

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 269 /2024/DS-PT

Ngày 17 - 5 - 2024

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 TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Thanh Bình.

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy.

Bà Nguyễn Thị Ánh Phương.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Trúc Hương – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:**
Bà Phan Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 88/2024/TLPT-DS ngày 22/01/2024 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 255/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện CL, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 110/2024/QĐ-PT ngày 01/02/2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Phan Văn T, sinh năm 1969 (Có mặt);

Địa chỉ: ấp T, xã TP, huyện CL, tỉnh Tiền Giang.

- **Bị đơn:**

1. Ông Nguyễn Phước Bảo T1, sinh năm 1971 (Có mặt);

2. Bà Lê Kim C, sinh năm 1975 (Có mặt);

Địa chỉ: ấp T, xã TP, huyện CL, tỉnh Tiền Giang.

- **Người kháng cáo:** Nguyên đơn ông Phan Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn ông Phan Văn T trình bày:

Vào Năm 2019, ông Nguyễn Phước Bảo T1 và bà Lê Kim C có chuyển nhượng cho ông thửa đất số 373, diện tích 1.086,2m² và tài sản gắn liền với đất (căn nhà cấp 4) tọa lạc tại ấp T, xã TP, huyện CL, tỉnh Tiền Giang. Giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công chứng tại Phòng Công chứng số 3 tỉnh Tiền Giang. Ngày 18/8/2020 ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bên ông T1, bà C đã giao phần đất cho ông canh tác nhưng không chịu di dời đồ đạc giao căn nhà cho ông sử dụng.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông T1 và bà C di dời các tài sản cá nhân giao toàn bộ căn nhà và phần đất cho ông sử dụng.

* Bị đơn ông Nguyễn Phước Bảo T1 và bà Lê Kim C trình bày:

Vào khoảng năm 2018, ông có chơi số đề và nợ ông T một số tiền không khả năng trả nên ông đồng ý cầm cố cho ông T thửa đất số 373, diện tích 1.086,2m² tọa lạc tại ấp T, xã TP, huyện CL, tỉnh Tiền Giang với giá 150.000.000 đồng. Ông T đã lừa dối ông ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sang tên phần đất.

Nay ông, bà không đồng ý di dời đồ đạc giao nhà và đất cho ông T. Ông, bà có đơn phản tố yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập trước đây giữa ông với ông T, đồng ý trả tiền lại cho ông T.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 255/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện CL, tỉnh Tiền Giang, đã căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 124, Điều 131, Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn T.
2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Phước Bảo T1 và bà Lê Kim C.
3. Tuyên bố giao dịch dân sự (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) giữa ông Nguyễn Phước Bảo T1 với ông Phan Văn T ký ngày 24/10/2019 đối với thửa đất số 373, diện tích 1.086,2m² tọa lạc tại ấp T, xã TP, huyện CL, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu.
4. Buộc ông Nguyễn Phước Bảo T1 và bà Lê Kim C cùng có trách nhiệm hoàn trả cho ông Phan Văn T số tiền 150.000.000 đồng.
5. Buộc ông Phan Văn T có trách nhiệm di dời 510 cây tùng trồng trên thửa đất số 373, diện tích 1.086,2m² tọa lạc tại ấp T, xã TP, huyện CL, tỉnh Tiền Giang để giao trả toàn bộ phần đất lại cho ông Nguyễn Phước Bảo T1, bà Lê Kim C sử dụng.

6. Ông Nguyễn Phước Bảo T1 được quyền được quyền đến Cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai để đăng ký kê khai cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 373, diện tích 1.086,2m² tọa lạc tại ấp T, xã TP, huyện CL, tỉnh Tiền Giang theo quy định của pháp luật về đất đai.

7. Về án phí:

Ông Nguyễn Phước Bảo T1, bà Lê Kim C phải chịu 7.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0017145 ngày 16/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CL. Như vậy ông T1, bà C phải nộp tiền số tiền án phí là 7.200.000 đồng.

Ông Phan Văn T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0017096 ngày 03/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CL. Như vậy, xem như ông T đã thi hành xong án phí.

