

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 330 /2024/DS-PT

Ngày 18 - 6 - 2024

V/v tranh chấp “Hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất, Hợp  
đồng thuê quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Ánh Phương.

**Các Thẩm phán:** Bà Đỗ Thị Minh Nguyệt.

Ông Võ Thanh Bình.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Trúc Hương – Thẩm tra viên Tòa án  
Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

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

Ngày 18 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang  
xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 209/2024/TLPT-DS ngày 06/5/2024  
về việc tranh chấp “Quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hợp  
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 05/02/2024 của Tòa án  
nhân dân huyện CL, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 246/2024/QĐ-PT  
ngày 16/5/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Trần Thanh X**, sinh năm 1969.

Địa chỉ: **B khu phố B, phường E, thị xã CL, tỉnh Tiền Giang.**

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Bùi Quang N**, sinh năm  
1956 (theo Giấy ủy quyền ngày 26/5/2022 - có mặt).

Địa chỉ: **Số D, tổ B, khu D, thị trấn CB, huyện CB, tỉnh Tiền Giang.**

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn N1**, sinh năm 1969 (có mặt).

Địa chỉ: **Áp A, xã LT, huyện CL, tỉnh Tiền Giang.**

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

3.1. Anh **Trần Minh T**, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Số B, ấp B, xã V, huyện BT, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp ủy quyền của anh Trần Minh T: Ông Nguyễn Duy C, sinh năm 1987 (theo Giấy ủy quyền ngày 26/5/2022 - có mặt).

Địa chỉ: Ấp M, xã MT, huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

3.2. Bà Trần Thị L, sinh năm 1975 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã LT, huyện CL, tỉnh Tiền Giang.

3.3. Nguyễn Thị S, sinh năm 1960 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã LT, huyện CL, tỉnh Tiền Giang.

3.4. Chị Nguyễn Thị Lan T1, sinh năm 1998 (vắng mặt).

3.5. Anh Nguyễn Hoàng T2, sinh năm 2003 (vắng mặt).

3.6. Cháu Nguyễn Kha T3, sinh năm 2020.

Đại diện theo pháp luật của Nguyễn Kha T3: Chị Nguyễn Thị Lan T1, sinh năm 1988 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã LT, huyện CL, tỉnh Tiền Giang.

3.7. Ông Nguyễn Thành L1, sinh năm 1984 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã LT, huyện CL, tỉnh Tiền Giang.

3.8. Phòng Công chứng số 3 tỉnh Tiền Giang (vắng mặt)

Địa chỉ: Số B, đường C, khu phố B, phường E, thị xã CL, tỉnh Tiền Giang.

4. Người kháng cáo: nguyên đơn Trần Thanh X, bị đơn Nguyễn Văn N1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Minh T.

5. Viện Kiểm sát nhân dân huyện Cai Lậy kháng nghị.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm, ông Bùi Quang N – đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Thanh X trình bày:

Ông X có thửa đất số 497, tờ bản đồ số 18, diện tích 6.245,6m<sup>2</sup>, tại ấp A, xã LT, huyện CL, tỉnh Tiền Giang theo giấy CNQSD số DB 584590, số vào sổ cấp GCN: CS0461 cấp ngày 16/4/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho ông X, trên đất có căn nhà thô sơ và cây trồng trên đất.

Nguồn gốc đất do ông X nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn N1 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07 /8/2020, được Phòng công chứng số C tỉnh Tiền Giang công chứng theo số công chứng 2019, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD với giá 1.460.000.000 đồng.

Ngày 16/4/2021, ông X được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 584590, số vào sổ cấp GCN: CS0461.

Sau khi chuyển nhượng nhà và đất, do không có chỗ ở nên ông X cho ông N1 thuê lại đất, căn nhà và cây trồng trên đất nêu trên trong thời gian 01 năm theo hợp đồng thuê đất ghi ngày 07/8/2020 đến ngày 07/8/2021; giá thuê mỗi tháng 6.000.000 đồng. Sau khi hết hạn hợp đồng thuê đất, ông X có đòi đất và cho thêm thời gian 03 tháng để di dời đi nhưng đến nay gia đình ông N1 vẫn không trả lại đất.

Đến ngày 18/11/2021, ông X đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất và căn nhà, cây trồng trên đất lại cho anh Trần Minh T. Hiện nay anh T đã hoàn thành thủ tục sang tên và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hồ sơ số 397357.CN.001 ngày 03/12/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CL nhưng do đến nay ông N1 không chịu giao trả đất và tài sản trên đất lại cho ông X nên đến nay ông X không thể bàn giao đất và tài sản trên đất cho anh T.

Ông X khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông Nguyễn Văn N1 phải giao trả quyền sử dụng thửa đất số 497, tờ bản đồ số 18, diện tích 6.245,6m<sup>2</sup> tại ấp A, xã LT, huyện CL, tỉnh Tiền Giang và tài sản trên đất theo bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 25/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CL và biên bản thẩm định, định giá tài sản ngày 07/6/2023 của Hội đồng định giá tài sản tranh chấp cho ông X, để ông X giao lại cho ông T.

