

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 320/2024/DS-PT
Ngày: 12-6-2024
V/v tranh chấp Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử
dụng đất và tài sản gắn liền
với đất; hợp đồng vay tài
sản.

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Triều.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Diệp Thuý.

Bà Lê Thị Hồng Tâm.

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

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:** Bà Hà Ngọc Thư Trúc - Kiểm sát viên.

Ngày 12 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: 185/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 4 năm 2024 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; hợp đồng vay tài sản.”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 01 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 194/2023/QĐ-PT ngày 09 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

1/ **Nguyên đơn:** Anh Nguyễn Phúc N, sinh năm 1981(có mặt)

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích cho anh Nguyễn Phúc N: Luật sư Trần Viết H thuộc Công ty L, Đoàn Luật sư Tiền Giang.(có mặt)

2/ **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1979(có mặt)

Địa chỉ: ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang

3/ **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

3.1. Ông Dương Anh K, sinh năm 1971(có mặt)

Địa chỉ: thôn P, xã N, huyện T, tỉnh Phú Yên.

3.2. Bà Trần Thị H2, sinh năm 1942(có mặt)

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

- **Người kháng cáo:** Nguyên đơn Nguyễn Phúc N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm:

- Tại đơn khởi kiện, tờ tự khai nguyên đơn anh Nguyễn Phúc N trình

bày: Do việc làm ăn gặp khó khăn nên ngày 21/12/2020 anh có làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 15, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.225,2m² tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho bà H1. Phần đất này là tài sản duy nhất của anh và gia đình nên sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng thì ngày 30/12/2021 anh và bà H1 thỏa thuận nội dung “Sau khi bên B được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ưu tiên bên A có quyền chuộc lại phần đất diện tích 1.225,2m², thửa 15, tờ bản đồ số 2, loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang với số tiền 200.000.000 đồng, với thời hạn 03 năm kể từ ngày bên B đứng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu quá thời hạn 03 năm thì bên A phải chuộc lại thửa đất nói trên theo giá trị thửa đất mà bên B yêu cầu”. Ngày 20/02/2023 anh có điện thoại nói chuyện với bà H1 đề nghị chuộc lại đất nhưng bà H1 không đồng ý.

Anh N yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà H1 phải chuyển nhượng lại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.225,2m² tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho anh, anh sẽ trả lại bà H1 200.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Anh K thì anh N không đồng ý.

Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của nguyên đơn là bà Phạm Thị Tuyết M vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của anh N, xác định số tiền chuyển nhượng đất là số tiền anh N nợ bà H1 nhưng không có khả năng thanh toán. Không đồng ý yêu cầu độc lập của ông Dương Anh K.

- *Bị đơn bà Nguyễn Thị H1 trình bày:* Bà với anh N có quan hệ chị dâu em chồng cũ. Năm 2014 anh N mượn bà 2 chỉ vàng 24K_{tr}, hẹn vài tháng, không làm biên nhận, đến 2015 mượn tiếp 60.000.000 đồng, không làm biên nhận; đến 2016 mượn 30.000.000 đồng mua vật liệu xây nhà, không làm biên nhận. Đến 2019 bà kêu chồng tên Dương Anh K đưa 200.000.000 đồng cho anh N để làm thủ tục sang tên thửa đất số 15, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.225,2m² tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Sau đó tháng 12/2019 âm lịch anh N nói gây tai nạn không tiền bồi thường nên chồng bà cho mượn 1500 USD, rồi 25/12/2019 âm lịch mượn thêm anh K 55.000.000 đồng. Tất cả lần đưa tiền đều không làm biên nhận. Đến ngày 21/12/2020 anh N mới cùng bà đến Ủy ban nhân dân xã M ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 15, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.225,2m² tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Đồng thời bà và anh N cũng ký tờ thỏa thuận về việc cho lưu cư, cho chuộc lại đất và cho chôn cất khi chết. Hợp đồng chuyển nhượng và Tờ thỏa thuận do tư pháp xã M là anh Nguyễn Trường An K1 đánh nên bà không rõ thời gian, nhưng xác định 02 tờ giấy ký cùng 01 ngày là ngày 21/12/2020.

Anh N đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà nhưng chưa giao đất do anh N xin thời gian cho mẹ anh N là Trần Thị H2 ở đến khi nào bà cần lấy đất thì đưa. Đồng thời bà có nói nếu trong thời gian bà không cần sử dụng đất anh N có chuộc lại thì phải trả đủ tất cả số tiền thiếu.

