TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 275/2025/DS-PT
Ngày: 18- 8 - 2025
V/v: Đòi tài sản, HĐ thuê tài sản, HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng ủy quyền.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Kim Chi

Các thẩm phán: Bà Đặng Duy Mỹ Ngọc

Ông Lâm Triệu Hữu

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Vệ – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long: Bà Đoàn Thị Kim Tuyền – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 8 năm 2025, tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 46/2025/TLPT – DS ngày 20 tháng 3 năm 2025, về việc tranh chấp "Đòi lại tài sản, hợp đồng cho thuê tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng ủy quyền".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 - Vĩnh Long) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 145/2025/QĐPT-DS ngày 18 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: anh Lê Đình N; địa chỉ: số A đường T, khu tái định cư T, Khu V, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là số A, đường T, khu V, phường T, thành phố Cần Thơ), có mặt.

Bị đơn: ông Lương Minh T; địa chỉ: tổ E, khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long Long (Nay là : tổ E, khóm Đ, phường Đ, tỉnh Vĩnh Long), có mặt.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Bùi Thị Bé T1; địa chỉ: tổ E, khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (nay là tổ E, khóm Đ, phường Đ, tỉnh Vĩnh Long), vắng mặt.

2. Anh Lương Minh K; địa chỉ: tổ E, khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (nay là tổ E, khóm Đ, phường Đ, tỉnh Vĩnh Long), vắng mặt.

3. Anh Lương Minh N1; địa chỉ: tổ E, khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (nay là tổ E, khóm Đ, phường Đ, tỉnh Vĩnh Long), vắng mặt.

4. Bà Thái Thị Xuân D; địa chỉ: 9 Đường D, tổ D, Khu phố F, phường H, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh (nay là 97/59/5 Đường D, Tổ D, Khu phố F, phường H, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt.

5. Ông Hà Huy Quốc K1; địa chỉ: tổ H, Khóm B, phường T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (nay là tổ H, Khóm B, phường B, tỉnh Vĩnh Long), có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hà Huy Quốc K1: bà Huỳnh Thị Thùy L; địa chỉ: khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (nay là khóm Đ, phường Đ, tỉnh Vĩnh Long), có mặt.

6. Bà Nguyễn Thị Thanh T2; địa chỉ: tổ H, khóm B, phường T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (nay là tổ H, Khóm B, phường B, tỉnh Vĩnh Long), vắng mặt.

7. Ông Châu Minh L1; địa chỉ: thôn T, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định, địa chỉ liên lạc: ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (nay là khóm T, phường T, tỉnh Vĩnh Long), vắng mặt.

8. Bà Võ Thị H; địa chỉ: khu phố Q, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. địa chỉ liên lạc: khu phố V, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (nay là Khu phố V, phường P, thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt.

9. Ông Vũ Hà Trung H1; địa chỉ: số B, đường số F, khu dân cư M, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ (hiện đang chấp hành án tại trại giam C trực thuộc Cục C1 Bộ C2 địa bàn xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau), không triệu tập.

10. Anh Nguyễn Phúc Lê D1; địa chỉ: số F, tổ B, ấp Đ, xã Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (nay là số F, tổ B, khóm Đ, phường Đ, tỉnh Vĩnh Long), vắng mặt.

11. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3), vắng mặt.

12. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Vĩnh Long, vắng mặt.

13. Phòng C3, tỉnh Vĩnh Long, vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Lương Minh T

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ngày 27/8/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 08/5/2024 của nguyên đơn Lê Đình N và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 59, diện tích 6.052,4m2 (loại đất ở 300m2 và 5.752,4m2 đất trồng cây lâu năm) tọa lạc tại khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long là của ông Lương Minh T.

Năm 2014, ông Lương Minh T và vợ là bà Bùi Thị Bé T1 ký hợp đồng

chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất trên cho ông Châu Minh L1, sau khi chuyển nhượng đất cho ông L1, ông T thuê lại đất của ông L1 để kinh doanh du lịch.

Đến khoảng năm 2015, ông T có nhu cầu vay vốn để phát triển kinh doanh nên có gặp ông N để làm thủ tục vay vốn. Quá trình thẩm định hồ sơ thì ông T, không đủ điều kiện để vay tiền và ông N được biết quyền sử dụng đất nơi ông T đang kinh doanh không phải của ông T mà là của ông L1, đồng thời ông L1 cũng đang có ý định bán phần đất này. Vì vậy, ông N thỏa thuận với ông T và ông L1 để mua đất và tài sản trên đất. Cụ thể, mua đất từ ông với giá 1 tỷ đồng và mua tài sản trên đất là căn nhà số B và vườn cây ăn trái của ông T với giá 500.000.000 đồng. Các bên thống nhất nên tiến hành việc mua bán.

Thời điểm đó ông N không có tiền mặt nên có liên hệ Ngân hàng B1 – Chi nhánh C4 để vay tiền mua bất động sản thì được Ngân hàng B1 thông báo cho vay số tiền 1,5 tỷ đồng và sẽ giải ngân sau khi ông N được đứng tên trên Giấy chứng nhận. Tuy nhiên, do ông L1 yêu cầu ông N phải thanh toán đủ số tiền 1 tỷ đồng ngay khi ký hợp đồng chuyển nhượng nên ông N chấp nhận vay nóng tiền bên ngoài từ bà N2 (do ông T giới thiệu) để vay 1 tỷ đồng mỗi ngày tiền lãi là 10.000.000 đồng.

Khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà N2 đưa cho ông L1 1 tỷ đồng, ông N ký giấy mượn nợ 1 tỷ đồng từ bà N2 và giao toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng cho bà N2 làm thủ tục sang tên ông N. Sau khi ông N được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông N cùng bà N2 đến Ngân hàng B1 để làm thủ tục vay, tại đây ông N được giải ngân số tiền 1,5 tỷ đồng, ông N trả cho bà N2 1 tỷ và 70.000.000 đồng tiền lãi.

Trước đó ông N và ông T thống nhất giá mua bán căn nhà và tài sản trên đất là 500.000.000đồng. Tuy nhiên, do nhà chưa được hợp pháp hóa trên Giấy chứng nhận nên không thể ký hợp đồng mua bán nhà qua công chứng, đồng thời ông T cũng có nhu cầu tiếp tục thuê nhà đất nên ông T và ông N thỏa thuận lập Hợp đồng cho thuê tài sản để hợp pháp hóa cho việc mua nhà và tài sản trên đất. Ngày 30/12/2016, ông N và ông T ký hợp đồng thuê nhà thời hạn thuê là 03 năm, giá thuê là 17.000.000đồng/tháng và ngay sau đó ông N thực hiện việc trả 500.000.000đồng tiền mua nhà và tài sản trên đất cho ông T, cụ thể như sau:

- Trừ tiền nợ ông T còn nợ: 100.000.000 đồng

- Trừ tiền cọc thuê nhà: 20.000.000 đồng;

- Trừ tiền thuê nhà tháng đầu tiên: 17.000.000 đồng;

- Ông N trả tiền mặt và chuyển khoản cho ông T: 363.000.000 đồng

Đến đầu năm 2017 ông T có liên hệ ông N để xin mua lại nhà và đất (thời gian vào khoảng tháng 4 - 5/2017). Để làm tin ông T cọc cho ông N số tiền 100.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến hẹn ông T lại không thực hiện việc mua lại nhà đất như đã cam kết và cũng không có khả năng tiếp tục trả tiền thuê nên ông T nhờ ông N tìm người cho ông T vay tiền để trả tiền thuê. Lúc này ông N có

giới thiệu bà G cho ông T vay 50.000.000 đồng nhưng bà G yêu cầu ông N phải ký tên bảo lãnh thì bà G mới đồng ý cho vay và ông N cũng chấp nhận ký tên bảo lãnh cho ông T vay.

Tuy nhiên, sau đó ông T cũng không có khả năng trả nợ cho bà G và ông N cũng đã đứng ra trả cho bà G số tiền 50.000.000 đồng. Số tiền 50.000.000 đồng ông N trả cho bà G lấy từ tiền ông N đang giữ của ông T (20.000.000đồng tiền cọc nhận lúc cho thuê nhà + 100.000.000 đồng ông T đưa cho ông N để cọc mua lại tài sản vào đầu năm 2017). Sau khi trả 50.000.000đồng, số tiền còn lại ông N cũng trả lại cho ông T, cụ thể:

- Lãi gửi tiết kiệm: 1.400.000đồng;

- Trừ tiền thuê tháng 6, 7/2017: 34.000.000đồng;

- Trừ tiền ông T mượn: 17.200.000đồng;

- Giao tiền mặt cho vợ, chồng ông T: 20.200.000đồng;

Sau đó ông T cũng có đặt vấn đề mua lại nhà đất nhưng không có tiền và cũng kể từ tháng 10/2017 ông T không thanh toán tiền thuê nhà cho ông N. Tháng 02/2018 ông N cũng đã có thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà đối với ông T nhưng đến nay ông T vẫn không giao trả tài sản lại cho ông N.

Liên quan đến giao dịch với ông Hà Huy Quốc K1:

Vào khoảng tháng 04/2018 vì kẹt vốn làm ăn nên ông N có liên hệ ông K1 để vay số tiền 700.000.000 đồng, để làm tin ông N ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 21 cho ông K1, sau đó giữa ông K1 và ông Nguyên phát S tranh chấp và được Tòa án thị xã B giải quyết bằng Quyết định công nhận thỏa thuận thành và ông K1 cũng đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 21 lại cho ông N.

Liên quan đến giao dịch với ông Vũ Hà Trung H1: Vào khoảng năm 2020, do cần vốn làm ăn nên ông N có hỏi vay của Vũ Hà Trung H1 số tiền 200.000.000 đồng và H1 đồng ý, tuy nhiên để đảm bảo số tiền vay H1 yêu cầu N phải ký hợp đồng uỷ quyền toàn quyền định đoạt và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 21 cho ông H1, H1 cam kết khi nào N trả đủ nợ cho H1 thì H1 sẽ trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho N. Vì vậy, ngày 10/7/2020, N cùng H1 đến Phòng C3, tỉnh Vĩnh Long để ký hợp đồng uỷ quyền và tại đây N đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông H1, đồng thời ông H1 giao cho N 100.000.000 đồng và cam kết đến ngày 13/7/2020 sẽ giao cho N thêm 100.000.000 đồng nữa. Tuy nhiên, sau đó H1 không giao cho N thêm 100.000.000 đồng như cam kết mà lợi dụng hợp đồng uỷ quyền để ký chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 21 sang cho bà Võ Thị H. Đến khi bà H có đơn tố cáo H1 thì Công an có mời N đến làm việc thì lúc này ông N mới hay sự việc.

Do đó, ông Lê Đình N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1. Yêu cầu chấm dứt hợp đồng cho thuê tài sản ngày 30/12/2016 giữa ông Lương Minh T và ông Lê Đình N.

