

Bản án số: 300/2025/DS-PT
Ngày: 03/06/2025
V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

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: Ông Đặng Văn Những

Các Thẩm phán:

Bà Trịnh Thị Phúc

Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Ôn Tú Trân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Thùy Dung- Kiểm sát viên.

Vào các ngày 14 tháng 01 và ngày 02 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 689/2024/TLPT-DS ngày 05 tháng 12 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 416/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:664/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Phạm Thị Xuân T, sinh năm 1964; Địa chỉ: Ấp D, xã M, huyện T, tỉnh Long An.

1.2. Ông Phạm Văn H, sinh năm 1980; Địa chỉ: Ấp D, xã M, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông H: bà Trần Thị Hồng X, sinh năm 1960. Địa chỉ: 1 ấp V, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

2. Bị đơn: Ông Huỳnh Văn N, sinh năm 1976; (phản tố)

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

Người đại diện theo uỷ quyền của ông N: ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1959; Địa chỉ: khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông N: Luật sư Trần Vĩnh P – VPLS Lê Quang H1 – thuộc Đoàn luật sư tỉnh L.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Lê Thanh T2, sinh năm 1997. Địa chỉ: ấp D, xã M, huyện T, tỉnh Long An.

3.2. Văn Phòng C (tên cũ là VPCC Võ Minh T3).

Địa chỉ: A B, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An.

3.3. Bà Nguyễn Ngọc H2, sinh năm 1981. HKTT: ấp D, xã M, huyện T, tỉnh Long An. Chỗ ở hiện nay: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.4. Bà Phạm Nguyễn Anh T4, sinh năm 2001. Địa chỉ: ấp D, xã M, huyện T, tỉnh Long An.

3.5 Ông Phạm Nguyễn Minh T5, sinh năm 2003. Địa chỉ: ấp D, xã M, huyện T, tỉnh Long An.

4. Người kháng cáo: Ông Huỳnh Văn N và ông Phạm Văn H.

(có mặt bà T, bà X, ông T1 và Luật sư P, những người còn lại xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Phạm Thị Xuân T trình bày: ngày 11/7/2011 cha của bà là ông Phạm Văn B có cho bà phần đất để cất nhà ở, vì lúc đó bà không có nhà, ủy ban có nói là cho bà căn nhà tình thương nhưng phải có đất, tuy nhiên ông B cho phần đất bề ngang 5m dài 30 thì không đủ diện tích tách thửa để cấp giấy nên ủy ban kêu về làm di chúc, vì vậy mà cha bà làm di chúc cho bà ngày 11/7/2011 để UB xã cho nhà tình thương trên đất. Nay là thửa 405 ông N đang đứng tên. Ngày 23/11/2020, ông N và ông H ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 405 và 406, trên thửa 405 có nhà tình thương của bà, lúc trước đó ông N cho ông H mượn tiền thì bà có biết, bà có dặn ông Nghĩa L đừng cho ông H mượn tiền nhiều quá, mượn nhiều quá thì ông H không có tiền trả, rồi ảnh hưởng đến phần đất bà cất nhà tình thương trên đó nữa, bà có hỏi mà cả ông H và ông N không có nói cho bà biết là vay bao nhiêu tiền. Lúc đó, bà chỉ nghe nói là ông H cầm cổ thế chấp đất cho N chứ bà cũng không có nghe nói bán đất, ông H và ông N không có cho bà biết việc bán đất. Nay bà yêu cầu tuyên vô hiệu 1 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông N đối với thửa 405 có diện tích đất và nhà mà bà đang sử dụng là 212m² là Khu B theo mảnh trích đo bản đồ địa chính ngày 20/12/2022 và bản vẽ phân khu ngày 06/01/2023 do việc mua bán của ông H và N ảnh hưởng đến quyền lợi của bà. Nhà chính và nhà phụ thể hiện trên trích đo là do Ủy ban xã M bà theo diện nhà tình thương, bà được toàn quyền quản lý sử dụng và quyết định phần nhà tình thương này. Trong quá trình hoà giải, bà có khởi kiện bổ sung yêu cầu là Trường hợp hợp đồng này không vô hiệu mà phải giao đất cho ông N thì bà yêu cầu ông N phải bồi thường giá trị nhà và đất cho tôi là 631.831.416 đồng, Toà án có tổng đạt thông báo nộp tạm ứng án phí nhưng sau đó bà rút đơn khởi kiện phần yêu cầu này nên không có đóng tạm ứng án phí. Bà không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Bà đồng ý theo trích đo và chứng thư thẩm định giá. Đối với bà Phạm Thị Ú là em của bà, đã đi Đài Loan từ hơn 20 năm nay, đã xóa hộ khẩu nên yêu cầu không đưa bà Ú vào tham gia tố tụng vì không liên quan.

