

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 417/2022/DS-PT

Ngày: 08-9-2022

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 ĐỒNG THÁP**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Phước Hội

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Vĩnh
Ông Sỹ Danh Đạt

- Thư ký phiên tòa: Bà Lâm Hồng Diễm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Bà Võ Thị Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 08/9/2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc
thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 116/2022/TLPT- DS ngày 10
tháng 5 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2022/DS-ST ngày 22/3/2022 của Tòa
án nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 239/2022/QĐPT-DS ngày 11
tháng 7 năm 2022 giữa:

1. Nguyên đơn: Trịnh Duy H, sinh năm 1967.

Địa chỉ: ấp Tân H, xã Tân N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- Người đại diện theo ủy quyền cho ông H là chị Đặng Thị Bích P, sinh
năm 1993 (theo văn bản ủy quyền ngày 04/7/2022). (Có mặt)

Địa chỉ: ấp Định T, xã Định H, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là Luật sư Hồ
Thị X – Văn phòng Luật sư X thuộc đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp. (Có mặt)

2. Bị đơn: Nguyễn Thành N, sinh năm 1973. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Phường 8, thành phố V, tỉnh V.

Chỗ ở: ấp Tân Q, xã Trường A, thành phố V, tỉnh V.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Tổng Phước T, sinh năm 1963. Địa chỉ: khu phố 10, phường Tân C, thành phố Hồ Chí Minh.

- Người đại diện theo ủy quyền cho ông T là ông Hồ Thanh M, sinh năm 1972 (theo văn bản ủy quyền ngày 27/01/2022). (Có mặt)

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T là Luật sư Lê Văn T – Văn phòng Luật sư N thuộc đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt và có gửi văn bản ý kiến bảo vệ cho ông T).

3.2. Hồ Thanh M, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Ấp Tân L, xã Tân N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông M là anh Lê Văn N, sinh năm 1982, địa chỉ: Thôn 9, xã T, huyện T, tỉnh T (theo văn bản ủy quyền ngày 18/4/2022). (Có mặt)

3.3. Biện Thị N, sinh năm 1966. (Xin vắng mặt)

3.4. Trịnh Duy T, sinh năm 1989. (Xin vắng mặt)

3.5. Trịnh Hoài Â, sinh năm 1992. (Xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Tân H, xã Tân N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.6. Nguyễn Thị Phương T, sinh năm 1985.

- Người đại diện theo ủy quyền cho chị T là anh Nguyễn Thành N, sinh năm 1973 (theo văn bản ủy quyền ngày 20/10/2020). (Vắng mặt)

Địa chỉ: Phường 8, thành phố V, tỉnh V.

Chỗ ở: ấp Tân Q, xã T, thành phố V, tỉnh V.

3.7. Tổng Thị Kim H, sinh năm 1973.

- Người đại diện theo ủy quyền cho bà H là anh Lê Văn N, sinh năm 1982; Địa chỉ: Thôn 9, xã T, huyện T, tỉnh T (theo văn bản ủy quyền ngày 18/4/2022) và ông Hồ Thanh M, sinh năm 1972. Địa chỉ: ấp Tân H, xã Tân N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. (Có mặt)

Địa chỉ: Phường 1, thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Ông Trịnh Duy H là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Đặng Thị Bích P trình bày:

Năm 2017 ông Trịnh Duy H, bà Biện Thị N có vay của ông Nguyễn Thành N số tiền 400.000.000đ, hai bên có thỏa thuận lãi suất là 2%/tháng việc vay tiền và