Đối với yêu cầu phản tố của ông N1, ông X không đồng ý do đất ông X chuyển nhượng của ông N1 hợp pháp, có hợp đồng chuyển nhượng, có làm hợp đồng cho thuê đất, có biên nhận nhận tiền mua đất. Ông X đã nhận đất, tài sản trên đất và canh tác khoảng hơn 08 tháng trước khi chuyển nhượng lại cho ông T. Trường hợp yêu cầu phản tố của ông N1 được chấp nhận, ông X yêu cầu ông N1 trả lại tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 1.460.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi xuất 20%/năm tính từ ngày nhận tiền là ngày 07/8/2020 cho đến ngày xét xử.

Đối với yêu cầu độc lập của ông T. Nếu yêu cầu khởi kiện của ông X được chấp nhận, ông X sẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất đã ký, đồng ý giao đất và tài sản trên đất cho ông T. Trường hợp yêu cầu khởi kiện của ông X không được chấp nhận mà yêu cầu phản tố của ông N1 được chấp nhận thì ông X tự nguyện giao lại cho ông T toàn bộ số tiền mà ông N1 phải trả cho ông X ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

*Bị đơn ông Nguyễn Văn N1 trình bày:*

Năm 2020, ông có vay của ông X số tiền 150.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 10%/tháng. Việc vay tiền có làm giấy vay tiền do ông X giữ, ông có trả lãi 08 tháng là 120.000.000 đồng nhưng không có làm giấy tờ gì.

Do không có tiền tiếp tục trả lãi, nên ông có nói với ông X là ông có thể chấp phần đất đang tranh chấp tại Ngân hàng Sacombank Chi nhánh thị xã CL để vay số tiền 900.000.000 đồng và nợ lãi 68.000.000 đồng đã quá hạn nhưng

không có tiền trả thì ông X nói sẽ thay ông trả tiền còn nợ cho Ngân hàng để lấy giấy đất ra cầm cố lại cho ông X nên ông cũng đồng ý. Sau khi ông X trả tiền cho Ngân hàng và lấy giấy đất ra cộng với số tiền 150.000.000 còn thiếu ông X thành số tiền 1.118.000.000 đồng, ông X tính thêm tiền lãi thành số tiền 1.460.000.000 đồng ông cũng đồng ý. Sau đó hai bên thống nhất thỏa thuận ông sẽ thế chấp phần đất đang tranh chấp cho ông X để làm tin, rồi hai bên ra Phòng công chứng số 3 ở phường E, thị xã CL để ký rất nhiều giấy tờ mà sau này ông mới biết được là ký vào biên nhận nhận tiền bán đất tháng 8/2020 (không có ghi ngày) với số tiền 1.460.000.000 đồng, ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 07/8/2020 và hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ghi ngày 07/8/2020 để hợp thức hóa việc trả lại cho ông X.

Sau đó ông có trả tiếp sáu tháng tiền lãi cho khoản nợ 968.000.000 đồng, mỗi tháng 25.000.000 đồng và sáu tháng tiền lãi cho khoản nợ 150.000.000 đồng, mỗi tháng 15.000.000 đồng nhưng cũng không có làm giấy tờ gì thì ngưng trả lãi do không còn khả năng, khoảng 02 tháng sau thì ông X tự ý sang tên phần đất đã thế chấp cho ông X và tự ý chuyển nhượng lại cho anh T như hiện nay.

Đến khoảng tháng 4/2021 ông X cùng nhiều người khác đến phần đất đang tranh chấp, uy hiếp tinh thần gia đình, vợ, con ông sợ quá phải bỏ về nhà mẹ ruột ở xã LK, ông phải bỏ nhà đi làm ăn xa ở tỉnh Đồng Nai cho đến khi ông X tranh chấp ra Tòa thì gia đình ông mới dám trở lại căn nhà trên đất ở, quản lý đất và cây trồng trên đất cho đến nay. Trong thời gian ông X chiếm giữ phần đất, đã làm thiệt hại rất nhiều cây trồng trên đất nhưng không có gì chứng minh do dịch bệnh covid 19 bùng phát.

Ngoài ra, trước đây cha, mẹ ông có hứa cho chị ruột ông là bà Nguyễn Thị S phần đất diện tích khoảng hơn 1.000m<sup>2</sup> trong phần diện tích đang tranh chấp nhưng vẫn để cho ông đứng tên hết phần đất cho đến khi chuyển nhượng lại cho ông X nên ông và bà S có thỏa thuận đợi kết quả giải quyết tranh chấp với ông X xong rồi ông và bà S tự giải quyết với nhau.

Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông X và có đơn phản tố yêu Tòa án giải quyết:

Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07 tháng 8 năm 2020 giữa ông với ông X đối với thửa đất số 497, tờ bản đồ số 18, diện tích 6.245,6m<sup>2</sup> tại ấp A, xã L, huyện CL được Phòng công chứng số 3 tỉnh Tiền Giang công chứng theo số công chứng 2019, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 07/8/2020 là vô hiệu do giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản. Ông đồng ý trả lại cho ông Trần Thanh X số tiền đã nhận là 1.460.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 20%/năm tính từ ngày nhận tiền là ngày 07/8/2020 cho đến ngày xét xử.

Yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18 tháng 11 năm 2021 giữa ông X với ông T đối với thửa đất số 497, tờ bản đồ số 18, diện tích 6.245,6m<sup>2</sup> tại ấp A, xã LT, huyện CL được Phòng công chứng số 3

tỉnh Tiền Giang công chứng theo số công chứng 2148, quyền số 04/2021TP/CC-SCC/HĐGD.

