

Bản án số: 58/2023/DS-PT

Ngày: 21/02/2023

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:* Ông Nguyễn Thế Hồng

*Các Thẩm phán:* Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Ông Phạm Văn Ngọt

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Sương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Ngọc Phần - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 347/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2022/DS-ST ngày 07 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố BT bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 35/2023/QĐPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Ông Ngô Văn Bé H, sinh năm 1962;

2. Bà Phạm Thị Đ, sinh năm 1961;

Cư trú tại: Số nhà 175A, Ấp 1, xã N, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Ngô Văn Bé H và bà Phạm Thị Đ là:* Ông Trần Thanh G, sinh năm 1978, cư trú tại: Số nhà 78A, ấp P, xã P1, huyện C, tỉnh Bến Tre.

**- Bị đơn:** Ông Nguyễn Minh H1, sinh năm 1985;

Cư trú tại: Số nhà 137/1, Ấp 1, N, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Bùi Minh T, sinh năm 1980;

Cư trú tại: Số nhà 403D, ấp A, xã A2, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Minh T là: Ông Trương Văn T2, sinh năm 1978, cư trú tại: Ấp C1, xã A2, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.*

2. Bà Lê Thị Thúy E, sinh năm 1983;

Cư trú tại: Số nhà 137/1, Ấp 1, N, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

*Bà Lê Thị Thúy E có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.*

3. Bà Phạm Thị T3, sinh năm 1964;

4. Ông Trần Văn B, sinh năm 1962;

5. Ông Trần Thanh N, sinh năm 1983;

6. Bà Trần Thanh N1, sinh năm 1986;

Cư trú tại: Số nhà 175A, Ấp 1, xã N, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

*Bà Phạm Thị T3, ông Trần Văn B, ông Trần Thanh N, bà Trần Thanh N1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.*

- *Người kháng cáo:* Ông Bùi Minh T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung ngày 25/01/2021 cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Ngô Văn Bé H, bà Phạm Thị Đ và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần Thanh G trình bày:*

Năm 2006, vợ chồng ông Ngô Văn Bé H và bà Phạm Thị Đ có nhận chuyển nhượng một phần đất từ cụ Nguyễn Thị G1, tọa lạc tại Ấp 1, xã N, thành phố BT, tỉnh Bến Tre với giá 10.000.000 đồng. Hai bên có làm giấy mua bán viết tay, sau khi giao tiền đầy đủ cho cụ G1, vợ chồng ông H đã nhận đất canh tác ổn định và cất nhà ở từ năm 2006 đến nay nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất do cụ Nguyễn Thị G1 đang thế chấp quyền sử dụng đất vay vốn ngân hàng. Đến năm 2009, cụ G1 chết, ông Nguyễn Minh H1 là con trai của cụ G1 có thương lượng với gia đình ông Bé H là để sau khi ông H1 làm thủ tục nhận di sản của cụ G1 xong thì sẽ làm thủ tục sang tên phần đất đã chuyển nhượng năm 2006 cho vợ chồng ông vì ngoài thửa đất đã chuyển nhượng thì cụ G1 còn để lại cho ông H1 nhiều thửa đất khác. Đến năm 2010, ông Nguyễn Minh H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 60, diện tích 404,5m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại Ấp 1, xã N, thành phố BT, tỉnh Bến

Tre là thửa đất hiện do vợ chồng ông Bé H đang quản lý sử dụng. Khi đó ông H nhiều lần yêu cầu ông H1 làm thủ tục sang tên phần đất này lại cho ông nhưng ông H1 chỉ hứa mà không thực hiện.

Năm 2020, ông Nguyễn Minh H1, bà Lê Thị Thúy E tiếp tục chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho ông Bùi Minh T việc chuyển nhượng này giữa ông H1 và ông T thì vợ chồng ông Ngô Văn Bé H hoàn toàn không hay biết. Trong quá trình quản lý sử dụng đất vợ chồng ông Bé H có bồi đắp thêm phần mương ranh nên diện tích thực tế có tăng lên so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 60. Khoảng năm 2018, 2019 vợ chồng ông Ngô Văn Bé H, bà Phạm Thị Đ có cho gia đình của người em gái là bà Phạm Thị T3 xây cất một căn nhà bên cạnh nhà của vợ chồng ông Bé H trên cơ sở là chuyển nhượng một nền nhà nhưng do là chị em trong gia đình nên từ khi cất nhà đến nay hai bên chưa hoàn tất thủ tục theo qui định, đối với phần diện tích này hai bên sẽ tự thương lượng không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Nay ông Ngô Văn Bé H, bà Phạm Thị Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Yêu cầu ông Nguyễn Minh H1, bà Lê Thị Thúy E phải tiếp tục hoàn tất thủ tục chuyển nhượng phần đất diện tích 437,5m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 60, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại Ấp 1, xã N, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố BT thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu BA 176115 đã cấp cho ông Nguyễn Minh H1 ngày 30/3/2010 để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông.

