

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 366/2024/DS-PT

Ngày: 10-7-2024

V/v tranh chấp: “Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH QUỐC 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: Ông Võ Trung Hiếu.

Bà Lê Thị Hồng Tâm.

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Khanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Tiền Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: bà
Nguyễn Thị Xuân Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 7 năm 2024, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc
thẩm công khai vụ án thụ lý số: 295/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2023
về việc tranh chấp “Đòi lại tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 93/2023/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2023 của
Tòa án nhân dân huyện Tân Phú Đông, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 747/2023/QĐ-PT ngày
11 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hồng T, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân Q, sinh năm 1989 (có mặt).

Địa chỉ: D L, Phường F, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 13/11/2023)

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Lệ T1, sinh năm: 1968 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp L, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

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

3.1. Anh Trần Ngọc Bảo T2 sinh năm 1990 (có mặt);

3.2. Anh Trần Ngọc Q1, sinh năm 1991 (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn Nguyễn Hồng T; bị đơn Nguyễn Thị Lệ
T1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Ngọc Bảo T2, Trần Ngọc Q1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

** Tại đơn khởi kiện, bản tự khai nguyên đơn ông Nguyễn Hồng T trình bày; tại biên bản hòa giải và tại phiên tòa, ông Nguyễn Công T3 là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày cùng nội dung như sau:*

Ngày 28/9/2020, ông T nhận chuyển nhượng của bà T1 thửa đất số 2486, tờ bản đồ PDC3, diện tích 1.499,5m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01335 cấp ngày 16/6/2014 cùng căn nhà trên đất với giá 200.000.000 đồng. Nhà, đất tại ấp L, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang. Việc chuyển nhượng có làm hợp đồng chuyển nhượng, có chứng thực ngày 28/9/2020 tại Văn phòng C. Theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/9/2020, ghi giá chuyển nhượng thửa đất 2486 là 70.000.000 đồng là ghi thấp hơn giá chuyển nhượng thực tế. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T cho gia đình bà T1 ở nhờ nhà trên thửa đất 2486 và có thỏa thuận, khi nào ông T cần sử dụng nhà, đất thì bà T1 phải dọn tài sản của bà T1 để trả nhà, đất cho ông T. Nay ông T yêu cầu bà T1 cùng anh Q1, anh T2 di dời tài sản trong nhà, di dời cây trồng, chuồng trại, hồ nước ra khỏi thửa đất 2486 để trả nhà và thửa đất 2486 cho ông T, khi án có hiệu lực pháp luật.

** Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị Lệ T1 trình bày:*

Tháng 6/2020 tôi có vay tiền của ông T 02 lần với tổng số tiền là 200.000.000 đồng (lần 1 vay 150.000.000 đồng, lần 2 vay thêm 50.000.000 đồng cách nhau khoảng 02 tháng). Khi vay tiền, tôi có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01335 cấp ngày 16/6/2014 do tôi đứng tên cho ông T giữ. Khi vay tiền, tôi có ký tên vào tờ giấy ông T đưa tôi cứ nghĩ là giấy vay tiền. Do tôi không biết chữ nên không đọc được nội dung tờ giấy. Đến khi ông T khởi kiện tôi mới biết tờ giấy tôi ký tên là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 2486, tờ bản đồ PDC3. Do tôi không chuyển nhượng nhà, đất cho ông T nên cả nhà tôi vẫn quản lý, sử dụng nhà đất đến nay. Nay tôi không đồng ý trả nhà, đất cho ông T.

** Tại bản tự khai ngày 26/4/2023, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Trần Ngọc Q1 trình bày; tại phiên tòa anh Trần Ngọc Bảo T2 trình bày, có cùng nội dung:*

Năm 2020, chúng tôi có biết mẹ chúng tôi (là bà T1) vay của ông T 200.000.000 đồng. Bà T1 có nói vay tiền của ông T với lãi suất 3%/ tháng và hàng tháng bà T1 vẫn trả tiền lãi cho ông T. Nay ông T khởi kiện và cho là bà T1 đã chuyển nhượng đất, bán nhà cho ông T là không đúng vì từ năm 2020 đến nay, ông T không lần nào đến gặp chúng tôi để thỏa thuận việc mua bán nhà, không

yêu cầu chúng tôi trả nhà, đất như ông T3 trình bày. Hiện tại nhà và đất chúng tôi đang quản lý, sử dụng nên không đồng ý trả nhà, đất cho ông T.

