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

Bản án số: 544/2024/DS-PT
Ngày: 11 - 9 - 2024
V/v 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 Sỹ Danh Đạt.

- Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Tặng;

Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Trần Ngọc Lê Ánh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa*:** Bà Võ Thị Trang – Kiểm sát viên.

Hôm nay, ngày 11 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 63/2024/TLPT-DS ngày 31/01/2024 về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 104/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện L bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 287/2024/QĐ-PT ngày 09 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Nguyễn Đình T, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Số 321, Khóm 2, thị trấn Lai Vung, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T là: Ông Trần Hoàng S, sinh năm 1977, Địa chỉ: Khóm Bình Thạnh 2, thị trấn Lấp Vò, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 26/4/2024).

- *Bị đơn*: Nguyễn Hữu Th, sinh năm 1981;

Địa chỉ: Số 321D, Khóm 2, thị trấn Lai Vung, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp. (Địa chỉ khác: Số C2/63, Tổ 2, Ấp 3, huyện Bình Chánh, Thành Phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Hữu Th là: Anh Vũ Đức L, sinh năm 1979; Địa chỉ: Số 17.01 Tháp M1, Đường N8, Phường Phú Nhuận, Quận 7, Thành Phố Hồ Chí Minh. (Địa chỉ khác: Số 39, Đường số 5, Khu đô thị Him Lam, phường Tân Hưng, Quận 7, Thành Phố Hồ Chí Minh, theo văn bản ủy quyền ngày 26/5/2022).

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

1. Nghiêm Thanh P, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Số 313E, Khóm 2, thị trấn Lai Vung, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

2. Nguyễn Thị B, sinh năm 1961;

Địa chỉ: Số 236, Khóm 2, thị trấn Lai Vung, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Bông là: Bà Lê Thị Mỹ Tú, sinh năm 1982. Địa chỉ: Số 126C, khóm Bình Phú Quới, thị trấn Lấp Vò, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 06/9/2024).

3. Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Số 288A/91B, phường Long Tuyền, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thu T là: Anh Vũ Đức L, sinh năm 1979; Địa chỉ: Số 17.01 Tháp M1, Đường N8, phường Phú Nhuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo văn bản ủy quyền ngày 01/7/2022 và 08/8/2023).

- *Người kháng cáo*: Anh Nguyễn Đình T là nguyên đơn và bà Nguyễn Thị B là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

- *Viện kiểm sát kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Đình T trình bày:

Vào ngày 05/6/2019, ông có chuyển nhượng QSD đất cho ông Nguyễn Hữu Thọ diện tích 160,4m^2, thuộc thửa số 141 và diện tích 294,4m^2, thuộc thửa số 139, cùng tờ bản đồ số 34, tại Khóm 2, thị trấn Lai Vung, huyện Lai Vung với giá 1.500.000.000 đồng. Ông và ông Thọ thỏa thuận là ông Thọ sẽ đưa tiền trước cho ông 500.000.000 đồng, còn lại 1.000.000.000 đồng khi nào làm thủ tục sang tên xong thì ông Thọ sẽ giao đủ số tiền còn lại.

Đến ngày 10/7/2019 thì ông Thọ được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi đứng tên giấy chứng nhận QSD đất ông Thọ hứa sẽ vay Ngân hàng để trả số tiền nợ còn lại cho ông nhưng ông Thọ không thực hiện.

Đối với việc ông Thọ còn nợ tiền thì có "Tờ thỏa thuận" ngày 28/5/2019 nội dung ông Thọ còn nợ lại ông Tuấn số tiền 1.000.000.000 đồng có chữ ký của ông Thọ và người làm chứng là ông Bùi Hồng Vân và ông Phạm Hồng Ngươn.

Hai thửa đất nêu trên có nguồn gốc là của ông. Mặc dù ông Thọ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử sụng đất nhưng ông là người trực tiếp quản lý, sử dụng. Trên 02 thửa đất tranh chấp không có tài sản, công trình gì, chỉ có một khung sắt tiền chế của ông. Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông thì ông sẽ tự di dời và không yêu cầu gì đối với khung sắt tiền chế này.

