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

Bản án số: 149/2024/DS-PT
Ngày: 01/4/2024
Về việc tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hồng Nước

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Trúc Phương

Ông Phạm Minh Tùng

Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Ngọc Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 3 và ngày 01 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 460/2023/TLPT-DS ngày 30 tháng 11 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 138/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Cao Lãnh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 38/2024/QĐXXPT – DS ngày 09/01/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 63/2024/QĐPT-DS ngày 30/01/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 134/2024/QĐPT-DS ngày 01/3/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đinh Thị Ngọc T, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn:

1/ Ông Nguyễn Hữu T1, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Số A, tổ A, ấp M, xã M, huyện C, Đồng Tháp.

Địa chỉ liên lạc: Số nhà I, đường T, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

2/ Ông Trần Thanh T2, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Số nhà C, đường N, tổ D, khóm M, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh T2: Luật sư Phạm Hoàng Đ – Công ty L2 Luật sư chi nhánh Đ2 thuộc Đoàn luật sư Thành phố H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thị Yến N, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Số nhà C, đường N, tổ D, khóm M, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

2/ Ông Nguyễn Hoàng S, sinh năm 1990.

3/ Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1991.

Cùng địa chỉ: Số nhà E, tổ A, ấp T, xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

4/ Ông Phạm Thành G, sinh năm 1986.

5/ Bà Phạm Mai C, sinh năm 1980.

Cùng địa chỉ: Số nhà C, ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

6/ Ông Nguyễn Tấn L, sinh năm 1978.

7/ Bà Dương Ngọc H, sinh năm 1977.

Cùng địa chỉ: Nhà không số, Tổ A, khóm M, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

8/ Bà Lê Thị Tuyết N1, sinh năm 1978.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thanh P, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Số nhà I, tổ A, ấp C, xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (Hợp đồng ủy quyền ngày 29/2/2024).

9/ Ông Lê Thanh P, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Số nhà I, tổ A, ấp C, xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Ông T2, Luậtsư Đ1, ông S, ông G, ông L, ông P có mặt tại phiên tòa. Riêng ông P vắng mặt phiên tòa ngày 01/4/2024. Bà T, ông T1, bà N, bà A, bà C, bà H

vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày: Diện tích đất 622,7m^2 (đất trồng lúa nước), thửa 187, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã H, thành phố C, do ông Trần Thanh T2 đứng tên quyền sử dụng đất là tài sản chung gồm nhiều phần hùn với ông Nguyễn Hữu T1, ông Nguyễn Tấn L, ông Nguyễn Phước S1, ông Trần Thanh G1, ông Lê Thanh P, bà Lê Thị Tuyết N1. Ngày 15/01/2022, ông Nguyễn Hữu T1 đại diện cho nhóm ký hợp đồng viết tay thỏa thuận chuyển nhượng cho bà toàn bộ diện tích đất nêu trên, kèm theo căn nhà tiền chế khung sắt, mái tole trên đất, giá chuyển nhượng là 1.900.000.000 đồng. Ngay khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà T đặt cọc trước số tiền 50.000.000 đồng. Ngày 27/01/2022, bà T đưa tiếp cho ông T1 số tiền 500.000.0000 đồng, phần còn lại thỏa thuận sẽ đưa đủ vào ngày 20/02/2022 dương lịch. Ngày 21/01/2022, ông T1 nói do các thành viên trong nhóm kẹt tiền nên yêu cầu bà T đưa tiếp số tiền 1.000.000.000 đồng và tiến hành giao đất ngoài thực địa cho bà T quản lý, sử dụng.

Ngày 01/02/2022, ông T1 yêu cầu bà T đưa tiếp số tiền 750.000.000 đồng (đưa làm 02 lần, một lần 550.000.000 đồng và một lần 200.000.000 đồng). Như vậy tổng cộng số tiền bà T đã trả cho ông Thế là 1.800.000.000 đồng. Còn lại số tiền 100.000.000 đồng ông T1 hẹn khi ra công chứng xong sẽ nhận đủ. Đến ngày hẹn ra Phòng công chứng để làm hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận, ông T1 lại viện nhiều lý do để kéo dài thời gian. Ngày 27/5/2022, ông T1 làm tờ cam kết với nội dung hẹn đến ngày 17/6/2022 sẽ đến Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, trong tờ cam kết có ông P ký xác nhận. Tuy nhiên cho đến nay, ông T1 và các thành viên trong nhóm vẫn chưa tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T theo quy định pháp luật. Hiện nay, bà T là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp và có hợp đồng cho ông T1 thuê lại đất nhưng ông T1 không trả tiền thuê đầy đủ nên bà T đã lấy lại sử dụng từ khoảng tháng 07/2022. Nay bà T yêu cầu ông Nguyễn Hữu T1, ông Nguyễn Tấn L, ông Trần Thanh T2, ông Nguyễn Phước S1, ông Trần Thanh G1, ông Lê Thanh P, bà Lê Thị Tuyết N1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2022 đối với diện tích đất 622,7m^2 (đất trồng lúa nước), thửa 187, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã H, thành phố C để bà T được đứng

