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

Bản án số: 328/2025/DS-PT
Ngày: 26-5-2025
V/v tranh chấp: "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi quyền sử dụng đất"

NHÂN DANHNƯỚC 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: Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thanh Nhàn

Bà Lê Thị Hồng Tâm

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Lê Thị Thanh Xuân - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 5 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 85/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 02 năm 2025 về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng và đòi quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 258/2024/DS-ST ngày 04 tháng 12 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 758/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Kiên Ngọc V, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông V: Luật sư Võ Huy T, Văn phòng L, thuộc Đoàn luật sư tỉnh T.

- *Bị đơn:* Bà Kiên Ngọc T1, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của bà T1: Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1977, địa chỉ: Số A P, phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, là đại diện theo ủy quyền của bà T1 (Văn bản ủy quyền ngày 02/12/2022).

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

1. Ông Mai Văn N, sinh năm 1981;

Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của ông N: Bà Hồ Thị N1, sinh năm 1976, địa chỉ: E tổ A, khu phố F, phường I, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, là đại diện theo ủy quyền của ông N (Văn bản ủy quyền ngày 20/7/2023).

2. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1972;

3. Bà Trần Thị H2, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4. Ông Phạm Văn N2, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

5. Phạm Kiên Quân B, sinh năm 2001;

Địa chỉ: Ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

6. Văn phòng C1, tỉnh Tiền Giang (Nay là Văn phòng C2).

Địa chỉ: Số C M, khu phố A, phường D, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Mai Văn N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

Trong đơn khởi kiện ngày 27/10/2022, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông V trình bày:

Ông và bà T1 là anh em ruột. Vào ngày 20/8/2020, ông có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà T1 thửa đất số 345, tờ bản đồ số 03, diện tích 2601m², địa chỉ thửa đất: Ấp A, xã C, huyện C do Kiên Ngọc T1 đứng tên, với giá 1.600.000.000 đồng. Ngay sau khi thỏa thuận, ông đã giao cho Kiên Ngọc T1 số tiền 1.300.000.000 đồng, hai bên có làm hợp đồng giấy tay, nội dung hợp đồng ghi nhận ông đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Kiên Ngọc T1 1.300.000.000/1.600.000.000 đồng. Cùng ngày, bà T1 giao cho ông thửa đất nêu trên để quản lý, sử dụng và hứa trong vòng 04 tháng sẽ làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông. Ông đã nhận chuyển nhượng và đã trả tiền, nên sau khi nhận đất, ông đã bỏ tiền đầu tư trồng cây, chăm sóc sầu riêng trên đất, năm 2021 ông cất 01 căn nhà cấp 4 trên đất và gần đây mẹ của ông chết, ông đã làm mộ mẹ của ông trên thửa đất này.

Gần đây, trong khi gia đình ông đang ở trên đất thì có ông Mai Văn N, ở ấp H, xã H đến nói là đất của ông N và yêu cầu ông trả đất, ông N còn có hành vi rào đất không cho ông canh tác vườn sầu riêng và không cho ông đi lại, ông đã có báo cho Công an và chính quyền địa phương nhờ can thiệp. Theo xác nhận của Ủy ban nhân dân xã C ngày 06/10/2022 thì thửa đất số 345, tờ bản đồ số 03, diện tích 2.601m^2, hiện do ông Mai Văn N đứng tên, số vào sổ: CS02672, cấp ngày 09/10/2020. Theo xác nhận trên thì ông Mai Văn N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi bà T1 ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho ông.

Nay ông làm đơn này yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy xem xét và giải quyết:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa bà Kiên Ngọc T1 với ông Mai Văn N đối với thửa đất số 345, tờ bản đồ 03, diện tích 2.601m^2 tại ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu.

Buộc bà T1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông đối với thửa đất số 345, tờ bản đồ 03, diện tích 2.601m^2, tại ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Trường hợp không thực hiện được thì ông yêu cầu bà T1 trả cho ông số tiền 1.600.000.000 đồng.

Kiến nghị cơ quan quản lý đất đai thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ CS02672, số phát hành: CX003518, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông Mai Văn N ngày 19/10/2020.

