

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 86/2021/DS-PT  
Ngày 25/5/2021  
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 KIÊN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Lâm Sơn

*Các Thẩm phán:* Ông Trần Bình Đào  
Ông Võ Văn Huyền.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Ngọc Hà – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:**  
Bà Mai Thị Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 25 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 171/2020/TLPT-DS về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*”, “*Yêu cầu giao trả quyền sử dụng đất*” và “*Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2020/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 198/2020/QĐ-PT ngày 15 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Chu Viết L**, sinh năm 1954; (Có mặt).

Địa chỉ: tổ 8, ấp Ch, xã G, huyện P, Kiên Giang.

Bị đơn: Ông **Lê Văn Nh**, sinh năm 1960; (Vắng mặt)

Bà **Lê Thị Ch**, sinh năm 1960; (Có mặt)

Địa chỉ: tổ 9, ấp Ch, xã G, huyện P, Kiên Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Lê Xuân Ng**, sinh năm 1949; (Vắng mặt)

2. Bà **Vũ Thị Kim L**, sinh năm 1950; (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 5/79 C, phường C, quận Ng, thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ng: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1985; Địa chỉ: Số 18 đường L, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Theo hợp đồng ủy quyền được Ủy ban nhân dân thị trấn D, huyện P (Nay là thành phố P) chứng thực ngày 29/10/2020.

3. Bà **Trần Thị H**, sinh năm 1961; (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Ch, xã G, huyện P, Kiên Giang.

4. Bà **Nguyễn Kim B**, sinh năm 1962; (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 68 Phan Đình Ph, phường Qu, quận B, Tp H.

5. **Phòng Công chứng, tỉnh Kiên Giang** (Nay là **Văn phòng công chứng N**): Vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện ngày 04/4/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Chu Viết L trình bày:***

Ngày 07/10/2009 tôi và vợ chồng ông Lê Văn Nh, bà Lê Thị Ch có lập hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 450,2m<sup>2</sup>, tọa lạc tại tổ 8, ấp Ch, xã G, huyện P, tỉnh Kiên Giang. Giá chuyển nhượng là 360.000.000 đồng, tôi đã trả đủ số tiền này cho ông Nh, bà Ch và tôi đã nhận đất sử dụng từ ngày 27/11/2009 đến nay. Vào thời điểm chuyển nhượng thì thửa đất này ông Nh, bà Ch chưa được cấp giấy chứng nhận mà đang làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nên hai bên không ra công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng được mà thỏa thuận khi nào ông Nh, bà Ch được cấp giấy chứng nhận thì sẽ làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên cho tôi.

Ngoài việc nhận chuyển nhượng thửa đất trên của ông Nh, bà Ch thì tôi cũng đã nhận chuyển nhượng nhiều thửa đất giáp ranh để mở rộng diện tích đất và xây dựng khu nghỉ dưỡng trên toàn bộ diện tích đất từ năm 2009 đến nay, tổng diện tích là gần 10.000m<sup>2</sup>.

Khi ông Nh, bà Ch được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không thông báo cho tôi biết, đến đầu năm 2017 thì ông Lê Xuân Ng mới đứng ra tranh chấp. Tôi tìm gặp ông Nh, bà Ch để hỏi sự việc thì tôi mới biết ông Nh, bà Ch đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2011 và lén lút tôi mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp cho ông Ng để vay số tiền là 250.000.000 đồng. Khi vay tiền ông Ng bắt buộc ông Nh, bà Ch phải ra Phòng công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng, sau đó ông Ng mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nh, bà Ch làm thủ tục sang tên ông Ng.