* Bản án dân sự sơ thẩm số: 93/2023/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú Đông, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

- Căn cứ vào Điều 115 và Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào Điều 5, khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng T.
- Buộc bà Nguyễn Thị Lệ T1 có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Hồng T thửa đất 2486 có diện tích 1.499,5m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01335 cấp ngày 16/6/2014 (điều chỉnh thay đổi chủ sử dụng sang ông Nguyễn Hồng T từ ngày 28/10/2020 tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); đất tại ấp L, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang; có vị trí, hiện trạng như sau: Cạnh hướng Đông giáp thửa 962, cạnh hướng Tây giáp kênh Nông trường, cạnh hướng Bắc giáp thửa 1472, cạnh hướng Nam giáp thửa 2486 và 833 (*theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất*).
 - Giao căn nhà có diện tích 147,3m², xây trên thửa đất 2486 cho ông Nguyễn Hồng T sử dụng.
 - Ông Nguyễn Hồng T có nghĩa vụ trả lại giá trị tài sản trên thửa đất 2486 cho bà Nguyễn Thị Lệ T1, cụ thể như sau:
 - + Giá trị căn nhà (diện tích 147,3m² trên thửa đất 2486) là 151.313.184 (*một trăm năm mươi một triệu ba trăm mười ba nghìn một trăm tám mươi bốn*) đồng.
 - + Giá trị 02 chuồng trại là 5.642.500 (*năm triệu sáu trăm bốn mươi hai nghìn năm trăm*) đồng.
 - + Giá trị cây ăn quả là 173.000 (*một trăm bảy mươi ba nghìn*) đồng.
 - Ông Nguyễn Hồng T có nghĩa vụ trả chi phí di dời tài sản trên thửa đất 2486 cho bà Nguyễn Thị Lệ T1, cụ thể như sau:
 - + Chi phí di dời cây kiểng là 1.476.000 (*một triệu bốn trăm bảy mươi sáu nghìn*) đồng.
 - + Chi phí di dời 02 hồ nước là 3.216.000 (*ba triệu hai trăm mười sáu nghìn*) đồng.
- Tất cả thực hiện sau khi án có hiệu lực pháp luật 06 tháng.

Đến hạn trả tiền, nếu ông Nguyễn Hồng T không thực hiện việc trả tiền theo thời gian trên thì hàng tháng phải trả thêm khoản lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 06 tháng 8 năm 2023, bị đơn Nguyễn Thị Lệ T1 kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 06 tháng 8 năm 2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Ngọc Bảo T2, Trần Ngọc Q1 kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 08 tháng 8 năm 2023, nguyên đơn Nguyễn Hồng T kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Hồng T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà T1 cùng anh Q1, anh T2 di dời tài sản trong nhà, di dời cây trồng, chuồng trại, hồ nước ra khỏi thửa đất 2486 để trả nhà và đất cho ông.

- Người kháng cáo: ông Nguyễn Hồng T giữ nguyên kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông. Bà Nguyễn Thị Lệ T1, anh Trần Ngọc Bảo T2, Trần Ngọc Q1 trong đơn kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm nhưng tại phiên tòa xác định ý chí kháng cáo của mình là sửa án sơ thẩm theo hướng bà và các con không đồng ý giao nhà đất cho ông T như bản án sơ thẩm đã tuyên.

