

Bản án số: 92/2025/DS - PT  
Ngày: 18 - 3 - 2025  
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đặng Văn Hùng

*Các Thẩm phán:* Ông Trần Văn Lục

Ông Lê Thành Trung

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Bé Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa:** Bà Võ Thị Ngọc Hân - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 247/2024/TLPT-DS ngày 17 tháng 10 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2024/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 130/2024/QĐ - PT ngày 28 tháng 10 năm 2024 và Thông báo số: 68/TB – TA ngày 28 tháng 02 năm 2025 về việc mở lại phiên tòa giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Huỳnh Trung H, sinh năm 1967

Địa chỉ: khóm A, Phường A, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đặng Văn C, sinh năm 1969. Địa chỉ: ấp V, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh, theo Văn bản ủy quyền ngày 08/7/2023. (có mặt)

**- Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1976.

Địa chỉ: khóm C, Phường A, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Văn G: có Anh Lê Đình T, sinh năm 1994. Địa chỉ: Số C H, phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Văn bản ủy quyền ngày 07/11/2024. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Văn G:  
Luật sư Lưu Tấn Anh T1, Công ty L, thuộc Đoàn luật sư Thành phố H. (có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ngân hàng N (Xin xét xử vắng mặt)

Trụ sở: Số B L, phường T, quận B, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V; chức vụ: Tổng giám đốc  
A.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Văn T2; chức vụ: Giám đốc A chi  
nhánh thành phố T.

2. Ủy ban nhân dân thị xã D, tỉnh Trà Vinh (xin giải quyết vắng mặt)

3. Bà Văn Thị H1, sinh năm 1981 (xin giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm L, Phường A, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

4. Ông Lê Đức T3, sinh năm 1960 (có mặt)

Địa chỉ: Khóm A, Phường A, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

5. Bà Huỳnh Thị H2, sinh năm 1953 (có mặt)

Địa chỉ: Khóm A, Phường A, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

- *Người kháng cáo:* Ông Huỳnh Trung H là nguyên đơn.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo đơn khởi kiện, các lời khai của nguyên đơn ông Huỳnh Trung H, lời khai của ông Đặng Văn C là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:* Trước đây ông Huỳnh Trung H có vay vốn của Ngân hàng N chi nhánh huyện D. Do khoản nợ bị quá hạn và kinh tế gặp khó khăn nên năm 2014 ông H có thỏa thuận với ông Nguyễn Văn G về việc nhờ ông G đứng tên giữ 02 thửa đất là thửa đất số 4 và 503, tờ bản đồ số 14, tọa lạc khóm A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Trà Vinh (nay là khóm A, Phường A, thị xã D), mục đích là để ông Gia thế C1 ngân hàng để vay tiền, số tiền vay được ông H nhận 250.000.000 đồng, còn lại bao nhiêu ông G muốn vay bao nhiêu thì vay. Việc thỏa thuận đứng tên giữ hai bên có làm giấy tay, sau đó hợp thức hóa bằng một hợp đồng chuyển nhượng chứ không có việc giao nhận tiền. Nay ông Huỳnh Trung H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Trung H với ông Nguyễn Văn G đối với thửa đất số 4 và 503, cùng tờ bản đồ số 14, cùng tọa lạc Khóm A, Phường A, thị xã D, tỉnh Trà Vinh và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chỉnh trang 3 cho ông Nguyễn Văn G đứng tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 4 và 503.

*Bị đơn ông Nguyễn Văn G trình bày:* Hai thửa đất số 4 và 503 này ông đã nhận chuyển nhượng toàn bộ của ông Huỳnh Trung H vào năm 2014. Thời điểm ông nhận chuyển nhượng thì thửa số 4 và 503 ông H đang thế chấp Ngân hàng A

chi nhánh huyện D. Thửa đất 503 ông nhận chuyển nhượng trước trong 02 lần, lần đầu ông mua 10 mét ngang với giá 60.000.000 đồng vì hậu đất rất ngắn (chỉ khoảng 04 mét), sau đó mua hết phần còn lại với giá 10.000.000 đồng/mét ngang, sau đó vài tháng thì ông mua tiếp thửa đất số 04. Sự việc cụ thể là ông cùng với ông H đến ngân hàng để trả nợ gốc và lãi là hai trăm mấy chục triệu đồng và lấy giấy đỏ ra, sau đó hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng thì ông đã trả thêm cho ông H số tiền 300.000.000 đồng còn lại. Đối với việc chữ ký trong văn bản thỏa thuận mà Phân viện khoa học hình sự đã kết luận là chữ ký của ông thì ông cho rằng trước đây ông và ông H có mối quan hệ thân thiết, trong công việc làm ăn thì ông thường xuyên nhờ ông H làm giùm các văn bản cũng như ủy quyền cho ông H tham gia tố tụng nên có thể ông đã ký vào nhiều văn bản ông H đưa mà ông không xem qua nội dung, ông khẳng định là không có việc ông đứng tên giấy chứng nhận giùm ông H trong khoảng thời gian dài như vậy. Về việc sau khi hai bên chuyển nhượng đất mà ông H vẫn ở trên đất là do thời điểm ông H chuyển nhượng thì ông H nợ rất nhiều, hoàn cảnh rất khó khăn, căn nhà đã xuống cấp và lụp xụp nên ông mới để cho ông H tiếp tục ở trên đó, khi nào ông H cất nhà trên miếng đất ở Khóm C thì ông H sẽ trả lại. Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Trung H.

