

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: 65/2023/DS-PT

Ngày 17 – 02 – 2023

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

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

**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 Nguyễn Thị Ánh Phương;

Các Thẩm phán: Bà Lâm Ngọc Tuyền;

Bà Đỗ Thị Minh Nguyệt.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thu Hà - Thư ký Tòa án.

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

Trong các ngày 13, 17 tháng 02 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 382/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2022 về việc tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2022/DS-ST ngày 04 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 448/2022/QĐ-PT ngày 13 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Hà Văn H, sinh năm 1974;

Địa chỉ: ấp L, xã Đ, huyện G, Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Hà Thị Mộng V, sinh năm 1965 – Là đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 21/01/2021 – Vắng mặt).

Địa chỉ: ấp L, xã Đ, huyện G, Tiền Giang.

2. *Bị đơn:* Nguyễn Thị T, sinh năm 1967 (Có mặt);

Địa chỉ: số 78, N.Đ.N, phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Lê Thành L, sinh năm 1988 (Vắng mặt);

Địa chỉ: số 322, N.H, khu phố B, phường H, thị xã G, Tiền Giang

3.2. Nguyễn Ngọc T₁, sinh năm 1980 (Vắng mặt);

Địa chỉ: số 58, P.T, khu phố B, phường H, thị xã G, Tiền Giang.

3.3. Hà Thị Mộng V, sinh năm 1965 (Vắng mặt);

Địa chỉ: ấp L, xã Đ, huyện G, Tiền Giang

3.4. Đinh Văn Tr, sinh năm 1963 (Vắng mặt);

Địa chỉ: số 78, N.Đ.N, phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Nguyễn Thành L₁, sinh năm 1973 (Vắng mặt);

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện G, Tiền Giang.

3.6. Phòng công chứng S, tỉnh Tiền Giang;

Đại diện theo pháp luật: Triệu Kim E - Chức vụ: Phó Trưởng phòng phụ trách (Vắng mặt).

Địa chỉ: N.V.C, khu phố M, phường B, thị xã G, Tiền Giang.

3.7. Nguyễn Thị Thanh L₂, sinh năm 1979 (Vắng mặt);

3.8. Hà Văn H₁, sinh năm 1998 (Vắng mặt);

3.9. Hà Trọng H₂, sinh năm 2000 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã Đ, huyện G, Tiền Giang.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn anh Hà Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm;

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng thời là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Hà Thị Mộng V trình bày:

Chị là chị ruột của anh Hà Văn H. Trước đây, chị có mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh H để vay tiền của anh Nguyễn Thành L₁ số tiền 100.000.000 đồng, thực tế chị nhận được 91.000.000 đồng, sau khi vay tiền, chị có trả lãi cho anh L₁ được 02 tháng, hai bên có làm hợp đồng vay tiền được Phòng công chứng P công chứng, vay tiền có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh H trực tiếp ký tên. Do cần tiền nên chị đã tăng vốn mượn thì anh Nguyễn Thành L₁ giới thiệu cho chị người khác là anh Lê Thành L để vay tiền 200.000.000 đồng, có làm hợp đồng, chị đã trả lãi và tiền phí cho anh Nguyễn Thành L₁ nên chị còn nhận được số tiền 71.000.000 đồng, chị đã trả lãi được 03 tháng với số tiền bao nhiêu không nhớ (chị nhớ một tháng trả khoảng 6.000.000 đồng). Sau đó, chị cần mượn thêm tiền nên anh Lê Thành L giới thiệu cho người tên Nguyễn Thị T để vay thêm 100.000.000 đồng nhưng chị chỉ nhận được 41.000.000 đồng. Lần này, anh L không có làm hợp đồng như những lần trước mà chị đã đóng lãi mỗi tháng là 9.000.000 đồng, chị đã đóng được 02 tháng là 18.000.000 đồng. Khi vay tiền, cầm sổ đỏ đều do anh H trực tiếp ký tên và có làm giấy tay nhưng lần cuối cùng vay tiền 100.000.000 đồng, nhận 41.000.000 đồng thì chị T không có làm giấy tờ gì.

Ngày 22/12/2020, chị và anh H, anh Lê Thành L ra Phòng Công chứng S, tỉnh Tiền Giang, chị có thấy chị T và anh T₁ có đến Phòng công chứng nhưng không có trực tiếp nói chuyện. Khi đến Phòng công chứng thì chị ra ngoài ngồi đợi, không có trực tiếp chứng kiến, anh H, chị T và anh L làm gì trong Phòng công chứng thì chị không biết. Sau này, chị mới biết là ký hợp đồng chuyển nhượng đất.