Tổng diện tích đất của tôi hiện nay tôi cho bà Trần Thị H thuê kinh doanh khu nghỉ dưỡng là khoảng 10.000m<sup>2</sup>, trong đó có diện tích 450,2m<sup>2</sup> mà tôi nhận chuyển nhượng của ông Nh, bà Ch. Diện này đất này nằm giữa khu nghỉ dưỡng của tôi cho bà H thuê. Khu nghỉ dưỡng này tôi xây dựng từ năm 2009 đến năm 2015 mới xây dựng xong. Trong thời gian tôi xây dựng và cho bà H thuê đất để kinh doanh thì không có ai tranh chấp gì, đến đầu năm 2017 thì ông Ng mới tranh chấp.

Ông Nh, bà Ch được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào thời gian nào thì tôi không được biết, do ông Nh, bà Ch cố tình giấu diếm tôi về việc đã được cấp giấy chứng nhận. Trước đó tôi nhiều lần hỏi ông Nh, bà Ch việc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận đến đâu rồi thì ông Nh, bà Ch đều nói chưa làm

giấy xong. Đến khi ông Ng vào tranh chấp thì tôi mới biết đất đã được cấp giấy năm 2011. Cụ thể việc ông Nh, bà Ch thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ng như thế nào thì tôi cũng không biết rõ được, nếu biết được việc này thì tôi đã ngăn cản không để cho ông Nh, bà Ch mang giấy chứng nhận đi thế chấp cho ông Ng.

Tháng 8 năm 2014, tôi cho bà Trần Thị H thuê toàn bộ diện tích đất khu nghỉ dưỡng của tôi để kinh doanh, gồm 07 phần đất gộp lại. Trong đó có 06 thửa đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phần đất tôi mua của ông Nh, bà Ch. Tôi và bà H có lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng đối với 06 phần đất đã được cấp giấy chứng nhận. Phần đất đang tranh chấp tôi cũng cho bà H thuê luôn, vì đất này nằm giữa khu nghỉ dưỡng, do đất này chưa được cấp giấy nên tôi và bà H không lập hợp đồng thuê.

Việc ông Lê Xuân Ng có yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa tôi và bà H và yêu cầu bà H khôi phục lại diện tích đất để giao đất cho ông Ng thì tôi không đồng ý.

Tại phiên tòa, ông Chu Viết L có ý kiến như sau:

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2011 giữa ông Lê Văn Nh, bà Lê Thị Ch với ông Lê Xuân Ng;
- Công nhận ông L là người được quyền sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế là 450,5m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 08 tại ấp Ch, xã G, huyện P, Kiên Giang.
- Rút yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 939273 do UBND huyện P cấp ngày 09/12/2011 cho ông Lê Xuân Ng.

Tại đơn tường trình ngày 06/7/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Lê Thị Ch trình bày:

Ngày 07/10/2009, vợ chồng tôi sang nhượng thửa đất 450,2m<sup>2</sup> (lúc đó thửa đất đang được UBND xã G đề nghị UBND huyện P cấp giấy CN QSDĐ) cho ông Chu Viết L, với số tiền là 360.100.000 đồng/450,2m<sup>2</sup>. Vợ chồng tôi đã nhận đủ tiền và ký giấy bàn giao mặt bằng đất cho ông Chu Viết L, kể từ ngày 27/11/2009 ông Chu Viết L toàn quyền sử dụng mảnh đất nói trên cho đến hôm nay.

Sau gần 02 năm sổ đỏ mới được cấp, lúc đó chồng tôi đau yếu không có tiền mua thuốc trị bệnh nên tôi mang sổ đỏ đi thế chấp cho bà Nguyễn Thị Thu Th để vay số tiền là 70.000.000 đồng. Khoảng gần 02 tháng sau tôi cần tiền để tiếp tục trị bệnh cho chồng tôi nên tôi có nhờ cô H có hộ khẩu tại thị trấn D hỏi vay thêm tiền. Cô H dẫn tôi đến gặp ông Vũ Nguyễn L vay tiền, ông L hướng dẫn tôi làm thủ tục vay tiền của ông Lê Xuân Ng tại Công ty TNHH – D để vay 250.000.000 đồng.

