

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 235/2025/DS-PT

Ngày: 04 - 4 - 2025

V/v tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận QSDĐ và hợp đồng đặt cọc”

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 Lâm Ngọc Tuyền.

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Việt Trung.

Bà Lưu Thị Thu Thủy.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Minh Thắm, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang:** Ông Võ Trung Hiếu
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trog các ngày 31 tháng 3 và 04 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 55/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 01 năm 2025 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận QSDĐ và hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 352/2024/DS-ST ngày 08 tháng 11 năm 2024 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: 11/2025/QĐ-PT ngày 20 tháng 01 năm 2025 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Trương Hùng C, sinh năm 1975. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp H, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Lương Thị G, sinh năm 1970 (có mặt)

Địa chỉ: số H khu phố L, thị trấn T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông C: Luật sư Nguyễn Tấn T – thuộc Công ty L2 và Cộng sự. (có mặt)

Địa chỉ: Số B, P, phường A, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn*: Bà Phan Thị Hồng N, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Số A, khu phố C, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1987. (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố B, phường D, thị xã G, tỉnh Tiền Giang (nay là khu phố G, phường A, thành phố G, tỉnh Tiền Giang)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập*:

3.1. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1965. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số A ấp P, xã T, thành phố M, Tiền Giang.

3.2. Bà Lê Thị Thư T2, sinh năm 1980. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số A. Trần Hưng Đ, khu phố B, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn T3, sinh năm 1959. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3.3. Bà Phan Thị Hồng N, sinh năm 1982. (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: số A, khu phố C, TT V, huyện G, Tiền Giang.

4. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

4.1. Bà Nguyễn Thị Kim T4, sinh năm 1978. (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số A T, khu phố C, phường E, thị xã G, Tiền Giang.

4.2. Chị Trương Hồng Á, sinh năm 2003. (có đơn xin vắng mặt)

4.3. Chị Trương Thiên L, sinh năm 2012. (có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã B, huyện G, Tiền Giang.

Đại diện theo pháp luật của cháu L: Bà Nguyễn Thị Kim T4, sinh năm 1978.(có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số A T, khu phố C, phường E, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

4.4. Bà Lê Thị Đ1, sinh năm 1958. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện G, Tiền Giang.

4.5. Ông Huỳnh Ngọc Á1, sinh năm 1971. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số A. Trần Hưng Đ, khu phố B, thị xã G, Tiền Giang.

4.6. Văn phòng C3

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Phú M. (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số A, Nguyễn Trọng D, ấp H, xã L, thị xã G, Tiền Giang.

4.7. Anh Lê Hoài P, sinh năm 1979. (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp H, xã L, thị xã G, Tiền Giang.

4.8. Anh Lê Quang C1, sinh năm 1988. (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp G, xã B, thị xã G, Tiền Giang.

4.9. Anh Phạm Văn M1, sinh năm 1978. (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp G, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

5. *Người làm chứng:*

5.1. Anh Trương Văn T5, sinh năm 1974. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã T, thành phố M, Tiền Giang.

5.2. Anh Phạm Quốc D1, sinh năm 1979. (có đơn xin vắng mặt)

5.3. Chị Huỳnh Thị L1, sinh năm 1979. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã S, huyện C, Tiền Giang.

6. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Trương Hùng C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

Nguyên đơn ông Trương Hùng C trình bày:

Qua quen biết, ông Trương Hùng C và bà Phan Thị Hồng N có thỏa thuận chuyển nhượng thửa số 42, tờ bản đồ số 13, diện tích 5.145, 4m² tại ấp R, xã B, huyện G theo giấy chứng nhận QSD đất số CH00864 ngày 28/7/2014 của UBND huyện G cấp cho ông Trương Hùng C. Nguồn gốc phần đất này do mẹ ông Trương Hùng C tặng cho cá nhân ông C, nhưng trên thửa đất có 01 căn nhà của vợ chồng ông C và 01 kho để hàng hóa. Do ông Trương Hùng C đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Đ3, nên bà Phan Thị Hồng N đã trả tiền số 420.000.000 đồng cho Ngân hàng và lấy bản chính giấy chứng nhận QSDĐ của ông C từ Ngân hàng và bà N giữ giấy chứng nhận QSDĐ của ông C.

Do không hiểu biết pháp luật và cần tiền trả nợ, nên ông Trương Hùng C để cho bà N làm thủ tục chuyển nhượng, vì quá tin tưởng bà N nên sau khi bà N hoàn tất thủ tục thì ông C đã đồng ý và ký tên.

Theo thỏa thuận, ông C bán cho bà N với giá 1.700.000 đồng/m², tổng số tiền chuyển nhượng là 8.747.180.000 đồng, nhưng trong hợp đồng ghi là 4.300.000.000 đồng để giảm thuế. Giữa ông C và bà N thỏa thuận khi ra hợp đồng công chứng xong, bà N sẽ đưa ông C số tiền mua đất theo thỏa thuận là 8.747.180.000 đồng, thực tế bà N không có đưa. Bà N đã làm thủ tục chỉnh lý trang 4 và đã lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đưa tiền cho ông C theo thỏa thuận. Ông Trương Hùng C đã nhiều lần yêu cầu bà N trả tiền nhưng bà N không hợp tác.

Thời điểm ông C ký hợp đồng chuyển nhượng với bà Phan Thị Hồng N, vợ ông C là bà Nguyễn Thị Kim T4 không biết, mặc khác trên thửa đất có 01 căn nhà của vợ chồng ông C và 01 kho để hàng. Hiện nay, trên thửa đất này có 02

người con của ông C sinh sống gồm Trương Hồng Á, sinh năm 2003 và Trương Thiên L, sinh năm 2012 đang sinh sống, ngoài ra không còn ai khác.

Ông Trương Hùng C yêu cầu khởi kiện như sau:

- Nguyên đơn Trương Hùng C khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003359, quyền số 02TP/CC-HĐGD ngày 22/5/2020 do Văn phòng C3, thị xã G công chứng; hủy chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận QSD đất số CH0864 do UBND huyện G cấp cho ông Trương Hùng C ngày 28/7/2014, số thửa 42, tờ bản đồ 13, diện tích 5.145,4m² tọa lạc ấp R, xã B, huyện G.

Ngoài ra ông C yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Lê Thị Thư T2 và bà Phan Thị Hồng N.

