

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 341/2024/DS-PT

Ngày: 25-6-2024

V/v tranh chấp “Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; Hợp
đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Minh Nguyệt.

Các Thẩm phán:

Ông Lê Thanh Vân.

Bà Nguyễn Thị Ánh Phương.

Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Vũ Tố Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Ông Võ Trung Hiếu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18, 25 tháng 6 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 203/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 05 năm 2024 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2024/DS-ST ngày 25 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 227/2024/QĐ-PT ngày 16 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị G, sinh năm 1942 (có mặt);

Địa chỉ: tổ B ấp B, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn T, sinh năm 1957 (có mặt)

Địa chỉ: số E ấp B, xã T, thành phố M, Tiền Giang (theo giấy ủy quyền được UBND xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang chứng thực ngày 28/02/2022).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Thị Ngọc G1 – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh T (có mặt).

Địa chỉ liên lạc: ấp B, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Anh Hà Minh Q, sinh năm 1995 (có mặt)

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

Địa chỉ liên lạc: Số E đường G, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Bích L, sinh năm 1967 (có mặt); địa chỉ: số A chung cư F, P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 29/5/2024); địa chỉ khác: Số A T, Phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Chị Hà Thị Hồng P, sinh năm 1985;

Địa chỉ: F ấp F, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Huỳnh Thị Mỹ L1, sinh năm 1983 (có mặt); địa chỉ: 7 Đ, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 29/5/2024).

3.2. Anh Nguyễn Thành N, sinh năm 1990;

Địa chỉ: 4 ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

Địa chỉ liên lạc: Số F đường Q, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Thu P1, sinh năm 1967 (có mặt); địa chỉ: Số C đường N, phường N, Thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (theo Giấy ủy quyền ngày 29/5/2024).

3.3. Văn phòng C1;

Địa chỉ: A L, Phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Minh S - Trưởng văn phòng (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

3.4. Văn phòng C1;

Địa chỉ: số G đường C, Phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Huỳnh Thị Lệ A, sinh năm 1963 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt); theo giấy ủy quyền ngày 24/05/2024; địa chỉ: 8 T, phường F, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Cù Văn M, sinh năm 1969; địa chỉ: ấp B, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (có mặt).

4.2. Bà Phạm Thị T1, sinh năm 1953; địa chỉ: ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang (có mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn Hà Minh Q; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hà Thị Hồng P, Nguyễn Thành N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm;

Nguyên đơn Lê Thị G cùng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Văn T thống nhất trình bày:

Bà G có căn nhà trên thửa đất số 188 tờ bản đồ số 12, diện tích 1.979,2 m² tại ấp B, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Năm 2019, anh Hà Minh Q có gặp bà đề bàn tính chuyện thành lập chùa do anh Q là thầy tu. Bà G đồng ý để anh Q thành lập chùa trên đất của bà. Ngày 03/12/2019, bà và anh Hà Minh Q ra văn phòng công chứng lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên. Tuy hình thức là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng thực tế là bà G để cho anh Q đứng tên dùng phần đất để thuận tiện cho việc thành lập chùa, hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng nhưng thực tế các bên không có việc giao nhận tiền. Sau khi đứng tên phần đất thì anh Q lại khởi kiện yêu cầu bà giao trả nhà đất cho anh Q vì đã chuyển nhượng nhà đất. Rõ ràng anh Q đã lợi dụng lòng tin của bà G nhằm chiếm tài sản.

Nay bà G yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/12/2019 giữa bà Lê Thị G với anh Hà Minh Q. Yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu buộc anh Q và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả lại phần đất cho bà G.

Bị đơn Hà Minh Q, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Hà Minh Q là anh Trần Mạnh C, chị Lê Thị Công D trình bày:

Ngày 03/12/2019, anh Hà Minh Q và bà Lê Thị G có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng C1. Ông Q là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất đã được cấp cho bà Lê Thị G theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS11857 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 28/10/2019. Giá trị chuyển nhượng hai bên thống nhất trong hợp đồng là 100.000.000 đồng. Anh Q đã thanh toán đủ tiền cho bà G và nhận bàn giao đất thực tế, tôn tạo, bồi đắp, xây sửa trong suốt thời gian dài, thay đổi toàn bộ hiện trạng thửa đất này. Như vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Q và bà G là hợp pháp, bởi lẽ:

Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng hợp pháp, anh Q đã thực hiện đầy đủ các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Hà Minh Q đối với thửa đất nêu trên.

