

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 396/2020/DS-PT

Ngày: 12-11-2020

“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu  
hủy giấy chứng nhận quyền sử  
dụng đất và đòi quyền sử dụng đất,  
nhà ở gắn liền với đất”

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

*Các thẩm phán:* Ông Dương Ngọc Thành

Bà Huỳnh Thị Phụng

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Lê Thị Thu Nga – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An:*** Bà Đặng Thị Cẩm Chi – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 12 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 400/2020/TLPT-DS ngày 06 tháng 10 năm 2020, về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đòi quyền sử dụng đất, nhà ở gắn liền với đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 27/2020/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đ, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 315/2020/QĐ-PT ngày 27 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Số 247, ấp 3, xã Long C, huyện Cần Đ, tỉnh Long An.

***Người đại diện theo ủy quyền:*** Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1973 (có mặt).

Địa chỉ: Khu 8, thị trấn Cần Đ, huyện Cần Đ, tỉnh Long An.

***- Bị đơn:*** Ông Bùi Quốc K, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Số nhà 263, Mai Thị Non, khu phố 3, thị trấn Bến L, huyện Bến L, tỉnh Long An.

***Người đại diện theo ủy quyền:*** Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1980 (có mặt).

Địa chỉ: Số nhà 49, Nguyễn Hữu Thọ, khu phố 3, thị trấn Bến L, huyện Bến L, tỉnh Long An.

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

1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An (vắng mặt);

Địa chỉ trụ sở: Số 137 Quốc lộ 1, phường 4, thành phố Tân An, Long An.

2. Văn phòng Công chứng Bến Lức;

Địa chỉ: Số 154 đường Nguyễn Văn Siêu, ấp Tân Long, xã Thanh Phú, huyện Bến L, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Dương Tấn Tú - Trưởng văn phòng (vắng mặt).

3. Bà Nguyễn Thị Kim Th, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Số nhà 263, Mai Thị Non, khu phố 3, thị trấn Bến Lức, huyện Bến L, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1980 (có mặt);

Địa chỉ: Số nhà 49, Nguyễn Hữu Thọ, khu phố 3, thị trấn Bến L, huyện Bến L, tỉnh Long An.

4. Bà Phạm Thị Hồng C, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Số 247, ấp 3, xã Long C, huyện Cần Đ, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1973 (có mặt).

Địa chỉ: Khu 8, thị trấn Cần Đ, huyện Cần Đ, tỉnh Long An.

5. Chị Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm 2003;

*Người đại diện theo pháp luật của Nguyễn Thị Hồng N:* Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1970 và bà Phạm Thị Hồng C, sinh năm 1980.

Cùng địa chỉ: Số 247, ấp 3, xã Long C, huyện Cần Đ, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

*Trong đơn khởi kiện ngày 27/3/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Huỳnh Văn T trình bày:*

Do làm ăn bị thất bại cần tiền trả nợ nên ông H có yêu cầu ông K cho vay tiền. Ngày 23/6/2016, với hình thức hợp đồng đặt cọc, ông K cho ông H vay 1.100.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là: GCNQSDĐ) ra, đến ngày 24/6/2016 ông K và ông H ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với giá 1.800.000.000 đồng nhưng ông K không thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng là hoàn trả cho ông H giá trị nhà đất theo hợp

đồng đã ký mà tự ý đi đăng ký và được cấp GCNQSDĐ các thửa đất số 233, 234, 263, 264, 185 và 212, tổng diện tích 1.313,9m<sup>2</sup> TĐĐ số 10.

Do hợp đồng chuyển nhượng là hợp đồng giả cách, nhằm che giấu cho hợp đồng vay tài sản. Ông H chỉ vay tiền của ông K chứ không có ý chí chuyển nhượng nhà đất cho ông K.

Ông Tân đại diện ông H yêu cầu: Hủy hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị Hồng C với ông Bùi Quốc K được Văn phòng công chứng Bến Lức công chứng vào ngày 24/6/2016; yêu cầu hủy 06 GCNQSDĐ số CE 354627, CE 354241, CE 354242, CE 354243, CE 354244, CE 354245 đã cấp cho ông Bùi Quốc K đối với các thửa đất số 212, thửa đất số 233, thửa đất số 234, thửa đất số 185, thửa đất số 264, thửa đất số 263; các thửa đất trên cùng tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại ấp 3, xã Long C, huyện Cần Đ, tỉnh Long An. Diện tích các thửa đất theo Mạnh trích đo bản đồ địa chính ngày 09/10/2017 do Công ty đo đạc nhà đất Hưng Phú tiến hành đo đạc trước đây đã cung cấp cho Tòa án để tiến hành giải quyết vụ án do diện tích đất không có gì biến động.