Yêu cầu gia đình ông T gồm: ông T bà T1, anh K và anh N giao trả cho ông Lê Đình N phần đất diện tích 3.480,1m2 loại đất ONT-CLN thuộc tách thửa 21-1, tờ bản đồ số 59 gồm các mốc 1, 2, 3, 4, 5, a, 6, 7, 8, d, c, b, 15, 1 tọa lạc khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long và các tài sản gắn liền trên đất bao gồm: Nhà chính, dãy nhà trọ, nhà sau, nhà bếp, nhà cũi, nhà vệ sinh và các công trình phụ, cây trồng gắn liền trên tách thửa 21-1.

2. Yêu cầu ông Lương Minh T thanh toán tiền thuê nhà còn nợ tạm tính từ tháng 10/2017 đến tháng 09/2018 (17.000.000 đồng x 12 tháng = 204.000.000 đồng). Không yêu cầu ông Lương Minh T tiếp tục trả tiền thuê nhà tính từ tháng 10/2018.

3. Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng uỷ quyền ngày 10/7/2020, số công chứng 2685, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại Phòng C3, tỉnh Vĩnh Long giữa Lê Đình N và Vũ Hà Trung H1;

4. Yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2020, số công chứng 2892, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại Phòng C3, tỉnh Vĩnh Long giữa Vũ Hà Trung H1 và Võ Thị H;

5. Ông Lê Đình N tự nguyện trả cho bà Võ Thị H thay cho Vũ Hà Trung H1 số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

6. Buộc bà Võ Thị H trả lại cho ông Lê Đình Nguyên bản C giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 399388, số vào sổ cấp GCN: CS 19638 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 26/6/2018, chỉnh lý biến động ngày 07/8/2018 do ông Lê Đình N đứng tên.

7. Ông N tự nguyện giao cho ông Lương Minh T quyền sử dụng phần đất diện tích 2.545,1m2 loại đất CLN thuộc tách 21-2, tờ bản đồ số 59 gồm các mốc 15, b, c, d, 9a, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 tọa lạc khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long và các tài sản gắn liền trên đất bao gồm: Các ngôi mộ và căn nhà cột bê tông cốt thép chôn chân, vách tole + lá, mái lợp tole cùng cây trồng gắn liền trên tách thửa 21-2.

* Theo đơn yêu cầu phản tố ngày 22/3/2019 của bị đơn Lương Minh T và trong quá trình giải quyết vụ án ông T trình bày:

Năm 2015, ông T có vay của ông Châu Minh L1 600.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng với điều kiện ông T phải ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 21 cho ông L1, cả hai thoả thuận bằng lời nói, nếu trong 3 tháng ông T không trả được lãi thì ông T sẽ sang tên quyền sử dụng đất cho ông L1. Sau khi ký xong hợp đồng, ông T đóng lãi được 14 tháng thì không có khả năng đóng lãi nữa nên đến tháng thứ 17, ông L1 kêu ông đến Ngân hàng O hướng dẫn ông thành lập doanh nghiệp để dễ vay tiền vì ông đang là hộ kinh doanh. Sau 01 tuần, ông chuyển đổi thành công thành doanh nghiệp về du lịch nên liên hệ ngân hàng và gặp được ông Lê Đình N lúc đó đang là Giám đốc QHKH doanh nghiệp của Ngân hàng P. Ông N có giới thiệu ông vay tại Ngân hàng B1 số tiền 1,5 tỷ đồng vào cuối năm 2016 nhưng thực tế ông chỉ nhận có 1.109.000.000 đồng. Ông N có giải thích số tiền chênh lệch không nhận đủ 1.5 tỷ đồng là phí cà phê, phí

dịch vụ. Khi nhận tiền giữa các bên không có làm biên nhận, ông đóng lãi được 13 tháng, mỗi tháng đóng gần 20.000.000 đồng nhưng ông đưa N 20.000.000 đồng tiền mặt, không có làm tờ biên nhận để N thực hiện việc đóng tiền gốc và lãi Ngân hàng hàng tháng thay cho ông. Do không đủ tiền trả nợ nên ông yêu cầu vay thêm, hai bên mới thoả thuận ông T sẽ ký hợp đồng thuê đất của N, mục đích để chứng minh mức thu nhập của N để ngân hàng cho vay thêm 500 triệu đồng, vì trước đó khoảng năm 2017 thì ông đã yêu cầu ông L1 chuyển nhượng đất sang cho ông N. Nhưng từ sau ký hợp đồng thuê đất thì ông T chưa nhận được tiền cho đến nay do ông N nói là Ngân hàng chưa giải quyết. Đến năm 2018, ông T phát hiện ông N đã trả hết số tiền vay tại Ngân hàng B1 và đã giải chấp thửa 21 vào tháng 4/2018. Khi ông Hà Huy Quốc K1 đến coi đất thì ông mới biết ông N đã bán thửa 21 cho ông K1 với giá là 700.000.000 đồng, ông không đồng ý cho ông K1 coi đất nên ông K1 về.

Nay ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đình N. Ông có yêu cầu phản tố như sau:

1. Yêu cầu vô hiệu Hợp đồng thuê tài sản ngày 30/12/2016 ký kết giữa ông Lê Đình N và ông Lương Minh T. Xử lý hậu quả khi vô hiệu hợp đồng, các bên không phải trả cho nhau bất kỳ tài sản nào vì đây là hợp đồng khống nhằm mục đích nâng hạn mức vay tiền tại Ngân hàng, trên thực tế không có việc thuê tài sản.

2. Yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/10/2014 ký kết giữa ông Lương Minh T, bà Bùi Thị Bé T1 và ông Châu Minh L1. Xử lý hậu quả khi vô hiệu hợp đồng, các bên không phải trả cho nhau bất kỳ tài sản nào vì đây là hợp đồng khống nhằm mục đích để ông T nhờ ông L1 vay tiền Ngân hàng trên thực tế không có việc chuyển nhượng phần đất nào.

3. Yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/12/2016 ký kết giữa ông Châu Minh L1 và ông Lê Đình N. Xử lý hậu quả khi vô hiệu hợp đồng, các bên không phải trả cho nhau bất kỳ tài sản nào vì đây là hợp đồng khống nhằm mục đích để ông T nhờ ông N vay tiền Ngân hàng trên thực tế không có việc chuyển nhượng phần đất nào.

4. Yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/4/2018 ký kết giữa ông Lê Đình N, bà Thái Thị Xuân D và ông Hà Huy Quốc K1. Xử lý hậu quả khi vô hiệu hợp đồng, giữa ông N và ông K1 tự xử lý với nhau. Vì ông N tự ý chuyển nhượng phần đất của ông T cho ông K1 mà không được sự đồng ý của ông T

5. Yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/8/2018 ký kết giữa ông Hà Huy Quốc K1, bà Nguyễn Thị Thanh T2 với ông Lê Đình N. Xử lý hậu quả khi vô hiệu hợp đồng, giữa ông K1 và ông N tự xử lý với nhau. Vì ông N tự ý chuyển nhượng phần đất của ông T cho ông K1 mà không được sự đồng ý của ông T.

6. Yêu cầu hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CN 399388 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 26/6/2018 cho ông Hà

Huy Quốc K1 nhưng đã chỉnh lý trang 3 qua tên ông Lê Đình N là chủ sử dụng thửa đất số 21, tờ bản đồ số 59, diện tích 6.052,4m2 vào ngày 07/8/2018.

7. Ông T đồng ý trả lại cho ông Lê Đình N số tiền 2,5 tỷ đồng (trong đó tiền gốc 1,3 tỷ đồng và tiền lãi 1,2 tỷ đồng).

Ông T đồng ý trả lại cho ông Lê Đình N số tiền 2.500.000.000 đồng trong đó bao gồm tiền vay 1.300.000.000 đồng và tiền lãi là 1.200.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T trình bày: trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N buộc ông giao đất cho ông N thì ông đồng ý nhận phần đất diện tích 2.545,1m2 loại đất CLN thuộc tách 21-2, tờ bản đồ 59, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long và các tài sản gắn liền trên phạm vi đất, ông tự nguyện giao cho ông N tài sản, công trình phụ và cây trồng trên phần đất diện tích 3.480,1m2 loại đất ONT-CLN thuộc tách thửa 21-1, tờ bản đồ số 59, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long, ông không yêu cầu ông N bồi hoàn giá trị các tài sản trên phạm vi tách thửa 21-1, đối với các tài sản ông T đã xây dựng thêm, được ghi nhận theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ lập ngày 08/7/2024 ông cũng không yêu cầu ông T bồi hoàn giá trị mà ông tự nguyện giao hết cho ông N.

* Tại Tờ tường trình ngày 24/9/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bùi Thị Bé T1 trình bày: Việc ông T ký hợp đồng thuê tài sản với ông N thì bà không biết và không có ký tên trong hợp đồng, đây là tài sản chung của vợ chồng bà canh tác ổn định, lâu dài. Do đó, bà thống nhất yêu cầu của ông T, bà yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng thuê tài sản ngày 30/12/2016 giữa ông Lương Minh T và ông Lê Đình N.

* Trong quá trình giải quyết vụ án và các biên bản hòa giải, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hà Huy Quốc K1, Nguyễn Thị Thanh T2 và người đại diện theo ủy quyền của ông K1 và bà T2 trình bày:

Giữa ông N và ông K1 đã thoả thuận được số tiền ông N phải trả ông K1 là 770.000.000đ (trong đó gốc 700 triệu và lãi là 70 triệu) theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của đương sự số 18/2018/QĐST-DS ngày 27/7/2018 của Toà án nhân dân thị xã Bình Minh, ông K1 đang chờ ông N thi hành theo Quyết định thi hành án số 761/QĐ-CCTHA ngày 05/9/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Bình Minh. Hiện nay cơ quan thi hành án đã kê biên một phần tài sản thuộc thửa 21 để thi hành án nhưng do vụ kiện giữa ông và ông T đang được Toà án giải quyết nên tạm ngừng việc thi hành án cho ông K1. Nay ông K1 và bà T2 không có yêu cầu gì trong vụ án này

* Trong quá trình giải quyết vụ án và tại biên bản hòa giải người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Vũ Hà Trung H1 trình bày:

Tại bản án hình sự sơ thẩm số 41/2023/HS-ST ngày 27/10/2023 của Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Long và Bản án hình sự phúc thẩm số 448/2024/HS-ST ngày 10/6/2024 của Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã giải

quyết buộc H1 và Nguyễn Phúc Lê D1 có trách nhiệm liên đới trả cho bị hại Võ Thị H số tiền tổng cộng là 1.330.000.000 đồng, trong đó phần của H1 là 800.000.000 đồng, phần của D1 là 530.000.000 đồng. Ông H1 không có ý kiến gì trong vụ kiện này, riêng đối với số tiền 100.000.000 đồng ông N tự nguyện trả thì ông H1 đồng ý và chấp nhận cho N trả số tiền 100.000.000 đồng này cho bà H thay ông H1, ông H1 không yêu cầu tính lãi đối với số tiền đã giao cho N. Ngoài ra, H1 yêu cầu Toà án các cấp xét xử vắng mặt ông do ông đang chấp hành án tại Trại giam C5 trực thuộc Bộ C2 nên không đến dự phiên tòa được.