Ông chỉ yêu cầu giải quyết hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do đối với thửa 141 diện tích 160,4m^2 và thửa số 139 diện tích 294,4m^2, cùng tờ bản đồ số 34, đất LUC, tại Khóm 2, thị trấn Lai Vung, giữa ông Nguyễn Đình Tuấn với ông Nguyễn Hữu Thọ; giữa ông Nguyễn Hữu Thọ với ông Nghiêm Thanh Phong. Khi ông nhận lại quyền sử dụng đất thì ông sẽ trả lại cho ông Thọ số tiền 500.000.000 đồng.

Ông không yêu cầu giải quyết về phần đất và tài sản trên đất. Lý do ông hiện đang quản lý và sử dụng. Ông không yêu cầu ông Thọ thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng là trả lại 1.000.000.000 đồng trong vụ án này mà sẽ yêu cầu giải quyết trong vụ án khác.

- Bị đơn ông Nguyễn Hữu Thọ trình bày:

Vào ngày 05/6/2019, ông Nguyễn Đình Tuấn có chuyển nhượng cho ông diện tích 160,4m^2 đất thuộc thửa số 141 và diện tích 294,4m^2 đất thuộc thửa số 139, cùng tờ bản đồ số 34 tại Khóm 2, thị trấn Lai Vung, huyện Lai Vung với giá

500.000.000 đồng. Ông Tuấn và ông đã thực hiện xong về việc giao kết hợp đồng, giao tiền, giao đất.

Đến ngày 10/7/2019 ông được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng đất của ông Tuấn và ông đã hoàn tất và đúng theo quy định pháp luật.

Đối với việc ông Tuấn cho rằng ông còn nợ 1.000.000.000 đồng tiền theo "Tờ thỏa thuận" ngày 28/5/2019 là không đúng. Ông thừa nhận chữ ký và ghi họ tên "Nguyễn Hữu Thọ" là của ông. Tuy nhiên, đối với nội dung thì không có và ông không biết gì đối với "Tờ thỏa thuận" ngày 28/5/2019. Vào thời điểm thực hiện các thủ tục chuyển nhượng giữa ông Tuấn với ông, do ông Tuấn yêu cầu ông ký tên vào 02 tờ giấy tập học sinh mục đích là để ông Tuấn kê khai thay ông các thủ tục đối với chính quyền địa phương. Khi ký là giấy còn để trống không có ghi nội dung, do tin tưởng nên ông có ký tên vào.

Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông vào quản lý 02 thửa đất, đến ngày 29/12/2021 thì ông thỏa thuận chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên cho ông Nghiêm Thanh Phong. Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đã được xác nhận, công chứng, chứng thực xong vào ngày 19/12/2021 tại Văn phòng công chứng Thái Viết Phương.

Ông đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng từ anh Phong và đã hoàn thành các thủ tục về thuế và nộp hồ sơ đăng bộ. Khi sang tên tại UBND huyện Lai Vung thì xảy ra tranh chấp giữa ông Tuấn và ông.

Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình Tuấn. Ông đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Phong.

Ông không yêu cầu giải quyết về phần đất và tài sản trên đất. Lý do ông trước đó quản lý và sử dụng và sau này đã giao đất cho ông Phong.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Nghiêm Thanh Phong trình bày:

Vào ngày 29/12/2021 ông Nguyễn Hữu Thọ ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thu Thủy thỏa thuận chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên cho ông. Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đã được xác nhận, công chứng, chứng thực xong vào ngày 30/12/2021 tại Văn phòng công chứng Thái Viết Phương.

Ông Thọ đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng và đã hoàn thành các thủ tục về thuế và nộp hồ sơ đăng bộ. Khi sang tên tại UBND huyện Lai Vung thì xảy ra tranh chấp giữa ông Nguyễn Đình Tuấn và ông Nguyễn Hữu Thọ.

Ông là người thứ 3 ngay tình, ông nhận chuyển nhượng đất của ông Thọ là đúng quy định, ông cũng đã giao đủ số tiền chuyển nhượng cho ông Thọ. Thời điểm nhận chuyển nhượng từ ông Thọ thì mọi giấy tờ của ông Thọ đều hợp pháp và đều được công chứng, chứng thực hợp lệ và ông đã được ông Thọ giao đất. Thời điểm nhận chuyển nhượng thì ông Thọ và ông Tuấn không có phát sinh tranh chấp.

