

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

Bản án số: 20/2023/DS-PT

Ngày 09/02/2023

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 KIÊN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhiên;

Các Thẩm phán:

Ông Lê Quang Tấn;

Ông Trần Bình Đào

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Vân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Bà Đào Thị Ngọc Trâm - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 211/2022/TLPT-DS ngày 08 tháng 12 năm 2022, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 62/2022/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 43/2022/QĐ-PT ngày 29 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Lê Văn H**, sinh năm 1958 (Vắng mặt)

Bà **Nguyễn Thị Kim L**, sinh năm 1968 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: **Tổ A, ấp L, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang**

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Chí N**, sinh năm 1986 (Có mặt)

Địa chỉ: **Khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang**.

- *Bị đơn:* Bà **Mai Thị H1**, sinh năm 1981 (Vắng mặt).

Địa chỉ: **Số D, khu phố T, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương**.

Người đại diện ủy quyền của bà H1: Bà **Phan Thị Hồng X**, sinh năm 1997 (Có mặt).

Địa chỉ: **Số B đường N, khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang**.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà **Mai Thị H1**: Luật sư **Đào Quốc V** - Công ty **L6**- Chi nhánh **P** thuộc Đoàn luật sư thành phố **H** (Có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Huỳnh Ngọc A**, sinh năm 1968 (Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: **Ấp Ô, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang**.

2. Ông **Nguyễn Thanh S**, sinh năm 1981 (Vắng mặt).

Địa chỉ: **Ấp Đ, xã B, thành phố P, tỉnh Kiên Giang**

Người đại diện ủy quyền của ông **S**: Ông **Trần Thành L1**, sinh năm 1976 (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: **Ấp C, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang**.

- Người kháng cáo: Bà **Mai Thị H1** - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo nguyên đơn ông **Lê Văn H**, bà **Nguyễn Thị Kim L** và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông **Nguyễn Chí N** trình bày:

Do công việc làm ăn nên vào ngày 02/4/2019 bà **L** có hỏi mượn của bà **Mai Thị H1** số tiền 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng), để được mượn số tiền này, cùng ngày 02/4/2019 bà **Mai Thị H1** yêu cầu bà **L** phải làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất theo bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất thuộc thửa đất đất số 44, tờ bản đồ số 51, diện tích 12892,5m², do **Lê Văn H** đứng tên, đất tọa lạc tại **ấp Ô, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang** cho bà **Mai Thị H1**, vì tin tưởng nên bà **L** đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho bà **H1**, Trong thời gian mượn số tiền nói trên bà **L** đã đóng lãi cho bà **H1** được 05 tháng và 100.000.000 đồng, số tiền vốn gốc, việc đóng lãi có người làm chứng vì những người này trực tiếp đi đóng lãi dùm bà **L**, như bà **Ngọc A**, ông **L2**, nhưng rồi do làm ăn không được nên bà **L** không có khả năng đóng lãi cho bà **H1** được nữa.

Đến ngày 19/08/2020, bà **L** và bà **Mai Thị H1** thống nhất việc giao trả lại số tiền vốn gốc cho bà **H1** và bà **H1** sẽ giao trả lại toàn bộ giấy tờ cho bà **L**, bà **L** đã giao trả lại đầy đủ số tiền vốn gốc theo yêu cầu của bà **H1** là 800.000.000 đồng, việc bà **L** giao trả lại số tiền vốn gốc cho bà **H1** có sự làm chứng là ông **L2**, bà **T...**, nhưng khi nhận đủ tiền bà **H1** lại không giao trả lại toàn bộ giấy tờ bản gốc lại cho bà **L** mà cứ hẹn hết lần này đến lần khác kéo dài cho đến nay. Bà **Mai Thị H1** dựa vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà **L** đã ký cho bà **H1**, ngày 02/4/2019 bà **H1** ngang nhiên cho người vào chiếm giữ một phần thửa đất nói trên của bà **L**, chính quyền đến can thiệp yêu cầu đình chỉ, nhưng bà **H1** vẫn ngoan cố cho người xây dựng tường rào xung quanh đất, trong khi đó bà **L** đã giao trả lại toàn bộ số tiền vốn gốc cho bà **Mai Thị H1**, đồng thời việc bà **L** ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà **H1** mục đích để vay số tiền nói trên chứ không bán đất cho bà **H1**.