** Bị đơn Phan Thị Hồng N, đại diện theo ủy quyền là bà Huỳnh Thị H trình bày:*

Bà Phan Thị Hồng N và ông Trương Hùng C là chỗ quen biết. Ngày 09/02/2020 ông C nói với bà N cần vay số tiền 2.500.000.000 đồng để đáo hạn Ngân hàng và bà N đồng ý. Hai bên thỏa thuận lãi suất là 10.000.000 đồng, thời hạn vay 03 ngày. Cùng ngày, bà N giao cho ông C số tiền 2.500.000.000 đồng cho ông C và ông C viết biên nhận cho bà N. Hết thời hạn vay, ông C không thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo thỏa thuận, nên bà N có tìm gặp ông C và cho ông C trả tiền trong thời hạn 30 ngày. Quá thời hạn, ông C không trả tiền. Bà tìm ông C thì ông C thỏa thuận bán thửa đất số 42, tờ bản đồ số 13, diện tích 5.145m² tại ấp R, xã B, huyện G theo giấy chứng nhận QSD đất số CH00864 ngày 28/7/2014 của UBND huyện G cấp cho ông Trương Hùng C với giá 4.300.000.000 đồng. Bà N đã giao đủ tiền cho ông C, giao 02 lần, cụ thể:

- Ngày 09/02/2020 giao cho ông C 2.500.000.000 đồng, có biên nhận.

- Ngày 11/5/2020 giao cho ông C số tiền 1.800.000.000 đồng, có biên nhận.

Bà N đã đăng ký biến động trang 4 của giấy chứng nhận QSD đất.

Ngày 10/6/2020, bà N ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T1 thửa 42 nêu trên với giá chuyển nhượng là 5.500.000.000 đồng, có làm hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/6/2020, bà N đã nhận của ông T1 tiền cọc là 1.500.000.000 đồng.

Bà Phan Thị Hồng N không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông C vì hợp đồng chuyển nhượng giữa ông C và bà N là hợp pháp, ông C đã nhận đủ tiền của bà N. Đồng thời, bà Phan Thị Hồng N giữ nguyên yêu cầu khởi kiện phản tố, yêu cầu buộc ông Trương Hùng C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 22/5/2020 tại Phòng C4, thị xã G; buộc ông Trương Hùng C phải thu dọn đồ đạc cá nhân giao nhà và toàn bộ phần đất tại thửa số 42, tờ bản đồ số 13, diện tích 5.145,4m² theo giấy chứng nhận QSD đất số CH0864 do UBND huyện G cấp cho ông Trương Hùng C ngày 28/7/2014.

Bà N còn yêu cầu ông C trả số tiền giám định chữ ký là 3.500.000 đồng, ngoài ra không yêu cầu gì khác.

**** Bị đơn bà Phan Thị Hồng N vắng mặt nhưng có trình bày:***

Bà N thống nhất ý kiến bà H, không có ý kiến gì khác. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T1 thì bà rút toàn bộ yêu cầu phản tố với ông T1 do hai bên đã thỏa thuận được với nhau và ông T1 cũng có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện đối với bà N.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 vắng mặt nhưng có bản tự khai:***

Ông Trương Hùng C và bà N mua bán với nhau thế nào ông không biết, ông chỉ biết bà N là người chuyển nhượng cho ông, trước chuyển nhượng ông đã xem giấy thấy hợp pháp thì ông mua. Ông đã khởi kiện bà Phan Thị Hồng N tại Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây yêu cầu bà N trả tiền cọc là 1.500.000.000 đồng và tiền phạt cọc 1.500.000.000 đồng và đã được thụ lý. Nay ông Trương Hùng C khởi kiện bà Phan Thị Hồng N, ông không ý kiến. Ngoài ra ông đã làm đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với bà Phan Thị Hồng N.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thu T2, đại diện là ông Lê Văn T3 vắng mặt nhưng có trình bày:***

Thông qua sự giới thiệu của anh Phạm Ngọc D2, bà T2 có biết bà Phan Thị Hồng N. Qua trao đổi chị N có nói là đang cần tiền nên bán thửa đất số 42, tờ bản đồ số 13, diện tích 5.145,4m², đất tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Ngày 09/9/2021, bà T2 và bà N có làm hợp đồng đặt cọc và bà T2 có đưa cho bà N số tiền 1.650.000.000 đồng để mua thửa đất nêu trên. Sau đó khi ra Phòng C4 để thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất thì Phòng C4 thông báo thửa đất này đang bị Tòa án Gò Công Đ2 ngăn chặn. Do bà N vi phạm hợp đồng đặt cọc nên bà T2 làm đơn khởi kiện bà N tại Tòa án yêu cầu:

- Buộc bà Phan Thị Hồng N trả lại số tiền đặt cọc 1.650.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 1.650.000.000 đồng, trả khi án có hiệu lực pháp luật.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thu T2 trình bày:***

Thống nhất với ý kiến của ông T3, không có ý kiến gì khác.

**** Bị đơn Phan Thị Hồng N, đại diện theo ủy quyền là bà Huỳnh Thị H trình bày:***

Bà Phan Thị Hồng N thừa nhận hợp đồng ngày 09/9/2021 là hợp đồng đặt cọc, bà N cũng thừa nhận bán thửa đất số 42 cho vợ chồng bà T2 và ông Á số tiền 13.000.000.000 đồng, bà T2 có đặt cọc là 1.650.000.000 đồng. Lý do không chuyển nhượng được là do Tòa án nhân dân huyện G có công văn ngăn chặn chứ không phải do bà N không muốn bán. Bà T2 cho rằng bà N có lỗi là hoàn toàn không đúng do bà T2 khi mua đất không xem xét thửa đất có tình trạng như thế nào, có bị tranh chấp không do đó bà T2 cũng có lỗi một phần, bà N cũng có lỗi một phần do không báo trước. Ngoài ra tờ cam kết do ông Huỳnh Văn Á2 viết

có ghi “Tôi cam kết sẽ không sang tên trong thời gian này đối với thửa đất nêu trên” và bà N cũng ghi phía dưới câu “Tôi Phan Thị Hồng N có trình bày toàn bộ nội dung tình trạng thửa đất nêu trên đang tranh chấp tại Tòa án nhân dân huyện G cho ông Huỳnh Văn Á2 biết và hai bên đã thống nhất đợi đi đến bản án cuối cùng”. Do đó hai bên đều có lỗi trong vụ án này. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của bà T2 thì bà N không đồng ý, mà bà N đồng ý trả ngay 1.650.000.000 đồng, không đồng ý trả tiền phạt cọc hay chờ bản án này có bản án cuối cùng thì bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất tranh chấp cho bà Lê Thị Thư T2.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim T4 đồng thời là đại diện theo pháp luật của chị Trương Thiên L vắng mặt nhưng có trình bày:***

