 3.698,8m², tọa lạc xã Đ, huyện T, tỉnh Bến Tre. Kèm theo hợp đồng chuyển nhượng giữa ông B1 và bà C còn lập hợp đồng thỏa thuận mỗi tháng bà C phải trả cho ông B1 5.000.000 đồng. Quá 03 tháng bà C không đóng lãi thì ông B1 được quyền định đoạt phần đất nhưng trước thời gian 03 tháng ông B1 đã sang tên không cho bà C đóng lãi chuộc lại đất, bà C yêu cầu ông B1 trả đất.

Ông Dương Văn B là chồng của bà C không biết việc vay tiền cũng như ông không biết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C và ông B1.

Nay, ông B yêu cầu Tòa án xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 22/8/2017 giữa bà Ngô Thị C và ông Trần Quốc B1 và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/3/2018 giữa Trần Quốc

B1, Nguyễn Thị Bích L đối với Đỗ Thị Ngọc Y tại Văn phòng công chứng Kim Cương.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn anh Trần Quốc B1 trình bày:

Vào ngày 22/8/2017 bà C chuyển nhượng cho anh phần đất thuộc thửa số 213, tờ số 8, diện tích 3.698,8m² tại xã Đ, huyện T, tỉnh Bến Tre. Mặc dù hai bên đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng hai bên có thỏa thuận trong thời gian 02 năm từ ngày 22/8/2017 - 22/8/2019 bà C được hưởng huê lợi trên đất và căn nhà nêu trên và mỗi tháng bà C phải trả cho anh 5.000.000 đồng, nếu quá 03 tháng bà C không trả số tiền 5.000.000 đồng thì anh có quyền định đoạt phần đất này mà không cần đợi đến 02 năm. Bà C không thực hiện theo thỏa thuận đóng tiền hàng tháng cho anh, nay phần đất này anh đã chuyển nhượng cho người khác, anh không đồng ý việc ông B yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh và bà C. Bà C còn vay của anh số tiền vay 70.000.000 đồng nhưng anh không yêu cầu Tòa án xem xét đối với số tiền này.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn O đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị Ngọc Y trình bày:

Khoảng tháng 2/2018, ông Trần Quốc B1 ngụ tại ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Bến Tre có kêu vợ chồng ông chuyển nhượng phần đất có diện tích 3.698,8m², sau khi kiểm chứng tại Phòng công chứng số 1, đất không có tranh chấp nên vợ chồng ông chuyển nhượng với giá 550.000.000 đồng và tiền chi phí dịch vụ là 10.700.000 đồng, vợ ông đã đứng tên quyền sử dụng đất. Do việc chuyển nhượng hợp pháp nên ông yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh B1 và vợ ông. Xét thấy hoàn cảnh của gia đình bà C, ông đồng ý để cho gia đình ông B, bà C được quản lý sử dụng nhà ở, sân nước, hồ nước, nhà tắm có diện tích chung là 73m² cho đến khi ông B qua đời sau đó giữa hai bên sẽ thương lượng và thỏa thuận sau.

Tại biên bản làm việc ngày 12/9/2019 bà Đặng Thị Kim C trình bày:

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị C với anh Trần Quốc B1 lập ngày 22/8/2017, bà thừa nhận có công chứng việc công chứng là do hai bên tự nguyện. Ngoài ra, hợp đồng thỏa thuận lập ngày 22/8/2017 do bà C và anh B1 tự làm để có sự ràng buộc trách nhiệm lẫn nhau để hai bên thực hiện. Tóm lại 02 văn bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thỏa thuận lập cùng ngày 22/8/2017 là do hai bên tự nguyện và chính văn phòng của bà đã soạn thảo 02 hợp đồng này theo yêu cầu của hai bên, sau khi soạn thảo hai bên có tự đọc lại và trước khi công chứng, chứng thực bà có đọc cho hai bên cùng nghe, sau đó bà công chứng, chứng thực hai hợp đồng này.

