

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: 198/2022/DS-PT

Ngày: 11/8/2022

V/v tranh chấp “*Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*”.

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hữu Tính;

Các thẩm phán: Ông Huỳnh Việt Trung;

Ông Trương Vĩnh Hữu;

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Thủy, Thư ký Tòa án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Hà Ngọc Thư Trúc, Kiểm sát viên.

Trong hai ngày 04 và 11 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự đã thụ lý số: 102/2022/TLST-DS ngày 30 tháng 5 năm 2022 về việc tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 50/2022/DS-ST ngày 05/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 123/2022/QĐXXPT-DS ngày 10/6/2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Hồ Thanh Nh**(Mười Nhỏ), sinh năm 1965 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

2. *Bị đơn:*

2.1 Ông **Trần Văn T**, sinh năm 1966 (vắng mặt);

2.2 Bà **Võ Thị Ng**, sinh năm 1968 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện ủy quyền của ông T và bà Ng: Ông Vương Phước C, sinh năm 1967 (có mặt) (Theo giấy ủy quyền số chứng thực 002109 quyền số 02-SCT/CK, ĐC ngày 07/5/2022);

Địa chỉ: ấp Tr, xã B, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

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

3.1 Chị **Trần Cẩm T**, sinh năm 1990 (vắng mặt);

3.2 Cháu **Trần Huỳnh Nhật V**, sinh năm 2018.

Đại diện theo pháp luật của cháu V: Chị **Trần Cẩm T**, sinh năm 1990 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

3.3 Anh **Trần Minh Th** (Tuấn), sinh năm 1988 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền của anh Th và chị T: Ông Vương Phước C, sinh năm 1967 (có mặt) (Theo giấy ủy quyền số chứng thực 002109 quyền số 02-SCT/CK, ĐC ngày 07/5/2022);

Địa chỉ: ấp Tr, xã B, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

3.4 Bà **Trần Thị L**, sinh năm 1964 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

3.5 Anh **Trần Thanh S**, sinh năm 1976 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố L, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

4. *Người làm chứng:*

4.1 Ông **Trần Văn T** (7 Phước), sinh năm 1960 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

4.2 Ông **Phạm Văn Đ**, sinh năm 1963 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

4.3 Ông **Nguyễn Xuân B**, sinh năm 1967 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp H, xã B, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

4.4 Anh **Nguyễn Thành T**, sinh năm 1992. Nhân viên – Văn phòng công chứng Đ (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

5. *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Trần Văn T, bà Võ Thị Ng; người có quyền, nghĩa vụ liên quan anh Trần Minh Th, chị Trần Cẩm T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. *Theo đơn khởi kiện ngày 15 tháng 6 năm 2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Hồ Thanh Nh trình bày:*

Năm 2018, vợ chồng ông T, bà Ng nợ ông Nguyễn Xuân B số tiền 665.000.000 đồng là tiền mua gỗ sửa chữa tàu cá nên đã chuyển nhượng cho ông B toàn bộ nhà đất hình chữ T thuộc thửa số 77 diện tích 339m² và thửa đất trồng cây lâu năm chưa có giấy chứng nhận, hiện là thửa số 123 diện tích 342,4m², cùng tờ bản đồ số 16, tọa lạc khu phố 4 (hiện là khu phố 2), thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang với giá 2.000.000.000 đồng để trừ nợ. Do ông T là em vợ của ông và ông cũng muốn mua lại phần nhà đất này để ở nên ông có thỏa thuận mua lại toàn bộ nhà đất nêu trên. Khoảng tháng 6/2018, sau khi họp mặt tại nhà

ông T có mặt vợ chồng ông T, vợ chồng ông B cùng ông và ông Trần Văn T (anh vợ của ông và cũng là anh ruột của ông T) thì các bên thống nhất ông T chuyển nhượng toàn bộ phần đất chữ T nêu trên lại cho ông cũng với giá 2.000.000.000 đồng. Khi đó ông B yêu cầu nếu vợ chồng ông T trả tiền mặt trong hạn 03 ngày thì ông B sẽ giảm số tiền nợ là 165.000.000 đồng, chỉ lấy 500.000.000 đồng; ông T, ông T và ông cùng đồng ý nên viết giấy cam kết với ông B là 03 ngày sau ông T sẽ trả nợ bằng tiền mặt, tờ giấy này chỉ có 01 bản do ông B giữ, có chữ ký của ông T, ông B, ông T và ông.

Sau thỏa thuận trên khoảng 03 ngày thì ông đã đưa cho ông T số tiền 500.000.000 đồng tại nhà ông T để ông T trả nợ cho ông B.