Tại thời điểm chuyển nhượng trên thửa đất số 15 chỉ có bà Trần Thị H2 ở. Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của anh N. Hiện tại bà không có chỗ ở nên cần lấy đất, yêu cầu anh N bàn giao thửa đất số 15 trên cho bà.

Tại phiên tòa, bà H1 không đồng ý chuyển nhượng lại thửa đất số 15 cho anh N. Đối với tờ thỏa thuận bà xác định có ký nhưng không rõ nội dung và cũng không thông qua ý kiến chồng bà. Bà yêu cầu anh N phải giao đất, tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng bà. Vợ chồng bà sẽ hỗ trợ tiền nhà và cây trồng trên đất là 150.000.000 đồng và cho lưu cư 03 tháng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Anh K trình bày:* Năm 2019 anh N gây tai nạn giao thông không tiền bồi thường nên ông có cho anh N mượn 1500 USD không biên nhận. Đến ngày 25/12/2019 âm lịch anh N mượn 30.000.000 đồng, đến ngày 27/12/2019 âm lịch mượn thêm 25.000.000 đồng (nói là mượn dùm cho bạn) không làm biên nhận. Đến tháng 1/2020 ông hỏi lấy lại tiền thì anh N nói bạn đã trả rồi nhưng anh đã lấy sử dụng mua bán thuốc lá nhưng sau đó không trả luôn. Do anh N cứ hứa hẹn nhiều lần, ông mới yêu cầu anh N ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho chị H1 vì ông sợ anh N không chịu sang tên đất mà lấy tiền của chị H1 không trả như của ông. Do anh N nói giấy đất cầm ở chỗ ông B nên ông bỏ tiền ra chuộc giấy đất, nhưng sau khi ký hợp đồng và lấy giấy đất thì anh N bỏ đi đến nay.

Ông yêu cầu anh N trả 1500 USD và 55.000.000 đồng là khoản tiền anh N gây tai nạn mượn và 20.000.000 đồng tiền ông bỏ ra chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 15. Yêu cầu anh N và các thành viên trong gia đình di dời đồ đạc giao thửa đất số 15 cho vợ chồng ông.

Tại phiên tòa, ông K rút lại yêu cầu độc lập đối với yêu cầu anh N trả 1500 USD và 55.000.000 đồng. Ông chỉ yêu cầu anh N trả lại ông 20.000.000 đồng tiền ông bỏ ra chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Yêu cầu anh N phải giao đất, tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng ông. Vợ chồng ông sẽ hỗ trợ tiền nhà và cây trồng trên đất là 150.000.000 đồng và cho lưu cư 03 tháng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H2 trình bày:* Do anh N chạy xe gây tai nạn nên chị H1 cho anh N mượn 200.000.000 đồng nhưng do không có tiền trả nên sang nhượng thửa đất 15 cho chị H1, chị H1 cũng hứa cho anh N chuộc lại đất. Bà ở thửa đất từ trước đến giờ, ngoài chỗ ở này bà không có chỗ ở khác. Anh em bà con hứa mỗi người gom một ít cho anh N chuộc lại đất.

Tại Bản án sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 01 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ: Căn cứ Điều 147, 227, 228, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 357, 463, 468, 470, 500, 503 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết 326/ NQ- UBTVQH 14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Phúc N yêu cầu bà Nguyễn Thị H1 chuyển nhượng lại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.225,2m² tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của ông Dương Anh K yêu cầu anh N trả 1500 USD và 55.000.000 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Dương Anh K.

Buộc anh Nguyễn Phúc N trả ông Dương Anh K 20.000.000 đồng

Buộc anh Nguyễn Phúc N, bà Trần Thị H2 phải giao trả cho bà Nguyễn Thị H1, ông Dương Anh K thửa đất số 15, tờ bản đồ 2, diện tích 1.225,2m² cùng căn nhà và cây trồng trên đất ở ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo như phiếu xác nhận kết quả đo đạc và biên bản định giá ngày 22/9/2023.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị H1, ông Dương Anh K cho anh Nguyễn Phúc N, bà Trần Thị H2 thời gian lưu cư là 03 tháng kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị H1, ông Dương Anh K hỗ trợ cho anh Nguyễn Phúc N, bà Trần Thị H2 150.000.000 đồng.