Tại đơn phản tố ngày 12/7/2023, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà H đại diện bị đơn bà T1, trình bày:

Vào năm 2020, bà T1 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1973, ngụ tại ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang, đối với thửa đất số 345, tờ bản đồ số 03, diện tích 2.601m^2 tại ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang, giá chuyển nhượng là 1.530.000.000 đồng. Bà T1 đặt cọc số tiền 600.000.000 đồng cho ông H1, còn lại 930.000.000 đồng.

Do thiếu tiền trả cho ông H1, nên bà T1 có vay của ông N số tiền 930.000.000 đồng, để làm tin cho số tiền này ông N yêu cầu bà T1 phải để cho ông N đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 345 mà bà T1 đã đặt cọc mua của ông H1, sau 06 tháng bà T1 trả tiền vay cho ông N thì ông N sẽ sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trả lại cho bà T1.

Đến tháng 8/2020, bà T1 xin ông N chuộc lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chuyển nhượng thửa đất số 345 cho anh của bà T1 là ông Kiên Ngọc V nhưng ông N nói chưa đến hạn chuộc, nên không đồng ý cho bà T1 chuộc đất. Ông N kêu bà T1 và ông V làm giấy tay mua bán thửa đất 345 với nhau. Do đó, giữa bà T1 và ông Kiên Ngọc V mua bán bằng giấy viết tay, ông N và cháu ông N là người viết giùm bà T1 giấy mua bán đất. Bà T1 chuyển nhượng cho ông Kiên

Ngọc V thửa đất số 345, giá chuyển nhượng là 1.600.000.000 đồng. Ông V đã giao đủ cho bà T1 số tiền này và bà T1 đã giao cho ông V thửa đất số 345. Ông V đã xây dựng nhà trên đất, khi mẹ của bà T1 mất, gia đình bà T1 cũng chôn cất mẹ của bà T1 trên thửa đất này.

Nay bà T1 làm đơn này yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy giải quyết yêu cầu phản tố như sau:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 345, tờ bản đồ số 03, diện tích 2.601m^2, tại ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang, ký kết giữa ông H1 và ông Mai Văn N, được Văn phòng C1 công chứng, số công chứng 03709, quyển số 03/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/8/2020 là vô hiệu do giao dịch giả tạo.

Công nhận thửa đất số 345, tờ bản đồ số 03, diện tích 2.601m^2, tại ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang là quyền sử dụng đất của bà T1 nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn H1 và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 và ông Kiên Ngọc V. Trường hợp không được chấp nhận thì bà T1 đồng ý trả cho ông V 1.600.000.000 đồng.

Kiến nghị cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ CS 02672, số phát hành CX 003518, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông Mai Văn N ngày 19/10/2020.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 31/3/3023, bản tự khai ngày 20/9/2022, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà N1 đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N, trình bày:

Ông N là chủ sở hữu quyền sử dụng đất có số thửa 345, tờ bản đồ 03, tại ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Nguồn gốc đất là ông N mua của ông Nguyễn Văn H1 vào ngày 19/8/2020 và ông N đã được Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận ngày 19/10/2020.

Sau đó do quen biết nhau, nên ông N có cho bà Kiên Ngọc T1 thuê quyền sử dụng đất vào ngày 01/10/2022, thời hạn 02 năm, thỏa thuận giá trị thuê đất mỗi năm là 100.000.000 đồng. Sau đó, bà T1 có cho vợ chồng ông V vào để canh tác thửa đất trên. Nhưng sau khi thuê đất thì bà T1 không trả tiền thuê đất cho ông N. Ông N có yêu cầu bà T1 trả tiền thuê đất nhưng bà T1 cứ hẹn lần hẹn lựa, không chịu trả.

Đến ngày 28/10/2022, tại trụ sở ấp A, xã C đã hòa giải thành và vợ chồng ông V hứa sẽ trả vườn cho ông N vào ngày 28/3/2023 (Tức 05 tháng sau ngày hòa giải), dù còn sầu riêng thì ông V cũng sẽ trả vườn, ông N khi nhận vườn không hỗ trợ cho ông V chi phí gì cả.

Việc ông Vũ K bà T1 yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và bà T1 thì ông N không đồng ý, bởi vì ông N

không có mua bán gì đối với bà T1. Ông N chỉ cho bà T1 thuê chứ không có mua bán gì.

