

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 117/2024/DS-PT

Ngày: 23 - 02 - 2024

V/v tranh chấp “Đòi lại tài sản là quyền
sử dụng đất và nhà; Tuyên bố hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô
hiệu và hợp đồng vay tài sản”

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: Ông Lê Thanh Vân.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Ánh Phương.

Bà Đỗ Thị Minh Nguyệt.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Hồng Chi, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang:** Bà Nguyễn Thị Cẩm Thúy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23 tháng 02 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 57/2024/TLPT-DS ngày 03 tháng 01 năm 2024 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 462/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 18/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Phùng Thế P**, sinh năm 1984;

Địa chỉ: **ấp V, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang.**

Người đại diện theo ủy quyền: **Nguyễn Thị Huỳnh N**, sinh năm 1988;

Địa chỉ: **ấp Đ, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang.**

2. Bị đơn:

2.1. **Nguyễn Phúc Hoàng D**, sinh năm 1978;

2.2. **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1952;

2.3. **Nguyễn Thị Cẩm T1**, sinh năm 1976;

Cùng địa chỉ: **ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang;**

Người đại diện theo của anh **D**: Anh **Nguyễn Hữu P1**, sinh năm 1979;

Địa chỉ: **ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.**

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

3.1. **Văn phòng C;**

Địa chỉ: **C Đ, phường H, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.**

3.2. **Nguyễn Thị Phúc N1**, sinh năm 1999;

3.3. **Nguyễn Phúc Hồng N2**, sinh ngày 23/6/2005;

Cùng địa chỉ: **ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.**

4. *Người làm chứng:* Anh **Nguyễn Thanh M**, sinh năm 1982;

Địa chỉ: **ấp B, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang.**

5. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn **Phùng Thế P.**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

Nguyên đơn anh Phùng Thế P, có đại diện ủy quyền là chị Nguyễn Thị Huỳnh N trình bày:

Ngày 22/6/2018 anh **P** có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở từ anh **Nguyễn Phúc Hoàng D**, thửa đất số 76, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.457,3m², trong đó đất ở nông thôn 94m², đất trồng cây lâu năm 1.363,3m² tại **ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang**, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CH02497 do **Ủy ban nhân dân huyện C** cấp cho ông **Nguyễn Phúc Hoàng D** ngày 17/02/2011, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 350.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1115, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/6/2018 tại **Văn phòng C1**. Giá chuyển nhượng đất và nhà thực tế giữa anh **P** và anh **D** là 1.500.000.000 đồng, nhưng do tại phòng công chứng anh **P** chỉ giao cho anh **D** số tiền 350.000.000 đồng nên ghi số tiền này vào hợp đồng chuyển nhượng. Thực tế anh **P** đã giao cho anh **D** đủ số tiền 1.500.000.000 đồng. Anh **P** đã giao số tiền 350.000.000 đồng cho anh **D** tại phòng công chứng và có lập biên nhận. Số tiền còn lại anh **P** giao sau, khi đưa tiền không có lập biên nhận.

Lúc làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thì anh **P** và anh **D** thỏa thuận chuyển nhượng cả nhà và đất với giá 1.500.000.000 đồng, nhưng do nhà chưa được cấp quyền sở hữu nên hai bên chỉ làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và không lập thỏa thuận về căn nhà. Anh **P** biết rõ có căn nhà của anh **D** trên đất, nhưng do tin tưởng anh **D** nên hai bên chỉ thỏa thuận miệng về căn nhà chứ không có giấy tờ chứng minh.

Sau khi nhận chuyển nhượng, anh **P** đã thực hiện thủ tục sang tên và đã được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS26512 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp cho ông Phùng Thế P ngày 10/6/2019. Anh P nhiều lần đến gặp và yêu cầu anh D giao nhà, nhưng phía anh D chỉ hứa hẹn nhưng không thực hiện nên anh P khởi kiện. Hiện nay nhà và đất tại thửa 76 vẫn do anh D và gia đình quản lý sử dụng.

Nay anh P khởi kiện yêu cầu gia đình anh D, chị T1 và ông Tư di d tài sản bao gồm vật dụng cá nhân và các tài sản khác, giao trả cho anh P nhà và đất tại thửa đất số 76, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.457,3m² tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN CS26512 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp cho anh Phùng Thế P ngày 10/6/2019, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Anh P không đồng ý với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu của anh D. Trong trường hợp hợp đồng vô hiệu thì anh P yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Bị đơn anh Nguyễn Phúc Hoàng D trình bày:

Năm 2017 anh có vay của anh P số tiền 150.000.000 đồng. Đến ngày 22/6/2018 anh có vay của anh P thêm số tiền 20.000.000 đồng nên anh P yêu cầu anh ra phòng công chứng Nguyễn Thành T2 làm hợp đồng vay, nhưng đến nơi anh mới biết là làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 76, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.457,3m² tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CH02497 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Phúc Hoàng D ngày 17/02/2011, hợp đồng công chứng số 1115 quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 350.000.000 đồng, nhưng thực chất đây là hợp đồng vay. Anh chỉ nhận của anh P số tiền vay là 170.000.000 đồng, sau khi cộng tiền lãi thành số tiền 350.000.000 đồng nên mới ghi giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng. Anh đồng ý là ngày 22/6/2018 anh còn nợ anh P số tiền 350.000.000 đồng. Anh không có nhận số tiền 1.500.000.000 đồng như anh P trình bày. Khi vay tiền hai bên không có làm biên nhận. Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng, anh P đã thực hiện thủ tục sang tên và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CS26512 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp cho anh Phùng Thế P ngày 10/6/2019.

Trên đất có 01 căn nhà được cha của anh D là ông Nguyễn Văn T xây dựng kiên cố, diện tích khoảng 260m² và mồ của mẹ anh. Anh biết rõ đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng do đang thiếu nợ anh P nên anh đồng ý ký vào hợp đồng chuyển nhượng. Trên đất có căn nhà vẫn đang do anh và gia đình quản lý sử dụng. Do thực chất đây chỉ là hợp đồng vay nên hai bên không làm thỏa thuận về căn nhà.

Việc anh ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có sự đồng ý của ông Nguyễn Văn T và vợ anh là Nguyễn Thị Cẩm T1. Anh P cũng hứa sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi anh trả lại tiền vay nợ cho anh P. Đến nay anh vẫn chưa trả được tiền cho anh P.

Đối với yêu cầu khởi kiện của anh **P** thì anh không đồng ý. Anh yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1115, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/6/2018 giữa anh và anh **P** là vô hiệu, do đây thực chất là hợp đồng vay. Anh cùng với cha là ông **T** và vợ là chị **T1** đồng ý trả lại số tiền nợ là 350.000.000 đồng và tiền lãi là 150.000.000 đồng, tổng cộng là 500.000.000 đồng, không đồng ý giao nhà và đất cho anh **P**.

Ngày 10/4/2023 anh **D** có nộp đơn yêu cầu phản tố và đã được Tòa án nhân dân huyện C thụ lý ngày 12/4/2023.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ông là cha của anh Nguyễn Phúc Hoàng D. Thửa đất số 76, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.457,3m² tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang có nguồn gốc là của ông bà để lại. Ông đã làm hợp đồng tặng cho thửa đất trên cho con trai là anh D vào năm 2011, nhưng ông có lập di chúc ra điều kiện là Nguyễn Phúc Hoàng D chỉ được dùng đất để ở, thờ cúng ông bà chứ không được bán. Việc D chuyển nhượng đất cho anh P thì ông hoàn toàn không biết. Ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của anh P. Ông đồng ý cùng với anh D trả tiền nợ và tiền lãi cho anh P.

Bị đơn chị Nguyễn Thị Cẩm T1 trình bày:

Chị là vợ của anh Nguyễn Phúc Hoàng D. Thửa đất số 76, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.457,3m² tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang có nguồn gốc là của ông bà để lại. Cha chồng của chị là ông Nguyễn Văn T đã làm hợp đồng tặng cho thửa đất trên cho anh D vào năm 2011. Việc anh D chuyển nhượng đất cho anh P thì chị hoàn toàn không biết. Chị không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của anh P. Chị đồng ý cùng với anh D trả tiền nợ và tiền lãi cho anh P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Phúc N1 trình bày:

Nguyễn Thị Phúc N1 là con ruột của ông Nguyễn Phúc Hoàng D, hiện đang sinh sống tại thửa đất số 76, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.457,3m² tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Việc ông D chuyển nhượng đất cho ông P thì chị N1 không biết. Chị không có tranh chấp mà để cho cha mẹ và ông nội giải quyết với ông P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Phúc Hồng N2 trình bày:

Nguyễn Phúc Hồng N2 là con ruột của ông Nguyễn Phúc Hoàng D, hiện đang sinh sống tại thửa đất số 76, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.457,3m² tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Việc ông D chuyển nhượng đất cho ông P thì chị N2 không biết. Chị không có tranh chấp mà để cho cha mẹ và ông nội giải quyết với ông P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Đỗ Thị Thu D1 trình bày:

Ngày 22/6/2018 Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C) có tiếp nhận, giải quyết yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Phúc Hoàng D và bên nhận chuyển nhượng là ông Phùng

Thế P. Tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng thửa đất số 76, tờ bản đồ số 20, địa chỉ **A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.**

Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên được công chứng viên **Nguyễn Thành T2** của **Văn phòng C1** (nay là Văn phòng công chứng **Đỗ Thị Thu D1**) chứng nhận ngày 22/6/2018, số công chứng 1115, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD theo đúng trình tự, thủ tục luật quy định. Đồng thời, **Văn phòng C** đề nghị được phép vắng mặt trong các buổi làm việc và xét xử vụ việc nêu trên của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người làm chứng Nguyễn Thanh M trình bày:

Anh **M** không có quan hệ họ hàng với anh **P** và anh **D** mà chỉ là bạn bè. Ngày 22/6/2018 anh **P** và anh **D** hẹn anh **M** cùng ra Văn phòng công chứng **Nguyễn Thành T2** để chứng kiến việc giao tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Anh **M** có chứng kiến việc anh **P** giao cho anh **D** số tiền 350.000.000 đồng theo đúng biên nhận đã lập và anh **M** ký tên người làm chứng. Còn việc giữa anh **P** và anh **D** thỏa thuận số tiền thực tế bao nhiêu thì anh **M** không biết.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 462/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Căn cứ các điều 26, 34, 35, 39, 92, 147, 220, 227, 228, 235 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ các điều 122, 124, 131, 357, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự; Căn cứ Nghị quyết 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh **Phùng Thế P** đối với các bị đơn anh **Nguyễn Phúc Hoàng D**, ông **Nguyễn Văn T**, chị **Nguyễn Thị Cẩm T1** về việc di dời tài sản, giao trả quyền sử dụng thửa đất số 76, tờ bản đồ số 20, diện tích 1457,3m², tọa lạc tại **ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.**

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn anh **Nguyễn Phúc Hoàng D**, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập tại **văn phòng C1**, số công chứng 1115, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/6/2018 giữa anh **Nguyễn Phúc Hoàng D** và anh **Phùng Thế P** đối với thửa đất số 76, tờ bản đồ số 20, diện tích 1457,3m², tọa lạc tại **ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang** là vô hiệu.

Thửa đất diện tích 1457,3m² tại mục 1, 2 có vị trí và tứ cận theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất do Liên danh **Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đ** và **Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1** lập ngày 06/7/2023 (có sơ đồ kèm theo).

Anh **Nguyễn Phúc Hoàng D** được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký lại quyền sử dụng đất theo quy định.

3. Anh **Nguyễn Phúc Hoàng D**, ông **Nguyễn Văn T** và chị **Nguyễn Thị Cẩm T1** có nghĩa vụ liên đới trả cho anh **Phùng Thế P** số tiền nợ gốc 350.000.000 đồng

và tiền lãi là 183.596.000 đồng, tổng cộng là 533.596.000 đồng, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày anh **P** có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh **D**, ông **T** và chị **T1** chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

4. Chi phí tố tụng: Anh **P** phải chịu chi phí tố tụng là 19.100.000 đồng, anh đã nộp xong.

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

* Ngày 10 tháng 10 năm 2023, nguyên đơn **Phùng Thế P** có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án theo hướng bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn **Nguyễn Phúc Hoàng D**.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn anh **Phùng Thế P** giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Anh **Nguyễn Phúc Hoàng D**, ông **Nguyễn Văn T**, chị **Nguyễn Thị Cẩm T1** di dời tài sản bao gồm vật dụng cá nhân và các tài sản khác, giao trả cho anh **P** nhà và đất tại thửa đất số 76, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.457,3m² tại **ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang** theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN CS26512 do **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T** cấp cho anh **Phùng Thế P** ngày 10/6/2019. Anh **Nguyễn Phúc Hoàng D** giữ nguyên yêu cầu phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1115, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/6/2018 giữa anh và anh **P** là vô hiệu, do đây thực chất là hợp đồng vay. Anh cùng với ông **T** và chị **T1** đồng ý trả lại số tiền nợ vay là 350.000.000 đồng và tiền lãi là 150.000.000 đồng, tổng cộng là 500.000.000 đồng.

- Người kháng cáo anh **Phùng Thế P** giữ nguyên yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

+ Về việc chấp hành pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến phiên tòa phúc thẩm: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đều thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo Bộ luật Tố tụng dân sự qui định. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ tham gia tố tụng đúng pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Anh **Phùng Thế P** kháng cáo nhưng không có bổ sung thêm chứng cứ mới nào để xem xét. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 462/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt và có đơn xin vắng nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn anh **Phùng Thế P** khởi kiện yêu cầu anh **Nguyễn Phúc H** Diệt di dời tài sản bao gồm vật dụng cá nhân và các tài sản khác, giao trả cho cho anh **P** nhà và đất tại thửa đất số 76, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.457,3m² tại **ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang**, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN CS26512 do **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T** cấp cho anh **Phùng Thế P** ngày 10/6/2019; Anh **Nguyễn Phúc Hoàng D** yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1115, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/6/2018 giữa anh và anh **P** là vô hiệu, do đây thực chất là hợp đồng vay. Anh cùng với ông **T** và chị **T1** đồng ý trả lại anh **P** số tiền nợ là 350.000.000 đồng và tiền lãi là 150.000.000 đồng, tổng cộng là 500.000.000 đồng nên quan hệ tranh chấp chính xác phải là “*Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và nhà; Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hợp đồng vay tài sản*” nhưng cấp sơ thẩm lại xác định quan hệ tranh chấp là “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” là chưa đúng với ý chí người khởi kiện, cần điều chỉnh lại cho phù hợp theo đúng qui định tại khoản 2, khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về thủ tục tố tụng: Án sơ thẩm thụ lý giải quyết tranh chấp giữa nguyên đơn anh **Phùng Thế P** với bị đơn anh **Nguyễn Phúc Hoàng D**, ông **Nguyễn Văn T**, chị **Nguyễn Thị Cẩm T1** là đúng thẩm quyền qui định tại Điều 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung kháng cáo: Đơn kháng cáo của anh **Phùng Thế P** là đúng qui định tại các Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được cấp phúc thẩm chấp nhận xem xét giải quyết.

[4.1] Xét yêu cầu kháng cáo của anh **Phùng Thế P**, Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Phía nguyên đơn trình bày nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 76 diện tích 1.457,3m² với giá 1.500.000.000 đồng, đã đưa trước 1.150.000.000 đồng nhưng không có làm biên nhận. Đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/6/2018 thì anh **P** trả hết phần còn lại 350.000.000 đồng mới làm biên nhận có người làm chứng. Anh **D** không thừa nhận có nhận trước 1.150.000.000 đồng nhưng anh **P** không có chứng cứ nào để chứng minh. Mặt khác khi giao số tiền 350.000.000 đồng anh **P** buộc làm biên nhận và có người làm chứng trong khi giao số tiền lớn hơn là 1.150.000.000 đồng nhưng lại không yêu cầu lập biên nhận là không phù hợp. Ngoài ra trong biên nhận ngày 22/6/2018 chỉ thể hiện số tiền 350.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng thửa đất số 76 ngoài ra không còn nội

dung nào khác thể hiện trước đó có đưa tiền nay chỉ đưa tiếp phần còn lại (bút lục 02).

- Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/7/2023 thì trên phần đất tranh chấp có tồn tại 01 căn nhà kiên cố, 01 nhà sau, 01 ngôi mộ bằng bê tông, trên xây kim tinh lập vào năm 2016, chuồng trại và cây trồng trên đất. Căn cứ vào Chứng thư thẩm định giá ngày 31/7/2023 của công ty TNHH K giá trị căn nhà 410.417.286 đồng; các tài sản khác giá trị là 78.325.886 đồng. Như vậy chỉ riêng tài sản trên đất là đã cao hơn giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận. Giá trị thực tế thửa đất số 76 là 3.329.832.400 đồng. Như vậy, giá trị thực tế của quyền sử dụng đất thửa 76 cùng tài sản trên đất tại thời điểm chuyển nhượng đã cao hơn giá trị chuyển nhượng trong hợp đồng gấp nhiều lần.

- Trong các phiên hòa giải, anh P cho rằng đã thỏa thuận mua nhà và cả quyền sử dụng đất. Tuy nhiên tại phiên tòa, phía nguyên đơn lại trình bày chỉ thỏa thuận mua đất và phía anh D hứa sẽ di dời nhà, mô mã cùng các công trình khác để giao đất cho nguyên đơn là không thể thực hiện và tự mâu thuẫn với chính mình.

- Hợp đồng được ký vào ngày 22/6/2018, nhưng đến tháng 5/2019 (sau gần 11 tháng) anh P mới tiến hành thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Đến tháng 02/2023 (sau 04 năm 09 tháng kể từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng) nguyên đơn mới khởi kiện yêu cầu giao nhà và đất. Hiện nay nhà và đất vẫn do anh D và gia đình anh quản lý sử dụng.

Từ các chi tiết trên cho thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1115, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/6/2018 giữa anh D và anh P là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay, cấp sơ thẩm xử bác yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ. Anh P kháng cáo nhưng không có cung cấp thêm chứng cứ mới nào để xem xét nên không có cơ sở chấp nhận.

[5] Ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí: Anh Phùng Thế P phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 2, 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 217, Điều 227, Điều 269 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các điều 122, 124, 131, 357, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết 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. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Phùng Thế P; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 462/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh **Phùng Thế P** đối với các bị đơn anh **Nguyễn Phúc Hoàng D**, ông **Nguyễn Văn T**, chị **Nguyễn Thị Cẩm T1** về việc di dời tài sản, giao trả quyền sử dụng thửa đất số 76, tờ bản đồ số 20, diện tích 1457,3m², tọa lạc tại **ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang**.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn anh **Nguyễn Phúc Hoàng D**, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập tại **văn phòng C1**, số công chứng 1115, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/6/2018 giữa anh **Nguyễn Phúc Hoàng D** và anh **Phùng Thế P** đối với thửa đất số 76, tờ bản đồ số 20, diện tích 1457,3m², tọa lạc tại **ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang** là vô hiệu (Thửa đất diện tích 1457,3m² tại mục 1, 2 có vị trí và tứ cận theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất do Liên danh **Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đ** và **Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1** lập ngày 06/7/2023 (có sơ đồ kèm theo).

- Anh **Nguyễn Phúc Hoàng D** được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký lại quyền sử dụng đất theo quy định.

4. Anh **Nguyễn Phúc Hoàng D**, ông **Nguyễn Văn T** và chị **Nguyễn Thị Cẩm T1** có nghĩa vụ liên đới trả cho anh **Phùng Thế P** số tiền nợ gốc 350.000.000 đồng và tiền lãi là 183.596.000 đồng, tổng cộng là 533.596.000 đồng, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày anh **P** có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh **D**, ông **T** và chị **T1** chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

5. Chi phí tố tụng: Anh **Phùng Thế P** phải chịu chi phí tố tụng là 19.100.000 đồng, anh đã nộp xong.

6. Về án phí:

- Anh **Phùng Thế P** phải nộp 300.000 đồng án phí phúc thẩm, được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0026323 ngày 10/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. Anh **P** đã nộp xong án phí phúc thẩm.

- Anh **Phùng Thế P** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0025675 ngày 23/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C nên anh được hoàn lại 300.000 đồng.

- Anh **Nguyễn Phúc Hoàng D**, ông **Nguyễn Văn T** và chị **Nguyễn Thị Cẩm T1** phải chịu 25.344.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 12.600.000 đồng theo biên lai số 0025875 ngày 12/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, nên anh **D**, ông **T**, chị **T1** còn phải nộp thêm 12.744.000 đồng án phí sơ thẩm.

Trường hợp bản án 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- 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**

Lê Thanh Vân