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

- Ngày 05/2/2024, nguyên đơn Nguyễn Phúc N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của TAND huyện C, tỉnh Tiền Giang. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh cho anh chuộc lại phần đất diện tích 1.217,1m² thửa 15, tờ bản đồ số 02, diện tích đất tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang và anh trả lại cho chị H1 số tiền 200.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Nguyên đơn Nguyễn Phúc N vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn trình bày: Số tiền mà bà H1, ông N thỏa thuận với nhau để đi đến việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất là số tiền mà bà H1 cho ông N vay nhiều lần từ năm 2016 sau đó các bên thống nhất lại cả lãi và gốc là 200.000.000 đồng, đây là số tiền bà H1 cho ông N vay trước khi bà H1 kết hôn với ông K, ngày 31/12/2020 ông N bà H1 cả hai ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì trước đó 10 ngày 21/12/2020 bà H1 với ông K mới đăng ký kết hôn, nên bà H1 cho rằng đây là tài sản trong thời kỳ hôn nhân là không có cơ sở.

Việc bà H1 cho rằng việc lập biên bản thỏa thuận cho chuộc tài sản bà có ký tên nhưng hoàn toàn không biết là vô lý.

Hợp đồng chuyển nhượng này đã bị vô hiệu vì trên đất có ngôi nhà bà H2. Việc chuyển nhượng nói trên bản chất là cầm cố làm tin, giá trị chuyển nhượng 200.000.000 đồng là không phù hợp vì giá trị tài sản thực tế là 1.000.000.000 đồng. Việc ký kết hợp đồng này để che đậy việc giao dịch vay tiền giữa đôi bên.

Hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được.

Từ những sự việc trên đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Bị đơn bà H1 vẫn giữ nguyên ý kiến không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh K không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của anh N.

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, Thư ký; 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: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Phúc N, huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Nguyễn Phúc N và Nguyễn Thị H1 ngày 31/12/2020, ghi nhận ông Nguyễn Phúc N đồng ý trả lại tiền chuyển nhượng là 200.000.000 đồng và hỗ trợ thêm 30.000.000 đồng cho bà H1. Đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của ông Dương Anh K yêu cầu anh N trả 1500 USD và 55.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thể hiện tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; luật sư căn cứ kết quả tranh tụng và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn anh Nguyễn Phúc N, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho anh Nguyễn Phúc N, bị đơn: Bà Nguyễn Thị H1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Anh K, bà Trần Thị H2 tất cả đều có mặt, căn cứ khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án

[2] Xét thời hiệu kháng cáo: Nguyên đơn Nguyễn Phúc N kháng cáo còn trong hạn theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ vào đơn khởi kiện và lời trình bày tại phiên tòa anh N yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh với chị H1 và Anh N yêu cầu chị H1 trả lại tài sản cho anh theo như văn bản thoả thuận giữa anh và chị hành vào ngày 30/12/2020 cho nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chuộc lại tài sản đã bán theo điều 454 Bộ luật Dân sự”.

[4] Về yêu cầu kháng cáo nguyên đơn Nguyễn Phúc N kháng cáo yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, và yêu cầu cho anh chuộc lại tài sản là phần đất thửa đất số 15, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.225,2m² tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

[5] Về nội dung khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Phúc N trình bày: Ngày 31/12/2020 anh có hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 15, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.225,2m² tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho chị H1. Phần đất này là tài sản duy nhất của anh và gia đình nên trước khi làm hợp đồng chuyển nhượng thì ngày 30/12/2021 anh và chị H1 thoả thuận nội dung “Sau khi bên B được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ưu tiên bên A có quyền chuộc lại phần đất diện tích 1.225,2m², thửa 15, tờ bản đồ số 2, loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang với số tiền 200.000.000 đồng, với thời hạn 03 năm kể từ ngày bên B đứng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu quá thời hạn 03 năm thì bên A phải chuộc lại thửa đất nói trên theo giá trị thửa đất mà bên B yêu cầu”. Ngày 20/02/2023 anh có điện thoại nói chuyện với chị H1 đề nghị chuộc lại đất nhưng chị H1 không đồng ý nên anh khởi kiện ra Toà án.