Nay ông N làm đơn yêu cầu độc lập này kính đến Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy xem xét và giải quyết buộc ông Kiên Ngọc V, bà Kiên Ngọc T1 và bà Trần Thị H2 trả lại cho ông N thửa đất số 345, tờ bản đồ số 03, diện tích 2.601m^2, tại ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 25/4/2024, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H1, trình bày:

Vào năm 2020, ông có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Kiên Ngọc T1, đối với thửa đất số 345, tờ bản đồ số 03, diện tích 2.601m^2, tại ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Giá chuyển nhượng là 1.530.000.000 đồng. Do vợ con của ông nợ bà T1 số tiền 600.000.000 đồng, nên hai bên thỏa thuận số tiền này làm tiền đặt cọc.

Ngày 19/8/2020, ông ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C1, khi ký tên ông không biết ký chuyển nhượng cho ai, vì ông nghĩ đã bán rồi nên ký tên chứ không có xem nội dung hợp đồng. Sau khi ký hợp đồng khoảng 03 ngày thì bà T1 điện thoại cho ông nói ông N đem tiền đến giao cho ông và ông nhận số tiền chuyển nhượng còn lại là 930.000.000 đồng từ ông N, ông không có nhận của ông N số tiền 1.530.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/8/2020, ông giao quyền sử dụng đất cho gia đình bà T1 canh tác, quản lý, sử dụng ổn định.

Giữa bà T1 và ông N thỏa thuận đứng tên giùm như thế nào thì ông không biết, nhưng thửa đất số 345 nêu trên là ông bán cho bà T1, chứ giữa ông và ông Mai Văn N không có mua bán đất với nhau.

Nay ông yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C giải quyết yêu cầu độc lập của ông như sau:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 345, tờ bản đồ số 03, diện tích 2.601m^2, tại ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang, ký kết giữa ông và ông Mai Văn N, được Văn phòng C1 công chứng, số công chứng 03709, quyển số 03/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/8/2020 là vô hiệu. Ông đồng ý trả lại cho ông N số tiền 930.000.000 đồng.

Công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 345, tờ bản đồ số 03, diện tích 2.601m^2, tại ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang được giao kết giữa ông và bà Kiên Ngọc T1.

Tại bản tự khai ngày 29/3/2024, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh N2, trình bày:

Trong các lần Phạm Kiên Q B chuyển tiền cho anh là số tiền mà gia đình Phạm Kiên Q B cầm xe và mượn của anh, nên chuyển trả lại cho anh. Trong số

tiền anh nhận từ Phạm Kiên Quân B thì có khoảng 03 lần anh nhận giùm cho ông Mai Văn N, do bà Kiên Ngọc T1 nhờ anh B chuyển trả cho ông N.

Đối với chữ ký trong hợp đồng đặt cọc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2020, anh ký và viết họ tên là do bà Kiên Ngọc T1 nhờ anh ký còn về nội dung thì anh không tìm hiểu vì không có liên quan gì đến anh.

Tại bản tự khai ngày 29/3/2024, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh B, trình bày:

Anh là con của bà Kiên Ngọc T1. Trước đây, mẹ của anh có vay tiền của ông Mai Văn N, ông N kêu anh chuyển khoản trả tiền lãi cho ông N qua tài khoản Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1, chủ tài khoản là Phạm Văn N2. Do vậy, anh đã nhiều lần chuyển khoản cho ông Phạm Văn N2 để đóng tiền lãi cho ông Mai Văn N. Tổng số tiền anh đã chuyển khoản cho ông N2 để đóng tiền lãi cho ông N là 200.000.000 đồng.

Theo bản tự khai của anh Phạm Văn N2 ghi ngày 13/11/2023 đã nộp cho Tòa án nhân dân huyện C xác định những lần anh chuyển khoản cho anh N2 là anh đã mượn tiền của anh N2, nên chuyển trả cho anh N2 là hoàn toàn không đúng sự thật, vì anh không biết anh Phạm Văn N2 là ai, anh cũng không có vay mượn tiền của anh N2.

Tại đơn xin giải quyết vắng mặt ngày 13/11/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H2, trình bày:

Bà và chồng của bà là ông Kiên Ngọc V có nhận chuyển nhượng từ bà Kiên Ngọc T1 thửa đất số 345, tờ bản đồ số 03, diện tích 2.601m^2, tại ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang, bằng giấy tay, với giá 1.600.000.000 đồng, vợ chồng bà đã nhận đất từ năm 2020, đã cất nhà ở và trồng cây lâu năm trên đất từ khi nhận đất cho đến nay. Nay bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Kiên Ngọc V.

Tại tờ tường trình ngày 25/3/2024, bà K1 đại diện Văn phòng C1, tỉnh Tiền Giang (Nay là Văn phòng C2), trình bày:

Ngày 19/8/2020, ông Mai Văn N đến nộp hồ sơ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi tiếp nhận hồ sơ bà đã kiểm tra thành phần hồ sơ đầy đủ.

Sau khi tiếp nhận kiểm tra đối chiếu hồ sơ đầy đủ, Văn phòng C2 (Trước đây là Văn phòng C1) tiến hành thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn H1 chuyển nhượng ông Mai Văn N theo đúng trình tự thủ tục công chứng. Do đó, việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 03709, quyển số 03/2020 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, tỉnh Tiền Giang chứng nhận ngày 19/8/2020 theo đúng quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu nêu trên của nguyên đơn, bà chờ đợi sự phán quyết của quý tòa, không có yêu cầu nào khác.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông V trình bày: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V với bà T1 là có thật và ông V đã thanh toán đủ tiền cho bà T1, ông V đã nhận đất cất nhà, trồng cây lâu năm, xây mộ và làm nhà mồ mẹ của ông V trên thửa đất 345. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Kiên Ngọc V, nếu không được chấp nhận thì ghi nhận bà T1 tự nguyện trả lại cho ông V số tiền 1.600.000.000 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 258/2024/DSST ngày 04 tháng 12 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã quyết định áp dụng: các điều 115, 117, 122, 124, 166, 500, 501 và 579 của Bộ luật Dân sự; điểm k khoản 4 Điều 95, Điều 166 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Kiên Ngọc V về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa bà Kiên Ngọc T1 với ông Mai Văn N đối với thửa đất số 345, tờ bản đồ 03, diện tích 2.601m^2, tại ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu; Buộc bà T1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông đối với thửa đất số 345, tờ bản đồ 03, diện tích 2.601m^2, tại ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang và kiến nghị cơ quan quản lý đất đai thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ CS02672, số phát hành: CX003518, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông Mai Văn N ngày 19/10/2020.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Kiên Ngọc T1 và một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn H1.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 345, tờ bản đồ số 03, diện tích 2.601m^2, tại ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang, được ký kết giữa ông Nguyễn Văn H1 và ông Mai Văn N được Văn phòng C1, quyển số 03/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/8/2020 là vô hiệu.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Kiên Ngọc T1 về yêu cầu công nhận thửa đất số 345, tờ bản đồ số 03, diện tích 2.601m^2, tại ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang là quyền sử dụng đất của bà T1 nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn H1; yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 và ông Kiên Ngọc V và kiến nghị cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ CS 02672, số phát hành CX 003518, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông Mai Văn N ngày 19/10/2020.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn H1 về yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 345, tờ bản

đồ số 03, diện tích 2.601m^2, tại ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang được giao kết giữa ông và bà Kiên Ngọc T1.

5. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Mai Văn N về yêu cầu ông Kiên Ngọc V, bà Kiên Ngọc T1 và bà Trần Thị H2 trả lại cho ông N thửa đất số 345, tờ bản đồ số 03, diện tích 2.601m^2, tại ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

6. Ghi nhận bà Kiên Ngọc T1 tự nguyện trả cho ông Kiên Ngọc V số tiền 1.600.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm triệu đồng).

7. Ông Nguyễn Văn H1 có nghĩa vụ trả cho ông Mai Văn N số tiền 930.000.000 đồng (Chín trăm ba mươi triệu đồng).

8. Ông Nguyễn Văn H1 có nghĩa vụ đền bù cho ông Kiên Ngọc V và bà Trần Thị H2 giá trị cây trồng và căn nhà với số tiền 619.552.000 đồng (Sáu trăm mười chín triệu năm trăm năm mươi hai nghìn đồng).

9. Ông Kiên Ngọc V, bà Trần Thị H2 và ông Mai Văn N phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn H1 thửa đất số 345, tờ bản đồ số 3, diện tích 2.601m^2, tại ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang, do ông Mai Văn N đứng tên quyền sử dụng (Có sơ đồ kèm theo). Phần đất diện tích 2.601m^2 có tứ cận như sau:

- Phía Đông: Giáp đất của ông Nguyễn Văn M dài 18,2m;

- Phía Tây: Giáp đường đá dài 23,31m;

- Phía Nam: Giáp đất của ông Nguyễn Văn S dài 125,63m;

- Phía Bắc: Giáp đường đất dài 125,07m.

Ông Nguyễn Văn H1 được quyền liên hệ với cơ quan chuyên môn để đăng ký cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 345 nêu trên, theo quy định tại điểm k khoản 4 Điều 95 của Luật Đất đai năm 2013.

Các bên thực hiện việc giao đất và giao tiền cùng lúc.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chậm thi hành, thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 16/12/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Mai Văn N có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Đại diện ủy quyền của ông Mai Văn N thay đổi yêu cầu kháng cáo, ông N đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng ký kết với ông Nguyễn Văn H1 ngày 19/8/2020 và yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến: Về tố tụng việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đại diện ủy quyền của ông N thừa nhận bà T1 có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 345 với ông H1 nhưng tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng bà T1 không có tiền để mua nên có kêu ông N mua thửa đất trên, sau hai năm sang lại cho bà T1 giá 3 tỷ. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và ông H1 vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 với ông N. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của ông N cũng đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng ký kết với ông H1 ngày 19/8/2020.

Tại phiên tòa ông Nguyễn Văn H1 thừa nhận chữ ký trong biên nhận ngày 19/8/2020 là do ông ký nên cần xác định số tiền chuyển nhượng ông N giao cho ông H1 là 1.530.000.000 đồng, ông H1 cho rằng ông nhận của ông N số tiền 930.000.000 đồng, nhưng ông H1 không chứng minh được ông H1 nhận 930.000.000 đồng trong khi biên nhận ngày 19/8/2020 ông H1 ký tên và ghi đã nhận đủ số tiền 1.530.000.000 đồng. Do đó, cần buộc ông H1 trả lại cho ông N số tiền đã nhận 1.530.000.000 đồng. Bà T1 cho rằng có giao dịch vay mượn với ông N nhưng ông N không thừa nhận có cho bà T1 vay số tiền 930.000.000 đồng mà bà T1 không có chứng cứ chứng minh. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông N, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung yêu cầu kháng cáo của các bị đơn, lời trình bày của các đương sự, Luật sư và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Mai Văn N nộp trong thời hạn, đúng quy định tại Điều 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp: " Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi quyền sử dụng đất" được quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự là đúng quy định.

[2] Về nội dung

[2.1] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Mai Văn N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ký kết ngày 19/8/2020 giữa ông và ông Nguyễn Văn H1, nhận thấy:

Để xem xét yêu cầu kháng cáo của ông Mai Văn N, cần xem xét tính hợp pháp của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1 và ông N thuộc thửa 345 nêu trên cũng như giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất này giữa bà T1 và ông H1, ông V vào năm 2020.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H1 và ông Mai Văn N, xét thấy: Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 19/8/2020 giữa ông Nguyễn Văn H1 và ông Mai Văn N, theo đó các bên thỏa thuận ông H1 chuyển nhượng toàn bộ thửa 345, tờ bản đồ 03, diện tích 2.601m^2 tại ấp A, xã C, huyện C. Việc chuyển nhượng được ký kết tại Văn phòng C1. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông N đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho ông H1 và ông N làm thủ tục đăng ký biến động được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/10/2020. Bà Kiên Ngọc T1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H1 và ông N do giao dịch giả tạo che giấu hợp đồng vay. Ông N không thừa nhận có cho bà T1 vay số tiền 930.000.000 đồng. Chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của ông N là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/8/2020 tại văn phòng C1.

[2.2] Bà T1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 19/8/2020 giữa ông H1 và ông N là giả tạo che giấu hợp đồng vay số tiền 930.000.000 đồng của ông N. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của ông N đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng ký kết ngày 19/8/2020 giữa ông N và ông H1 và yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 19/8/2020 mà chỉ giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã giao nhận.

Xét về số tiền chuyển nhượng: Các đương sự thống nhất giá chuyển nhượng thửa 345 là 1.530.000.000 đồng. Bà T1 cho rằng đã cấn trừ số tiền 600.000.000 đồng do vợ con ông H1 nợ bà nên bà và ông H1 thỏa thuận cấn trừ 600.000.000 đồng vào tiền đặt cọc chuyển nhượng, số còn lại 930.000.000 đồng bà vay của ông N trả cho ông H1. Lời trình bày của bà T1 không được phía ông N thừa nhận, ông N không có cho bà T1 vay số tiền 930.000.000 đồng. Bà T1 không có chứng cứ chứng minh có vay 930.000.000 đồng của ông N để trả cho ông H1. Ông H1 chỉ thừa nhận có nhận của ông N 930.000.000 đồng. Căn cứ biên nhận ngày 19/8/2020 và lời khai của ông H1 tại biên bản ghi lời khai, ngày 01/4/2024(BL204) ông H1 trình bày "*Tôi có ký biên nhận tiền cho ông N và có ghi nhận đủ số tiền 1tỷ 530 đồng*". Do đó, không có cơ sở xác định việc cấn trừ nợ giữa bà T1 và ông H1, mà cần xác định số tiền ông H1 nhận của ông N là 1.530.000.000 đồng theo biên nhận ngày 19/8/2020.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào lời trình bày của ông H1, bà T1 ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị C là người chứng kiến việc giao nhận tiền giữa ông N với ông H1 để xác định ông H1 nhận của ông N số tiền 930.00.000 đồng là chưa đủ cơ sở xác định, bởi lẽ: Căn cứ lời trình bày của ông S tại biên bản xác minh ngày 27/6/2024 (BL238), lời trình bày của bà C tại (BL 293) thì ông S, bà C là người chứng kiến việc giao nhận tiền giữa ông N và ông H1 nhưng ông S, bà C cũng không xác định được ông N giao cho ông H1 số tiền bao nhiêu. Đồng thời, ông S, bà C có mối quan hệ là anh chị em ruột của ông H1 nên lời trình bày của ông S, bà C không khách quan.

Tại phiên tòa ông H1 thừa nhận khi nhận tiền ông có ký tên vào biên nhận ngày 19/8/2020 và ghi dòng chữ "*Tôi đã nhận đủ số tiền 1.530.000.000 một tỉ năm trăm ba mươi triệu"*. Do đó, có cơ sở xác định ông H1 nhận của ông N số tiền 1.530.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất.

[3] Về hậu quả hợp đồng vô hiệu: các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, căn cứ biên nhận ngày 19/8/2020 xác định ông H1 nhận số tiền 1.530.000.000 đồng nên có nghĩa vụ hoàn trả cho ông N số tiền 1.530.000.000 đồng.

Về bồi thường thiệt hại: Căn cứ biên bản định giá ngày 31/7/2024 thì giá trị quyền sử dụng đất thửa 345 là 1.292.697.000 đồng thấp hơn giá trị chuyển nhượng nên không phát sinh thiệt hại. Do đó, không có cơ sở bồi thường thiệt hại cho ông N.

[4] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Kiên Ngọc V và bà Kiên Ngọc T1; Xét tại thời điểm ông V, bà T1 ký kết hợp đồng đặt cọc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 20/8/2020 thì bà T1 không có quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 345, tờ bản đồ 03, diện tích 2.601m^2 tại ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang nên hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 20/8/2020 giữa ông Kiên Ngọc V và bà Kiên Ngọc T1 là vô hiệu.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H1 và bà T1 xác định vô hiệu do ông H1 và bà T1 chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm hủy hai hợp đồng CNQSDĐ giữa bà T1 với ông V, bà T1 với ông H1 là có căn cứ.

[5] Từ những phân tích trên, xét kháng cáo của ông N là có cơ sở nên được chấp nhận. Quan điểm đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ.