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

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2019/DS-ST từ ngày 25 đến ngày 27/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện T đã áp dụng khoản 3 Điều 133, các Điều 117, 119, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự; Điều 188 Luật Đất đai; Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự; điểm a tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/ 2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị

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

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn B về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Quốc B1 với bà Ngô Thị C và yêu cầu của ông Dương Văn B về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Quốc B1, chị Nguyễn Thị Bích L với Đỗ Thị Ngọc Y.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Quốc B1 đối với bà Ngô Thị C số công chứng 2919 quyền số 04/2017 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/8/2017 tại Văn phòng công chứng Kim Cương là hợp pháp.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Đỗ Thị Ngọc Y về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/3/2018.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh Trần Quốc B1, chị Nguyễn Thị Bích L đối với chị Đỗ Thị Ngọc Y số công chứng 678, quyền số 01/2018 TP/CC –SCC/HĐGD lập ngày 02/03/2018 tại văn phòng công chứng Kim Cương là hợp pháp.

3. Ghi nhận ông Đặng Văn O và bà Đỗ Thị Ngọc Y đồng ý để cho gia đình ông Dương Văn B và bà Ngô Thị C được tiếp tục quản lý sử dụng gồm: Nhà ở, sân nước, hồ nước, nhà tắm có diện tích chung là 73 m² nằm trong tổng diện tích (theo đo đạc thực tế 3.631,4m²) thuộc thửa 213, tờ số 8 do bà Đỗ Thị Ngọc Y đứng tên khi ông Dương Văn B qua đời, sau đó hai bên sẽ thương lượng và thỏa thuận sau.

4. Anh Trần Quốc B1 không yêu cầu bà Ngô Thị C hoàn trả số tiền vay 70.000.000 đồng nên được ghi nhận.

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

Ngày 07/10/2019, nguyên đơn ông Dương Văn B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ông B, bà C cho rằng vì muốn đảm bảo số tiền vay nên ông Trần Quốc B1 yêu cầu bà C phải lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng không có sự đồng ý của ông B. Kèm theo hợp đồng giữa bà C và ông B1 có làm tờ thỏa thuận nhưng ông B1 đã vi phạm tờ thỏa thuận nhưng cấp sơ thẩm không xem xét. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 213, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.698,6m², tọa lạc xã Đ, huyện T, tỉnh Bến Tre giữa bà Ngô Thị C với ông Trần Quốc B1 ký ngày 22/8/2017 tại Văn phòng Công chứng Kim Cương vô hiệu. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 213, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.698,6m², tọa lạc xã Đ, huyện T, tỉnh Bến Tre giữa ông Trần Quốc B1 với Đỗ Thị Ngọc Y.

Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T ban hành Quyết định số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 09/10/2019 kháng nghị phúc thẩm đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2019/DS-ST từ ngày 25 đến ngày 27/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre. Nội dung kháng nghị: Kháng nghị một phần bản án sơ thẩm

về phần giá trị pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/8/2017 giữa bà Ngô Thị C với anh Trần Quốc B1 và hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/3/2018 giữa anh Trần Quốc B1 với bà Đỗ Thị Ngọc Y. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm theo hướng tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/8/2017 giữa bà Ngô Thị C với anh Trần Quốc B1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/3/2018 giữa anh Trần Quốc B1, chị Nguyễn Thị Bích L với bà Đỗ Thị Ngọc Y là vô hiệu theo quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông B, bà C giữ nguyên nội dung kháng cáo, ông Dũng trình bày: Ông thống nhất với nội dung và đề nghị kháng nghị của Viện kiểm sát; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C với anh B1 là hợp đồng giả cách vì giá đất thực tế khoảng 300 triệu đồng/công, giá chuyển nhượng 150.000.000 đồng là không phù hợp; việc vay mượn tiền là rõ ràng có chị Loan làm chứng; khi hết hai tháng anh B1 đã sang tên cho anh nên không còn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cho bà C chuộc lại; trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bên nhận chuyển nhượng phải đến xem đất nhưng anh B1 không thực hiện. Khi thụ lý vụ án, Tòa án có mời anh Oanh đến nhưng anh Oanh cho rằng đất có giấy thì anh mua việc mua bán này là không đúng vì hợp đồng của anh B1 với bà C vô hiệu nên hợp đồng giữa anh B1 với bà Y cũng vô hiệu. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông B và bà C, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát.