thỏa thuận lãi chỉ bằng miệng. Để đảm bảo nợ vay ông H, bà N và anh N có ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/6/2017 để chuyển thửa số 223, tờ bản đồ số 52 cho anh N (ông H, bà N có đọc hợp đồng chuyển nhượng và ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng). Ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì anh N có viết phía sau hợp đồng chuyển nhượng của ông H, bà N là “*trong thời gian 03 tháng không đóng lãi thì anh N sang tên*” và làm thêm một tờ giấy tay ngày 15/6/2017 cam kết “*không chuyển nhượng và sang tên với điều kiện là không đóng lãi cho tôi hàng tháng*”.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông H, bà N có đóng tiền lãi cho anh N nhiều lần bằng tiền mặt nhưng không làm biên nhận, ngoài ra còn chuyển khoản qua Ngân hàng cho anh N. Ngoài ra, anh Trịnh Duy T (con ông H) cũng đóng lãi cho anh N thay cho ông H (bằng hình thức chuyển khoản và đưa tiền mặt) việc đưa tiền mặt anh T không làm giấy tờ. Tuy nhiên, anh N lại làm thủ tục để đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 223, tờ bản đồ số 52 vào ngày 05/12/2017, việc anh N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông H, bà N không biết, khi phát sinh tranh chấp và khởi kiện ra Tòa án thì mới biết. Phần đất này sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh N cho tới hiện nay ông H và gia đình vẫn đang sử dụng không có giao đất.

Sau khi anh N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh N chuyển nhượng thửa số 223, tờ bản đồ số 52 một phần cho anh T, một phần cho anh M. Việc chuyển nhượng cho anh T, anh M ông H, bà N không biết.

Nay ông H yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/6/2017 đối với thửa 223, tờ bản đồ số 52, diện tích 2.871m² giữa ông H, bà N và anh N; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2019 giữa anh N, bà T và ông M đối với thửa 345, tờ bản đồ số 52, diện tích 811m²; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/01/2019 giữa anh N, bà T và anh T đối với thửa 344, tờ bản đồ số 52, diện tích 1.769m².

Ông H đồng ý trả cho anh N số tiền 400.000.000đ và trả lãi là 0,83%/tháng, tính lãi từ tháng 8/2019 cho đến thời điểm xét xử. Do từ ngày làm hợp đồng từ ngày 15/6/2017 đến tháng 7/2019 ông H đã đóng lãi rồi.

Nếu ông M đồng ý thì ông H đồng ý chuộc lại thửa đất số 345, tờ bản đồ số 52, diện tích 811m² với giá là 200.000.000đ.

Trường hợp không chấp nhận yêu cầu vô hiệu các hợp đồng của nguyên đơn ông H yêu cầu được sử dụng diện tích 403m² theo các mốc M1, M2, M3, M4, M14, M15, F, M16, C, B, M1 và đồng ý trả giá trị diện tích này theo giá Hội đồng định giá.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Trịnh Duy H luật sư Hồ Thị X: Thống nhất theo lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, việc chuyển nhượng của ông H chỉ là che giấu hợp đồng vay của ông H và anh N. Việc chuyển nhượng giữa anh N và anh T, anh M dựa trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh N là không đúng. Mặt khác, anh N chuyển nhượng của ông H giá 400.000.000 đồng nhưng khi anh N chuyển nhượng lại cho anh T, anh M tổng cộng chỉ có giá là 260.000.000 đồng cho thấy giá trị đất, tài sản trên đất là

không phù hợp và không phù hợp thực tế. Đồng thời, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi chuyển nhượng đất, nhà ở và tài sản gắn liền với đất là theo mẫu. Nên nguyên đơn yêu cầu tuyên bố 03 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu là phù hợp với quy định.

- Bị đơn anh Nguyễn Thành N đồng thời là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Phương T trình bày:

Anh N nhận chuyển nhượng thửa đất 223, tờ bản đồ số 52 và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/6/2017 với ông H, bà N giá thỏa thuận chuyển nhượng là 400.000.000đ. Sau khi chuyển nhượng hai bên có thỏa thuận cho ông H, bà N thời gian 03 tháng để chuộc lại đất, nếu không chuộc lại thì ông N sang tên (việc thỏa thuận cho chuộc lại đất viết sau hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/6/2017 do ông H bà N giữ). Đến khi hết thời hạn 03 tháng, ông H, bà N không chuộc lại thửa đất số 223, tờ bản đồ số 52. Anh N thừa nhận sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng anh N có làm tờ giấy tay ngày 15/6/2017 “*cam kết không chuyển nhượng cho người khác nếu ông H, bà N không đóng lãi*” nhưng giấy tay này để làm tin cho ông H, bà N lo làm chuộc lại thửa đất số 223, tờ bản đồ số 52 đúng hạn.