Ông H đồng ý trả lại giá trị quyền sử dụng đất và nhà ở cùng tài sản gắn liền trên đất (phần nhà ở có ký chuyển nhượng với ông K) cho ông K theo giá mà chứng thư thẩm định giá số 23/21/02/2020/TĐGLA – BĐS của Công ty CPTM Dịch Vụ và Tư vấn Hồng Đức đã định và tự nguyện trả lại toàn bộ phí công chứng 1.800.000 đồng, thuế thu nhập cá nhân 36.000.000 đồng, thuế trước bạ 9.000.000 đồng mà ông K đã nộp cho Nhà nước. Do hợp đồng chuyển nhượng nhà đất là giả cách, để đảm bảo hợp đồng vay nên không có thỏa thuận riêng về cây trồng và vật kiến trúc gắn trên đất và vẫn thuộc sở hữu của ông H nên ông H không hoàn giá trị cho ông K. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông đại diện cho ông H không đồng ý.

*Bị đơn ông Bùi Quốc K do ông Nguyễn Văn T là người đại diện theo ủy quyền trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa như sau:*

Do không có tiền để trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Quân đội nên vợ chồng ông H, bà Hồng C mới kêu bán nhà đất cho ông K.

Ngày 23/6/2016, hai bên ký hợp đồng đặt cọc, ông H có nhận của ông K số tiền cọc 1.100.000.000 đồng để chuyển nhượng cho ông K các thửa đất số 233, 234, 263, 264, 185 và 212, tổng diện tích 1.313,9m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 10 cùng căn nhà gắn liền trên đất, trong hợp đồng chuyển nhượng có ghi giá chuyển nhượng là 1.400.000.000 đồng nhưng sau khi ký hợp đồng đặt cọc xong, ông H lấy bản chính GCNQSDĐ ra và yêu cầu nâng giá chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng, ông K đồng ý.

Ngày 24/6/2016, tại Văn phòng Công chứng Bến Lức, vợ chồng ông H đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông K: Chuyển nhượng các thửa đất số 233, 234, 185, 263, 264 với giá chuyển nhượng 1.000.000.000 đồng; chuyển nhượng thửa đất số 212 cùng căn nhà trên đất với giá chuyển nhượng 800.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng xong, ông K đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông H và vợ chồng ông

H đã giao bản chính giấy phép xây dựng, hợp đồng cấp nước và giao nhà cho ông K, ông K nhận nhà và khóa cửa lại. Ông K đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên. Ông H ngang nhiên phá khóa, tái chiếm dụng căn nhà đã bán cho ông K.

Ông Tâm đại diện cho ông K không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông Bùi Quốc K vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố yêu cầu ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị Hồng C cùng 02 người con là Hồng Nga và Ngọc Ánh phải giao trả cho ông K các thửa đất số 233, 185, 263; giao trả quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với các thửa đất số 264, 212 diện tích nhà ở 166,8 m<sup>2</sup> loại đất ONT. Tại phiên tòa, ông Tâm xác định do bà Ánh không còn sống chung với cha mẹ ruột là ông H, Bà C tại số nhà 247, ấp 3, xã Long C nên ông Tâm không yêu cầu bà Ánh phải dọn ra khỏi nhà để trả lại nhà ở và các quyền sử dụng đất cho ông K nữa.

Đối với bồn nước, hầm xử lý và hồ nước tròn, bồn ủ bột và 04 cây mai, 03 bụi cau, tường rào, cửa cổng, trụ cổng, nhà kho, nhà để xe, các sân bê tông...gắn liền với các thửa đất. Mặc dù các bên không có thỏa thuận bằng văn bản riêng về việc xử lý cây trồng và vật kiến trúc khác gắn liền với đất thì đương nhiên thuộc quyền sở hữu của ông K khi nhận quyền sử dụng đất từ ông H theo tập quán địa phương. Tuy nhiên, ông Tâm đại diện ông K tự nguyện hoàn lại giá trị: nhà xe, nhà kho, bồn nước, nhà vệ sinh, hầm xử lý, hồ nước tròn, bồn ủ bột và cây mai, cây cau theo chứng thư thẩm định giá ngày 21/02/2020 cho ông H. Đối với tường rào, cửa cổng, trụ cổng, các sân bê tông là vật gắn liền với nhà thì ông K không hoàn lại giá trị mà thuộc sở hữu của ông K.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Bến Lức do ông Dương Tuấn Tú – Trưởng văn phòng Công chứng Bến Lức trình bày trong văn bản ngày 15/4/2020 nộp cho Tòa án như sau:*

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng số 2891, 2892 quyền số 01-2017-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/6/2020 do Văn phòng Công chứng Bến Lức thực hiện là hoàn toàn đúng theo trình tự thủ tục pháp luật quy định. Do đó Văn phòng Công chứng Bến Lức đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết. Văn phòng Công chứng Bến Lức đề nghị vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Long An trình bày trong văn bản ngày 17/12/2019 nộp cho Tòa án như sau:*

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An bảo lưu các ý kiến đã trình bày tại văn bản số 647/STNMT – VPĐKĐĐ gửi cho Tòa án nhân dân tỉnh Long An và yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Hồng C, do ông Huỳnh Văn T là người đại diện ủy quyền trình bày:*

Bà C thống nhất ý kiến và yêu cầu khởi kiện như ông H. Bà C đồng ý cùng ông H trả lại giá trị nhà và đất cho ông K theo giá mà chứng thư thẩm định giá đã định và tự nguyện trả lại phí công chứng 1.800.000đồng, thuế thu nhập cá nhân

36.000.000 đồng, thuê trước bạ 9.000.000 đồng mà ông K đã trả toàn bộ; đối với cây trồng và kiến trúc khác không có thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng nên Bà C cũng không hoàn giá trị cho ông K. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn Bà C cũng không đồng ý.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Hồng N trình bày:*

Bà Nga yêu cầu xét xử vắng mặt, mọi vấn đề trong vụ án do cha mẹ là ông H, Bà C quyết định.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim Th do ông Nguyễn Văn T là người đại diện ủy quyền trình bày:*

Bà Thoa thống nhất ý kiến như trình bày và yêu cầu của ông K.