tên quyền sử dụng đất, bà T đồng ý trả số tiền 100.000.000 đồng còn lại cho các ông, bà.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 19/12/2022, ông Nguyễn Hữu T1 trình bày: Ông T1 với anh Phạm Thành G, anh Nguyễn Hoàng S, ông Nguyễn Tấn L có quan hệ bạn bè do có hùn mua bán đất chung nhiều năm. Khoảng cuối năm 2019, các ông có hùn với bà N1 và ông P chuyển nhượng phần đất diện tích 622,7m^2 (đất trồng lúa nước), thửa 187, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp của một người quen nhưng không nhớ tên, giá 1.450.000.000 đồng, việc hùn cụ thể như sau: Bà N1 và ông P hùn 50%; 50% còn lại là do 04 người hùn gồm: G, S, T1, L.

Việc thỏa thuận hùn chuyển nhượng chỉ nói miệng, không có lập thành văn bản và giao tiền cũng không làm biên nhận. Khi ông T1 có phần hùn mua phần đất này, ông P và bà N1 đã biết từ giai đoạn thỏa thuận và ông P, bà N1 cũng đồng ý.

Sau khi chuyển nhượng, cả nhóm thống nhất giao cho bà N1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà N1 có cổ phần nhiều nhất. Sau đó, ông P kêu xe đào đất và ông Thế là người kêu bơm cát, chi phí san lấp là do cả nhóm cùng hùn theo tỷ lệ phần hùn của mỗi người.

Khoảng tháng 11/2021, ông T1 có hỏi các ông P, G, S, L cho mượn phần đất trên để trồng cây kiểng, các ông đều đồng ý nên ông T1 tiến hành làm hàng rào cạnh giáp bà L1 và anh T3; làm lối đi ngang khoảng 2m dài khoảng 15m (trộn đá, xi măng và cát); xây dựng nhà tiền chế để tiện chăm sóc và giữ cây, tổng chi phí khoảng 50.000.000 đồng là tiền của cá nhân ông T1. Đối với chi phí này, ông T1 yêu cầu được nhận lại khi nhận tiền chuyển nhượng đất. Riêng hàng rào giáp chợ đã có sẵn, Ban Q cho rằng hàng rào của chợ.

Khoảng tháng 12/2021, ông T1 có nhờ ông P và bà N1 cho mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đăng ký lắp đặt điện, nước phục vụ cho việc tưới cây kiểng thì phát hiện ông T2 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không phải bà N1. Việc bà N1 chuyển nhượng phần hùn của bà N1 cho ông T2, ông T1 không biết, bà N1 có bàn với ông G, S, L hay không thì ông T1 không biết.

Nguồn tiền đầu tư chuyển nhượng phần đất này là của cá nhân ông T1, không phải tiền chung của vợ chồng.

Việc thỏa thuận chuyển nhượng thửa 187, tờ bản đồ số 8 cho bà T, ông T1

có bàn với ông G, S, L, cả 04 người đều đồng ý nên ông G báo với bà N1 biết; thống nhất giá chuyển nhượng giá 1.900.000.000 đồng, bà T đặt cọc 50.000.000 đồng, tất cả đều đồng ý. Sau đó, bà T có đưa thêm 1.750.000.000 đồng, bà T cho rằng trả tiền mua đất nhưng ông T1 có nói với bà T là do ông đang cần tiền nên cho ông mượn số tiền này, khi nào làm hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng ông sẽ trả lại, bà T đồng ý nhưng ông không có thông báo cho các ông, bà trong nhóm hùn mua đất biết.

Do ông T1 chưa lo đủ tiền trả nên ngày hẹn ra Phòng công chứng làm hợp đồng không thể thực hiện được. Sau đó, ông T1 có làm tờ cam kết hẹn 20 ngày sẽ lo đủ tiền trả cho bà T để làm hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng, ông P cũng đồng ý ký vào tờ cam kết. Sau 20 ngày, ông T1 không lo được tiền nên phát sinh tranh chấp.