Trước khi ký hợp đồng cầm cố, do sổ đỏ của tôi bà Nguyễn Thị Thu Th đang giữ nên ông Ng và ông L yêu cầu vợ chồng tôi phải kêu bà Th mang sổ đỏ ra Phòng công chứng. Tại phòng công chứng, ông Ng giao cho bà Th

70.000.000 đồng, ông Ng giữ sổ đỏ và yêu cầu vợ chồng tôi phải ký vào hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, ông Ng giải thích “Khi nào anh chị không trả lãi và vốn cho tôi thì mới phải thực hiện hợp đồng sang nhượng này”. Ông L người đi cùng ông Ng giải thích thêm “Họ không lấy đất của anh chị đâu, đây là thủ tục ràng buộc để anh chị đóng lãi hàng tháng 15.000.000 đồng đúng thời hạn cho ông Ng mà thôi”. Vì tin lời giải thích của ông Ng và ông L nên vợ chồng tôi đã ký vào hợp đồng mua bán tại Văn Phòng công chứng .

Sau khi ký hợp đồng mua bán tại Phòng công chứng thì tất cả mọi người trở lại văn phòng của Công ty TNHH – D có địa chỉ tại 17 Hoàng Văn Th, khu phố M, thị trấn D, huyện P. Tại đây, ông Ng làm giấy thỏa thuận ngày 22/9/2011 cùng ngày ký hợp đồng công chứng và ông Ng cùng vợ chồng tôi ký tên. Sau khi ký vào giấy thỏa thuận ông Ng yêu cầu tôi trả lãi trước là 15.000.000 đồng, ông L tự xưng là người môi giới lấy của tôi 25.000.000 đồng, trừ thêm 70.000.000 đồng ông Ng đã đưa cho bà Th, tôi chỉ nhận được thực tế là 140.000.000 đồng. Ông L cho chúng tôi 02 số điện thoại và nói khi nào cần thì liên lạc cho ông L và ông Ng. Chưa đầy một tháng, ông Ng và ông L lên nhà tôi yêu cầu đóng lãi, tôi trả lời “Tôi đã đóng lãi trước một tháng, tháng sau chưa đến hạn còn mười ngày nữa, đúng hạn tôi sẽ lên đóng”. Hôm đó, ông Ng và ông L yêu cầu tôi dẫn xuống xem đất, tôi trả lời “Tôi cầm cố sổ đỏ để vay tiền chứ không phải bán đất nên tôi không dẫn 02 ông đi xem đất”. Sau khoảng 10 ngày nữa, tôi lên đóng lãi 15.000.000 đồng cho tháng thứ 2 và thanh toán tiền gốc thì không thể nào liên lạc được với ông Ng và ông L theo hai số điện thoại đã cho. Từ đó đến nay, tôi không liên lạc được với ông Ng và ông L.

Vì thời gian kéo dài quá lâu tôi không liên lạc được với ông Ng và ông L để chuộc lại sổ đỏ giao lại cho ông L, nên tôi đã làm đơn lên ấp Ch, xã G vào ngày 19/5/2015 yêu cầu áp can thiệp mời ông Ng lên ấp giải quyết về việc cầm cố sổ đỏ nói trên. Đến ngày 29/3/2017, tôi làm đơn lên UBND xã G yêu cầu ông Ng lên xã để tiến hành hòa giải, tại buổi hòa giải ông Ng cương quyết là ông ấy đã mua mảnh đất của gia đình tôi. Còn gia đình tôi cho rằng chỉ đem sổ đỏ đi cầm cố chứ không bán sổ đỏ cho ông Ng, hai bên không thỏa thuận được. Vì lý trên, nay vợ chồng tôi làm đơn gửi lên Tòa án mong tìm ra sự thật để gia đình tôi chuộc lại giấy chứng nhận QSDĐ mà ông Ng đang cầm.