Bị đơn anh B1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông O (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Y) không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, kháng nghị của Viện kiểm sát, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Phần đất tranh chấp là tài sản chung của bà C và ông B, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 05/6/2013 không thể hiện ông B có tặng cho tài sản trên đất là căn nhà. Sau khi tặng cho, bà C chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà O, bà T đều có ý kiến của ông B nên có căn cứ cho rằng ông B không từ bỏ quyền sử dụng đất, việc ông B tặng cho quyền sử dụng đất nhằm tạo điều kiện thuận tiện cho bà C thực hiện các giao dịch có liên quan. Do đó, ngày 22/8/2017 bà C lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà gắn liền trên đất mà không có ý kiến của ông B là vô hiệu theo Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Bình, chị Liên với bà Y vô hiệu do việc chuyển nhượng được thực hiện trong thời gian phát sinh tranh chấp. Ngoài ra, bản án sơ thẩm ghi nhận việc ông O, bà Y cho ông B, bà C tiếp tục quản lý sử dụng nhà ở, công trình phụ có diện tích 73m² cho đến khi ông B qua đời, sau đó hai bên sẽ thương lượng, thỏa thuận là giải quyết chưa triệt để và toàn diện vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ

luật Tố tụng Dân sự năm 2015, chấp nhận kháng cáo của ông B và bà C, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện T, sửa Bản án sơ thẩm số 40/2019/DS-ST ngày 25 - 27/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện T, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/8/2017 giữa bà C với anh B1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/3/2018 giữa anh Bình, chị Liên với bà Y vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo ông B, bà C; xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện T; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 3.631,4m² thuộc thửa 213, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Đ, huyện T do bà Đỗ Thị Ngọc Y đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ông B, bà C là người đang quản lý, sử dụng. Nguồn gốc đất của vợ chồng ông Dương Văn B và bà Ngô Thị C. Năm 2010, ông B đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 7.020,5m² thửa số 26, tờ số 8. Vào năm 2013, ông B lập hợp đồng tặng cho toàn bộ phần diện tích đất nêu trên cho bà Ngô Thị C, bà C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 21/6/2013 đối với diện tích đất 7.020,5m², trong đó có cả phần đất của ông B đang tranh chấp. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông B với bà C được lập thành văn bản, có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Đ, nội dung đảm bảo đầy đủ theo quy định của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nên có hiệu lực pháp luật. Như vậy, bà C có quyền định đoạt đối với phần đất mà ông B đã tặng cho.

[2] Xét hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/8/2017 giữa bà C và anh Bình:

Về hình thức hợp đồng: Hợp đồng được lập thành văn bản, có công chứng nên tuân thủ về hình thức hợp đồng theo quy định tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

Về chủ thể: Ông B, bà C cho rằng hợp đồng không có sự đồng ý của ông B là không đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên thì bà C có quyền định đoạt đối với phần đất mà ông B đã tặng cho nên việc không có ý kiến của ông B không ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng.

Việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng: Bà C, ông B cho rằng nhằm đảm bảo hợp đồng vay, theo tờ thỏa thuận ngày 22/8/2017 mỗi tháng bà C phải trả cho anh B15.000.000 đồng, nếu quá 03 tháng bà C không thực hiện anh B1 có quyền lấy đất chuyển nhượng cho người khác nhưng chỉ có 02 tháng 28 ngày (từ ngày 22/8/2017 - 20/11/2017) anh B1 làm thủ tục đứng tên quyền sử dụng đất, khi bà C mang tiền đến trả thì anh B1 không nhận. Tuy nhiên, đây chỉ là lời trình bày của bà C, ông B, không cung cấp được chứng cứ chứng minh, không được bị đơn ông B1 thừa nhận. Đối với thỏa thuận ngày 22/8/2017 là sự thỏa thuận tự nguyện giữa các bên đương sự, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng ông B1 vi phạm nội dung thỏa thuận là không có căn cứ. Bởi lẽ, theo nội dung thỏa thuận “Trường hợp nếu quá 03 tháng mà Bên A không trả cho bên B số tiền 5.000.000