Nay bà T khởi kiện, ông T1 đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng với bà T và đồng ý trả cho ông G, S, L, ông P, bà N1 (hiện nay là ông T2) số tiền 1.800.000.000 đồng, đồng ý trả tiền chênh lệch là 400.000.000 đồng theo yêu cầu của nhóm.

Ông T1 khẳng định, việc thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà T, tất cả thành viên nhóm đều thống nhất nên ông mới đứng ra thỏa thuận chuyển nhượng đất trên cho bà T, không phải ông tự ý thực hiện.

- Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Trần Thanh T2 trình bày: Ông T2 với vợ chồng bà N1 và ông P có quan hệ bạn bè nhiều năm. Khoảng tháng 5/2021, ông có nhu cầu đầu tư mua đất bán lại nhưng không có nhiều vốn và có tâm sự với bà N1. Thời điểm đó, bà N1 với ông P cần tiền giải quyết chuyện gia đình nên bà N1 và ông P đồng ý chuyển nhượng cho ông T2 50% phần hùn của ông bà, là 25% phần hùn đối với phần đất diện tích 622,7m^2 (đất trồng lúa nước), thửa 187, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã H, thành phố C, Giấy chứng nhận quyền sử dụng cấp cho bà Lê Thị Tuyết N1, chuyển nhượng với giá là 400.000.000 đồng. Việc thực hiện chuyển nhượng, hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không có lập thành văn bản, giao tiền cũng không có biên nhận. Sau khi hai bên thỏa thuận, bà N1 trực tiếp làm hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho ông T2 theo quy định và ông T2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 01/6/2021.

Đến tháng 6/2022, bà N1 và ông P đồng ý chuyển nhượng tiếp cho ông T2 50% phần hùn còn lại của ông bà, là 25% phần hùn đối với phần đất diện tích

622,7m^2 (đất trồng lúa nước), thửa 187, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp với giá là 500.000.000 đồng. Hiện nay, bà N1 và ông P không còn phần hùn nào đối với phần đất tranh chấp trên.

Đối với 50% phần hùn còn lại của thửa đất này, bà N1 và ông P có nói với ông là của ông Phạm Thành G và ông Nguyễn Hoàng S; bà N1 và ông P có giới thiệu cho ông T2 làm quen ông G và ông S. Khi các bên đã quen biết nhau, ông G và ông S cũng không có ý kiến về việc ông T2 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tất cả đều do bà N1 quyết định.

Từ khi ông Trung chuyển n, đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đến thời điểm này, ông T2 không biết và không nghe ai nói ông Nguyễn Hữu T1 có phần hùn nào đối với diện tích đất 622,7m^2 (đất trồng lúa nước), thửa 187, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã H, thành phố C và ông cũng không biết ông Nguyễn Hữu Thế l ai. Việc ông T1 chuyển nhượng phần đất trên cho bà T, ông T2 hoàn toàn không biết và không nhận được bất cứ khoản tiền nào của bà T và ông T1 .

Nguồn tiền đầu tư chuyển nhượng phần đất này là ông và vợ tích lũy nhiều năm nên đây là tài sản chung của vợ chồng.

Nay ông T2 yêu cầu giữ nguyên phần hùn giữa ông với ông G và ông S. Trường hợp các bên yêu cầu tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng thì ông T2 yêu cầu bà T và ông T1 trả cho ông T2 50% phần hùn đối với thửa đất này với số tiền là 1.100.000.000 đồng.

Việc ông T1 tự ý chuyển nhượng thửa 187, tờ bản đồ số 8 cho bà T khi không có sự đồng ý của ông T2 là không đúng, đề nghị Tòa án giải quyết hành vi của ông T1 theo quy định pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Nguyễn Hoàng S, ông Phạm Thành G, ông Nguyễn Tấn L trình bày: Ông S, ông G, ông L, bà N1 và ông P có quan hệ bạn bè nhiều năm. Tháng 12/2019, ông bà có hùn chuyển nhượng phần đất diện tích 622,7m^2 (đất trồng lúa nước), thửa 187, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã H, thành phố C của một người quen nhưng không nhớ tên, giá 1.400.000.000 đồng, việc hùn cụ thể như sau:

- Bà N1 và ông P hùn 50% là 700.000.000 đồng

- 50% còn lại là do 04 người hùn gồm: G, S, T1, L mỗi người là 175.000.000 đồng.