Khi chuyển nhượng thửa đất số 223, tờ bản đồ số 52 anh N và ông H, bà N không đo đạc thực tế, anh N có đến xem đất trên đất có một căn nhà của ông H, nhưng nhà và đất bỏ trống không ai sử dụng từ năm 2017 cho đến nay. Anh N đã giao đủ cho ông H, bà N số tiền 400.000.000đ ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng và nhận phần đất để quản lý sử dụng.

Ông H, bà N cho rằng hợp đồng ngày 15/6/2017 che giấu hợp đồng vay là không đúng, anh N không cho ông H, bà N vay tiền. Anh N hoàn toàn không nhận tiền lãi từ ông H, anh T. Anh T có chuyển tiền qua tài khoản cho anh N 02 lần, tuy nhiên số tiền này là để anh N thực hiện thủ tục đo đạc thửa đất và trả số tiền mà anh T đã vay của anh N trước đó, ngoài 02 lần anh T chuyển khoản thì anh N không còn nhận khoản tiền nào khác từ ông H, anh T. Ngày 05/12/2017 anh N làm thủ tục đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 223, tờ bản đồ số 52. Sau khi đứng tên anh N chuyển nhượng một phần cho anh T, một phần cho anh M, khi chuyển nhượng cho anh T, anh M đều có báo cho ông H biết (ông H, anh T có vẽ cắm ranh để anh N chuyển nhượng cho anh T, anh M và có làm biên bản giáp ranh cho các chủ đất giáp ranh ký tên).

Anh T nhận chuyển nhượng diện tích 1.769m² theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/01/2019 với giá là 160.000.000đ. Anh M nhận chuyển nhượng diện tích 811m² theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/5/2019 với giá 100.000.000đ bao gồm đất và tài sản trên đất.

Anh N không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì đây là các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hiện tại anh N đã chuyển nhượng cho anh T, anh M giao đất và tài sản trên đất cho anh T, anh M quản lý sử dụng. Anh N không có yêu cầu gì đối với ông H do đây là hợp đồng chuyển nhượng.

- Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Người đại diện theo ủy quyền của anh Tống Phước T là ông Hồ Thanh M trình bày:

Anh T nhận chuyển nhượng diện tích 1.769m² theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/01/2019 thuộc một phần thửa số 223 tờ bản đồ số 52, giá thỏa thuận là 160.000.000đ, anh T đã giao đủ tiền cho anh N và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/02/2019 đất thuộc thửa số 344, tờ bản đồ số 52, diện tích 1.769m². Khi anh T nhận chuyển nhượng có đo đạc thực tế, có các chủ đất ký giáp ranh, trên phần đất anh T nhận chuyển nhượng thì có một số cây trồng tạp trên đất và anh T nhận chuyển nhượng đất và tài sản trên đất. Sau khi chuyển nhượng anh T đã nhận đất sử dụng, khi được cấp giấy ngày 21/02/2019 anh T đã cải tạo, san lấp bằng phẳng hiện nay trên đất chưa có tài sản gì (khi anh T san lấp diện tích đất ông H có lại xin cây kiểng anh T đồng ý cho ông H cây kiểng). Hiện nay thửa đất số 344, tờ bản đồ số 52, diện tích 1.769m² anh T đang quản lý sử dụng, số tiền anh T cải tạo, san lấp là 50.000.000đ (anh T không có tài liệu gì chứng minh số tiền đã cải tạo san lấp là 50.000.000đ).