Tranh chấp đã được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải, công khai chứng cứ theo quy định của pháp luật nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau việc giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 27/2020/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đ, tỉnh Long An và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 08/2020/QĐ-SCBSBA ngày 31 tháng 8 năm 2020 đã căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 165, Điều 166, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; các Điều 100, 202, 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị Hồng C về việc yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa đất số 185, 212, 233, 234, 263, 264; hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất đối với thửa đất 212 và căn nhà cấp 4 cất trên thửa đất có diện tích xây dựng thực tế 159,5m<sup>2</sup> cùng tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp 3, xã Long C, huyện Cần Đ, tỉnh Long An giữa vợ chồng ông H, Bà C với ông Bùi Quốc K được Văn phòng Công chứng Bến Lức công chứng ngày 24/6/2016.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, Bà C về việc yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 354241, CE 354242, CE 354243, CE 354244, CE 354245 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Bùi Quốc K ngày 20/10/2016 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 354627 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 04/11/2016 ông K đứng tên.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông K về việc yêu cầu vợ chồng ông H và Bà C cùng người con là Nguyễn Thị Hồng N phải giao trả các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất.

3.1. Buộc vợ chồng ông H và Bà C cùng người con là Nguyễn Thị Hồng Nga phải giao trả các quyền sử dụng đất thửa đất 185, 233, 234, 263, 264 cùng tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp 3, xã Long C, huyện Cần Đ, tỉnh Long An cho vợ chồng ông K, bà Thoa.

3.2. Buộc vợ chồng ông H và Bà C cùng người con Nguyễn Thị Hồng N phải giao trả quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên thửa đất số 212, tờ bản đồ số 10 cùng căn nhà cấp 4, diện tích xây dựng thực tế 159,5m<sup>2</sup> tọa lạc trên các thửa đất 212, 264 và 185, nhà xe, nhà vệ sinh, nhà kho, bồn nước (loại hồ xây gạch, đáy hồ không gia cố bằng cừ tràm, nắp bê tông trên thửa đất 185), hầm xử lý (loại hầm tự hoại trên thửa đất 185), 11 hồ nước tròn (loại hồ tròn di chuyển được, trên thửa đất 185), 05 bồn ủ bột (loại bồn ủ xây gạch, không nắp bê tông, đáy hồ không gia cố bằng cừ tràm), 04 cây mai và 03 bụi cau, hàng rào, cửa cổng, trụ cổng, các sân bê tông.

3.3. Vợ chồng ông H và Bà C cùng người con Nguyễn Thị Hồng N được quyền lưu cư 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

4. Ghi nhận ông K hoàn lại cho vợ chồng ông H, Bà C: 282.557.554 đồng (giá trị của: nhà xe, nhà kho 7, nhà kho 8, nhà vệ sinh, bồn nước, hầm xử lý, hồ nước tròn, bồn ủ bột, 04 cây mai và 03 bụi cau).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu thêm khoản tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự.

#### 5. Về án phí, chi phí tố tụng:

5.1. Về án phí: Buộc vợ chồng ông H Bà C phải liên đới phải nộp 900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0000588 ngày 16/01/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An, vợ chồng ông H, Bà C còn phải nộp tiếp 600.000 đồng.

Ông K, bà Thoa phải liên đới chịu 14.127.877 đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ 33.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0000856 ngày 11/5/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An, ông K được hoàn lại 18.872.123 đồng.

5.2 Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá số tiền 21.900.000 đồng, buộc vợ chồng ông H, Bà C phải nộp để hoàn trả cho ông K.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền, thời hạn kháng cáo và thi hành án của các đương sự.

Ngày 21 tháng 8 năm 2020, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

*Tại phiên tòa phúc thẩm,*

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, không cung cấp chứng cứ mới.