Về nội dung: Tại thời điểm chuyển nhượng, bà G đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thửa đất bà chuyển nhượng không bị cầm cố, thế chấp hoặc dùng để thực hiện một nghĩa vụ nào khác. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G với anh Q không vi phạm những điều cấm của pháp luật và không trái với quy định pháp luật về giao dịch dân sự. Giao dịch này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc.

Ngày 06/4/2022, anh Q tặng cho phần diện tích đất này cho chị Hà Thị Hồng P theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất. Hợp đồng được công chứng tại văn phòng C1. Chị P đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của bên được tặng cho với cơ quan nhà nước có thẩm quyền và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, công nhận chị P là người sử dụng đất hợp pháp với thửa đất trên.

Do đó, anh Q đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà G.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hà Thị Hồng P trình bày:

Ngày 06/4/2022, chị Hà Thị Hồng P có nhận tặng cho từ anh Hà Minh Q thửa đất số 188 tờ bản đồ số 12 diện tích 1.979,2 m² đất tại ấp B, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Hợp đồng được công chứng tại văn phòng C1.

Sau khi thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của bên được tặng cho với cơ quan nhà nước có thẩm quyền chị P đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, công nhận chị P là người sử dụng đất hợp pháp với thửa đất trên từ ngày 05/5/2022.

Trong quá trình sử dụng đất, do cần tiền để giải quyết việc gia đình nên ngày 14/12/2022, chị Hà Thị Hồng P đã chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho anh Nguyễn Thành N. Giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Chị P đã nhận đủ tiền chuyển nhượng từ anh N. Hợp đồng được công chứng tại văn phòng C1. Tuy nhiên khi anh N thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thì được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố M thông báo tạm ngưng thực hiện thủ tục chuyển quyền đối với thửa đất do bà G có tranh chấp với anh Hà Minh Q.

Nay chị P đề nghị tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Hà Thị Hồng P với anh Nguyễn Thành N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thành N trình bày:

Ngày 14/12/2022, anh N có nhận chuyển nhượng của chị Hà Thị Hồng P quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 188 tờ bản đồ số 12 diện tích 1.979,2 m² đất tại ấp B, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1. Giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Anh N đã thanh toán đủ tiền cho chị P và đã nhận đất. Hiện anh là người trực tiếp quản lý, sử dụng đối với phần đất nêu trên.

Tuy nhiên khi anh thực hiện thủ tục sang tên thì được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố M thông báo tạm ngưng thực hiện thủ tục chuyển quyền đối với thửa đất do bà G có tranh chấp với anh Hà Minh Q.

Nay anh N đề nghị tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Giữ nguyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Hà Thị Hồng P với anh N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Anh T2 trình bày:

Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ xác định có văn bản công chứng nêu trên, nội dung thể hiện anh Hà Minh Q tặng cho phần đất tại thửa đất số 188 tờ bản đồ số 12 diện tích 1.979,2m² đất tại ấp B, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang cho chị Hà Thị Hồng P.

Qua kiểm tra lại hồ sơ lưu trữ chưa phát hiện vấn đề gì, hồ sơ công chứng có đầy đủ giấy tờ cần thiết, nội dung văn bản không trái pháp luật, văn phòng công chứng đã giải thích rõ nội dung hợp đồng, quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng, những đương sự trong văn bản đã tự nguyện ký/điểm chỉ vào văn bản trước sự có mặt của công chứng viên.

Do vậy, văn phòng C1 xác định hợp đồng trên là hợp lệ, đúng thủ tục và quy định của pháp luật. Ngoài ra văn phòng cũng không có yêu cầu, ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày:

Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ xác định có văn bản công chứng nêu trên, chứng nhận bởi Công chứng viên Đặng Minh S của văn phòng.

