

Bản án số: 84/2025/DS-PT
Ngày: 14/3/2025
V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất.

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: Ông Lê Lâm Sơn

Các Thẩm phán: Ông Trần Bá Kha

Bà Nguyễn Thị Nhiên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Hà – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:
Ông Phan Tân - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 284/2024/TLPT-DS ngày 16 tháng 12 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 172/2024/DS-ST ngày 04 tháng 10 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: 60/2025/QĐ-PT ngày 07 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Cao Xuân Q, sinh năm 1975; (có mặt)

ĐKTT: Thôn Đ, xã Đ, huyện G, tỉnh Bắc Ninh.

Chỗ ở hiện nay: Tổ F, ấp S, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q: Bà Lê Thanh T, sinh năm 1980; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp L, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (Theo văn bản ủy quyền ngày 26/12/2023).

Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1985; (vắng mặt)

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

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc T2, sinh năm 1979; (vắng mặt)

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

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1, bà T2: Ông Phạm Công D, sinh năm 1997; (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố G, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (Theo văn bản ủy quyền ngày 25/01/2024, có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Hà Công N – Công ty L1, thuộc đoàn luật sư Thành phố H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1978; (vắng mặt)

2. Ông Nguyễn Văn D1, sinh năm 1982; (vắng mặt)

3. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1983; (vắng mặt)

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

Người đại diện theo ủy quyền của ông M, ông D1 và ông C: Ông Phạm Công D, sinh năm 1997; (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố G, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (Theo văn bản ủy quyền ngày 25/01/2024, có mặt).

4. Ông Nguyễn Đình D2, sinh năm 1971; (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 1 đường số G, khu phố H, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

5. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1976 (vợ ông Q).

Địa chỉ: Thôn Đ, Đ, G, Bắc Ninh (có đơn xin xét xử vắng mặt).

6. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1975 (vợ ông D2) (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: 1 đường số G, khu phố H, B, B, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Trụ sở: Khu phố 1, phường Dương Đông, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Văn S – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố P (Theo văn bản ủy quyền ngày 19/7/2024, (có đơn xin vắng mặt).

8. Ủy ban nhân dân xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. (vắng mặt).

Trụ sở: Xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Cơ quan kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang.

Người kháng cáo: ông Phạm Công D - người đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết nguyên đơn ông Cao Xuân Q ủy quyền cho bà Lê Thanh T trình bày:

Năm 2020, ông Q từ ngoài Bắc vào P để làm ăn. Biết ông có nhu cầu mua đất để sử dụng nên có người giới thiệu vào mua đất của gia đình ông Nguyễn Văn C1. Lúc đó, gia đình ông C1 cho ông Q biết nguồn gốc đất này do gia đình ông khai khẩn, đang chờ cấp giấy. Tin tưởng vì gia đình ông C1 là người địa phương, nên vào ngày 18/9/2020, ông Q và gia đình ông C1 có thỏa thuận ông C1 sẽ chuyển nhượng cho ông Q diện tích 3900m², tọa lạc tại ấp S, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang với giá 2.900.000.000 đồng. Sau khi thống nhất, trong cùng ngày, ông Q đã đặt cọc cho gia đình ông C1 số tiền 500.000.000 đồng, số tiền này ông C1 ký nhận.

Đến ngày 21/10/2020, ông Q và gia đình ông C1 ký hợp đồng số 01 với diện tích thỏa thuận chuyển nhượng 4200m² với số tiền 3.000.000.000 đồng và ông Q đã tiếp tục thanh toán thêm cho gia đình ông C1 số tiền 1.500.000.000 đồng. Số tiền này chị Nguyễn Thị Ngọc T2 (con gái ông C1 đại diện ký nhận). Số tiền còn lại hẹn sẽ thanh toán đủ vào ngày 11/11/2020.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, khi gia đình ông C1 giao đất cho ông Q thì có phát sinh một số hộ gây cản trở, phá hoại, gây khó khăn. Nên cùng ngày ký hợp đồng chuyển nhượng, các bên đã lập thêm một “Biên bản thỏa thuận” (văn bản thỏa thuận này do ông C1 và con trai của ông là Nguyễn Văn Trung đại D3 ký tên), nội dung: Ông Q sẽ tự xử lý tranh chấp với các hộ tranh chấp, gia đình ông C1 sẽ hỗ trợ ông Q số tiền 300.000.000 đồng và số tiền này sẽ được khấu trừ vào tiền đất còn lại mà ông Q phải thanh toán. Nên số tiền còn lại ông Q phải thanh toán là 700.000.000 đồng. Sau đó, ông Q đã thanh toán bằng phương thức chuyển khoản vào số tài khoản của anh Nguyễn Văn T1 (là con trai của ông C1) theo yêu cầu của gia đình ông C1.