*Theo các lời khai trong quá trình tố tụng bị đơn ông Nguyễn Minh H1 trình bày:*

Ông là con duy nhất của cụ Nguyễn Thị G1, ông không đồng ý tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng phần đất diện tích 404,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 60, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại Ấp 1, xã N, thành phố BT, tỉnh Bến Tre theo yêu cầu của ông Ngô Văn Bé H, bà Phạm Thị Đ vì ông không có chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho ông H. Cụ Nguyễn Thị G1 là mẹ của ông nhưng ông không biết việc cụ có bán thửa đất trên cho vợ chồng ông Bé H. Mấy năm trước mẹ ông có kêu ông ký tên thì ông ký nhưng không biết là ký giấy bán đất do ông không có đọc lại.

Ông cũng có biết việc vợ chồng ông Bé H cất nhà trên đất nhưng lâu quá rồi nên cũng không nhớ năm và cũng nghĩ là mẹ ông cho thuê. Năm 2009, thì mẹ ông mất, ông đi đăng ký thừa kế tài sản của mẹ để lại. Khi mẹ ông còn sống cũng không có nói với ông là đã bán phần đất trên cho vợ chồng ông Bé H. Năm

2019, vợ chồng Bé H có yêu cầu ông thực hiện thủ tục chuyển nhượng sang cho vợ chồng ông nhưng ông không đồng ý và có trả lời nếu muốn mua thì ông đồng ý bán còn chuyện mua bán trước đây thì ông không có bán nếu không mua thì sẽ bán cho người khác, yêu cầu những người đang ở trên đất tự di dời để ông thực hiện hiện chuyển nhượng đất cho người khác.

Đến ngày 27/2/2020, ông chuyển nhượng phần đất này cho ông Bùi Minh T với giá 50.000.000 đồng thì ông Ngô Văn Bé H tranh cãi với lý do mẹ ông đã bán phần đất này cho vợ chồng ông H. Ông Nguyễn Minh H1 đồng ý tiếp tục chuyển nhượng phần đất trên cho ông T còn chuyện mẹ ông bán trước đó không đồng ý thực hiện. Đối với việc vợ chồng ông Bé H có cho gia đình bà Phạm Thị T3 cất thêm một căn nhà trên đất vào năm 2019 với lý do chuyển nhượng hay cho ở nhờ thì ông H1 không biết.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Bùi Minh T cùng người đại diện theo ủy quyền là ông Trương Văn T2 trình bày:*

Ngày 27/2/2020, ông Bùi Minh T có nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 404,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 60, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại Ấp 1, xã N, thành phố BT, tỉnh Bến Tre của ông Nguyễn Minh H1, bà Lê Thị Thúy E với giá 50.000.000 đồng, hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng ngày 27/02/2020. Theo hợp đồng ông T và ông H1 chuyển nhượng với nhau hai thửa đất là thửa 281 diện tích 249m<sup>2</sup> với giá 100.000.000 đồng và thửa 60 diện tích 404.5m<sup>2</sup> với giá 50.000.000 đồng, ông T đã thực hiện hoàn thành việc chứng thực hợp đồng và đã giao đủ tiền cho ông Nguyễn Minh H1, bà Lê Thị Thúy E. Sau đó, ông T đi đăng ký kê khai theo qui định nhưng bị Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã trả hồ sơ vì có tranh chấp giữa vợ chồng ông Bé H với ông H1 tại thửa 60, riêng thửa 281 ông Bùi Minh T đã thực hiện hoàn thành thủ tục đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi chuyển nhượng là do chuyển toàn bộ thửa 60 nên ông Bùi Minh T không có khảo sát đất và cắm mốc ranh trên đất, không có yêu cầu đo đạc trước khi ký kết hợp đồng với vợ chồng ông H1 nên ông T không phát hiện trên đất có cất hai căn nhà của gia đình ông Ngô Văn Bé H và gia đình bà Phạm Thị T3. Ông Bùi Minh T đồng ý thương lượng, ông sẽ nhận phần trống còn hai căn nhà của vợ chồng ông Bé H và T3 thì đồng ý giao lại để ông H1 giải quyết.