Ông Huỳnh Văn T trình bày nội dung kháng cáo: Do cần tiền trả nợ Ngân hàng nên vợ chồng ông H có vay tiền của ông K. Mặc dù không có giấy tờ vay tiền nhưng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện giá trị chuyển nhượng nhà và đất là 1.800.000.000 đồng, theo kết quả định giá thể quyền sử dụng đất có giá 327.000.000 đồng, nhà trên đất có giá khoảng 800.000.000 đồng. Như vậy, giá hai bên thỏa thuận chuyển nhượng cao hơn giá thực tế, điều này đã chứng minh hợp đồng chuyển nhượng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản. Trong hợp đồng thể hiện ông H và ông K đều có nghĩa vụ nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất nhưng ông K tự ý nộp toàn bộ là không phù hợp. Mặt khác, trên đất có một số công trình phụ nhưng không được đề cập trong hợp đồng nên hợp đồng đã bị vô hiệu. Hiện nay nhà và đất do vợ chồng ông H, Bà C và con là bà Nga đang quản lý, sử dụng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Nguyễn Văn T trình bày: Ông K mua nhà và đất để kinh doanh. Ông K nhận chuyển nhượng nhà và đất của ông H với giá 1.800.000.000 đồng, việc chuyển nhượng được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, ông K đã giao đủ tiền nhận nhà và đất; tuy nhiên sau đó ông H tái chiếm nhà sử dụng. Khi tranh chấp xảy, sự việc được hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã thì vợ chồng ông H đồng ý giao trả nhà và đất nhưng yêu cầu ông K giao thêm 1.200.000.000 đồng nhưng không được ông K đồng ý. Hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thể hiện các bên chuyển nhượng nhà và đất, còn nền và sân chỉ là công trình phụ gắn liền với nhà nên ông H nại ra rằng không thể hiện nền, sân là không phù hợp. Sở dĩ ông K đồng ý thôi hoàn các công trình phụ nhằm đảm bảo khi thi hành án. Do đó, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Ông H kháng cáo yêu cầu vô hiệu hai đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên, hủy 06 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Bùi Quốc K, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K và ông Kh ngày 17/01/2016, thấy rằng:

Theo hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2016, ông H và Bà C ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà với ông K, theo đó ông K đặt cọc 1.100.000.000 đồng để chuyển nhượng 06 thửa đất số 185, 233, 234, 263, 264, 212 và căn nhà cấp 4 trên thửa 212 với giá chuyển nhượng là 1.400.000.000 đồng do

ông H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà và tài sản trên đất. Ngày 24/6/2016, hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng 05 thửa đất số 185, 233, 234, 263, 264 giá 1.000.000.000 đồng và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở, gắn liền với đất đối với thửa đất số 212 với giá 800.000.000 đồng, tổng giá trị chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng. Cùng ngày các bên giao nhận tiền nhà, đất có chữ ký xác nhận của ông H, Bà C và ông K. Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản của các bên là hoàn toàn tự nguyện, nội dung và hình thức của hợp đồng được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Ông Tân đại diện cho ông H, Bà C cho rằng hợp đồng chuyển nhượng là giả cách, thực chất các bên chỉ vay tiền nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên ông H yêu cầu vô hiệu 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy 06 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có căn cứ.

Đối với kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 17/01/2016 giữa vợ chồng ông H, Bà C với ông Kh. Xét thấy, ngày 28/5/2020, ông H có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà đất ngày 17/01/2016 (hợp đồng không công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật) được lập giữa vợ chồng ông H với ông Kh (con rể ông H), yêu cầu ông Kh trả 06 thửa đất số 185, 233, 234, 263, 264, 212 cùng toàn bộ tài sản trên đất. Tuy nhiên, đơn khởi kiện của ông H được đưa ra sau thời điểm Tòa án có quyết định đưa vụ án ra xét xử, vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên Tòa án đã có Công văn số 137/2020/CV-TA ngày 08/6/2020 hướng dẫn ông H khởi kiện vụ án mới để Tòa án có căn cứ nhập vụ án giải quyết chung theo quy định nhưng ông H không thực hiện. Ông H và ông Kh đều không khởi kiện nên Tòa án cấp sơ thẩm không đặt ra để xem xét trong vụ án này là phù hợp.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của ông H là không có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông H, giữ nguyên bản án sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông H thực hiện đúng hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm. Các đương sự vắng mặt thuộc trường hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Nguyên đơn ông H kháng cáo yêu cầu vô hiệu đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa đất số 185, 212, 233, 234, 263, 264; hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất đối với thửa đất 212 và căn nhà cấp 4 cất trên thửa đất có diện tích xây dựng thực tế 159,5m<sup>2</sup> cùng tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp 3, xã Long C, huyện Cần Đ, tỉnh Long An giữa vợ chồng ông H, Bà C với ông Bùi Quốc K được Văn phòng Công chứng Bến Lức công chứng ngày 24/6/2016; hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 354241, CE 354242, CE 354243, CE 354244, CE 354245 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Bùi Quốc K ngày



20/10/2016 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 354627 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 04/11/2016 ông K đứng tên, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K và ông Kh. Đồng thời, yêu cầu không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc vợ chồng ông H, Bà C cùng người con là Nguyễn Thị Hồng N phải giao trả các quyền sử dụng đất thửa 185, 233, 234, 263, 264 cùng tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp 3, xã Long C, huyện Cần Đơ, tỉnh Long An cho vợ chồng ông K, bà Thoa; quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên thửa đất số 212, tờ bản đồ số 10. Tòa án cấp phúc thẩm xem xét trong phạm vi yêu cầu kháng cáo của đương sự.