Hiện trạng thửa đất gia đình ông C1 giao cho ông Q khi chuyển nhượng là đất trống, không có công trình trên đất, ông C1 đã cho xây dựng móng đá và bom cát nhưng ông C1 chưa trả tiền bom cát và tiền xây móng đá. Vì vậy khi nhận đất, ông Q phải thanh toán số tiền này cho những người ông C1 đã thiếu. Sau đó, ông Q đã xây dựng các công trình trên đất như trong biên bản làm việc ngày 16/8/2023 của UBND xã D và sử dụng ổn định.

Tuy nhiên, đến ngày 16/8/2023, Tổ công tác UBND xã D đã đến khu đất của ông Q nhận chuyển nhượng của gia đình ông C1, đo đạc thực tế, xác định ranh giới và lập biên bản vi phạm hành chính về hành vi chiếm 5289,4m² đất do UBND xã D quản lý theo Quyết định số 2600/QĐ-UBND ngày 14/12/2012 của UBND tỉnh K về việc thu hồi, giao đất cho UBND xã D tại xã D, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Sau khi được cán bộ UBND xã D giải thích, thì ông Q mới biết toàn bộ diện tích đất mà gia đình ông C1 bán cho ông Q trước đây là đất rừng phòng hộ và ngày

01/5/2003 được Ban quản lý (viết tắt là BQL) rừng phòng hộ P1 giao khoán cho nhóm hộ gia đình do ông Đỗ Văn T3 làm đại diện. Đến ngày 06/02/2018, giữa ông T3 và BQL rừng phòng hộ P1 đã thanh lý hợp đồng và họ đã đồng ý giao trả toàn bộ diện tích đất được giao khoán về cho UBND xã D quản lý. Nên từ thời điểm ngày 06/02/2018 toàn bộ diện tích đất này là đất thuộc quản lý của UBND xã D chứ không phải của cá nhân nào.

Sau khi biết, ông Q đã làm đơn tố giác ông C1, tuy nhiên, sau khi tìm hiểu thông tin thì được biết ông C1 đã chết vào tháng 5/2023.

Nay ông Q khởi kiện yêu cầu:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 21/10/2020 được ký kết giữa ông Q và ông Nguyễn Văn C1 để chuyển nhượng diện tích 4.000m², đất tọa lạc tại ấp S, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang là vô hiệu.

- Yêu cầu ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị Ngọc T2 (là người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông C1 đã chết, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) phải hoàn trả cho ông số tiền bán đất mà gia đình ông C1 đã nhận, tổng cộng 3.000.000.000 đồng.

- Yêu cầu ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị Ngọc T2 (là người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông C1, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) phải hoàn trả cho ông Q số tiền 900.000.000 đồng mà ông Q đã thanh toán tiền bơm cát, xây dựng móng đá và 1.400.000.000 đồng là tiền thiệt hại mà ông Q đã xây dựng các công trình trên diện tích đất 4.200m² mà ông C1 đã chuyển nhượng cho ông Q.

Tổng cộng số tiền ông Q yêu cầu ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị Ngọc T2 hoàn trả và bồi thường là 5.300.000.000 đồng.

Đến ngày 20/8/2024, ông Q có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu: Ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị Ngọc T2 (là người thừa kế quyền và nghĩa vụ, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) phải hoàn trả cho ông Q số tiền 900.000.000 đồng mà ông Q đã thanh toán tiền bơm cát, xây dựng móng đá và 1.400.000.000 đồng là tiền thiệt hại mà ông Q đã xây dựng các công trình trên diện tích đất 4.200m² mà ông C1 đã chuyển nhượng cho ông Q. Đối với các yêu cầu còn lại trong đơn khởi kiện thì ông Q giữ nguyên.

- Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị Ngọc T2 ủy quyền cho ông Phạm Công D trình bày:

Ông chèo chết năm 2023. Ông C1 có 05 người con gồm Nguyễn Văn M, Nguyễn Thị Ngọc T2, Nguyễn Văn D1, Nguyễn Văn C và Nguyễn Văn T1.

Năm 2003, ông C1 cùng một số người sinh sống tại địa phương được BQL rừng phòng hộ P1 giao khoán bảo vệ và gây trồng rừng phòng hộ tại tiểu khu A, ấp

Đ (nay là ấp S), xã D, P diện tích 36,5ha, trong đó ông C1 được giao khoán diện tích đất khoảng 4.000m².

Ngày 18/9/2020, ông Q cùng ông D2 đến gặp ông C1 để thỏa thuận nhận chuyển nhượng diện tích 4.290m² (chiều ngang 39m, chiều dài 110m), tại ấp Đ (nay là ấp S), xã D, P. Khi đó, ông Q đề cho ông D2 đứng đại diện bên mua đất và đã ký với ông C1 hợp đồng sang nhượng đất ngày 18/9/2020 để sang nhượng diện tích đất trên với giá 3.000.000.000 đồng. Trước khi chuyển nhượng đất cho ông Q, ông D2 thì ông C1 đã cung cấp đầy đủ thông tin, nguồn gốc thửa đất trên. Tuy nhiên, ông Q, ông D2 vẫn chấp nhận nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất của ông C1. Nội dung này đã được ghi nhận tại phần đầu của hợp đồng ngày 18/9/2020.

Sau khi ký hợp đồng, ông Q thanh toán cho ông C1 500.000.000 đồng theo giấy biên nhận tiền cọc ngày 18/9/2020. Ngày 21/10/2020, dựa trên hợp đồng sang nhượng đất ngày 18/9/2020 giữa ông D2 và ông C1 thì ông Q tiếp tục ký với ông C1 giấy chuyển nhượng đất (Hợp đồng số 01) để nhận chuyển nhượng diện tích 4.200m² tại cầu C, tổ F, ấp S, xã D, P với giá 3.000.000.000 đồng. Thửa đất chuyển nhượng vẫn là thửa đất trong hợp đồng sang nhượng ngày 18/9/2020 (chỉ tăng thêm về diện tích).

Cùng ngày ông C1 và ông Q lập biên bản thỏa thuận với nội dung ông C1 thống nhất trích một phần kinh phí hỗ trợ cho ông Q là 300.000.000 đồng để bảo vệ tài sản trong thời gian thi công và giải quyết mâu thuẫn, sai lệch vị trí ở phía cuối đất và bờ kè phía Bắc. Số tiền này được đối trừ vào phần tiền trong tổng số tiền chuyển nhượng của hợp đồng chuyển nhượng số 01 ký ngày 21/10/2020 và hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/9/2020.

Sau đó, ông Q thanh toán cho ông C1 bằng tiền mặt 1.500.000.000 đồng. Do thời gian đó ông C1 bận công việc nên có nhờ bà T2 nhận tiền hộ. Sau khi nhận tiền bà T2 (con gái ông C1) đã đưa lại toàn bộ cho ông C1. Số tiền còn lại là 700.000.000 đồng ông C1 nhờ ông Q chuyển khoản vào tài khoản của ông T1 (con trai ông C1) số tài khoản 070007918303. Ngày 01/12/2020, ông Q đã chuyển vào số tài khoản trên cho ông T1 số tiền 700.000.000 đồng, sau khi nhận tiền thì ông T1 đã đưa lại cho ông C1.

Tổng số tiền ông Q trả cho ông C1 theo hợp đồng ngày 18/9/2020 và hợp đồng số 01 ngày 21/10/2020 là 2.700.000.000 đồng.