- 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 quy 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 chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa có căn cứ. Giá trị Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên ghi trong hợp đồng và thực tế không phù hợp với nhau và thấp hơn giá trị thẩm định giá nhiều lần; Bà T1 không biết chữ (chỉ ký và ghi họ tên) nhưng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có người làm chứng theo Điều 47 Luật Công chứng; Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ thể hiện đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất trong khi

trên đất có nhà nên không đảm bảo tính khả thi. Từ các vi phạm trên xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hồng T với bà T1 là vô hiệu. Tuy nhiên cấp sơ thẩm chưa giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, để đảm bảo hai cấp xét xử cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định pháp luật. Do hủy án nên chưa xem xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 BLTTDS hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 93/2023/ DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú Đông, 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 theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS).

[2] Về quan hệ tranh chấp: Theo đơn kiện nguyên đơn ông Nguyễn Hồng T yêu cầu bà T1 cùng anh Q1, anh T2 di dời tài sản trong nhà, di dời cây trồng, chuồng trại, hồ nước ra khỏi thửa đất 2486 để trả nhà và đất cho ông nên cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “Đòi lại tài sản” là phù hợp theo quy định tại khoản 2 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 ông Nguyễn Hồng T với bị đơn bà Nguyễn Thị Lệ 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 ông Nguyễn Hồng T, bà Nguyễn Thị Lệ T1, anh Trần Ngọc Bảo T2, Trần Ngọc Q1 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.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hồng T, bà Nguyễn Thị Lệ T1, anh Trần Ngọc Bảo T2, Trần Ngọc Q1 Hội đồng xét xử nhận thấy: theo đơn kiện, ông T trình bày có quyền sở hữu tài sản nhà, đất trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do đó để xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ hay không, Hội đồng xét xử phải xem xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa ông T với bà T1. Phía ông T cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là hợp pháp. Phía bà T1 thừa nhận chữ ký và chữ viết Nguyễn Thị Lệ T1 trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/2020 có chứng thực tại Văn phòng Công chứng Nguyễn

Hoàng K là của bà. Tuy nhiên bà cho rằng đó là hợp đồng giả cách để che giấu hợp đồng vay 200.000.000 đồng với ông T. Xét ý kiến các bên Hội đồng xét xử nhận thấy:

[5.1] Ông T cho rằng hai bên thỏa thuận chuyển nhượng cả đất và nhà trên đất. Tuy nhiên theo nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên ký kết được công chứng ngày 28/9/2020 tại Văn phòng C chỉ thể hiện đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất (bút lục 88). Ngoài hợp đồng này, ông T không có bất kỳ chứng cứ, tài liệu nào khác thể hiện có việc chuyển nhượng cả nhà trên đất. Theo biên bản định giá ngày 10/11/2022 thì trên đất tranh chấp có căn nhà trị giá là 151.313.184 đồng (bút lục 53). Như vậy trên đất có nhà nhưng hai bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng đất là không đảm bảo tính khả thi.

[5.2] Theo biên bản định giá ngày 10/11/2022, cấp sơ thẩm không có định giá đất theo giá thực tế tại địa phương (chỉ cung cấp giá theo nhà nước). Theo biên bản thẩm định giá ngày 29/5/2024 của Công ty TNHH T6 (ở giai đoạn phúc thẩm) thì diện tích thửa đất tranh chấp có giá trị thực tế là 511.333.999 đồng. Tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm ông T đều khai nhận tổng giá trị chuyển nhượng cả nhà và đất là 200.000.000 đồng. Như vậy nếu tính theo lời khai ông T thì giá trị đất chỉ còn là 48.686.816 đồng (200.000.000đ - 151.313.184đ). Với diện tích đất chuyển nhượng là 1.499,5 m² có vị trí giáp đường nhựa nhưng chỉ có giá 48.686.816 đồng, thấp hơn gấp nhiều lần giá trị thực tế là không phù hợp.