Ông thống nhất với bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 25/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CL và Biên bản thẩm định, định giá ngày 07/6/2023 của Hội đồng định giá tài sản tranh chấp.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh T có đơn yêu cầu độc lập ủy quyền cho ông Nguyễn Duy C trình bày:*

Ngày 18/11/2021, ông T có nhận chuyển nhượng của ông X thửa đất số 497, tờ bản đồ số 18, diện tích 6.245,6m<sup>2</sup> do ông X đứng tên trên giấy đất, căn nhà và cây trồng trên đất với giá 2.000.000.000 đồng, đã giao đủ tiền, hoàn thành thủ tục sang tên và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hồ sơ số 397357.CN.001 ngày 03/12/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CL nhưng do ông N1 không chịu giao trả đất và tài sản trên đất lại cho ông X nên đến nay ông X không thể bàn giao đất và tài sản trên đất cho anh T. Khi chuyển nhượng đất ông T chỉ biết ông X, thấy ông X có đất cần bán thì nhận chuyển nhượng. Trước khi chuyển nhượng có vào xem đất 01 lần, thấy có nhà nhưng không thấy ai ở. Sau khi nhận chuyển nhượng xong có vào đất một lần nữa mới phát hiện trên đất có gia đình ông N1 đang canh tác đất và sinh sống trên đất. Từ lúc chuyển nhượng đất đến nay ông T chưa nhận đất chuyển nhượng do ông X và gia đình ông N1 đang tranh chấp.

Ông T thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông X, không đồng ý yêu cầu phản tố của ông N1 và có đơn khởi kiện độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết:

Yêu cầu ông X tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 18/11/2021, được Phòng C4 tỉnh Tiền Giang công chứng theo số công chứng 2148, quyền số 04/2021TP/CC-SCC/HĐGD, giao cho ông T quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 497, tờ bản đồ số 18, diện tích 6.245,6m<sup>2</sup> tại ấp A, xã LT, huyện CL, tỉnh Tiền Giang hiện do ông T đứng tên.

Trường hợp yêu cầu khởi kiện của ông X không được chấp nhận mà yêu cầu phản tố của ông N1 được chấp nhận thì ông T đồng ý nhận toàn bộ số tiền mà ông N1 phải trả cho ông X như ông X đã trình bày. Ông T không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông X trong vụ kiện này.

Ông T thống nhất bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 25/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CL và Biên bản thẩm định, định giá tài sản ngày 07/6/2023 của Hội đồng định giá tài sản tranh chấp.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L trình bày:*

Bà thống nhất lời trình bày của chồng là ông Nguyễn Văn N1. Bà không đồng ý việc ông N1 tự ý chuyển nhượng đất cho ông X vì đất và căn nhà trên đất là nơi ở duy nhất của gia đình. Căn nhà và cây trồng trên đất là tài sản chung của gia đình nên ông N1 không có quyền định đoạt một mình, không được tự ý

chuyển nhượng cho ông X khi chưa có sự đồng ý của bà và các con.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S trình bày:*

Bà là chị ruột của ông Nguyễn Văn N1. Trước đây cha, mẹ có cho bà phần đất diện tích khoảng hơn 1.000m<sup>2</sup> là một phần diện tích của thửa số 497, tờ bản đồ số 18, diện tích 6.245,6m<sup>2</sup> nhưng vẫn để cho ông N1 đứng tên cho đến khi chuyển nhượng lại cho ông X. Đất và tài sản trên đất là của cá nhân bà, không liên quan đến chồng, con. Nay bà chưa yêu cầu giải quyết quyền lợi trong vụ kiện này. Trường hợp Tòa án giải quyết xong vụ án nếu quyền lợi bị ảnh hưởng, bà sẽ tranh chấp với ông N1 bằng vụ kiện khác theo quy định pháp luật.

Bà thông nhất bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 25/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CL và biên bản thẩm định, định giá tài sản ngày 07/6/2023 của Hội đồng định giá tài sản tranh chấp.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hoàng T2, chị Nguyễn Thị Lan T1 và là đại diện theo pháp luật của cháu Nguyễn Kha T3 trình bày:

Anh, chị là con của ông N1 và bà L, thông nhất lời trình bày của ông N1 và bà L. Xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành L1 trình bày:*

Ông có thỏa thuận thuê của ông N1 phần đất có diện tích 1.000m<sup>2</sup> là một phần diện tích của thửa đất các bên đang tranh chấp với giá 100.000.000 đồng, hai bên có làm hợp đồng thuê viết tay ghi ngày 30/10/2020, thời hạn thuê 05 năm. Đến nay do đất bị tranh chấp nên không thể thực hiện được thỏa thuận, ông đã trả đất lại cho gia đình ông N1. Sau khi thuê ông không có đầu tư, cải tạo gì thêm trên đất nên chưa yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng thuê đất với ông N1 trong vụ kiện này. Xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Phòng C4 tỉnh Tiền Giang trình bày:*