Tại phiên tòa, bà Lê Thị Ch trình bày: Nay ông, bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Chu Viết L, không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông Lê Xuân Ng. Bà Ch đồng ý giao quyền sử dụng diện tích đất qua đo đạc thực tế là 450,5m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 08 tại ấp Ch, xã G, huyện P, Kiên Giang cho ông Chu Viết L được quyền sử dụng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 01/7/2020 và tại phiên tòa, ông Lê Văn Nh trình bày: Mọi việc là do vợ tôi là bà Lê Thị Ch thực hiện và quyết định, tôi không biết gì và cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì. Tôi đồng ý với ý kiến của vợ tôi là bà Lê Thị Ch.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/4/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Xuân Ng trình bày:

Tôi và ông Lê Văn Nh, bà Lê Thị Ch có quan hệ quen biết thông qua em rể tôi là ông Vũ Nguyễn L là nhân viên Công ty trách nhiệm hữu hạn D chứ tôi không có liên quan gì đến công ty D.

Ngày 22/9/2011, ông Nh, bà Ch có hỏi vay tôi số tiền là 300.000.000 đồng và có hứa cầm cố mảnh đất tại ấp Ch, xã G, huyện P, tỉnh Kiên Giang. Chúng tôi có lập giấy thỏa thuận ngày 22/9/2011, trong nội dung giấy không ghi số tiền cho vay. Nhưng hôm đó, ông Nh, bà Ch không cung cấp được giấy tờ đối với diện tích đất này nên tôi không cho vay. Sau tôi biết được thửa đất này đang được cầm cố tại một tiệm vàng ở thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang. Chúng tôi thống nhất thỏa thuận, tôi sẽ chuộc giấy tờ đất cho ông Nh và bà Ch tại tiệm vàng gần 200.000.000 đồng (tôi không nhớ chính xác số tiền). Ngoài ra tôi phải trả 250.000.000 đồng cho ông Nh và bà Ch để mua mảnh đất này. Chúng tôi đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 22/9/2011. Hợp đồng chuyển nhượng đã được thực hiện đầy đủ thủ tục công chứng theo quy định pháp luật. Sau đó tôi đã được cấp quyền sử dụng đất diện tích 450,20m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 939273 ngày 09/12/2011 do UBND huyện P, tỉnh Kiên Giang cấp.

Tôi khẳng định chữ ký của tôi trong giấy thỏa thuận ngày 22/9/2011 là đúng chữ viết của tôi. Do hôm đó ông Nh và bà Ch không cung cấp được giấy chứng nhận quyền sử dụng mảnh đất nên chúng tôi không thực hiện nội dung văn bản này mà chuyển qua thực hiện hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất trên. Nhưng bà Ch vẫn giữ lại giấy thỏa thuận này (tôi không giữ giấy thỏa thuận này).

Tôi khẳng định toàn bộ nội dung trên là đúng. Ngoài hợp đồng chuyển nhượng trên, tôi và ông Nh, bà Ch không ký thêm bất kỳ hợp đồng nào khác.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng đó, tôi có đến xem mảnh đất thì đó là mảnh đất trống. Giấy tờ mảnh đất đó vẫn mang tên ông Nh, bà Ch. Khi làm thủ tục chuyển tên sang cho tôi chính quyền địa phương cũng như xung quanh không có ai có khiếu nại hay tranh chấp gì.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông L tôi không đồng ý vì tôi là người sở hữu hợp pháp với mảnh đất này, vì tôi đã được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy theo quy định của pháp luật.

\* Tại phiên tòa, ông Vũ Nguyễn L là người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Xuân Ng và bà Vũ Thị Kim L trình bày:

Ông Ng và bà L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Chu Viết L và giữ nguyên yêu cầu độc lập là:

- Yêu cầu hủy hợp đồng cho thuê đất giữa ông Chu Viết L với bà Trần Thị H;

- Yêu cầu bà Trần Thị H khôi phục lại toàn bộ hiện trạng của thửa đất số 10, tờ bản đồ số 8, diện tích đo đạc thực tế 450,5m<sup>2</sup>, tại ấp Ch, xã G, huyện P, Kiên Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH939273 để trả lại đất cho ông Ng và bà L.