Nay ông yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên đối với ông Nguyễn Hữu Thọ. Ngoài ra không yêu cầu, ý kiến gì thêm.

+ Bà Nguyễn Thị Bông trình bày:

Vào ngày 21/9/2012, bà với ông Nguyễn Đình Tuấn có làm giấy "Thỏa thuận thế chấp quyền sử dụng đất" được UBND thị trấn Lai Vung chứng thực ngày 21/9/2012 với nội dung ông Tuấn thế chấp cho bà thửa đất 74, tờ bản đồ 34, diện tích 859m^2 để ông Tuấn nhận số tiền 100.000.000 đồng, lãi suất là 3% và bà đã giao cho ông Tuấn 100.000.000 đồng. Khi làm giấy thế chấp giữa bà và ông Tuấn có thỏa thuận giá trị đất là 350.000.000 đồng và trong thời hạn 01 năm nếu ông Tuấn không trả lại số tiền 100.000.000 đồng thì ông Tuấn phải làm thủ tục chuyển nhượng phần đất nêu trên cho bà.

Trước đó, vào ngày 17/9/2012 giữa bà và ông Tuấn có làm "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với diện tích 100m^2 nằm trong thửa 74, tờ bản đồ số 34, vị trí giáp Trung tâm Giáo dục thường xuyên, tại thi trấn Lai Vung với giá 80.000.000 đồng.

Đến tháng 10/2014 bà có yêu cầu ông Tuấn trả số tiền đã thế chấp là 100.000.000 đồng như thỏa thuận nhưng ông Tuấn không thực hiện nên bà có yêu cầu ông Tuấn thực hiện chuyển nhượng đất và bà có đưa thêm tiền cho ông Tuấn, từ tháng 6/2014 đến tháng 03/2015 là 118.00.000 đồng, ông Tuấn cũng giao đất cho bà sử dụng.

Nay bà yêu cầu ông Nguyễn Đình Tuấn tiếp tục thực hiện chuyển nhượng 02 thửa đất 139, 141 cùng tờ bản đồ 34 nêu trên cho bà đứng tên quyền sử dụng (Do thửa 74 tách thành 2 thửa 139 và 141).

Bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; không yêu cầu ông Tuấn trả tiền vốn, lãi trong vụ án này mà sẽ giải quyết yêu cầu ở vụ kiện khác.

+ Nguyên đơn ông Nguyễn Đình Tuấn trình bày:

Đối với hợp đồng chuyển nhượng mà bà Bông cung cấp thì bản chất xuất phát từ hợp đồng thế chấp để mượn tiền của bà Bông. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng để tạo niềm tin cho bà Bông cho vay tiền. Chứ ông không chuyển nhượng đối với 02 thửa đất 139 và 141. Trường hợp ông có ý chuyển nhượng đất cho bà Bông thì đã tiến hành các thủ tục với bà Bông. Bởi vì hợp đồng bà Bông đưa ra là từ năm 2012 đến nay, nên mục đích là hợp đồng này nhằm che dấu hợp đồng thế chấp vay tiền của ông với bà Bông nên ông không đồng ý yêu cầu của bà Bông.

+ Bà Nguyễn Thị Thu Thủy trình bày:

Bà có nhận ủy quyền từ ông Nguyễu Hữu Thọ để làm thủ tục chuyển nhượng 02 thửa đất 139 và 141 nêu trên cho ông Nghiêm Thanh Phong. Bà đã hoàn thành theo thủ tục ủy quyền là chuyển nhượng đất theo hợp đồng có công chứng, chứng thực. Trong vụ án này bà không có yêu cầu, ý kiến gì.

