TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 226/2021/DS-PT
Ngày: 16-11-2021
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng tặng cho, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản

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 Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Thị Phúc

Bà H Thị Hồng Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Hồng Thúy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Lê Ngọc Hiền – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và 16 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 150/2021/TLPT-DS ngày 04 tháng 10 năm 2021 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất; hợp đồng đặt cọc, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng tặng cho, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2021/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 204/2021/QĐ-PT ngày 02 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm: 1971; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn C: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm: 1968; địa chỉ: Ấp T, xã M, huyện C, tỉnh Long An.

(Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 04/5/2021).

2. Ông Trương Công P, sinh năm: 1978; địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

- *Bị đơn:*

1. Ông Trần Văn T, sinh năm: 1973; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

2. Ông Hoàng Hắc G, sinh năm: 1978; địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

3. Bà Trần Thị H, sinh năm: 1936; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

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

1. Bà Lê Thị Hồng Q, sinh năm: 1972; địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An.

2. Chị Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm: 1996;

Người đại diện hợp pháp của chị Nguyễn Thị Hồng N: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm: 1971;

(Được uỷ quyền theo văn bản uỷ quyền ngày 11/11/2021).

3. Chị Nguyễn Thị Mỹ V, sinh năm: 1994;

4. Chị Nguyễn Thị Cẩm S, sinh năm: 1999;

5. Bà Bùi Thị Ánh T, sinh năm: 1979;

6. Bà Trần Thị C, sinh năm: 1947;

7. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm: 1946;

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

8. Bà Nguyễn Thị Mỹ D, sinh năm: 1980; địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

9. Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích T.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng: Ông Nguyễn Văn D, Trưởng Văn phòng.

Địa chỉ: Đường N, Khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

10. Ủy ban nhân dân xã T, huyện C.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban: Ông Nguyễn Hoàng Xuân V – Chủ tịch.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Trần Văn S, sinh năm: 1954;

2. Ông Châu Phước B, sinh năm: 1952;

3. Ông Võ Minh T, sinh năm: 1958;

4. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm: 1967;

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 23 tháng 3 năm 2021 và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn C trình bày:

Năm 1996, cha mẹ ruột ông C là bà Trần Thị C và ông Nguyễn Văn B có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị H là mẹ ruột của ông Trần Văn T thửa đất số 508, tờ bản đồ số 06, loại đất hàng năm khác, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C với giá là 01 chỉ vàng 9999 và đã trả đủ. Khi nhận chuyển nhượng thì các bên chỉ thỏa thuận miệng, không có làm giấy tờ chuyển nhượng. Cũng trong năm 1996, cha mẹ ông C có cho vợ chồng ông C phần đất này để cất nhà ở. Ông C xây dựng nhà có kết cấu: vách lá, mái lá, cột cây để gia đình ông C cùng ở. Năm 1996, khi cất nhà thì ông C có san lấp nền với diện tích ngang 07m dài khoảng 14m chiều cao san lấp là khoảng 1,2m với chi phí tại thời điểm năm 1996 là bao nhiêu thì hiện tại ông C không nhớ. Nhưng hiện tại chi phí san lấp khoảng 120.000 đồng/m^3 với số tiền là 14.112.000 đồng. Ông C yêu cầu ông T trả lại chi phí san lấp này nếu yêu cầu khởi kiện của ông C không được chấp nhận.

Đến khoảng năm 2002, vợ chồng ông C sửa chữa lại nhà có kết cấu như hiện nay là: Cột bê tông kê tán, mặt trước tường xây gạch, phần còn lại là vách lá, nền đất, mái fibro xi măng, xà gồ gỗ.

Đến năm 2018, ông C có lập văn bản có tiêu đề "Hợp đồng mua bán đất" ghi năm 1996 và ông C có yêu cầu bà H ký tên vào để xác nhận có chuyển nhượng đất, nhưng bà H không đồng ý. Cho nên, ông C có khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã T. Kết quả hòa giải không thành. Ông C khởi kiện đến Tòa án với các yêu cầu như sau:

- Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 25/7/2018 giữa bà Trần Thị H và ông Trần Văn T được Ủy ban nhân dân xã T, huyện C chứng thực đối với thửa đất số 508, tờ bản đồ số 06, diện tích 317m^2, đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Long An.