* Theo Công văn số 112/CCTHADS ngày 20/7/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long trình bày:

Tại Quyết định Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 18/2018/QĐST-DS ngày 27/7/2018 của TAND thị xã Bình Minh và Quyết định thi hành án số 761/QĐ-CCTHADS ngày 05/9/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Bình Minh, ông Lê Đình N phải trả cho Hà Huy Quốc K1 số tiền 770.000.000đồng và lãi chậm thi hành án. Sau đó, Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Bình Minh đã kê biên một phần quyền sử dụng đất thửa 21, tờ bản đồ số 59, diện tích kê biên là 2.570,6m2 loại đất ONT và CLN tài sản trên đất là nhà ở, nhà vệ sinh, cây trồng trên đất và phòng trọ nhưng do nhận được thông báo thụ lý vụ án của TAND thị xã Bình Minh nên ngày 23/7/2019, Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Bình Minh ra Quyết định hoãn thi hành án, giao tài sản kê biên cho Lê Đình N quản lý, chờ kết quả xử lý của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Bình Minh. Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Bình Minh xin được vắng mặt khi Tòa án xét xử.

* Tại Bản án sơ thẩm số: 77/2024/DS-ST ngày 27/9/2025 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 3- Vĩnh Long) đã xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Đình N .

1.1. Chấm dứt hợp đồng cho thuê tài sản lập ngày 30/12/2016 giữa ông Lương Minh T và ông Lê Đình N.

1.1.1. Buộc ông Lương Minh T, bà Bùi Thị Bé T1, Lương Minh K, Lương Minh N1 giao trả cho ông Lê Đình N phần đất diện tích 3.480,1m2 loại đất ONT-CLN thuộc tách thửa 21-1, tờ bản đồ số 59 gồm các mốc 1, 2, 3, 4, 5, a, 6, 7, 8, d, c, b, 15, 1 tọa lạc khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long và các tài sản gắn liền trên đất bao gồm: Nhà chính, dãy nhà trọ, nhà sau, nhà bếp, nhà cũi, nhà vệ sinh và các tài sản, công trình phụ, cây trồng gắn liền trên tách thửa 21-1 nêu trên.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lương Minh T về việc không yêu cầu bồi hoàn giá trị các tài sản, cây trồng ông T đã xây dựng và trồng thêm, được ghi nhận theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ lập ngày 08/7/2024.

1.1.2. Buộc ông Lương Minh T thanh toán tiền thuê nhà cho ông Lê Đình N là 204.000.000 đồng (Hai trăm lẻ bốn triệu đồng). Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Đình N không yêu cầu ông Lương Minh T tiếp tục trả tiền thuê nhà tính

từ tháng 10/2018 đến nay.

1.2. Vô hiệu hợp đồng uỷ quyền ngày 10/7/2020, số công chứng 2685, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại Phòng C3, tỉnh Vĩnh Long giữa Lê Đình N và Vũ Hà Trung H1.

1.3. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2020, số công chứng 2892, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại Phòng C3, tỉnh Vĩnh Long giữa Lê Đình N có Vũ Hà Trung H1 là người đại diện theo ủy quyền và Võ Thị H.

1.4. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Đình N và Vũ Hà Trung H1: Buộc ông Lê Đình N trả cho bà Võ Thị H thay cho Vũ Hà Trung H1 số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) để khấu trừ vào số tiền 800.000.000đồng mà H1 phải trả theo bản án hình sự sơ thẩm số 41/2023/HS-ST ngày 27/10/2023 của Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Long và Bản án hình sự phúc thẩm số 448/2024/HS-ST ngày 10/6/2024 của Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

1.5. Buộc bà Võ Thị H trả lại cho ông Lê Đình Nguyên bản C giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 399388, số vào sổ cấp GCN: CS 19638 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 26/6/2018, chỉnh lý biến động ngày 07/8/2018 do ông Lê Đình N đứng tên quyền sử dụng đất.

1.6. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Đình N giao cho ông Lương Minh T, bà Bùi Thị Bé T1 quyền sử dụng phần đất diện tích 2.545,1m2 loại đất CLN thuộc tách 21-2, tờ bản đồ số 59 gồm các mốc 15, b, c, d, 9a, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 tọa lạc khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long và các ngôi mộ và căn nhà cột bê tông cốt thép chôn chân, vách tole + lá, mái lợp tole cùng các tài sản, công trình phụ, cây trồng gắn liền trên tách thửa 21-2 nêu trên.

- Tạm giao cho ông Lương Minh T quản lý, sử dụng căn nhà cột bê tông cốt thép chôn chân, vách tole + lá, mái lợp tole trên tách thửa 21-2 mà ông T cho rằng của ông Lương Minh Đ xây dựng. Người thừa kế quyền, nghĩa vụ của ông Lương Minh Đ có quyền khởi kiện ông Lương Minh T đối với quyền sở hữu căn nhà cột bê tông cốt thép chôn chân, vách tole + lá, mái lợp tole trên tách thửa 21-2 nêu trên.

1.7. Ông Lê Đình N, ông Lương Minh T và bà Bùi Thị Bé T1 có nghĩa vụ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lương Minh T yêu cầu như sau:

2.1. Yêu cầu vô hiệu Hợp đồng thuê tài sản ngày 30/12/2016 ký kết giữa ông Lê Đình N và ông Lương Minh T. Xử lý hậu quả khi vô hiệu hợp đồng, các bên không phải trả cho nhau bất kỳ tài sản nào.