+ Ông Huỳnh Văn Tám trình bày:

Ông không ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án này. Ông Đồng ý với ý kiến của bà Bông là vợ của ông.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 104/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung đã xử:

1. Bác yêu cầu của ông Nguyễn Đình Tuấn.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/6/2019 giữa ông Nguyễn Đình Tuấn và ông Nguyễn Hữu Thọ thuộc diện tích 160,4m^2 thuộc thửa đất số 141, tờ bản đồ số 34 đất tọa lạc khóm 2, thị trấn Lai Vung, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp và quyền sử dụng đất với diện tích 294,4m^2 thuộc thửa đất số 139, tờ bản đồ số 34 đất tọa lạc khóm 2, thị trấn Lai Vung, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp (Đo đạc thực tế là 440,9m^2, thửa 139 là 280,5m^2 được thể hiện từ mốc M1, M2, M3, M6 về M1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 10/7/2019 số bìa CR253811, số vào sổ CS05254; thửa 141 là 160,4m^2 được thể hiện từ mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6; đất trồng lúa, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 10/7/2019 số bìa CR253810, số vào sổ CS05253 do cá nhân ông Nguyễn Hữu Thọ đứng tên giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại thị trấn Lai Vung, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp có hiệu lực.

Ông Tuấn không yêu cầu ông Thọ thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng nên không xem xét giải quyết.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Bông.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/9/2012 giữa ông Tuấn và bà Bông trong việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa 74, tờ bản đồ 34 là vô hiệu.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nghiêm Thanh Phong.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/12/2021 giữa ông Nguyễn Hữu Thọ và ông Nghiêm Thanh Phong thuộc diện tích 160,4m^2 thuộc thửa đất số 141, tờ bản đồ số 34 đất tọa lạc khóm 2, thị trấn Lai Vung, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp và quyền sử dụng đất với diện tích 294,4m^2 thuộc thửa đất số 139, tờ bản đồ số 34 đất tọa lạc khóm 2, thị trấn Lai Vung, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp (Đo đạc thực tế là 440,9m^2, thửa 139 là 280,5m^2 được thể hiện từ mốc M1, M2, M3, M6 về M1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 10/7/2019 số bìa CR253811, số vào sổ CS05254; thửa 141 là 160,4m^2 được thể hiện từ mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6; đất trồng lúa, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 10/7/2019 số bìa CR253810, số vào sổ CS05253 do cá nhân ông Nguyễn Hữu Thọ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại thị trấn Lai Vung, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

Ông Nguyễn Hữu Thọ phải có nghĩa vụ cùng với ông Nghiêm Thanh Phong liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đã chuyển nhượng cho ông Nghiêm Thanh Phong theo quy định pháp luật đất đai.

Buộc ông Nguyễn Đình Tuấn tháo dỡ mái che là khung sắt tiền chế diện tích 108m^2 để giao đất cho ông Nghiêm Thanh Phong.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác, quyền và thời hạn kháng cáo, quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm;

+ Ngày 06/10/2023 ông Nguyễn Đình Tuấn làm đơn kháng cáo một phần

Bản án sơ thẩm, yêu cầu hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình Tuấn với ông Nguyễn Hữu Thọ và giữa ông Nguyễn Hữu Thọ với ông Nghiêm Thanh Phong đối với 02 thửa 139, 141, cùng tờ bản đồ số 34, tại thị trấn Lai Vung, huyện Lai Vung. Yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thọ với ông Phong là vô hiệu.

+ Ngày 04/10/2023 bà Nguyễn Thị Bông làm đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Nguyễn Thị Bông.

+ Ngày 13/10/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lai Vung có Quyết định số 36/QĐ-VKS-DS, ngày 13/10/2023 kháng nghị phúc thẩm đối với bản án dân sự sơ thẩm số 104/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm vụ án dân sự theo hướng sửa một phần bản án sơ thẩm: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Đình Tuấn hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 139, 141, tờ bản đồ số 34 giữa ông Nguyễn Đình Tuấn và ông Nguyễn Hữu Thọ; ông Tuấn trả lại cho ông Thọ 500.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nghiêm Thanh Phong, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu Thọ và ông Nghiêm Thanh Phong là vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của mình. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp thay đổi kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lai Vung do phát sinh tình tiết mới tại phiên tòa phúc thẩm dẫn đến việc giải quyết vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng về tố tụng và nội dung mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên thay đổi kháng nghị theo hướng hủy Bản án sơ thẩm. Đồng thời, phát biểu ý kiến Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm:

+ Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa cũng như Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự có mặt tại phiên tòa đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm anh Phong và anh Lê cùng đồng ý chấp dứt việc anh Phong ủy quyền cho anh Lê tham gia tố tụng tại Tòa án. Vì vậy, anh Lê không còn là người đại diện theo ủy quyền của anh Phong.