Ngày 01/12/2020, ông C1 đã tiến hành lập giấy ủy quyền cho ông D2 là người được ông Q chỉ định để ông D2 lập hồ sơ đăng ký đo đạc, lập bản vẽ trích đo địa chính và nộp hồ sơ xin cấp giấy (lần đầu) đối với thửa đất trên. Hiện nay ông Q đang khởi kiện thì bà T2 và ông T1 không đồng ý. Bởi lẽ, khi nhận chuyển nhượng

thửa đất của ông C1 thì ông Q, ông D2 đã biết rõ về nguồn gốc thửa đất trên BQL rừng phòng hộ P1 đã thanh lý hợp đồng, bàn giao đất cho UBND xã D quản lý. Nhưng BQL rừng phòng hộ chưa trả tiền thanh lý hợp đồng nên thửa đất trên ông C1 vẫn quản lý. Mặc dù, ông Q, ông D2 biết rõ thửa đất trên không đủ điều kiện để nhận chuyển nhượng, không đủ điều kiện để cấp giấy theo quy định nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng vì cho rằng có nhiều mối quan hệ có thể làm sổ đỏ được. Việc nhận chuyển nhượng của ông Q là hoàn toàn ý chí tự nguyện, không bị lừa dối, đe dọa, cưỡng ép nên ông Q phải chịu trách nhiệm về hậu quả của hành vi mình gây ra, không liên quan đến ông C1.

Đối với số tiền 900.000.000 đồng và 1.400.000.000 đồng ông Q tự thực hiện theo như cầu của bản thân ông Q không liên quan gì đến ông C1, bà T2 và ông T1. Do đó, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Q để đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho chị em bà T2, ông T1.

**** Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 172/2024/DS-ST ngày 04 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:***

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Xuân Q đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị Ngọc T2 về việc yêu cầu buộc ông T1, bà T2 phải hoàn trả cho ông Q số tiền 900.000.000 đồng mà ông Q đã thanh toán tiền bơm cát, xây dựng móng đá và 1.400.000.000 đồng là tiền thiệt hại mà ông Q đã xây dựng các công trình trên diện tích đất 4.200m² mà ông C1 đã chuyển nhượng cho ông Q.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Xuân Q đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị Ngọc T2 (là người thừa kế của ông Nguyễn Văn C1) về việc tranh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất số 01, lập ngày 21/10/2020 giữa ông Nguyễn Văn C1 với ông Cao Xuân Q vô hiệu.

3. Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc T2 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Cao Xuân Q số tiền đã nhận là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng).

4. Buộc ông Nguyễn Văn T1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Cao Xuân Q số tiền đã nhận là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng).

5. Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc T2 và ông Nguyễn Văn T1 phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông Cao Xuân Q mỗi người là 100.000.000 đồng (trong số tiền 500.000.000 đồng mà ông Nguyễn Văn C1 đã nhận của ông Q). Bà T2, ông T1 chỉ phải chịu số tiền này trong khối di sản được hưởng thừa kế từ ông C1 nếu có.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, lãi suất chậm trả và bảo quyền kháng cáo theo hạn luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

* Ngày 16/10/2024 ông Phạm Công D là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T2 và anh Nguyễn Văn T1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số 172/2024/DS-ST ngày 04/10/2024 của Tòa án nhân dân Tp. Phú Quốc. Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm số 172/2024/DS-ST ngày 04/10/2024 của Tòa án nhân dân Tp. Phú Quốc theo hướng: bác yêu cầu khởi kiện của ông Cao Xuân Q về việc buộc bà Nguyễn Thị Ngọc T2 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Cao Xuân Q số tiền 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu đồng); buộc ông Nguyễn Văn T1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Cao Xuân Q số tiền 700.000.000 (bảy trăm triệu đồng); yêu cầu buộc những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông C1 là chị Nguyễn Thị Ngọc T2, anh Nguyễn Văn T1, mỗi người phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Cao Xuân Q mỗi người là 100.000.000 đồng nếu ông C1 có di sản để lại.