Đến nay thửa đất này ông Ng và bà L chưa chuyển nhượng, thế chấp cho tổ chức, cá nhân nào, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Ng vẫn đang giữ.

Tại đơn yêu cầu giải quyết vụ án vắng mặt ngày 02/7/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị H trình bày:

Tôi chỉ là người thuê đất của ông Chu Viết L, tổng diện tích tôi thuê của ông L là gần 10.000m<sup>2</sup>. Diện tích đất ông Ng tranh chấp với ông L là rất nhỏ so với diện tích đất của ông L cho tôi thuê. Do đó, mọi ý kiến của ông L tại Tòa tôi đều đồng ý và chấp nhận mọi phán quyết của Tòa.

Do tôi không có thời gian và phải lo kinh doanh nên tôi không thể đến Tòa án để làm việc với Tòa án được. Tôi đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt tôi tại các cấp xét xử.

Tại đơn yêu cầu giải quyết vụ án vắng mặt ngày 16/7/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Kim B trình bày:

Việc mua bán đất, cho thuê đất tại P đều do chồng tôi là ông Chu Viết L quyết định và thực hiện, bản thân tôi không biết gì về việc mua bán đất hay cho thuê đất này. Vì vậy, việc tranh chấp này tôi không có ý kiến gì, mọi việc tranh chấp tại Tòa án do chồng tôi là ông L quyết định. Mọi quyết định của ông L về vấn đề tranh chấp tôi đều đồng ý, không có ý kiến gì khác. Do tôi không có thời gian và bận nhiều việc nên tôi không thể đến Tòa án để làm việc với Tòa án được. Tôi đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt tôi tại các cấp xét xử.

**\* *Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2020/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:***

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Chu Viết L:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn Nh, bà Lê Thị Ch với ông Lê Xuân Ng theo hợp đồng công chứng số 3950. Quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22 tháng 9 năm 2011 tại Phòng Công chứng tỉnh Kiên Giang.

- Công nhận ông Chu Viết L được quyền sử dụng thửa đất số 10, tờ bản đồ số 8, tại ấp Ch, xã G, huyện P, tỉnh Kiên Giang, diện tích 450,5m<sup>2</sup> (Có hình ABCJIH, theo Sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất đang tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P lập ngày 08/01/2018).

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông Chu Viết L về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 939273 do UBND huyện P cấp ngày 09/12/2011 cho ông Lê Xuân Ng, thửa đất số 10, tờ bản đồ số 8, tại ấp Ch, xã G, huyện P, tỉnh Kiên Giang, diện tích 450,2m<sup>2</sup>.

3. Bác yêu cầu độc lập của ông Lê Xuân Ng và bà Vũ Thị Kim L về việc hủy hợp đồng cho thuê đất giữa ông Chu Viết L với bà Trần Thị H.

4. Bác yêu cầu độc lập của ông Lê Xuân Ng và bà Vũ Thị Kim L về việc yêu cầu bà Trần Thị H khôi phục lại toàn bộ hiện trạng của thửa đất số 10, tờ bản đồ số 8, diện tích đo đạc thực tế là 450,5m<sup>2</sup>, tại ấp Ch, xã G, huyện P, Kiên Giang để trả lại đất cho ông Ng và bà L sử dụng.

5. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 939273, cấp ngày 09/12/2011 cho ông Lê Xuân Ng, thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 8, tại ấp Ch, xã G, huyện P, tỉnh Kiên Giang, diện tích 450,2m<sup>2</sup> theo quy định của Luật đất đai.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, lãi suất chậm trả và bảo quyền kháng cáo theo hạn luật định.