- Về nội dung:

[1] Ông Tuấn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/6/2019 giữa ông Tuấn với ông Thọ và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2021 giữa ông Thọ với ông Phong đối với diện tích 160,4m^2 thuộc thửa đất số 141 và diện tích 294,4m^2, thuộc thửa 139, cùng tờ bản đồ số 34, tại thị trấn Lai Vung, huyện Lai Vung, với lý do: Ông Tuấn chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên cho ông Thọ với giá 1,5 tỷ đồng, nhưng ông Thọ chỉ trả cho ông Tuấn được 500.000.000 đồng, số còn lại ông Thọ không trả mà chuyển nhượng đất lại cho ông Phong là vi phạm hợp đồng theo "Tờ thỏa thuận" ngày 28/5/2019 giữa ông Tuấn với ông Thọ là có căn cứ. Bởi vì, tại "Tờ thỏa thuận" ngày 28/5/2019 có thể hiện nội dung:

"*Ông Thọ thống nhất mua 02 thửa đất số 139 – 141 tờ bản đồ số 34 tuyến dân cư TT Lai Vung với số tiền là 01 tỷ 500 triệu đã đưa cho ông Tuấn trước 500 triệu còn nợ lại 01 tỷ (một tỷ chẵn).*

Sau khi ông Tuấn chuyển nhượng 02 thửa đất trên qua tên tôi đứng. Tôi sẽ thanh toán số tiền 01 tỷ còn lại cho ông Nguyễn Đình Tuấn. Tôi cam kết nếu tôi không trả tiền tôi sẽ chuyển nhượng lại".

Ông Thọ cho rằng, ông nhận chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên của ông Tuấn với giá 500.000.000 đồng, không phải là 1,5 tỷ đồng như ông Tuấn trình bày. Đối với "Tờ thỏa thuận" ngày 28/5/2019 giữa ông Tuấn với ông Thọ, thì ông Thọ thừa nhận chữ ký và viết họ tên "Nguyễn Hữu Thọ" là của ông, nhưng do vào thời điểm thực hiện các thủ tục chuyển nhượng ông Tuấn yêu cầu ông ký tên vào 02 tờ giấy tập học sinh mục đích là để ông Tuấn kê khai thay ông các thủ tục đối với chính quyền địa phương. Khi ký là giấy còn để trống không có ghi nội dung, do tin

tưởng nên ông có ký tên vào nhưng ông Thọ không có chứng cứ chứng minh khi ông ký tên là giấy để trống không có ghi nội dung.

Mặt khác, căn cứ vào Biên bản định giá của Hội đồng định giá thể hiện giá đất 2.800.000đ/m^2, tương đương (Đo đạc thực tế là 440,9m^2 x 2.800.000đ = 1.234.520.000đ). Và ông Thọ chuyển nhượng cho ông Phong với giá là 2,5 tỷ đồng. Từ đó, cho thấy lời trình bày của ông Tuấn chuyển nhượng đất cho ông Thọ giá 1,5 tỷ đồng là phù hợp.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã không làm rõ việc nếu trường hợp phải hủy các hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa các đương sự thì ông Thọ có yêu cầu nhận lại 500.000.000 đồng và có yêu cầu bồi thường thiệt hại không. Cũng như ông Phong có yêu cầu ông Thọ trả lại 2,5 tỷ đồng và bồi thường thiệt hại hay không. Trong khi đó, tại phiên tòa phúc thẩm anh Phong cho rằng nếu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa anh với ông Thọ thì anh yêu cầu ông Thọ phải trả lại anh 2,5 tỷ đồng tiền chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại cho anh 2,5 tỷ đồng, tổng cộng là 5 tỷ đồng.