Nay ông H yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/01/2019 giữa anh N, bà T và anh T vô hiệu, anh T không đồng ý. Anh T yêu cầu tiếp tục được sử dụng phần đất thửa số 344, tờ bản đồ số 52, diện tích 1.769m² do anh đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Ông Hồ Thanh M trình bày:

Ông nhận chuyển nhượng diện tích 811m² và tài sản trên đất theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/05/2019 thuộc một phần thửa số 223, tờ bản đồ số 52 (thửa mới là thửa 345, tờ bản đồ số 52), giá chuyển nhượng là 100.000.000đ, ông nhận chuyển nhượng đất và tài sản trên đất. Ông đã giao đủ số tiền 100.000.000đ cho anh N, bà T. Ông M đã nhận đất sử dụng từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ngày 08/7/2019). Sau khi sử dụng ông đã cải tạo, san lấp và yêu cầu gia đình ông H di dời nhà trên đất thì ông H xin sử dụng đến ngày 15/01/2020 âm lịch thì sẽ đi (việc thỏa thuận không có làm giấy tờ). Hiện nay thửa đất số 345, tờ bản đồ số 52, diện tích 811m² ông đang quản lý sử dụng.

Số tiền ông đã cải tạo, san lấp thửa đất số 345, tờ bản đồ số 52 là 50.000.000đ (ông không có tài liệu chứng minh). Đồng thời ông M xây dựng hàng rào lưới B40 để không cho người khác vào đất. Ông nhận chuyển nhượng đất thì không đo đạc thực tế do trước đó khi chuyển nhượng cho anh T đã có các mốc ranh.

Nay ông H yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/05/2019 giữa anh N, bà T và ông là vô hiệu thì ông không đồng ý. Ông yêu cầu tiếp tục được sử dụng phần đất thửa 345, tờ bản đồ số 52, diện tích 811m² và tài sản trên đất do ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông không đồng ý cho ông H chuộc lại một phần diện tích căn nhà thuộc thửa đất số 345, tờ bản đồ số 52, diện tích 811m², nếu có chuộc ông đồng ý cho chuộc toàn bộ diện tích đất 811m² lại giá 450.000.000đ.

- **Anh Trịnh Duy T trình bày:** Anh không có vay tiền của anh N, số tiền anh đóng cho anh N là đóng lãi thay ông H. Tuy nhiên, anh không có yêu cầu gì trong vụ án và có đơn xin vắng mặt trong các phiên làm việc hòa giải và xét xử.

- **Bà Biện Thị N trình bày:** Bà có văn bản thống nhất với lời trình bày của ông H và có đơn xin vắng mặt trong các phiên làm việc hòa giải và xét xử.

- **Anh Trịnh Hoài Á trình bày:** Anh không có ý kiến trình bày và có đơn xin vắng mặt trong các phiên làm việc hòa giải và xét xử.

- **Những người làm chứng trình bày:**

1. Anh Trần Ngọc T trình bày:

Anh Tuấn bà con với ông H, bà N, anh T gọi ông H bằng cậu. Anh T không quen biết anh N, anh T, anh M. Anh T làm môi giới đất thấy phần đất của ông H, bà N treo biển bán đất thì anh T có hỏi ông H để giới thiệu người mua thì ông H trả lời là đất của người khác rồi nên anh T giới thiệu anh T, anh M mua thửa đất số 223, tờ bản đồ số 52. Còn việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa anh N, anh Th, anh M như thế nào thì anh H không biết, sau khi giới thiệu thì anh H được anh N cho 7.000.000đ, anh M cho 2.700.000đ tiền môi giới.

2. Chị Lâm Thị Phương L trình bày:

Chị L giới thiệu anh N cho ông H, bà N để vay số tiền 400.000.000đ, để đảm bảo khoản vay nên mới làm hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/6/2017 phía sau hợp đồng chuyển nhượng ông N có ghi “*trong thời gian 03 tháng không đóng lãi thì anh N sang tên, nếu ông H, bà N tìm được người sang tên thì hoàn tiền lại cho anh N, nếu anh N bán được phần đất thì sẽ gửi lại ông Trịnh Duy H*” và chị Lan đã ký tên vào làm chứng.

3. Ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị B trình bày: Ông S, bà B có văn bản trình bày có thấy việc kobe sang lập phần đất của ông H, bà N theo lời khai được trình bày tại UBND xã Tân N đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cung cấp cho Tòa án. Tuy nhiên Tòa án có triệu tập ông S, bà B đến làm việc và triệu tập đến phiên tòa nhưng ông S, bà B không đến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DS-ST ngày 22/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện C đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Duy H về việc tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau vô hiệu:

1.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/6/2017 giữa ông Trịnh Duy H, bà Biện Thị N và ông Nguyễn Thanh N là vô hiệu.

1.2. Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2019 giữa anh Nguyễn Thành N, chị Nguyễn Thị Phương T và ông Hồ Thanh M với diện tích là 253,9m² theo các mốc M14, M15, F, M16, C, D, A, M14 thuộc một phần thửa đất số 345, tờ bản đồ số 52, diện tích 811m² cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hồ Thanh M (nơi có căn nhà ông H và lối đi ra đường đal).

Ông Trịnh Duy H, bà Biện Thị N được quyền quản lý sử dụng diện tích 253,9m² theo các mốc M14, M15, F, M16, C, D, A, M14 thuộc một phần thửa đất số 345, tờ bản đồ số 52, diện tích 811m² cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hồ Thanh M (nơi có căn nhà ông H và lối đi ra đường đal).

Ông Trịnh Duy H phải trả cho anh Hồ Thanh M số tiền 29.088.000đ.

Ông Trịnh Duy H, bà Biện Thị N và ông Hồ Thanh M đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại quyền sử dụng đất và đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/01/2019 giữa anh Nguyễn Thành N, chị Nguyễn Thị Phương T và anh Tổng Phước T.

(Kèm theo Bản án là sơ đồ đo đạc ngày 15/10/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

2. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến thi hành án xong, 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 2015.

3. Về án phí: Ông Trịnh Duy H phải chịu 2.054.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, số tiền ông H đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007389 ngày 17/02/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C sẽ được trừ vào án phí ông H phải chịu. Ông H còn phải nộp tiếp 1.754.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Nguyễn Thành N phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về chi phí tố tụng khác:

Ông Trịnh Duy H phải chịu 6.237.334đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản (ông H đã nộp và chi xong).

Anh Nguyễn Thành N phải trả cho ông Trịnh Duy H số tiền 2.518.666đ.

Anh Nguyễn Thành N phải trả cho ông Hồ Thanh M số tiền 600.000đ.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và thời hạn theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/3/2022 ông Trịnh Duy H có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm xử, ông yêu cầu được tiếp tục sử dụng toàn bộ thửa đất số 345, tờ bản đồ số 52, diện tích 811m².

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền cho ông H vẫn giữ yêu cầu kháng cáo.

- Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H, sửa bản án sơ thẩm.

- Văn bản ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đơn kháng cáo của ông H, sửa một phần bản án sơ thẩm. Công nhận cho ông H sử dụng diện tích 811m² tại thửa 345, tờ bản đồ số 52, ông H có nghĩa vụ trả giá trị lại cho ông M 200.000.000đ.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của ông H, Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 15/6/2017, ông H, bà N có làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Thành N tại thửa đất 223, tờ bản đồ (TBD) số 52, diện tích 2.871m² đất trồng cây lâu năm, giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện C cấp cho ông Trịnh Duy H ngày 16/3/2012, với giá 400.000.000đ. Hợp đồng có công chứng chứng thực tại Phòng công chứng C.