đồng mỗi tháng thì Bên B được quyền lấy lại quyền sử dụng đất và căn nhà; trong trường hợp này thì Bên B được toàn quyền quyết định việc giao dịch dân sự đối với quyền sử dụng đất và căn nhà”. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng thừa nhận đến thời điểm hiện tại vẫn chưa trả tiền theo thỏa thuận cho nguyên đơn nên việc nguyên đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 02/3/2018 cho bà Đỗ Thị Ngọc Y là không vi phạm thỏa thuận giữa các bên. Hơn nữa, nội dung thỏa thuận không quy định thời gian anh B1 được sang tên quyền sử dụng đất mà chỉ thỏa thuận nếu bà C vi phạm nghĩa vụ trả tiền 5.000.000 đồng mỗi tháng thì anh B1 được quyền lấy lại quyền sử dụng đất và căn nhà.

Về giá của hợp đồng: Nguyên đơn cho rằng giá đất khoảng 300.000.000 đồng một công, giá 150.000.000 đồng các bên ghi trong hợp đồng là không phù hợp. Tuy nhiên, đối chiếu với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/4/2017 giữa bà C, ông B với bà O, giá đất chuyển nhượng là 40.126 đồng/m² (70.000.000 đồng/1.744,5m²) không có sự chênh lệch so với giá chuyển nhượng theo hợp đồng ngày 22/8/2017 giữa bà C với anh B1 (40.536 đồng/m² = 150.000.000 đồng/3.698,8m²). Nguyên đơn cho rằng số tiền 150.000.000 đồng là tiền vay có chị Loan làm chứng nhưng ngoài lời làm chứng của chị Loan, nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ khác chứng minh, bị đơn anh B1 không thừa nhận, đồng thời anh B1 cung cấp được chứng cứ là hợp đồng vay tiền ngày 25/7/2017 với số tiền vay 70.000.000 đồng. Do đó, không đủ căn cứ để xác định hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/8/2017 là hợp đồng giả cách nhằm che giấu hợp đồng vay.

Về đối tượng chuyển nhượng: Bà C được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất tranh chấp vào ngày 17/4/2017 nên có giấy tờ đầy đủ theo quy định. Đối với căn nhà trên đất, ông B, bà C không có đăng ký quyền sở hữu nhà ở đối với căn nhà nhưng bà C có thỏa thuận “bán luôn căn nhà trên đất” theo hợp đồng thỏa thuận ngày 22/8/2017 và nguyên đơn đồng ý chuyển nhượng là phù hợp.

Về quá trình quản lý, sử dụng đất: Sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do giữa anh B1 và bà C có hợp đồng thỏa thuận ngày 22/8/2017 nên anh B1 không quản lý, sử dụng đất là đúng theo thỏa thuận, nguyên đơn dựa vào việc anh B1 không quản lý, sử dụng đất để làm căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là không đúng.

Từ những phân tích ở trên, nhận thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C với ông B1 tuân thủ về hình thức và đảm bảo về nội dung nên được công nhận. Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận. Kháng nghị của Viện kiểm sát về nội dung này là không phù hợp nên không được chấp nhận.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/3/2018 giữa anh Bình, chị Liên với bà Y:

Về hình thức hợp đồng: Hợp đồng được lập thành văn bản, có công chứng nên tuân thủ quy định về hình thức hợp đồng theo quy định tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

Về nội dung: Đảm bảo đầy đủ các nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do hợp đồng tuân thủ về mặt hình thức và đầy đủ về nội dung nên được công nhận. Nội dung kháng nghị cho rằng hợp đồng giữa anh B1 với bà Y công chứng ngày 02/3/2018, đến ngày 22/3/2018 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện tiếp nhận hồ sơ và ngày 4/4/2018 được cấp giấy chứng nhận trong khi ngày 12/3/2018 Tòa án đã thụ lý đơn khởi kiện của ông B nên việc chuyển nhượng này trong thời gian tranh chấp nên bị vô hiệu. Tuy nhiên, các bên ký kết hợp đồng ngày 02/3/2018 trước ngày ông B khởi kiện vụ án, đồng thời như đã phân tích ở trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C với ông B1 được công nhận nên hợp đồng giữa anh B1 với bà Y là hợp pháp, việc tuyên bố hợp đồng trên vô hiệu với lý do nêu trên là không cần thiết.