Nguyên đơn ông Phạm Văn H và bà Trần Thị Hồng X đại diện ông H trình bày: thửa đất 405 và 406 nguồn gốc đất là của cha của ông là ông Phạm Văn B, Sau này cha ông cho ông, có lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Ngày 23/11/2020, ông có vay ông N số tiền 506.000.000 đồng, thỏa thuận miệng lãi suất là 10% tháng, trừ đi tiền lãi 01 năm trả trước thì N đưa ông 460.000.000 đồng tiền mặt, không có làm giấy vay, có ký giấy vay ngày 13/9/2020 và ngày 23/11/2020. Ông N yêu cầu ông ra phòng công chứng ký hợp đồng thế chấp thửa 405 và 406 mà ông đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm tin, ông cũng không có giữ hợp đồng, cùng ngày đó ông và ông N ra phòng công chứng ký, ngày đó ông nhận đủ 460.000.000 đồng và ông đưa giấy đỏ cho ông N luôn, không hiểu sao tự nhiên thành hợp đồng chuyển nhượng sang tên luôn cho ông N. Trên đất hiện có nhà của cha ông để lại cho ông trên thửa 406 và nhà bà T trên thửa 405 và nhà mồ, thể hiện là khu C và Khu B theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính, nhà mồ là mã của ông Phạm Văn B, ông phụ trách thờ cúng trông coi, còn nhà trên khu C thì sao khi cha ông cho đất thì ông có sửa chữa thêm. Nay ông khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 405 và 406 giữa ông và ông N vì ông chỉ vay tiền chứ không có bán đất nên cũng không có thỏa thuận ranh giới mốc giới hay là nhà trên đất gì hết, trên đất có tài sản không thể thực hiện được. Ông N ở gần nhà nên nhà đất ông sao thì ông N cũng biết. Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì trước đây ông đồng ý trả lại cho ông N tiền vay mượn là 506.000.000 đồng, không trả lãi. Nay ông đồng ý trả tiền vay là 1.170.000.000 đồng. Ông đồng ý với M trích đo và chứng thư thẩm định giá. Trong quá trình hoà giải, ông có khởi kiện bổ sung yêu cầu là Trường hợp hợp đồng này được công nhận mà phải giao đất cho ông N thì ông yêu cầu ông N trả ông giá trị nhà trên khu C là 602.850.308 và giá trị nhà mồ để di dời hài cốt là 51.845.255 đồng. Toà án có tổng đạt thông báo nộp tạm ứng án phí nhưng sau đó ông rút đơn khởi kiện phần yêu cầu này nên không có đóng tạm ứng án phí. Đối với bà Phạm Thị Ú là chị của ông, đã đi Đài Loan từ hơn 20 năm nay, đã xóa hộ khẩu nên yêu cầu không đưa bà Ú vào tham gia tố tụng vì không liên quan.

Bị đơn ông Huỳnh Văn N và ông Nguyễn Văn T1 đại diện trình bày: ông giữ nguyên trình bày theo biên bản hòa giải ngày 09/3/2022 là ông H có mượn tiền nhiều lần, trong quá trình vay mượn, ông H có hứa là không trả thì bán 02 thửa đất cho ông. Ngày 23/11/2020 ông và ông H có ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Ngày 16/9/2020 ông đưa 300.000.000 đồng, ngày 13/11/2020 ông đưa thêm 350.000.000 đồng, ngày 23/11/2020 ra phòng công chứng ông đưa 250.000.000 đồng không có ký nhận, sau đó ông có nói dù hợp đồng ghi 900.000.000 đồng, nhưng thực tế mua bán là 1.800.000.000 đồng, ông vẫn đưa đủ, cho nên ngày 21/12/2020 ông đưa tiếp 520.000.000 đồng, sau đó thì vài bữa ông H qua lấy tiền một ít, khi đủ 1.800.000.000 đồng thì ông H có ký nhận đủ và xin ở tới hết tháng giêng thì đi, H có ký giấy nhận 1.800.000.000 đồng nhưng sơ suất không có ghi ngày, ngày ký là tháng chạp. Thời điểm đó ông có nói