Qua đối chiếu, rà soát hồ sơ lưu nhận thấy Hợp đồng chuyển nhượng số 20594 được lập đúng trình tự, thủ tục công chứng. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, tài sản chuyển nhượng không bị ngăn chặn, các bên giao kết hợp đồng có đủ năng lực hành vi dân sự và tự nguyện ký tên trên hợp đồng

Do vậy, văn phòng C1 xác định hợp đồng trên là hợp lệ, đúng thủ tục và quy định của pháp luật. Ngoài ra văn phòng cũng không có yêu cầu, ý kiến gì.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2024/DS-ST ngày 25 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 123, 124, 131, 133, 168 của Bộ luật dân sự; điểm b khoản 1 Điều 188; khoản 1 Điều 191 của Luật Đất đai.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị G đối với anh Hà Minh Q.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03 tháng 12 năm 2019 giữa bà Lê Thị G với anh Hà Minh Q đối với phần đất thửa 188, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.979,2m² đất, đất trồng cây lâu năm, tại ấp B, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang được Văn phòng C1 công chứng theo số công chứng 20954, quyền số 01/2019TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

1.2. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 06 tháng 4 năm 2022 giữa anh Hà Minh Q với chị Hà Thị Hồng P đối với phần đất thửa 188, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.979,2m² đất, đất trồng cây lâu năm, tại ấp B, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang được Văn phòng công chứng Nguyễn Anh T2 công chứng theo số công chứng 1379, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

1.3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14 tháng 12 năm 2022 giữa chị Hà Thị Hồng P với anh Nguyễn Văn N1 đối với phần đất thửa 188, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.979,2m² đất, đất trồng cây lâu năm, tại ấp B, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang được Văn phòng C1 công chứng theo số công chứng 20451, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

1.4. Khôi phục lại quyền sử dụng đối với phần đất thửa 188, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.979,2m² đất, đất trồng cây lâu năm, tại ấp B, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang cho bà Lê Thị G.

1.5. Anh Nguyễn Thành N có nghĩa vụ giao cho bà Lê Thị G phần đất thửa 188, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.979,2m² đất, đất trồng cây lâu năm, tại ấp B, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Phần đất có vị trí như sau:

- + Phía Đông giáp thửa số 10: 52,55m;
- + Phía Tây giáp thửa số 12: 57,10m;
- + Phía Nam giáp đường nước: 40,10m;
- + Phía Bắc giáp thửa số 2: 32,55m.

(Có sơ đồ kèm theo)

1.6. Buộc chị Hà Thị Hồng P trả cho anh Nguyễn Thành N số tiền gốc chuyển nhượng là 300.000.000 đồng và khoản tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là 1.631.280.000 đồng; tổng cộng là 1.931.280.000 đồng (Một tỷ chín trăm ba mươi một triệu hai trăm tám mươi nghìn đồng).

Các đương sự có nghĩa vụ đăng ký biến động quyền sử dụng đối với phần đất nêu trên theo quy định tại Điều 95 Luật đất đai 2013.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 01 tháng 02 năm 2024, bị đơn anh Hà Minh Q có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 06 tháng 02 năm 2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thành N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 06 tháng 02 năm 2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hà Thị Hồng P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn Hà Minh Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thành N, Hà Thị Hồng P vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; Người đại diện

theo ủy quyền của nguyên đơn là Lê Văn T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Lê Thị G: Đề nghị Tòa án xem xét bản cam kết ngày 08/10/2021 do anh Q tự nguyện viết; Xét về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G và anh Q thì giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng là không phù hợp với giá thực tế, hợp đồng có đối tượng không thực hiện được là nhà và mộ, từ đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các đương sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang:

+ Về việc chấp hành pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến phiên tòa phúc thẩm: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đều thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo Bộ luật Tố tụng dân sự qui định. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ tham gia tố tụng đúng pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: Xét về nguồn gốc đất là của bà G, tại phiên tòa các đương sự thống nhất lời trình bày về quá trình biến động quyền sử dụng đất tranh chấp; giá chuyển nhượng đất có chênh lệch giữa giá thực tế và giá chuyển nhượng; trên đất có nhà của bà G và mộ của người thân bà G nên Tòa án sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G và anh Q vô hiệu là có căn cứ. Từ đó hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa anh Q và chị P là vô hiệu do trên đất có nhà của bà G và lúc này đất đang tranh chấp mà chị P chuyển nhượng đất cho anh N nên hợp đồng này cũng vô hiệu. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của đương sự Hà Minh Q, Hà Thị Hồng P, Nguyễn Thành N nộp trong thời hạn, có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên đủ điều kiện được thụ lý và xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng quan hệ pháp luật phát sinh tranh chấp. Vụ án thuộc phạm vi xem xét giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn Hà Minh Q đề nghị Tòa án triệu tập hai người làm chứng là ông Cù Văn M và bà Phạm Thị T1, để đảm bảo quyền lợi anh Q, căn cứ Điều 77 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án đưa ông Cù Văn M và bà Phạm Thị T1 tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng.