\* Đơn kháng cáo ngày 28 tháng 8 năm 2020 ông Lê Xuân Ng, bà Vũ Thị Kim L kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 21/2020/DS-ST ngày 27/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Những vấn đề cụ thể mà đồng bị đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: Việc Tòa án nhân dân huyện P bác yêu cầu độc lập của ông và kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho ông Lê Xuân Ng là không khách quan, không đúng quy định pháp luật.

\* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn: Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến tại giai đoạn xét xử sơ thẩm

- Đại diện theo ủy quyền của Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Ng, bà L tranh luận cho rằng: Bản án sơ thẩm tuyên công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp cho ông L và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Ch với ông Ng là không phù hợp pháp luật, vì chủ thể ký kết và nội dung hợp đồng chuyển nhượng là hợp pháp, được Công chứng chứng thực hợp đồng và ông Ng đã làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật. Ngược lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Ch với ông L vi phạm pháp luật về hình thức và nội dung. So sánh hai bản hợp đồng chuyển nhượng thì ông Ng thực hiện đúng hợp đồng và hợp pháp.. Xét về lỗi thì phía vợ chồng bà Ch, ông Nh có lỗi hoàn toàn vì đã chuyển nhượng đất cho ông L, sau đó lại tiếp tục chuyển nhượng cho người khác nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét. Yêu cầu Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Ng, bà L, hủy bản án sơ thẩm và giải quyết chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Ng, bà L.

- Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Ng, bà L và sửa một phần quyết định của bản án sơ thẩm do sai sót .

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ; ý kiến của người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn; người đại diện theo ủy quyền của bị đơn; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Phía bị đơn ông Nh, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có đơn kháng cáo có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Lê Xuân Ng, bà Vũ Thị Kim L, Hội đồng xét xử xét theo lời khai của vợ chồng bà Ch thừa nhận đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang tranh chấp cho ông L và đã giao đất cho ông L sử dụng từ năm 2009 đến nay. Sau đó, ông L đã cải tạo xây dựng khu nhà nghỉ,... và đến năm 2014 ông L đã cho bà Trần Thị H thuê lại chung với các thửa đất còn lại giáp ranh của ông L tổng cộng diện tích khoảng 10.000 m<sup>2</sup>. Ngày 14/3/2011 vợ chồng ông Nh, bà Ch được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đã chuyển nhượng cho ông L, nhưng không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L theo thỏa thuận, do cần tiền để chữa bệnh cho ông Nh, nên bà Ch đã đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cầm cho bà Th để vay tiền và để đảm bảo cho việc vay tiền phía bà Th đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Ch với bà Th được Phòng Công chứng, tỉnh Kiên Giang chứng thực ngày 04/8/2011. Tiếp đó, do cần thêm tiền để trị bệnh cho ông Nh, phía bà Ch nhờ bà H môi giới gặp ông Vũ Nguyễn L và ông Lê Xuân Ng tại công ty TNHH D để tiếp tục vay số tiền 250.000.000 đồng, nhưng do bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phía bà Th đang giữ, nên ngày 22/9/2011 các bên thỏa thuận phía vợ chồng bà Ch trả tiền vay cho bà Th và hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước đây với bà Th, đồng thời lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Ng. Cùng ngày 22/9/2011 giữa ông Ng với vợ chồng bà Ch, ông Nh lập giấy thỏa thuận mỗi tháng phía vợ chồng bà Ch phải trả cho ông Nh 15.000.000 đồng, ngày đóng tiền vào ngày 22 mỗi tháng, nếu trong vòng 2 tháng liên tiếp mà bà Ch không đóng thì ông Ng có quyền thanh lý hợp đồng mua bán đã thỏa thuận giữa hai bên (Bút lục 44). Tại giai đoạn sơ thẩm phía ông Ng đã thừa nhận ông lập giấy thỏa thuận này và thừa nhận chữ ký tên của mình (Bút lục 95,126). Lời khai của ông Ng ngày 22/4/2020 tại Tòa án Quận Ng, thành phố H ông cũng biết được thửa đất này đang cầm cố tại tiệm vàng (Bút lục 126). Như vậy, thực tế vợ