Nay bà **L**, ông **H** yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim L và bà Mai Thị H1 ký kết ngày 02/04/2019;

- Buộc Mai Thị H1 phải di dời và tháo dỡ toàn bộ công trình giao trả lại hiện trạng thửa đất theo bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 51, diện tích 12892,5m² do Lê Văn H đứng tên, tọa lạc tại ấp Ô, xã C, thành phố P, Kiên Giang, để vợ chồng bà L được tiếp tục quản lý sử dụng.

Quá trình giải quyết vụ án ông H, bà L thay đổi yêu cầu khởi kiện của mình, cụ thể:

- Yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim L với bà Mai Thị H1 ký ngày 02/4/2019 là vô hiệu do giả tạo vì thực tế không có việc chuyển nhượng như trong hợp đồng này;

- Buộc bà Mai Thị H1 tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản, các công trình xây dựng trái phép trên đất, giao trả lại đúng hiện trạng phần đất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc diện tích 5.998,2m² đất tọa lạc ấp Ông L3, xã C, thành phố P, Kiên Giang cho bà L, ông H quản lý, sử dụng.

** Bị đơn bà Mai Thị H1 do người đại diện hợp pháp là bà Phan Thị Hồng X trình bày:*

Bà H1 có nhận chuyển nhượng của bà L diện tích 6.000m² nằm trong tổng diện tích 12.892,5m² thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 51, tọa lạc tại ấp Ô, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Giá chuyển nhượng là 1.180.000.000 đồng (một tỷ một trăm tám mươi triệu đồng), khi nhận chuyển nhượng, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà H1 đã trả tiền chuyển cho vợ chồng bà L là 1.180.000.000 đồng, trả thành 03 lần, lần thứ nhất trả tại nhà bà L số tiền 700.000.000 đồng và lần thứ hai trả lại ngân hàng số tiền 450.000.000 đồng, lần thứ ba bà H1 trả 30.000.000 đồng cho vợ chồng bà L tại nhà của tôi ở Bình Dương, nhưng vợ chồng bà L không giao giấy tờ gốc của thửa đất cho bà H1 mà giao giấy tờ giả mạo về giấy tờ gốc của thửa đất, tuy nhiên khi giao nhận tiền thì hai bên không làm biên nhận giao nhận tiền.

Trong cùng một ngày 02/4/2022 giữa bà H1 và bà L có ký hợp đồng vay tiền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng vay tiền ký trước, hợp đồng này mục đích làm bằng chứng bà L có nhận số tiền 700.000.000 đồng từ bà H1 để chuộc giấy tờ đất gốc của thửa đất diện tích 12.892,5m² thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 51, tọa lạc tại ấp Ô, xã C về làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà H1. Hợp đồng chuyển nhượng ký sau và giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng)

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tiền do phía vợ chồng bà L tự đi mua mẫu tại cửa hàng photo đánh máy về tự ghi và bà L là người ghi hợp đồng. Không có việc trả lãi và trả tiền nợ gốc như vợ chồng bà L trình bày. Việc nhận chuyển nhượng đất này do người môi giới tên H2 giới thiệu nay bà H1 không còn thông tin về anh H2. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì bà H1 có lập hàng rào xung quanh đất bằng trụ bê tông kéo lưới B40 và làm 01 căn

nhà tiền chế. Hiện nay bà H1 đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho ông Nguyễn Thanh S bằng giấy tay, giá chuyển nhượng khoảng 05 tỷ đồng và bà H1 đã giao phần đất này cho anh S quản lý và sử dụng. Số tiền chuyển nhượng này không liên quan tới chồng bà H1 là ông Hà Trọng T1.

Bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì đã nhận chuyển nhượng thực tế, nay bà H1 đã chuyển nhượng toàn bộ đất cho ông S nên thống nhất toàn bộ yêu cầu độc lập của ông S, giao toàn bộ đất cho ông S theo yêu cầu.

Trường hợp Tòa án xem xét giải quyết tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với bà H1 vô hiệu thì yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

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

1. Ông Nguyễn Thanh S do người đại diện hợp pháp là ông Trần Thành L1 trình bày:

Thông qua một số người môi giới ông S biết bà H1 có đất muốn bán nên gặp bà H1 trao đổi. Ngày 26/3/2022 ông S với bà H1 ký kết hợp đồng “Giấy sang nhượng đất trồng cây lâu năm”, hợp đồng này do bà H1 nhờ người khác viết, được ký một quán cà phê tại xã H. Theo hợp đồng này thì bà H1 chuyển nhượng diện tích đất 6.000m² tọa lạc ấp Ông L3, xã C, thành phố P, Kiên Giang (ông S không nhớ rõ thửa đất số mấy, tờ bản đồ số mấy), giá chuyển nhượng là 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng). Khi bán đất thì bà H1 đưa cho ông các giấy tờ là bản phôtô gồm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/4/2019 và Hợp đồng cho vay tiền ngày 02/4/2019. Bà H1 có nói với ông S là đất này chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ có tờ sơ đồ nhưng bà L chủ đất đã mang tờ sơ đồ đất cầm cho người khác, chưa đưa lại cho bà H1.

Bà H1 nói nguồn gốc đất là do bà L bán lại cho bà, sau khi ký hợp đồng thì trong ngày 26/3/2022 ông S đã giao đủ số tiền 5 tỷ cho bà H1. Việc ký kết và nhận tiền chỉ có ông S với bà H1, không có chồng bà H1 tham gia. Khi ký hợp đồng ngày 26/3/2022 xong thì bà H1 nói là bàn giao cho ông S toàn bộ đất và các căn nhà trên đất, ông S vẫn chưa xây dựng gì.

Nay phát sinh tranh chấp giữa bà L với bà H1, trường hợp Tòa án giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, ông H, tuyên hủy hoặc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/4/2019 giữa bà L với bà H1, bà H1 không giao được đất cho ông S thì xác định: Hiện nay ông S chỉ yêu cầu bà H1 giao 6.000m² đất, ông S không có yêu cầu bồi thường gì khác, không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu giữa ông S với bà H1. Trường hợp có yêu cầu sau này ông S sẽ khởi kiện thành vụ án khác. Nguồn gốc tiền 5 tỷ ông chuyển nhượng đất là tiền riêng của ông S, mọi giao dịch không liên quan đến vợ ông là bà Dương Kim N1.

Nay ông S yêu cầu Tòa án giải quyết: Yêu cầu Tòa án công nhận Giấy sang nhượng đất trồng cây lâu năm ngày 26/3/2022 giữa ông S với bà Mai Thị H1. Buộc

bà Mai Thị H1 giao cho ông S diện tích đất 6.000m² tọa lạc tại ấp Ô, xã C, thành phố P, Kiên Giang cho ông quản lý, sử dụng.

Ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn: Ông S chỉ yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng và giao đất cho ông S, ngoài ra không có yêu cầu nào khác. Trường hợp Tòa án có tuyên các hợp đồng vô hiệu thì ông S sẽ yêu cầu giải quyết hậu quả sau.

2. Bà Huỳnh Ngọc A có đơn xin vắng mặt nhưng có ý kiến tại biên bản ghi lời khai: Bà có cho ông H, bà L mượn tiền để đóng lãi cho bà H1, nay việc tranh chấp giữa nguyên đơn với bà H1, bà không có ý kiến, hiện bà không tranh chấp gì với vợ chồng ông H trong vụ án này.

* Bản án dân sự sơ thẩm 62/2022/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị Kim L đối với bà Mai Thị H1.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Thị Kim L và bà Mai Thị H1 xác lập ngày 02/4/2019 đối với diện tích 6.000m² thuộc thửa đất 44, tờ bản đồ số 51 nằm trong diện tích 12892,5m² do ông Lê Văn H (chồng bà L) đứng tên trên sơ đồ, đất tọa lạc tại ấp Ô, xã C, thành phố P là vô hiệu;

- Buộc bà Mai Thị H1 phải phá dỡ, tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản ra khỏi phần đất tranh chấp diện tích 5.998,2m² gồm: một căn nhà tạm mái lợp tol nền xi măng từ điểm số 15, 16, 17, 18; tường rào xây dựng gạch Block cao 1,6m cạnh từ điểm số 1 đến điểm số 2 dài 30,38m; tường rào xây dựng gạch Block cao 1,6m từ điểm số 2 kéo dài 15m hướng về điểm số 3; tiếp nối hàng rào kẽm gai trụ bê tông kéo dài đến điểm số 4 theo Tờ trích đo địa chính số 338 ngày 23/3/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P, theo biên bản kiểm tra hiện trạng đất tranh chấp ngày 20/6/2022 của Tòa án và theo chứng thư định giá số Vc 22/5/45/CT - TVAP ngày 20/5/2022 của Công ty TNHH Đ1.

- Bác yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thanh S về yêu cầu công nhận giấy sang nhượng đất trồng cây lâu năm do bà Mai Thị H1 và ông Nguyễn Thanh S xác lập ngày 26/3/2022 đối với diện tích 6.000m² tọa lạc tại ấp Ô, xã C, thành phố P, Kiên Giang.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và báo quyền kháng cáo theo hạn luật định.

* Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/9/2022 bà Mai Thị H1 có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm và xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà H1. Sửa bản án sơ thẩm số 62/2022/DS-ST ngày 25/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê văn H3, bà Nguyễn Thị L. Trường hợp do chưa thu thập đầy đủ chứng cứ và không tuyên sửa được bản án sơ thẩm thì đề nghị hủy bản án sơ thẩm để xem xét lại theo trình tự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, phía đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Phía đại diện của bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang nêu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và những người tham gia tố tụng trong vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận nội dung kháng cáo của bà **H1** và giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và công bố công khai tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ của nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét về tố tụng: Đương sự đã được Tòa án triệu tập hợp lệ như nguyên đơn ông **Lê Văn H** vắng mặt, nhưng ông **Nguyễn Chí N** là người đại diện hợp pháp của ông **H** có mặt. Bị đơn bà **Mai Thị H1** vắng mặt, nhưng bà **Phan Thị Hồng X** là người đại diện hợp pháp của bà **X** có mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Huỳnh Ngọc A** vắng mặt và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; Ông **Nguyễn Thanh S** vắng mặt, nhưng ông **Trần Thanh L4** là người đại diện hợp pháp của ông **S** vắng mặt và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] Xét về nội dung, theo nguyên đơn bà **L** trình bày, vào ngày 02/4/2019 bà có vay của bà **H1** số tiền là 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng), để làm tin cùng ngày 02/4/2019 bà **H1** yêu cầu bà **L** phải làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 6.000m² nằm trong thửa đất theo bản mô tả ranh giới, mốc giới thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 51, diện tích 12892,5m², do **Lê Văn H** (chồng bà **L**) đứng tên, đất tọa lạc tại **ấp Ô, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang** cho bà **H1**. Trong thời gian vay số tiền 700.000.000 đồng, bà **L** đã đóng lãi cho bà **H1** được 05 tháng và 100.000.000 đồng, số tiền vốn gốc, việc đóng lãi có người làm chứng vì những người này trực tiếp đi đóng lãi dùm bà **L**, như bà **Huỳnh Ngọc A**, ông **Phan Văn L5**, bà **Đặng Thị T2**, nhưng do làm ăn không được nên bà **L** không có khả năng đóng lãi cho bà **H1** được nữa. Đến ngày 19/8/2020, bà **L** và bà **Mai Thị H1** thống nhất việc giao trả lại số tiền vốn gốc cho bà **H1** và bà **H1** sẽ giao trả lại toàn bộ giấy tờ đất cho bà **L**, bà **L** đã giao trả lại đầy đủ số tiền vốn gốc theo yêu cầu của bà **H1** là 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng), việc bà **L** giao trả lại số tiền vốn gốc cho bà **H1** có sự làm chứng là ông **L5**, bà **T2**..., nhưng khi nhận đủ số tiền là 800.000.000 đồng, bà **H1** lại không giao trả lại toàn bộ giấy tờ bản gốc lại cho bà **L** mà cứ hẹn hết lần này đến lần khác kéo dài cho đến nay, bà **H1**

cho rằng bà **L** đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà **H1** theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/4/2019.

Còn phía bà **H1** và đại diện hợp pháp của bà **H1** cho rằng, vợ chồng bà **L** đã chuyển nhượng diện tích 6.000m² nằm trong tổng diện tích 12.892,5m² thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 51, tọa lạc tại **ấp Ô, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang** cho bà **H1**. Giá chuyển nhượng là 1.180.000.000 đồng, khi nhận chuyển nhượng, đất của bà **L** chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà **H1** đã trả tiền chuyển cho vợ chồng bà **L** số tiền là 1.180.000.000 đồng và đã trả thành 03 lần, lần 01 trả tại nhà bà **L** số tiền 700.000.000 đồng và lần 02 trả lại Ngân hàng số tiền 450.000.000 đồng, lần 03 bà **H1** trả 30.000.000 đồng cho vợ chồng bà **L** tại nhà của bà **H1** ở Bình Dương, nhưng vợ chồng bà **L** không giao giấy tờ gốc của thửa đất cho bà **H1** mà giao giấy tờ giả mạo về giấy tờ gốc của thửa đất, tuy nhiên khi giao nhận tiền thì hai bên không làm biên nhận giao nhận tiền. Trong cùng một ngày 02/4/2022 giữa bà **H1** và bà **L** có ký hợp đồng vay tiền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng vay tiền ký trước, hợp đồng này mục đích làm bằng chứng bà **L** có nhận số tiền 700.000.000 đồng từ bà **H1** để chuộc giấy tờ đất gốc của thửa đất diện tích 12.892,5m² thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 51, tọa lạc tại **ấp Ô, xã C** về làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà **H1**. Hợp đồng chuyển nhượng ký sau và giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tiền do phía vợ chồng bà **L** tự đi mua mẫu tại cửa hàng photo đánh máy về tự ghi và bà **L** là người ghi hợp đồng. Không có việc trả lãi và trả tiền nợ gốc như vợ chồng bà **L** trình bày. Việc nhận chuyển nhượng đất này do người môi giới tên **H2** giới thiệu nay bà **H1** không còn thông tin về anh **H2**. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì bà **H1** có lập hàng rào xung quanh đất bằng trụ bê tông kéo lưới B40 và làm 01 căn nhà tiền chế. Hiện nay bà **H1** đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho ông **Nguyễn Thanh S** bằng giấy tay, giá chuyển nhượng khoảng 05 tỷ đồng và bà **H1** đã giao phần đất này cho anh **S** quản lý và sử dụng. Số tiền chuyển nhượng này không liên quan tới chồng bà **H1** là ông **Hà Trọng T1**. Bà **H1** không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nay bà **H1** đã chuyển nhượng toàn bộ đất cho ông **S** nên thống nhất toàn bộ yêu cầu độc lập của ông **S**, giao toàn bộ diện tích đất nói trên cho ông **S** sử dụng theo yêu cầu.

[3] Xét nội dung kháng cáo của bà **H1**. Hội đồng xét xử xét thấy: Bà **H1** và đại diện hợp pháp của bà **H1** cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **L** và bà **H1** xác lập ngày 02/4/2019 là có thật bà **H1** nhận chuyển nhượng đất của bà **L** với số tiền 1.180.000.000 đồng, việc giao tiền các bên không làm biên nhận mà chỉ ghi trong hợp đồng là 700.000.000 đồng, bà **H1** không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh việc giao nhận số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.180.000.000 đồng, bà **L** không thừa nhận có việc chuyển nhượng đất này, mặt khác số tiền 700.000.000 đồng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/4/2019 lại phù hợp với số tiền ghi trong hợp đồng vay tài sản cùng ngày 02/4/2019 và lời trình bày của những người làm chứng, có chứng kiến là bà **Phan Thị Cẩm V1**, ông **Phan Văn L5**, ông **Diệp Trung Đ** (các BL từ 147-153) xác nhận việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để làm tin đảm bảo cho

việc vay tiền giữa bà L với bà H1, do đó lời khai nại của bà H1 không có cơ sở chấp nhận. Nên việc bà H1 cho rằng hiện nay đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất 6.000m², nằm trong thửa đất theo bản mô tả ranh giới, mốc giới thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 51, diện tích 12.892,5m², do ông Lê Văn H (chồng bà L) đứng tên, đất tọa lạc ấp Ông L3, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang cho ông Nguyễn Thanh S, nay tiếp tục chuyển nhượng và giao đất cho ông S là không có cơ sở xem xét, vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà L và bà H1 là không có thật. Như vậy, giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/4/2019 là giao dịch giả tạo nhằm che dấu một giao dịch khác (giao dịch vay tiền), căn cứ Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà L và bà H1 xác lập ngày 02/4/2019 vô hiệu do giả tạo là phù hợp với quy định của pháp luật và các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không có cơ sở để chấp nhận nội dung kháng cáo của bà H1.

[4] Trong quá trình giải quyết vụ án, bà X là người đại diện hợp pháp của bị đơn bà H1 có ý kiến, trường hợp Tòa án xem xét giải quyết tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với bà H1 vô hiệu thì yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã có Thông báo số 148/TB-TA ngày 13/7/2022 về yêu cầu bà H1 thực hiện thủ tục yêu cầu phản tố, đây là quyền quyết định và tự định đoạt của bà H1 theo quy định tại Điều 5 của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015 nhưng bà H1 không thực hiện các quyền của mình theo quy định pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét đối với yêu cầu của bà H1 trong vụ án này. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của bà H1 chỉ yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét giải quyết đối với số tiền 700.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/4/2019 mà phía nguyên đơn chưa thanh toán nhưng nguyên đơn bà L không đồng ý theo yêu cầu của bị đơn bà H1, do đó Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét. Tuy nhiên, nếu bị đơn bà H1 có căn cứ để chứng minh số tiền 700.000.000 đồng mà phía nguyên đơn bà L chưa thanh toán cho bị đơn bà H1 thì bị đơn có quyền khởi kiện nguyên đơn thành một vụ án dân sự khác.

Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn bà L cho rằng phía nguyên đơn có vay của bị đơn bà H1 số tiền gốc là 700.000.000 đồng và đã trả đủ số tiền này cho bà H1 chỉ còn thiếu lại phần tiền lãi là 150.000.000 đồng, ngược lại phía bị đơn bà H1 cho rằng nguyên đơn chưa trả 700.000.000 đồng cho bị đơn, nhưng tại cấp sơ thẩm các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với hợp đồng vay tài sản mà cấp sơ thẩm có nhận định là việc vay tài sản giữa hai bên đương sự đã thực hiện xong là chưa đủ căn cứ vững chắc, không phù hợp với quy định của pháp luật, nên cần rút kinh nghiệm trong vấn đề này.

Từ những nhận định trên, trong thảo luận và nghị án Hội đồng xét xử không thống nhất quan điểm tranh luận của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, người đại diện hợp pháp của bị đơn bà H1; Chấp nhận quan điểm đề nghị của vị đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, xử không chấp nhận nội dung kháng cáo của bà H1 và giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Về án phí dân sự phúc thẩm, bà **H1** phải nộp 300.000 đồng do nội dung kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng Điều 124, 408, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015; 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.

- Không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn bà **Mai Thị H1**.

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 62/2022/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Lê Văn H**, bà **Nguyễn Thị Kim L** đối với bà **Mai Thị H1**.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà **Nguyễn Thị Kim L** và bà **Mai Thị H1** xác lập ngày 02/4/2019 đối với diện tích 6.000m² thuộc thửa đất 44, tờ bản đồ số 51 nằm trong diện tích 12892,5m² do ông **Lê Văn H** (chồng bà **L**) đứng tên trên sơ đồ, đất tọa lạc tại **ấp Ô, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang** là vô hiệu;

3. Buộc bà **Mai Thị H1** phải phá dỡ, tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản ra khỏi phần đất tranh chấp diện tích 5.998,2m² gồm: Một căn nhà tạm mái lợp tole nền xi măng từ điểm số 15, 16, 17, 18; tường rào xây dựng gạch Block cao 1,6m cạnh từ điểm số 1 đến điểm số 2 dài 30,38m; tường rào xây dựng gạch Block cao 1,6m từ điểm số 2 kéo dài 15m hướng về điểm số 3; tiếp nối hàng rào kẽm gai trụ bê tông kéo dài đến điểm số 4 theo Tờ trích đo địa chính số 338 ngày 23/3/2022 của Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P**, tỉnh Kiên Giang theo biên bản kiểm tra hiện trạng đất tranh chấp ngày 20/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang và theo chứng thư định giá số Vc 22/5/45/CT- TVAP ngày 20/5/2022 của **Công ty TNHH Đ1**.

*Kèm theo bản án là Tờ trích đo địa chính số: 338 ngày 23/3/2022 của Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P**, tỉnh Kiên Giang.*

4. Bác yêu cầu độc lập của ông **Nguyễn Thanh S** về yêu cầu công nhận giấy sang nhượng đất trồng cây lâu năm do bà **Mai Thị H1** và ông **Nguyễn Thanh S** xác lập ngày 26/3/2022 đối với diện tích 6.000m² tọa lạc tại **ấp Ô, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang**.

5. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.020.500đ (Một triệu không trăm hai mươi nghìn năm trăm đồng) vợ chồng ông **Lê Văn H**, bà **Nguyễn Thị Kim L** tự nguyện chịu (đã thực hiện xong); chi phí định giá tài sản là 36.554.978đ (Ba mươi sáu triệu năm trăm năm mươi bốn nghìn chín trăm bảy

mười tám đồng) bà **Mai Thị H1** phải chịu, vợ chồng ông **H**, bà **L** đã nộp tạm ứng trước, bà **Mai Thị H1** phải có trách nhiệm trả lại số tiền nói trên cho vợ chồng bà **Nguyễn Thị Kim L**.

6. Về án phí dân sự:

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông **Lê Văn H**, bà **Nguyễn Thị Kim L** không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông **Lê Văn H**, bà **Nguyễn Thị Kim L** số tiền 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo lai thu số 0004236 ngày 30/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

- Bà **Mai Thị H1** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng);

- Buộc ông **Nguyễn Thanh S** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp (do bà **Phan Thị Hồng X** nộp thay) theo lai thu số 0007565 ngày 09/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

6.2. Án phí phúc thẩm: Buộc bà **Mai Thị H1** phải nộp số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (do bà **Phan Thị Hồng X** nộp thay) theo biên lai thu tiền số 0000466 ngày 19/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND thành phố Phú Quốc;
- THA dân sự thành phố Phú Quốc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Thị Nhiên