Khoảng 01 tháng sau, ông T đến nhà ông lấy thêm số tiền 500.000.000 đồng và nói là để mua nền đất khác cất nhà. Khi đó hai bên thống nhất nhờ ông Phạm Văn Đ (người chuyên nhận ủy quyền liên hệ với các cơ quan để nộp hồ sơ sang nhượng đất) tiến hành thủ tục chuyển nhượng đất cho ông đứng tên. Nhưng do phần đất trồng cây (hiện là thửa 123) thì ông T chưa có sổ đỏ (trước khi mua thì ông cũng biết việc này) nên ông ủy quyền cho ông Đ nộp hồ sơ chuyển quyền thửa đất số 77 trước. Ông T cũng ủy quyền cho ông Đ nộp hồ sơ đăng ký cấp giấy thửa đất gò còn lại và sau khi ông T được cấp giấy sẽ sang tên cho ông sau. Ông T có kêu ông đưa thêm số tiền 10.000.000 đồng để làm thủ tục cấp giấy phần đất gò này và ông cũng đồng ý.

Sau đó, cũng trong năm 2018, ông không nhớ rõ ngày tháng, ông đưa tiếp cho ông T số tiền 800.000.000 đồng tại nhà ông và cùng ông T đến Văn phòng công chứng Đ để cùng vợ chồng ông T và hai con của ông T là anh Th, chị T ký hợp đồng chuyển nhượng trước thửa đất số 77. Khi đó, ông nhìn thấy ông T đưa cho chị T số tiền 800.000.000 đồng và nghe nói để chị T mua chung cư tại thành phố Hồ Chí Minh.

Do ông T chưa có sổ đỏ thửa đất còn lại nên ông chỉ đưa cho ông T tổng cộng 1.800.000.000 đồng, không biên nhận, không người chứng kiến. Số tiền còn lại là 200.000.000 đồng thì ông sẽ giao đủ sau khi hai bên hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thửa đất trồng cây còn lại.

Sau đó, đến ngày 01/11/2018, ông đã được cấp quyền sử dụng thửa đất số 77 theo giấy chứng nhận số CS01665.

Đến ngày 21/12/2018 (âm lịch), ông T đến nhà ông đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01741 ngày 10/12/2018 đối với thửa số 123 và yêu cầu ông đưa đủ số tiền 200.000.000 đồng còn lại. Khi đó ông đã giao đủ cho ông T số tiền mua đất còn lại và 10.000.000 đồng tiền làm sổ đỏ như đã hứa, tổng cộng là 210.000.000 đồng, đồng thời ông T đã giao toàn bộ nhà đất nêu trên gồm thửa 77 và thửa 123 cho ông quản lý, sử dụng. Ông T hẹn sang Tết Nguyên đán năm 2019 sẽ cùng vợ con về ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 123 cho ông.

Sau Tết, ông T có gửi bản photo chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu của vợ chồng ông và hai con là anh Th, chị T cho ông Đ để ông Đ nộp hồ sơ chuyển nhượng thửa đất số 123 tại Văn phòng công chứng Đ và nói vợ chồng ông cùng

con gái sẽ về ký sau. Tuy nhiên, hơn 01 tháng sau ông T vẫn không về nên không thực hiện được. Thời gian sau, ông T gọi điện thoại kêu ông nộp lại hồ sơ chuyển nhượng đến văn phòng công chứng và vợ chồng ông sẽ về ký nhưng 02 tháng sau ông T vẫn không đến ký nên ông rút hồ sơ và gửi đơn đến Ủy ban nhân dân thị trấn V yêu cầu giải quyết. Lúc này ông T mới gọi điện thoại cho ông Đ kêu ông nộp lại hồ sơ lên văn phòng công chứng và ông T hứa sẽ cùng vợ con về ký đồng thời ông T còn xin thêm ông số tiền 100.000.000 đồng để ông T cho con trai là anh Th thì anh Th mới đồng ý ký. Ông đồng ý và đã đưa cho ông Đ số tiền này để giao lại cho anh Th nhưng sau khi anh Th nhận tiền và ký tên vào hợp đồng thì ông T còn bắt buộc ông phải trả nợ thay cho con rể của ông với số tiền là 300.000.000 đồng thì bà Ng và chị T mới đồng ý về ký. Ông không đồng ý điều kiện này của ông T nên kêu ông Đ đến gặp anh Th lấy lại số tiền 100.000.000 đồng, từ đó hai bên phát sinh tranh chấp.

Nay ông yêu cầu ông T cùng các thành viên trong hộ gồm bà Ng, chị T và anh Th tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 123 nêu trên. Ông không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông T, bà Ng và không đồng ý với yêu cầu độc lập của anh Th, chị T; ông không đồng ý hủy hợp đồng và không đồng ý trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 123 cho hộ ông T. Tuy nhiên, nếu hợp đồng vô hiệu thì ông yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

Ông ủy quyền cho ông Đ nộp hồ sơ chuyển nhượng thửa đất số 123 và ông không nghe ông Đ hay gia đình ông T nói lại về việc ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 50.000.000 đồng như phía ông T trình bày. Sau Tết Nguyên đán năm 2019, như trình bày trên thì ông T có đến Văn phòng công chứng Đ ký vào hợp đồng chuyển nhượng cho ông thửa đất số 123 và hợp đồng vẫn để ở văn phòng công chứng cho đến khoảng 01 tháng sau thì anh Th đi biển về mới lên văn phòng công chứng ký vào hợp đồng sau nên hoàn toàn không có việc hủy hợp đồng do ghi không đúng giá mà hai bên thỏa thuận. Khi đó, ông không nghe gia đình ông T nói về việc này mà chỉ yêu cầu ông trả nợ thay con rể của ông và do ông không đồng ý nên vợ con ông T là bà Ng, chị T không đồng ý ký nữa.