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N1 với ông X theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2019, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD và giữa ông X với ông T theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2148, quyền số 04/2021TP/CC-SCC/HĐGD là hoàn toàn tự nguyện. Các bên tự nguyện giao kết và cam kết các nội dung ghi trong hợp đồng là đúng sự thật, chính xác, trung thực nên đề nghị Tòa án công nhận tính hợp pháp của các hợp đồng. Đề nghị Tòa án cho phép Phòng C4 tỉnh Tiền Giang vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 05/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện CL, tỉnh Tiền Giang, xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh X về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn N1 trả lại quyền sử dụng thửa đất số 497, tờ bản đồ số 18,

diện tích 6.245,6m<sup>2</sup> tại **ấp A, xã LT, huyện CL, tỉnh Tiền Giang** và tài sản trên đất theo bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 25/6/2023 của Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện CL** (có sơ đồ kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông **Trần Minh T** về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18 tháng 11 năm 2021 với ông **Trần Thanh X** đối với thửa đất số 497, tờ bản đồ số 18, diện tích 6.245,6m<sup>2</sup> tại **ấp A, xã LT, huyện CL** được Phòng công chứng số 3 tỉnh Tiền Giang công chứng theo số công chứng 2148, quyền số 04/2021TP/CC-SCC/HĐGD theo bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 25/6/2023 của Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện CL** (có sơ đồ kèm theo).

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông **Nguyễn Văn N1**.

Tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 07/8/2020 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07 tháng 8 năm 2020 giữa ông **Nguyễn Văn N1** với ông **Trần Thanh X** đối với thửa đất số 497, tờ bản đồ số 18, diện tích 6.245,6m<sup>2</sup> tại **ấp A, xã LT, huyện CL** được Phòng công chứng số 3 tỉnh Tiền Giang công chứng theo số công chứng 2019, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18 tháng 11 năm 2021 giữa ông **Trần Thanh X** với ông **Trần Minh T** đối với thửa đất số 497, tờ bản đồ số 18, diện tích 6.245,6m<sup>2</sup> tại **ấp A, xã LT, huyện CL** được Phòng công chứng số 3 tỉnh Tiền Giang công chứng theo số công chứng 2148, quyền số 04/2021TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

Khôi phục lại cho ông **Nguyễn Văn N1** quyền sử dụng đối với thửa đất số 497, tờ bản đồ số 18, diện tích 6.245,6m<sup>2</sup> tại **ấp A, xã LT, huyện CL, tỉnh Tiền Giang** theo bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 25/6/2023 của Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện CL**. Vị trí và tứ cận thửa đất như sau:

- + Đông: Giáp đất Huỳnh Văn Nam, Trần Văn Phúc, Trương Thị Mỹ Lệ.
- + Tây: Giáp đất Lê Văn Thuận, Đào Thị Phượng.
- + Nam: Giáp đất Trương Thị Oanh, Trương Thị Huyền, Trương Thị Mỹ Lệ.
- + Bắc: Giáp đất Huỳnh Thị Kiều Chinh, Huỳnh Thị Kiều Nga, Trần Thị Mỹ Dung.

(có sơ đồ kèm theo)

Ông **Nguyễn Văn N1** được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của ông **Nguyễn Văn N1** trả lại cho ông **Trần Thanh X** số tiền 2.480.378.000 (hai tỷ, bốn trăm tám mươi triệu, ba trăm bảy mươi tám ngàn đồng) đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của ông **Trần Thanh X** trả lại cho ông **Trần**

**Minh T** số tiền 2.480.378.000 (hai tỷ, bốn trăm tám mươi triệu, ba trăm bảy mươi tám ngàn đồng) đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 19/02/2024, ông **Nguyễn Văn N1**, ông **Trần Thanh X**, anh **Trần Minh T** có đơn kháng cáo yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 20/02/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lậy, có Quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS, kháng nghị phúc thẩm đối với Bản án sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 05/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện CL, tỉnh Tiền Giang: Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm theo hướng hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm có các vi phạm trong việc thu thập, đánh giá chứng cứ, đưa thiếu người tham gia tố tụng dẫn đến xét xử sai về nội dung.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu độc lập. Các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu:

Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Ông **N1** không có chứng cứ chứng minh giao dịch chuyển nhượng thửa đất 497 là giao dịch vay. Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/8/2022 giữa ông **Nguyễn Văn N1** và **Trần Thanh X** đối với thửa đất 497 là có thật nhưng trên đất có nhà và cây trồng thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông **N1**, cây trồng của bà **S** nhưng các bên không thỏa thuận về tài sản trên đất. Giá chuyển nhượng thửa đất trên là 1.460.000.000 đồng, trong khi giá trị nhà và cây trồng trên đất là 1.559.230.000 đồng. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/8/2022 vô hiệu theo quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự. Ngoài ra, thửa đất còn có tranh chấp về di sản thừa kế và đã được Ủy ban nhân dân xã hòa giải nên không đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/8/2022 nói trên còn vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2021 giữa ông **Trần Thanh X** và anh **Trần Minh T**, các bên không có thỏa thuận về tài sản trên đất, đồng thời giữa bà **L** với ông **X** có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân xã hòa giải vào ngày 04/11/2021 nên hợp đồng này vô hiệu theo quy định tại Điều 123, Điều 408 Bộ luật dân sự. Từ đó, hợp đồng thuê nhà giữa ông **X** và ông **N1** là vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố các giao dịch trên giả tạo là đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: đối với giao dịch ngày 07/8/2020: đất do ông **N1** quản lý nên ông được quyền đi đăng ký kê



khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, hai bên cùng có lỗi ngang nhau nên mỗi bên phải chịu thiệt hại tương ứng. Thiệt hại được xác định theo hướng dẫn tại Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP, là chênh lệch giữa giá chuyển nhượng ban đầu với giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương tại thời điểm xét xử. Đối với việc giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông X và anh T vô hiệu, tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ông X đồng ý trả cho anh T số tiền 2.480.000.000 đồng nên ghi nhận.