- Yêu cầu Tòa án buộc bà Trần Thị H và ông Trần Văn T chuyển quyền sang cho ông C đứng tên quyền sử dụng đối với thửa đất số 508, tờ bản đồ số 06, diện tích 317m^2, đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Long An.

- Yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 23/5/2019 giữa ông Trần Văn T và ông Hoàng Hắc G do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T công chứng.

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2020 giữa ông Trần Văn T do ông Hoàng Hắc G đại diện ủy quyền ký kết với ông Trương Công P do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T công chứng.

- Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T và ông Trương Công P ngày 07/10/2020.

Trong đơn khởi kiện ngày 18 tháng 3 năm 2021 và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Trương Công P trình bày:

Vào ngày 07/10/2020, ông P và ông Trần Văn T có thỏa thuận với nhau về việc ông P cho ông T vay số tiền 250.000.000 đồng, thỏa thuận lãi suất 03%/tháng, không có thỏa thuận thời gian trả vốn. Ông T đã trả cho ông P số tiền lãi là 20.000.000 đồng, bao gồm tiền lãi tháng thứ nhất và tiền lãi tháng thứ hai mỗi tháng là 7.500.000 đồng, đến tiền lãi tháng thứ ba thì ông T chỉ trả được 5.000.000 đồng rồi không trả lãi nữa cho đến nay. Từ ngày 07/01/2021, thì ông P đã yêu cầu ông T trả số tiền vay 250.000.000 đồng, nhưng ông T chưa trả.

Khi vay thì ông T có thế chấp cho ông P thửa đất số 508, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện C. Để đảm bảo hơn cho việc trả nợ, các bên không có làm hợp đồng vay tiền mà lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2020 giữa bên đặt cọc là ông P và bên nhận đặt cọc là ông T. Ngoài ra, các bên có đến Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2020 giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Văn T do ông Hoàng Hắc G đại diện ủy quyền ký và bên nhận chuyển nhượng là ông P. Theo nội dung hợp đồng, ông T chuyển nhượng cho ông P thửa đất số 508, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện C. Tuy nhiên, bản chất của giao dịch giữa ông P và ông T là ông P cho ông T vay tiền chứ không phải chuyển nhượng. Do đó, ông P khởi kiện yêu cầu ông T trả lại số tiền vốn vay và tiền lãi. Đối với các hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng thì ông P yêu cầu Tòa án xử lý theo quy định của pháp luật.

Tại đơn khởi kiện, ông P yêu cầu ông T trả cho ông P số tiền vốn vay là 250.000.000 đồng, yêu cầu trả số tiền lãi từ ngày vay là ngày 07/10/2020 đến ngày 18/3/2021, với mức lãi suất 03%/tháng với số tiền là 40.000.000 đồng. Ngoài ra, ông P yêu cầu Tòa án tiếp tục tính lãi theo quy định của pháp luật từ ngày 19/3/2021 cho đến khi xét xử sơ thẩm với mức lãi suất theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông P có thay đổi yêu cầu khởi kiện. Cụ thể, ông P yêu cầu ông T trả cho ông P số tiền vốn đã vay là 250.000.000 đồng và yêu cầu trả số tiền lãi từ ngày 08/01/2021 (ngày kế tiếp của ngày trả lãi của tháng thứ ba) cho đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất theo quy định của pháp luật.

Ông P không đồng ý các yêu cầu của ông C về việc đòi hủy các hợp đồng gồm: Hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 23/5/2019 giữa ông Trần Văn T và ông Hoàng Hắc G do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T công chứng; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2020 giữa ông Trần Văn T do ông ông Hoàng Hắc G đại diện ký kết với ông Trương Công P do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T công chứng; hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T và ông Trương Công P ngày 07/10/2020.