Trước đây bà T4 là vợ ông Trương Hùng C, vào tháng 11 năm 2019 bà T4 có đơn khởi kiện tại Tòa án huyện Gò Công Đ2 yêu cầu được ly hôn ông Trương Hùng C do mâu thuẫn trong gia đình ngày càng trầm trọng không thể sống chung được nữa. Trong đơn yêu cầu ly hôn bà T4 đã xác định phần tài sản chung không có, nên bà T4 không yêu cầu phân chia. Tại đơn khởi kiện tranh chấp giữa ông Trương Hùng C và bà Phan Thị Hồng N, ông C trình bày phần đất có căn nhà đang tranh chấp là do mẹ ông C cho riêng cá nhân ông C là đúng sự thật, nay bà T4 xác định là bà C không liên quan và cũng không yêu cầu chia tài sản đang tranh chấp giữa ông C và bà N. Tại các biên bản hòa giải, bà T4 yêu cầu Tòa án xem xét để lại căn nhà cho hai con là Trương Hồng A và Trương Thiên L, ngoài ra không yêu cầu gì khác.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trương Hồng Á vắng mặt nhưng có bản tự khai:***

Chị Á là con ông Trương Hùng C và bà Nguyễn Thị Kim T4. Trong vụ án này ba chị Á là ông C tự ý ký đơn bán đất, chị Á và bà T4 không biết, yêu cầu Tòa án làm sáng tỏ trả lại sự công bằng cho hai chị em chị Á.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3 vắng mặt nhưng có bản tự khai:***

Vào ngày 22/5/2020, ông Trương Hùng C và bà Phan Thị Hồng N đến Văn phòng C3, tỉnh Tiền Giang yêu cầu thực hiện việc chuyển nhượng QSDĐ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số BP 943960, sổ vào sổ cấp GCN: CH00864 do UBND huyện G, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 28/07/2014. Hồ sơ gồm có:

+ Bản chính “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số BP 943960, sổ vào sổ cấp GCN: CH00864 do UBND huyện G, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 28/07/2014.

+ Bản chính chứng minh nhân dân ông Trương Hùng C.(bên chuyển nhượng)

+ Bản chính chứng minh nhân dân bà Phan Thị Hồng N.(bên nhận chuyển nhượng)

+ Bản chính sổ hộ khẩu ông Trương Hùng C.

+ Bản chính sổ hộ khẩu bà Phan Thị Hồng N.

Sau khi kiểm tra đầy đủ hồ sơ và thông tin thì Văn phòng C3 tiến hành soạn thảo Hợp đồng và công chứng cùng ngày 22/5/2020, số công chứng 003359, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD.

Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 22/5/2020, số công chứng 003359, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD là đúng theo trình tự thủ tục về công chứng theo quy định pháp luật hiện hành.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Văn M1 trình bày:**

Trên phần đất tranh chấp có 03 xe Kobe và 03 vĩ sắt ngang 0,8m, dài 12m là của anh M1 để nhờ. Khi các đương sự có yêu cầu anh M1 di dời 03 xe Kobe và 03 vĩ sắt trả lại đất cho các đương sự thì anh M1 đồng ý di dời ngay, ngoài ra không yêu cầu gì khác và xin vắng mặt.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn Á2 trình bày:**

Thông nhất với ý kiến của ông T3, không có ý kiến gì khác.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Đ1, Lê Quang C1 và Lê Hoàng P1 vắng mặt.**

*** Người làm chứng ông Trương Văn T5 vắng mặt có bản tự khai như sau:**

Thông qua ông T1 nên ông quen biết với bà N, khoảng tháng 7/2020 bà N liên hệ với ông nhờ xác nhận là có chứng kiến việc người mua đất ký giấy nhận tiền của bà N nên ông đã viết vào giấy Biên nhận tiền nêu trên với nội dung: “Tôi, Trương Văn T5 xác nhận chị Phan Thị Hồng N có đưa lại bản chính giấy mượn tiền cho anh Trương Hùng C kí tên ngày 19/02/2020 trước sự chứng kiến của tôi. Sau đó anh C nhận lại biên nhận của chị N 2,5 tỷ đồng vừa nêu và chị N có đưa thêm cho anh C 2,8 tỉ đồng trước mặt tôi. Nhân tiền xong anh C có kí tên vào biên nhận của chị N 4,3 tỷ đồng trước mặt tôi”. Thực tế, ông không có chứng kiến việc ông C nhận tiền, ký giấy nhận tiền như đã trình bày. Do vậy, ông xin rút lại toàn bộ xác nhận trên vì không đúng sự thật. Bà N nhiều lần liên hệ nhờ ông đến Tòa án xác nhận nhưng ông không đi vì trái lương tâm và xung quanh vụ án có nhiều điểm khuất tất, không rõ ràng từ phái bà N.

*** Người làm chứng ông Phạm Quốc D1 và bà Huỳnh Thị L1 vắng mặt có bản tự khai thống nhất trình bày như sau:**

Cách đây vài năm ông D1 và vợ là bà Huỳnh Thị L1 đi chùa, quen biết với chị Phan Thị Hồng N. Đầu tháng 8 năm 2021, chị N tìm đến nhà ông D1 chơi. Chị N cho ông D1 biết hiện nay chị N có thửa đất diện tích 5.141,4m² ở ấp R, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang cần bàn nhờ ông D1 tìm mối mua.

Ngày 26/8/2021, ông D1 dẫn chị N đến nhà chị Lê Thị Thu T2 để giới thiệu cho chị N bán đất. Chị N kêu bán miếng đất này giá 13.000.000.000 đồng. Chị T2 nói đang dịch bệnh không có tiền mua. Chị N nói với chị T2: Chị N có vay xã hội đen 2.000.000.000 đồng bạc 30% không trả lãi nổi, giờ chị T2 cố gắng chị đầu cho chị N mượn số tiền này coi như chị N nhận tiền cọc chị T2 để bán phần đất này cho chị T2. Nghe chị N than vậy, chị T2 nói hiện chị không có số tiền như chị N yêu cầu tạm thời chị sẽ đi vay của người khác số tiền 2.000.000.000 đồng với lãi suất là 3% tháng đưa chị N về giải vay số tiền lãi 30%. Đổi lại hàng tháng chị N phải trả lãi cho người ta cho đến khi chị T2 có tiền mua đất thì chị N không phải trả lãi cho chị T2 nữa. Số tiền 2.000.000.000 đồng này sẽ chuyển thành tiền chị T2 đặt cọc mua đất của chị N. Sau khi nghe chị T2 nói vậy, chị N nói, chị N cảm ơn chị T2 vì lãi 3% đỡ hơn 30%, chị có gắng giúp tôi càng sớm càng tốt chứ tôi đuối dữ lắm.

Ngày 09/9/2021, chị T2 gọi điện kêu ông D1 chở chị N đến nhà chị T2 nhận tiền cọc. Tại đây trước sự chứng kiến của ông D1, chị N và chị T2 có xác lập hợp đồng đặt cọc mua, bán đất. Tuy nhiên thay vì chị T2 phải giao cho chị N số tiền 2.000.000.000 đồng như đã thỏa thuận nhưng chị T2 chỉ lo được số tiền 1.650.000.000 đồng, giao chị N số tiền này.