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 Mai Văn N. Sửa Bản án sơ thẩm số 258/2024/DSST ngày 04 tháng 12 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Áp dụng các điều 115, 117, 122, 124, 166, 500, 501 và 579 của Bộ luật Dân sự; điểm k khoản 4 Điều 95, Điều 166 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Kiên Ngọc V về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa bà Kiên Ngọc T1 với ông Mai Văn N đối với thửa đất số 345, tờ bản đồ 03, diện tích 2.601m^2, tại ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu; Buộc bà T1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông đối với thửa đất số 345, tờ bản đồ 03, diện tích 2.601m^2, tại ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang và kiến nghị cơ quan quản lý đất đai thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ CS02672, số phát hành: CX003518, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông Mai Văn N ngày 19/10/2020.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Kiên Ngọc T1 và một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn H1.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 345, tờ bản đồ số 03, diện tích 2.601m^2, tại ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang, được ký kết giữa ông Nguyễn Văn H1 và ông Mai Văn N được Văn phòng C1, quyển số 03/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/8/2020 là vô hiệu.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Kiên Ngọc T1 về yêu cầu công nhận thửa đất số 345, tờ bản đồ số 03, diện tích 2.601m^2, tại ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang là quyền sử dụng đất của bà T1 nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn H1; yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 và ông Kiên Ngọc V và kiến nghị cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ CS 02672, số phát hành CX 003518, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông Mai Văn N ngày 19/10/2020.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn H1 về yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 345, tờ bản đồ số 03, diện tích 2.601m^2, tại ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang được giao kết giữa ông và bà Kiên Ngọc T1.

5. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Mai Văn N về yêu cầu ông Kiên Ngọc V, bà Kiên Ngọc T1 và bà Trần Thị H2 trả lại cho ông N thửa đất

số 345, tờ bản đồ số 03, diện tích 2.601m^2, tại ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

6. Ghi nhận bà Kiên Ngọc T1 tự nguyện trả cho ông Kiên Ngọc V số tiền 1.600.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm triệu đồng).

7. Ông Nguyễn Văn H1 có nghĩa vụ trả cho ông Mai Văn N số tiền 1.530.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm ba mươi triệu).

8. Ông Nguyễn Văn H1 có nghĩa vụ đền bù cho ông Kiên Ngọc V và bà Trần Thị H2 giá trị cây trồng và căn nhà với số tiền 619.552.000 đồng (Sáu trăm mười chín triệu năm trăm năm mươi hai nghìn đồng).

9. Ông Kiên Ngọc V, bà Trần Thị H2 và ông Mai Văn N phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn H1 thửa đất số 345, tờ bản đồ số 3, diện tích 2.601m^2 tại ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang, do ông Mai Văn N đứng tên quyền sử dụng (Có sơ đồ kèm theo). Phần đất diện tích 2.601m^2 có tứ cận như sau:

- Phía Đông: Giáp đất của ông Nguyễn Văn M dài 18,2m;

- Phía Tây: Giáp đường đá dài 23,31m;

- Phía Nam: Giáp đất của ông Nguyễn Văn S dài 125,63m;

- Phía Bắc: Giáp đường đất dài 125,07m.

10. Ông Nguyễn Văn H1 được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 345 nêu trên, theo quy định tại điểm k khoản 4 Điều 95 của Luật Đất đai năm 2013.

Các bên thực hiện việc giao đất và giao tiền khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chậm thi hành, thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

Về án phí: Ông N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm, được hoàn lại 600.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002764 ngày 16/12/2024; Biên lai thu số 0017419 ngày 03/4/2023 của Chi cục Thi hành án huyện C.

Bà T1 phải chịu 60.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0017856 ngày 31/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C nên còn nộp tiếp 60.000.000 đồng án phí.

Ông Nguyễn Văn H1 phải chịu 86.800.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002628 ngày 26/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C nên còn nộp tiếp 86.500.000 đồng án phí.

Ông Kiên Ngọc V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0016912 ngày 09/11/2022 của Chi cục Thi hành án huyện C xem như nộp xong án phí.

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, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Đăng cổng thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;

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

Nguyễn Thị Diệp Thúy