Sau khi nhận đất sử dụng, ông đã thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ nhà đất nêu trên cho anh Trần Thanh S vào năm 2019 với giá 2.300.000.000 đồng. Do ông T chưa chuyển nhượng thửa đất số 123 cho ông nên ông chỉ mới sang tên và giao nhà đất thuộc thửa đất số 77 cho anh S sử dụng và anh S cũng chỉ giao cho ông số tiền 1.500.000.000 đồng, số tiền còn lại là 800.000.000 đồng hai bên thỏa thuận khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 123 thì anh S sẽ giao đủ.

2. Theo đơn phản tố và bản tự khai cùng ngày 24/10/2021, bị đơn ông T và bà Ng trình bày:

- Ông T trình bày: Trước đây, ông có thỏa thuận với ông Nh bán thửa đất số 123 nêu trên với giá 200.000.000 đồng và có đưa cho ông Nh giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất này để làm hợp đồng. Nhưng khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Đ thì ông Nh chỉ ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng nên ông không đồng ý bán nữa. Việc mua bán bất

thành, vợ và con của ông cũng chưa ký tên vào bản hợp đồng này và hợp đồng cũng chưa được cơ quan chức năng chứng thực. Ông cũng chưa nhận khoản tiền nào của ông Nh. Hiện ông Nh vẫn còn giữ bản chính giấy chứng nhận thửa đất này của gia đình ông. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nh và ông yêu cầu phản tố buộc ông Nh trả lại cho hộ gia đình ông bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 123.

- *Bà Ng trình bày:* Trước đây, chồng bà là ông Trần Văn T với ông Hồ Thanh Nh có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất của gia đình bà cho ông Nh thuộc thửa đất số 123 nêu trên với giá 200.000.000 đồng. Nhưng khi đến Văn phòng công chứng Đ để ký tên chứng thực, tưởng giá trị chuyển nhượng như hai bên đã thỏa thuận, chồng bà không đọc kỹ nội dung trong hợp đồng nên có ký tên. Sau đó, chồng bà nhìn lại hợp đồng thì giá chuyển nhượng chỉ có 50.000.000 đồng nên chồng bà không đồng ý. Từ đó, hai bên phát sinh tranh chấp, chồng bà không tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này với ông Nh nữa. Riêng bà thì không đồng ý bán phần đất này nên không đồng có ký tên vào hợp đồng và cũng không có nhận khoản tiền nào của ông Nh. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nh và phản tố yêu cầu ông Nh trả lại hộ gia đình bà bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 123.

3. Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 05/11/2021 và tại phiên đối chất ngày 22/11/2021, đại diện bị đơn là anh Trần Minh Th trình bày:

Khoảng năm 2017-2018, vợ chồng ông T, bà Ng là ba mẹ của anh có thỏa thuận bán nhà đất thuộc thửa 77 nêu trên cho ông Hồ Thanh Nh với giá 2.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, hai bên chỉ tiến hành thủ tục sang tên thửa số 77 và ông Nh đã được cấp sổ đỏ đối với thửa đất này, anh không biết diện tích, đối với thửa đất số 123 thì chưa chuyển quyền do gia đình anh không đồng ý bán. Ông Nh đã giao cho gia đình anh số tiền 2.000.000.000 đồng và ba mẹ anh là người trực tiếp nhận số tiền này nên anh không biết giao tiền mấy lần và vào thời điểm nào. Gia đình anh cũng đã giao nhà đất thuộc thửa 77 cho ông Nh quản lý, sử dụng từ thời điểm đó đến nay.

Đối với thửa đất số 123 còn lại, do hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng nhưng khi đến văn phòng công chứng ông Nh ghi giá trong hợp đồng chỉ có 50.000.000 đồng nên gia đình anh không đồng ý bán. Ba mẹ anh thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 123 cho ông Nh vào năm 2019, hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không người làm chứng. Ba anh là người giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 123 cho ông Nh giữ nhưng chưa giao đất cho ông Nh sử dụng.

Trước đó, anh có xin ba anh $\frac{1}{2}$ diện tích thửa đất số 123 để dọn đồ đạc từ nhà đã bán cho ông Nh cất trên thửa 77 và cất nhà để ở nhưng ba anh không đồng ý và nói đã hứa bán toàn bộ phần đất này cho ông Nh, ba anh sẽ cho anh số tiền 100.000.000 đồng. Và sau khi nhận số tiền 100.000.000 đồng do ông Đ (người nhận ủy quyền làm thủ tục sang tên thửa đất số 123 cho ông Nh) giao lại thì anh có đến Văn phòng công chứng Đ để ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 123 cho ông Nh, khi đó tại Văn phòng công chứng chỉ có anh và ông Đ,

ba mẹ anh không có về. Do không xem kỹ nội dung hợp đồng, nên sau khi xem lại anh thấy giá ghi trong hợp đồng chỉ có 50.000.000 đồng nên qua ngày sau, anh có hẹn ông Đ để trả lại số tiền 100.000.000 đồng đã nhận và ông Đ có viết biên nhận. Dù anh và ba anh là ông T đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 123 cho ông Nh nhưng ông Nh chưa giao khoản tiền nào cho gia đình anh. Nên ông T, bà Ng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nh và ông bà yêu cầu phản tố buộc ông Nh trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 123.

4. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện bị đơn là anh Trần Minh Th trình bày:

Năm 2018, vợ chồng ông T, bà Ng là ba mẹ của anh chỉ thỏa thuận bán nhà đất thuộc thửa 77 nêu trên cho ông Hồ Thanh Nh với giá 2.000.000.000 đồng để trả nợ. Gia đình anh đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho ông Nh sử dụng từ năm 2018. Hai bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thửa đất này. Cuối năm 2018, hai bên có thỏa thuận miệng chuyển nhượng tiếp thửa đất số 123 nêu trên với giá 200.000.000 đồng và ba anh đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 123 cho ông Nh giữ để làm hợp đồng. Tuy nhiên khi đến văn phòng công chứng làm hợp đồng thì ông Nh ghi không đúng giá thỏa thuận mà chỉ ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng nên gia đình anh không đồng ý bán. Ông Nh chưa giao cho gia đình anh khoản tiền nào và ba anh cũng chưa giao đất cho ông Nh sử dụng như ông Nh trình bày. Em gái anh là chị T cũng biết việc thỏa thuận mua bán thửa đất số 123 giữa hai bên. Anh thừa nhận năm 2019, vợ chồng con rể của ông Nh có mượn nợ của ba mẹ anh và hiện còn nợ lại số tiền 600.000.000 đồng, ba mẹ anh có đòi nhiều lần nhưng anh chị không trả nên ba anh có kêu ông Nh tác động dùm để thu hồi nợ nhưng trong gia đình vẫn không thỏa thuận được. Nay ba mẹ của anh vẫn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nh và ông bà yêu cầu phản tố buộc ông Nh trả lại cho hộ gia đình bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 123.

5. Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 24/10/2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Trần Minh Th trình bày:

Anh là con trai của ông T và bà Ng, năm 2018, khi anh đi biển về thì anh có nghe ba mẹ anh nói thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất thuộc thửa đất số 77 cho ông Nh với giá 2.000.000.000 đồng để trả nợ và anh có cùng ba mẹ, em gái là chị T đến Văn phòng công chứng Đ ký sang nhượng thửa đất này cho ông Nh đứng tên. Đối với thửa đất số 123 thì anh thông nhất như lời trình bày trên của đại diện bị đơn, anh có nghe ba mẹ anh nói bán tiếp cho ông Nh thửa đất này với giá 200.000.000 đồng. Như trình bày trên, khi đó, anh có xin ba anh $\frac{1}{2}$ diện tích đất để dọn đồ đạc từ nhà đã bán cho ông Nh sang phần đất này để cất nhà ở nhưng ba anh không đồng ý và hứa bán toàn bộ phần đất này cho ông Nh, ba anh sẽ cho anh số tiền 100.000.000 đồng. Anh thừa nhận vào năm 2019, ông Đ có đưa cho anh số tiền 100.000.000 đồng và anh có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 123 nêu trên cho ông Nh, ba anh ký trước, sau khi đi biển về thì anh đến Văn phòng công chứng Đ ký sau. Tuy nhiên, do không đọc kỹ nội dung hợp đồng trước khi ký nên sau khi về nhà xem lại hợp đồng được anh chụp

lại và lưu trên điện thoại thì anh mới thấy ông Nh ghi không đúng giá đã thỏa thuận mà chỉ ghi có 50.000.000 đồng nên anh không đồng ý. Ngày hôm sau, anh có hẹn ông Đ ra để trả lại số tiền 100.000.000 đồng đã nhận, ông Đ có viết biên nhận nhận lại tiền và ký tên và ba mẹ anh cũng không đồng ý bán thửa đất này cho ông Nh nên hai bên phát sinh tranh chấp.

Do ba anh và vợ ông Nh là chị em ruột nên ba anh đã tin tưởng giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 123 cho ông Nh giữ sau khi được cấp sổ đỏ từ cuối năm 2018 đến nay dù ông Nh chưa giao khoản tiền nào cho gia đình anh. Anh và em gái anh là chị T đều biết việc ba mẹ anh thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 123 cho ông Nh, khi bán thửa đất này thì ba anh có nói cho anh biết. Nay anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nh và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 123 nêu trên giữa ông Nh và ba mẹ anh; đồng thời anh yêu cầu ông Nh trả lại cho hộ gia đình anh bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 123.

6. Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 24/10/2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Cẩm T trình bày:

Năm 2018, chị biết ba mẹ chị là ông T, bà Ng có thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất thuộc thửa số 77 nêu trên cho ông Nh với giá 2.000.000.000 đồng và chị có cùng gia đình đến Văn phòng công chứng Đ ký hợp đồng chuyển quyền cho ông Nh thửa đất này đã xong. Chị không biết ba mẹ chị đã nhận bao nhiêu tiền của ông Nh nhưng chị thừa nhận ngày đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 77 nêu trên thì chị có nhận được 800.000.000 đồng để đưa lại cho mẹ chị. Đối với thửa đất số 123 thì chị có nghe ba mẹ chị nói tiếp tục chuyển nhượng cho ông Nh với giá 200.000.000 đồng. Nhưng khi đến Văn phòng công chứng Đ để ký tên chứng thực, tưởng giá trị chuyển nhượng như hai bên đã thỏa thuận, ba mẹ chị không đọc kỹ nội dung trong hợp đồng nên có ký tên. Sau đó, ba mẹ chị xem lại hợp đồng thì ông Nh chỉ ghi giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng nên ba mẹ chị và anh em chị không đồng ý, việc mua bán bất thành. Do ba mẹ chị và vợ ông Nh là chị em ruột nên ba mẹ chị tin tưởng giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất này để làm thủ tục chuyển nhượng dù chưa nhận khoản tiền nào từ ông Nh. Chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nh và yêu cầu ông Nh trả lại hộ gia đình chị bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 123.

7. Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L trình bày:

Bà là vợ ông Nh và là chị ruột của ông Trần Văn T, bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu trên của nguyên đơn ông Nh.

8. Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Trần Thanh S trình bày:

Anh là cháu của ông Nh, năm 2019, ông Nh có thỏa thuận chuyển nhượng cho anh toàn bộ nhà đất thuộc thửa số 77 và thửa số 123 nêu trên với giá 2.100.000.000 đồng. Ông Nh đã sang tên và giao nhà đất thuộc thửa số 77 cho

anh sử dụng từ năm 2019 đến nay. Do giữa ông Nh và ông T còn tranh chấp về việc chuyển nhượng thửa đất số 123 nên ông Nh chưa giao thửa đất này cho anh và anh cũng chỉ mới giao cho ông Nh số tiền 1.500.000.000 đồng, số tiền còn lại là 600.000.000 đồng thì anh sẽ giao đủ sau khi ông Nh sang tên thửa đất số 123. Anh không có yêu cầu gì trong vụ án này, việc chuyển nhượng thửa đất số 123 thì hai bên chỉ thỏa thuận miệng, nếu phát sinh tranh chấp thì anh khởi kiện vụ án khác.

9. Luật sư Nguyễn Văn Th - Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Th trình bày:

Năm 2019, ông Nh đã có đơn khởi kiện hộ gia đình ông T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 123 vì ông Nh cho rằng ông T có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất này cho ông với giá 50.000.000 đồng, sau đó nhận thấy không có chứng cứ chứng minh nên ông Nh đã rút đơn và Tòa án nhân dân huyện G đã đình chỉ giải quyết vụ án vào ngày 01/6/2020. Đến ngày 19/6/2020, ông Nh có đơn khởi kiện lại và xác định mua nhà đất của ông T thuộc thửa số 77 và thửa số 123 với giá 2.000.000.000 đồng. Ông Nh yêu cầu hộ gia đình ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông thửa đất số 123 nêu trên. Hộ ông T xác định ngày 04/6/2018, ông T có làm giấy thỏa thuận bán cho ông Nh nhà đất thuộc thửa số 77 không có phần đất trồng cây. Hai bên đã giao nhận tiền và giao nhận đất cho nhau đồng thời cũng đã hoàn tất thủ tục sang tên, ông Nh cũng đã được cấp giấy chứng nhận. Đối với thửa đất số 123 thì giữa hai bên chưa hoàn thành việc mua bán do ông T và ông Nh chỉ thỏa thuận miệng, hợp đồng cũng chưa được cơ quan có thẩm quyền chứng thực. Tuy nhiên, do ông T và vợ ông Nh là chỗ chị em ruột nên ngày 21/12/2018, ông T có đưa cho vợ chồng ông Nh giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 123 cho ông Nh để làm hợp đồng chuyển nhượng nhưng khi đến Văn phòng công chứng thì ông T ghi giá trong hợp đồng chỉ có 50.000.000 đồng nên bà Ng và chị T không đồng ý ký do không đồng ý bán. Thực tế thì ông T chưa nhận khoản tiền nào của ông Nh nên ông T, bà Ng có yêu cầu phản tố như nêu trên và người liên quan anh Th yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên giữa ông Nh và ông T. Ông Nh cho rằng hai bên thỏa thuận chuyển nhượng hết diện tích nhà đất nhưng không rõ diện tích, khi đó thửa đất số 123 ông T cũng chưa có sổ đỏ. Chứng cứ trực tiếp cần để chứng minh trong trường hợp này ông Nh phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có hợp đồng hai bên ký tên, được chứng thực theo quy định. Đối với chứng cứ của ông Nh chỉ có lời khai người làm chứng là chứng cứ gián tiếp và về mặt pháp lý thì chứng cứ gián tiếp không chứng minh được. Thực tế việc sang bán thửa đất số 123 không xảy ra và ông T cũng chưa nhận tiền nên phía ông Nh không được giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T. Lời khai của ông Nh là bất nhất lúc thì chuyển nhượng với giá 50.000.000 đồng, lúc thì chuyển nhượng chung với thửa 77 với giá 2.000.000.000 đồng. Ông Nh cũng không có chứng cứ chứng minh mua nhà đất của ông T gồm 2 thửa với giá 2.000.000.000 đồng như ông Nh trình bày và cũng không chứng minh được đã giao tiền mua thửa đất số 123. Do việc mua bán giữa hai bên không thành nên việc ông Nh giữ giấy chứng nhận thửa đất số 123 của hộ ông T là không có căn cứ. Điều này cho