Hiện tại, ông T là người đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 176115 của Ủy ban nhân dân thành phố BT, tỉnh Bến Tre cấp cho ông Nguyễn Minh H1 ngày 30/3/2010 do vợ chồng ông H1 đã giao cho ông khi ký hợp đồng và nhận tiền chuyển nhượng đất. Ông T có yêu cầu vợ chồng ông

Nguyễn Minh H1 bà Lê Thị Thúy E tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bàn giao phần đất thuộc thửa 60, tờ bản đồ 9, tọa lạc tại xã N, thành phố BT, tỉnh Bến Tre. Ông Bùi Minh T đồng ý nhận phần diện tích còn lại xác định trên hồ sơ đo đạc ngày 21/12/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố BT, tỉnh Bến Tre là thửa ký hiệu 60B, diện tích 106.1m<sup>2</sup>.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T3 trình bày:*

Bà Phạm Thị Đ là chị của bà; năm 2019 bà Đ có chuyển nhượng cho bà phần đất đủ để cất một căn nhà diện tích khoảng 93m<sup>2</sup> với số tiền là 90.000.000 đồng nằm trên thửa đất mà vợ chồng ông Bé H, bà Đ đang tranh chấp với ông H1. Khi chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay hiện tại hai bên chưa hoàn tất thủ tục theo qui định và bà cũng chưa trả đủ tiền cho vợ chồng bà Đ. Gia đình bà có 4 nhân khẩu gồm có chồng bà và hai người con tên Trần Văn B, Trần Thanh N và Trần Thanh N1 đang thực tế sinh sống sử dụng ổn định và không có ai tranh chấp từ khi cất nhà cho đến nay.

Hiện tại, ông Ngô Văn Bé H, bà Phạm Thị Đ và ông Nguyễn Minh H1 đang tranh chấp phần đất có liên quan đến đất và căn nhà của bà đang ở nhưng gia đình bà không có ý kiến và từ chối tham gia tố tụng. Trường hợp Tòa án giải quyết phần đất trên của ông Nguyễn Minh H1 thì vợ chồng ông Ngô Văn Bé H phải chịu trách nhiệm với bà, bà sẽ kiện trong một vụ kiện khác. Trường hợp phần đất này Tòa án giải quyết thuộc về gia đình ông Bé H, bà Đ thì bà với vợ chồng ông Bé H sẽ tự thỏa thuận.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2022/DS-ST ngày 07 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố BT đã quyết định như sau:*

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Ngô Văn Bé H, bà Phạm Thị Đ về việc yêu cầu ông Nguyễn Minh H1 tiếp tục thực hiện chuyển nhượng phần đất tại thửa số 60, tờ bản đồ số 9, diện tích 404,5m<sup>2</sup> trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trên thực địa là 437.5m<sup>2</sup>), tọa lạc tại xã N, thành phố BT, tỉnh Bến Tre. Công nhận “Giấy mua bán” đề ngày 07/6/2006 có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Nguyễn Minh H1 giao trả quyền sử dụng đất, phần đất tại thửa số 60, tờ bản đồ số 9, diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 404,5m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã N, thành phố BT, tỉnh Bến Tre cho vợ chồng ông Ngô Văn Bé H, bà Phạm Thị Đ.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố BT thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký hiệu BA 176115 đã cấp cho ông Nguyễn Minh H1 ngày 30/3/2010 cấp lại cho vợ chồng ông Ngô Văn Bé H, bà Phạm Thị Đ theo diện tích đo đạc trên thực địa của thửa 60, tờ bản đồ số 9 diện tích là 437.5m<sup>2</sup>.