Về kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lậy cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ đầy đủ như: không thu thập giá đất, chứng cứ chứng minh gia đình ông N1 có bị uy hiếp hay không và không đưa ông C2 tham gia tố tụng do trên đất có tài sản của vợ chồng ông. Tuy nhiên, căn cứ vào diễn biến phiên tòa, có căn cứ xác định các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được nên không cần thiết phải thu thập chứng cứ nêu trên. Do đó, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang thay đổi kháng nghị, đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của ông N1, không chấp nhận kháng cáo của ông X và anh T, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện CL.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật.

[1] Về tố tụng:

Người kháng cáo thực hiện thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Về quan hệ pháp luật phát sinh tranh chấp yêu cầu giải quyết: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản*” là chưa chính xác. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại quan hệ tranh chấp là “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*”. Tranh chấp được Bộ luật Dân sự điều chỉnh và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Lan T1, Nguyễn Hoàng T2, Nguyễn Thành L1, Phòng Công chứng số 3 tỉnh Tiền Giang vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2.1] Xét kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Minh T:

Nhận thấy: Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/8/2020 giữa ông Nguyễn Văn N1 và Trần Thanh X đối với thửa đất số 315, diện tích 6.755m<sup>2</sup> (diện tích đo đạc thực tế là 6.245,6m<sup>2</sup>), loại đất ở nông thôn

(300m<sup>2</sup>) và trồng cây lâu năm, tờ bản đồ số 18, tại ấp A, xã LT, huyện CL, tỉnh Tiền Giang, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.460.000.000 đồng. Theo Biên bản định giá ngày 29/6/2022 và ngày 07/6/2023 (Bút lục 132-134, 177-179), giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương đối với đất cây lâu năm là 236.000 đồng/m<sup>2</sup>; đất ở nông thôn là 347.000 đồng/m<sup>2</sup>, nên giá trị thửa đất 315 là:

$5.945,6\text{m}^2$  (đất trồng cây lâu năm)  $\times$  236.000 đồng/m<sup>2</sup> = 1.403.161.600 đồng;

$300\text{m}^2$  (đất ở)  $\times$  347.000 đồng/m<sup>2</sup> = 101.100.000 đồng;

Tổng cộng bằng: 1.403.161.600 đồng + 101.100.000 đồng = 1.507.261.600 đồng.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/6/2022 và ngày 07/6/2023 (Bút lục 130-131, 175-176), trên thửa đất 315 còn có tài sản là một căn nhà kết cấu mái tole, cột bê tông cốt thép, tường gạch xây tô có ốp gạch ceramic, nền gạch ceramic, có trần, có khu phụ; mái trước, mái bên và mái sau, tổng trị giá 765.802.226 đồng; cây trồng trên phần đất ký hiệu 1, 2 tổng trị giá 723.038.000 đồng thuộc quyền sở hữu của vợ chồng anh N1, chị L; cây trồng trên phần đất ký hiệu 3 tổng trị giá 70.390.000 đồng thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị S. Tổng trị giá tài sản trên đất là:

765.802.226 đồng + 723.038.000 đồng (cây ông N1 trồng) + 70.390.000 đồng (cây bà S trồng) = 1.559.230.226 đồng.

Tổng giá trị đất và tài sản trên đất bằng: 1.507.261.600 đồng + 1.559.230.226 đồng = 3.066.491.826 đồng.

Tuy vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/8/2020 giữa ông N1 với ông X hoàn toàn không có thỏa thuận về các tài sản trên đất, cũng không có ý kiến của chủ sở hữu các tài sản này. Căn cứ vào xác minh của Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lậy như Quyết định kháng nghị nhận định, thì giá thửa đất số 315 do các bên thỏa thuận là 1.460.000.000 đồng phù hợp với giá thực tế tại địa phương nên có đủ cơ sở xác định rằng: ông X và ông N1 hoàn toàn không thỏa thuận về tài sản trên đất.

Bên cạnh đó, theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: bà Trần Thị L (vợ ông N1) biết ông N1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông X vào thời gian sau khi hai bên ký kết hợp đồng. Tuy nhiên, điều đó không có nghĩa xác định bà L đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 315 và tài sản trên đất cho ông X vì ngày 04/11/2021, bà L có tranh chấp với ông X về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (được Ủy ban nhân dân xã hòa giải không thành ngày 04/11/2021). Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện hợp pháp của nguyên đơn thừa nhận, khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/8/2020, hai bên không có thỏa thuận về tài sản trên đất mà mặc nhiên hiểu khi ký kết hợp đồng trên là có thỏa thuận về tài sản trên đất. Khi không có thỏa thuận về tài sản trên đất thì quyền sử dụng đất không thể chuyển giao cho người nhận chuyển nhượng sử dụng bình thường và đầy đủ quyền sử dụng của mình. Việc không có thỏa thuận về tài sản gắn liền với đất thì hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/8/2020 giữa ông X và ông N1 trên vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự 2015. Ngoài ra, thời điểm tháng 6/2020, giữa ông N1 và bà S có tranh chấp về di sản thừa kế là thửa đất 315 (hiện nay là 497), đã được Ủy ban nhân dân xã hòa giải ngày 18/6/2020 nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên còn vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/8/2020 giữa ông X và ông N1 vô hiệu nên căn cứ xác lập quyền sử dụng đất cũng như quyền sở hữu tài sản trên đất cho ông X không phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, ông X hoàn toàn không có quyền chuyển nhượng thửa đất 315 cho anh T. Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T ngày 18/11/2021, đối với thửa đất 315, hai bên hoàn toàn không có thỏa thuận về tài sản trên đất nên hợp đồng này cũng vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự 2015. Ngoài ra, ngày 04/11/2021, giữa ông X và bà L, bà S có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 315, được Ủy ban nhân dân xã hòa giải nhưng không thành nhưng ngày 18/11/2021 ông X lại ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này cho anh T là trái với quy định của pháp luật nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2021 còn vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự.

Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự, giao dịch vô hiệu nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập. Do đó, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường.

Như phân tích trên, trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/8/2020 giữa ông X và ông N1 cũng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2021 giữa ông X và ông T đối với thửa đất 315, hai bên cùng có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu và mức độ lỗi là như nhau. Phía bên nhận chuyển nhượng là ông X cũng như ông T đã không tìm hiểu kỹ về phần đất trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng nên không biết trên đất có tài sản thuộc quyền sở hữu của người khác, dẫn đến không có thỏa thuận về tài sản trên đất, cũng như không biết thửa đất trên có tranh chấp về di sản thừa kế và đã được Ủy ban nhân dân xã hòa giải ngày 18/6/2020. Như vậy, trước khi ký hợp đồng, ông X đã không xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất như cam đoan tại Điều 7 của Hợp đồng ngày 07/8/2020. Về phía ông N1, ông biết tài sản trên đất có căn nhà kiên cố và cây trồng trên đất là tài sản của hai vợ chồng cũng như biết phần đất thửa 315 có một phần thừa kế của bà Nguyễn Thị S chưa nhận và cây trồng trên phần đất này thuộc quyền sở hữu của bà S nhưng vẫn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/8/2020 cho ông X nên phải chịu thiệt hại tương ứng với phần lỗi của mình.

Xét thấy: Anh T không phải là người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ, vì thời điểm nhận chuyển nhượng đất vào tháng 11/2021, gia đình ông N1 vẫn cư ngụ trên đất, anh T cho rằng nhà, đất để trống là không có căn cứ. Đồng thời ngày 04/11/2021, Ủy ban nhân dân xã LT đã tiến hành hòa giải về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông X với bà L, bà S nhưng đến ngày 18/11/2021, ông X lại tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh T là trái pháp luật. Anh T cũng không xem xét kỹ, tìm hiểu để biết rõ về thửa đất như cam đoan tại Điều 7 của Hợp đồng ngày 18/11/2021. Nếu như anh T tìm hiểu, xem xét kỹ tình trạng pháp lý của thửa đất trên trước khi nhận chuyển nhượng thì anh biết được thửa đất trên có tranh chấp và đã được Ủy ban nhân dân xã hòa giải không thành.

Từ phân tích trên, các bên trong hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều có lỗi nên phải chịu hậu quả tương ứng với phần lỗi của mình.

Xem xét mức độ thiệt hại trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/8/2020 giữa ông X và ông N1: Tòa án cấp sơ thẩm xác định giao dịch này vô hiệu do che giấu hợp đồng vay tài sản giữa ông X và ông N1 là không phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Bởi lẽ, ông N1 hoàn toàn không có chứng cứ chứng minh số tiền 1.460.000.000 đồng giao cho ông X theo Biên nhận ngày 07/8/2020 là tiền vay và tiền lãi, ông X không thừa nhận. Do đó, việc xác định thiệt hại của các bên khi tham gia giao dịch cần được tính bằng khoản chênh lệch giữa giá chuyển nhượng ban đầu do các bên thỏa thuận và giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương đối với phần đất tranh chấp tại thời điểm xét xử sơ thẩm như hướng dẫn tại Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ vào xác minh của Viện kiểm sát nhân dân huyện CL như Quyết định kháng nghị nhận định, thì giá thửa đất số 315 là 1.460.000.000 đồng là phù hợp với giá thực tế tại địa phương.

Giá chuyển nhượng thực tế tại thời điểm xét xử sơ thẩm được xác định theo Biên bản định giá ngày 29/6/2022 và ngày 07/6/2023 (Bút lục 132-134, 177-179):

Giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương đối với đất cây lâu năm là 236.000 đồng/m<sup>2</sup>; đất ở nông thôn là 347.000 đồng/m<sup>2</sup>, nên giá trị thửa đất 315 là:

$$5.945,6\text{m}^2 (\text{đất trồng cây lâu năm}) \times 236.000 \text{ đồng/m}^2 = 1.403.161.600 \text{ đồng};$$

$$300\text{m}^2 (\text{đất ở}) \times 347.000 \text{ đồng/m}^2 = 101.100.000 \text{ đồng};$$

Tổng cộng bằng: 1.403.161.600 đồng + 101.100.000 đồng = 1.507.261.600 đồng.