chồng bà Ch đã vay tiền bà Th và cầm cố quyền sử dụng đất cho bà Th nhưng cũng lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/8/2011, sau đó, ngày 22/9/2011 vợ chồng bà Ch với bà Th thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/8/2011 tại Phòng Công chứng tỉnh Kiên Giang (Bút lục 224) để tiếp tục vay tiền ông Ng nhiều hơn để trả tiền vay cho bà Th và cầm cố quyền sử dụng đất cho ông Ng nhưng lại lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ng được công chứng chứng thực cùng ngày 22/9/2011.

Tại giai đoạn xét xử sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, phía người đại diện theo ủy quyền của ông Ng xác định số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng bà Ch diện tích 450,5m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 08 tại ấp Ch, xã G, huyện P, Kiên Giang là 250.000.000 đồng. Trong khi phía vợ chồng bà Ch chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông L từ năm 2009 là 360.000.000 đồng, như vậy xét về giá chuyển nhượng theo hợp đồng giữa vợ chồng bà Ch với ông L là bất hợp lý, cũng như phần đất này vợ chồng bà Ch đã giao ông L từ năm 2009, phía ông Ng không nhận đất khi chuyển nhượng và chỉ phát sinh tranh chấp với bà H là người thuê đất của ông L từ năm 2017, chứng minh việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Ng là không có thật.

Việc đại diện theo ủy quyền của ông Ng cho rằng phía vợ chồng bà Ch có lỗi nhưng không được cấp sơ thẩm xem xét, Hội đồng xét xử xét Thẩm phán cấp sơ thẩm đã giải thích và có văn bản thông báo cho ông Ng biết về quyền yêu cầu giải quyết đối với hậu quả pháp lý khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Ch với ông Ng vô hiệu, nhưng ông Ng nhận được văn bản cũng không có ý kiến gì ( Bút lục 128, 130,131) và người đại diện theo ủy quyền của ông Ng tại giai đoạn xét xử sơ thẩm cũng không yêu cầu giải quyết, do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết lỗi của vợ chồng bà Ch là không sai pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, đại diện theo ủy quyền của ông Ng cung cấp chứng cứ chứng minh việc vợ chồng ông Ng đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất tranh chấp cho bà Lê Mỹ H được công chứng vào ngày 27/4/2021 và đề nghị đưa bà H vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Hội đồng xét xử xét việc vợ chồng ông Ng kháng cáo bản án sơ thẩm ngày 28 tháng 8 năm 2020, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý ngày 27/10/2020, sau đó, vợ chồng ông Ng mới chuyển nhượng quyền sử dụng đất tranh chấp cho bà Lê Mỹ H, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà H vào tham gia tố tụng là phù hợp khoản 6 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận đề nghị này.

Từ cơ sở nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử căn cứ vào chứng cứ giấy thỏa thuận ngày 22/9/2011 (Bút lục 44) và diễn biến quá trình vợ chồng bà Ch vay tiền, có cơ sở khách quan để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/9/2011 giữa vợ chồng bà Ch, ông Nh với ông Ng tại Phòng Công chứng tỉnh Kiên Giang là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay

tiền giữa các bên. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Điều 129 Bộ luật dân sự 2005 để xử hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Ch, ông Nh với ông Ng là vô hiệu là phù hợp pháp luật.

Tuy nhiên, việc ông L khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp cho ông, Tòa án cấp sơ thẩm không giải thích và yêu cầu ông L sửa đổi yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Ch với ông L là sai sót, cần rút kinh nghiệm với Tòa án cấp sơ thẩm, vì đây không phải tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đất. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của vị đại diện Viện Kiểm sát sửa bản án sơ thẩm phần này.

Trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất không chấp nhận nội dung kháng cáo của vợ chồng ông Ng và quan điểm tranh luận của người đại diện theo ủy quyền của ông Ng, chấp nhận đề nghị của vị đại diện Viện Kiểm sát về việc sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm, phía ông Lê Xuân Ng, bà Vũ Thị Kim L phải chịu nộp tiền án phí phúc thẩm 300.000 đồng do nội dung kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Lê Xuân Ng, bà Vũ Thị Kim L.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2020/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Áp dụng Điều 128, 129, 134 Bộ luật dân sự 2005; Điều 15, 106 Luật Đất Đai 2003; Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Chu Viết L

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn Nh, bà Lê Thị Ch với ông Lê Xuân Ng theo hợp đồng công chứng số 3950. Quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22 tháng 9 năm 2011 tại Phòng Công chứng tỉnh Kiên Giang là hợp đồng vô hiệu do giả tạo.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng bà Ch, ông Nh cho ông L được quyền sử dụng thửa đất số 10, tờ bản đồ số 8, tại ấp Ch, xã G, huyện P, tỉnh Kiên Giang, diện tích 450,5m<sup>2</sup> (Có hình ABCJIH, theo Sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất đang tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P lập ngày 08/01/2018) theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Ch, ông Nh với ông L xác lập ngày 07/10/2009. Đồng thời ghi nhận việc vợ chồng ông Lê Văn Nh, bà Lê Thị Ch làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông Chu Viết L theo quy định của pháp luật đất đai.

3. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông Chu Viết L về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 939273 do UBND huyện P cấp ngày 09/12/2011 cho ông Lê Xuân Ng, thửa đất số 10, tờ bản đồ số 8, tại ấp Ch, xã G, huyện P, tỉnh Kiên Giang, diện tích 450,2m<sup>2</sup>.

4. Bác yêu cầu độc lập của ông Lê Xuân Ng và bà Vũ Thị Kim L về việc hủy hợp đồng cho thuê đất giữa ông Chu Viết L với bà Trần Thị H.

5. Bác yêu cầu độc lập của ông Lê Xuân Ng và bà Vũ Thị Kim L về việc yêu cầu bà Trần Thị H khôi phục lại toàn bộ hiện trạng của thửa đất số 10, tờ bản đồ số 8, diện tích đo đạc thực tế là 450,5m<sup>2</sup>, tại ấp Ch, xã G, huyện P, Kiên Giang để trả lại đất cho ông Ng và bà L sử dụng.

6. Đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thu hồi, hủy bỏ bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 939273, cấp ngày 09/12/2011 cho ông Lê Xuân Ng, diện tích 450,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 8, tại ấp Ch, xã G, huyện P, tỉnh Kiên Giang theo quy định của Luật đất đai, để điều chỉnh biến động lại cho vợ chồng ông Lê Văn Nh, bà Lê Thị Ch đứng tên quyền sử dụng thửa đất nêu trên.

7. Về án phí dân sự:

- Án phí dân sự sơ thẩm: bà Ch, ông Nh phải chịu nộp tiền án phí dân sự không giá ngạch là 300.000 đồng.

Hoàn trả cho ông Chu Viết L số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003848 ngày 18/4/2017 và số tiền đã nộp 600.000 đồng theo biên lai thu số 0002880 ngày 17/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Ông Lê Xuân Ng và bà Vũ Thị Kim L phải chịu nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai thu số 0002737 ngày 02/2/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Kiên Giang.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Phía ông Lê Xuân Ng và bà Vũ Thị Kim L phải chịu nộp 300.000 đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0007429 ngày 09/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Kiên Giang.

8. Về chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá, ông Chu Viết L tự nguyện nộp và không yêu cầu, Hội đồng xét xử không xem xét.

Trường hợp bản án, quyết định 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 và 9 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 Kiên Giang;
- TAND huyện P;
- THA dân sự huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Lê Lâm Sơn**