Chị xác định đây là hợp đồng giả tạo nên anh H yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/12/2020 tại Phòng Công chứng S, tỉnh Tiền Giang giữa bên chuyển nhượng Hà Văn H với bên nhận chuyển nhượng Nguyễn Thị T, số công chứng 5896, quyền số 06TP/CC-SCC-HĐGD là vô hiệu. Đồng thời, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu buộc chị T trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02636 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 11/9/2014 cho người đứng tên Hà Văn H.

Bị đơn chị T trình bày:

Ngày 22/12/2020, chị có nhận chuyển nhượng của anh Hà Văn H diện tích 1.162,5m², thửa đất số 123, tờ bản đồ số 8, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02636 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 11/9/2014 với số tiền chuyển nhượng thực tế là 300.000.000 đồng, chị đã giao tiền đầy đủ theo giấy nhận tiền ngày 22/12/2020 và chị đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được điều chỉnh ở trang 3. Cùng ngày, chị và anh H có làm hợp đồng thuê là cho anh H thuê lại ngôi nhà và diện tích đất nêu trên với giá thuê 2.000.000 đồng/tháng do anh H trực tiếp ký tên xác nhận. Nay, với yêu cầu khởi kiện của anh H, chị không đồng ý. Tuy nhiên, chị sẽ chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất nêu trên với giá hai bên thỏa thuận là 350.000.000 đồng, chị sẽ sang tên đất lại cho anh H.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh T₁ trình bày:

Ngày 22/12/2021, anh đi làm giấy tờ thì gặp chị T với ông H đang làm thủ tục mua bán đất, anh Hà Văn H không biết chữ nên kêu anh và anh L làm chứng. Anh chỉ biết hai bên có giao dịch mua bán đất và anh chỉ là người chứng kiến hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng Công chứng S, tỉnh Tiền Giang. Ngoài ra, anh không biết gì khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thành L₁ trình bày:

Ngày 21/01/2020, tại Phòng công chứng P anh có cầm của anh H 01 giấy quyền sử dụng đất, diện tích 1.162,5m² với số tiền 100.000.000 đồng, mấy tháng sau thì anh H đã thanh toán tiền cho anh, anh đã xóa công chứng và trả lại giấy quyền sử dụng đất cho anh H sau này anh H bán đất cho ai thì anh không có liên quan tới. Khi anh cho vay số tiền 100.000.000 đồng và cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có làm hợp đồng vay được Phòng công chứng P công chứng do anh H trực tiếp đứng tên vay và trực tiếp đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất cho anh với sự chứng kiến của chị Hà Thị Mộng V. Nay, anh xác định không có liên quan đến vụ kiện này.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Lê Thành L trình bày:

Anh là người chỉ chị T đến mua phần đất của anh H. Anh H và chị T thỏa thuận giao dịch mua bán, đến ngày 22/12/2020 giữa chị T và anh H có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.162,5m², đất tại ấp L, xã Đ, huyện G, Tiền Giang được công chứng tại Văn phòng công chứng S thị xã Gò Công do anh H không biết chữ nên anh là người làm chứng trên hợp đồng. Anh xác định giữa chị T và anh H giao dịch chuyển nhượng đất đúng theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Tr trình bày:

Ngày 22/12/2020, vợ anh có mua phần đất của Hà Văn H diện tích 1.162,3m² với giá 300.000.000 đồng. Hai bên đã giao nhận tiền xong và đã được đứng tên hợp pháp. Nay, anh H khởi kiện, anh không đồng ý.

Tại văn bản số 228/CV-CC2 ngày 20/12/2021, Phòng công chứng S trình bày:

Ngày 22/12/2020, công chứng viên của Phòng công chứng S tỉnh Tiền Giang có chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5896, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Hà Văn H và bà Nguyễn Thị T, việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do hai bên tự nguyện yêu cầu công chứng, đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng này, các bên đã tự đọc và nghe đọc lại toàn bộ nội dung và đồng ý ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên và hai người làm chứng. Do đó, việc Công chứng viên của Phòng công chứng S tỉnh Tiền Giang chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hoàn toàn đúng quy định pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị L₂, anh H₂, anh H₁ cùng trình bày:

Chị L₂ là vợ của anh H. Anh H₁, anh H₂ là con của anh H và chị L₂. Anh, chị nghe anh H nói có đơn khởi kiện đối với chị Nguyễn Thị T yêu cầu, Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/12/2020 tại Phòng Công chứng S, tỉnh Tiền Giang giữa bên chuyển nhượng Hà Văn H với bên nhận chuyển nhượng Nguyễn Thị T, số công chứng 5896, quyền số 06TP/CC-SCC-HĐGD là vô hiệu. Đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu buộc chị T trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02636 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 11/9/2014 cho người đứng tên Hà Văn H.