thấy yêu cầu phản tố của ông T, bà Ng là có căn cứ. Việc mua bán thửa đất số 123 giữa hai bên thì do Tòa án quyết định. Từ những luận cứ trên, căn cứ Điều 556, 557, 559, 685 Bộ luật Dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người liên quan là anh Th.

Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2022/DS-ST ngày 05/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang, đã căn cứ vào Điều 167 và Điều 179 Luật Đất đai năm 2013; Điều 117, 119, 122, 129, 131, 212, 500, 501, 502, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 91, 147, 157, 165, điểm d khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 và khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 và điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Thanh Nh về việc yêu cầu ông Trần Văn T cùng các thành viên trong hộ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 123, tờ bản đồ số 16, diện tích 342,4m² loại đất trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01741 ngày 10/12/2018 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho hộ ông Trần Văn T, đất tọa lạc tại Khu phố 2, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn T và bà Võ Thị Ng.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Minh Th.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 123 nêu trên giữa ông Hồ Thanh Nh và ông Trần Văn T, bà Võ Thị Ng, anh Trần Minh Th là vô hiệu.

- Buộc ông Hồ Thanh Nh giao trả lại hộ gia đình ông Trần Văn T bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 123 nêu trên.

- Buộc ông T, bà Ng có nghĩa vụ hoàn trả ông Nh số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) và bồi thường thiệt hại cho ông Nh 1/2 giá trị đất chênh lệch với số tiền là 1.355.200.000 đồng (Một tỷ ba trăm năm mươi lăm triệu hai trăm nghìn đồng).

Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 tương ứng với số tiền và thời gian thi hành án.

4. Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Cẩm T về việc yêu cầu ông Hồ Thanh Nh giao trả lại hộ gia đình ông Trần Văn T bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 123 nêu trên.

5. Về án phí:

- Ông Nh phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0018116 ngày 08/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G nên xem như ông đã nộp xong án phí.

- Ông T, bà Ng phải liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm là 58.656.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông bà đã nộp tổng cộng là 600.000 đồng theo các biên lai thu số 0007340, 0007343 cùng ngày 05/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G nên ông bà còn phải nộp thêm số tiền là 58.056.000 đồng (Năm mươi tám triệu không trăm năm mươi sáu nghìn đồng).

- Anh Th được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0007342 ngày 05/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G.

- Sung vào công quỹ Nhà nước số tiền tạm ứng án phí mà chị T đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0007341 ngày 05/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 18 và 19/4/2022, bị đơn ông Trần Văn T, bà Võ Thị Ng; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Minh Th, chị Trần Cẩm T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa toàn bộ án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện ủy quyền của bị đơn ông Trần Văn T, bà Võ Thị Ng và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Minh Th, chị Trần Cẩm T là ông Vương Phước C vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không có cung cấp bổ sung tài liệu, chứng cứ mới.

Nguyên đơn ông Hồ Thanh Nh đề nghị tòa phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn T, bà Võ Thị Ng và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Minh Th, chị Trần Cẩm T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung vụ án, ông T, bà Ng, anh Th, chị T kháng cáo nhưng không cung cấp thêm chứng cứ mới để chứng minh nên không có căn cứ để chấp nhận đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn T, bà Võ Thị Ng và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Minh Th, chị Trần Cẩm T giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Tuy nhiên, án sơ thẩm tuyên ông Nh phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; ông T, bà Ng phải liên đới nộp 58.656.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm là chưa phù hợp quy định tại khoản 3, khoản 5, khoản 6 Điều 26; điểm b khoản

3, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội ngày 30/12/2016.

Theo quy định trên thì ông Nh phải chịu 900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; ông T, bà Ng liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 52.656.000 đồng.

Do vậy quan điểm của kiểm sát viên về việc giải quyết đối với bản án, quyết định sơ thẩm hoặc một phần bản án, quyết định bị kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm - TAND tỉnh Tiền Giang áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Trần Văn T, Võ Thị Ng và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Trần Minh Th, Trần Cẩm T; Sửa 01 phần bản án sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 14/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện G về phần án phí sơ thẩm ông Nh, ông T, bà Ng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật, Tòa án nhận định:

[1.1] Xét quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Thanh Nh, yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn ông Trần Văn T, bà Võ Thị Ng và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Minh Th, chị Trần Cẩm T, thì Tòa sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” được quy định tại Điều 500, 501 Bộ luật dân sự năm 2015 là có căn cứ.