[3] Về nội dung trình bày của đương sự, thấy rằng:

Nguyên đơn ông H trình bày do làm ăn bị thất bại cần tiền trả nợ nên ông H có yêu cầu ông K cho vay tiền. Ngày 23/6/2016, với hình thức hợp đồng đặt cọc, ông K cho ông H vay 1.100.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng, lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 24/6/2016, ông K và ông H ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với giá 1.800.000.000 đồng, ông K tự ý đi đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 233, 234, 263, 264, 185 và 212, tổng diện tích 1.313,9m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 10. Do đó, ông H yêu cầu hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng được ký kết vào ngày 24/6/2016; yêu cầu hủy 06 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông K đối với các thửa đất nêu trên.

Ngược lại, bị đơn ông K trình bày do không có tiền để trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Quân đội nên vợ chồng ông H, bà Hồng C mới kêu bán nhà đất cho ông K. Ngày 23/6/2016, hai bên ký hợp đồng đặt cọc, ông H có nhận của ông K số tiền cọc 1.100.000.000 đồng để chuyển nhượng cho ông K các thửa đất số 233, 234, 263, 264, 185 và 212, tổng diện tích 1.313,9m<sup>2</sup> TĐĐ số 10 cùng căn nhà gắn liền trên đất, trong hợp đồng chuyển nhượng có ghi giá chuyển nhượng là 1.400.000.000 đồng nhưng sau khi ký hợp đồng đặt cọc xong, ông H lấy bản chính GCNQSDĐ ra và yêu cầu nâng giá chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng, ông K đồng ý. Ngày 24/6/2016, tại Văn phòng Công chứng Bến Lức, vợ chồng ông H đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông K: Chuyển nhượng các thửa đất số 233, 234, 185, 263, 264 với giá chuyển nhượng 1.000.000.000 đồng; chuyển nhượng thửa đất số 212 cùng căn nhà trên đất với giá chuyển nhượng 800.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng xong, ông K đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông H và vợ chồng ông H đã giao bản chính giấy phép xây dựng, hợp đồng cấp nước và giao nhà cho ông K, ông K nhận nhà và khóa cửa lại. Ông K đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên. Do đó, ông K không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Như vậy, ông H và ông K thống nhất với nhau về số tiền đã nhận là 1.800.000.000 đồng, giữa ông K và ông H có ký kết hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không thống nhất được với nhau về việc thực tế các bên xác lập hợp đồng vay hay hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, thấy rằng:

[4.1] Đối với yêu cầu hủy hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất:

Ngày 23/6/2016, tại Văn phòng Công chứng Bến Lức vợ chồng ông H, Bà C ký hợp đồng đặt cọc với ông K, theo đó vợ chồng ông H, Bà C nhận số tiền đặt cọc 1.100.000.000 đồng của ông K để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 06 thửa đất 185, 212, 233, 234, 263, 264 cùng tờ bản đồ số 10 và căn nhà cấp 4 cất trên thửa đất 212 do ông H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.400.000.000 đồng.

Ngày 24/6/2016, tại Văn phòng Công chứng Bến Lức hai bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 05 thửa đất 185, 233, 234, 263, 264 cùng tờ bản đồ số 10, với giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng. Đồng thời, ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 212 và căn nhà cấp 4 gắn liền trên đất diện tích 166,8m<sup>2</sup> với giá 800.000.000 đồng; tổng tài sản là 1.800.000.000 đồng.

Xét thấy, 06 thửa đất 185, 212, 233, 234, 263, 264 cùng tờ bản đồ số 10 và căn nhà cấp 4 gắn liền trên thửa đất 212 diện tích 166,8m<sup>2</sup> do ông H đứng tên quyền sử dụng đất. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc, các bên có nêu rõ *“Trong thời hạn này, bên B dùng số tiền đặt cọc để trả tiền Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Long An)... Sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng, bên A sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại cho bên B theo hợp đồng chuyển nhượng”*. Ông H cho rằng do thiếu tiền trả nợ nên các bên ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo hợp đồng vay. Nhưng theo hồ sơ thể hiện, ông H thừa nhận sau khi nhận tiền cọc, ông H đã trả nợ Ngân hàng để lấy giấy tờ nhà đất ra lập hợp đồng chuyển nhượng. Tại trang xác nhận biến động trên các trang bổ sung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nội dung ngày 24/6/2016, ông H đã xóa thế chấp tại Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Long An. Như vậy, nội dung hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo đủ điều kiện giao kết và thực hiện hợp đồng là phù hợp với lời trình bày của ông K cũng như chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Ngoài ra, chính ông H cũng thừa nhận trong lời trình bày tại cấp sơ thẩm do *“ông K không thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng là hoàn trả cho ông H giá trị nhà đất theo hợp đồng đã ký mà tự ý đi đăng ký và được cấp GCNQSDĐ”* nên giữa các bên xảy ra tranh chấp. Hợp đồng đặt cọc không có bất kỳ điều khoản nào nhằm mục đích cho vay hay che giấu hợp đồng vay như phía nguyên đơn trình bày. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn không cung cấp được bất kỳ chứng cứ nào chứng minh giữa các bên có xác lập hợp đồng vay tài sản. Nay ông H cho rằng giữa các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để che giấu hợp đồng vay là không có căn cứ chấp nhận.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 19/3/2018 (BL 157-158), ông Tân đại diện cho ông H và Bà C đã thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng và bên ông H đã nhận đủ tiền nhưng cho rằng đây là khoản tiền vay, lãi suất là 4%/tháng, ông H chưa trả khoản nào. Lời trình bày này mâu thuẫn với đơn trình bày của nguyên đơn ghi ngày 30/7/2018, do ông Tân đại diện theo ủy quyền lại xác định ông K chỉ đưa 1.100.000.000 đồng tiền cọc, còn 700.000.000 đồng là dùng để