Việc chị N trả lãi như thế nào cho chị T2 đối với số tiền 1.650.000.000 đồng ông D1 không rõ nhưng khi hai bên ra Phòng công chứng để chứng thực hợp đồng mua bán ông D1 có nghe chị T2 điện máng vốn là dân người bán đất không đang hoang, đất có tranh chấp mà đi kêu bán. Ông D1 điện thoại hỏi thì chị N trả lời: Nợ dí quá ông thông cảm, bất quá mai một chị N bán đất trả lại. Ông D1 khẳng định ngày 09/9/2021 chị N ký hợp đồng đặt cọc nhận tiền mua, bán đất của chị T2 chứ không phải là hợp đồng vay. Sỡ dĩ chị N trả tiền lãi cho chị T2 3% tháng đối với số tiền 1.650.000.000 đồng là do chị N tự thỏa thuận với chị T2 để tránh việc chị N phải trả lãi cao đến 30% là đúng sự thật.

**** Tại phiên tòa sơ thẩm người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Trương Hùng C là Luật sư Nguyễn Tấn T trình bày:***

Từ khi ông Trương Hùng C phát hiện việc ký hợp đồng chuyển QSDĐ đã báo Công an huyện G. Sau khi báo Công an thì trong vòng 10 ngày ông C đã khởi kiện tại Tòa án và có làm đơn áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Tòa án đã ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là cấm dịch chuyển tài sản đang tranh chấp. Tuy nhiên bà Phan Thị Hồng N vẫn thực hiện thủ tục chuyển nhượng thửa đất tranh chấp cho ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị Đ1 và đến nay là bà Lê Thị Thu T2. Khi ký biên nhận nhận tiền thì chưa chắc ông C đã nhận đủ số tiền, có thể bị che giấu, nhằm lẫn, bà N cũng không biết việc giao đất, giao tiền như thế nào. Trên thực tế khi vay tiền Ngân hàng người dân thậm chí ngay cả tôi là Luật sư cũng không đọc hết các điều khoản của Ngân hàng do không có thời gian nên chỉ ký vào hợp đồng. Do đó việc ký tên trong hợp đồng chưa phải là điều kiện của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Biên nhận nhận tiền và hợp đồng chuyển QSDĐ giữa ông C và bà N là hai số thửa khác nhau và hai cái tên của ông C hoàn toàn khác nhau. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày

22/5/2020 bà N chưa trả tiền cho ông Trương Hùng C. Một người như ông C là nông dân khi vay số tiền 2,5 tỷ đồng tiền mặt trong khi bà N và ông C chỉ quen biết nhau có mấy tháng. Khi tôi hỏi đại diện ủy quyền của bị đơn không chịu trả lời nên không thể giải thích được những khuất tất trong vụ án. Theo lời khai của bà N thì khi cho mượn số tiền 2,5 tỷ đồng thì ông C bỏ trốn do thiếu nợ nên bà N thuê người kiểm ông C nhưng ông C khai là không có việc mượn tiền xong bỏ trốn cho thấy lời khai của bà N là không đúng sự thật. Ngày 09/02/2020, giấy chứng nhận QSDĐ của ông C vẫn còn thể chấp trong Ngân hàng thì làm sao ông C vay 2,5 tỷ đồng mà không có giấy tờ nào để thế chấp cho bà N. Khi photo tờ biên nhận nhận tiền thì có thể tra tìm được địa chỉ IP của máy tính từ đó biết được biên nhận nhận tiền được đánh máy từ máy nào, thời gian cụ thể, ai là người đánh máy nếu như chỗ photocopy có camera ghi hình lại. Bà N không chứng minh được giao tiền với ông C như thế nào, tiền ở đâu mà bà N có, nguồn gốc số tiền ở đâu và chứng minh đã trả tiền cho ông C chưa. Tại ngày ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 22/5/2020 có ghi trả số tiền 4,3 tỷ đồng một lần bằng tiền mặt vào lúc nào, ở đâu, trả như vậy phải chứng minh việc bà N có giao tiền cho ông C không. Khi làm thủ tục sang tên cho bà N thì chỉ có bà N làm thủ tục ông C không có đi làm mà chỉ kêu lên ký tên nhưng không biết ký cái gì do bà N kêu ký, ông C không có đọc nội dung. Đại diện của bị đơn chỉ khẳng định vào biên nhận nhận tiền ngày 11/5/2020 trong khi ông Trương Văn T5 người có chữ viết trong biên nhận này khẳng định tại thời điểm ông C ký tên vào biên nhận thì ông T5 không có mặt mà chỉ ký sau đó một thời gian do bà N nhờ mình ký vào. Tại cơ quan công an huyện G khi bà N tố cáo ông C thì khi nộp biên nhận tiền ngày 11/5/2020 thì ông các xác nhận của ông Trương Văn T5. Ngoài ra hai hợp đồng nhận tiền ngày 11/5/2020 và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông C và bà N là sai số thửa, diện tích sai, sai tên ông C nên không có giá trị pháp lý. Do đó cần thiết phải có mặt bà Phan Thị Hồng N để đối chất làm sáng tỏ các khuất tất của vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003359, quyền số 02TP/CC-HĐGD ngày 22/5/2020 do Văn phòng C3, thị xã G công chứng; hủy chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận QSDĐ đất số CH0864 do UBND huyện G cấp cho ông Trương Hùng C ngày 28/7/2014, số thửa 42, tờ bản đồ 13, diện tích 5.145,4m² tọa lạc ấp R, xã B, huyện G. Ngoài ra ông C yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Lê Thị Thư T2 và bà Phan Thị Hồng N và trả lại giấy chứng nhận bản chính QSDĐ đang tranh chấp cho ông Trương Hùng C.

Khi ông C khởi kiện và yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là lỗi của bà Phan Thị Hồng N, không đồng ý yêu cầu bồi thường thiệt hại do phần đất tranh chấp bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Phần tranh luận đại diện ủy quyền của bị đơn không đề cập đến những vấn đề mà tôi vừa nêu. Biên nhận tiền ngày 11/5/2020 bà N nộp cho Công an và nộp cho Tòa án là 02 biên nhận khác nhau. Thửa đất 42 được cấp từ năm 2014 nhưng ký biên nhận tiền là thửa 2951, như vậy bà N chưa thấy được bản chính giấy chứng nhận QSDĐ vì bản chính còn nằm trong Ngân hàng.

Nguyên đơn Trương Hùng C trình bày: Thống nhất ý kiến của Luật sư T và không ý kiến bổ sung nào khác.

Đại diện ủy quyền của bị đơn chị Huỳnh Thị H trình bày:

Bà Phan Thị Hồng N không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Trương Hùng C và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bà N về việc buộc ông C và gia đình phải thu dọn đồ đạc cá nhân giao nhà và toàn bộ phần đất tại thửa số 42, tờ bản đồ số 13, diện tích 5.145,4m² theo giấy chứng nhận QSD đất số CH0864 do UBND huyện G cấp cho ông Trương Hùng C ngày 28/7/2014, ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Cụ thể: Việc mua bán thửa đất tranh chấp giữa ông C và bà N đúng quy định pháp luật, hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là đúng quy định pháp luật và được ký tại phòng công chứng. Bà N đã giao cho ông C đủ số tiền 4,3 tỷ đồng, có làm biên nhận và ông chính ký tên vào biên nhận. Bà N đăng ký biến động QSDĐ đúng quy định pháp luật và được cơ quan nhà nước chỉnh lý biến động trang 4 giấy chứng nhận QSDĐ. Đồng thời ông C phải trả cho bà N số tiền 3.500.000 đồng là tiền chi phí giám định chữ ký. Đối với việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời mà ông C yêu cầu áp dụng nếu xem xét yêu cầu của chị N có căn cứ về việc giao nhà và đất tranh chấp cho bà N thì buộc ông C bồi thường thiệt hại cho bà N vì áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời gây thiệt hại cho bà N số tiền vay và tiền lãi khi mua thửa đất tranh chấp. Hai thửa đất khác nhau trong biên nhận ngày 11/5/2020 và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 22/5/2020 thì thửa đất số 2951 được cấp đổi Vlap vào năm 2014 thành thửa 42 thực chất chỉ là một thửa đất theo Công văn của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Gò Công Đông. Hai cái tên khác nhau là do viết sai chính tả nhưng chữ ký và tên của ông C ký là đúng tên của ông C. Diện tích khác nhau do đo đất cấp đổi thì diện tích có thể tăng và có thể giảm nhưng thửa đất chỉ là một thửa đất. Luật sư cho rằng tôi trả lời khi có khi không thì tôi khẳng định việc trả lời của tôi là rõ ràng, không oanh co. Vụ án này cũng không có yếu tố hình sự. Việc ông C cho rằng bà N cho mượn 420 triệu đồng thì ông C phải là người chứng minh chứ không phải kêu bà N phải là người chứng minh ngược lại. Ông C cho rằng giá trị của thửa đất tranh chấp là khoảng 8,7 tỷ đồng nhưng không có bất kỳ giấy tờ nào chứng cho việc này. Do Luật sư T không còn tranh luận những vấn đề gì mới nên tôi giữ nguyên quan điểm ban đầu.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Thu T2 thì bà N không đồng ý phạt cọc là 1.650.000.000 đồng mà đồng ý trả lại số tiền 1.650.000.000 là số tiền vay và tiền lãi tính từ tháng 02 năm 2022 cho đến ngày xét xử và tiền lãi theo quy định của Nhà nước cần trừ số tiền đã trả lãi vượt quá quy định của pháp luật. Theo Điều 3 của hợp đồng đặt cọc ngày 09/9/2021 bà N chỉ có lỗi 01 phần do đối tượng không thực hiện được do đang bị tranh chấp và đang ngăn chặn. Bản chất hợp đồng đặt cọc thực ra là hợp đồng vay, đây là số tiền vay 01 tỷ đồng vào ngày 09/8/2021 đồng thời ngay ngày 09/8/2021 bà N đã trả tiền lãi là 30.000.000 đồng cho bà T2 và có làm biên nhận sau đó ngày 09/9/2021 bà N vay tiếp số tiền 650.000.000 đồng, nên có làm hợp đồng đặt cọc vào ngày

09/9/2021 với tổng số tiền vay là 1.650.000.000 đồng và trả lãi số tiền 39.000.000 đồng có làm biên nhận. Do đó bà N không đồng ý yêu cầu của bà T2 về phạt cọc, đồng ý trả số tiền vay là 1.650.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất Ngân hàng N1 quy định, trừ số tiền đã trả lãi là 277.000.000 đồng. Do ông T3 nghe nhầm, tôi nói đây là số tiền vợ chồng ông Á2 và bà T2 mượn tiền của ông P1 và ông C1. Bà N có chuyển số tiền cho ông Á2 49.000.000 đồng là tiền lãi 3% và nhiều lần khác. Số tiền chuyển nhượng trong hợp đồng đặt cọc là 02 tỷ đồng, ông Á2 và bà T2 đưa 1.650.000.000 đồng mà giữ bản chính giấy chứng nhận QSDĐ nên đây là hợp đồng giả cách của hợp đồng vay. Giấy cam kết mà bà N nộp cho Tòa là bản chính còn ông Á2 chỉ nộp là bản photo không có giá trị pháp lý. Ông Á2 có thể xóa những chữ viết đó rồi chụp lại và nộp cho Tòa án.

*** Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện ủy quyền của bà Lê Thị Thu T2 là ông Lê Văn T3 trình bày:**

Ông T3 khẳng định từ khi khai mạc phiên tòa ông T3 không nói hợp đồng đặt cọc ngày 09/9/2021 là hợp đồng vay tài sản mà khẳng định đây là hợp đồng đặt cọc. Khi ký hợp đồng đặt cọc đã phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Thu T2 thống nhất ý kiến của ông T3, không có ý kiến gì bổ sung.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Huỳnh Văn Á2 trình bày:

Xem xét lại hợp đồng đặt cọc ngày 09/9/2021 chứ đây không phải là hợp đồng vay. Khi ra công chứng do không chuyển nhượng được thửa đất nên ông Á2 phải giữ giấy chứng nhận bản chính. Khi ông Á2 làm giấy cam kết là tại Phòng công chứng và có chụp lại khi đó tờ cam kết không có chữ viết của cô N. Nếu cần thiết ông Á2 yêu cầu thẩm định giám định lại thời gian viết chữ và điện thoại của ông Á2 có lưu lại ngày tháng ghi bản cam kết. Việc trả lãi là do không chuyển nhượng được nên lấy lãi của bà N để trả cho 02 người mà ông Á2 mượn số tiền gần 01 tỷ đồng để làm hợp đồng đặt cọc.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 352/2024/DS-ST ngày 08 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 131, Điều 161, Điều 328, Điều 385, Điều 388, Điều 468, Điều 584, Điều 500, 501, 502, Điều 584 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 95, Điều 167 Luật đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 26, Điều 147, 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 và lệ phí Tòa án.

Xử:

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Hùng C về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003359, quyền số 02TP/CC-HĐGD ngày 22/5/2020 do Văn phòng C3, thị xã G và yêu cầu hủy chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận QSD đất số CH0864 do UBND huyện G cấp

cho ông Trương Hùng C ngày 28/7/2014, số thửa 42, tờ bản đồ 13, diện tích 5.145,4m² tọa lạc ấp R, xã B, huyện G.

+ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phan Thị Hồng N về việc buộc ông Trương Hùng C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003359, quyền số 02TP/CC-HĐGD ngày 22/5/2020 tại Phòng C4, thị xã G và buộc ông Trương Hùng C, bà Nguyễn Thị Kim T4, chị Trương Hồng Á, chị Trương Thiên L phải thu dọn đồ đạc cá nhân gồm: 01 tủ đựng tivi bằng gỗ, 01 bộ bàn ghế sofa, 01 tủ đựng bàn ghế bằng gỗ, 02 cái bàn, 01 cái giường có nệm, 01 bàn học sinh, 01 cái bàn đá, 02 băng ghế đá và 08 cái lu để giao nhà và toàn bộ phần đất tại thửa số 42 cho bà Phan Thị Hồng N quản lý, sử dụng, trả nhà và đất khi án có hiệu lực pháp luật.

Ghi nhận bà Phan Thị Hồng N hoàn lại cho ông Trương Hùng C giá trị cây trồng trên đất là 9.628.000 đồng và tiền công di dời 01 cây xanh và 01 cây sứ là 760.000 đồng, trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Bà Phan Thị Hồng N được quyền quản lý, sử dụng số cây trồng gồm: 24 cây cau, 01 bụi tre lấy măng, 01 cây vú sữa, 15 bụi chuối và 02 bụi mì.

+ Đình chỉ yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Văn T1 về việc yêu cầu bà Phan Thị Hồng N trả tiền phạt cọc 1.500.000.000 đồng.

+ Đình chỉ yêu cầu khởi kiện phản tố của bà Phan Thị Hồng N đối với ông Nguyễn Văn T1 đối với tranh chấp hợp đồng đặt cọc số tiền phạt cọc 1.500.000.000 đồng.

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Lê Thị Thu T2:

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 09/9/2021 giữa bên đặt cọc là bà Lê Thị Thu T2 và bên nhận đặt cọc là bà Phan Thị Hồng N là vô hiệu. Ghi nhận bà Phan Thị Hồng N tự nguyện trả bà T2 số tiền vốn và lãi là 2.459.007.000 đồng, trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà Lê Thị Thu T2 trả lại cho bà Phan Thị Hồng N giấy chứng nhận QSD đất số CH0864 do UBND huyện G cấp cho ông Trương Hùng C ngày 28/7/2014, đã điều chỉnh sang tên Phan Thị Hồng N ngày 29/5/2020 khi bà N trả xong tiền cho bà T2.

+ Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Lê Thị Thu T2 về việc yêu cầu chị Phan Thị Hồng N trả tiền phạt cọc 1.650.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Phan Thị Hồng N chậm thực hiện nghĩa vụ thì hàng tháng còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trương Hùng C trả cho bà Phan Thị Hồng N số tiền 3.500.000 đồng là chi phí giám định chữ ký, trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2020/QĐ-BPKCTT ngày 11/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện G.

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

* Ngày 19 tháng 11 năm 2024, nguyên đơn ông Trương Hùng C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông C.

Tại phiên tòa phúc thẩm: nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố. hai bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông C phát biểu và đề nghị: Đại diện của bị đơn chỉ khẳng định vào biên nhận nhận tiền ngày 11/5/2020 trong khi ông Trương Văn T5 người có chữ viết trong biên nhận này khẳng định tại thời điểm ông C ký tên vào biên nhận thì ông T5 không có mặt mà chỉ ký sau đó một thời gian do bà N nhờ mình ký vào. Tại cơ quan công an huyện G khi bà N tố cáo ông C thì khi nộp biên nhận tiền ngày 11/5/2020 thì không có xác nhận của ông Trương Văn T5. Ngoài ra hai hợp đồng nhận tiền ngày 11/5/2020 và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông C và bà N là sai số thừa, diện tích sai, sai tên ông C nên không có giá trị pháp lý. Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà N.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung tranh chấp: Đối với biên nhận ngày 11/5/2020 người bán là Trương Huỳnh C2, còn người nhận tiền là Trương Hùng C hai người này có phải là một. Thửa đất, diện tích trong giấy nhận tiền với thửa đất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không trùng khớp với nhau, nhưng án sơ thẩm chưa tiến hành điều tra làm rõ. Mặt khác, xét giá trị chuyển nhượng do các bên thỏa thuận ghi trong hợp đồng thấp hơn so với giá trị biên bản định giá ngày 10/11/2021¹¹ nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành xác minh giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương; nên đề nghị hủy một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của các bên đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Theo nội dung các đơn khởi kiện, các đơn phản tố và lời trình bày của các đương sự cùng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xác định tranh chấp giữa ông Trương Hùng C và bà Phan Thị Hồng N cùng với những người có quyền lợi liên quan trong vụ án là quan hệ

tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc*” đối với thửa đất tọa lạc tại ấp R, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang và thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị Như T6, bà Phan Thị Hồng N, bà Nguyễn Thị Kim T4, chị Trương Hồng Á, chị Trương Thiên L, Văn phòng C3, anh Lê Hoài P, anh Lê Quang C1, anh Phạm Văn M1 và người làm chứng anh Trương Văn T5, ông Phạm Quốc D1 và bà Huỳnh Thị L1, có đương sự có đơn xin vắng mặt, có đương sự đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do và không có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Hùng C đúng quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung: Ngày 19 tháng 11 năm 2024, nguyên đơn ông Trương Hùng C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông C.

[5] Về yêu cầu khởi kiện: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Trương Hùng C vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003359, quyền số 02TP/CC-HĐGD ngày 22/5/2020 do Văn phòng C3, thị xã G công chứng; hủy chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH0864 do UBND huyện G cấp cho ông Trương Hùng C ngày 28/7/2014, số thửa 42, tờ bản đồ 13, diện tích 5.145,4m² tọa lạc ấp R, xã B, huyện G, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Thu T2 và bà Phan Thị Hồng N và yêu cầu trả bản chính giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Trương Hùng C.

[6] Đại diện ủy quyền của bị đơn bà Phan Thị Hồng N giữ nguyên yêu cầu phản tố về việc buộc ông Trương Hùng C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 22/5/2020 tại Phòng C4, thị xã G; giữ nguyên yêu cầu buộc ông Trương Hùng C, bà Nguyễn Thị Kim T4, chị Trương Hồng Á và chị Trương Thiên L phải thu dọn đồ đạc cá nhân giao nhà và toàn bộ phần đất tại thửa số 42, tờ bản đồ số 13, diện tích 5.145,4m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH0864 do UBND huyện G cấp cho ông Trương Hùng C ngày 28/7/2014, trả đất và nhà ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

[7] Xét, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Hùng C, yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phan Thị Hồng N đối với nhà và đất tại thửa số 42, tờ bản đồ 13, diện tích 5.145,4m². Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003359, quyền số 02TP/CC-HĐGD ngày 22/5/2020 do Văn phòng C3, thị xã G công chứng đối với số thửa 42, tờ bản đồ 13, diện tích 5.145,4m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH0864 do UBND huyện G cấp cho ông

Trương Hùng C ngày 28/7/2014, tọa lạc ấp R, xã B, huyện G, giữa bên chuyển nhượng ông Trương Hùng C với bên nhận chuyển nhượng bà Phan Thị Hồng N. Tại điều 2 của hợp đồng giá chuyển nhượng là 4.300.000.000 đồng. Theo ông C trình bày: ông C bán cho bà N với giá 1.700.000 đồng/m², tổng số tiền chuyển nhượng là 8.747.180.000 đồng, nhưng trong hợp đồng ghi là 4.300.000.000 đồng để giảm thuế. Bà N trình bày: bà chuyển nhượng thửa đất trên của ông C với giá 4.300.000.000 đồng.

Tại biên bản định giá ngày 10/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện G thì giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương là từ 2.800.000 đồng đến 3.000.000 đồng/m², nếu lấy giá 2.800.000 đồng x diện tích 5.145,4m² = 14.407.120.000 đồng, nhà và công trình giá hơn 1.000.000.000 đồng, chỉ hơn một năm mà giá thực tế chuyển nhượng cao hơn gấp 3 lần giá hai bên thỏa thuận trong hợp đồng. Án sơ thẩm chưa xác minh, định giá giá trị thực tế tương ứng vị trí diện tích đất tranh tại thời điểm hai bên thỏa thuận chuyển nhượng ngày 22/5/2020 là bao nhiêu, để xác định hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/5/2020 có giả cách về giá hay không.

Án sơ thẩm chưa làm rõ số tiền 4.300.000.000 đồng thực chất nếu có thì đó là tiền vay hay chuyển nhượng. Biên nhận ngày 11/5/2020 thì đã thể hiện bà N giao đủ số tiền chuyển nhượng 4.300.000.000 đồng cho ông C, nhưng tại hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/5/2020 lại hoàn toàn không có thể hiện đã nhận tiền đủ số tiền chuyển nhượng. Trong hợp đồng quyền số 003359 ngày 22/5/2020 đối với số thửa 42, tờ bản đồ 13, diện tích 5.145,4m² không có thỏa thuận về thời gian giao nhà đất và bà N cũng không có yêu cầu giao nhà đất. Bà N chưa nhận nhà và đất tranh chấp nhưng ngày 07/6/2020 bà N lại ký hợp đồng đặc cọc với ông Nguyễn Văn T1 với giá 5.500.000.000 đồng, ngày 18/01/2021 bà N ký hợp đồng chuyển nhượng với bà Lê Thị Đ1 với giá 500.000.000 đồng, ngày 09/9/2021 bà N ký hợp đồng đặc cọc với bà Lê Thị Như T6 số tiền 1.650.000.000 đồng cùng đối với nhà và đất tranh chấp.

Bị đơn bà N và người đại diện ủy quyền trình bày: trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/5/2020, thì giữa bà N và ông C hai bên thỏa thuận chuyển nhượng và bà đã giao đủ số tiền 4.300.000.000 đồng, vào ngày 09/02/2020 giao cho ông C 2.500.000.000 đồng, có biên nhận, ngày 11/5/2020 giao cho ông C số tiền 1.800.000.000 đồng, có biên nhận và tại biên nhận ngày 11/5/2020 thể hiện rõ số tiền chuyển nhượng, thửa đất, diện tích chuyển nhượng.

Xét biên nhận tiền ngày 11/5/2020 thể hiện "Tôi bán đất và nhà diện tích 4,990m² thuộc thửa đất số: 2951 với giá: 4,3 tỷ (Bốn tỷ ba trăm triệu đồng), Tờ bản đồ số: 4, diện tích: 4,990m² (Bốn ngàn, chín trăm, chín mươi m²), đất ở nông thôn: 220m², đất trồng cây lâu năm: 4,770m², được Ủy Ban Nhân Dân huyện G cấp ngày 22 tháng 6 năm 2009 cho bà Phan Thị Hồng N sinh năm 1982 số CMND: 311 694 234 cấp ngày 09/07/2016". Theo nội dung biên nhận tiền ngày 11/5/2020, ông C bán đất và nhà cho bà N thửa đất số 2951, diện tích: 4,990m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày ngày 22 tháng 6 năm 2009, nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày ngày 22 tháng 6 năm 2009

của ông C đã được cấp đổi lại ngày 28/7/2014 thành thửa 42, Tờ bản đồ số 13, diện tích: 5.145,4m². Án sơ thẩm chưa điều tra làm rõ thời điểm này giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày ngày 22 tháng 6 năm 2009 đối với diện tích đất 4,990m² thuộc thửa đất số: 2951 có hay không, còn giá trị pháp lý hay không, tại sao lại thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất theo giấy chưa cấp đổi, người bán là Trương Huỳnh C2, còn người nhận tiền là Trương Hùng C hai người này có phải là một.

Án sơ thẩm chưa điều tra làm rõ thực tế ông C đã nhận của bà N số tiền cụ thể là bao nhiêu. Theo bản tự khai ngày 15/6/2020, đơn thay đổi yêu cầu phản tố ngày 20/7/2020 của bà N và theo Biên nhận tiền ngày 11/5/2020 do phía bà N cung cấp có trình bày: Ngày 11/5/2020, bà N đưa ông C thêm 1,8 tỷ đồng, cho đủ 4,3 tỷ đồng, bà N trả lại cho ông C bản chính giấy mượn tiền này 09/02/2020 và có ông Trương Văn T5 xác nhận là người chứng kiến. Tuy nhiên, theo Bản tự khai ngày 19/6/2022 của ông Trương Văn T5 phủ nhận là không có chứng kiến việc bà N đưa thêm cho ông C 1,8 tỷ đồng cho đủ 4,3 tỷ và trả lại giấy biên nhận tiền bản chính ngày 09/02/2020 cho ông C.

Xét việc ông T5 trình bày không có chứng kiến việc giao số tiền 1.800.000.000 đồng và ông C nhận lại biên nhận ngày 09/2/2020 và ký tên vào biên nhận ngày ngày 11/5/2020 là đúng và phù hợp với thực tế. Vì tại bút lục 357 biên nhận ngày 11/5/2020 khi bà N nộp cho Công an huyện G thì trong biên nhận hoàn toàn không có nội dung xác nhận của ông Trương Văn T5, nhưng tại biên nhận gửi cho Tòa án huyện G bút lục 70 thì lại có nội dung xác nhận của ông Trương Văn T5. Việc bà N yêu cầu ông T5 xác nhận có thấy giao nhận số tiền 1.800.000.000 đồng và trả lại biên nhận ngày 09/02/2020, trong khi ông Trung thực T7 không có chứng kiến nhằm mục đích gì.

Ngoài ra tất cả các lời khai trong suốt quá trình giải quyết vụ án thì bà N trình bày ngày 09/2/2020 bà N có cho ông C mượn số tiền 2.500.000.000 đồng và có biên nhận, bản chính biên nhận này bà N đã giao trả cho ông C khi bà giao tiếp số tiền 1.800.000.000 đồng, ông C là làm lại biên nhận cho bà số tiền 4.300.000.000 đồng vào ngày 11/5/2020. Nhưng ngày 02/4/2025 trong thời gian cấp phúc thẩm đang nghị án dài hạn thì bà N lại cung cấp biên nhận ngày 09/2/2020 bản chính cho Tòa án. Lý do gì bà N lại khai không đúng sự thật về việc không giao nộp bản chính biên nhận ngày 09/2/2020 ở giai đoạn sơ thẩm. Lời khai của bà N mâu thuẫn do đó thực tế giữa bà N và ông C có việc giao nhận số tiền 4.300.000.000 đồng hay không, trong khi ông C trình bày hoàn toàn không có nhận số tiền 4.300.000.000 đồng.

Những thiếu sót của cấp sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, để đảm bảo hai cấp xét xử. Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy một phần bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm điều tra giải quyết lại đối với yêu cầu khởi kiện của ông C và yêu cầu phản tố của bà N theo quy định.

[8] Đối với việc giải quyết và quyết định: + Đình chỉ yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Văn T1 về việc yêu cầu bà Phan Thị Hồng N trả tiền phạt cọc 1.500.000.000 đồng.

+ Đình chỉ yêu cầu khởi kiện phản tố của bà Phan Thị Hồng N đối với ông Nguyễn Văn T1 đối với tranh chấp hợp đồng đặt cọc số tiền phạt cọc 1.500.000.000 đồng.

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Lê Thị Thu T2.

Không bị kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[9] Xét, lời bào chữa của luật sư cho đương sự Hội đồng xét xử có xem xét khi nghị án.

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

[11] Về án phí: ông Trương Hùng C không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, 3 Điều 308, Điều 310, Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 131, Điều 161, Điều 328, Điều 385, Điều 388, Điều 468, Điều 584, Điều 500, 501, 502, Điều 584 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 95, Điều 167 Luật đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 26, Điều 147, 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 và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 352/2024/DS-ST ngày 08 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Đối với: + Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Hùng C hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003359, quyền số 02TP/CC-HĐGD ngày 22/5/2020 do Văn phòng C3, thị xã G và yêu cầu hủy chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận QSD đất số CH0864 do UBND huyện G cấp cho ông Trương Hùng C ngày 28/7/2014, số thửa 42, tờ bản đồ 13, diện tích 5.145,4m² tọa lạc ấp R, xã B, huyện G.

+ Yêu cầu phản tố của bà Phan Thị Hồng N về việc buộc ông Trương Hùng C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003359, quyền số 02TP/CC-HĐGD ngày 22/5/2020 tại Phòng C4, thị xã G và buộc ông Trương Hùng C, bà Nguyễn Thị Kim T4, chị Trương Hồng Á, chị Trương Thiên L phải thu dọn đồ đạc cá nhân gồm: 01 tủ đựng ti vi bằng gỗ, 01

bộ bàn ghế sofa, 01 tủ đựng bàn ghế bằng gỗ, 02 cái bàn, 01 cái giường có nệm, 01 bàn học sinh, 01 cái bàn đá, 02 băng ghế đá và 08 cái lu để giao nhà và toàn bộ phần đất tại thửa số 42 cho bà Phan Thị Hồng N quản lý, sử dụng, trả nhà và đất khi án có hiệu lực pháp luật.

Giao hồ sơ về cấp sơ thẩm điều tra giải quyết lại theo quy định.

2. Giữ nguyên phần bản án dân sự sơ thẩm số 352/2024/DS-ST ngày 08 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Đối với: + Đình chỉ yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Văn T1 về việc yêu cầu bà Phan Thị Hồng N trả tiền phạt cọc 1.500.000.000 đồng.

+ Đình chỉ yêu cầu khởi kiện phản tố của bà Phan Thị Hồng N đối với ông Nguyễn Văn T1 đối với tranh chấp hợp đồng đặt cọc số tiền phạt cọc 1.500.000.000 đồng.

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Lê Thị Thu T2:

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 09/9/2021 giữa bên đặt cọc là bà Lê Thị Thu T2 và bên nhận đặt cọc là bà Phan Thị Hồng N là vô hiệu. Ghi nhận bà Phan Thị Hồng N tự nguyện trả bà T2 số tiền vốn và lãi là 2.459.007.000 đồng, trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà Lê Thị Thu T2 trả lại cho bà Phan Thị Hồng N giấy chứng nhận QSD đất số CH0864 do UBND huyện G cấp cho ông Trương Hùng C ngày 28/7/2014, đã điều chỉnh sang tên Phan Thị Hồng N ngày 29/5/2020 khi bà N trả xong tiền cho bà T2.

+ Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Lê Thị Thu T2 về việc yêu cầu chị Phan Thị Hồng N trả tiền phạt cọc 1.650.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Phan Thị Hồng N chậm thực hiện nghĩa vụ thì hàng tháng còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông C, phản tố của bị đơn bà N đối với ông C được quyết định khi giải quyết lại vụ án.

+ Bà Phan Thị Hồng N phải chịu 81.387.900 đồng án phí dân sự sơ thẩm, bà N đã nộp số tiền 300.000 đồng theo biên lai số 0017951 ngày 20/7/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tiền Giang, nên bà N phải nộp tiếp số tiền 81.087.900 đồng.

+ Bà Lê Thị Thu T2 phải chịu 30.750.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, bà T2 đã nộp số tiền 49.000.000 đồng theo biên lai số 0006292 ngày 06/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang, nên hoàn lại cho bà T2 số tiền 18.250.000 đồng.

+ H1 lại ông Nguyễn Văn T1 số tiền 28.500.000 đồng theo biên lai số 0016659 ngày 13/7/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang.

Ông Trương Hùng C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn lại ông C 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0013785 ngày 28/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tiền Giang.

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

Án tuyên vào lúc 14 giờ ngày 04/4/2025 có mặt đại diện ủy quyền bà N, đại diện Viện kiểm sát.

Nơi nhận:

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

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

Lâm Ngọc Tuyền