[4] Đối với nội dung kháng nghị về việc bản án sơ thẩm tuyên “*ghi nhận ông Đặng Văn O và bà Đỗ Thị Ngọc Y đồng ý để cho gia đình ông Dương Văn B và bà Ngô Thị C được tiếp tục quản lý sử dụng gồm: nhà ở, sân nước, hồ nước, nhà tắm có diện tích chung là 73 m² nằm trong tổng diện tích (theo đo đạc thực tế 3631,4m²) thuộc thửa 213, tờ số 8 do bà Đỗ Thị Ngọc Y đứng tên khi ông Dương Văn B qua đời, sau đó hai bên sẽ thương lượng và thỏa thuận sau*” là chưa giải quyết toàn diện vụ án. Nhận thấy, trong vụ án này bà Y có yêu cầu độc lập công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với anh Bình, không yêu cầu ông B, bà C phải di dời nhà, trả lại đất nên Tòa án sơ thẩm không giải quyết mà ghi nhận sự tự nguyện của các bên là phù hợp.

Từ những nhận định trên, Tòa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông B, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Y là phù hợp. Kháng cáo của ông B, bà C là không có căn cứ nên không được chấp nhận. Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện T không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[5] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre về nội dung vụ án không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[6] Về án phí phúc thẩm: Ông B là người cao tuổi nên được miễn án phí. Kháng cáo không được chấp nhận nên bà C phải chịu án phí phúc thẩm.

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 bà Ngô Thị C, ông Dương Văn B.

Không chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện T.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 40/2019/DS-ST từ ngày 25 đến ngày 27/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng áp dụng khoản 3 Điều 133, các Điều 117, 119, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 227 Bộ luật Tố

tụng Dân sự năm 2015; điểm a tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/ 2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn B về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Quốc B1 với bà Ngô Thị C và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Quốc B1, chị Nguyễn Thị Bích L với bà Đỗ Thị Ngọc Y.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Đỗ Thị Ngọc Y về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/3/2018.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Quốc B1, chị Nguyễn Thị Bích L với bà Đỗ Thị Ngọc Y số công chứng 678, quyền số 01/2018 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 02/03/2018 tại Văn phòng Công chứng Kim Cương có hiệu lực.

3. Ghi nhận ông Đặng Văn O và bà Đỗ Thị Ngọc Y đồng ý để cho gia đình ông Dương Văn B và bà Ngô Thị C được tiếp tục quản lý sử dụng: Nhà ở, sân nước, hồ nước, nhà tắm có diện tích chung 73 m² nằm trong tổng diện tích theo đo đạc thực tế 3.631,4m² thuộc thửa 213, tờ số 8 do bà Đỗ Thị Ngọc Y đứng tên khi ông Dương Văn B qua đời, sau đó hai bên sẽ thương lượng và thỏa thuận sau.

4. Anh Trần Quốc B1 không yêu cầu bà Ngô Thị C hoàn trả số tiền vay 70.000.000 đồng nên được ghi nhận.

5. Chi phí tố tụng: Ông Dương Văn B phải chịu và đã nộp xong.

6. Về án phí:

6.1. Án phí sơ thẩm:

Án phí dân sự sơ thẩm ông Dương Văn B được miễn.

Hoàn trả số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí cho ông Dương Văn B theo biên lai thu số 0015703 ngày 06/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Bến Tre.

Hoàn trả số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí cho bà Đỗ Thị Ngọc Y theo biên lai thu số 0007082 ngày 16/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Bến Tre.

6.2. Án phí phúc thẩm: Bà Ngô Thị C phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai biên lai thu số 0007129 ngày 08/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Bến Tre.

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

hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Ngọc Hương