2.2. Yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/10/2014 ký kết giữa ông Lương Minh T, bà Bùi Thị Bé T1 và ông Châu Minh L1. Xử lý hậu quả khi vô hiệu hợp đồng, các bên không phải trả cho nhau

bất kỳ tài sản nào.

2.3. Yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/12/2016 ký kết giữa ông Châu Minh L1 và ông Lê Đình N. Xử lý hậu quả khi vô hiệu hợp đồng, các bên không phải trả cho nhau bất kỳ tài sản nào.

2.4. Yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/4/2018 ký kết giữa ông Lê Đình N, bà Thái Thị Xuân D và ông Hà Huy Quốc K1. Xử lý hậu quả khi vô hiệu hợp đồng, giữa ông N và ông K1 tự xử lý với nhau.

2.5. Yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/8/2018 ký kết giữa ông Hà Huy Quốc K1, bà Nguyễn Thị Thanh T2 với ông Lê Đình N. Xử lý hậu quả khi vô hiệu hợp đồng, giữa ông K1 và ông N tự xử lý với nhau.

2.6. Ông T đồng ý trả lại cho ông Lê Đình N số tiền 2.500.000.000 đồng trong đó bao gồm tiền vay 1.300.000.000 đồng và tiền lãi là 1.200.000.000 đồng;

2.7. Yêu cầu hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CN 399388, số vào sổ cấp GCN: CS 19638 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 26/6/2018 cho ông Hà Huy Quốc K1 nhưng đã chỉnh lý trang 3 qua tên ông Lê Đình N là chủ sử dụng thửa đất số 21, tờ bản đồ số 59, diện tích 6.052,4m2 vào ngày 07/8/2018.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ chậm thi hành án, thoả thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án, thời hiệu thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, đến ngày 11/10/2025 ông Lương Minh T kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đình N mà chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Lương Minh T như sau:

1. Vô hiệu Hợp đồng thuê tài sản ngày 30/12/2016 ký kết giữa ông Lê Đình N và ông Lương Minh T.

2. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/10/2014 ký kết giữa ông Lương Minh T, bà Bùi Thị Bé T1 và ông Châu Minh L1.

3. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/12/2016 ký kết giữa ông Châu Minh L1 và ông Lê Đình N.

4. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/4/2018 ký kết giữa ông Lê Đình N, bà Thái Thị Xuân D và ông Hà Huy Quốc K1.

5. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/4/2018 ký kết giữa ông Hà Huy Quốc K1, bà Nguyễn Thị Thanh T2 với ông

6. Hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CN 399388 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 26/6/2018 cho ông Hà Huy Quốc K1 nhưng đã chỉnh lý trang 3 qua tên ông Lê Đình N là chủ sử dụng thửa đất số 21, tờ bản đồ số 59, diện tích 6.052,4m2 vào ngày 07/8/2018.

7. Ông Lương Minh T đồng ý trả lại cho ông Lê Đình N số tiền 2.500.000.000đồng bao gồm tiền gốc và tiền lãi.

Tại phiên tòa phúc thẩm: ông T rút lại một phần yêu cầu kháng cáo, cụ thể rút lại yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/4/2018 ký kết giữa ông Lê Đình N, bà Thái Thị Xuân D và ông Hà Huy Quốc K1, còn lại các yêu cầu kháng cáo khác vẫn giữ nguyên.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo ông T đã rút, không chấp nhận các yêu cầu kháng cáo còn lại, ông T phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Ngày 27 tháng 9 năm 2025 Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 - Vĩnh Long) tuyên án sơ thẩm, đến ngày 11 tháng 10 năm 2024 bị đơn ông Lương Minh T có đơn kháng cáo là còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung.

[2.1] Nguồn gốc, lịch sử biến động đối với thửa đất các đương sự đang tranh chấp, thửa số 21, tờ bản đồ số 59, diện tích: 6.052,4m2, loại đất: ODT-CLN, tại khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Theo Công văn số 5264/VPĐKĐĐ-TTLT ngày 23/9/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện: Thửa đất 4366, tờ bản đồ số 6 diện tích 6.237,3m2 loại đất ONT-CLN do hộ Lương Minh T và Bùi Thị B Tư đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được UBND huyện B ký cấp ngày 16/7/2008. Năm 2014, hộ ông Lương Minh T và bà Bùi Thị Bé T1 chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 4366 cho ông Châu Minh L1 với giá 900.000.000đ. Năm 2016, ông Châu Minh L1 thực hiện thủ tục tách thửa đất số 4366 thành 02 thửa gồm: thửa số 21 diện tích 6.052,4m2

và thửa số 34 diện tích 415,1m2 tờ bản đồ 59. Trong đó, thửa số 21, diện tích: 6.052,4m2, loại đất: ODT-CLN ông Châu Minh L1 được được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V ký cấp chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào ngày 28/01/2016. Ngày 29/12/2016, ông Châu Minh L1 chuyển nhượng thửa đất số 21 cho ông Lê Đình N. Ngày 24/8/2018 ông Lê Đình N chuyển nhượng thửa đất số 21 cho ông Hà Huy Quốc K1. Ngày 01/8/2018 ông Hà Huy Quốc K1 chuyển nhượng thửa đất số 21 lại cho ông Lê Đình N, ông N được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thị xã B chỉnh lý đứng tên trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 07/8/2018. Ngày 23/7/2020 ông Vũ Hà Trung H1 đại diện cho ông Lê Đình N ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 21 cho bà Võ Thị H, tuy nhiên đây là hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản của ông H1 đối với bà H đã được xử lý bằng bản án hình sự, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N (do ông H1 đại diện) ký kết với bà H không thực hiện được, hiện nay ông N vẫn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 21 nhưng trên thực tế thì thửa đất số 21 đến nay ông T vẫn đang quản lý, sử dụng.