Người đại diện Văn phòng Công chứng Lâm Thị Minh N2 và người đại diện Văn phòng công chứng Nguyễn Anh T2 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; Căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung xét kháng cáo của bị đơn Hà Minh Q; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thành N, Hà Thị Hồng P:

Tài sản tranh chấp là quyền sử dụng đất thửa số 188, tờ bản đồ số 12, diện tích 1979,2m², đất trồng cây lâu năm, địa chỉ: ấp B, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Phần đất này do bà Lê Thị G đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS11857 ngày 28/10/2019 của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T; ngày 03/12/2019 bà G ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 188 cho anh Hà Minh Q, anh Q được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS12046 ngày 18/12/2019 (bút lục 107-115); đến ngày 06/4/2022 anh Q ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa 188 cho chị Hà Thị Hồng P, chị P được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS15293 ngày 05/5/2022 (bút lục 117-131); đến ngày 14/12/2022 chị P lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 188 cho anh Nguyễn Thành N (bút lục 80-81) nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện tại, anh N là người quản lý đất tranh chấp, chị P đang quản lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 188 và không dùng làm tài sản đảm bảo cho giao dịch nào khác.

[2.1] Để xem xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự, cần đánh giá về tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/12/2019 giữa bà Lê Thị G và anh Hà Minh Q đối với thửa đất nêu trên. Nhận thấy, về mặt hình thức, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/12/2019 giữa bà Lê Thị G và anh Hà Minh Q đối với thửa đất số 188, tờ bản đồ số 12 tại ấp B, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

Về mặt nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu giao dịch khác là có căn cứ. Bởi lẽ, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên có sự giả tạo về giá thể hiện giá trị đất chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 100.000.000 đồng nhưng giá thực tế tài sản tranh chấp tại thời điểm tháng 12/2019 là 2.669.941.000 đồng (bút lục 151-164). Mặc khác, khi anh Q nhận chuyển nhượng thửa 188 từ bà G, trên đất này còn có 3 căn nhà xây dựng trên đất (bút lục 11 – biên bản làm việc của UBND xã T ngày 07/01/2022) nhưng bà G và anh Q không có thỏa thuận về tài sản trên đất. Anh Q cho rằng chuyển nhượng thửa đất 188 từ bà G nhưng không chứng minh được có giao cho bà G số tiền chuyển nhượng và nhận phần đất chuyển nhượng từ bà G.

Bên cạnh đó, theo nội dung “Bản cam kết” ngày 08/10/2021 do anh Hà Minh Q thừa nhận viết và ký tên thể hiện “... Tôi có mua đất và nhận cúng dường 250 triệu của cô Lê Thị G ... Và ở đây tu tập và hướng dẫn đạo pháp cho cô Lê Thị G. Trong quá trình sinh sống nơi đây, nếu tôi có làm gì quá đáng,

hoặc làm cô khó chịu và có yêu tôi đi nơi khác. Thì tôi trả lại đất đai, nhà cửa và tiền 250 triệu mà cô gởi tôi lo hậu sự sao này cho cô Lê Thị G”. Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Q giải thích được nội dung bản cam kết này: Là vì anh Q là người tu hành còn bà G người theo đạo nên anh Q tự nguyện viết cam kết này và xác định hợp đồng chuyển nhượng đất thửa 188 với bà G là hợp đồng chuyển nhượng đất có điều kiện. Nhận thấy, theo lời thừa nhận của anh Q về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà G ngày 03/12/2019 là hợp đồng chuyển nhượng đất có điều kiện; điều kiện nêu trong cam kết là “... ở đây tu tập và hướng dẫn đạo pháp cho cô Lê Thị G” và nếu anh Q làm bà G khó chịu, yêu cầu đi nơi khác thì anh Q sẽ trả lại đất cho bà G, thể hiện rằng anh Q không được tặng cho hay chuyển nhượng thửa đất 188 khi không có sự đồng ý của bà G. Do đó, bà G cho rằng mục đích chuyển nhượng đất cho anh Q để anh Q lập thủ tục xây chùa là có căn cứ. Như vậy, căn cứ vào bản cam kết nêu trên, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Q với bà G đối với thửa đất 188 là không có thật, chỉ nhằm mục đích che dấu một giao dịch khác như bà G trình bày.