Đây là tài sản chung của gia đình anh chị nên việc định đoạt, sang nhượng phải được mọi người trong gia đình biết và có ý kiến đồng ý hay không.

Chồng, cha của anh chị tham gia giao dịch trong hợp đồng không hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của giao dịch dân sự vi phạm điều cấm

của luật, trái đạo đức xã hội; bên chuyển nhượng là ông H bị lừa dối. Chồng, cha của anh chị không biết chữ.

Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2022/DS-ST ngày 04/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 2 Điều 227, Điều 244 và Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, 124, 127, 166, 500, 501, 502, 503 Bộ luật 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.

Xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Hà Văn H.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của anh H về việc yêu cầu chị T trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02636 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 11/9/2014 cho người đứng tên Hà Văn H.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 11/4/2022, nguyên đơn anh Hà Văn H có đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2022/DS-ST ngày 04/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

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

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết yêu cầu kháng cáo:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/12/2020 giữa anh Hà Văn H và chị Nguyễn Thị T đối với thửa đất số 123, diện tích 1.162,3m², loại đất trồng cây lâu năm và đất ở nông thôn, tờ bản đồ số 8, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02636 do UBND huyện G cấp ngày 11/9/2014 cho anh Hà Văn H, đã được chứng thực đúng theo quy định của pháp luật. Bản án dân sự số 86/2022/DS-ST ngày 04/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện G không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của anh H về yêu cầu hủy bản án sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện G.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Xét đơn kháng cáo và biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm anh Hà Văn H nộp còn trong thời hạn và hợp lệ, đúng với quy định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện hợp pháp của anh H là chị V yêu cầu triệu tập người làm chứng là ông Cao Hoàng O và thu thập hai hóa đơn do Phòng công chứng S phát hành ngày 23/12/2020 và 11/01/2021 khi ông O xin sao lục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại đây. Xét thấy, chị V thừa nhận ông O không phải là người chứng kiến giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang tranh chấp giữa chị T và anh H, đồng thời hai hóa đơn trên không liên quan đến việc giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của chị V.

Quá trình giải quyết vụ án tại phiên tòa phúc thẩm, chị V yêu cầu xin vắng mặt, không tiếp tục tham dự phiên tòa. Đối với các đương sự Lê Thành L, Nguyễn Ngọc T₁, Đinh Văn Tr, Nguyễn Thành L₁, Phòng Công chứng S Tiền Giang, Nguyễn Thị Thanh L₂, Hà Văn H₁ vắng mặt đến lần thứ hai dù được triệu tập hợp lệ nên Hội đồng xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với đơn đăng ký người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho đương sự của ông Cao Hoàng O. Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã có thông báo từ chối đề nghị của ông đăng ký làm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho đương sự do ông đang là luật sư tập sự (Công văn số 36/TAT-TPT ngày 23/12/2022).

[2] Về quan hệ pháp luật phát sinh tranh chấp yêu cầu giải quyết: Căn cứ vào đơn khởi kiện của nguyên đơn, cần xác định lại quan hệ tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” vì yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải là quan hệ tranh chấp độc lập, mà yêu cầu này xuất phát từ yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn. Tranh chấp trên thuộc phạm vi xem xét giải quyết của Tòa án theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung kháng cáo của anh Hà Văn H:

Căn cứ vào hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất của chị Nguyễn Thị T, nhận thấy, chị T đăng ký biến động ngày 27/4/2021 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện G, trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/12/2020 giữa anh Hà Văn H và chị Nguyễn Thị T đối với thửa đất số 123, diện tích 1.162,3m², loại đất trồng cây lâu năm và đất ở nông thôn, tờ bản đồ số 8, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02636 do UBND huyện G cấp ngày 11/9/2014 cho anh Hà Văn H. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng thửa đất trên 300.000.000 đồng. Quá trình thực hiện, các bên

không thống nhất: theo chị T, anh H đã nhận 300.000.000 đồng và giao cho chị Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/9/2020 nhưng chưa giao thửa đất số 123 mà thuê lại để sử dụng. Anh H cho rằng chưa nhận tiền do chị T giao. Đại diện hợp pháp của anh H cho rằng, việc anh H ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị T ngày 22/12/2020 xuất phát từ việc chị vay tiền của anh Lê Thành L và Nguyễn Thành L₁, sau cùng là vay tiền của chị T. Chị đã trả tiền xong cho anh L₁ và nhận số tiền 41.000.000 đồng của chị T nên anh H không nhận số tiền 300.000.000 đồng của chị T. Tuy nhiên, căn cứ vào Giấy nhận tiền ngày 22/12/2020 có trong hồ sơ vụ án cho thấy, anh H không biết chữ nhưng đã lăn tay vào Giấy nhận tiền, với nội dung nhận số tiền chuyển nhượng đất là 300.000.000 đồng, có chị V chứng kiến. Do đó, có đủ cơ sở xác định anh H đã nhận đủ 300.000.000 đồng tiền chuyển nhượng thửa đất 123 nói trên.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện G, trên thửa đất 123, diện tích thực tế là 1.162,3m², có một căn nhà, 02 cây dừa loại D, 06 cây me loại B2, 01 cây trâm loại A, 01 bụi tre lấy măng loại A, 01 cái mộ của gia đình anh H (bút lục 48).

Hội đồng xét xử nhận thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/12/2020 giữa anh Hà Văn H và chị Nguyễn Thị T đối với thửa đất số 123 tuân thủ đúng quy định của pháp luật về mặt hình thức. Tuy vậy, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án không thể hiện, hai bên có thỏa thuận về việc mua bán tài sản gắn liền với thửa đất nêu trên. Theo chị T, anh H có ký hợp đồng thuê nhà đất nhưng Hợp đồng thuê nhà đất ngày 22/12/2020 giữa anh H và chị T không có người làm chứng nên không đảm bảo khách quan vì anh H không biết chữ. Đồng thời, tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, chị T thừa nhận không thỏa thuận về việc mua căn nhà trên đất (bút lục 133). Như vậy, trên phần đất chuyển nhượng có nhà ở là tài sản chung của vợ chồng anh H nhưng các bên không thỏa thuận về tài sản trên đất khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi không có thỏa thuận về tài sản trên đất thì quyền sử dụng đất không thể chuyển giao cho người nhận chuyển nhượng sử dụng bình thường và đầy đủ quyền sử dụng của mình. Do đó, về mặt nội dung, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên không phù hợp với quy định của pháp luật nên vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự.

Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Tại đơn kháng cáo đề ngày 13/02/2023, đại diện hợp pháp của anh H là chị V có ý kiến, không yêu cầu giải quyết hậu quả nếu tuyên hợp đồng vô hiệu nhưng không được chị T đồng ý. Việc không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Tại phiên tòa, chị T xác định mục đích mua thửa đất số 123 để kinh doanh. Nếu hủy hợp đồng, chị đồng ý bán cho anh H thửa đất trên 350.000.000 đồng.

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự, giao dịch vô hiệu nên không làm phát sinh quyền nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập. Do đó, các

bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường. Hội đồng xét xử nhận thấy, hai bên cùng có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu và mức độ lỗi là như nhau vì biết trên đất chuyển nhượng có tài sản nhưng không có thỏa thuận về việc chuyển giao quyền về tài sản. Tuy nhiên, không có thiệt hại xảy ra cho các bên vì giá thửa đất 123 không tăng mà thấp hơn giá do các bên thỏa thuận trong hợp đồng ngày 22/12/2020. Theo Biên bản định giá ngày 10/6/2021 (bút lục 45-46), giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương đối với thửa đất nêu trên dao động từ 160.000 đồng đến 200.000 đồng/m². Nếu tính theo mức giá cao nhất thì thửa đất trên trị giá là: $1.162,3\text{m}^2 \times 200.000 \text{ đồng/m}^2 = 232.460.000 \text{ đồng}$. Do đó, chị T yêu cầu trả 350.000.000 đồng là không có căn cứ mà cần buộc anh H có nghĩa vụ trả cho chị số tiền chuyển nhượng đất ban đầu là 300.000.000 đồng. Chị T thừa nhận đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02636 do UBND huyện G cấp ngày 11/9/2014 cho anh Hà Văn H nên có nghĩa vụ giao lại cho anh. Các bên thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Anh H được quyền đăng ký kê khai đối với thửa đất số 123, diện tích 1.162,3m², loại đất trồng cây lâu năm và đất ở nông thôn, tờ bản đồ số 8, tại ấp L, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang, vị trí như sau:

Đông giáp Đỗ Ngọc H.