Việc thỏa thuận hùn chuyển nhượng chỉ nói miệng, không có lập thành văn

bản và giao tiền cũng không làm biên nhận.

Sau khi chuyển nhượng, cả nhóm thống nhất giao cho bà N1 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà N1 có cổ phần nhiều nhất và bà N1 có san lắp cát, làm hàng rào, tổng chi phí cụ thể bao nhiêu chúng tôi không biết.

Tháng 5/2021, bà N1 chuyển nhượng 25% phần hùn của bà N1 cho ông T2, khi chuyển nhượng bà N1 có bàn với nhóm và tất cả đồng ý, với giá là 400.000.000 đồng và thỏa thuận cho ông T2 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến tháng 6/2022, bà N1 và ông P chuyển nhượng tiếp cho ông T2 50% phần hùn còn lại của anh chị, là 25% phần hùn đối với phần đất diện tích 622,7m^2 (đất trồng lúa nước), thửa 187, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã H, thành phố C với giá là 500.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng, bà N1 có bàn với nhóm và nhóm cũng đồng ý. Hiện nay, bà N1 và ông P không còn phần hùn nào đối với phần đất trên.

Nguồn tiền đầu tư chuyển nhượng phần đất này là của vợ chồng các thành viên tích lũy nhiều năm.

Việc ông T1 thỏa thuận chuyển nhượng thửa 187, tờ bản đồ số 8 cho bà T, ông T1 có thông báo cho ông G, S, L biết chuyển nhượng giá 1.800.000.000 đồng, nhận cọc 50.000.000 đồng, ông G, S, L có điện thoại báo cho bà N1 và ông P biết. Từ khi ông T1 thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà T, ông T1 trực tiếp thỏa thuận và nhận tiền của bà T, số tiền cụ thể như thế nào nhóm không biết, ông T1 chưa có giao cho nhóm bất cứ khoản tiền nào.

Nay bà T khởi kiện, nhóm đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng với bà T với điều kiện bà T phải trả đủ tiền chuyển nhượng cho nhóm là 2.200.000.000 đồng tại thời điểm tháng 12/2022, cụ thể:

- Ông T2 50% là 1.100.000.000 đồng

- Ông G, S, L mỗi người 12,5%, thành tiền là 275.000.000đ.

- Phần hùn của ông Thế l 12,5%, thành tiền là 275.000.000 đồng.

Trường hợp, bà T không đồng ý tiếp tục giao tiền thì nhóm không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng.

Việc ông T1 chuyển nhượng thửa 187, tờ bản đồ số 8 cho bà T nhóm chỉ đồng ý cho ông T1 nhận cọc 50.000.000 đồng và ông T1 có nói bà T hứa 20 ngày sẽ cùng nhóm ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng và trả đủ tiền. Sau đó, ông

G, S, L có hỏi ông T1 về việc chuyển nhượng đất nhưng ông T1 nói bà T chưa có đủ tiền. Riêng các khoản tiền khác, ông T1 nhận của bà T ông G, S, L không biết; ông T1 và bà T cũng không thông báo cho ông G, S, L. Đến khi bà T khởi kiện, ông T1 có nói với ông G, S, L là có nhận tiền cọc 50.000.000 đồng, còn các khoản tiền khác là do cá nhân ông T1 mượn của bà T.

Việc ông T1 nhận tiền của bà T nhiều lần mà không có sự đồng ý của ông G, S, L là không đúng, đề nghị Tòa án giải quyết hành vi của ông T1 theo quy định pháp luật. Ông G, S, L cho rằng bà T nhận tiền của ông T1 và giao dịch trực tiếp với ông Thế thì bà T khởi kiện ông T1, không liên quan trực tiếp đến ông G, S, L nhưng khi Tòa án triệu tập sẽ ảnh hưởng đến công ăn, việc làm và uy tín của các ông tại nơi làm việc và hàng xóm.

Trường hợp, bà T có chuyển nhượng đất thực tế thì bà T phải giao dịch trực tiếp với người đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà T chỉ giao dịch với ông Thế l không đúng và về nguyên tắc khi ký hợp đồng chuyển nhượng mới giao đủ tiền nhưng trong trường hợp này bà T giao cho ông T1 gần đủ tiền là không đúng quy định, có nhiều vấn đề không minh bạch.

- Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Lê Thị Tuyết N1, anh Lê Thanh P trình bày: Bà N1 và ông P là vợ chồng và có quan hệ bạn bè nhiều năm với anh Phạm Thành G. Tháng 12/2019, bà N1 và ông P có hùn với ông G chuyển nhượng phần đất diện tích 622,7m^2 (đất trồng lúa nước), thửa 187, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp của bà Trần Thị N2, giá 1.400.000.000 đồng, việc hùn cụ thể như sau:

- Bà N1 và ông P hùn 50% là 700.000.000 đồng

- 50% còn lại là do ông G và ông S. Bà N1 và ông P chỉ biết ông G và ông S, còn việc ông G và ông S có hùn với ai nữa thì bà N1 và ông P không biết.

Việc thỏa thuận hùn chuyển nhượng chỉ nói miệng, không có lập thành văn bản và giao tiền cũng không làm biên nhận.

Sau khi chuyển nhượng, cả nhóm thống nhất giao cho bà N1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà N1 có cổ phần nhiều nhất và nhóm có san lắp cát, làm hàng rào cạnh giáp chợ Q - H vào cuối năm 2019, tổng chi phí do anh em cùng hùn trả, khoảng 50.000.000 đồng.

Tháng 5/2021, bà N1 và ông P chuyển nhượng 50% phần hùn của ông bà cho ông T2 (25% phần hùn tổng diện tích), khi chuyển nhượng bà N1 và ông P

có bàn với ông G và ông S; ông G và ông S cũng đồng ý, giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng và thỏa thuận cho ông T2 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến tháng 6/2022, bà N1 và ông P chuyển nhượng tiếp cho ông T2 50% phần hùn còn lại của ông bà, là 25% phần hùn đối với tổng diện tích với giá là 500.000.000 đồng. Hai lần chuyển nhượng, bà N1 và ông P có bàn với ông G và ông S, tất cả đều đồng ý.

Cuối năm 2021, ông S có điện thoại hỏi bà N1 và ông P cho ông T1 mượn phần đất trên để ông T1 trưng bày mai vàng bán và chăm sóc mai thuê, bà N1 và ông P đồng ý do ông T1 cũng là chỗ quen biết. Sau khi bà N1 và ông P đồng ý, ông T1 đã làm hàng rào lưới B40 cạnh giáp bà L1, cạnh giáp anh T3 và xây dựng nhà lắp ráp trên đất để giữ và chăm sóc cây kiểng; lắp đặt hệ thống điện + nước, chi phí này do ông T1 chi trả, bà N1 và ông P không biết. Bà N1 và ông P không có ý kiến đối với số tiền ông T1 đã chi trả.

Bà N1 và ông P không biết việc ông T1 có hùn tiền chuyển nhượng phần đất này. Đến khi bà T tranh chấp với ông T1 (tháng 5/2022), ông T1 hẹn bà N1 và ông P uống cà phê để thỏa thuận việc chuyển nhượng thì bà N1 và ông P mới biết mặt bà T và biết việc ông T1 đã nhận tiền của bà T.

Việc ông T1 thỏa thuận chuyển nhượng thửa 187, tờ bản đồ số 8 cho bà T, ông T1 làm môi giới chuyển nhượng đất có thông báo cho bà N1 và ông P biết chuyển nhượng giá 1.800.000.000 đồng, nhận cọc 50.000.000 đồng, nhóm có điện thoại trao đổi với nhau và đồng ý cho ông T1 làm môi giới chuyển nhượng và nhận cọc 50.000.000 đồng. Từ khi ông T1 thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà T, ông T1 trực tiếp thỏa thuận và nhận tiền của bà T, số tiền nhận cọc 50.000.000 đồng bà N1 và ông P có biết và đồng ý, còn các khoản tiền khác cụ thể như thế nào bà N1 và ông P không biết, ông T1 chưa có giao cho nhóm bất cứ khoản tiền nào.

Hiện nay, bà N1 và ông P không còn phần hùn nào đối với phần đất diện tích 622,7m^2 (đất trồng lúa nước), thửa 187, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp nên bà N1 và ông P không có ý kiến về yêu cầu khởi kiện của bà T.