Khi anh Q tặng quyền sử dụng thửa đất 188 cho chị P ngày 06/4/2022, mặc dù chị P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thực tế việc chuyển nhượng đất giữa anh Q và bà G chưa hoàn thành, anh Q chưa được bà G bàn giao đất, chưa giao tiền chuyển nhượng đất, chưa được sự đồng ý của bà G nên anh Q chưa có đầy đủ quyền của người sử dụng đất để tiến hành giao dịch tặng cho đất với chị P. Khi chị P chuyển nhượng đất cho anh N vào ngày 14/12/2022 thì anh Q và bà G đã có tranh chấp thể hiện tại các biên bản: Biên bản làm việc ngày 07/01/2022 của ấp B, xã T; biên bản hòa giải tại UBND xã T ngày 26/01/2022 (bút lục 06,07 và 15,16), ngày 25/02/2022 (bút lục 08,09), biên bản ngày 21/5/2022 của Công an xã T về hành vi đập phá nhà của bà G có trên đất (bút lục 136,137), và theo biên bản ghi lời khai ngày 21/5/2022 của Công an xã T đối với người chứng kiến thì anh Q là 01 trong 14 người đập nhà bà G (bút lục 134,135). Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện chị P trình bày, việc đập phá nhà bà G trên thửa 188 là do chị P thuê người làm. Như vậy, chị P biết đất đang tranh chấp, trên đất còn có nhà bà G nhưng vẫn thực hiện chuyển nhượng đất cho anh N; anh N không tìm hiểu tình trạng pháp lý thửa đất tại chính quyền địa phương khi nhận chuyển nhượng nên chị P, anh N không thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình được luật pháp bảo vệ theo quy định tại Điều 133 của Bộ luật dân sự.

Anh Q chưa được bà G giao đất, việc anh Q quản lý đất là không có căn cứ pháp luật, các giao dịch giữa anh Q và chị P, giữa chị P và anh N xác định là giao dịch vô hiệu nên bà G được khôi phục quyền sử dụng đất hợp pháp đối với thửa 188 và anh N phải giao lại phần đất thửa 188 cho bà G.

[2.2] Về ý kiến của người đại diện anh N trình bày: Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất thửa 188 giữa nguyên đơn và anh Q nhưng cấp sơ thẩm lại tuyên hợp đồng này là vô hiệu và giải quyết cả hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa anh Q – chị P, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị P - anh N là giải quyết không đúng yêu cầu và vượt quá yêu

cầu của đương sự. Nhận thấy, theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2015, khi xử lý hợp đồng bằng việc tuyên hủy hợp đồng hay tuyên bố hợp đồng vô hiệu không làm thay đổi bản chất nội dung vụ án và điều luật áp dụng. Đồng thời, bà G có yêu cầu anh Q và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trả đất (bút lục 200), nếu anh Q xác định hợp đồng chuyển nhượng thửa 188 là hợp đồng chuyển nhượng có điều kiện thì theo nội dung biên bản các ngày 07/01/2022, ngày 26/01/2022 (bút lục 06,07) thì anh Q đã vi phạm điều kiện của hợp đồng nên xác định anh Q là người có lỗi hoàn toàn, anh Q phải trả đất lại cho bà G; khi đó cần xem xét quyền lợi của chị P, anh N qua hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa anh Q – chị P và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị P – anh N để xác định nghĩa vụ giao đất cho bà G và nghĩa vụ bồi thường, do đó cấp sơ thẩm đặt vấn đề giải quyết cả hai hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa anh Q – chị P, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị P - anh N là có căn cứ, nhằm giải quyết vụ án toàn diện và triệt để.

[2.3] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 188 giữa bà G và anh Q, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa anh Q và chị P vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, hai bên chưa thực hiện quyền và nghĩa vụ nêu trong hợp đồng nên không có thiệt hại xảy ra cho các bên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người làm chứng trình bày, bà G là người kêu thợ đến xây hàng rào, trồng cây và anh Q trả tiền công; trong khi đó bà G là người trực tiếp mua vật liệu xây dựng tại Vật liệu xây dựng D (Đơn xác nhận ngày 19/4/2024), mua cát lấp tại Công ty X (Đơn xác nhận ngày 16/4/2024); nên không đủ cơ sở để xác định ông Q là người lấp ao, xây hàng rào.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho giữa chị P và anh N vô hiệu, cấp sơ thẩm buộc chị P hoàn trả số tiền chuyển nhượng đã nhận là 300.000.000 đồng và xác định lỗi của mỗi bên là 50% để tính thiệt hại chị P phải bồi thường cho anh N số tiền là 1.631.280.000 đồng là phù hợp.

