

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG

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

Bản án số: 22/2023/DS-PT

Ngày: 17 – 02 – 2023

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 HẬU GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Hoàng Khải

Các Thẩm phán: Ông Dương Quốc Tuấn

Ông Hồ Văn Luông

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Cao Kiều Trinh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang:** Bà Đặng Kim Quang - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 13 và ngày 17 tháng 02 năm 2023 tại phòng xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang công khai xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số 149/2022/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 71/2022/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 224/2022/QĐ-PT ngày 28 tháng 12 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 10/2023/QĐ-PT ngày 13 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Phan Ngọc D; địa chỉ số 59 tổ 6 khu vực 7, phường H1, quận Cái R, thành phố Cần Thơ.

- **Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:** Anh Hứa Tấn T; địa chỉ ấp Long H2, thị trấn Phước L, huyện Phước L, tỉnh Bạc Liêu; địa chỉ liên hệ tổ 6, ấp Mỹ L1, Mỹ K1, huyện Phong Đ1, thành phố Cần Thơ.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn Đ, Công ty luật trách nhiệm hữu hạn một thành viên Lương T1, thuộc đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Võ Huy K; địa chỉ 68 Nguyễn Tất T2, Tân T3, An H3, thành phố Sa Đ1, tỉnh Đồng Tháp.

2.2. Bà Đoàn Như L; địa chỉ ấp Tân H4, thị trấn N, huyện C, tỉnh Hậu Giang; chỗ ở hiện nay ấp C1, xã K1, huyện V, tỉnh Cà Mau.

** Người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Huy K, bà Đoàn Như L:*

- Ông Nguyễn Văn B; địa chỉ khu vực 7, phường I1, thành phố K, tỉnh Hậu Giang; địa chỉ liên hệ cạnh 329A Q, phường S, quận M, thành phố Cần Thơ.

- Ông Nguyễn Tuấn Anh; địa chỉ ấp 1, thị trấn U, huyện V1, tỉnh Hậu Giang; địa chỉ liên hệ cạnh 329A Q, phường S, quận M, thành phố Cần Thơ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Thanh E; địa chỉ ấp O, thị trấn N, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

3.2. Bà Nguyễn Thanh G; địa chỉ ấp O, thị trấn N, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

3.3. Ông Nguyễn Văn N1; địa chỉ ấp Đông L1, xã Đông P, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

3.4. Bà Trần Thị I; địa chỉ ấp Đông L1, xã Đông P, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

3.5. Ông Nguyễn Phương Y; địa chỉ ấp Đông L1, xã Đông P, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Người kháng cáo: ông Phan Ngọc D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ, nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện ngày 06/12/2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay đại diện nguyên đơn ông Phan Ngọc X trình bày: Vào ngày 18/5/2021 nguyên đơn có nhận chuyển nhượng của bị đơn thửa đất số 2853, tờ bản đồ số 08A diện tích 1188.7m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 354247/CH01574 cấp ngày 27/7/2020. Khi nhận chuyển nhượng đất có làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng chuyển nhượng là 150.000.000

đồng, nhưng thực tế là 500.000.000 đồng, do quá trình mua bán có thỏa thuận các khoản thuế phí do bị đơn phải chịu ít nên thỏa thuận giá ghi trong hợp đồng ít hơn giá thực tế chuyển nhượng. Nguyên đơn đã giao đủ cho bị đơn 500.000.000 đồng không có giấy tờ gì làm chứng, chỉ có biên nhận bị đơn Võ Huy K giao tiền cho Nguyễn Thanh E biên nhận ngày 27/8/2020. Bị đơn Võ Huy K đứng ra giao dịch chuyển nhượng đất cho nguyên đơn, nguyên đơn không có giao dịch chuyển nhượng đất từ ông Nguyễn Thanh E. Do tin tưởng nhau và đã có giao dịch chuyển nhượng đất nhiều lần với bị đơn nên nguyên đơn không có yêu cầu bị đơn làm biên nhận nhận tiền. Bị đơn chỉ giao biên nhận ông Nguyễn Thanh E nhận tiền của bị đơn cho nguyên đơn giữ để làm tin. Khi nhận chuyển nhượng chỉ nhận chuyển nhượng qua giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có đến để xem đất ngoài thực địa. Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn Phan Ngọc D và bị đơn Võ Huy K theo hồ sơ số 071620.CN.003 ngày 21/6/2021. Yêu cầu bị đơn Võ Huy K trả lại cho nguyên đơn Phan Ngọc D số tiền 500.000.000 đồng và trả lãi phát sinh 20% trên năm từ ngày 18/5/2021 đến ngày xét xử vụ án.

Đại diện uỷ quyền của bị đơn Nguyễn Văn B trình bày: Vào ngày 18/5/2021 bị đơn có chuyển nhượng đất cho nguyên đơn thửa đất số 2853, tờ bản đồ số 08A, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 354247/CH01574 cấp ngày 27/7/2020. Giá ghi trên hợp đồng là 150.000.000 đồng, nhưng thực tế giá thỏa thuận là 500.000.000 đồng, ghi như vậy là theo hợp đồng bị đơn phải nộp thuế nên ghi số tiền ít lại, để giảm tiền bị đơn phải đóng thuế. Do quen biết nên bị đơn và nguyên đơn có thỏa thuận để nguyên đơn sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong, nguyên đơn sẽ đem đi thế chấp vay tiền ngân hàng trả cho bị đơn số tiền 500.000.000 đồng. Hiện nay nguyên đơn vẫn chưa trả cho bị đơn số tiền 500.000.000 đồng như thỏa thuận, còn số tiền 150.000.000 đồng ghi trong hợp đồng nguyên đơn không có trả cho bị đơn. Lúc bị đơn chuyển nhượng đất cho nguyên đơn không biết trên đất có nhà của ông Nguyễn Văn N1 và bà Trần Thị I, khi bị đơn nhận chuyển nhượng đất là từ bà Nguyễn Thanh G, không có ra xem đất ngoài thực địa. Việc chuyển nhượng đất chỉ chuyển nhượng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có đo đạc xem đất ngoài thực địa. Đối với yêu cầu của nguyên đơn bị đơn không đồng ý giao đất do phía nguyên đơn chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn. Bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn Võ Huy K và Đoàn Như L

với nguyên đơn Phan Ngọc D theo hồ sơ số 071620.CN.003 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận biến động vào ngày 21/6/2021. Không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền 500.000.000 đồng. Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Võ Huy K và bà Nguyễn Thanh G theo hồ sơ số 067247.CN.002 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận biến động vào ngày 03/12/2020. Yêu cầu ông Nguyễn Thanh E và bà Nguyễn Thanh G trả cho ông Võ Huy K số tiền 500.000.000 đồng và lãi suất 20%/năm từ thời điểm ngày 27/8/2020 đến thời điểm xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh E trình bày: Ông Nguyễn Văn N1 và bà Trần Thị I chỉ chuyển nhượng một phần thửa đất số 2853, tờ bản đồ số 08A cho ông Nguyễn Thanh E. Không có chuyển nhượng hết thửa đất số 2853, tờ bản đồ số 08A cho bà Nguyễn Thanh G và ông Nguyễn Thanh E. Khi chuyển nhượng không có hợp đồng chỉ làm giấy tay. Thực tế không có chuyển nhượng hết cho bà Nguyễn Thanh G hết thửa đất số 2853, tờ bản đồ số 08A, lý do làm hợp đồng chuyển nhượng hết thửa đất số 2853, tờ bản đồ 08A là do diện tích nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thanh G không đủ diện tích để tách thửa. Nên bà Nguyễn Thanh G có thỏa thuận với ông Nguyễn Văn N1 và bà Trần Thị I chuyển nhượng hết thửa cho bà Nguyễn Thanh G, sau khi tách phần của bà Nguyễn Thanh G ra, thì bà Nguyễn Thanh G sẽ chuyển trả phần còn lại cho ông Nguyễn Văn N1 và bà Trần Thị I. Nhưng lúc đó ông Nguyễn Thanh E và bà Nguyễn Thanh G có vay tiền của ông Võ Huy K số tiền 500.000.000 đồng vào ngày 27/8/2020, nên làm hợp đồng chuyển nhượng đất từ bà Nguyễn Thanh G cho ông Võ Huy K phần đất tại thửa đất số 2853, tờ bản đồ số 08A để đảm bảo khoản tiền vay. Ông Nguyễn Thanh E và bà Nguyễn Thanh G có nhận số tiền 500.000.000 đồng từ ông Võ Huy K. Khi ông Võ Huy K chuyển nhượng đất cho ông Phan Ngọc D, ông Nguyễn Thanh E và bà Nguyễn Thanh G không biết. Ông Nguyễn Thanh E đồng ý trả lại cho Võ Huy K số tiền 500.000.000 đồng tiền vay và trả lãi 20% trên năm từ ngày 27/8/2020 đến thời điểm giải quyết vụ án, trừ lại số tiền Nguyễn Thanh E đã chuyển trả cho Võ Huy K số tiền 56.000.000 đồng. Nguyễn Thanh E thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Nguyễn Thanh G với ông Nguyễn Văn N1 và bà Trần Thị I theo hồ sơ số 064921.CN.001 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận biến động vào ngày 27/8/2020. Thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thanh G với ông Võ Huy K theo hồ sơ số 067247.CN.002 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận biến động vào ngày 03/12/2020.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N1 trình bày: Chỉ có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh E và bà Nguyễn Thanh G một phần của thửa đất số 2853 tờ bản đồ số 08A có chiều ngang 06m chiều dài 30m. Không có chuyển nhượng hết thửa đất số 2853, tờ bản đồ số 08A cho ông Nguyễn Thanh E và bà Nguyễn Thanh G, khi chuyển nhượng chỉ làm giấy tay và toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh E đi làm thủ tục sang tên. Nay ông Nguyễn Văn N1 yêu cầu công nhận cho ông Nguyễn Văn N1 phần đất có diện tích 1060.6m², phần đất 75.4m² đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh E và bà Nguyễn Thanh G, theo mảnh trích đo địa chính số 345/2022 ngày 21/7/2022 của công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc bản đồ Tín Phát.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị I và ông Nguyễn Phương Y thống nhất với ý kiến của ông Nguyễn Văn N1.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn trình bày: Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn thừa nhận cho bị đơn vay tiền, và cũng đã chứng minh đây là số tiền vay. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu, hợp đồng vay tài sản có hiệu lực, nên yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả nợ vay là phù hợp. Nguyên đơn và ông Nguyễn Thanh E đều thừa nhận đây là số tiền của nguyên đơn cho bị đơn vay, để bị đơn cho ông Nguyễn Thanh E vay lại. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 500.000.000 đồng tiền vay và trả lãi 20% trên năm từ ngày 18/5/2021 đến thời điểm xét xử.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 71/2022/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1/ Công nhận sự thỏa thuận của đại diện nguyên đơn ông Phan Ngọc X, đại diện bị đơn ông Nguyễn Văn B, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thanh E (đại diện cho Nguyễn Thanh G), ông Nguyễn Văn N1, bà Trần Thị I, ông Nguyễn Phương Y, thỏa thuận thống nhất như sau: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn N1 và bà Trần Thị I với bà Nguyễn Thanh G, theo hồ sơ số 064921.CN.001 được Chi nhánh

Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận biến động vào ngày 27/8/2020 vô hiệu. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thanh G với ông Võ Huy K, theo hồ sơ số 067247.CN.002 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận biến động vào ngày 03/12/2020 vô hiệu. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Huy K với ông Phan Ngọc D, theo hồ sơ số 071620.CN.003 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận biến động vào ngày 21/6/2021 vô hiệu. Công nhận cho ông Nguyễn Văn N1 và bà Trần Thị I phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 1060.6m² tại vị trí số 1 và cho ông Nguyễn Thanh E và bà Nguyễn Thanh G phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 75.4m² tại vị trí số 2, thuộc thửa đất số 2853, tờ bản đồ số 08A, mảnh trích đo địa chính số 345-2022 ngày 21/7/2022 của công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc bản đồ Tín Phát. (có hồ sơ kỹ thuật kèm theo)

1.2/ Đề nghị đến Ủy ban nhân dân huyện C thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV345247/CH01547 vấp ngày 27/7/2020 cho ông Nguyễn Văn N1. Nội dung ở trang 4; Chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thanh G, sinh năm 1976, chứng minh nhân dân số 363912735. Địa chỉ thường trú: ấp O, thị trấn N, huyện C, tỉnh Hậu Giang. Theo hồ sơ số 064921.CN.001 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận biến động vào ngày 27/8/2020. Chuyển nhượng cho ông Võ Huy K, sinh năm 1978, chứng minh nhân dân số 341020414. Địa chỉ thường trú: 68 Nguyễn Tất T2, khóm Tân T3, phường An H3, thành phố Sa Đ1, tỉnh Đồng Tháp. Theo hồ sơ số 067247.CN.002 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận biến động vào ngày 03/12/2020. Chuyển nhượng cho ông Phan Ngọc D, sinh năm 1975, căn cước công dân số 092075003540. Địa chỉ thường trú: số 59 tổ 46 khu vực 7, phường H1, quận Cái R, thành phố Cần Thơ. Theo hồ sơ số 071620.CN.003 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận biến động vào ngày 21/6/2021.

1.3/ Ông Nguyễn Văn N1 và bà Trần Thị I được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất, phần đất theo đo đạc thực tế 1060.6m² tại vị trí số 1, thuộc thửa đất số 2853, tờ bản đồ số 08A, vị trí đất ấp Đông L1, xã Đông P, huyện C, tỉnh Hậu Giang, theo mảnh trích đo địa chính số 345-2022 ngày 21/7/2022 của công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc bản đồ Tín Phát.

1.4/ Ông Nguyễn Thanh E và bà Nguyễn Thanh G được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất, phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 75.4m² tại vị trí số 2, thuộc thửa đất số 2853, tờ bản đồ số 08A, vị trí đất ấp Đông L1, xã Đông P, huyện C, tỉnh Hậu Giang, theo mảnh trích đo địa chính số 345-2022 ngày 21/7/2022 của công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc bản đồ Tín Phát.

1.5/ Ông Phan Ngọc D có nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV345247/CH01547 vấp ngày 27/7/2020 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận biến động vào ngày 21/6/2021 cho ông Phan Ngọc D, khi cơ quan nhà nước thẩm quyền yêu cầu.

1.6/ Giành quyền khởi kiện cho nguyên đơn Phan Ngọc D khởi kiện bị đơn Võ Huy K về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), theo quy định của pháp luật.

1.7/ Giành quyền khởi kiện cho ông Nguyễn Thanh E khởi kiện bị đơn Võ Huy K về số tiền ông Nguyễn Thanh E đã chuyển cho bị đơn Võ Huy K, số tiền 56.000.000 đồng (năm mươi sáu triệu đồng), theo quy định của pháp luật.

1.8/ Công nhận sự thỏa thuận của đại diện bị đơn Nguyễn Văn B và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thanh E và Nguyễn Thanh G. Nguyễn Thanh E và Nguyễn Thanh G có nghĩa vụ trả cho bị đơn Võ Huy K số tiền vay 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) vốn và lãi là 206.393.000 đồng (hai trăm lẻ sáu triệu ba trăm chín mươi ba ngàn đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, định giá, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của đương sự.

Ngày 03 tháng 10 năm 2022, ông Phan Ngọc D có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Đại diện ủy quyền của nguyên đơn anh Hứa Tấn T và Luật sư trình bày kháng cáo yêu cầu bị đơn ông Võ Huy K trả lại số tiền nhận tiền chuyển nhượng của nguyên đơn 500.000.000^d các phần khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo. Đồng thời Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày lời bào chữa và cho rằng, theo phong tục tập quán địa phương thì giao tiền mới nhận đất. Nguyên đơn đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện xong thủ tục sang tên, nên đã xác định bị đơn đã nhận tiền. Ngoài ra có người làm chứng bà Nguyễn Thị Mỹ P1 người E gian

đứng ra làm thủ tục chuyển nhượng cho nguyên đơn và bị đơn và tại tòa bổ sung thêm tờ trình người làm chứng Trương Thị Yến N2 và Nguyễn Thị Mỹ X1 là nhân viên do P1 làm chủ đã chứng kiến nguyên đơn giao tiền. Mặc dù, bà P1 mâu thuẫn với ông K nhưng mâu thuẫn chỉ phát sinh sau khi thực hiện hợp đồng nên lời khai của bà P1 và các nhân viên là có căn cứ pháp lý. Hơn nữa, tại biên bản hòa giải thành, mặc dù đã bị nguyên đơn thay đổi ý kiến biên bản chưa có hiệu lực nhưng nội dung biên bản đã thể hiện ông E đồng ý trả thay ông K số tiền 500.000.000^d. Tuy chứng cứ không vững chắc nhưng xâu chuỗi sự việc có logic có căn cứ xác định bị đơn có nhận tiền của nguyên đơn.

Bị đơn thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng với nguyên đơn chuyển nhượng hình thức để chuyển tên nguyên đơn vay tiền giúp bị đơn. Nhưng nguyên đơn không có vay nên không có giao tiền cho bị đơn. Việc nguyên đơn trình bày giao tiền chuyển nhượng cho bị đơn là không có nên không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng, quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung vụ án: nguyên đơn kháng cáo cho rằng bị đơn đã nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn 500.000.000^d. Nay hợp đồng vô hiệu và hủy toàn bộ nguyên đơn đồng ý không kháng cáo về tuyên hủy hợp đồng. Tuy nhiên, số tiền bị đơn nhận của nguyên đơn chưa trả lại nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Quan điểm của Viện kiểm sát; nguyên đơn cho rằng đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho bị đơn; nhưng không được bị đơn thừa nhận; nguyên đơn không có tài liệu chứng cứ chứng minh ngoài việc đã đăng ký chuyển tên quyền sử dụng và lời khai người làm chứng; Tuy nhiên người làm chứng bà P1 có mâu thuẫn tranh chấp với bị đơn nên lời khai của bà P1 chưa đủ cơ sở để chấp nhận; còn tờ tường trình của chị Trương Thị Yến N2 và Nguyễn Thị Mỹ X1 là nhân viên do P1 làm chủ không được thu thập từ đầu đến khi mở phiên tòa xét xử phúc thẩm mới bổ sung nên chưa đủ cơ sở chứng minh. Ngoài ra, phía bị đơn còn cung cấp biên nhận ngày 27/8/2020, nhưng biên nhận chỉ thể hiện bị đơn là người giao tiền và người nhận tiền là Nguyễn Thanh G và Nguyễn Thanh E tiền từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Biên nhận không thể hiện nguyên đơn là người trả tiền. Nguyên đơn

kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, qua hỏi đáp và tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn 500.000.000^d. Quá trình thụ lý giải quyết bị đơn không thừa nhận đã nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ nguyên đơn. Hội đồng xét xử nhận thấy, nguyên đơn kháng cáo cho rằng, hai bên làm hợp đồng và giao tiền mặt tại quán cà phê bà Nguyễn Thị Mỹ P1 có bà P1, chị Trương Thị Yến N2 và chị Nguyễn Thị Mỹ X1 là nhân viên do P1 làm chủ đã chứng kiến và bị đơn giao giấy chứng nhận để làm thủ tục sang tên cho nguyên đơn và nhận tiền của nguyên đơn tại quán. Lời trình bày của anh T đại diện ủy quyền của nguyên đơn và lời bào chữa của Luật sư tại phiên tòa phúc thẩm mâu thuẫn với chính lời trình bày anh Phan Ngọc X đại diện ủy quyền của nguyên đơn và lời bào chữa của Luật sư tại phiên tòa sơ thẩm; Tại biên bản phiên tòa sơ thẩm anh X khai nhận *“tiền tôi đưa K vay, tôi đưa K 500.000.000^d, sau đó K mới đưa E vay lại”* và *“cho K vay tiền, sau đó làm hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo khoản vay”*. Trong phần phát biểu tranh luận Luật sư bảo vệ quyền và lợi hợp pháp của nguyên đơn cũng đã trình bày, *“đây là tiền vay, do đó hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên và bị đơn vô hiệu, hợp đồng vay tài sản có hiệu lực, nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả 500.000.000^d cho nguyên đơn là phù hợp”*. Tại tòa ngày hôm nay anh T đại diện ủy quyền của nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm cho rằng anh X đại diện ủy quyền của nguyên đơn tại phiên tòa sơ thẩm không nắm nội dung nên khai không đúng và vị Luật sư thì cho rằng do anh X là thân chủ thừa nhận tiền vay nên anh là người bảo vệ với căn cứ chấp nhận vay thì phải trả tiền. Từ lời khai nêu trên và lời bào chữa của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn chứng minh là hợp đồng chuyển nhượng không có trả tiền và nếu có thì đó là khoản tiền vay trước đó chứ không phải như lời trình bày của đại diện của nguyên đơn và lời khai của người chứng kiến, ý kiến của Luật sư tại phiên tòa phúc thẩm. Từ những lý do

trên, lời khai của bà Nguyễn Thị Mỹ P1, chị Trương Thị Yến N2 và chị Nguyễn Thị Mỹ X1 là không E thực không cơ sở chấp nhận.

[2] Đối với chứng cứ nguyên đơn chứng minh là biên nhận nhận tiền ngày 27/8/2020 với nội dung Nguyễn Thanh E và Nguyễn Thanh G có nhận của ông Võ Huy K số tiền 500.000.000^d. Biên nhận này không có nói về việc nguyên đơn giao tiền cho Võ Huy K. Như nhận định tại [1] lời khai ông X tại phiên tòa sơ thẩm cho rằng số tiền 500.000.000^d, là cho bị đơn Võ Huy K vay để cho ông Nguyễn Thanh E vay lại vào ngày 27/8/2020; trên cơ sở tiền vay nên nguyên đơn và bị đơn mới làm hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 18/5/2021 để đảm bảo cho số tiền vay nêu trên, thực tế không có việc chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn. Nên đây là một mối quan hệ pháp luật khác, Hội đồng xét xử sơ thẩm giành quyền khởi kiện cho nguyên đơn Phan Ngọc D đối với bị đơn Võ Huy K về tranh chấp hợp đồng vay tài sản là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Đối với biên bản hòa giải thành, các bên đã thay đổi ý kiến nên chưa có hiệu lực; Tuy nhiên nội dung biên bản hòa giải thành thể hiện “*Ông Nguyễn Thanh E có nghĩa vụ trả cho ông Phan Ngọc D số tiền 500.000.000^d trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 23/5/2022. Ông Võ Huy K và ông Nguyễn Thanh E xác nhận ông Nguyễn Thanh E và bà Nguyễn Thanh G không có nợ ông Võ Huy K số tiền 500.000.000^d theo biên nhận 27/8/2020. Ông Võ Huy K thực tế chỉ là người đứng ra chuyển nhượng không liên quan gì đến việc mua bán đất giữa ông Nguyễn Thanh E và ông Phan Ngọc D mà ông Nguyễn Thanh E là người trực tiếp chuyển nhượng đất cho ông Phan Ngọc D, ông E chỉ nhờ ông Võ Huy K đứng tên chuyển nhượng.*”. Từ nội dung được thể hiện trong biên bản hòa giải thành không có ý kiến nào ghi nhận K nhận tiền chuyển nhượng đất từ ông Danh 500.000.000^d. Số tiền 500.000.000^d là giao dịch tiền vay hay là tiền nhận từ hợp đồng chuyển nhượng chưa được làm rõ, cấp sơ thẩm tách vụ án giành quyền yêu cầu cho các đương sự là thỏa đáng và phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Từ nội dung trên chứng minh lời khai của nguyên đơn có nhiều mâu thuẫn, không thống nhất, chứng cứ cung cấp không đầy đủ rõ ràng, nội dung khởi kiện yêu cầu giải quyết tiền nhận chuyển nhượng nhưng phát sinh là tiền vay, một quan hệ pháp luật khác. Cấp sơ thẩm nhận định chứng cứ và lời khai của nguyên đơn, lời bào chữa của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, lời khai người làm chứng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn

là có căn cứ, nên kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận; có căn cứ chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 131, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 99, Điều 100 Luật đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Phan Ngọc D đòi bị đơn Võ Huy K, Đoàn Như L trả cho nguyên đơn số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 500.000.000^d (năm trăm triệu đồng).

2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm 71/2022/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn Phan Ngọc D phải chịu 300.000^d (ba trăm ngàn đồng); Chuyển 300.000^d (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo lai thu số 0010467 ngày 03/10/2022 của Chi cục thi hành án huyện C, tỉnh Hậu Giang thành án phí.

4. Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 17 tháng 02 năm 2023.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Nơi nhận:

- *VKSND tỉnh Hậu Giang;*
- *TAND huyện C;*
- *CC THADS huyện C;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ.*

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Võ Hoàng Khải