Chênh lệch giữa giá chuyển nhượng thực tế tại thời điểm xét xử sơ thẩm với giá chuyển nhượng ban đầu là:

$$1.507.261.600 \text{ đồng} - 1.403.161.600 \text{ đồng} = 104.100.000 \text{ đồng}.$$

Như nhận định trên, ông **X** và ông **N1** cùng có lỗi với mức độ lỗi như nhau nên hai ông phải chịu thiệt hại tương ứng với phần lỗi của mình là:  $50\% \times 104.100.000 \text{ đồng} = 52.050.000 \text{ đồng}$ .

Do đó, ông **N1** có nghĩa vụ trả lại cho ông **X** số tiền đã nhận là 1.460.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại tương ứng với số tiền 52.050.000 đồng. Tổng cộng, ông **N1** có nghĩa vụ trả cho ông **X** số tiền:

$1.460.000.000 \text{ đồng} + 52.050.000 \text{ đồng} = 1.512.050.000 \text{ đồng}$ .

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà **L** đồng ý cùng ông **N1** trả cho ông **X** số tiền 1.512.050.000 đồng nên ghi nhận.

Xem xét mức độ thiệt hại trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2021 giữa ông **X** và anh **T**:

Giá chuyển nhượng thửa đất 315 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2021 giữa ông **X** và anh **T** là 2.000.000.000 đồng. Giá chuyển nhượng thực tế tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 1.507.261.600 đồng. Như vậy không có thiệt hại xảy ra cho các bên vì giá thửa đất 315 không tăng mà thấp hơn giá do các bên thỏa thuận trong hợp đồng ngày 18/11/2021. Do đó, không có thiệt hại xảy ra cho ông **X** và anh **T** khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2021. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện hợp pháp của ông **X** đồng ý trả cho anh **T** số tiền chuyển nhượng đất là 2.480.378.000 đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Ông **N1** được quyền đăng ký kê khai đối với thửa đất số 315 (nay là thửa 497), diện tích 6.245,6m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm và đất ở nông thôn, tờ bản đồ số 18, tại ấp A, xã LT, huyện CL, tỉnh Tiền Giang, vị trí như sau:

Đông giáp Huỳnh Văn Nam, Trần Văn Phúc, Trương Thị Mỹ Lệ;

Tây giáp Đào Thị Phương, Lê Văn Thuận;

Nam giáp Trương Thị Oanh, Trương Thị Huyền, Trương Thị Mỹ Lệ;

Bắc giáp Huỳnh Thị Kiều Chinh, Huỳnh Thị Kiều Nga, Trần Thị Mỹ Dung;

(Có sơ đồ kèm theo).

Các bên thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Từ phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ, do các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/8/2020 giữa ông **X** và ông **N1**, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2021 giữa ông **X** và anh **T** là vô hiệu. Tuy vậy, do việc đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ, toàn diện và chính xác như nhận định tại Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện CL nên dẫn đến việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu không đúng quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện CL.

Đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 07/8/2020, các bên thống nhất hủy bỏ và không tranh chấp phần tiền thuê nên ghi nhận.

[2.2] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện CL.

Theo Quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS ngày 20/02/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện CL, Tòa án cấp sơ thẩm đã có các vi phạm trong việc thu thập, đánh giá chứng cứ, đưa thiếu người tham gia tố tụng dẫn đến xét xử sai về nội dung.

Thứ nhất: Như phân tích tại phần [2.1], dù không có căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/8/2020 vô hiệu nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản nhưng hợp đồng này lại vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được nên không cần thiết phải thu thập giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương vào thời điểm hạn mặn, dịch bệnh như kháng nghị nói trên.

Thứ hai: Việc không đưa ông **Đào Minh Châu** là chồng bà **S** tham gia tố tụng trong vụ án với lý do vợ chồng bà **S** cùng chăm sóc trên phần đất ký hiệu 3: Tuy vậy, tại Biên bản ghi lời khai ngày 20/02/2024 của Viện kiểm sát nhân dân huyện CL đối với ông **Châu** thể hiện: vợ chồng ông **Châu** cùng canh tác trồng cây trên phần đất 1.200m<sup>2</sup> thuộc thửa 315; phần đất này do gia đình bên vợ cho vợ ông nên ông không tranh chấp, ông **Châu** cũng hoàn toàn không có ý kiến hay yêu cầu gì về cây trồng trên đất. Đồng thời, tại Đơn xác nhận ngày 02/02/2024 (Bút lục 201-202), ông **Châu** xác nhận: phần đất 1.200m<sup>2</sup> do vợ ông canh tác, không liên quan gì đến ông. Như vậy, không cần thiết phải đưa ông **Đào Minh Châu** tham gia tố tụng như kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện CL.