ông H trừ tiền bà T ra trả lại theo diện tích nhà bà T mà ông H nói rằng đất do ông H đứng tên nên có quyền quyết định. Theo yêu cầu của ông H và bà T, ông không đồng ý vì ông N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng đúng trình tự pháp luật, đã có hiệu lực pháp luật cho nên yêu cầu khởi kiện của ông H và bà T là không có căn cứ. Ông N phản tố yêu cầu ông H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu ông H bà T di dời giao 02 thửa đất cho ông. Trường hợp tuyên hợp đồng vô hiệu thì phải giải quyết hậu quả trả lại ông 1.800.000.000 đồng tiền hợp đồng và bồi thường hợp đồng theo giá đất thị trường đã định theo chứng thư thẩm định giá. Trường hợp giao đất cho ông thì nhà trên đất của bà T ông chỉ đồng ý hỗ trợ di dời là 60.000.000 đồng, vì đất ông đã mua của ông H. Còn nhà 1, 2, 3 của ông H trên khu C thì lúc mua đất là mua luôn tài sản gắn liền trên đất nên không hỗ trợ di dời, tự ông H đem đồ đạc đi giao nhà đất cho ông. Còn đối với nhà mồ của cha ông Hết thì ông hỗ trợ cho ông H di dời hài cốt đi là 90.000.000 đồng. Ông đồng ý Mạnh trích đo và chứng thư thẩm định giá. Bà Phạm Thị Ú không liên quan vụ việc nên yêu cầu không đưa bà Ú vào tham gia tố tụng vì bà Ú không tham gia giao dịch và không có sinh sống trên đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh T2 trình bày: bà T đã được ông B di chúc cho đất nên bà T sử dụng hợp pháp, bà T cũng được Ủy ban cấp nhà tình thương, tôi và bà T đã ở từ nhiều năm nay, Luật sư và người đại diện của ông N cho rằng chúng tôi ở nhờ là không đúng. Ông N thừa biết gia đình bà T có ở trên đất nhưng khi mua bán không hỏi ý kiến bà T là xâm phạm lợi ích của bà T, ông là con ruột của bà T có ở trên nhà và có tên trong sổ hộ khẩu, nhà và đất là của bà T, ông thống nhất ý kiến bà T, không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc H2 trình bày: từ tháng 9/2021 bà và ông H đã ly thân, bà và con nhỏ về Tiền Giang sinh sống do chưa cắt hộ khẩu. Bà và ông H đã ly hôn ngày 29/11/2023. Nguồn gốc đất là do cha mẹ ông H cho ông H, thực tế bà cũng không có ở trên phần đất và nhà đang tranh chấp nên bà không có ý kiến hay yêu cầu gì, không yêu cầu hoà giải lại. Đề nghị Toà án giải quyết theo quy định và xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Nguyễn Minh T6 và Phạm Nguyễn Minh T5 trình bày: nhà đất đang tranh chấp là tài sản do cha của ông H cho ông H nên ông H tự tranh chấp tự quyết định, không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với nhà đất, không yêu cầu hoà giải lại, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định và xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn Phòng C (tên cũ là VPCC Võ Minh T3) do ông Võ Minh T3 trưởng văn phòng trình bày: vào ngày 23/11/2020 VPCC tên gọi cũ là VPCC Võ Minh T3 có tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn H và ông Huỳnh Văn N. Sau khi kiểm tra thấy hồ sơ đầy đủ thủ tục và có sự thống nhất của hai bên nên VP chứng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng số 10644 quyền số 06/TP-SCC/HDGD ngày 23/11/2020, việc chứng nhận là đúng trình tự thủ tục. Ngày 29/12/2022 VPCC xin cấp lại Giấy