[1.2] Xét thời hạn kháng cáo: Căn cứ vào đơn kháng cáo ngày 18 và 19/4/2022 và biên lai nộp tạm ứng án phí phúc thẩm cùng ngày thì bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo trong thời hạn theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Xét sự vắng mặt của đương sự: Trong quá trình thụ lý vụ án và chuẩn bị xét xử, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Thanh S; người làm chứng ông Nguyễn Xuân B, ông Trần Văn T, ông Phạm Văn Đ, anh Nguyễn Thành T nhưng họ vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại các Điều 294, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng nêu trên.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Căn cứ vào lời trình bày và lời thừa nhận của các đương sự tại phiên tòa sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm xác định:

Vào khoảng tháng 6/2018 vợ chồng ông T, bà Ng có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nh toàn bộ nhà đất hình chữ T thuộc thửa số 77 diện tích 339m² và thửa đất trồng cây lâu năm (lúc này chưa được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất), hiện là thửa số 123 diện tích 342,4 m², cùng tờ bản đồ số 16, tọa lạc khu phố 2 (trước đây là khu phố 4), thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền

Giang với giá 2.000.000.000 đồng sau khi hủy hợp đồng chuyển nhượng với ông Nguyễn Xuân B. Căn cứ theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thửa đất số 123 thể hiện: Thời điểm Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang khi tiến hành đo đạc thửa đất này theo yêu cầu của phía ông Trần Văn T để cấp giấy là vào tháng 8/2018. Như vậy, khẳng định tại thời điểm tháng 6/2018 thì hộ ông T chưa được cấp giấy chứng nhận thửa đất số 123.

[2.2] Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất 123 được cấp quyền sử dụng cho hộ ông Trần Văn T và do ông T đại diện hộ đứng tên theo giấy chứng nhận số CH01741 do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 10/12/2018. Theo Công văn số 970/CAH-QLHC ngày 20/7/2021 của Công an huyện G thì tại thời điểm cấp giấy, các thành viên trong hộ ông T gồm có: ông Trần Văn T, bà Võ Thị Ng, anh Trần Minh Th, chị Trần Cẩm T và cháu V (con gái chị T) là bên chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng là ông Hồ Thanh Nh nhưng chỉ có ông T và anh Th ký hợp đồng chuyển nhượng và ông Nh cũng chưa ký vào hợp đồng. Chuyển nhượng đất của hộ nhưng không được sự đồng ý của tất cả thành viên trong hộ là bà Ng và chị T. Mặc khác, về hình thức thì hợp đồng cũng chưa được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật, Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành quyết định buộc các bên hoàn tất nội dung của hợp đồng về giá chuyển nhượng nhưng các bên không thực hiện. Như vậy, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 123 là vô hiệu do vi phạm quy định tại các Điều 129, 212, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 179 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 64 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và khoản 5 Điều 14 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 của Bộ Tài nguyên và môi trường.

[2.3] Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường:

[2.3.1] Ông T cho rằng ông không nhận gì từ ông Nh khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 123 nên việc hợp đồng vô hiệu không gây thiệt hại cho bên nào, vì ông Nh có nhận giấy chứng nhận thửa đất 123 của hộ gia đình ông nên ông Nh phải có nghĩa vụ trả lại, yêu cầu trả lại giấy chứng nhận của ông T là có căn cứ.

[2.3.2] Ông Nh cho rằng thỏa thuận nhận chuyển nhượng toàn bộ nhà đất của vợ chồng ông T, bà Ng gồm thửa 77 và thửa 123 như hiện tại với giá 2.000.000.000 đồng và ông Nh đã giao đủ số tiền cho vợ chồng ông T, bà Ng. Căn cứ vào lời khai của những người làm chứng gồm ông Nguyễn Xuân B, ông Trần Văn T, ông Phạm Văn Đ đều xác định vợ chồng ông T thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nh toàn bộ nhà đất thuộc thửa 77 và thửa số 123 (lúc thỏa thuận chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) với giá 2.000.000.000 đồng. Ông T cũng xác định giá chuyển nhượng thửa đất 123 là 200.000.000 đồng nhưng hộ ông chưa nhận tiền từ ông Nh, giá chuyển nhượng thửa đất 77 là

2.000.000.000 đồng nhưng ông T không có cơ sở chứng minh vì trong hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 77 ghi giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Như vậy, xác định giá chuyển nhượng thửa 123 là 200.000.000 đồng và ông T, bà Ng đã nhận đủ tiền thông qua sổ tiền chuyển nhượng toàn bộ thửa 77 và 123 là 2.000.000.000 đồng. Do hợp đồng vô hiệu nên ông T, bà Ng phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Nh số tiền đã nhận là 200.000.000 đồng.