Việc ông T1 nhận tiền của bà T nhiều lần mà không có sự đồng ý của bà N1 và ông P là ông T1 không đúng, đề nghị Tòa án giải quyết hành vi của ông T1 theo quy định pháp luật, có nhiều vấn đề không minh bạch. Bà N1 và ông P cho rằng bà T giao tiền của ông T1 và giao dịch trực tiếp với ông Thế thì bà T khởi

kiện ông T1, không liên quan trực tiếp đến bà N1 và ông P nhưng khi Tòa án triệu tập sẽ ảnh hưởng đến thời gian, công ăn, việc làm và uy tín của bà N1 và ông P tại nơi làm việc và hàng xóm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 138/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Cao Lãnh đã xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu của bà Đinh Thị Ngọc T về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 187, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Buộc các ông Trần Thanh T2, Nguyễn Tấn L, Nguyễn Hoàng S, Phạm Thành G, Nguyễn Hữu T1 có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho bà Đinh Thị Ngọc T đối với diện tích 622,7m^2 (đo đạc thực tế diện tích 612m^2) thuộc thửa 187, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc xã H, thành phố C.

Buộc ông Nguyễn Hữu T1 có trách nhiệm trả cho ông Trần Thanh T2 số tiền 1.100.000.000 đồng; trả cho ông Nguyễn Tấn L, ông Nguyễn Hoàng S, ông Phạm Thành G mỗi người 275.000.000 đồng.

Buộc bà Đinh Thị Ngọc T có trách nhiệm trả tiếp cho ông Nguyễn Hữu T1 số tiền 100.000.000 đồng.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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 Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự.

[2] Đối với chi phí làm lối đi, xây dựng nhà tiền chế Hội đồng xét xử tách ra giải quyết thành vụ án khác khi các đương sự có tranh chấp.

[3] Đối với tiền thuê đất, cây trồng, hàng rào, cát san lấp trên đất, các đương sự không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Chi phí xem xét, thẩm định và định giá tổng cộng là 3.394.000 đồng, ông T1 phải chịu. Chi phí này bà T đã tạm ứng và chi xong nên ông T1 có trách nhiệm nộp để trả lại cho bà T.

Ngoài ra Bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm, hướng dẫn thi hành án, thời hạn kháng cáo.

Ngày 06/10/2023, ông Trần Thanh T2 là bị đơn kháng cáo yêu cầu: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị Ngọc T; chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông T2.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Trần Thanh T2 yêu cầu bổ sung, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm do bà T với ông T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đúng chủ thể là do ông T2 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T2 trình bày: Không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà T; trường hợp bà T yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng với điều kiện bà T phải trả cho nhóm gồm ông T2 1,1 tỷ đồng, ông L, ông G và ông S mỗi người 275.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà T vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm nên ông T2 yêu cầu hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm. Bởi lẽ, việc ông T1 với bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2022 không đúng chủ thể vì ông T2 là người đại diện đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không có văn bản ủy quyền của nhóm để ông T1 đứng ra ký hợp đồng chuyển nhượng với bà T. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 138/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Cao Lãnh.

Ngoài ra, tại phiên toà sơ thẩm, ông T2, ông G, ông S, ông L, ông P đề nghị xem xét hành vi của ông T1 đã nhận tiền cọc của bà T nhiều lần mà không có sự đồng ý của nhóm, bà T nhận chuyển nhượng đất mà chỉ giao dịch với ông T1, giao gần đủ tiền chuyển nhượng cho ông Thế m không trực tiếp giao dịch với ông T2 là người đứng tên GCNQSD đất là không đúng pháp luật nên giao dịch này không minh bạch. Đề nghị này không được Toà cấp sơ thẩm làm rõ. Tại phiên toà phúc thẩm, ông T2, ông G, ông S, ông L, ông P tiếp tục đề nghị xem xét hành vi của ông T1, bà T có vi phạm pháp Luật Hình sự hay không.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Thẩm phán đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật từ khi thụ lý giải quyết vụ việc để xét xử phúc thẩm đến trước thời điểm nghị án.

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa:

Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định Bộ luật Tố tụng dân sự về trình tự xét xử phúc thẩm.

Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Người tham gia tố tụng đã thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án:

Qua các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thẩm vấn tại phiên tòa phúc thẩm, nhận thấy:

Diện tích đất tranh chấp 612m^2, thửa 187, TBĐ 8 có nguồn gốc của ông Đặng Hữu T4 và bà Trần Thị Nơ . Ngày 14/10/2019, ông T4, bà N2 chuyển nhượng QSD đất cho bà N1. Ngày 06/5/2021, ông P, bà N1 chuyển nhượng QSD đất cho ông T2 và ông T2 được cấp GCNQSD đất ngày 01/6/2021.