trả lãi trong thời gian tới (nhưng cũng không xác định được thời gian tới là khoản thời gian nào). Mặt khác, theo tài liệu do Công an huyện Cần Đước cung cấp tại biên bản ghi lời khai ngày 25/11/2016 (BL 445-446) Bà C (vợ ông H) xác nhận vào ngày 23/6/2016 vợ chồng bà có vay của ông K số tiền 1.800.000.000 đồng và tại biên bản ghi lời khai ngày 22/11/2016 (BL 447 - 448) thì ông H lại xác định sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/6/2016, ông K có đưa cho ông H 1.525.000.000 đồng và tính tiền phí dịch vụ, tiền lãi là 275.000.000 đồng, tổng cộng là 1.800.000.000 đồng. Như vậy, lời khai của ông H, Bà C và người đại diện theo ủy quyền là không thống nhất với nhau nên không có giá trị chứng cứ chứng minh.

Thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tại phần lời chứng của công chứng viên đều thể hiện *“các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung hợp đồng; tại thời điểm công chứng các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định pháp luật; các bên giao kết đã tự đọc lại toàn bộ nội dung dự thảo hợp đồng, đã đồng ý toàn bộ nội dung dự thảo hợp đồng và đã ký, điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt công chứng viên”*. Nay nguyên đơn lấy lý do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm che giấu hợp đồng vay là không có căn cứ chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Tân đại diện do ông H, Bà C còn cho rằng theo hợp đồng hai bên thỏa thuận nghĩa vụ nộp thuế chuyển quyền mỗi bên phải chịu theo quy định của pháp luật nhưng việc ông K tự ý thực hiện toàn bộ thuế cho Nhà nước là vô hiệu. Xét lời trình bày của ông Tân, thấy rằng: Tại Điều 3 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung: *“Bên B có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật”* và Điều 4 *“Thuế, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà theo hợp đồng này do bên A và B chịu tách nhiệm nộp”*. Thực tế, bên B (ông K) nhận chuyển nhượng khi đăng ký chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, ông K là người nộp toàn bộ thuế chuyển quyền sử dụng đất cho Nhà nước là hoàn toàn tự nguyện, ông K không yêu cầu ông H, Bà C hoàn trả chi phí thuế là có lợi cho ông H, Bà C nên ông Tân cho rằng đây là căn cứ để hợp đồng bị vô hiệu là không phù hợp.

Ngoài ra, theo Chứng thư thẩm định giá số 103/01/12/2017/TĐGLA – BĐS ngày 01/12/2017 của Công ty CP thương mại dịch vụ và tư vấn Hồng Đức thì giá trị 06 quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là 1.192.183.000 đồng, thấp hơn so với giá trị mà ông H chuyển nhượng cho ông K nên không có cơ sở cho rằng đây là hợp đồng giả tạo. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[4.2] Xét yêu cầu hủy 06 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K, thấy rằng:

Ngày 20/10/2016, ông K được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 354241, CE 354242, CE 354243, CE 354244, CE 354245. Ngày 04/11/2016, ông K được cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số CE 354627. Việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K đứng tên dựa trên các hợp đồng chuyển nhượng mà ông H ký kết với ông K. Do các hợp đồng chuyển nhượng được ký kết đúng về nội dung và hình thức theo đúng quy định của pháp luật như nhận định mục [4.1] nên việc vợ chồng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bị đơn.

[4.3] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn ông K về việc yêu cầu ông H và Bà C giao trả quyền sử dụng 06 thửa đất 185, 212, 233, 234, 263, 264 cùng TĐĐ số 10 và căn nhà cấp 4 gắn liền trên thửa đất 212 diện tích 166,8m<sup>2</sup> thấy rằng:

Hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông H, Bà C với ông K đã hoàn tất, ông H đã nhận đủ tiền theo hợp đồng chuyển nhượng và đã bàn giao nhà, các giấy tờ về quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà cho ông K. Ông K đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 20/10/2016 và ngày 04/11/2016. Do đó, xác định ông K có quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà. Việc ông H, Bà C cùng người con là Hồng Nga hiện đang tiếp tục chiếm hữu sinh sống trong nhà và các thửa đất trên là vi phạm nghĩa vụ đã thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, buộc ông H Bà C cùng người con là Hồng Nga giao trả quyền sử dụng đất thửa đất 185, 212, 233, 234, 263, 264 cùng TĐĐ số 10; căn nhà cấp 4 gắn liền trên thửa đất 212 diện tích 166,8m<sup>2</sup> (diện tích đo đạc thực tế 159,5m<sup>2</sup>) cho ông K.