Tây giáp rạch.

Nam giáp Nguyễn Thị Cẩm H, Hà Thị Nhật N.

Bắc giáp Hà Văn D.

(Có sơ đồ kèm theo).

Các bên thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Bản án sơ thẩm nhận định “...chị V cho rằng chị T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bằng hình thức điều chỉnh trang 4 trên giấy chứng nhận nên chị không yêu cầu, chị xin rút lại. Đây là sự tự nguyện của chị V được Hội đồng xét xử ghi nhận...” và quyết định, đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của anh H về việc yêu cầu chị T trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02636 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 11/9/2014 cho người đứng tên Hà Văn H, là không phù hợp với quy định của pháp luật. Bởi lẽ, căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền ngày 21/01/2021 (bút lục 22-23), yêu cầu trên của chị V tại phiên tòa sơ thẩm vượt quá phạm vi ủy quyền theo quy định tại điểm c Khoản 1 Điều 141 Bộ luật dân sự.

Từ phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của anh H về việc yêu cầu chị T trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02636 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 11/9/2014 cho người đứng tên Hà Văn H, là không có căn cứ. Anh H kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, có đủ căn cứ xác định

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/12/2020, giữa anh Hà Văn H và chị Nguyễn Thị T đối với thửa đất số 123, diện tích 1.162,3m², tại ấp L, xã Đ, huyện G, Tiền Giang là vô hiệu nên cần sửa bản án dân sự sơ thẩm số 86/2022/DS-ST ngày 04/4/2022 của Toà án nhân dân huyện G như đã nhận định trên. Do đó, hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của anh H.

Đối với hợp đồng thuê nhà đất, cũng như các giao dịch vay tiền khác của chị V, các bên không tranh chấp nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là có căn cứ.

[4] Ý kiến và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[5] Về án phí: Do kháng cáo của anh H được chấp nhận một phần nên ông không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313, Khoản 3 Điều 26, điểm b Khoản 1 Điều 38, Điều 147, Điều 148, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Điều 122, Điều 127, Điều 131, khoản 2 Điều 357, Điều 408, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của anh Hà Văn H.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 86/2022/DS-ST ngày 04/4/2022 của Toà án nhân dân huyện G.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Hà Văn H.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/12/2020 giữa anh Hà Văn H và chị Nguyễn Thị T đối với thửa đất số 123, diện tích 1.162,3m², loại đất trồng cây lâu năm và đất ở nông thôn, tờ bản đồ số 8, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02636 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 11/9/2014 cho anh Hà Văn H.

Anh Hà Văn H có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Thị T số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Chị Nguyễn Thị T có nghĩa vụ trả cho anh Hà Văn H 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02636 do UBND huyện G cấp ngày 11/9/2014 cho anh Hà Văn H đối với thửa đất số 123, diện tích 1.162,3m², loại đất trồng cây lâu năm và đất ở nông thôn, tờ bản đồ số 8 tại ấp L, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Anh H được quyền đăng ký kê khai đối với thửa đất số 123, diện tích 1.162,3m², loại đất trồng cây lâu năm và đất ở nông thôn, tờ bản đồ số 8 tại ấp L, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang, vị trí như sau:

Đông giáp Đỗ Ngọc H.

Tây giáp rạch.

Nam giáp Nguyễn Thị Cẩm H, Hà Thị Nhật N.

Bắc giáp Hà Văn D.

(Có sơ đồ kèm theo).

Các bên thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện theo nội dung quyết định này thì phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Về án phí: Anh Hà Văn H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0006137 ngày 19/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Anh Hà Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 17.500.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0017213 ngày 12/3/2021 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tiền Giang nên phải nộp tiếp 17.200.000 đồng.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án 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 qui định tại các Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Án tuyên lúc 8h00 ngày 17/02/2023, có mặt chị T, anh H₂. Đại diện Viện kiểm sát và các đương sự còn lại vắng mặt.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện G;
- THADS huyện G;
- 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 Thị Ánh Phương