Các đương sự kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới làm thay đổi bản chất vụ án nên không được chấp nhận, cần giữ nguyên án sơ thẩm.

[3] Về án phí: Bị đơn Hà Minh Q, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hà Thị Hồng P, Nguyễn Thành N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được Tòa án chấp nhận.

[4] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Ý kiến và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự

Căn cứ các Điều 123, 124, 131, 133, 168 của Bộ luật dân sự; điểm b khoản 1 Điều 188; khoản 1 Điều 191 của Luật Đất đai.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Hà Minh Q.

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hà Thị Hồng P, Nguyễn Thành N.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 25/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị G đối với anh Hà Minh Q.

1.1. Tuyên bố *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* ngày 03 tháng 12 năm 2019 giữa bà Lê Thị G với anh Hà Minh Q đối với phần đất thửa 188, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.979,2m² đất, đất trồng cây lâu năm, tại ấp B, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang được Văn phòng C1 công chứng theo số công chứng 20954, quyền số 01/2019TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

1.2. Tuyên bố *Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất* ngày 06 tháng 4 năm 2022 giữa anh Hà Minh Q với chị Hà Thị Hồng P đối với phần đất thửa 188, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.979,2m² đất, đất trồng cây lâu năm, tại ấp B, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang được Văn phòng công chứng Nguyễn Anh T2 công chứng theo số công chứng 1379, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

1.3. Tuyên bố *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* ngày 14 tháng 12 năm 2022 giữa chị Hà Thị Hồng P với anh Nguyễn Văn N1 đối với phần đất thửa 188, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.979,2m² đất, đất trồng cây lâu năm, tại ấp B, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang được Văn phòng C1 công chứng theo số công chứng 20451, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

1.4. Khôi phục lại quyền sử dụng đối với phần đất thửa 188, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.979,2m² đất, đất trồng cây lâu năm, tại ấp B, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang cho bà Lê Thị G.

1.5. Anh Nguyễn Thành N có nghĩa vụ giao cho bà Lê Thị G phần đất thửa 188, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.979,2m² đất, đất trồng cây lâu năm, tại ấp B, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Phần đất có vị trí như sau:

- + Phía Đông giáp thửa số 10: 52,55m;
- + Phía Tây giáp thửa số 12: 57,10m;
- + Phía Nam giáp đường nước: 40,10m;
- + Phía Bắc giáp thửa số 2: 32,55m.

(Có sơ đồ kèm theo)

1.6. Buộc chị Hà Thị Hồng P trả cho anh Nguyễn Thành N số tiền gốc chuyển nhượng là 300.000.000 đồng và khoản tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là 1.631.280.000 đồng; tổng cộng là 1.931.280.000 đồng (Một tỷ chín trăm ba mươi một triệu hai trăm tám mươi nghìn đồng).

Các đương sự có nghĩa vụ đăng ký biến động quyền sử dụng đối với phần đất nêu trên theo quy định tại Điều 95 Luật đất đai 2013.

2. Về chi phí tố tụng:

Anh Hà Minh Q có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Lê Thị G số tiền 4.900.000 đồng.

3. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Anh Hà Minh Q phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Lê Thị G được miễn tiền án phí do là người cao tuổi.

Chị Hà Thị Hồng P phải chịu 69.938.400 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí phúc thẩm:

Anh Hà Minh Q chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm số 0005733 ngày 26/02/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M, anh Q đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Chị Hà Thị Hồng P chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm số 0005734 ngày 26/02/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M, chị P đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Anh Nguyễn Thành N chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm số 0005735 ngày 26/02/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M, anh N đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

Trường hợp bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Án tuyên vào lúc 08 giờ 35 phút, ngày 25/6/2024; có mặt các đương sự: Ông T, bà G1, anh Q, chị L1; vắng mặt các đương sự còn lại.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND TP M;
- Chi cục THADS TP M;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA;
- Công thông tin điện tử;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Thị Minh Nguyệt