Tại phiên tòa, ông Tân xác định hiện nay toàn bộ nhà đất do vợ chồng ông H, Bà C cùng người con Hồng Nga đang trực tiếp quản lý sử dụng nên Tòa án cấp sơ thẩm cho ông H, Bà C và Hồng Nga được quyền lưu cư 03 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật là phù hợp.

[4.4] Về các tài sản trên đất, thấy rằng:

Trên đất có nhà chính được các bên thỏa thuận chuyển nhượng, đất và các công trình phụ gồm nhà xe, nhà kho 7, nhà kho 8, nhà vệ sinh, bồn nước, hầm xử lí, hồ tròn, bồn ủ, 04 cây mai và 03 bụi cau. Đây là những công trình phụ gắn liền với nhà chính. Nay ông Tân đại diện ông K tự nguyện hoàn lại giá trị cho ông H, Bà C theo giá chứng thư thẩm định giá ngày 21/02/2020 là hợp tình hợp lý. Đối với tường rào, cửa công, trụ công, các sân bê tông là khối thống nhất, các bên thỏa thuận việc bán nhà nên thuộc sở hữu của ông K.

[5] Về yêu cầu kháng cáo hủy hợp đồng mua bán nhà đất ngày 17/01/2016 giữa ông H, Bà C với ông Trương Toàn Khoa:

Trong suốt quá trình khởi kiện được Tòa án các cấp giải quyết vụ án, các đương sự chỉ tranh chấp việc chuyển nhượng nhà, đất cho ông K, các đương sự không có bất kỳ lời khai nào thể hiện co chuyển nhượng nhà và đất cho ông Kh. Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm ra quyết định đưa vụ án ra xét xử, ông H có cung cấp cho Tòa án hợp đồng mua bán nhà đất ngày 17/01/2016, không công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật được lập giữa ông Hiệp, Bà C với ông Trương Toàn

Khoa (con rể ông H). Đồng thời, ông H có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà đất ngày 17/01/2016.

Xét thấy, đối với yêu cầu này của ông H là vượt quá phạm vi khởi kiện, được thực hiện sau thời điểm Tòa án mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và sau thời điểm Tòa án có quyết định đưa vụ án ra xét xử. Tòa án đã có văn bản thông báo và hướng dẫn ông H khởi kiện vụ án mới để Tòa án có căn cứ nhập vụ án giải quyết chung theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự nhưng quá thời hạn theo quy định ông H vẫn không thực hiện. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 17/7/2020, ông H xác nhận không yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà đất ngày 17/01/2016 mà sẽ tham gia tố tụng trong vụ án khi ông Kh khởi kiện. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét yêu cầu của ông H trong vụ án này là phù hợp.

Đối với ông Trương Toàn Khoa có đơn yêu cầu Tòa án buộc ông H và Bà C tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà đất ngày 17/01/2016. Ngày 08/6/2020, Tòa án có thông báo và hướng dẫn ông Kh tiến hành thủ tục khởi kiện để Tòa án xem xét nhập vụ án giải quyết chung theo quy định tố tụng nhưng quá thời hạn quy định ông Kh vẫn không thực hiện. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 17/7/2020, ông Kh cam kết trong thời hạn 07 ngày sẽ đến Tòa án làm thủ tục khởi kiện theo quy định, đồng thời cam kết quá thời hạn này nếu không làm thủ tục khởi kiện xem như ông từ chối việc khởi kiện. Nay đã quá thời hạn trên, ông Kh vẫn không thực hiện việc khởi kiện như cam kết; ông Kh có ý kiến từ chối tham gia tố tụng, đề nghị không đưa ông Kh tham gia tố tụng nên Tòa án không đưa ông Kh vào tham gia tố tụng là phù hợp.

Xét thấy, ông Kh là người đưa ra yêu cầu và Tòa án đã tạo điều kiện, hướng dẫn ông Kh thực hiện nghĩa vụ tố tụng để bảo vệ quyền lợi cho chính ông Kh nhưng ông vẫn không thực hiện khiến cho vụ án kéo dài, gây thiệt hại cho các đương sự khác. Do đó, ông Kh có quyền khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật (nếu có yêu cầu).

Đối với bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh trình bày tại biên bản ghi lời khai ngày 17/7/2020 như sau: Hiện tại bà Ánh đang sinh sống tại nhà số 204, ấp 3 xã Long C, huyện Cần Đước chứ không còn sinh sống tại nhà tranh chấp số nhà 247 ấp 3 xã Long C, huyện Cần Đước cùng cha, mẹ ruột là ông H, Bà C nữa. Bà Ánh không còn liên quan gì đến việc ông K kiện yêu cầu bà dọn ra khỏi nhà và đề nghị Tòa án không triệu tập bà nữa và theo xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Long C thì bà Ánh không còn sinh sống tại số nhà 247 ấp 3, xã Long C, huyện Cần Đước cùng cha, mẹ ruột là ông Hiệp, Bà C nữa nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Ánh tham gia tố tụng trong vụ án là đúng pháp luật.