đăng ký hoạt động thay đổi tên gọi mới là VPCC Lê Hữu A. Do công việc nên xin vắng trong suốt quá trình tố tụng vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Huỳnh Văn N phát biểu quan điểm: ông H và bà T yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng là không có căn cứ vì lời khai của ông H mâu thuẫn về các lần nhận tiền. Đến tại phiên toà lại thừa nhận có nhận 1.170.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng là do các bên tự ký tại phòng công chứng nên đây là hợp đồng hợp pháp. Về số tiền 1.800.000.000 đồng thì ông N đã trình bày rõ ràng, có người làm chứng. Chứng cứ bị đơn cung cấp là không rõ ràng. Về di chúc thì đất bà T không đủ diện tích nên sau đó ông B đã thay đổi ý kiến tặng cho đất toàn bộ cho ông H nên ông H được toàn quyền quyết định 02 thửa đất. Bà X cho rằng hợp đồng giả cách là không đúng, không có chứng cứ chứng minh. Ông N cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng yêu cầu ông H tiếp tục thực hiện hợp đồng, buộc bà T và ông H di dời nhà và mộ để giao đất cho ông N, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Vụ án đã được Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 120/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa đã căn cứ Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; 95, Điều 205; Các Điều 147, 217, 227, 266, 267, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 406, 408, 500 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết về án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc Hội số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 để tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Xuân T.
2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn H do bà Trần Thị Hồng X đại diện.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/11/2020 giữa ông Phạm Văn H và ông Huỳnh Văn N số công chứng 10644, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 405 diện tích 1623,3m² và thửa 406 diện tích 838m² cùng tờ bản đồ số 4 tọa lạc ấp D, xã M, huyện T, tỉnh Long An là vô hiệu.

Ông Phạm Văn H tiếp tục được quyền sử dụng thửa đất số 405 diện tích 1.540m² và thửa đất số 406 diện tích 838m² cùng tờ bản đồ số 4 tọa lạc ấp D, xã M, huyện T, tỉnh Long An (theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 239-2022 được Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T duyệt ngày 20/12/2022 và bản vẽ phân khu số 239A-2023 ngày 06/01/2023 dựa trên trích đo số 239-2022)

Đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai thực hiện thủ tục kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật đất đai.

Kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DB 773568 đối với thửa đất số 405 và số DB 773569

đối với thửa đất số 406 cùng tờ bản đồ số 4 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông Huỳnh Văn N ngày 09/4/2021.

Văn Phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào quyết định của Tòa án để giải quyết thu hồi, điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

3. Không chấp nhận 01 phần yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Văn N về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/11/2020 giữa ông Phạm Văn H và ông Huỳnh Văn N số công chứng 10644, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 405 diện tích 1623,3m² và thửa 406 diện tích 838m² cùng tờ bản đồ số 4 tọa lạc ấp D, xã M, huyện T, tỉnh Long An.

Chấp nhận 01 phần yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Văn N đối với ông Phạm Văn H về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Buộc ông Phạm Văn H trả cho ông Huỳnh Văn N số tiền hợp đồng 1.800.000.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại 1.645.385.000 đồng, tổng cộng là 3.445.385.000 đồng.

4. Chi phí tố tụng về xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá: 45.000.000 đồng. Ông H và ông N mỗi người chịu 22.500.000 đồng. Bà T, ông H, ông N mỗi người tạm ứng 15.000.000 đồng. Ông H và ông N mỗi người có nghĩa vụ trả cho bà T 7.500.000 đồng chi phí tố tụng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, 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 của Bộ luật dân sự 2015.

5. Về án phí: Ông Huỳnh Văn N phải chịu 300.000 đồng tiền án phí. Khấu trừ 30.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông N đã nộp theo biên lai thu số 0002538 ngày 04/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa tỉnh Long An sang thi hành án phí. H3 lại ông N 29.700.000 đồng.

Ông Phạm Văn H phải chịu án phí là 22.722.692 đồng. Khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông H đã nộp theo biên lai thu số 0002260 ngày 21/02/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa tỉnh Long An sang thi hành án phí. Ông H còn phải nộp thêm 22.422.692 đồng.

H3 lại bà Phạm Thị Xuân T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp theo biên lai thu số 0002259 ngày 21/02/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

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

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Huỳnh Văn N và ông Phạm Văn H kháng cáo, không đồng ý với bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, ông Huỳnh Văn N và ông Phạm Văn H không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết các vấn đề có tranh chấp trong vụ án.