Quyết định kháng nghị số 02/Q Đ-VKS-DS ngày 01/11/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang kháng nghị một phần bản án sơ thẩm số 172/2024/DS-ST ngày 04/10/2024 của Tòa án nhân dân Tp. Phú Quốc do bản án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp chưa đầy đủ nên chưa đảm bảo vụ án được giải quyết toàn diện, cần xác định thêm quan hệ pháp luật tranh chấp là yêu cầu thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại, nhằm đảm bảo giải quyết vụ án toàn diện. Bản án sơ thẩm nhận định đối với số tiền 300.000.000 đồng mà ông Q cho rằng là tiền chuyển nhượng và buộc bà T2, ông T1 có nghĩa vụ hoàn trả, nhưng tại phần Quyết định của bản án không tuyên cụ thể phần yêu cầu khởi kiện này không được chấp nhận là thiếu sót. Bản án tuyên buộc người thừa kế của ông C1 là bà Nguyễn Thị Ngọc T2, ông Nguyễn Văn T1 phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông Cao Xuân Q mỗi người 100.000.000 đồng trong khối di sản được hưởng thừa kế từ ông C1 *nếu có* nhưng không ghi cụ thể điều luật để làm căn cứ giải quyết là chưa đúng.

Về nội dung, Tòa án sơ thẩm không xác định được di sản hay tài sản nào mà ông C1 để lại cho các đồng thừa kế, ông Q cũng không có yêu cầu Tòa án xác minh có hay không di sản thừa kế ông C1 để lại cho các đồng thừa kế, bị đơn bà T2, ông T1 và các người con khác của ông C1 đều xác định ông C1 không để lại di sản thừa kế, trường hợp này cần xử không chấp nhận đối với yêu cầu này của nguyên đơn ông Q. Bản án sơ thẩm buộc bà Nguyễn Thị Ngọc T2, ông Nguyễn Văn T1 mỗi người phải chịu án phí 4.800.000 đồng trên số tiền phải thực hiện nghĩa vụ 100.000.000 đồng là không đúng pháp luật. Bản án sơ thẩm ghi chưa chính xác người tham gia tố tụng của U. Đề nghị Tòa án ND tỉnh K áp dụng khoản 2 điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm.

* Tại phiên tòa phúc thẩm

Nguyên đơn: Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với việc buộc bà T2 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Q số tiền đã nhận là 1.500.000.000 đồng và buộc ông T1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Q số tiền đã nhận là 700.000.000 đồng với lý do ngày ông C1 ký hợp đồng ông C1 đã nhận trực tiếp số tiền cọc 500.000.000 đồng, nên không có căn cứ chứng minh ông C1 bị bệnh nên không nhận trực tiếp số tiền nguyên đơn đưa. Trong hồ sơ không có chứng cứ chứng minh việc bà T2, ông T1 giao lại số tiền đã nhận của ông Q đưa cho ông C1. Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát, tôi đồng ý rút lại yêu cầu khởi kiện buộc bà T2 và ông T1 phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông Cao Xuân Q mỗi người là 100.000.000 đồng (trong số tiền 500.000.000 đồng mà ông Nguyễn Văn C1 đã nhận của ông Q). Các nội dung khác đề nghị giữ nguyên.

Bị đơn: Vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không đồng ý nội dung khởi kiện của nguyên đơn. Luật sư N cho rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C1 với ông Q vô hiệu thì ông C1 có nghĩa vụ hoàn trả lại tiền cho ông Q, nay ông C1 đã chết thì những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông C1 có nghĩa vụ trả lại tiền cho ông Q, phía bà T2 và ông T1 chỉ là người nhận tiền thay cho ông C1, nên họ không có nghĩa vụ phải trả lại tiền cho ông Q, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của ông Q.

Đại diện Viện kiểm sát tỉnh vẫn giữ nguyên nội dung kháng nghị.

- Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận việc rút một phần kháng nghị đối với số tiền 300.000.000 đồng mà ông Q cho rằng là tiền chuyển nhượng và buộc bà T2, ông T1 có nghĩa vụ hoàn trả, do phía nguyên đơn đã rút yêu cầu này và phần tuyên buộc người thừa kế của ông C1 là bà Nguyễn Thị Ngọc T2, ông Nguyễn Văn T1 phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông Cao Xuân Q mỗi người 100.000.000 đồng trong khối di sản được hưởng thừa kế từ ông C1 *nếu có* do nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện này, được bị đơn đồng ý, đề nghị Hội đồng xét xử hủy và đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn. Các nội dung kháng đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị và sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ; ý kiến của nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị

đơn; Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Phía người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có đơn kháng cáo có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử thống nhất xét xử vắng mặt họ.