Theo ông H, bà N cho rằng ông, bà có vay số tiền 400.000.000đ của anh N và có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/6/2017 là để đảm bảo cho số tiền vay, do đó phía sau hợp đồng chuyển nhượng có ghi “*trong thời gian 03 tháng không đóng lãi thì anh N sang tên, nếu ông H, bà N tìm được người sang tên thì hoàn tiền lại cho anh N, nếu anh N bán được phần đất thì sẽ gửi lại ông Trịnh Duy H*” và anh N có làm tờ cam kết ngày 15/6/2017 “*cam kết không chuyển nhượng và sang tên với điều kiện là không đóng lãi cho tôi hàng tháng*”. Đồng thời sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông H có đóng lãi cho anh N và anh T là con ông H cũng có chuyển khoản trả lãi cho anh N, nhưng ông N hoàn toàn không thừa nhận có việc trả lãi trên cho anh. Tại phiên tòa sơ thẩm anh N thừa nhận có viết nội dung không đóng lãi thì sang tên phía sau hợp đồng chuyển nhượng giao cho ông H giữ và viết giấy tay cam kết không sang tên, đồng thời sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng đất anh N không trực tiếp canh tác và trên đất có căn nhà của gia đình ông H.

Ngày 05/12/2017, ông Nguyễn Thành N được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận QSD đất thửa 223, TBD số 52, diện tích 2.871m².

Ngày 22/01/2019, ông Nguyễn Thành N, bà Nguyễn Thị Phương T làm hợp đồng chuyển nhượng một phần diện tích 1.769m² tại thửa 223, TĐĐ số 52 cho ông Tống Phước T, với giá 160.000.000đ. Ông T đã giao đủ tiền cho ông N, bà T và ông T cũng đã nhận đất sử dụng từ ngày 21/02/2019 và ông cũng đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận QSD đất thửa 344, TĐĐ số 52, diện tích 1.769m².

Ngày 28/5/2019, ông N, bà T tiếp tục làm hợp đồng chuyển nhượng một phần diện tích đất 811m² tại thửa 223, TĐĐ số 52 cho ông Hồ Thanh M, với giá 100.000.000đ. Ông M đã giao đủ tiền cho ông N, bà T và ông M đã nhận đất sử dụng từ ngày 08/7/2019 và ông đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận QSD đất tại thửa 345 TĐĐ số 52, diện tích 811m².

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2019 giữa ông N, bà T, ông M có ghi nội dung chuyển nhượng đất và tài sản trên đất, ông M cũng đã thực hiện nghĩa vụ xong và tiến hành xây hàng rào lưới B40 xung quanh phần đất và ông cũng đã tiến hành san lấp sử dụng, việc ông N chuyển nhượng đất cho ông T, ông M, ông H cho rằng không biết là không phù hợp vì theo lời khai của bà L, ông Đ (là chị và anh ông H) thừa nhận phần đất đang tranh chấp này đã chuyển nhượng cho ông M và ông M cũng đã đăng ký đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/7/2019. Tuy nhiên, ông M thừa nhận có thỏa thuận với ông H nhiều lần để cho ông H chuộc lại đất cũng như cho thời gian để ông H di dời căn nhà để trả đất cho ông M, từ đó có thể xác định được về ý chí của ông M chỉ mua đất chứ không mua căn nhà trên đất và ông H cũng không bán căn nhà trên đất. Căn nhà của ông H là nhà tường cấp 4 (bao gồm nhà trước, nhà sau, nhà vệ sinh) theo định giá của Hội đồng định giá là 300.942.765đ cao hơn so với giá mà ông M nhận chuyển nhượng toàn bộ đất và tài sản trên đất (giá là 100.000.000đ). Tuy nhiên, căn nhà của ông H đã xây dựng kiên cố nếu di dời căn nhà đi sẽ gây thiệt hại cho ông H. Do đó, khi ông M nhận chuyển nhượng đất từ ông N và đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/7/2019 là người thứ ba chuyển nhượng đất ngay tình, Vì vậy, án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông H đối với yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/05/2019 đối với diện tích 253,9m² là phần đất có căn nhà và lối đi của ông H và tiếp tục giao cho ông H sử dụng diện tích nơi có căn nhà, lối đi công cộng và ông H có nghĩa vụ trả giá trị lại cho ông M là hoàn toàn phù hợp với Điều 188 Luật đất đai; Điều 117, 133, 408 Bộ luật dân sự.