[2.2] Xét kháng cáo của ông T yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 4366 lập ngày 01/10/2014 ký kết giữa ông T, bà T1 với ông L1.

Ông T cho rằng, thực chất ông và vợ ông là bà T1 không có chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 4366 cho ông L1 mà việc ký hợp đồng chuyển nhượng là nhằm để đảm bảo cho số tiền vay 600.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng giả cách nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản. Song ông T không xuất trình được tài liệu, chứng cứ để chứng minh việc ông vay tiền của ông L1.

Vào năm 2016, Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh thụ lý giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Lê Hữu T3 và bà Nguyễn Thị Hoa L2 với bị đơn ông Lương Minh T và bà Bùi Thị Bé T1, người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Châu Minh L1, tại Biên bản hòa giải ngày 03/3/2016 ông T3 và bà L2 yêu cầu ông T và bà T1 giao 440m2 đất chiết thửa 4366 thì ông T có trình bày: lý do ông chưa làm thủ tục sang tên đất cho ông T3 và bà Lê V ông đã chuyển nhượng hết toàn bộ thửa đất cho ông L1 với giá 900.000.000 đồng, ông đã nhận tiền xong và hiện ông L1 đứng tên hết diện tích đất, ông đồng ý tách quyền sử dụng phần đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T3, đồng ý để ông L1 ký tên chuyển nhượng thẳng qua ông T3 mà không cần phải qua tên ông rồi mới chuyển nhượng cho ông T3. Về phía ông L1 cũng trình bày: ngày 01/10/2014 ông T đã chuyển nhượng cho ông 6.237,3m2 đất với số tiền 900.000.000đ, ông đã trả tiền cho ông T xong và đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất ông T bán cho ông T3 đã đo đạc tách ra, ông L1 đứng tên diện tích bằng 415m2, ông L1 đồng ý ký tên chuyển nhượng phần này lại cho ông T3.

Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T về việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 4366 giữa

ông T, bà T1 với ông L1.

[2.3] Xét kháng cáo của ông T yêu cầu vô hiệu Hợp đồng thuê tài sản ngày 30/12/2016 ký kết giữa ông và ông N.

Ông T cho rằng trên thực tế, ông không có bán tài sản trên đất cho ông N và cũng không có thuê tài sản của ông N mà hợp đồng thuê tài sản ký với ông N vào ngày 30/12/2016 là hợp đồng khống nhằm mục đích nâng hạn mức vay tiền của ngân hàng. Tuy nhiên, ông T không xuất trình được tài liệu, chứng cứ để chứng minh giữa ông với ông N có sự thỏa thuận này.

Tại phiên tòa, ông T thừa nhận ông có ký Hợp đồng cho thuê tài sản lập ngày 30/12/2016 và có ký Biên bản làm việc kiêm thông báo dừng hợp đồng cho thuê tài sản lập ngày 01/02/2018 với ông N. Như vậy, có cơ sở xác định ông T đã bán tài sản trên đất cho ông N, vì nếu không bán tài sản cho ông N thì không lý do gì ông ký hợp đồng thuê lại tài sản này và nếu ông không thuê tài sản của ông N thì cũng không lý do gì ông ký tên vào Biên bản làm việc kiêm thông báo dừng hợp đồng cho thuê.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông N, tuyên bố chấm dứt hợp đồng cho thuê tài sản giữa ông T với ông N ký ngày 30/12/2016, buộc ông T giao trả tài sản và số tiền thuê tài sản còn nợ cho ông N là đúng quy định.

Do đó, kháng cáo của ông T yêu cầu vô hiệu Hợp đồng thuê tài sản ngày 30/12/2016 ký kết giữa ông và ông N là không có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Xét kháng cáo của ông T yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông L1 sang ông N, từ ông K1 sang ông N và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 21 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 26/6/2018 cho ông K1 đã chỉnh lý trang 3 qua tên ông N vào ngày 07/8/2018.

Ông T cho rằng, sở dĩ ông đồng ý để ông L1 chuyển nhượng thửa đất số 21 cho ông N là nhằm mục đích để ông N đứng tên đất rồi vay tiền ở ngân hàng dùm ông. Song ông không có tài liệu, chứng cứ chứng minh điều này. Qua lời trình bày của ông T cho thấy có sự mâu thuẫn, vì tại Biên bản hòa giải ngày 03/3/2016 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh thì ông T thùa nhận ông đã chuyển nhượng hết toàn bộ thửa đất 4366 cho ông L1 với giá 900.000.000đ và đã nhận đủ tiền từ ông L1. Vậy, vào thời điểm ông L1 chuyển nhượng đất cho ông N thì thửa đất số 21 không còn thuộc quyền sử dụng của ông T, ông T không có quyền đồng ý hay không đồng ý việc ông L1 chuyển nhượng đất cho ông N. Do đó, không có căn cứ tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông L1 sang ông N.

Việc ông N chuyển nhượng đất sang ông L1, sau đó ông L1 chuyển nhượng lại cho ông N là trên cơ sở tự nguyện, các bên trong giao dịch chuyển nhượng đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng và thực hiện nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước đúng quy định, đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉnh lý biến động đúng quy định pháp luật. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông T về việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất từ ông K1 sang ông N và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 21 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 26/6/2018 cho ông K1 đã chỉnh lý trang 3 qua tên N vào ngày 07/8/2018.