Đối với việc nguyên đơn rút lại yêu cầu khởi kiện buộc bà T2 và ông T1 phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông Cao Xuân Q mỗi người là 100.000.000 đồng (trong số tiền 500.000.000 đồng mà ông Nguyễn Văn C1 đã nhận của ông Q), được bị đơn đồng ý, nên Hội đồng xét xử thống nhất hủy và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

[2] Xét nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang về thủ tục tố tụng, Hội đồng xét xử xét về quan hệ pháp luật tranh chấp, tại đơn khởi kiện phía nguyên đơn có yêu cầu ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị Ngọc T2 (là người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông C1 đã chết, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) phải hoàn trả cho ông số tiền bán đất mà gia đình ông C1 đã nhận, tổng cộng 3.000.000.000 đồng, tại phiên tòa sơ thẩm phía nguyên đơn ông Q thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu bà T2 hoàn trả số tiền 1,5 tỷ đồng, ông T1 hoàn trả số tiền 700.000.000 triệu đồng, số tiền còn lại ông C1 đã nhận 500.000.000 đồng yêu cầu những người thừa kế của ông C1 là bà T2 và ông T1 có nghĩa vụ hoàn trả mỗi người 100.000.000 đồng, nhưng Bản án sơ thẩm chỉ xác định quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa đầy đủ, do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị này của Viện kiểm sát tỉnh và sửa bản án sơ thẩm, xác định thêm quan hệ pháp luật tranh chấp là yêu cầu thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại.

Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát tỉnh về việc Bản án sơ thẩm nhận định đối với số tiền 300.000.000 đồng mà ông Q cho rằng là tiền chuyển nhượng và buộc bà T2, ông T1 có nghĩa vụ hoàn trả, nhưng tại phần Quyết định của bản án không tuyên cụ thể phần yêu cầu khởi kiện này không được chấp nhận là thiếu sót, tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay đại diện Viện kiểm sát rút lại phần kháng nghị này nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phần kháng nghị này. Đồng thời đại diện Viện kiểm sát cũng rút lại phần kháng nghị về việc bản án tuyên buộc người thừa kế của ông C1 là bà Nguyễn Thị Ngọc T2, ông Nguyễn Văn T1 phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông Cao Xuân Q mỗi người 100.000.000 đồng (Trong số tiền 500.000.000 đồng ông C1 đã nhận của ông Q); Bà T2, ông T1 chỉ phải chịu số tiền này trong khối di sản được hưởng thừa kế từ ông C1 *nếu có* nhưng trong phần Quyết định không ghi cụ thể điều luật để làm căn cứ giải quyết là chưa đúng, do

phía nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện này được bị đơn đồng ý, nên Hội đồng đồng xét xử thống nhất chấp nhận việc rút kháng nghị này.

[3] Xét kháng nghị của Viện Kiểm sát về nội dung và xét kháng cáo của ông Phạm Công D là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T2, ông Nguyễn Văn T1, Hội đồng xét xử xét về quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo hồ sơ thể hiện vào ngày 18/9/2020 giữa ông Q với ông C1 có thỏa thuận đặt cọc 500.000.000 đồng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 3.900m² với giá 2.900.000.000 đồng (Bút lục 19). Đến ngày 21/10/2020, giữa ông Q với ông C1 có thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 4.200m² có nêu vị trí đất tọa lạc tại Cầu C, tổ F, ấp S, xã D, huyện P, tỉnh Kiên Giang với giá 3.000.000.000 đồng với sự có mặt của hai nhân chứng tên Lâm Văn K và Nguyễn P (Bút lục 23), theo hợp đồng này thì phía bà Nguyễn Thị Ngọc T2 là con đẻ của ông C1 có nhận thay ông C1 số tiền 1.500.000.000 đồng trong biên nhận đặt cọc ngày 18/9/2020. Đồng thời, giữa ông Q với ông C1 có lập Biên bản thỏa thuận cùng ngày 21/10/2020 về việc ông C1 thống nhất trích một phần kinh phí hỗ trợ cho ông Q 300.000.000 đồng để bảo vệ tài sản trong thời gian thi công và giải quyết mâu thuẫn nếu có người giáp ranh cản trở (Bút lục 21). Số tiền còn lại 700.000.000 đồng, sau đó, ông Q đã thanh toán bằng phương thức chuyển khoản vào số tài khoản của ông Nguyễn Văn T1 (là con trai của ông C1) theo yêu cầu của gia đình ông C1.