Trong phần tranh luận:

Bà Trần Thị Hồng X yêu cầu định giá lại phần đất tranh chấp vì từ khi xét xử sơ thẩm đến nay quá 6 tháng. Các đương sự còn lại vẫn bảo lưu quan điểm như đã trình bày tại cấp sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Kháng cáo của ông Huỳnh Văn N và ông Phạm Văn H đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Văn N và ông Phạm Văn H:

Nhận thấy, ông H và ông N có quan hệ vay mượn tiền nhiều lần gồm: ngày 16/9/2020 ông H vay số tiền 300.000.000 đồng; ngày 13/11/2020 vay số tiền 350.000.000 đồng hẹn tới ngày 20/11/2020 hoàn trả, nếu không trả sẽ giao cho ông N 8 thước đất trị giá 60.000.000 đồng/m. Ngày 23/11/2020, ông H và ông N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 405 diện tích 1.625,3m² loại đất trồng cây lâu năm và thửa đất 406 diện tích 838m² loại đất ở tại nông thôn cùng tờ bản đồ số 4 tọa lạc ấp D, xã M, huyện T do ông H đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/8/2011 và ông N đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 02 thửa đất trên ngày 09/4/2021.

Theo ông H thì ông chỉ vay 650.000.000 đồng, sau khi trừ tiền lãi mà ông N nhận trước thì chỉ giao ông 506.000.000 đồng, ông ký hợp đồng chuyển nhượng đất là để làm tin nhưng tại phiên tòa sơ thẩm ông H xác nhận rằng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông có tiếp tục nhận tiền của ông N, cứ vài ba ngày thì nhận vài chục triệu trong liên tục 01 tháng cho nên ngày 21/12/2020 ông tiếp tục ký giấy mượn ông N 520.000.000 đồng, ông xác nhận trước và sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông đã nhận 1.170.000.000 đồng của ông N và chưa trả khoản tiền vay nào cho ông N. Lời khai về số tiền của ông H là có sự mâu thuẫn không thống nhất và tại giấy mượn tiền ngày 13/11/2020 ông H đã ghi “*ngày 20/11/2020 tôi sẽ hoàn hoàn lại cho anh Huỳnh Văn N, nếu tôi kg trả anh N sẽ giao cho anh Huỳnh Văn Nghĩa L 8 thước đất trị giá là 60.000 mét sáu chục triệu mét*”. Hợp đồng chuyển nhượng 23/11/2020 ghi giá chuyển nhượng là 900.000.000 đồng, ông H cho rằng chỉ nợ ông N 1.170.000.000 đồng nhưng theo giấy nhận tiền ông N cung cấp có nội dung “*Tôi tên: Phạm Văn H... Đã nhận đủ là 1.800.000.000 đồng viết chữ là một tỉ tám, hiện tại tôi đã giao đất cho anh tám tôi không còn trách nhiệm nữa Anh tám cho tôi ở hết tới tháng giêng tôi ko còn trách nhiệm nữa*”, ông H thừa nhận ông là người viết và ký tờ giấy này và các bên đương sự đều thống nhất sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông N vẫn

còn đưa tiền thêm cho ông H. Từ những căn cứ trên có cơ sở xác định ông H và ông N có quan hệ vay tiền sau đó thỏa thuận bán đất để trừ nợ và ông H và ông N đã xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/11/2020 đối với thửa đất số 405 diện tích 1.625,3m² loại đất trồng cây lâu năm và thửa đất 406 diện tích 838m² loại đất ở tại nông thôn, ông H đã nhận xong tiền chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng.

Tuy nhiên, vào thời điểm ông H và ông N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì trên thửa đất 405 có 01 cái mã kiên cố của ông Phạm Văn B là cha ruột của ông H và 01 căn nhà tình thương xây dựng năm 2011 do Ủy ban xã cấp cho bà Phạm Thị Xuân T là tài sản của bà T, trên đất cũng có nhà của ông H (hiện chỉ có mình ông H sinh sống) thể hiện theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 239- 2023 được Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T duyệt ngày 20/12/2020 và bản vẽ phân khu số 239A-2023 ngày 06/01/2023 nhưng các bên không có thỏa thuận về căn nhà cũng như không có ý kiến của bà T, cũng không có thỏa thuận gì về phần mồ mả, tài sản gắn liền trên thửa đất. Như vậy, theo nội dung hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/11/2020 các bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cam kết bán đất trả nợ của ông H cũng ghi 8 thước đất thực tế chỉ là 01 phần thửa đất 405 nên ông N yêu cầu giao đất là gây thiệt hại đến quyền lợi của ông H và người thứ ba là bà T và do vị trí các tài sản gắn liền trên đất rải đều 2 thửa đất cũng như giá trị các thửa đất không thể tách rời để xem xét hiệu lực từng phần nên Tòa sơ thẩm căn cứ Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015 tuyên vô hiệu HĐCN QSD đất ngày 23/11/2020 do có đối tượng không thể thực hiện được là có căn cứ, kháng cáo của ông N không có cơ sở chấp nhận.