[5.3] Tại Điều 3 hợp đồng chuyển nhượng QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT hai bên thỏa thuận “bên chuyển nhượng có nghĩa vụ giao đất cho bên nhận chuyển nhượng vào ngày chứng nhận hợp đồng” (bút lục 88). Tuy nhiên trên thực tế từ khi chứng nhận hợp đồng ngày 28/9/2020 đến nay gia đình bà T1 vẫn sinh sống ổn định trên căn nhà và đất này mà không có tranh chấp. Phía ông T cho rằng có thỏa thuận miệng cho gia đình bà T1 sinh sống trên đất cho đến khi nào ông có yêu cầu trả lại không được phía bà T1 thừa nhận và ông T cũng không có bất kỳ chứng cứ, tài liệu nào để chứng minh. Trong khi theo xác nhận của chính quyền địa phương gia đình bà T1 chỉ có duy nhất căn nhà và đất đang tranh chấp để sinh sống.

[5.4] Tại cấp sơ thẩm, phía nguyên đơn ông T đã không cung cấp được biên nhận chứng minh ông đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng đất cho bà T1. Tuy nhiên ở giai đoạn phúc thẩm, phía nguyên đơn lại xuất trình ra 02 tờ biên nhận thể hiện nội dung bà T1 có nhận tổng cộng 200.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà mà không có lý do chính đáng theo quy định tại khoản 1 Điều 287 BLTTDS là chưa phù hợp. Ngoài ra nội dung trong 02 biên nhận trên chỉ có các thông tin về người giao tiền, người nhận tiền, số tiền giao nhận và lý do nhận tiền cụ thể như sau: Tại biên nhận ngày 26/9/2020 thể

hiện lý do bà T1 nhận 130.000.000 đồng của ông T là “chuyển nhượng (bán) nhà và đất tọa lạc ấp L - P - T – TG. Thửa đất số 2041 Tờ bản đồ số PDC3 Diện tích 1.499,5 m²”. Tại biên nhận ngày 20/10/2020 thể hiện lý do bà T1 nhận 70.000.000 đồng của ông T là “Bàn giao nhà và đất đã bán”. Các nội dung này phía nguyên đơn thừa nhận do chính nguyên đơn viết. Phía bị đơn không thừa nhận nội dung ghi trong 02 biên nhận trên lý do không biết chữ và chỉ nghĩ là ký nhận nợ nên ký do lòng tin. Nhận thấy theo xác nhận của công chứng viên Trương Thị Kim T4 của Văn phòng C tại hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Trần Nguyễn Trung T5 và bà Nguyễn Thị Lệ T1 vào ngày 31/12/2021 thể hiện bà T1 không biết chữ nên khi chứng thực hợp đồng này phải có người làm chứng là ông Nguyễn Văn H chứng kiến. Điều này thể hiện bà T1 chỉ biết ký tên và ghi họ tên như các tổ trưởng vay vốn ở địa phương xác nhận là có căn cứ. Như vậy mặc dù chữ ký trên 02 tờ biên nhận nêu trên là của bà T1 nhưng bà T1 không biết chữ mà khi ký biên nhận lại chỉ có hai người, không có người làm chứng chứng kiến nên nội dung trong 02 tờ biên nhận nêu trên là chưa đảm bảo sự khách quan, chính xác. Ngoài ra nội dung 02 biên nhận trên có nhiều mâu thuẫn cụ thể là: biên nhận ngày 20/10/2020 thể hiện lý do bà T1 nhận 70.000.000 đồng của ông T là “Bàn giao nhà và đất đã bán” nhưng trên thực tế gia đình bà T1 vẫn ở trên đất cho đến nay. Biên nhận này ghi ngày dương lịch và âm lịch không trùng khớp theo lịch thực tế; biên nhận ngày 26/9/2020 thể hiện lý do bà T1 nhận 130.000.000 đồng của ông T là “chuyển nhượng nhà và đất thửa số 2041 Tờ bản đồ số PDC3 Diện tích 1.499,5 m²” nhưng theo hợp đồng có công chứng phần đất chuyển nhượng là thửa số 2486, còn thửa 2041 diện tích đến 1.912 m². Tại cấp sơ thẩm nguyên đơn khẳng định việc mua nhà chỉ thỏa thuận miệng không có làm văn bản (bút lục 129) nhưng trong biên nhận này lại thể hiện có bán cả đất và nhà. Biên nhận này còn thể hiện nội dung bà T1 đã nhận đủ tiền nhưng sau đó vẫn giao tiếp 70.000.000 đồng. Từ các phân tích trên xét 02 biên nhận nguyên đơn nộp ở giai đoạn phúc thẩm là không có giá trị pháp lý làm chứng cứ hợp pháp nên không có cơ sở xem xét.