Ông Ngô Văn Bé H, bà Phạm Thị Đ liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký cấp quyền sử dụng thửa số 60, tờ bản đồ số 9, theo diện tích sử dụng thực tế là 437,5m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã N, thành phố BT, tỉnh Bến Tre (có họa đồ kèm theo)

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Bùi Minh T về việc yêu cầu ông Nguyễn Minh H1, bà Lê Thị Thúy E tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Cụ thể tuyên:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 27/2/2020 giữa ông Nguyễn Minh H1, bà Lê Thị Thúy E với ông Bùi Minh T bị vô hiệu một phần đối với nội dung giao kết tại thửa 60, tờ bản đồ số 9, diện tích 404,5m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã N, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Buộc ông Nguyễn Minh H1, bà Lê Thị Thúy E phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Bùi Minh T số tiền 50.000.000 đồng đã nhận và số tiền bồi thường chênh lệch giá là 96.350.000 đồng. Tổng số tiền là 146.350.000 đồng (một trăm bốn mươi sáu triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng).

Buộc ông Bùi Minh T giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu BA 176115 ngày 30/3/2010 cho ông Nguyễn Minh H1.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chịu tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ, quyền kháng cáo bản án, quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14/4/2022, ông Bùi Minh T kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2022/DS-ST ngày 07 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố BT yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Bùi Minh T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

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

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Minh T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

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;

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Ông Bùi Minh T kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Phần đất tranh chấp có diện tích qua đo đạc thực tế là 437,5m<sup>2</sup>, thuộc thửa 60, tờ bản đồ số 9, toạ lạc tại xã N, thành phố BT, tỉnh Bến Tre. Phần đất này được các bên đương sự thừa nhận có nguồn gốc của cụ Nguyễn Thị G1. Nguyên đơn trình bày năm 2006 có thoả thuận nhận chuyển nhượng từ cụ G1 phần đất tranh chấp, ông H đã giao đủ tiền và cụ G1 cũng đã chỉ ranh, giao đất cho gia đình ông sử dụng, cất nhà ở ổn định từ năm 2006 đến nay. Tuy nhiên, vì khi đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ G1 đang thế chấp vay tiền ngân hàng nên hai bên không thể thực hiện thủ tục theo quy định. Năm 2009, cụ G1 chết, phần đất tranh chấp được ông Nguyễn Minh H1 nhận thừa kế và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặc dù, ông H đã nhiều lần yêu cầu ông H1 sang tên cho ông H nhưng ông H1 không thực hiện, hai bên phát sinh tranh chấp và sau đó ông H1 chuyển nhượng phần đất này cho ông Bùi Minh T vào năm 2020. Ông H, bà Đ khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông H1, bà E hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho ông phần đất tranh chấp và kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H1 đối với phần đất thửa 60, tờ bản đồ số 9.

Bị đơn ông Nguyễn Minh H1 thì cho rằng sự việc chuyển nhượng đất giữa cụ G1 với ông H theo như lời trình bày của nguyên đơn thì ông không biết, không có tham gia giao dịch nên việc nguyên đơn yêu cầu ông hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất thì ông không đồng ý thực hiện. Ông là người thừa kế duy nhất của cụ G1 nên khi cụ G1 chết ông đã làm thủ tục nhận thừa kế thửa 60 và được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật.

[3] Chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là “Giấy mua bán” đề ngày 07/6/2006. Theo nội dung “ giấy mua bán”, hai bên thoả thuận chuyển nhượng phần đất ngang đầu trên 4m và đầu dưới 23m (hai bên không ghi chiều dài, số thửa, tờ bản đồ, không có diện tích cụ thể), phần đất toạ lạc tại xã N, thành phố BT, tỉnh Bến Tre với giá 10.000.000 đồng. Trong giấy tay này có chữ ký của ông H, cụ G1 và ông H1. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông H1 cho rằng ông có ký tên vào giấy tay mà nguyên đơn cung cấp nhưng

khi đó không biết nội dung, ông chỉ làm theo yêu cầu của cụ G1. Mặc dù, việc thoả thuận chuyển nhượng đất bằng giấy tay giữa ông H và cụ G1 là không phù hợp quy định pháp luật về thức hợp đồng, tuy nhiên, ông H đã giao đủ tiền có cụ G1 nhận thể hiện tại Biên nhận ngày 07/6/2006, cụ G1 cũng đã chỉ ranh giao đất cho ông H quản lý, sử dụng, cất nhà ở ổn định trên đất mà không có ý kiến hay tranh chấp gì. Kể cả khi cụ G1 chết, ông H1 làm thủ tục đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông H1 cũng không có ý kiến gì về việc quản lý, sử dụng đất tranh chấp của nguyên đơn. Toà án cấp sơ thẩm đã xem xét toàn diện các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ G1 và ông H là có thật; theo đó công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay bán đất ngày 07/6/2006 là phù hợp.