[3] Án phí phúc thẩm: do ông T là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí phúc thẩm.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Lương Minh T về việc tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/4/2018 ký kết giữa ông Lê Đình N, bà Thái Thị Xuân D và ông Hà Huy Quốc K1.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lương Minh T

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 77/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Vĩnh Long)

Áp dụng các điều 430, 468, 472, 481, 482, 500, 501, 502, 503 của Bộ Luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; các điều 16, 31, 131 Luật Đất đai 2024; các điều 12, 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1430/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Đình N.

1.1. Tuyên bố chấm dứt hợp đồng cho thuê tài sản lập ngày 30/12/2016 giữa ông Lương Minh T và ông Lê Đình N.

1.1.1. Buộc ông Lương Minh T, bà Bùi Thị Bé T1, anh Lương Minh K và anh Lương Minh N1 giao trả cho ông Lê Đình N phần đất diện tích 3.480,1m2 loại đất ONT-CLN thuộc tách thửa 21-1, tờ bản đồ số 59, tọa lạc khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long và tài sản gắn liền trên đất bao gồm: Nhà chính, dãy nhà trọ, nhà sau, nhà bếp, nhà cũi, nhà vệ sinh và các tài sản, công trình phụ, cây trồng gắn liền trên tách thửa 21-1 (theo Sơ đồ vị trí thửa đất lập ngày 25/9/2024 của Trung Tâm K2 gồm các mốc 1, 2, 3, 4, 5, a, 6, 7, 8, d, c, b, 15, 1 kèm theo).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lương Minh T về việc không yêu cầu ông Lê Đình N bồi hoàn giá trị các tài sản, cây trồng ông T đã xây dựng và trồng

thêm được ghi nhận theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ lập ngày 08/7/2024.

1.1.2. Buộc ông Lương Minh T thanh toán tiền thuê nhà cho ông Lê Đình N là 204.000.000 đồng (hai trăm lẻ bốn triệu đồng). Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Đình N không yêu cầu ông Lương Minh T tiếp tục trả tiền thuê nhà tính từ tháng 10/2018.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.1.3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Đình N, công nhận cho ông Lương Minh T và bà Bùi Thị Bé T1 được quyền sử dụng phần đất diện tích 2.545,1m2 loại đất CLN thuộc tách 21-2, tờ bản đồ số 59, tọa lạc khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long và sở hữu các công trình phụ, cây trồng gắn liền trên tách thửa 21-2 (theo Sơ đồ vị trí thửa đất lập ngày 25/9/2024 của Trung Tâm K2 gồm các mốc 15, b, c, d, 9a, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 kèm theo)

Tạm giao cho ông Lương Minh T quản lý, sử dụng căn nhà cột bê tông cốt thép chôn chân, vách tole + lá, mái lợp tole trên tách thửa 21-2, những người thừa kế của ông Lương Minh Đ có quyền khởi kiện ông Lương Minh T tranh chấp thừa kế đối với căn nhà này theo quy định pháp luật nếu thấy cần thiết.

2. Không chấp nhận phản tố của ông Lương Minh T đối với các yêu cầu sau:

2.1. Vô hiệu Hợp đồng thuê tài sản ngày 30/12/2016 ký kết giữa ông Lê Đình N và ông Lương Minh T, xử lý hậu quả khi vô hiệu hợp đồng, các bên không phải trả cho nhau bất kỳ tài sản nào.

2.2. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/10/2014 ký kết giữa ông Lương Minh T, bà Bùi Thị Bé T1 và ông Châu Minh L1, xử lý hậu quả khi vô hiệu hợp đồng, các bên không phải trả cho nhau bất kỳ tài sản nào.

2.3. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/12/2016 ký kết giữa ông Châu Minh L1 và ông Lê Đình N, xử lý hậu quả khi vô hiệu hợp đồng, các bên không phải trả cho nhau bất kỳ tài sản nào.

2.4. Yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/8/2018 ký kết giữa ông Hà Huy Quốc K1, bà Nguyễn Thị Thanh T2 với ông Lê Đình N, xử lý hậu quả khi vô hiệu hợp đồng, giữa ông K1 và ông N tự xử lý với nhau.

2.5. Ông T đồng ý trả lại cho ông Lê Đình N số tiền 2.500.000.000 đồng trong đó bao gồm tiền vay 1.300.000.000 đồng và tiền lãi là 1.200.000.000 đồng.

2.6. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 21, tờ bản đồ số 59, diện tích 6.052,4m2 vào số phát hành CN 399388, số vào sổ cấp GCN: CS 19638 do

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 26/6/2018 cho ông Hà Huy Quốc K1 đã chỉnh lý trang 3 tên ông Lê Đình N vào ngày 07/8/2018.

3. Ông Lê Đình N, ông Lương Minh T và bà Bùi Thị Bé T1 có quyền, nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

4. Áp phí phúc thẩm: buộc ông Lương Minh T chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng ông T nộp ngày 18/10/2024 theo biên lai thu số 0012945 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Minh (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 3 - Vĩnh Long). Ông T đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

5. Các phần khác của bản án sơ thẩm: tại mục 1.2, 1.3, 1.4, 1.5 phần quyết định, về chi phí tố tụng, tiền án phí sơ thẩm đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên Hội đồng xét xử không đặt ra giải quyết lại, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn khàn cáo, kháng nghị

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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA