

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

Bản án số: 211/2024/DS-PT

Ngày 29/8/2024

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 Trần Thị Trâm Anh**

Các Thẩm phán: **Ông Lê Lâm Sơn**

Ông Phan Văn Thuần

- Thư ký phiên tòa: **Bà Quan Thanh Thảo** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:
Ông Trịnh Văn Đ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 và 29 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 151/2024/TLPT-DS ngày 16 tháng 7 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng ủy quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2024/DS-ST ngày 24 tháng 4 năm 2024 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 182/2024/QĐPT-DS ngày 30 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: 1. Bà Trần Kim L, sinh năm 1951

Địa chỉ: Cùng địa chỉ: Khu phố 7, phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang

2. Ông Lưu Minh S, sinh năm 1984

3. Ông Lưu Minh S1, sinh năm 1976, có mặt.

4. Ông Lưu Minh X, sinh năm 1982

5. Bà Lưu Kim X1, sinh năm 1982

6. Ông Lưu Văn X2, sinh năm 1986

7. Bà Lưu Kim R, sinh năm 1989

Cùng địa chỉ: Khu phố G, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Kim L và ông Lưu Minh S: ông Trương Hoàng G, sinh năm 1980; địa chỉ: Khu phố A, thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 01/4/2023 và văn bản ủy quyền ngày 15/11/2023), có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lưu Kim X3, bà Lưu Kim X1, ông Lưu Văn X2, bà Lưu Kim R: ông Lưu Minh S1, sinh năm 1976; địa chỉ: Khu phố G, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 01/4/2023), có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Đ1, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Khu phố E, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đ1: ông Lê Thanh H, sinh năm 1989; địa chỉ: số B đường N, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (theo văn bản ủy quyền được công chứng ngày 14/5/2024 tại Văn phòng C), có mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng C1. Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Ngọc K, trưởng Văn phòng C1, vắng mặt.

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

2. Bà Nguyễn Thanh L1, sinh năm 1976

3. Ông Mai Xuân S2, sinh năm 1973

Cùng địa chỉ: Khu phố G, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thanh L1, ông Mai Xuân S2: ông Đào Ngọc Q, sinh năm 1993; địa chỉ: số B đường N, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (theo các văn bản ủy quyền được công chứng ngày 20/5/2024 và ngày 06/8/2024 tại Văn phòng C1), có mặt.

4. Ông Phạm Văn Ú, sinh năm 1973, có mặt.

Địa chỉ: ấp L, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

5. Bà Nguyễn Thị Kim Y, sinh năm 2002.

6. Ông Huỳnh Văn H1, sinh năm 1982

7. Ông Bùi Trọng K1, sinh năm 1985

Địa chỉ: Khu phố G, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang

Người đại diện theo ủy quyền của bà Y, ông H1, ông K1: ông Trương Hoàng G, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Khu phố 1, thị trấn Thứ Mười Một, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang

16. Ông Nguyễn Xuân Đ2, sinh năm 1958, có mặt

17. Bà Đậu Thị Q1, sinh năm 1959, vắng mặt

Địa chỉ: số A, Đường số A, Phường A, quận G, thành phố Hồ Chí Minh.

18. Bà Nguyễn Thị Mai L2, sinh năm 1989, vắng mặt.

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

- *Người kháng cáo:* ông Nguyễn Đ1, ông Mai Xuân S2, bà Nguyễn Thanh L1 kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đồng nguyên đơn bà Trần Kim L, ông Lưu Minh S1, ông Lưu Minh X, bà Lưu Kim X1, ông Lưu Minh S, ông Lưu Văn X2, bà Lưu Kim R trình bày:* Năm 2018 bà Trần Kim L cùng chồng là ông Lưu Minh T (chết 2019) có vay của ông Nguyễn Đ1 số tiền 150.000.000 đồng, đến ngày 02-6-2019 vay thêm 100.000.000 đồng, tổng cộng 02 lần vay là 250.000.000 đồng. Thời hạn vay 03 tháng, lãi vay 2% tháng.

Vừa để đảm bảo cho khoản tiền vay, đồng thời trước đó hai bên có mua bán đất qua lại với nhau, nhờ ông Đ1 liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục mở đường đi trong đất nên ngày 29-11-2017 vợ chồng bà L đã đến Phòng C2 (nay chuyển đổi thành Văn phòng Công chứng N) công chứng hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất, thửa đất số 34, tờ bản đồ số 79, diện tích đất 6.642,3m² tại Ấp G, thị trấn A, huyện P (nay Khu phố G, phường A, thành phố P), đồng thời vợ chồng bà L có giao cho ông Đ1 bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 589373 do UBND huyện P cấp ngày 28-10-2011, do bà Trần Kim L, ông Lưu Minh T đứng tên chủ sử dụng đất

Năm 2023 ông Nguyễn Xuân Đ2 đến yêu cầu bà L cùng các con tháo dỡ di dời nhà, cây trồng trên đất để giao đất cho ông Đ2 sử dụng. Bà L không biết ông Đ2 là ai, không rõ vì sao đất bà L lại chuyển qua tên cho ông Đ2. Nay bà L cùng các con khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Hủy hợp đồng ủy quyền được Phòng C2 (nay chuyển đổi thành Văn phòng Công chứng N) chứng thực hợp đồng ngày 29-11-2017 được xác lập giữa bà Trần Kim L, ông Lưu Minh T với ông Nguyễn Đ1. Đồng ý trả lại cho ông Đ1 số tiền vay là 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) và lãi theo quy định của pháp luật.

- Hủy hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thanh L1 giao kết với ông Nguyễn Đ1, được điều chỉnh biến động cho vợ chồng bà L1 ngày 07-01-2020.

- Hủy toàn bộ hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thanh L1, ông Mai Xuân S2 giao kết với ông Nguyễn Xuân Đ2 vào ngày 06-5-2021.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 612994, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp cho ông Đ2 ngày 31-5-2022, thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 79, diện tích đất 6.642,3m² tại Khu phố G, phường A, thành phố P.

* Theo bị đơn ông Nguyễn Đ1 trình bày: Ông Đ1 xác định vợ chồng bà L có vay tiền của ông, hiện còn nợ gốc là 250.000.000 đồng. Do không có tiền trả, vợ chồng bà L mới ký hợp đồng công chứng ủy quyền sử dụng đất, giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ1 đi vay tiền.

Tháng 12-2019 ông Đ1 vay của ông Phạm Văn Ú số tiền 3 tỷ đồng, hai bên thống nhất ký hợp đồng giả cách chuyển nhượng quyền sử dụng đất 6.642,3 m² của vợ chồng bà L đã ủy quyền cho ông Đ1 với người làm chung công ty tài chính của ông Ú là ông Đỗ Đức T1, theo hợp đồng số 00556.2019HĐCN ngày 25 tháng 12 năm 2019, mỗi tháng đóng hơn 100.000.000 đồng tiền lãi. Sau khi vay tiền ông Ú, ông T1 xong thì ông Đ1 biết ông Mai Xuân S2, bà Nguyễn Thanh L1 nên nhờ ông S2, bà L1 chuộc sổ về, để vay lại Ngân hàng lãi suất thấp hơn.

Tháng 12-2019 ông S2 cho ông Đ1 vay tiền để trả cho ông Ú. Ông Đ1 và ông Đỗ Đức T1 đã tiến hành hủy hợp đồng giả cách chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Sau đó, ông Đ1 ký hợp đồng giả cách chuyển nhượng quyền sử dụng đất 6.642,3 m² của vợ chồng bà L đã ủy quyền cho ông Đ1 với bà L1 mục đích nhờ bà L1, ông S2 đứng tên quyền sử dụng đất vay tiền Ngân hàng dù vì ông Đ1 không đủ điều kiện để Ngân hàng chấp thuận cho vay tiền. Bà L1 đã đăng ký biến động sang tên quyền sử dụng đất và đã thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng C3 – chi nhánh P để vay giúp cho ông Đ1 số tiền 2.950.000.000 đồng.

Năm 2021, ông Ú đồng ý sẽ cho ông Đ1 vay số tiền cao hơn là 5 tỷ đồng, lãi vay 2.5%/tháng. Để làm tin cho khoản tiền vay thì ông Ú yêu cầu ký hợp đồng giả cách chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người làm chung công ty với ông Ú là ông Nguyễn Xuân Đ2, nên ông Đ1 đã yêu cầu vợ chồng ông S2, bà L1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06-5-2021 với ông Đ2. Quá trình thực hiện hợp đồng vay giữa ông Ú, ông Đ2, ông Đ1 trả 05 lần tiền lãi, tổng cộng 542.000.000 đồng. Do ông Đ1 không có tiền trả nợ gốc, lãi nên ông Đ2 mới sang tên quyền sử dụng đất.

Nay ông Nguyễn Đồng phản T2 yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Hủy hợp đồng ủy quyền sử dụng đất công chứng số: 11100 quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Đ1 với bà Trần Kim L, ông Lưu Minh T lập ngày 29-11-2017;

- Hủy hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ1 xác lập với bà Nguyễn Thanh L1 vào ngày 07-01-2020;

- Hủy hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Xuân Đ2 xác lập với vợ chồng ông Mai Xuân S2, bà Nguyễn Thanh L1 vào ngày 06-5-2021;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 612994, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 201025, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp cho ông Nguyễn Xuân Đ2 vào ngày 31-5-2022;

- Yêu cầu bà L cùng các con trả số tiền 250.000.000 đồng.

- Đồng ý trả cho ông Nguyễn Xuân Đ2 số tiền 5.000.000.000 đồng và tiền lãi 9%/năm, từ ngày 07-7-2021 đến ngày 12-10-2022 là 1.125.000.000 đồng - 542.000.000 đồng = 583.000.000 đồng, tổng cộng 5.583.000.000 đồng (năm tỷ năm trăm tám mươi ba triệu đồng).

** Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 01-12-2023 ông Mai Xuân S2, bà Nguyễn Thanh L1 trình bày:* Ông Đ1 có vay của ông Phạm Văn Ú số tiền 3 tỷ đồng, đóng lãi mỗi tháng hơn 100.000.000 đồng, ông Đ1 có nhờ vợ chồng ông S2 vay ngân hàng để đóng lãi thấp hơn.

Tháng 12-2019 vợ chồng ông S2 cho ông Đ1 vay tiền để trả cho ông Ú, chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L về. Ông Đ1 ký hợp đồng giả cách chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà L qua tên bà L1 để nhờ vợ chồng ông S2, bà L1 đi vay Ngân hàng dùm cho ông Đ1. Đầu năm 2021, ông Phạm Văn Ú có gặp ông Đ1, ông Ú đồng ý giúp cho ông Đ1 vay lại khoản tiền cao hơn, nên ông Đ1 nhờ vợ chồng ông S2 thanh lý hợp đồng tín dụng với Ngân hàng.

Thực hiện theo thỏa thuận giữa ông Đ1 với ông Ú nên ông S2 và bà L1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06-5-2021 cho ông Nguyễn Xuân Đ2 là người làm chung công ty tài chính với ông Ú, để đảm bảo cho ông Đ1 vay số tiền 5 tỷ đồng của ông Ú. Ông S2, bà L1 không có nhận bất cứ khoản tiền nào từ ông Đ2 và cũng không có việc dẫn ông Đ2 đi xem đất của bà L như ông Đ2 trình bày.

Nay vợ chồng ông Mai Xuân S2, bà Nguyễn Thanh L1 làm đơn khởi kiện độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Hủy toàn bộ hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông S2, bà L1 xác lập với ông Nguyễn Đ1 vào ngày 07-01-2020;

- Hủy toàn bộ hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông S2, bà L1 xác lập với ông Nguyễn Xuân Đ2 vào ngày 06-5-2021;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 612994, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 201025, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp cho ông Nguyễn Xuân Đ2 vào ngày 31-5-2022.

** Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 17-8-2023 ông Nguyễn Xuân Đ2 trình bày:* Ông Đ2 có biết ông Phạm Văn Ú (Út Râu), ở xã C nhưng ông không có liên quan

đến việc vay tiền giữa ông Đ1 và ông Ú. Ông Đ2 được một người môi giới bất động sản vô tình gặp được ở Phòng Công chứng giới thiệu ông S2, bà L1 muốn bán đất nên ngày 06-5-2021, ông Đ2 và ông S2, bà L1 đã giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuộc thửa 34, tờ bản đồ số 79, diện tích 6.642,30 m² tọa lạc tại khu phố G, phường A, thành phố P. Sau đó ông Đ2 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 612994 ngày 31-5-2022, hiện tại ông Đ2 đang quản lý bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không thực hiện bất kỳ giao dịch dân sự khác.

Ông Đ2 giao tiền chuyển nhượng cho ông S2 8 tỷ đồng tại nhà ông Ú nhưng không có làm biên nhận giao tiền, việc giao tiền chỉ có ông Ú chứng kiến. Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi giá chuyển nhượng 5 tỷ đồng, mục đích để tránh thuế. Ông Đ2 ký hợp đồng với ông S2, bà L1 là thật, không phải giả tạo để cho ông Đ1 vay tiền như ông Đ1, ông S2 trình bày.

Sau khi ký hợp đồng ông Đ2 chưa đăng ký biến động, có xuống thực địa lần thứ hai thì gặp bà L cùng các con đang ở trên đất, ông Đ2 nói đất này ông đã nhận chuyển nhượng hợp pháp, yêu cầu bà L cùng các con đi kiện nhưng không ai đi kiện, sau đó ông Đ2 mới đăng ký biến động và làm đơn xin cấp đổi lại giấy.

Ông Đ2 nhận chuyển nhượng đất là ngay tình, giao dịch hợp pháp được pháp luật thừa nhận. Do đó, bà Trần Kim L cùng các con khởi kiện ông Nguyễn Đồng Đ3 đòi lại đất là không đúng, vì giữa bà L với ông Đ1 đã có hợp đồng ủy quyền công chứng hợp pháp.

Nay ông Nguyễn Xuân Đ2 khởi kiện yêu cầu độc lập như sau:

- Công nhận hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ2 với bà Nguyễn Thanh L1, ông Mai Xuân S2 xác lập, được Văn Phòng C1 công chứng hợp đồng ngày 06-5-2021 về việc nhận chuyển nhượng thửa đất số 34, tờ bản đồ số 79, diện tích đất 6.642,3m².

- Buộc bà Trần Kim L cùng các con phải tháo dỡ và di dời toàn bộ công trình trên đất, để giao trả lại quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 79, diện tích 6.642,3m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 612994 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 31-5-2021 cho ông Đ2.

- Trường hợp Tòa án hủy hợp đồng ủy quyền giữa vợ chồng bà L, ông T giao kết với ông Đ1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Đ1 với bà Nguyễn Thanh L1, hủy điều chỉnh biến động cho bà L1, hủy hợp đồng giữa vợ chồng bà L1 xác lập với ông ngày 06-5-2021, công nhận thửa đất số 34, tờ bản đồ số 79, diện tích 6.642,3m² cho bà L cùng các con bà L tiếp tục quản lý sử dụng, ông Đ2 yêu cầu vợ chồng bà Nguyễn Thanh L1, ông Mai Xuân S2 phải trả lại cho ông số tiền nhận chuyển nhượng và tiền bồi thường hợp đồng tổng cộng là 14 tỷ đồng.

* Ông Phạm Văn Ú trình bày: Vào khoảng năm 2018-2019, ông Ú có cho Nguyễn Đ1 vay số tiền 3 tỷ đồng, lãi vay 3%/tháng, Nguyễn Đ1 có giao cho ông Ú

bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 34, tờ bản đồ số 79, diện tích 6.642,3m², do bà Trần Kim L, Lưu Minh T đứng tên chủ sử dụng đất, tọa lạc tại Khu phố G, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang và bản gốc hợp đồng ủy quyền công chứng ngày 29-11-2017 giữa vợ chồng bà L với Nguyễn Đ1. Nguyễn Đ1 vay được khoảng 01 năm thì trả đủ nợ cho ông Ú, ông Ú đã giao lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bản gốc hợp đồng ủy quyền, hợp đồng vay giữa ông Ú với ông Đ1 đã thực hiện xong.

Ông Ú không biết quan hệ dân sự giữa ông Nguyễn Đ1 với vợ chồng ông Mai Xuân S2, bà Nguyễn Thanh L1 với nhau như thế nào. Khoảng năm 2021 thì vợ chồng ông S2, bà L1 có ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho ông Nguyễn Xuân Đ2. Ông Ú không chứng kiến các bên thỏa thuận chuyển nhượng đất với nhau, nhưng sau khi ký hợp đồng thì ông Đ2, ông S2 đến nhà ông Ú (ấp L, xã C) để giao tiền, ông Đ2 có giao cho ông S2 tiền mặt, nhưng không rõ giao bao nhiêu tiền, lúc đó ông đi ra nhà sau làm mỗi nhậu.

Theo ông S2 nói hợp đồng ghi giá 5 tỷ đồng, còn ông Đ2 nói 8 tỷ đồng, ông Ú không xác định được số tiền thực tế bao nhiêu. Ông Ú không có bất kỳ thỏa thuận nào để ông S2 ký công chứng chuyển nhượng đất cho ông Đ2 nhằm đảm bảo khoản nợ vay giữa ông Đ1 và ông Ú như lời khai của ông S2, ông Đ1 đã trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2024/DS-ST ngày 24/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn bà Trần Kim L cùng các con về việc Hủy bỏ toàn bộ hợp đồng ủy quyền sử dụng đất giữa bà Trần Kim L, ông Lưu Minh T xác lập với ông Nguyễn Đ1, được Phòng Công chứng số 02 chứng thực vào ngày 29-11-2017; Hủy toàn bộ hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà Nguyễn Thanh L1, ông Mai Xuân S2 giao kết với ông Nguyễn Đ1; Hủy toàn bộ hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Nguyễn Thanh L1, ông Mai Xuân S2 giao kết với ông Nguyễn Xuân Đ2 vào ngày 06-5-2021; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 612994, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp cho ông Đ2 ngày 31-5-2022.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đ1 về việc Hủy bỏ toàn bộ hợp đồng ủy quyền sử dụng đất giữa bà Trần Kim L, ông Lưu Minh T xác lập với ông Nguyễn Đ1, được Phòng Công chứng số 02 chứng thực vào ngày 29-11-2017; Hủy toàn bộ hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà Nguyễn Thanh L1, ông Mai Xuân S2 giao kết với ông Nguyễn Đ1; Hủy toàn bộ hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Nguyễn Thanh L1, ông Mai Xuân S2 giao kết với ông Nguyễn Xuân Đ2 vào ngày 06-5-2021; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 612994, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp cho ông Đ2 ngày 31-5-2022.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập vợ chồng ông Mai Xuân S2, bà Nguyễn Thanh L1 về việc Hủy toàn bộ hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà Nguyễn Thanh L1, ông Mai Xuân S2 giao kết với ông Nguyễn Đ1; Hủy toàn bộ hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Nguyễn Thanh L1, ông Mai Xuân S2 giao kết với ông Nguyễn Xuân Đ2 vào ngày 06-5-2021; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 612994, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp cho ông Đ2 ngày 31-5-2022.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Xuân Đ2 về việc Hủy toàn bộ hợp đồng ủy quyền sử dụng đất giữa bà Trần Kim L, ông Lưu Minh T xác lập với ông Nguyễn Đ1, được Phòng C4 chứng thực vào ngày 29-11-2017; Hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đ1 xác lập với bà Nguyễn Thanh L1 được Văn phòng C1 chứng thực vào ngày 07-01-2020; Hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai Xuân S2, bà Nguyễn Thanh L1 xác lập với ông Nguyễn Xuân Đ2, được Văn phòng C1 chứng thực vào ngày 06-5-2021; Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 612994 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp cho ông Đ2 ngày 31-5-2022.

5. Buộc bà Trần Kim L cùng các thừa kế của ông Lưu Minh T trả cho ông Nguyễn Đ1 số tiền 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng);

6. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đ1 về việc xác định hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 06-5-2021 giữa vợ chồng ông Mai Xuân S2, bà Nguyễn Thanh L1 xác lập là vô hiệu do giả tạo.

7. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đ1 về việc trả cho ông Nguyễn Xuân Đ2 số tiền vay và tiền lãi tổng cộng 7.967.033.000 đồng (bảy tỷ chín trăm sáu mươi bảy triệu không trăm ba mươi ba nghìn đồng).

8. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Mai Xuân S2, bà Nguyễn Thanh L1 về việc xác định hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 06-5-2021 xác lập giữa ông Nguyễn Xuân Đ2 là vô hiệu do giả tạo.

9. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Xuân Đ2 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng vào ngày 06-5-2021 giữa vợ chồng ông Mai Xuân S2, bà Nguyễn Thanh L1.

10. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Xuân Đ2 về việc công nhận quyền sử dụng đất và buộc bà Trần Kim L cùng các thừa kế của ông Lưu Minh Tâm G1 trả lại quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 612994 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp cho ông Nguyễn Xuân Đ2 ngày 31-5-2022.

11. Hủy bỏ toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 612994 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp cho ông Nguyễn Xuân Đ2 ngày 31-5-2022.

12. Giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất cho bà Trần Kim L cùng các thừa kế của ông Lưu Minh T.

13. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập thủ tục đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Kim L cùng các thừa kế của ông Lưu Minh T theo quy định luật đất đai.

14. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Đ1 cùng vợ là bà Nguyễn Thị Mai L2 trả cho ông Nguyễn Xuân Đ2 số tiền 7.967.033.000 đồng (bảy tỷ chín trăm sáu mươi bảy triệu không trăm ba mươi ba nghìn đồng).

15. Buộc ông Mai Xuân S2 cùng vợ là bà Nguyễn Thanh L1 liên đới với vợ chồng ông Nguyễn Đ1, bà Nguyễn Thị Mai L2 trả cho ông Nguyễn Xuân Đ2 số tiền 6.032.967.000 đồng (sáu tỷ không trăm ba mươi hai triệu chín trăm sáu mươi bảy nghìn đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, lãi suất chậm thi hành án, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Ngày 06/5/2024 ông Nguyễn Đ1, ông Mai Xuân S2, bà Nguyễn Thanh L1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Mai Xuân S2 và bà Nguyễn Thanh L1 vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S2, bà L1 với ông Đ2 là hợp đồng giả cách, trên thực tế không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ2, không có nhận tiền chuyển nhượng từ ông Đ2, đề nghị Hội đồng xét xử hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vì vô hiệu và không buộc ông S2, bà L1 phải trả tiền chuyển nhượng và tiền bồi thường thiệt hại cho ông Đ2.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thống nhất lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của ông S2, bà L1 nêu trên. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố về việc đồng ý trả cho ông Ú và ông Đ2 số tiền vay 5 tỷ đồng và lãi phát sinh. Nguyên nhân rút yêu cầu phản tố là do trước đây ông Đ1 xác định tiền vay này là ông Đ1 vay từ nhóm cho vay của ông Ú và ông Đ2, việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả cách giữa ông S2, bà L1 với ông Đ2 chỉ nhằm mục đích đảm bảo tiền vay 5 tỷ đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đ2 xác định không cho ông Đ1 vay tiền, còn ông Ú trình bày là đang nộp đơn khởi kiện ông Đ1 về khoản vay này tại Tòa án Phú Quốc nên bị đơn rút yêu cầu phản tố này, nếu ông Ú có tranh chấp với ông Đ1 về khoản nợ vay này sẽ khởi kiện vụ án dân sự khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang phát biểu quan điểm:

Về việc chấp hành pháp luật: Từ khi thụ lý cho đến trước khi tuyên án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Hàng thừa kế của ông T, bà L, ông Đ1, bà L1, ông S2 đều thừa nhận hợp đồng ủy quyền giữa bà L, ông T với ông Đ1, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ1 với bà L1 là hợp đồng giả tạo không nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất thật sự, cấp sơ thẩm xác định các hợp đồng nêu trên vô hiệu do giả tạo là đúng quy định. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L1, ông S2 với ông Đ2 cấp sơ thẩm xác định hợp đồng vô hiệu do đối tượng hợp đồng là quyền sử dụng đất không thực hiện được là có cơ sở. Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, ông S2, bà L1 không thực hiện nghĩa vụ giao đất cho ông Đ2, ông Đ2 không chứng minh được có việc giao trả tiền chuyển nhượng cho ông S2, bà L1, như vậy các bên chưa thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng nên không phát sinh thiệt hại, cấp sơ thẩm buộc ông S2, bà L1 và ông Đ1 liên đới hoàn trả tiền chuyển nhượng và bồi thường hợp đồng cho ông Đ2 với số tiền 14 tỷ là không đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không buộc ông S2, bà L1, ông Đ1 hoàn trả tiền chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại hợp đồng cho ông Đ2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Đ1 về việc xem xét tiền vay và đồng ý trả nợ vay cho ông Ú, và ông Đ2 số tiền 7.967.033.000, sau này ông Đ1, ông Ú có tranh chấp nợ vay thì khởi kiện thành vụ kiện dân sự khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Phòng C4 (chuyển đổi thành Văn phòng Công chứng N), bà Đậu Thị Q1, bà Nguyễn Thị Mai L2 vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt, nên căn cứ vào khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử vắng mặt

[2] Về nội dung vụ án:

- *Về hợp đồng vay tài sản giữa vợ chồng bà Trần Minh L3 và ông Nguyễn Đ1:* Ông Đ1, bà L3 và hàng thừa kế của ông Lưu Minh T (chồng bà L3) thừa nhận ông Đ1 có cho vợ chồng bà L3 vay 150.000.000 đồng vào ngày 29/11/2017 và 100.000.000 đồng ngày 02/6/2019. Tổng cộng là 250.000.000 đồng. Để làm tin cho khoản nợ vay, vợ chồng bà L3 đã lập hợp đồng ủy quyền sử dụng đất cho ông Đ1 và giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 589373, được UBND huyện P cấp ngày 28-10-2011, do bà Trần Kim L, ông Lưu Minh T đứng tên chủ sử dụng đất, thuộc thửa số 34, tờ bản đồ số 79, diện tích đất 6.642,3m² tại Ấp G, thị trấn A, huyện P (nay Khu phố G, phường A, thành phố P), trên thực tế toàn bộ nhà đất này gia đình bà L vẫn đang quản lý và sinh sống. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng ủy quyền giữa ông Đ1 với vợ chồng bà L là hợp đồng vô hiệu do giả tạo nhằm che đậy hợp đồng vay nên hủy hợp đồng ủy quyền là có căn cứ.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông Đ1 đồng ý cho bà L và hàng thừa kế của ông T trả nợ vay gốc là 250.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi, bà L và hàng thừa kế của ông T thống nhất như trên nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

- *Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ1 (với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của bà L, ông T) với bà Nguyễn Thanh L1:* Ông Đ1 và

ông S2, bà L1 đều thừa nhận việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ1 (với tư cách là người đại diện ủy quyền của bà L, ông T) với bà L1 vào ngày 25/12/2019 tại Văn phòng C1 là giả tạo, chỉ để nhằm mục đích ông Đ1 nhờ ông S2, bà L1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi vay tiền Ngân hàng giúp ông Đ1. Cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu do giả tạo và hủy hợp đồng là có căn cứ, tuy nhiên cần phải tuyên hủy đăng ký biến động sang tên bà Nguyễn Thanh L1 ngày 07/01/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P mới đảm bảo việc thi hành án.

- Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai Xuân S2, bà Nguyễn Thanh L1 và ông Nguyễn Xuân Đ2:

Ngày 06/5/2021 ông S2, bà L1 và ông Đ2 có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C1, diện tích đất 6.642,3m², thửa đất số 34, tờ bản đồ số 79, tọa lạc tại ấp G, thị trấn A, huyện P (nay Khu phố G, phường A, thành phố P), ông Đ2 đã làm thủ tục sang tên và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD612994 ngày 31/5/2022. Cấp sơ thẩm nhận định chưa đủ cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L1, ông S2 với ông Đ2 trên cơ sở tự nguyện và ngay tình là có căn cứ bởi lẽ thời điểm ông Đ2 xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì bà L và các con đang quản lý toàn bộ diện tích đất 6.642,3m², cất nhiều căn nhà để ở từ năm 2011 đến nay, không có sự bàn giao đất trên thực tế cho ông Đ1, ông S2, bà L1 hoặc ông Đ2. Mặt khác, hợp đồng ủy quyền giữa ông Đ1 với vợ chồng bà L và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ1 với vợ chồng ông S2 đã bị vô hiệu do giả tạo, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ2 với vợ chồng ông S2, bà L1 cũng bị vô hiệu theo vì đối tượng không thực hiện được. Cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S2, bà L1 với ông Đ2 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 612994 ngày 31-5-2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp cho ông Đ2 là có căn cứ.

Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Ông Đ2 có yêu cầu độc lập buộc ông S2, bà L1 trả tiền chuyển nhượng và tiền bồi thường thiệt hại hợp đồng tổng số tiền là 14 tỷ đồng. Xét thấy, ông Đ2 cho rằng đã trả tiền chuyển nhượng cho ông S2 8 tỷ đồng nhưng không làm biên nhận mặc dù giữa ông và ông S2, bà L1 không có sự quen biết nhau từ trước. Tại khoản 1 Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng vào ngày 06/5/2021 thể hiện giá chuyển nhượng là 5 tỷ đồng và tại khoản 3 Điều 2 của Hợp đồng ghi nhận: “việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật”, điều này không chứng minh được có việc ông Đ2 đã thanh toán tiền chuyển nhượng cho ông S2, bà L1. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đ2 cho rằng việc trả tiền 8 tỷ đồng cho ông S2 bằng tiền mặt, tiền này do ông vận chuyển từ Hồ Chí Minh đến P và gửi tại nhà ông Ú, việc giao tiền cho ông S2 chỉ có ông, ông S2 và ông Ú được thực hiện trong khoảng một giờ đồng hồ, trong khi đó ông Ú có lời khai biết việc ông Đ2 giao tiền cho ông S2 tại nhà ông nhưng ông không chứng

kiến việc hai bên giao tiền vì lúc đó ông đi ra nhà sau làm mỗi nhậu. Như vậy, ông Đ2 không cung cấp được chứng cứ chứng minh được việc ông đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S2, bà L1 theo hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết. Cấp sơ thẩm nhận định ông Đ1, ông S2, bà L1 xác định số tiền 5 tỷ đồng là ông Đ2 giao cho ông Đ1 tại nhà ông Ú và căn cứ vào mục 3, Điều 2 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/5/2021 để nhận định ông S2, bà L1 đã nhận số tiền chuyển nhượng 5 tỷ đồng từ ông Đ2 là không có cơ sở, bởi vì trong quá trình giải quyết vụ án, ông Đ1, ông S2, bà L1 chưa từng thừa nhận có nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đ2, mặt khác ông Đ2 cũng là người xác định ông không giao tiền chuyển nhượng cho bà L1, hoặc ông Đ1, đồng thời không cung cấp được chứng cứ chứng minh có giao tiền cho ông S2.

Ông Đ1 có lời khai ông vay 5 tỷ đồng của ông Ú và ông Ú chỉ định ông Đ2 là người làm chung công ty tài chính với ông Ú đứng tên hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm đảm bảo khoản vay. Tại cấp sơ thẩm, ông Đ1 đồng ý trả số nợ vay 5 tỷ và lãi phát sinh cho ông Ú và ông Đ2 vì nghĩ hai ông làm ăn chung với nhau, chứ ông Đ1 không thừa nhận đây là tiền chuyển nhượng đã nhận của ông Đ2. Phía ông Đ2 cũng xác nhận không giao tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ1 cũng như không cho ông Đ1 vay nợ, tuy nhiên phần Quyết định của bản án sơ thẩm lại ghi nhận sự tự nguyện của ông Đ1 và bà L2 trả cho ông Đ2 số tiền 7.967.033.000 đồng để trừ vào phần tiền chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại theo hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Đ2 với ông S2, bà L1 là không đúng ý chí của ông Đ1, bà L2.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S2, bà L1 với ông Đ2 các bên chưa ai thực hiện nghĩa vụ hợp đồng, ông Đ2 không chứng minh được nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng cho ông S2, bà L1, phía bà L1, ông S2 không thực hiện nghĩa vụ giao đất cho ông Đ2 nên không làm phát sinh thiệt hại, cấp sơ thẩm buộc ông S2, bà L1 liên đới với ông Đ1, bà L2 trả tiền chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại cho ông Đ2 là không có cơ sở.

Đối với khoản nợ vay giữa ông Đ1 và ông Ú chưa được cấp sơ thẩm làm rõ, ông Ú cũng không có yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Tại phiên tòa phúc thẩm phát sinh tình tiết mới, người đại diện ủy quyền của ông Đ1 xin rút lại yêu cầu phản tố xem xét đến khoản tiền vay 5 tỷ đồng và lãi phát sinh, do đó giữa ông Đ1 và ông Ú có tranh chấp về nợ vay có quyền khởi kiện thành vụ án dân sự khác.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử thống nhất theo quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, chấp nhận kháng cáo của ông Đ1, bà L1, ông S2, sửa Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí trích đo địa chính là 18.526.000 đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P thu ngày ngày 05-10-2023; Chi phí định giá là 70.000.000 đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng

của Công ty TNHH MTV A ngày 01-11-2023, tổng cộng 88.526.000 đồng (tám mươi tám triệu năm trăm hai mươi sáu nghìn đồng). Bà Trần Kim L cùng với hàng thừa kế của ông T là Lưu Minh S1, Lưu Minh X, Lưu Kim X1, Lưu Minh S, Lưu Văn X2, Lưu Kim R khởi kiện được Tòa án chấp nhận, ông Nguyễn Đ1 có yêu cầu phản tố được chấp nhận, ông Nguyễn Xuân S3, bà Nguyễn Thanh L1 có yêu cầu độc lập được chấp nhận nên không phải chịu chi phí tố tụng.

Ông Nguyễn Xuân Đ2 không được chấp nhận yêu cầu độc lập nên phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 88.526.000 đồng (tám mươi tám triệu năm trăm hai mươi sáu nghìn đồng). Nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước số tiền này, nên ông Đ2 có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn toàn bộ số tiền trên.

[6] Về án phí:

+ Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Kim L cùng các con là Lưu Minh S1, Lưu Minh X, Lưu Kim X1, Lưu Minh S, Lưu Văn X2, Lưu Kim R khởi kiện được Tòa án chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho bà Trần Kim L cùng các con là Lưu Minh S1, Lưu Minh X, Lưu Kim X1, Lưu Minh S, Lưu Văn X2, Lưu Kim R số tiền 7.450.000 đồng (bảy triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006400, ngày 07-4-2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc.

Ông Nguyễn Đ1 có yêu cầu phản tố được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho ông Đ1 số tiền 58.116.500 đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0004320 ngày 21-12-2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc.

Ông Mai Xuân S2, bà Nguyễn Thanh L1 có yêu cầu độc lập được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho ông S2, bà L1 số tiền 900.00 đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0004333 ngày 27-12-2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc.

Ông Nguyễn Xuân Đ2 có yêu cầu độc lập không được chấp nhận, tuy nhiên, ông Nguyễn Xuân Đ2 là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí nên được miễn án phí sơ thẩm theo quy định pháp luật.

+ Án phí phúc thẩm: ông Đ1, bà L1, ông S2 kháng cáo được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông Đ1, bà L1, ông S2.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 124, 131, 463, 407, 408, 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 166, 167 Luật đất đai

năm 2013; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử: chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đ1, chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Mai Xuân S2, bà Nguyễn Thanh L1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2024/DS-ST ngày 24/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn bà Trần Kim L, ông Lưu Minh S1, ông Lưu Minh X, bà Lưu Kim X1, ông Lưu Minh S, ông Lưu Văn X2, bà Lưu Kim R; chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đ1; chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Mai Xuân S2, bà Nguyễn Thanh L1.

1.1. Hủy hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất giữa bà Trần Kim L, ông Lưu Minh T xác lập với ông Nguyễn Đ1, được Phòng C2 (nay là Phòng C5) công chứng vào ngày 29-11-2017;

1.2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đ1 với bà Nguyễn Thanh L1 được Phòng C5 vào ngày 25/12/2019;

1.3. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thanh L1, ông Mai Xuân S2 giao kết với ông Nguyễn Xuân Đ2 vào ngày 06-5-2021 tại Phòng C5;

1.4. Căn cứ vào bản án có hiệu lực pháp luật, kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 612994 cấp cho ông Nguyễn Xuân Đ2 ngày 31/5/2022, thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 79, diện tích đất 6.642,3m² tại Khu phố G, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

1.5. Căn cứ vào bản án có hiệu lực pháp luật, kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P hủy đăng ký biến động sang tên quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thanh L1 ngày 07/01/2020 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 589373 do UBND huyện P (nay là thành phố P) cấp cho bà Trần Kim L và ông Lưu Minh T ngày 28/10/2011.

Trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 589373 do UBND huyện P (nay là thành phố P) cấp cho bà Trần Kim L và ông Lưu Minh T ngày 28/10/2011 bị thất lạc hoặc đã bị tiêu hủy. Bà Trần Kim L và các đồng thừa kế của ông Lưu Minh T có quyền căn cứ vào bản án có hiệu lực pháp luật liên hệ cơ quan có thẩm quyền để xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo pháp luật đất đai.

2. Ghi nhận sự thỏa thuận giữa ông Nguyễn Đ1 và các nguyên đơn, theo đó bà Trần Kim L cùng các đồng thừa kế của ông Lưu Minh T gồm Lưu Minh S1, Lưu Minh X, Lưu Kim X1, Lưu Minh S, Lưu Văn X2, Lưu Kim R trả cho ông Nguyễn Đ1 số tiền vay 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải

chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Bác yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Xuân Đ2 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng vào ngày 06-5-2021 giữa vợ chồng ông Mai Xuân S2, bà Nguyễn Thanh L1 và buộc bà Trần Kim L cùng các đồng thừa kế của ông Lưu Minh T gồm Lưu Minh S1, Lưu Minh X, Lưu Kim X1, Lưu Minh S, Lưu Văn X2, Lưu Kim R phải tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất, giao trả cho ông Đ2 quyền sử dụng đất diện tích 6.642,3m², thửa đất số 34, tờ bản đồ số 79, đất tọa lạc tại Khu phố G, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 612994 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp cho ông Nguyễn Xuân Đ2 ngày 31/5/2022; bác yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Xuân Đ2 buộc ông Mai Xuân S2, bà Nguyễn Thanh L1 trả tiền chuyển nhượng và tiền bồi thường thiệt hại hợp đồng cho ông tổng số tiền 14.000.000.000 (mười bốn tỷ) đồng trong trường hợp Tòa án xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông S2, bà L1 vô hiệu.

4. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đ1 đối với việc đề nghị Tòa án xem xét khoản nợ vay và đồng ý trả nợ vay cho ông Ú, ông Đ2 số tiền gốc và lãi phát sinh là 7.967.033.000 đồng (bảy tỷ chín trăm sáu mươi bảy triệu không trăm ba mươi ba nghìn đồng).

5. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Xuân Đ2 phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 88.526.000 đồng (tám mươi tám triệu năm trăm hai mươi sáu nghìn đồng) bao gồm 70.000.000 đồng tiền thẩm định giá tài sản và 18.526.000 đồng tiền trích đo địa chính. Bà Trần Kim L, ông Lưu Minh S1, ông Lưu Minh X, bà Lưu Kim X1, ông Lưu Minh S, ông Lưu Văn X2, bà Lưu Kim R đã nộp tạm ứng trước số tiền này, nên ông Đ2 có nghĩa vụ trả lại cho các ông bà nêu trên toàn bộ số tiền này.

6. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Hoàn trả cho bà Trần Kim L cùng các con là Lưu Minh S1, Lưu Minh X, Lưu Kim X1, Lưu Minh S, Lưu Văn X2, Lưu Kim R số tiền tạm ứng án phí 7.450.000 đồng (bảy triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006400, ngày 07/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc.

+ Hoàn trả cho ông Nguyễn Đ1 số tiền tạm ứng án phí 58.116.500 đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0004320 ngày 21/12/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc.

+ Hoàn trả cho Ông Mai Xuân S2, bà Nguyễn Thanh L1 số tiền tạm ứng án phí 900.00 đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0004333 ngày 27/12/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc.

+ Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Xuân Đ2 do thuộc trường hợp người cao tuổi.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

+ Hoàn trả án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng cho ông Nguyễn Đ1 theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000162 ngày 06/5/2024 của Chi cục Thi hành dân sự thành phố P.

+ Hoàn trả án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng cho ông Mai Xuân S2 theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000163 ngày 06/5/2024 của Chi cục Thi hành dân sự thành phố P.

+ Hoàn trả án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng cho bà Nguyễn Thanh L1 theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000161 ngày 06/5/2024 của Chi cục Thi hành dân sự thành phố P.

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

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 và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND tp. Phú Quốc;
- Chi cục THADS tp. Phú Quốc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Trâm Anh