Đối với các ngôi mộ có trên thửa đất ông M chuyển nhượng là của gia đình ông H, giữa ông M và ông H thỏa thuận vẫn để cho gia đình ông H chăm nom giữ gìn và hai bên cũng thống nhất không ai có ý kiến hay tranh chấp gì, nên án sơ thẩm không xem xét là phù hợp.

Từ những phân tích trên, xét yêu cầu kháng cáo của ông H là không có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên ông H phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[5] Tại phiên tòa Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông H, sửa một phần bản án sơ thẩm. Xét đề nghị của Luật sư là chưa phù hợp, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[6] Tại phiên tòa Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T có đơn xin vắng mặt, nhưng có văn bản đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xét đề nghị của Luật sư là phù hợp, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Tại phiên tòa Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đơn kháng cáo của ông H, sửa một phần bản án sơ thẩm. Công nhận cho ông H sử dụng diện tích 811m² tại thửa 345, tờ bản đồ số 52, ông H có nghĩa vụ trả giá trị lại cho ông M 200.000.000đ. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là chưa phù hợp nên không chấp nhận.

Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117; Điều 124; Điều 131; Điều 133; Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015; 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 đơn kháng cáo của ông Trịnh Duy H.
2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 13/2022/DSST ngày 22/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện C.
3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Duy H về việc tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau đây vô hiệu:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/6/2017 giữa ông Trịnh Duy H, bà Biện Thị N và ông Nguyễn Thanh N là vô hiệu.

Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2019 giữa anh Nguyễn Thành N, chị Nguyễn Thị Phương T và ông Hồ Thanh M đối với diện tích là 253,9m² theo các mốc M14, M15, F, M16, C, D, A, M14 thuộc một phần thửa đất số 345, tờ bản đồ số 52, diện tích 811m² cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hồ Thanh M (nơi có căn nhà ông H và lối đi ra đường đald).

4. Ông Trịnh Duy H, bà Biện Thị N được quyền quản lý sử dụng diện tích 253,9m² theo các mốc M14, M15, F, M16, C, D, A, M14 thuộc một phần thửa đất số

345, tờ bản đồ số 52, diện tích 811m² cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hồ Thanh M (nơi có căn nhà ông H và lối đi ra đường đal).

Ông Trịnh Duy H phải trả cho anh Hồ Thanh M số tiền 29.088.000đ.

Ông Trịnh Duy H, bà Biện Thị N và ông Hồ Thanh M đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại quyền sử dụng đất và đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

5. Không chấp nhận yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/01/2019 giữa anh Nguyễn Thành N, chị Nguyễn Thị Phương T và anh Tổng Phước T.

(Kèm theo Bản án là sơ đồ đo đạc ngày 15/10/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến thi hành án xong, 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 2015.

6. Về án phí: Ông Trịnh Duy H phải chịu 2.054.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, số tiền ông H đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007389 ngày 17/02/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C sẽ được trừ vào án phí ông H phải chịu. Ông H còn phải nộp tiếp 1.754.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Nguyễn Thành N phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

7. Về chi phí tố tụng khác:

Ông Trịnh Duy H phải chịu 6.237.334 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản (ông H đã nộp và chi xong).

Anh Nguyễn Thành N phải trả cho ông Trịnh Duy H số tiền 2.518.666 đồng.

Anh Nguyễn Thành N phải trả cho ông Hồ Thanh M số tiền 600.000 đồng.

5. Án phí phúc thẩm: Ông Trịnh Duy H phải chịu 300.000đ tiền án phí phúc thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai thu số 0009074, ngày 31/3/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C (ông H đã nộp xong).

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, 7b

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 Đồng Tháp;
- Chi cục Thi hành án dân sự H. C;
- TAND huyện C;
- Phòng KTNV- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Trần Phước Hội