Tòa án cấp sơ thẩm xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất số 01, lập ngày 21/10/2020 giữa ông Nguyễn Văn C1 với ông Cao Xuân Q vô hiệu, nhưng lại buộc bà Nguyễn Thị Ngọc T2 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Cao Xuân Q số tiền đã nhận là 1.500.000.000 đồng và buộc ông Nguyễn Văn T1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Cao Xuân Q số tiền đã nhận là 700.000.000 đồng, nhưng theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 quy định: “ 2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên phải khôi phục lại hiện trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận”. Hồ sơ vụ kiện thể hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ phát sinh giữa cá nhân ông C1 với ông Q (Bút lục 19, 21, 23), tại đơn khởi kiện và chính lời khai của ông Q ngày 29/01/2024 cũng thể hiện lần hai vào ngày ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/10/2020 ông trả tiền cho ông C1 1,5 tỷ đồng tiền mặt tại nhà ông C1 do chị T2 trực tiếp nhận, lần ba vào ngày 01/12/2020 tôi chuyển vào tài khoản của ông T1 (Con ông C1) theo sự chỉ định của ông C1 số tiền còn lại 700.000.000 đồng (Bút lục 68), như vậy, việc ông Q đưa tiền cho bà T2 với ông T1 là theo chỉ định của ông C1 nhằm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/10/2020 ký kết giữa cá nhân ông C1 với ông Q. Theo hồ sơ vụ kiện thì giữa ông Q với bà T2, ông T1 không có phát

sinh giao dịch vay, mượn tiền, gửi, giữ dùm, cũng như không có ký kết chung trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất,... . Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc bà T2, ông T1 trả lại số tiền đã nhận như đã nêu trên là không phù hợp pháp luật và ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T2, ông T1. Mà như đã nhận định nêu trên thì ông C1 có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền ông Q đã thanh toán cho ông theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/10/2020 do hợp đồng bị tuyên bố vô hiệu.

[3] Ngày 16/7/2023 ông C1 chết, ông T1 đã khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông C1 và tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay chỉ yêu cầu Tòa án buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông C1 trả ông số tiền 2.200.000.000 đồng mà người trực tiếp nhận tiền là bà T2 số tiền 1.500.000.000 đồng, và ông T1 nhận tiền qua chuyển khoản là 700.000.000 đồng. Căn cứ Điều 614 Bộ luật dân sự 2015 quy định thời điểm phát sinh quyền và nghĩa vụ người thừa kế : “ Kể từ thời điểm mở thừa kế, những người thừa kế có các quyền, nghĩa vụ tài sản do người chết để lại”. Theo quy định tại Điều 611 Bộ luật dân sự 2015 quy định thời điểm, địa điểm mở thừa kế : “ 1. Thời điểm mở thừa kế là thời điểm người có tài sản chết...”. Điều 615 Bộ luật dân sự 2015 quy định thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại quy định: “ 1. Những người hưởng thừa kế có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do người chết để lại, trừ trường hợp có thỏa thuận khác....”. Do đó, phía các con của ông C1 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông C1 có nghĩa vụ thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại là hoàn trả lại số tiền ông C1 đã nhận của ông Q 2.200.000.000 đồng trong phạm vi di sản của ông C1 chết để lại (nếu có). Ông Q có quyền liên hệ với cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền để xác minh di sản của ông C1 chết để lại trong giai đoạn thi hành án (nếu có), để thực hiện quyền về tài sản của mình.

Do ông Nguyễn Văn C1 là người cao tuổi đã chết, nên áp dụng điểm d khoản 1 Điều 12 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, Hội đồng xét xử miễn án phí cho ông C1.

Từ cơ sở nhận định nêu trên, trong thảo luận và nghị án Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Phạm Công D là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T2 và ông Nguyễn Văn T1, chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về phần rút kháng nghị và phần kháng nghị còn lại của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, không chấp nhận phần đề nghị riêng của vị đại diện Viện kiểm sát, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm, phía bà T2, ông T1 không phải chịu nộp án phí phúc thẩm mỗi người 300.000 đồng do bản án sơ thẩm bị sửa.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Phạm Công D là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T2 và ông Nguyễn Văn T1.

Chấp nhận một phần rút kháng nghị và phần kháng nghị còn lại của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 172/2024/DS-ST ngày 04 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Áp dụng Điều 122, 123, 129, 131, 500, 501, 502, 611, 614, 615 Bộ luật dân sự 2015; Điều 167, 168, Điều 188 Luật đất đai 2013; Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 27, khoản 2 Điều 29 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. Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Xuân Q đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị Ngọc T2 về việc yêu cầu buộc ông T1, bà T2 phải hoàn trả cho ông Q số tiền 900.000.000 đồng mà ông Q đã thanh toán tiền bơm cát, xây dựng móng đá và 1.400.000.000 đồng là tiền thiệt hại mà ông Q đã xây dựng các công trình trên diện tích đất 4.200m² mà ông C1 đã chuyển nhượng cho ông Q.

2. Hủy và đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Xuân Q đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị Ngọc T2 về việc buộc bà Nguyễn Thị Ngọc T2 và ông Nguyễn Văn T1 phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông Cao Xuân Q mỗi người là 100.000.000 đồng (trong số tiền 500.000.000 đồng mà ông Nguyễn Văn C1 đã nhận của ông Q). Bà T2, ông T1 chỉ phải chịu số tiền này trong khối di sản được hưởng thừa kế từ ông C1 (nếu có).

3. Không Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Xuân Q đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị Ngọc T2 (là người thừa kế của ông Nguyễn Văn C1) về việc tranh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Nguyễn Văn C1 với ông Cao Xuân Q.

4. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất số 01, lập ngày 21/10/2020 giữa ông Nguyễn Văn C1 với ông Cao Xuân Q vô hiệu.

5. Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tài sản của ông Nguyễn Văn C1 gồm: Bà Nguyễn Thị Ngọc T2, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Văn D1, ông Nguyễn Văn C có nghĩa vụ thực hiện nghĩa vụ về tài sản

do người chết để lại là hoàn trả cho ông Cao Xuân Q số tiền 2.2.000.000 đồng (hai tỷ hai trăm triệu đồng) trong khối di sản ông Nguyễn Văn C1 để lại thừa kế (nếu có).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về chi phí tố tụng: Tổng cộng 13.923.000 đồng, phía nguyên đơn ông Q phải chịu 50% là 6.961.500 đồng (ông Q đã nộp xong). Phía những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tài sản của ông Nguyễn Văn C1 phải chịu 50% là 6.961.500 đồng gồm: Bà Nguyễn Thị Ngọc T2, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Văn D1, ông Nguyễn Văn C, do ông Q đã nộp tiền tạm ứng trước nên những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tài sản của ông Nguyễn Văn C1 có nghĩa vụ thực hiện nghĩa vụ về tài sản do người chết để lại là hoàn trả cho ông Cao Xuân Q số tiền 6.961.500 đồng trong khối di sản ông Nguyễn Văn C1 để lại thừa kế (nếu có).

6. Về án phí dân sự:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn Cao Xuân Q phải chịu án phí có giá ngạch là 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng), khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông Q đã nộp 57.505.000 đồng theo biên lai thu số 0004240 ngày 28/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Ông Q được nhận lại số tiền 42.050.000 đồng (bốn mươi hai triệu không trăm năm mươi ngàn đồng).

Do ông Nguyễn Văn C1 là người cao tuổi đã chết, nên áp dụng điểm d khoản 1 Điều 12 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, Hội đồng xét xử miễn án phí cho ông C1.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà T2, ông T1 không phải chịu nộp tiền án phí phúc thẩm mỗi người 300.000 đồng, hoàn trả số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bà T2, ông T1 đã nộp mỗi người 300.000 đồng (do ông Phạm Công D nộp thay) theo các biên lai thu số 0006726, 0006727 cùng ngày 06/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi

hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND Tp. Phú Quốc;
- CCTHADS Tp. Phú Quốc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Lâm Sơn