Tòa án cấp sơ thẩm có sai sót trong việc đánh giá chứng cứ dẫn đến quyết định sai về mặt nội dung không đến mức phải hủy án mà chỉ cần sửa bản án sơ thẩm như nhận định trên của Hội đồng xét xử phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang thay đổi kháng nghị, đề nghị sửa bản án sơ thẩm. Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Từ phân tích trên, ông **Trần Thanh X** kháng cáo yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/8/2020 và anh **T** kháng cáo yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2021 là không có căn cứ. Ông **N1** yêu cầu tuyên bố các giao dịch này vô hiệu là phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông **Nguyễn Văn N1**, không chấp nhận kháng cáo của ông **Trần Thanh X** và **Trần Minh T**, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 05/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện CL, tỉnh Tiền Giang.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông **N1** được chấp nhận nên ông **N1** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Do kháng cáo của ông **X** và anh **T** không được chấp nhận nên ông **X** và ông **T** phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Các bên phải chịu theo quy định tại Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

### QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313, khoản 3 Điều 26, Điều 38, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 408 Bộ luật dân sự; Điều 95, Điều 166, Điều 167, Điều 188 Luật đất đai;

Căn cứ vào Điều 31 Luật Hôn nhân và gia đình;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS ngày 20/02/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện CL.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn N1.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Thanh X.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Trần Minh T.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 05/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện CL, tỉnh Tiền Giang.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh X về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn N1 trả lại quyền sử dụng thửa đất số 497, tờ bản đồ số 18, diện tích 6.245,6m<sup>2</sup> tại ấp A, xã LT, huyện CL, tỉnh Tiền Giang và tài sản trên đất theo bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 25/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CL.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Minh T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18 tháng 11 năm 2021 với ông Trần Thanh X đối với thửa đất số 497, tờ bản đồ số 18, diện tích 6.245,6m<sup>2</sup> tại ấp A, xã LT, huyện CL được Phòng công chứng số 3 tỉnh Tiền Giang công chứng theo số công chứng 2148, quyển số 04/2021TP/CC-SCC/HĐGD theo bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 25/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CL.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn N1.

3.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07 tháng 8 năm 2020 giữa ông Nguyễn Văn N1 với ông Trần Thanh X, đối với thửa đất số 497, tờ bản đồ số 18, diện tích 6.245,6m<sup>2</sup> tại ấp A, xã LT, huyện CL được Phòng công chứng số 3 tỉnh Tiền Giang công chứng theo số công chứng 2019, quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

3.2. Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 07/8/2020 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07 tháng 8 năm 2020 giữa ông Nguyễn Văn N1 với ông Trần Thanh X đối với thửa đất số 497, tờ bản đồ số 18, diện tích 6.245,6m<sup>2</sup> tại ấp A, xã LT, huyện CL được Phòng

công chứng số 3 tỉnh Tiền Giang công chứng theo số công chứng 2019, quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD.

3.3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18 tháng 11 năm 2021 giữa ông **Trần Thanh X** với ông **Trần Minh T** đối với thửa đất số 497, tờ bản đồ số 18, diện tích 6.245,6m<sup>2</sup> tại **ấp A, xã LT, huyện CL** được Phòng công chứng số 3 tỉnh Tiền Giang công chứng theo số công chứng 2148, quyển số 04/2021TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

3.4. Khôi phục lại cho ông **Nguyễn Văn N1** quyền sử dụng đối với thửa đất số 497, tờ bản đồ số 18, diện tích 6.245,6m<sup>2</sup> tại **ấp A, xã LT, huyện CL, tỉnh Tiền Giang** theo bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 25/6/2023 của Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện CL**. Vị trí và tứ cận thửa đất như sau:

Đông: Giáp đất Huỳnh Văn Nam, Trần Văn Phúc, Trương Thị Mỹ Lệ.

Tây: Giáp đất Lê Văn Thuận, Đào Thị Phương.

Nam: Giáp đất Trương Thị Oanh, Trương Thị Huyền, Trương Thị Mỹ Lệ.

Bắc: Giáp đất Huỳnh Thị Kiều Chinh, Huỳnh Thị Kiều Nga, Trần Thị Mỹ Dung.

(có sơ đồ kèm theo)

Ông **Nguyễn Văn N1** được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

3.4. Ông **Nguyễn Văn N1**, bà **Trần Thị L** có nghĩa vụ trả lại cho ông **Trần Thanh X** số tiền 1.515.050.000 (một tỷ năm trăm mười lăm triệu, không trăm năm mươi ngàn đồng). Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

3.5. Ghi nhận sự tự nguyện của ông **Trần Thanh X** trả lại cho ông **Trần Minh T** số tiền 2.480.378.000 (hai tỷ, bốn trăm tám mươi triệu, ba trăm bảy mươi tám ngàn đồng) đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người có quyền yêu cầu thi hành có đơn yêu cầu thi hành án nếu người có nghĩa vụ thi hành chậm thi hành đối với phần tiền thì còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự phúc thẩm:

**Hoàn** lại cho ông **Nguyễn Văn N1** số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002328 ngày 19/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CL.

Ông **Trần Thanh X** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002330 ngày 21/02/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CL nên đã nộp xong.

Ông **Trần Minh T** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu



số 0002331 ngày 21/02/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CL nên đã nộp xong.

4.2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông **Trần Thanh X** phải chịu 81.907.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002328 ngày 19/02/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CL nên còn phải chịu 81.607.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông **Nguyễn Văn N1**, bà **Trần Thị L** phải chịu 57.361.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0016033 ngày 12/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CL nên còn phải chịu 57.061.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông **Trần Minh T** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0017053 ngày 23/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CL nên đã nộp xong án phí.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
  - TAND huyện CL;
  - CCTHADS huyện CL;
  - Đăng công thông tin điện tử;
  - Các đương sự;
  - Lưu: VT, hồ sơ vụ án.
- DSPT-2024-H

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

**Nguyễn Thị Ánh Phương**