[6]. Quá trình giải quyết, ông T xác định bà T1 nhận của ông tổng cộng 200.000.000 đồng phù hợp với trình bày của bà T1 có vay của ông T 02 lần tổng cộng 200.000.000 đồng.

[7] Từ phân tích tại các mục [5.1], [5.2], [5.3], [5.4], [6] như trên xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ông T, bà T1 ký kết được công chứng ngày 28/9/2020 tại Văn phòng C là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản 200.000.000 đồng nên hợp đồng chuyển nhượng này vô hiệu theo quy định tại Điều 124 BLDS. Do đó yêu cầu đòi nhà và đất của ông T là không có cơ sở. Lẽ ra trong vụ án này cấp sơ thẩm phải giải thích cho bị đơn phản tố yêu cầu tuyên

bổ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ông T bà T1 ký kết được công chứng ngày 28/9/2020 tại Văn phòng C là giả tạo để tòa án có cơ sở xem xét tuyên bố giao dịch này là vô hiệu và xử lý hợp đồng vay bị che giấu và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T mới giải quyết toàn diện vụ án. Tuy nhiên, do bị đơn không có yêu cầu và việc tách ra giải quyết riêng không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 5 BLTTDS chỉ xem xét yêu cầu “Đòi lại tài sản” của ông T và tách yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo ra giải quyết bằng vụ kiện khác khi bà T1 có yêu cầu.

* Từ các chi tiết trên cho thấy cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà T1 trả đất cho ông T là chưa phù hợp. Kháng cáo của bà Nguyễn Thị Lệ T1, anh Trần Ngọc Bảo T2, Trần Ngọc Q1 là có cơ sở nên chấp nhận. Kháng cáo của ông Nguyễn Hồng T là không có cơ sở nên bác.

[8] Ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là chưa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[9] Về chi phí tố tụng: Ở giai đoạn phúc thẩm, bà T1 tự nguyện chịu và đã nộp xong nên không đặt ra giải quyết.

[10] Về án phí: Ông Nguyễn Hồng T phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định. Bà Nguyễn Thị Lệ T1, anh Trần Ngọc Bảo T2, Trần Ngọc Q1 không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; khoản 2 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 124, Điều 166 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hồng T. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Lệ T1, anh Trần Ngọc Bảo T2, Trần Ngọc Q1, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 93/2023/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú Đông, tỉnh Tiền Giang.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng T về việc yêu cầu bà T1 cùng anh Q1, anh T2 di dời tài sản trong nhà, di dời cây trồng, chuồng trại, hồ nước ra khỏi thửa đất 2486 để trả nhà và thửa đất 2486 cho ông T.

3. Về án phí:

- Ông T phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0008642 ngày 09/8/2023 của Chi cục thi hành án huyện Tân Phú Đông. Ông T đã nộp xong án phí phúc thẩm. Ông T còn phải chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0008212 ngày 06/5/2022 của Chi cục thi hành án huyện Tân Phú Đông. Ông T đã nộp xong án phí sơ thẩm.

- H1 lại bà Nguyễn Thị Lệ T1 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0008639 ngày 07/8/2023 của Chi cục thi hành án huyện Tân Phú Đông. H1 lại anh Trần Ngọc Bảo T2, Trần Ngọc Q1 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0008640 ngày 07/8/2023.

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:

- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Tân Phú Đông;
- CCTHADS huyện Tân Phú Đông;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thanh Vân