[4] Ông H1 là người thừa kế duy nhất của cụ G1 biết được việc cụ G1 có chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho ông H và đã giao đất cho ông H quản lý, sử dụng và phần đất này không còn thuộc quyền sử dụng đất của cụ G1; nhưng ông H1 lại làm thủ tục nhận thừa kế để đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không phù hợp vì phần đất này không phải là di sản mà cụ G1 chết để lại.

[5] Mặc dù, năm 2019 giữa ông H và ông H1 đã phát sinh tranh chấp được chính quyền địa phương hoà giải và được Toà án thông báo thụ lý vụ án ngày 15/12/2019 nhưng đến ngày 27/02/2020 ông H1 lại thực hiện chuyển nhượng phần đất trên cho ông Bùi Minh T. Do có tranh chấp giữa vợ chồng ông Ngô Văn Bé H và ông Bùi Minh H1 dẫn đến việc ông Bùi Minh T không được chấp nhận hồ sơ đăng ký biến động tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố BT, tỉnh Bến Tre nên phát sinh yêu độc lập của ông Bùi Minh T về việc yêu cầu ông vợ chồng ông Nguyễn Minh H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Xét thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/2/2020 giữa ông Bùi Minh T với ông Nguyễn Minh H1: Phần nội dung hợp đồng thể hiện ông H1 chuyển nhượng phần đất tại thửa 60 cho ông T với giá 50.000.000 đồng, hình thức giao tiền là tiền mặt và thời gian là sau khi công chứng xong. Mặc dù, hình thức hợp đồng được công chứng theo đúng qui định của pháp luật. Tuy nhiên về mặt nội dung thấy rằng: Việc ông Nguyễn Minh H1 và vợ là Lê Thị Thúy E ký kết chuyển nhượng phần đất tại thửa số 60, tờ bản đồ số 9, diện tích 404,5m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã N, thành phố BT cho ông Bùi Minh T vào ngày 27/2/2020 là không phù hợp quy định pháp luật; bởi lẽ như đã phân tích ở trên, phần đất tranh chấp đã được cụ G1 chuyển nhượng cho ông H khi còn sống, nên khi cụ G1 chết phần đất thửa 60 không còn là di sản của cụ G1.



Trên phần đất tranh chấp, ông H xây dựng nhà ở kiên cố, trồng cây lâu năm trên đất. Như vậy, phần đất này thuộc quyền sử dụng của người thứ ba và có tài sản của người thứ ba nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 27/02/2020 giữa ông H1, bà E với ông T có đối tượng không thể thực hiện được, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng bị vô hiệu theo quy định tại 408 Bộ luật Dân sự 2015 là có cơ sở. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông T yêu cầu nhận diện tích 106,1m<sup>2</sup>, thuộc thửa ký hiệu 60B, thuộc một phần thửa 60, tờ bản đồ số 9 theo họa đồ ngày 21/12/2021, đồng ý giao phần diện tích còn lại của thửa 60 cho ông H, bà Đ, tuy nhiên như đã nhận định ở trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 27/02/2020 giữa ông H1, bà E với ông T là vô hiệu nên yêu cầu này của phía ông T là không có cơ sở để xem xét.

[6] Về xác định lỗi trong giao kết hợp đồng và trách nhiệm bồi thường:

Ông H1 biết việc phần đất tranh chấp không thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông và đang được giải quyết tranh chấp nhưng vẫn giao kết hợp đồng chuyển nhượng với ông T dẫn đến hợp đồng không thể thực hiện được nên phía ông H1, bà E được xác định có lỗi. Ông Bùi Minh T nhận chuyển nhượng đất nhưng không xem xét thực tế phần đất chuyển nhượng, để nhận chuyển nhượng phần đất không thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông H1 và có tài sản của người thứ ba trên đất, điều này ông T phải biết vì trên đất tranh chấp có nhà của ông H, bà T3 đang sinh sống, không lấy ý kiến của người đang quản lý sử dụng đất; dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng không thể thực hiện được nên phía ông T cũng có lỗi; Tòa án cấp sơ thẩm xác định mỗi bên có ½ lỗi trong trường hợp này là có cơ sở.