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

* Ngày 29 tháng 9 năm 2023, nguyên đơn ông Phan Văn T có đơn kháng cáo yêu cầu: Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc ông T1, bà C giao thửa đất thửa đất số 373, diện tích 1.086,2m² tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện CL, tỉnh Tiền Giang. Nếu hủy hợp đồng phải xem xét trả tiền công di dời, tiền gắn ống nước, tiền đắp đê bao là 200.000.000 đồng.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Phan Văn T: Đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/10/2019 đối với thửa đất thửa đất số 373, diện tích 1.086,2m² tọa lạc tại ấp T, xã TP, huyện CL, tỉnh Tiền Giang ông đã ký với ông T1. Ông yêu cầu ông T1, bà C phải trả số tiền vốn 150.000.000 đồng, tiền lãi 1,66%/tháng, thời gian từ tháng 11/2019 đến tháng 5/2024 (54 tháng) và trả tiền công di dời cây trồng, tiền gắn ống nước, tiền làm cửa rào, tiền đắp đê theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty trách nhiệm hữu hạn thẩm định giá Hoàng Quân.

- Ông Nguyễn Phước Bảo T1, bà Lê Kim C: Đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông T1 ký với ông T ngày 24/10/2019 đối với thửa đất thửa đất số 373, diện tích 1.086,2m² tọa lạc tại ấp T, xã TP, huyện CL, tỉnh Tiền Giang. Ông T1, bà C đồng ý trả lại cho ông T 150.000.000 đồng vốn, đồng ý tính lãi 1,66%/tháng, thời gian từ tháng 11/2019 đến tháng 5/2024 (54 tháng); Không đồng ý trả tiền công di dời cây trồng, tiền gắn ống nước, tiền làm cửa rào, tiền đắp đê theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty trách nhiệm hữu hạn thẩm định giá Hoàng Quân.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu:

+ Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Bản án sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông T1, bà C ký với ông T vô hiệu do bị giả tạo là có căn cứ. Tuy nhiên cấp sơ thẩm không giải quyết hợp đồng bị che dấu là chưa đúng theo Điều 124 Bộ luật dân sự. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T, ông T1 và bà C đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông T1 ký với ông T ngày 24/10/2019 đối với thửa đất thửa đất số 373, diện tích 1.086,2m² tọa lạc tại ấp T, xã TP, huyện CL, tỉnh Tiền Giang. Ông T1, bà C đồng ý trả lại cho ông T 150.000.000 đồng vốn, đồng ý tính lãi 1,66%/tháng, thời gian từ tháng 11/2019 đến tháng 5/2024 (54 tháng), đây là sự tự nguyện của các đương sự và phù hợp với quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

Ngoài ra, phía bị đơn thừa nhận có cầm cố quyền sử dụng đất nên ông T vào canh tác phần đất này nên Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả của việc di dời cây trồng và trả giá trị tài sản do ông T đầu tư, cải tạo đất là không phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm số 255/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện CL, tỉnh Tiền Giang theo hướng chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phan Văn T.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét xác định mối quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và áp dụng pháp luật trong việc giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật dân sự và tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử sơ thẩm.

[2] Xét thấy việc ông T thay đổi yêu cầu kháng cáo là phù hợp với Điều 298 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Phan Văn T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T, ông T1 và bà C đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông T1 ký với ông T ngày 24/10/2019 đối với thửa đất thửa đất số 373, diện tích 1.086,2m² tọa lạc tại ấp T, xã TP, huyện CL, tỉnh Tiền Giang. Ông T1, bà C đồng ý trả lại cho ông T 150.000.000 đồng vốn, đồng ý tính lãi 1,66%/tháng, thời gian từ tháng 11/2019 đến tháng 5/2024 (54 tháng), đây là sự tự nguyện của các đương sự và phù hợp với quy định của pháp luật nên được ghi nhận. Do đó, phần tiền lãi được tính như sau:

150.000.000 đồng x 1,66 x 54 tháng, thành tiền là 134.460.000 đồng.