[2.3.3] Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Tòa sơ thẩm xác định hai bên đều có lỗi vì khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng thì thửa đất do hộ gia đình ông T quản lý, sử dụng và sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đây là tài sản chung của hộ gia đình ông T nhưng chị T không được tham gia thỏa thuận và quyết định việc chuyển nhượng cho ông Nh. Ông Nh cũng không tìm hiểu quy định pháp luật để thỏa thuận và thực hiện giao dịch chuyển quyền dẫn đến hợp đồng không thực hiện được sau khi hộ ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có cơ sở nhưng xác định hai bên có lỗi như nhau là chưa chính xác. Bởi vì nguyên nhân chính dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do ông Nh giao cho ông Đ liên hệ Văn phòng công chứng Đ để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông Nh không thông tin đầy đủ cho ông Đ về giá chuyển nhượng dẫn đến giá ghi trong hợp đồng không đúng như thỏa thuận giữa hai bên nên hợp đồng không được thực hiện và vô hiệu. Vì vậy, xác định ông Nh có 2/3 lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu và phải chịu thiệt hại thực tế tương ứng. Diện tích đo đạc thực tế của thửa đất số 123 là 342,4m² và giá trị đất là 8.500.000đồng/m² (342,4 x 8.500.000đ = 2.910.400.000 đồng) nên ông T, bà Ng có trách nhiệm bồi thường cho ông Nh 1/3 giá trị thiệt hại là chênh lệch giữa giá đất thực tế so với giá chuyển nhượng với số tiền là: (2.910.400.000 đồng - 200.000.000 đồng): 3 = 903.000.000 đồng.

[2.4] Về án phí sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nên nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu của mình không được chấp nhận và yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được chấp nhận đối với án phí không có giá ngạch, mỗi yêu cầu là 300.000 đồng. Vậy, nguyên đơn ông Nh phải chịu án phí tổng cộng là 900.000 đồng. Đối với án phí, ông T, bà Ng phải chịu chỉ tính trên số tiền thực tế phải bồi thường là 1.355.200.000 đồng nên án phí phải chịu là 52.656.000 đồng.

[2.5] Từ những phân tích trên, Tòa cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên ông Hồ Thanh Nh và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn T, bà Võ Thị Ng là có căn cứ.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn ông T, bà Ng và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Th, chị T là ông Vương Phước C không đưa ra được căn cứ nào khác ngoài những chứng cứ đã thu thập tại Tòa án cấp sơ thẩm nên không có cơ sở chấp nhận toàn bộ kháng cáo. Như đã nhận định về lỗi tại mục [2.3.3], Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, sửa bản án sơ thẩm về trách nhiệm bồi thường thiệt hại và án phí.

[4] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần nên bị đơn ông T, bà Ng và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Th, chị T có kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn lại tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phù hợp với một phần nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần đối với án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 167 và Điều 179 Luật Đất đai năm 2013; Điều 117, 119, 122, 129, 131, 212, 500, 501, 502, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 91, 147, 157, 165, điểm d khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 và khoản 2 Điều 229, Điều 294, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết 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.

Căn cứ Luật thi hành án Dân Sự.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn T, bà Võ Thị Ng và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Minh Th, chị Trần Cẩm T, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2020/DS-ST ngày 05/4/2022 của Toà án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang.

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Thanh Nh về việc yêu cầu ông Trần Văn T cùng các thành viên trong hộ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 123, tờ bản đồ số 16, diện tích 342,4m² loại đất trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01741 ngày 10/12/2018 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho hộ ông Trần Văn T, đất tọa lạc tại Khu phố 2, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

1.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn T, bà Võ Thị Ng.

1.3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Minh Th.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 123 nêu trên giữa ông Hồ Thanh Nh và ông Trần Văn T, bà Võ Thị Ng, anh Trần Minh Th là vô hiệu.

- Buộc ông Hồ Thanh Nh giao trả lại hộ gia đình ông Trần Văn T bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 123 nêu trên

- Buộc ông T, bà Ng có nghĩa vụ hoàn trả ông Nh số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) và bồi thường thiệt hại

cho ông Nh 1/3 giá trị đất chênh lệch với số tiền là 903.000.000 đồng (Chín trăm lẻ ba triệu đồng).

Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 tương ứng với số tiền và thời gian thi hành án.

1.4. Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Cẩm T về việc yêu cầu ông Hồ Thanh Nh giao trả lại hộ gia đình ông Trần Văn T bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 123 nêu trên.

1.5. Về án phí:

- Ông Nh phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 900.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0018116 ngày 08/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G nên ông Nh phải nộp thêm 600.000 đồng.

- Ông T, bà Ng phải liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm là 39.090.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông bà đã nộp tổng cộng là 600.000 đồng theo các biên lai thu số 0007340, 0007343 cùng ngày 05/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G nên ông bà còn phải nộp thêm số tiền là 38.490.000 đồng.

- Anh Th được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0007342 ngày 05/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G.

- Sung vào công quỹ Nhà nước số tiền tạm ứng án phí mà chị T đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0007341 ngày 05/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn T, bà Võ Thị Ng, anh Trần Minh Th, chị Trần Cẩm T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho ông T, bà Ng, anh Th, chị T mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số: 0007754; 0007755; 0007756 cùng ngày 18/4/2022 và 0007758 ngày 19/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tiền Giang.

3. Trường hợp bản án, quyết định được thực hiện 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 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 Tiền Giang;
 - TAND huyện G;
 - Chi cục THADS huyện G;
 - Công bố bản án CTTĐT;
 - Lưu: VT, hồ sơ vụ án;
- DSPT-2022-T

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

Trần Hữu Tính