Các đương sự thừa nhận thời điểm năm 2019, bà N1 nhận chuyển nhượng QSD đất và đứng tên GCNQSD đất là đại diện cho nhóm hùn mua đất, trong đó ông P và bà N1 hùn 50%, còn lại ông G, ông S, ông T1, ông L hùn 50%. Tháng 5/2021 và tháng 6/2022, ông P và bà N1 chuyển nhượng 50% phần hùn cho ông T2 và chuyển QSD cho ông T2 đứng tên GCNQSD đất từ tháng 6/2021. Như vậy, thửa 187 thuộc sỡ hữu chung theo phần của ông T2, ông G, ông S, ông T1, ông L.

Theo Hợp đồng mua bán đất ngày 15/01/2022 giữa ông T1 và bà T, có nội dung ông T1 chuyển nhượng QSD đất cho bà T thửa 187, giá chuyển nhượng 1.900.000.000đ, giao tiền cọc 50.000.000đ, hẹn ngày 25/12al giao tiếp 500.000.000đ, số tiền còn lại đến ngày 20/01/2022al sẽ giao đủ.

- Cho thấy, Hợp đồng mua bán đất ngày 15/01/2022 giữa ông T1 và bà T đã vi phạm về chủ thể của Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vì ông T1 không có GCNQSD đất nên không đáp ứng được điều kiện chuyển nhượng QSD đất theo Điều 188 Luật Đất đai. Thời điểm ông T1 chuyển nhượng QSD đất cho bà T thì thửa 187 do ông T2 đứng tên GCNQSD đất nên ông T1 không có tư cách chủ thể để giao kết hợp đồng theo Điều 117 Bộ luật Dân sự.

Bà T khởi kiện yêu cầu ông G, ông S, ông T1, ông L, ông P, bà N1, ông T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/01/2022, bà T đồng ý trả tiền chuyển nhượng còn lại là 100.000.000đ cho ông G, ông S, ông T1, ông L, ông P, bà N1, ông T2.

Ông T1 thừa nhận có tiền cọc của bà T 50.000.000đ, còn các khoản tiền nhận tổng cộng 1.750.000.000đ là tiền ông T1 mượn của bà T. Tuy nhiên, ông T1 đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất với bà T, đồng ý trả tiền cho nhóm 1.800.000.000đ và tiền chênh lệch 400.000.000đ.

Ông T2, ông G, ông S, ông L, ông P trình bày chỉ đồng ý cho ông T1 đại diện nhóm thỏa thuận chuyển nhượng đất với bà T với giá 1.800.000.000đ và nhận tiền đặt cọc 50.000.000đ. Tại Toà sơ thẩm, ông T2, ông G, ông S, ông L chỉ đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà T với giá 2.200.000.000đ và yêu cầu bà T, ông T1 trả cho ông T2 50% phần hùn là 1.100.000.000đ; bà T trả cho ông G, ông S, ông L mỗi người 12,5% là 275.000.000đ. Tại phiên toà phúc thẩm, anh T2, ông G, ông S, ông L trình bày trường hợp không tiếp tục chuyển nhượng đất thì yêu cầu giải quyết hợp đồng đặt cọc theo quy định.

Bà C, bà A, bà H là vợ của ông G, ông S, ông L yêu cầu xem xét quyền lợi vì phần hùn là tài sản chung của vợ chồng.

- Toà cấp sơ thẩm chưa làm rõ yêu cầu của các đương sự, chưa hướng dẫn, giải thích pháp luật để các đương sự thực hiện các quyền yêu cầu của mình, chưa làm rõ trường hợp hợp đồng vô hiệu thì giải quyết hậu quả pháp lý như thế nào dẫn đến chưa giải quyết toàn diện vụ án.

- Theo các ý kiến, yêu cầu nêu trên, Bản án sơ thẩm tuyên buộc ông G, ông S, ông T1, ông L, ông T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho bà T. Buộc bà T trả cho ông T1 tiền chuyển nhượng còn lại 100.000.000đ. Buộc ông T1 trả cho ông T2 1.100.000.000đ, trả cho ông G, ông S, ông L mỗi người 275.000.000đ là không đúng quy định pháp luật và vượt quá phạm vi khởi kiện.

- Tại phiên toà sơ thẩm, ông T2, ông G, ông S, ông L, ông P đề nghị giải quyết hành vi của ông T1 đã nhận tiền cọc của bà T nhiều lần mà không có sự đồng ý của nhóm, bà T nhận chuyển nhượng đất mà chỉ giao dịch với ông T1, giao gần đủ tiền chuyển nhượng cho ông Thế m không trực tiếp giao dịch với bà N1, ông T2 là người đứng tên GCNQSD đất là không đúng pháp luật nên giao dịch này không minh bạch. Đề nghị này không được Toà cấp sơ thẩm làm rõ hoặc xem xét giải quyết. Tại phiên toà phúc thẩm, ông T2, ông G, ông S, ông L, ông P vẫn đề nghị xem xét giải quyết đối với hành vi của ông T1, bà T có giao dịch không rõ ràng, minh bạch.