[3.2] Về phần cây trồng, ống nước, tiền công đắp đê: Bị đơn thừa nhận đã cầm cố thửa đất cho nguyên đơn, đồng ý để nguyên đơn vào đất trồng cây tùng, gấn ống nước, đắp đê nên cần phải chịu chi phí di dời cây trồng, ống nước và tiền công đắp đê cho nguyên đơn. Theo Chứng thư thẩm định giá ngày 22/3/2024

của Công ty trách nhiệm hữu hạn thẩm định giá Hoàng Quân thì tiền công di dời:

- Cây Tùng 346 cây x 72.000 đồng/cây, thành tiền là 24.912.000 đồng;
- Tiền gắn ống nước là 12.382.000 đồng,
- Tiền làm hàng rào 4.473.000 đồng,
- Tiền di dời đồng hồ điện 1.380.000 đồng,
- Tiền cải tạo đất 3.469.000 đồng,
- Tiền công đắp đê 14.469.500 đồng.

Tổng cộng: 61.085.500 đồng. Do đó, ông **T1**, bà **C** phải trả cho ông **T** 150.000.000 đồng tiền vốn, 131.970.000 đồng tiền lãi và 61.085.500 đồng tiền công di dời cây trồng, tiền làm hàng rào, di dời đồng hồ điện, tiền cải tạo đất, tiền làm ống nước, tiền đắp đê. Tổng cộng các khoản là 343.055.500 đồng.

[3.3] Ông **T** đồng ý di dời 01 đồng hồ điện và 346 cây Tùng trồng trên thửa đất số 373, diện tích 1.086,2m² tọa lạc tại **ấp T, xã TP, huyện CL, tỉnh Tiền Giang**, các tài sản khác còn lại giao lại cho ông **Nguyễn Phước Bảo T1**, bà **Lê Kim C** sử dụng là phù hợp nên được ghi nhận.

[3.4] Ông **T1**, bà **C** được quyền đăng ký, kê khai quyền sử dụng thửa đất 373, diện tích 1.086,2m² tọa lạc tại **ấp T, xã TP, huyện CL, tỉnh Tiền Giang** sau khi trả đủ số tiền cho ông **T**.

[4] Xét đề nghị của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Ông **T** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông **Phan Văn T**.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 255/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện CL, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 124, Điều 131, Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Ghi nhận sự thỏa thuận của ông **Phan Văn T**, ông **Nguyễn Phước Bảo T1** và bà **Lê Kim C**. Về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông

Nguyễn Phước Bảo T1 với ông Phan Văn T ký ngày 24/10/2019 đối với thửa đất số 373, diện tích 1.086,2m² tọa lạc tại ấp T, xã TP, huyện CL, tỉnh Tiền Giang.

2. Buộc ông Nguyễn Phước Bảo T1 và bà Lê Kim C cùng có trách nhiệm hoàn trả cho ông Phan Văn T số tiền 343.055.500 đồng (Gồm tiền vốn vay, tiền lãi và tiền công di dời cây trồng, tiền làm hàng rào, di dời đồng điện, tiền cải tạo đất, tiền làm ống nước, tiền đắp đê).

Kể từ ngày ông T có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông T1, bà C chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải chịu lãi suất phát sinh do chậm trả tiền theo quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

Buộc ông Phan Văn T có trách nhiệm di dời 01 đồng hồ điện và 346 cây Tùng trồng trên thửa đất số 373, diện tích 1.086,2m² tọa lạc tại ấp T, xã TP, huyện CL, tỉnh Tiền Giang.

Các tài sản khác còn lại giao lại cho ông Nguyễn Phước Bảo T1, bà Lê Kim C sử dụng.

Ông Nguyễn Phước Bảo T1 được quyền được quyền đến Cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai để đăng ký kê khai cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 373, diện tích 1.086,2m² tọa lạc tại ấp T, xã TP, huyện CL, tỉnh Tiền Giang theo quy định của pháp luật về đất đai (có sơ đồ kèm theo).

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Phước Bảo T1, bà Lê Kim C phải chịu 17.152.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0017145 ngày 16/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CL. Như vậy ông T1, bà C phải nộp tiền số tiền án phí là 16.852.000 đồng.

Ông Phan Văn T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0017096 ngày 03/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CL. Như vậy xem như ông T đã thi hành xong án phí.

3.2 Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Phan Văn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu ngày 0018006 ngày 05/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CL, tỉnh Tiền Giang.

4. Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành hoặc

bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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 CL;
 - CCTHADS huyện CL;
 - Đăng công thông tin điện tử;
 - Các đương sự;
 - Lưu: VT, hồ sơ vụ án.
- DSPT-2024-H

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

Võ Thanh Bình