[6] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông K buộc ông H, Bà C, bà Ngân trả nhà và tài sản trên đất theo chứng thư thẩm định giá ngày 21/02/2020 và Mạnh trích đo bản đồ địa chính do bản đồ địa chính ngày

09/10/2017 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú, được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Đuyện ngày 10/10/2017 và Mảnh trích đo phân khu của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú ngày 17/10/2017 là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông H, đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Các nội dung khác của án sơ thẩm như chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ: Giữ nguyên.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn H phải chịu án phí do kháng cáo không được chấp nhận.

Những nội dung khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật

*Vì các lẽ trên;*

Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H.

Giữ nguyên quyết định bản án dân sự sơ thẩm số 27/2020/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đuyện, tỉnh Long An.

Căn cứ Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 100, 202, 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 26, Điều 27, Điều 29 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

### **Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị Hồng C về việc yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa đất số 185, 212, 233, 234, 263, 264; hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất đối với thửa đất 212 và căn nhà cấp 4 cất trên thửa đất có diện tích xây dựng thực tế 159,5m<sup>2</sup> cùng tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp 3, xã Long C, huyện Cần Đuyện, tỉnh Long An giữa vợ chồng ông H, Bà C với ông Bùi Quốc K được Văn phòng Công chứng Bến Lức công chứng ngày 24/6/2016.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, Bà C về việc yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 354241, CE 354242, CE 354243, CE 354244, CE 354245 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Bùi Quốc K ngày 20/10/2016 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE



354627 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 04/11/2016 ông K đứng tên.

**3.** Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông K về việc yêu cầu vợ chồng ông H và Bà C cùng người con là Nguyễn Thị Hồng N phải giao trả các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất.

**3.1.** Buộc vợ chồng ông H và Bà C cùng người con là Nguyễn Thị Hồng Nga phải giao trả các quyền sử dụng đất thửa đất 185, 233, 234, 263, 264 cùng tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp 3, xã Long C, huyện Cần Đ, tỉnh Long An cho vợ chồng ông K, bà Thoa.

**3.2.** Buộc vợ chồng ông H và Bà C cùng người con Nguyễn Thị Hồng N phải giao trả quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên thửa đất số 212, tờ bản đồ số 10 cùng căn nhà cấp 4, diện tích xây dựng thực tế 159,5m<sup>2</sup> tọa lạc trên các thửa đất 212, 264 và 185, nhà xe, nhà vệ sinh, nhà kho, bồn nước (loại hồ xây gạch, đáy hồ không gia cố bằng cừ tràm, nắp bê tông trên thửa đất 185), hầm xử lý (loại hầm tự hoại trên thửa đất 185), 11 hồ nước tròn (loại hồ tròn di chuyển được, trên thửa đất 185), 05 bồn ủ bột (loại bồn ủ xây gạch, không nắp bê tông, đáy hồ không gia cố bằng cừ tràm), 04 cây mai và 03 bụi cau, hàng rào, cửa cổng, trụ cổng, các sân bê tông.

**3.3.** Vợ chồng ông H và Bà C cùng người con Nguyễn Thị Hồng N được quyền lưu cư 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

**4.** Ghi nhận ông K hoàn lại cho vợ chồng ông H, Bà C: 282.557.554 đồng (giá trị của: nhà xe, nhà kho 7, nhà kho 8, nhà vệ sinh, bồn nước, hầm xử lý, hồ nước tròn, bồn ủ bột, 04 cây mai và 03 bụi cau).

(Tất cả theo mảnh trích đo bản đồ địa chính do bản đồ địa chính ngày 09/10/2017 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú, được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Đ duyệt ngày 10/10/2017 và Mảnh trích đo phân khu của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú ngày 17/10/2017; Chứng thư thẩm định giá số 23/21/02/2020/TĐG LA – BĐS ngày 21/02/2020 của công ty cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn Hồng Đức)

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu thêm khoản tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự.

**5.** Về án phí, chi phí tố tụng:

**5.1.** Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc vợ chồng ông H, Bà C phải liên đới phải nộp 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0000588 ngày 16/01/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An, vợ chồng ông H, Bà C còn phải nộp tiếp 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng).

Ông K, bà Thoa phải liên đới chịu 14.127.877 đồng (mười bốn triệu một trăm hai mươi bảy nghìn tám trăm bảy mươi bảy đồng) án phí dân sự sơ thẩm,

khấu trừ 33.000.000 đồng (ba mươi ba triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0000856 ngày 11/5/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An, ông K được hoàn lại 18.872.123 đồng (mười tám triệu tám trăm bảy mươi hai nghìn một trăm hai mươi ba đồng).

**5.2. Về chi phí tố tụng:** Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá số tiền 21.900.000 đồng (hai mươi một triệu chín trăm nghìn đồng), buộc vợ chồng ông H, Bà C phải nộp để hoàn trả cho ông K.

**6. Về án phí dân sự phúc thẩm:** Ông Nguyễn Văn H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0008742 ngày 21/8/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Đ, tỉnh Long An.

**7. 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, Điều 7 và Điều 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.

**8. Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật** kể từ ngày tuyên án./.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Cần Đ;
- Chi cục THADS huyện Cần Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, án văn.

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

**Huỳnh Thị Hồng Vân**