Chị Nguyễn Thị H1 trình bày: Chị không đồng ý với yêu cầu của anh N, chị với anh N có quan hệ chị dâu em chồng cũ. Năm 2014 anh N mượn chị 2 chỉ

vàng 24Kr, hẹn vài tháng, không làm biên nhận, đến 2015 mượn tiếp 60.000.000 đồng, không làm biên nhận; đến 2016 mượn 30.000.000 đồng mua vật liệu xây nhà, không làm biên nhận. Đến 2019 chị kêu chồng tên Dương Anh K đưa 200.000.000 đồng cho anh N để làm thủ tục sang tên thửa đất số 15, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.225,2m² tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Đến tháng 12/2019 âm lịch anh N nói gây tai nạn không tiền bồi thường nên chồng chị cho mượn 1500 USD, rồi 25/12/2019 âm lịch mượn thêm anh K 55.000.000 đồng. Tất cả lần đưa tiền đều không làm biên nhận. Sau đó chị liên lạc rất nhiều lần với anh N để thỏa thuận về tiền bạc nhưng anh N tránh mặt không về. Đến trước ngày 21/12/2020 chị có liên lạc được với anh N nên anh N mới cùng chị đến Ủy ban nhân dân xã M ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 15, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.225,2m² tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Đồng thời chị và anh N cũng ký tờ thỏa thuận về việc cho lưu cư, cho chuộc lại đất và cho chôn cất khi chết. Hợp đồng chuyển nhượng và Tờ thỏa thuận do tư pháp xã M là anh Nguyễn Trường An K1 đánh nên chị không rõ thời gian, nhưng xác định 02 tờ giấy ký cùng 01 ngày là ngày 31/12/2020.

Chị H1 không đồng ý chuyển nhượng lại thửa đất số 15 cho anh N. Đối với tờ thỏa thuận bà xác định có ký nhưng không rõ nội dung và cũng không thông qua ý kiến chồng bà. Bà yêu cầu anh N phải giao đất, tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng bà. Vợ chồng bà sẽ hỗ trợ tiền nhà và cây trồng trên đất là 150.000.000 đồng và cho lưu cư 03 tháng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Anh K trình bày: không đồng ý theo yêu cầu anh N thống nhất theo yêu cầu chị H1.

Căn cứ vào hồ sơ và lời khai của các đương sự tại phiên toà phúc thẩm cho thấy anh N khai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh N và Chị H1 là do hai bên xác lập để xác định anh N có nợ chị H1 số tiền 200.000.000 đồng thời hạn 3 năm anh N trả lại 200.000.000 đồng, chị H1 cho chuộc lại đất.

Trong hồ sơ thể hiện hai hợp đồng chuyển nhượng đất cùng một ngày. Một hợp đồng ghi giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng (Bút lục số 53), một hợp đồng ghi giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng (Bút lục số 29), cả hai hợp đồng đều có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã M. Tại toà các bên đều xác nhận hợp đồng ghi 200.000.000 đồng là đúng. Phía anh N cho rằng số tiền 200.000.000 đồng là tiền vay mượn và ghi vào hợp đồng để cản trừ tiền vay, phía chị H1 cho rằng trong hợp đồng ghi 200.000.000 đồng nhưng thực tế giá trị hợp đồng là 400.000.000 đồng bao gồm 200.000.000 đồng anh N mượn nhiều lần tiền từ năm 2014 đến năm 2019 sau đó tổng kết lại và số tiền 200.000.000 đồng của anh Dương Anh K chồng chị đưa cho anh N. Số tiền 200.000.000 đồng của anh K chị và anh K giao cho anh N tại thành phố Hồ Chí Minh trước một ngày ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/12/2020, khi giao tiền vì là anh em trong gia đình nên không có làm biên nhận. Anh N tại toà không thừa nhận có nhận 200.000.000 đồng này.

Tại phiên toà phúc thẩm anh N yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh và chị H1 và chuộc lại tài sản theo điều 454 Bộ luật Dân sự năm 2015, nhưng cấp sơ thẩm lại xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất là vi phạm vào điều 5 phạm vi xét xử vượt quá yêu cầu của đương sự.