[3] Ngoài ra, vào ngày 21/9/2012, bà Nguyễn Thị Bông với ông Nguyễn Đình Tuấn có làm giấy "Thỏa thuận thế chấp quyền sử dụng đất" được UBND thị trấn Lai Vung chứng thực ngày 21/9/2012 với nội dung ông Tuấn thế chấp cho bà Bông thửa đất 74, tờ bản đồ 34, diện tích 859m^2 để ông Tuấn nhận số tiền 100.000.000 đồng, lãi suất là 3% và bà Bông đã giao cho ông Tuấn 100.000.000 đồng. Khi làm giấy thế chấp giữa bà và ông Tuấn có thỏa thuận giá trị đất là 350.000.000 đồng và trong thời hạn 01 năm nếu ông Tuấn không trả lại số tiền 100.000.000 đồng thì ông Tuấn phải làm thủ tục chuyển nhượng phần đất nêu trên cho bà.

Trước đó, vào ngày 17/9/2012 giữa bà Bông và ông Tuấn có làm "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với diện tích 100m^2 nằm trong thửa 74, tờ bản đồ số 34, vị trí giáp Trung tâm Giáo dục thường xuyên, tại thi trấn Lai Vung với giá 80.000.000 đồng. Ngày 21/9/2012, ông Tuấn làm giấy "Thỏa thuận thế chấp QSDĐ" cho bà Bông thửa 74, diện tích 859m^2 (Trị giá 350.000.000đ), để vay 100.000.000 đồng, lại 3%/tháng, thời hạn 1 năm. Và cam kết nếu không thực hiện đúng thì ông Tuấn phải chuyển nhượng đất cho bà Bông.

Đến tháng 10/2014 bà có yêu cầu ông Tuấn trả số tiền nhưng ông Tuấn không trả nên bà có yêu cầu ông Tuấn chuyển nhượng đất và bà có đưa thêm cho ông Tuấn 118.00.000 đồng, tổng cộng là 218.000.000 đồng.

Nay bà yêu cầu ông Tuấn tiếp tục chuyển nhượng 02 thửa đất 139, 141 nêu trên cho bà đứng tên quyền sử dụng.

Còn ông Tuấn cho rằng việc làm các hợp đồng trên với bà Bông là để làm tin cho bà Bông cho ông vay tiền chứ ông không có chuyển nhượng đất cho bà Bông. Tòa án cấp sơ thẩm xác định các giao dịch giữa ông Tuấn và bà Bông đều xuất phát từ giao dịch vay tiền và không chấp nhận yêu cầu của bà Bông. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cũng không thu thập làm rõ hợp đồng vay tài sản giữa bà Bông với ông Tuấn và nếu Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà Bông thì bà Bông có yêu cầu ông Tuấn trả lại số tiền đã đưa cho ông Tuấn và có yêu cầu bồi thường thiệt hại hay không. Đồng thời, khi giải quyết vụ án cũng không xem xét giải quyết hợp đồng thế chấp theo giấy "Thỏa thuận thế chấp QSDĐ" ngày 21/9/2012 giữa ông Tuấn với bà Bông là chưa toàn diện vụ án.

[4] Mặt khác, ông Tuấn và bà Bông đều cho rằng đất tranh chấp do mình đang quản lý, sử dụng. Còn anh Phong thì cho rằng khi ông Thọ chuyển nhượng đất cho anh có chỉ vị trí đất chuyển nhượng và anh có thấy bà Bông rào lưới B40 và trồng cây trong đó. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Bông cho rằng khi Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản bà không biết để tham gia và bà cũng không được Tòa án cho bà tiếp cận công khai chứng cứ nêu trên để bà có ý kiến.

Những thiết sót nêu trên là vi phạm nghiêm trọng về tố tụng và thu thập chứng cứ chưa đầy đủ và giải quyết vụ án chưa toàn diện mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể bổ sung, khắc phục được. Do đó, phải hủy Bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

[5] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lai Vung và đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ nên chấp nhận.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử hủy Bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Do hủy bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử không xem xét yêu cầu kháng cáo của ông Tuấn, bà Bông và ông, bà không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lai Vung.

2. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 104/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện L.

3. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện L giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

4. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

+ Ông Nguyễn Đình Tuấn được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0007401 ngày 16/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L.

+ Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác sẽ được xác định lại khi vụ án được tiếp tục giải quyết.

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

Nơi Nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND huyện L;
- CCTHADS huyện L;
- Phòng KTNV-THA TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, VT (N).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Sỹ Danh Đạt