Căn cứ theo qui định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015 khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Do xác định ông H1, bà E và phía ông T cùng có lỗi dẫn đến giao dịch dân sự vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Nguyễn Minh H1, bà Lê Thị Thúy E hoàn trả cho ông Bùi Minh T số tiền 50.000.000 đồng đã nhận; ông Bùi Minh T hoàn trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 176115 đã cấp cho ông Nguyễn Minh H1. Đồng thời, buộc ông H1, bà E phải bồi thường cho ông T số tiền chênh lệch giá trị tài sản là 96.350.000 đồng (chín mươi sáu triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng) là phù hợp.

Từ những nhận định trên, do ông Bùi Minh T kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ nên không chấp nhận của ông Bùi Minh T, giữ nguyên bản dân sự sơ thẩm. Đề

nghị của Kiểm sát viên là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Bùi Minh T phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005344 ngày 28/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Minh T;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2022/DS-ST ngày 07 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng các điều 122, 117, 119, 130, 131, 688 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 697, 689 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 106, 105, 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 167, 188 Luật đất đai năm 2013; 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 ông Ngô Văn Bé H, bà Phạm Thị Đ về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Minh H1.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện tại “Giấy mua bán” đề ngày 07/6/2006 giữa ông Ngô Văn Bé H với cụ Nguyễn Thị G1, ông Nguyễn Minh H1 có hiệu lực pháp luật.

Ông Ngô Văn Bé H và bà Phạm Thị Đ được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất có diện tích thực tế 437.5m<sup>2</sup>, thuộc thửa 60, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã N, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Ông Ngô Văn Bé H, bà Phạm Thị Đ được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký cấp quyền sử dụng đối với thửa số 60, tờ bản đồ số 9, theo diện tích sử dụng thực tế là 437,5m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã N, thành phố BT, tỉnh Bến Tre (có họa đồ kèm theo).

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố BT thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký hiệu BA 176115 đã cấp cho ông Nguyễn Minh H1 ngày 30/3/2010 cấp lại cho vợ chồng ông Ngô Văn Bé H, bà Phạm Thị Đ theo diện tích đo đạc thực tế là 437.5m<sup>2</sup>, thuộc thửa 60, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã N, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Bùi Minh T về việc yêu cầu ông Nguyễn Minh H1, bà Lê Thị Thúy E tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 27/2/2020 giữa ông Nguyễn Minh H1, bà Lê Thị Thúy E với ông Bùi Minh T tại Văn phòng Công chứng D2, số công chứng 588, đối với thửa 60, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã N, thành phố BT, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Minh H1, bà Lê Thị Thúy E phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Bùi Minh T số tiền 146.350.000 đồng (*một trăm bốn mươi sáu triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng*).

*Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong 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.*

Buộc ông Bùi Minh T phải giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 60, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã N, thành phố BT, tỉnh Bến Tre, số hiệu BA 176115 ngày 30/3/2010 cho ông Nguyễn Minh H1.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Minh H1, bà Lê Thị Thúy E hoàn trả số tiền chi phí thu thập chứng cứ 9.832.000 đồng (chín triệu tám trăm ba mươi hai nghìn đồng) cho ông Ngô Văn Bé H, bà Phạm Thị Đ.

4. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Hoàn trả cho ông Ngô Văn Bé H, bà Phạm Thị Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0008371 ngày 28/11/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Ông Nguyễn Minh H1, bà Lê Thị Thúy E có trách nhiệm liên đới chịu án phí sơ thẩm là 7.617.500 đồng (bảy triệu sáu trăm mười bảy nghìn năm trăm đồng).

Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) cho ông Bùi Minh T theo biên lai thu số 0009002 ngày 07/5/2020 của Chi cục thi hành án Dân sự thành phố BT, tỉnh Bến Tre

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Bùi Minh T phải chịu là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0005344 ngày 28/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

*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, 7b, 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 thành phố BT;
- Chi cục THADS thành phố BT;;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV và THA;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thế Hồng**