Xét thấy, Tòa cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng và nội dung giải quyết vụ án, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, Toà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Do đó, chưa xem xét yêu cầu kháng cáo của ông T2.

Từ những phân tích trên,

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 BLTTDS, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định: hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và lời phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Ông Trần Thanh T2 là bị đơn kháng cáo trong hạn luật định được xem là hợp pháp. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý xét xử theo trình tự phúc thẩm là đúng với Điều 273, 293 Bộ luật Tố dân sự năm 2015.

[2] Ông Trần Thanh T2 kháng cáo yêu cầu: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị Ngọc T; chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông T2. Tại phiên tòa phúc thẩm ông T2 yêu cầu bổ sung hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 138 ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh.

Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 15/01/2022 giữa bà Đinh Thị Ngọc T và ông Nguyễn Hữu Thế l không đúng chủ thể. Theo Điều 188 Luật đất đai quy định về người có điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là người đó phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, tại thời điểm ông T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T ngày 15/01/2022 thì thửa đất 187 ông T1 không có đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà do ông Trần Thanh T2 là người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, xét về mặt pháp lý ông T1 không có tư cách về chủ thể để giao kết hợp đồng theo Điều 117 Bộ luật dân sự. Ngoài ra, ông T2, ông G, ông S, ông L không có giấy ủy quyền để cho ông Nguyễn Hữu T1 thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng với bà T. Ông G, S, L chỉ đồng ý để ông T1 đứng ra thỏa thuận với bà T về đặt cọc và nhận tiền đặt cọc của bà T là 50.000.000đồng. Mặt khác, ông T2, ông G, ông S, ông L yêu cầu bà T phải trả tiền chuyển nhượng là 2.200.000.000 đồng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại ghi nhận sự tự nguyện của ông T1 về việc trả tiền chuyển nhượng lại cho ông T2 là 1.100.000.000 đồng; trả cho ông G, ông S, ông L mỗi người 275.000.000 đồng là không đúng vì ông T2, G, S, L không yêu cầu ông T1 trả 2.200.000.000 đồng. Đồng thời tại giai đoạn sơ thẩm ông T1 thừa nhận khi bà T đưa 1.750.000.000

đồng, ông T1 có nói với bà T là do ông đang cần tiền nên cho ông T1 mượn số tiền này, khi nào làm hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng ông T1 sẽ trả lại, bà T đồng ý. Việc bà T đưa cho ông T1 1.750.000.000 đồng, ông T1 không thông báo cho nhóm hùn mua đất biết. Tại giai đoạn sơ thẩm, ông T2, G, S, L, N1, P có đề nghị Tòa án làm rõ hành vi của ông T1 nhận tiền của bà T nhiều lần mà không có sự đồng ý của các ông T2, G, S, L có vi phạm pháp luật hình sự hay không, Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ. Do đó ông Trần Thanh T2 kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3]. Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét toàn bộ nội dung vụ án một cách toàn diện, triệt để nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự. Hội đồng xét xử phúc thẩm không thể bổ sung được nên cần hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 138/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp; Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh giải quyết lại theo thủ tục chung.

[4]. Xét lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T2 là có căn cứ nên chấp nhận.

[5]. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ và phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

[6] Do yêu cầu kháng cáo của ông Trần Thanh T2 được chấp nhận nên ông T2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7]. Do hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 138/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh nên chưa xem xét yêu cầu kháng cáo của ông T2 về việc không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị Ngọc T; chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông T2.

[8]. Do hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 138/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 nên ông T2 không phải nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117 Bộ luật Dân sự; Điều 188 Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Thanh T2 về yêu cầu hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm.

- Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 138/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- Do hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 138/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh nên chưa xem xét yêu cầu kháng cáo của ông T2 về việc không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị Ngọc T; chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông T2.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông T2 không phải nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông T2 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo Biên lai số 0006993 ngày 10/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp giải quyết lại theo thủ tục chung.

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

***Nơi nhận*:**
- Phòng KTNV và THA;
- VKSND Tỉnh;
- TAND TP Cao Lãnh;
- Chi Cục THADS TP Cao Lãnh ;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Trang).

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

Đã ký tên đóng dấu

Lê Hồng Nước