Về giải quyết hợp đồng vô hiệu: theo Điều 131 BLDS khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên Tòa sơ thẩm buộc ông H có nghĩa vụ trả cho ông N tiền hợp đồng chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng là có căn cứ.

Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Khi tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng, cả ông N và ông H đều biết rõ trên đất có căn nhà thuộc quyền sở hữu của bà T do bà T cùng con là ông T2 đang sinh sống, 01 cái mã của ông Phạm Văn B và 01 cái nhà của ông H nhưng ông N và ông H vẫn tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không thông báo cho bà T biết, không làm rõ phải thỏa thuận tài sản gắn liền trên đất để đảm bảo quyền lợi của bên thứ ba nếu có. Do đó, ông H và ông N đều có lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được, mỗi người phải chịu ½ thiệt hại và ông H phải bồi thường cho ông Nghĩa L 1.645.385.000 đồng (theo Chứng thư thẩm định giá ngày 01/02/2023 của Cty CP thẩm định giá V thửa 405 giá 1.997.000 đ/m²; thửa 406 giá 2.405.000đ/m²).

Tuy nhiên theo Biên bản định giá tài sản ngày 22/4/2025 của Hội đồng định giá tài sản (theo yêu cầu của phía ông H) thì thửa 405, đất trồng cây lâu năm giá tại thời điểm tháng 4/2025 là 1.950.000 đồng/m², thửa 406 đất ở tại nông thôn giá tại thời điểm tháng 4/2025 là 2.200.000 đồng/m² giảm so với giá tại Chứng

thư thẩm định giá ngày 01/02/2023 nên kháng cáo của ông H có căn cứ chấp nhận một phần về tiền bồi thường thiệt hại.

Từ những căn cứ nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Văn N. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn H. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Kháng cáo của ông Phạm Văn H và ông Huỳnh Văn N đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

[2] Nguyên đơn ông Phạm Văn H yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/11/2020 giữa ông Phạm Văn H với ông Huỳnh Văn N số công chứng 10644, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 405 diện tích 1623,3m² và thửa 406 diện tích 838m² cùng tờ bản đồ số 4 tọa lạc ấp D, xã M, huyện T, tỉnh Long An là vô hiệu.

Ông Phạm Văn H tiếp tục được quyền sử dụng thửa đất số 405 diện tích 1.540m² và thửa đất số 406 diện tích 838m² cùng tờ bản đồ số 4 tọa lạc ấp D, xã M, huyện T, tỉnh Long An (theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 239-2022 được Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T duyệt ngày 20/12/2022 và bản vẽ phân khu số 239A-2023 ngày 06/01/2023 dựa trên trích đo số 239-2022)

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, nhưng phần giải quyết hậu quả của hợp đồng buộc ông Phạm Văn H trả cho ông Huỳnh Văn N số tiền hợp đồng 1.800.000.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại 1.645.385.000 đồng, tổng cộng là 3.445.385.000 đồng thì ông N không đồng ý, còn ông Huỳnh Văn N không đồng ý vô hiệu hợp đồng.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn thấy rằng:

[3.1] Giữa ông H với ông N có quan hệ vay mượn tiền nhiều lần, đến ngày 23/11/2020 ông H và ông N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 405 diện tích 1.625,3m² loại đất trồng cây lâu năm và thửa đất 406 diện tích 838m² loại đất ở tại nông thôn cùng tờ bản đồ số 4 tọa lạc ấp D, xã M, huyện T, tỉnh Long An do ông Phạm Văn H đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 641685 và số BE 641686 cùng ngày 24/8/2011. Đến ngày 09/4/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 773568 thửa 405 và số DB 773569 đối với thửa 406 cho ông Huỳnh Văn N đứng tên. Ông H cho rằng ông chỉ vay số tiền 650.000.000 đồng, sau khi trừ tiền lãi mà ông N nhận trước thì chỉ giao ông 506.000.000 đồng, ông ký hợp đồng chuyển nhượng để làm tin. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm ông H xác nhận rằng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông có tiếp tục nhận tiền của ông N, cứ vài ba ngày thì nhận vài chục triệu trong liên tục 01 tháng cho nên ngày 21/12/2020 ông tiếp tục ký giấy mượn nợ 520.000.000 đồng, ông xác nhận trước

và sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông đã nhận 1.170.000.000 đồng của ông N, ông H cũng xác định là chưa trả khoản tiền vay nào cho ông N. Như vậy việc ông cho rằng ký hợp đồng chuyển nhượng để làm tin vay số tiền 506.000.000 đồng là không phù hợp. Trong giấy mượn tiền ngày 13/11/2020 ông H cũng đã ghi rõ là ngày 20/11/2020 hoàn trả, nếu không sẽ giao 8 thước đất cho ông N với giá 60.000.000 đồng. Ông N cho rằng ông H không trả được tiền mượn nên thỏa thuận bán đất, hợp đồng ghi 900.000.000 đồng nhưng thực tế bán 1.800.000.000 đồng, điều này phù hợp vì sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông N vẫn còn đưa tiền thêm cho ông H và ông H cũng thừa nhận ông là người viết và ký tờ giấy *“Đã nhận đủ là 1.800.000.000 đồng viết chữ là một tỉ tám, hiện tại tôi đã giao đất cho anh tám tôi không còn trách nhiệm nữa Anh tám cho tôi ở hết tới tháng giêng tôi ko còn trách nhiệm nữa”*. Như vậy quá trình nhận tiền và ký kết hợp đồng thể hiện ông H và ông N có quan hệ vay tiền sau đó thỏa thuận bán đất để trừ nợ và ông H đã ký nhận số tiền 1.800.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng đã được VPCC Võ Minh T3 chứng nhận ngày 23/11/2020. Do đó, cấp sơ thẩm xét xử có căn cứ xác định ông H và ông N đã xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/11/2020 đối với thửa đất số 405 diện tích 1.625,3m² loại đất trồng cây lâu năm và thửa đất 406 diện tích 838m² loại đất ở tại nông thôn cùng tờ bản đồ số 4 tọa lạc ấp D, xã M, huyện T, tỉnh Long An và đã thực hiện việc giao nhận tiền xong như cấp sơ thẩm xác định là có căn cứ.

[3.2] Tuy nhiên, vào thời điểm ông H và ông N ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất thì trên thửa đất 405 có phần Mả kiên cố của ông Phạm Văn B diện tích 27m² là cha ruột của ông H và có nhà tình thương xây dựng năm 2011 là tài sản của bà Phạm Thị Xuân T, các bên không có thỏa thuận về căn nhà cũng như không có ý kiến của bà T, cũng không có thỏa thuận gì về phần M1. Trên thửa đất 406 có nhà của ông H xây dựng năm 2000, có sửa chữa xây thêm năm 2014 và năm 2013 bao gồm nhà chính, nhà phụ, nhà phụ diện tích 198m², nên cấp sơ thẩm xét xử vô hiệu hợp đồng và buộc ông H trả lại cho ông N 1.800.000.000 đồng, việc xác định lỗi mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ bồi thường lại $\frac{1}{2}$ chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất 02 thửa cho ông Nghĩa là $5.090.770.000 \text{ đồng} - 1.800.000.000 \text{ đồng} = 3.290.770.000 : 2 = 1.645.385.000 \text{ đồng}$ như cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Trần Thị Hồng X cho rằng việc áp dụng đơn giá để xét xử từ khi xét xử sơ thẩm đến nay đã lâu hơn 6 tháng và yêu cầu định giá lại. Sau khi định giá lại phần đất tranh chấp thì xác định giá trị quyền sử dụng đất thửa đất 405 với đơn giá là: 1.950.000 đồng/m² và thửa 406 với đơn giá là: 2.200.000 đồng/m². Tổng giá trị 02 thửa đất là: $4.846.600.000 \text{ đồng} - 1.800.000.000 \text{ đồng} = 3.046.600.000 \text{ đồng} : 2 = 1.523.300.000 \text{ đồng}$, nên sửa một phần bản án sơ thẩm buộc ông H bồi thường cho ông N số tiền trên.

[4] Về chi phí tố tụng giai đoạn xét xử phúc thẩm là 2.500.000 đồng buộc ông Huỳnh Văn N phải chịu. Do ông H đã nộp tạm ứng trước nên buộc ông N hoàn trả lại cho ông H số tiền trên.

Lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là có căn cứ nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Phạm Văn H được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí, ông Huỳnh Văn N kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo và kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn H.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Văn N

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 120/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

Căn cứ Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; 95, Điều 205; Các Điều 147, 217, 227, 266, 267, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ vào Điều 406, 408, 500 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết về án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc Hội số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Xuân T.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/11/2020 giữa ông Phạm Văn H và ông Huỳnh Văn N số công chứng 10644, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 405 diện tích 1623,3m² và thửa 406 diện tích 838m² cùng tờ bản đồ số 4 tọa lạc ấp D, xã M, huyện T, tỉnh Long An là vô hiệu.

Ông Phạm Văn H tiếp tục được quyền sử dụng thửa đất số 405 diện tích 1.540m² và thửa đất số 406 diện tích 838m² cùng tờ bản đồ số 4 tọa lạc ấp D, xã M, huyện T, tỉnh Long An (theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 239-2022 được Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T duyệt ngày 20/12/2022 và bản vẽ phân khu số 239A-2023 ngày 06/01/2023 dựa trên trích đo số 239-2022)

Đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai thực hiện thủ tục kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật đất đai.

Kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DB 773568 đối với thửa đất số 405 và số DB 773569 đối với thửa đất số 406 cùng tờ bản đồ số 4 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông Huỳnh Văn N ngày 09/4/2021.

Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào quyết định của Tòa án để giải quyết thu hồi, điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

3. Không chấp nhận 01 phần yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Văn N về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/11/2020 giữa ông Phạm Văn H và ông Huỳnh Văn N số công chứng 10644, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 405 diện tích 1623,3m² và thửa 406 diện tích 838m² cùng tờ bản đồ số 4 tọa lạc ấp D, xã M, huyện T, tỉnh Long An.

Chấp nhận 01 phần yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Văn N đối với ông Phạm Văn H về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Buộc ông Phạm Văn H trả cho ông Huỳnh Văn N số tiền hợp đồng 1.800.000.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại 1.523.300.000 đồng, tổng cộng là 3.323.300.000 đồng.

4. Chi phí tố tụng về xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá: 45.000.000 đồng. Ông H và ông N mỗi người chịu 22.500.000 đồng. Bà T, ông H, ông N mỗi người tạm ứng 15.000.000 đồng. Ông H và ông N mỗi người có nghĩa vụ trả cho bà T 7.500.000 đồng chi phí tố tụng. Chi phí tố tụng giai đoạn xét xử phúc thẩm buộc ông N trả lại cho ông H 2.500.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, 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 của Bộ luật dân sự 2015.

5. Về án phí

5.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh Văn N phải chịu 300.000 đồng tiền án phí, được trừ vào số tiền 30.000.000 đồng tạm ứng án phí ông N đã nộp theo biên lai thu số 0002538 ngày 04/7/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Thủ Thừa tỉnh Long An sang thi hành án phí. H3 lại ông N 29.700.000 đồng.

Ông Phạm Văn H phải chịu án phí là 98.466.000 đồng. Khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông H đã nộp theo biên lai thu số 0002260 ngày 21/02/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Thủ Thừa tỉnh Long An sang thi hành án phí. Ông H còn phải nộp thêm 98.166.000 đồng.

H3 lại bà Phạm Thị Xuân T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp theo biên lai thu số 0002259 ngày 21/02/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

5.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Huỳnh Văn N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí ông N đã nộp theo Biên lai thu số 0009260 ngày 04/11/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Thủ Thừa tỉnh Long An.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

7. Án xử sơ thẩm công khai, đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An
- TAND huyện Đức Hòa;
- CCTHADS huyện Đức Hòa;
- Đương sự
- Lưu .

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

Đặng Văn Nhữn