Xét thấy tại phiên toà phúc thẩm anh N và chị H1 trình bày rằng hợp đồng chuyển nhượng đất do tư pháp xã M B lập theo mẫu quy định và anh Nguyễn Trường An K1 đi lên thành phố đưa cho chị H1 ký tên và anh N ký tên trên Bình Dương sau đó đem về Ủy ban chứng thực. Anh N đã có đơn yêu cầu cấp phúc thẩm xác minh tại Ủy ban nhân dân xã M B đối với anh Nguyễn Trường An K1 là tư pháp – hộ tịch xã để làm rõ việc các bên ký kết hợp đồng này. Hội đồng xét xử có tiến hành xác minh và anh Nguyễn Trường An K1 trình bày rằng “việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất và Hợp đồng cho chuộc đất do anh soạn thảo trên sự đồng ý của chị H1 và anh N, chị H1 điện thoại cho anh, anh soạn thảo xong và đi lên thành phố gặp chị H1 để đưa chị H1 xem và ký tên, hợp đồng chuyển nhượng đất và giấy cam kết cho chuộc đất chị H1 ký cùng một ngày, sau đó anh đến Bình Dương đưa cho anh N ký tên, Chị H1 cho rằng không biết tờ giấy cam kết cho chuộc đất là không đúng vì giấy cam kết này chị H1 đề xuất và anh soạn thảo”.

Tại phiên toà chị H1 cho rằng anh Nguyễn Trường An K1 đưa cho chị một xấp hồ sơ kêu ký tên để sang tên đất, trong đó có tờ cho chuộc đất chị không biết, chị và anh N không có thoả thuận việc chuộc đất này. Nhưng chị khẳng định chữ ký trong tờ chuộc đất do chị ký tên, đồng thời tại biên bản lời khai chị H1 (bút lục số 33, 34) và biên bản hoà giải (bút lục số 38, 39) ngày 07/6/2023 chị H1 cũng trình bày. Cho thấy việc trình bày “Tôi và anh N cũng ký tờ thoả thuận về việc cho lưu cư, cho chuộc lại đất và cho chôn cất khi chết, hợp đồng chuyển nhượng và tờ thoả thuận do tư pháp xã M là anh Nguyễn Trường An K1 đánh máy nên tôi không rõ thời gian, nhưng xác định hai tờ giấy ký cùng 01 ngày” cho thấy lời trình bày của chị H1 tại phiên toà, lời khai và lời trình bày trong biên bản hoà giải cấp sơ thẩm và lời trình bày tại phiên toà phúc thẩm chị cho rằng không có thoả thuận cho chuộc đất là mâu thuẫn, chị thừa nhận bản cam kết do chị ký tên, cho thấy chị biết rõ bản cam kết này, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh N và chị H1 là hợp đồng chuyển nhượng có điều kiện.

Căn cứ vào Điều 454. Chuộc lại tài sản đã bán

1. Bên bán có thể thoả thuận với bên mua về quyền chuộc lại tài sản đã bán sau một thời hạn gọi là thời hạn chuộc lại.

Thời hạn chuộc lại tài sản do các bên thoả thuận; trường hợp không có thoả thuận thì thời hạn chuộc lại không quá 01 năm đối với động sản và 05 năm đối với bất động sản kể từ thời điểm giao tài sản, trừ trường hợp luật liên quan có quy định khác. Trong thời hạn này, bên bán có quyền chuộc lại bất cứ lúc nào, nhưng phải báo trước cho bên mua trong một thời gian hợp lý. Giá chuộc lại là

giá thị trường tại thời điểm và địa điểm chuộc lại, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Trong bản cam kết có nêu rõ “Sau khi bên B được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ưu tiên bên A có quyền chuộc lại phần đất diện tích 1.225,2m², thửa 15, tờ bản đồ số 2, loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang với số tiền 200.000.000 đồng, với thời hạn 03 năm kể từ ngày bên B đứng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu quá thời hạn 03 năm thì bên A phải chuộc lại thửa đất nói trên theo giá trị thửa đất mà bên B yêu cầu”. Chưa đến thời hạn 03 năm anh N xin chuộc lại đất chị H1 không đồng ý là vi phạm sự thỏa thuận của các bên.

Đồng thời trên phần đất chuyển nhượng này có căn nhà của bà Trần Thị H2. Hợp đồng chuyển nhượng này đã bị vô hiệu vì trên đất có ngôi nhà bà H2. Việc chuyển nhượng nói trên bản chất là cầm cố làm tin, giá trị chuyển nhượng 200.000.000 đồng là không phù hợp vì giá trị tài sản thực tế là 1.000.000.000 đồng. Việc ký kết hợp đồng này để che đậy việc giao dịch vay tiền giữa đôi bên.

Hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được.

Do đó cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh N. Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị H1 với anh N, và anh N có trách nhiệm hoàn trả cho chị H1 số tiền 200.000.000 đồng, anh N được quyền liên hệ các cơ quan chức năng để hoàn tất thủ tục sang tên để được đứng tên lại phần đất trên.

Đối với số tiền chuyển nhượng chị H1 cho rằng 400.000.000 đồng nhưng không có giấy tờ gì chứng minh, anh N chỉ thừa nhận số tiền 200.000.000 đồng này từ tiền anh vay của chị H1 rất nhiều lần từ năm 2014 cho đến năm 2019 đôi bên kết nợ lại là 200.000.000 đồng và lập hợp đồng sang nhượng đất.

Tại phiên toà phúc thẩm Hội đồng xét xử có động viên anh N hỗ trợ thêm cho chị H1 thêm một phần tiền để đảm bảo quyền lợi cho chị H1 vì từ khi chuyển nhượng đất đến nay anh N cũng quản lý đất canh tác hưởng lợi trên đất, nên có trách nhiệm hỗ trợ cho chị H1 thêm một số tiền để đảm bảo quyền lợi cho chị H1. Và anh N đồng ý hỗ trợ thêm cho chị H1 số tiền 30.000.000 đồng. Xét thấy đây là sự tự nguyện của anh N nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Riêng về số tiền 20.000.000 đồng chị H1 trình bày cho rằng chị và anh K có đến gặp ông Võ Văn B1 để chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Và tại phiên toà anh N cũng thừa nhận trước đây anh có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Quỹ tín dụng T – chi nhánh ở K ở M B, và anh có nhờ ông B1 bỏ 20.000.000 đồng để chuộc giấy chủ quyền ra sau đó anh K và chị H1 có đến gặp ông B1 để chuộc lại. Tại giai đoạn xét xử sơ thẩm anh K có đơn yêu cầu độc lập khởi kiện anh N phải trả cho anh K các số tiền mượn trong đó có 20.000.000 đồng và giai đoạn xét xử sơ thẩm Toà cấp sơ thẩm đã buộc anh N trả cho của anh K là đảm bảo quyền lợi cho đương sự.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn đề nghị hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, như đã phân tích ở trên nên hội đồng xét xử chấp nhận.

Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Về án phí do chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh N, anh N không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, 147, 227, 228, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 357, 454, 463, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết 326/ NQ-UBTVQH 14 ngày 30/12/2016.

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Phúc N.

- Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 01 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Phúc N.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng phần đất có diện tích 1.225,2m² tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang ngày 31/12/2020 giữa anh Nguyễn Phúc N với chị Nguyễn Thị H1.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện C thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 551031 ngày 28/11/2021 mang tên Nguyễn Thị H1.

Anh N có trách nhiệm liên hệ các cơ quan chức năng để hoàn tất việc thủ tục đứng tên phần đất trên.

Ghi nhận sự tự nguyện của anh N đồng ý hoàn trả lại cho chị H1 số tiền 200.000.000 đồng và hỗ trợ thêm cho chị H1 30.000.000 đồng. Tổng cộng 230.000.000 đồng (Hai trăm ba mươi triệu đồng).

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của ông Dương Anh K yêu cầu anh N trả 1500 USD và 55.000.000 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Dương Anh K.

Buộc anh Nguyễn Phúc N trả ông Dương Anh K 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

Kể từ ngày ông Dương Anh K và chị Nguyễn Thị H1 có yêu cầu thi hành án, nếu anh Nguyễn Phúc N chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Về án phí: Anh Nguyễn Phúc N phải chịu 1.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Anh Nguyễn Phúc N đã đóng số tiền tạm ứng án phí theo các biên lai thu số 0011408 ngày 19/5/2023 và biên lai thu số 0014931 ngày 05/02/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C. Sau khi được cản trừ anh N còn phải thi hành tiếp số tiền 400.000 đồng.

H3 lại cho anh Dương Anh K số tiền 3.049.875 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0012605, 0012606 ngày 20/6/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

Chị Nguyễn Thị H1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm

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 công 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 Thanh Triều