Bị đơn là ông Trần Văn T trình bày:

Ông T và bà Bùi Thị Ánh T là vợ chồng. Bà Trần Thị H là mẹ của ông T. Vào khoảng năm 1996, 1997, bà H có cho cha mẹ ông C là bà C và ông B mượn phần đất có diện tích là chỉ đủ cất nhà thuộc một phần thửa đất số 508 để ông C cất nhà ở. Khi cho mượn không làm giấy tờ, khi nào không ở thì trả lại chứ không có chuyển nhượng và bà H, không có nhận 01 chỉ vàng 9999 từ gia đình ông C như ông C đã trình bày. Đến năm 2018, bà H có tặng cho thửa đất số 508 cho ông T và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được ký kết ngày 25/7/2018, được Ủy ban

nhân dân xã T, huyện C chứng thực. Do đó, ông T không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của ông C. Ông T khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Lê Thị Hồng Q, chị Nguyễn Thị Hồng N, chị Nguyễn Thị Mỹ V và chị Nguyễn Thị Cẩm S tháo dỡ di dời các tài sản có trên đất thuộc quyền sở hữu của ông C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để trả lại thửa đất số 508 cho ông T. Trường hợp, Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T thì ông T đồng ý trả lại chi phí đắp san lấp trên phần đất tranh chấp cho ông C với số tiền mà ông C yêu cầu là 14.112.000 đồng.

Đối với các yêu cầu và lời trình bày của ông P thì ông T xác định là đúng. Ông T đã trả cho ông P 03 tháng tiền lãi với số tiền là 20.000.000 đồng. Đối với số tiền đã trả lãi cho ông P là có cao hơn mức quy định của pháp luật, nhưng ông T không yêu cầu tính lại số tiền lãi đã trả cho ông P. Ông T chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của ông P.

Bị đơn bà Trần Thị H trình bày:

Khoảng năm 1996, bà C và ông B có xin bà H cho ông C xây dựng nhà ở nhờ trên phần đất thuộc thửa đất số 508 thì bà H đồng ý. Bà H cho ông C ở nhờ, nên không có làm giấy tờ. Cho nên, bà H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông C. Bà H xác định không có nhận 01 chỉ vàng 9999 từ phía gia đình ông C.

Bị đơn ông Hoàng Hắc G trình bày:

Trước đây, ông G và ông T có thỏa thuận với nhau về việc ông G cho ông T vay số tiền 100.000.000 đồng. Khi vay thì ông T có thế chấp cho ông G thửa đất số 508, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp T, xã T, huyện C. Các bên không có làm hợp đồng vay tiền mà lập hợp đồng ủy quyền thửa đất số 508, hợp đồng này được ký tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T vào ngày 23/5/2019. Sau đó, ông T yêu cầu ông G đại diện cho ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/10/2020 giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Văn T do ông G đại diện ủy quyền ký và bên nhận chuyển nhượng là ông Trương Công P để ông T vay tiền ông P trả lại số tiền đã vay cho ông G. Hiện tại, ông T đã trả đầy đủ số tiền vay cho ông G. Trước yêu cầu khởi kiện của ông C yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền ngày 23/5/2019 giữa ông T và ông G do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T công chứng và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2020 giữa ông Trần Văn T do ông G đại diện ký kết với ông Trương Công P do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T công chứng thì ông G đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị C và ông Nguyễn Văn B cùng trình bày:

Ông B và bà C là cha mẹ ruột của ông Nguyễn Văn C. Năm 1996, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị H là mẹ ruột của ông Trần Văn T thửa đất số 508, với giá là 01 chỉ vàng 9999 và đã trả đủ. Khi nhận chuyển nhượng thì vợ chồng ông B có yêu cầu bà H làm giấy tay chuyển nhượng, nhưng bà H không chịu làm giấy tay. Khi đó, bà H cam kết là không có đòi đất lại. Cũng trong năm 1996, vợ chồng ông bà có tặng cho luôn vợ chồng ông C phần đất này để cất nhà ở. Phần đất tranh chấp này thì vợ chồng ông B đã cho ông C, nên ông C toàn quyền quyết định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ D trình bày:

Bà D là vợ của ông Trương Công P. Số tiền 250.000.000 đồng mà ông P cho ông T vay là tài sản chung của vợ chồng. Ông P đang khởi kiện ông T đòi lại số tiền này thì bà D cũng thống nhất với yêu cầu này của ông P. Mặc dù, đây là tài sản chung của vợ chồng, nhưng bà D để ông P tự quyết định. Nếu Tòa án có chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P thì đề nghị Tòa án tuyên trả số tiền cho ông P, không cần tuyên trả cho hai vợ chồng bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Hồng Q trình bày:

Bà Q là vợ của ông Nguyễn Văn C. Năm 1996, cha mẹ chồng bà Q có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị H là mẹ ruột của ông Trần Văn T thửa đất số 508, với giá là 01 chỉ vàng 9999 và đã trả đủ. Khi nhận chuyển nhượng có làm giấy tờ hay không thì bà Q không biết. Cũng trong năm 1996, cha mẹ chồng có cho vợ chồng bà Q cất nhà ở. Ông C và bà Q xây dựng nhà vách lá, mái lá. Đến khoảng năm 2002, thì vợ chồng bà Q sửa chữa lại nhà có kết cấu như hiện tại. Bà Q thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Hồng N, chị Nguyễn Thị Mỹ V và chị Nguyễn Thị Cẩm S cùng trình bày:

Chị Nguyễn Thị Hồng N, chị Nguyễn Thị Mỹ V và chị Nguyễn Thị Cẩm S là con ruột của ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị Hồng Q. Thửa đất số 508, tờ bản đồ số 06, diện tích 317m^2, đất tại xã T, huyện C, tỉnh Long An và tài sản trên đất là của cha mẹ các chị, không có liên quan đến các chị.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2021/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C đã căn cứ vào khoản 3, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 227; 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 466; 468; 494; 496 và 499 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 166, 170 và 203 Luật Đất đai năm 2013; 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 đã tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C về việc yêu cầu:

- Yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 25/7/2018 giữa bà Trần Thị H và ông Trần Văn T được Ủy ban nhân dân xã T, huyện C chứng thực đối với thửa đất số 508, tờ bản đồ số 06, diện tích 317m^2, đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Long An.

- Yêu cầu Tòa án xác định thửa đất số 508, tờ bản đồ số 06, diện tích 317m^2, đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của ông C.

- Yêu cầu Tòa án buộc bà Trần Thị H và ông Trần Văn T chuyển quyền sang cho ông C đứng tên quyền sử dụng đối với thửa đất số 508, tờ bản đồ số 06, diện tích 317m^2, đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Long An.

- Yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền giữa ông Trần Văn T và ông Hoàng Hắc G do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T công chứng ngày 23/5/2019.

- Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2020 giữa ông Trần Văn T do ông Hoàng Hắc G đại diện ủy quyền ký kết với ông Trương Công P do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T công chứng ngày 07/10/2020.

- Yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T và ông Trương Công P ngày 07/10/2020.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T.

Buộc ông Nguyễn Văn C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Lê Thị Hồng Q, chị Nguyễn Thị Hồng N, chị Nguyễn Thị Mỹ V và chị Nguyễn Thị Cẩm S tháo dỡ, di dời các tài sản có trên đất để trả lại cho ông Trần Văn T thửa đất số 508 tờ bản đồ số 06, diện tích 317m^2, loại đất hàng năm khác, đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Long An.

Vị trí, tứ cận phần đất tranh chấp theo Mảnh trích đo địa chính số 545 ngày 25/8/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C.

Buộc ông Trần Văn T trả cho ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị Hồng Q số tiền 41.532.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên 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 Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Ông Nguyễn Văn C và gia đình được lưu cư là 06 tháng tính từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 32/2020/QĐ-BPKCTT ngày 16/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện C.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Công P.

Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2020 giữa ông Trần Văn T do ông Hoàng Hắc G đại diện ký kết với ông Trương Công P do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T công chứng ngày 07/10/2020.

Vô hiệu Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T và ông Trương Công P lập ngày 07/10/2020.

Buộc ông Trần Văn T trả ông Trương Công P số tiền 266.749.255 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên 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 thời gian chưa thi hành án.

4. Về chi phí đo đạc, thẩm định giá: Buộc ông Nguyễn Văn C phải chịu 5.300.000 đồng và đã nộp đủ.

5. Về án phí:

Ông Nguyễn Văn C phải chịu 1.800.000 đồng án phí đối với các yêu cầu không được chấp nhận. Tạm ứng án phí ông C có nộp 1.200.000 đồng, theo các

Biên lai thu tạm ứng án phí số 0002568 ngày 10/8/2020; 0002256 ngày 15/5/2020; 0008387 ngày 23/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C được chuyển sang án phí, ông C còn phải nộp 600.000 đồng.

Ông Trần Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 15.414.062 đồng. Tạm ứng án phí ông T có nộp 300.000 đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0008002 ngày 13/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C được chuyển sang án phí, ông T còn nộp 15.114.062 đồng.

Trả lại cho ông Trương Công P số tiền tạm ứng án phí là 7.250.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0008384 ngày 23/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04 tháng 5 năm 2021, nguyên đơn ông Nguyễn Văn C làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L không rút đơn khởi kiện và không rút đơn kháng cáo, trình bày cho rằng, ông C sử dụng đất là do bà H chuyển nhượng, tuy nhiên do không có căn cứ chuyển nhượng nên yêu cầu bà H cùng có trách nhiệm trong việc thoả thuận cho ông C được sử dụng đất xây dựng nhà ở đến hết đời, hoặc đề nghị ông Trần Văn T hỗ trợ cho ông C 100.000.000đồng để ông C, vợ cùng các con ông C xây dựng nhà trên phần diện tích đất mà phía gia đình bà Hồng Q tặng cho. Bị đơn ông Trần Văn T không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị C trình bày, bà là người đứng ra nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trần Thị H, có yêu cầu bà H lập hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà H không đồng ý, hiện phần diện tích đất gia đình ông C đang sử dụng, nhưng ông C đi làm thuê, vợ con của ông C về gia đình bên vợ ông C sinh sống nhưng cũng yêu cầu được tiếp tục sử dụng phần diện tích đất này.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Kháng cáo của nguyên đơn trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án và kiểm sát trực tiếp tại phiên tòa, xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn thấy rằng:

Ông C không chứng minh được việc có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T, giấy tay hợp đồng mua bán đất do ông C tự lập không có chữ ký của bà Trần Thị H cũng không được bà H thừa nhận, Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C được làm đúng theo quy định tại Điều 272 và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm bà Trần Thị H, ông Hoàng Hắc G, bà Bùi Thị Ánh T, bà Nguyễn Thị Mỹ D, Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích T và Ủy ban nhân dân xã T có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Ông Nguyễn Văn C khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng thửa đất số 508 tờ bản đồ số 06 với ông Trần Văn T, ông C cho rằng, nguồn gốc thửa đất này cha mẹ ruột của ông C là bà Trần Thị C và ông Nguyễn Văn B nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị H là mẹ ruột của ông Trần Văn T với giá 01 chỉ vàng 24k, sau đó cho lại vợ chồng ông C xây dựng nhà để ở từ năm 1996 cho đến nay. Ngày 19/5/1997, bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 508, sau đó lập thủ tục tặng cho thửa đất trên cho ông T vào ngày 25/7/2018, ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 7/9/2018 vì vậy ông C có yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà H và ông T, yêu cầu được xác định quyền sử dụng đất đó là của ông C để ông C kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4] Đối với hợp đồng ủy quyền ngày 23/5/2019 giữa ông Trần Văn T uỷ quyền cho ông Hoàng Hắc G định đoạt thửa đất số 508; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2020 giữa ông Trần Văn T do ông Hoàng Hắc G đại diện với ông Trương Công P, và hợp đồng đặt cọc cùng ngày giữa ông T và ông P, các đương sự đều thừa nhận đây là các giao dịch hợp đồng giả tạo để vay tiền nên Toà án cấp sơ thẩm đã vô hiệu các hợp đồng này đồng thời giải quyết về việc hoàn trả số tiền vay, các đương sự không có kháng cáo các quan hệ tranh chấp này. Tuy nhiên Toà án cấp sơ thẩm lại phân chia việc xem xét các yêu cầu, trong đó bác yêu cầu của ông C yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng đặt cọc; chấp nhận yêu cầu của ông P vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng, vô hiệu hợp đồng đặt cọc, trong khi đó trong đơn khởi kiện ngày 18/3/2021 ông P chỉ có yêu cầu ông T thanh toán số tiền vay 250.000.000 đồng cùng 40.000.000 đồng tiền lãi và Toà án cấp sơ thẩm cũng chỉ cho ông P nộp tạm ứng án phí trên yêu cầu này. Như vậy Toà án cấp sơ thẩm đã chưa giải thích cho phía nguyên đơn ông C đưa ra yêu cầu khởi kiện cho đúng quy định của pháp luật, vì ông C không phải là một trong các bên tham gia giao dịch nên không thể yêu cầu hủy bỏ hợp đồng theo quy định tại Điều 423 Bộ luật Dân sự, ông C chỉ yêu cầu xác định các hợp đồng này không phát sinh hiệu lực, khẳng định quyền sử dụng đất là của ông C để ông C được đăng ký quyền sử dụng đất. Vì vậy cần chỉnh sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên án.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C yêu cầu xác định thửa đất số 508 là của ông C thấy rằng:

[5.1] Các đương sự đều thừa nhận quyền sử dụng thửa đất 508 là của cha mẹ ruột của ông T, ông C cho rằng đã nhận chuyển nhượng và sử dụng từ năm 1996, tuy nhiên ông C không chứng minh cho việc chuyển nhượng cũng như việc trả 01

chỉ vàng, giấy tay hợp đồng mua bán ghi năm 1996 được ông C tự lập và đề nghị những người làm chứng ký vào, trong khi những người này không biết chính xác có việc chuyển nhượng hay không, lời trình bày của ông C cũng không nhất quán, trong biên bản hoà giải ngày 16/12/2019 của Ủy ban nhân dân xã T, đơn khởi kiện ngày 22/12/2019, trong văn bản ngày 20/12/2019 ông C trình bày ông C là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trần Thị H, tuy nhiên trong biên bản hoà giải và tại phiên toà sơ thẩm, ông C trình bày người đứng ra nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 508 là cha mẹ ruột của ông C, sau đó tặng cho lại cho ông C xây dựng nhà ở. Chính vì vậy không có căn cứ cho rằng ông C hoặc bà C nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H cho gia đình ông C xây dựng nhà ở, nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông C.

[5.2] Đối với yêu cầu được sử dụng đất đến hết đời của ông C: Xét thấy việc ở nhờ trên đất không được các bên thoả thuận cụ thể, bà H, ông T đều không thừa nhận có việc cho ông C sử dụng đất đến hết đời nên khi có nhu cầu thì ông C phải hoàn trả lại, hiện tại gia đình của ông C cũng đã có nơi ở khác nên Toà án cấp sơ thẩm buộc ông C trả lại quyền sử dụng đất là có căn cứ.

[5.3] Xét yêu cầu hỗ trợ 100.000.000 đồng tại phiên toà phúc thẩm thấy rằng: Toà án cấp sơ thẩm đã buộc phía bị đơn ông Trần Văn T hoàn trả cho ông C giá trị san lấp đất cùng 5% giá trị quyền sử dụng đất là đã có xem xét hoàn cảnh và tạo đều kiện cho gia đình ông C tạo lập nơi ở khác. Tuy nhiên khi buộc ông C cùng các thành viên trong gia đình của ông C tháo dỡ di dời căn nhà trên đất sẽ làm hư hại toàn bộ căn nhà, nên cần xem xét buộc ông T hỗ trợ toàn bộ giá trị căn nhà được Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ Hồng Đ định giá là 8.381.000 đồng, vì vậy cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông C, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do bị bác yêu cầu và không phải chịu án phí phúc thẩm. Bị đơn chịu án phí trên số tiền hoàn trả cho nguyên đơn.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2021/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C.

Căn cứ vào Điều 26, 37, 39, 147, 148, 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, 124, 131, 132, 466, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 170, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 27, 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. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C về:

- Yêu cầu Tòa án xác định thửa đất số 508, tờ bản đồ số 06, diện tích 317m^2, đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của ông C.

- Yêu cầu Tòa án buộc bà Trần Thị H và ông Trần Văn T chuyển quyền sang cho ông C đứng tên quyền sử dụng đối với thửa đất số 508, tờ bản đồ số 06, diện tích 317m^2, đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Long An.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C về:

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2020 giữa ông Trần Văn T do ông Hoàng Hắc G đại diện ký kết với ông Trương Công P do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T công chứng.

- Vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 23/5/2019 giữa ông Trần Văn T và ông Hoàng Hắc G được Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích T chứng nhận.

- Vô hiệu hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T và ông Trương Công P lập ngày 07/10/2020.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T yêu cầu ông Nguyễn Văn C cùng những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giao trả quyền sử dụng đất.

Buộc ông Nguyễn Văn C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Lê Thị Hồng Q, chị Nguyễn Thị Hồng N, chị Nguyễn Thị Mỹ V và chị Nguyễn Thị Cẩm S tháo dỡ, di dời các tài sản có trên đất để trả lại cho ông Trần Văn T thửa đất số 508 tờ bản đồ số 06, diện tích 317m^2, loại đất hàng năm khác, đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Long An.

Theo Mảnh trích đo địa chính số 545-2020 ngày 25/8/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C thì 317m^2 đất có vị trí tiếp giáp như sau:

Đông giáp thửa 509, 719

Tây giáp thửa 506, 507

Bắc giáp Kênh

Nam giáp sông R.

Buộc ông Trần Văn T trả cho ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị Hồng Q số tiền 49.913.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Hồng Q, chị Nguyễn Thị Hồng N, chị Nguyễn Thị Mỹ V và chị Nguyễn Thị Cẩm S được lưu cư 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

4. Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 32/2020/QĐ-BPKCTT ngày 16/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện C.

5. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Công P tranh chấp hợp đồng vay tài sản với ông Trần Văn T.

Buộc ông Trần Văn T trả ông Trương Công P số tiền 266.749.255 đồng.

6. Về chi phí đo đạc, thẩm định giá: Ông Nguyễn Văn C phải chịu 5.300.000 đồng. Số tiền này ông C đã nộp và chi phí xong.

7. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Khi bản án có hiệu lực pháp luật, 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) bên có nghĩa vụ chưa thi hành xong số tiền trên thì còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi suất 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 chưa thi hành, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

8. Về án phí:

Ông Nguyễn Văn C phải chịu 600.000 đồng án phí đối với các yêu cầu không được chấp nhận, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông C đã nộp là 1.200.000 đồng, theo các biên lai thu tạm ứng án phí số 0002568 ngày 10/8/2020; 0002256 ngày 15/5/2020; 0008387 ngày 23/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, ông C được hoàn trả lại 600.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn C không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho ông C 300.000 đồng tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo biên lai số 0008481 ngày 04/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Ông Trần Văn T phải chịu 15.833.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0008002 ngày 13/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, ông T còn phải nộp 15.533.000 đồng.

Hoàn trả cho ông Trương Công P số tiền tạm ứng án phí là 7.250.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0008384 ngày 23/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Trong trường hợp bản án 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 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:
- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Kim Nga