*Tại công văn số 1497/UBND – NC ngày 24/5/2024, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã D trình bày:* Ngày 08/6/2022, Ủy ban nhân dân thị xã D ban hành Quyết định số 925/QĐ-UBND về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Đường nhựa 30/4 đến Trung tâm bồi dưỡng chính trị và Ủy ban nhân dân thị xã D tổ chức thực hiện công tác giải phóng mặt bằng đúng theo quy định. Ngày 01/11/2023, Ủy ban nhân dân thị xã D ban hành Quyết định số 1819/QĐ-UBND về việc phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án Đường nhựa từ 30/4 đến Trung tâm bồi dưỡng chính trị. Theo đó, có phê duyệt bồi thường, hỗ trợ cho ông Nguyễn Văn G với số tiền là 1.892.318.582 đồng và ông Huỳnh Trung H với số tiền là 293.308.684 đồng. Ngày 10/11/2023, Ủy ban nhân dân thị xã D ban hành Quyết định bồi thường, hỗ trợ, cụ thể:

+ Quyết định số 2080/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ cho ông Nguyễn Văn G, với số tiền là 1.892.318.582 đồng.

+ Quyết định số 2081/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ cho ông Huỳnh Trung H, với số tiền là 293.308.684 đồng.

Ngày 22/12/2023, Chủ tịch UBND thị xã có Công văn số 3543/UBND-KT thống nhất chủ trương chuyển kinh phí bồi hoàn công trình vào Ngân hàng TMCP Đ1 với tổng số tiền là 2.185.627.266 đồng của ông Nguyễn Văn G và ông Huỳnh Trung H. Cùng ngày 22/12/2023, Hội đồng bồi thường đã gửi toàn bộ số tiền 2.185.627.266 đồng (Trong đó: số tiền 1.892.318.582 đồng của ông Nguyễn Văn G và số tiền 293.308.684 đồng của ông Huỳnh Trung H) vào Phòng Đ1 (B) thị xã D cho đến nay.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N - Chi nhánh thành phố T trình bày:* Trong vụ việc tranh chấp này Ngân hàng N - Chi nhánh thành phố T nhận thấy việc ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (thuộc thửa đất số 4 và thửa 503 tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại Khóm A, Phường A, thị xã D, tỉnh Trà Vinh) với ông Nguyễn Văn G là hợp lệ, hợp pháp và được thực hiện đúng theo qui định của pháp luật. Ngân hàng đề nghị Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải giữ nguyên hiệu lực của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 00497B/2023/HĐBĐ ngày 22/11/2023 được ký kết giữa Ngân hàng N - Chi nhánh thành phố T và ông Nguyễn Văn G cùng bà Văn Thị H1 (vợ ông G).

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Đức T3 trình bày:* Đối với diện tích đất 1,4m<sup>2</sup> nằm trong thửa 599 của ông thì ông cũng không có yêu cầu gì trong vụ án này, vì diện tích cũng nhỏ, sau này giữa ông với ông H, ông Gia T4 thỏa thuận với nhau. Đối với phần đất tranh chấp (thửa 503) giữa ông H với G thì ông ở gần phần đất này nên ông biết phần đất này trước đây là của ông H. Vào khoảng năm 2010 ông H có kêu ông mua thửa đất này nhưng ông không mua, sau đó ông Nguyễn Văn G mới mua thửa đất này. Khi nhà nước mở rộng lộ thì ông cũng nghe nói ông Gia lãnh tiền bồi thường.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị H2 trình bày:* Đối với diện tích đất 48,7m<sup>2</sup> nằm trong thửa 1037 của bà thì bà cũng không có yêu cầu độc lập trong vụ án, sau này nếu có yêu cầu thì bà sẽ yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác. Đối với thửa 503, bà H2 cho biết thửa đất này trước đây là của ông Huỳnh Trung H, vào khoảng hơn 10 năm trước thì ông H và ông Huỳnh Ngọc Á có kêu bà mua thửa đất này nhưng ông H chỉ muốn bán cho bà 1 mét ngang nên bà không muốn mua, sau đó mấy tháng thì bà thấy ông G lại miếng đất này và nói là “*cô ơi con mua miếng đất này của ông H rồi, đất của cô có dính qua đất của con một chút*” nhưng hai bên cũng không có tranh chấp gì, bà H2 còn cho biết trước đây miếng đất này là một cái vũng, sau đó ông G đã đổ mấy xe đá để lấp lại.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2023/DS - PT ngày 01 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện thị xã Duyên Hải đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Trung H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Trung H với ông Nguyễn Văn G, đối với thửa đất số 4 và thửa số 503, tờ bản đồ số 14, đất ở Khóm A, Phường A, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

Xác định ông Nguyễn Văn G là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 4 và thửa số 503, tờ bản đồ số 14, đất ở Khóm A, Phường A, thị xã D, tỉnh Trà Vinh;

ông Nguyễn Văn G có các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Ông Nguyễn Văn G được quyền liên hệ với Ủy ban nhân dân thị xã D để nhận khoản tiền bồi thường, hỗ trợ là 1.892.318.582 đồng.

Ông Huỳnh Trung H được quyền liên hệ với Ủy ban nhân dân thị xã D để nhận khoản tiền bồi thường, hỗ trợ là 293.308.684 đồng.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn G về việc yêu cầu công nhận quyền sở hữu căn nhà ở dạng độc lập trên thửa đất số 4, tờ bản đồ số 14, ở khóm A, Phường A, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí thẩm định, định giá, chi phí giám định và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 15 tháng 8 năm 2024, nguyên đơn ông Huỳnh Trung H kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông Đặng Văn C là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông Đặng Văn C cho rằng: “*Văn bản thỏa thuận về việc tạm thời sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” giữa ông H với ông G, ông G có ký vào văn bản thỏa thuận này; trước đây ông G không thừa nhận có ký tên, đến khi có kết luận giám định ông G mới thừa nhận chữ ký của mình. Cho đến thời điểm này thì chưa có một văn bản nào thay thế văn bản thỏa thuận này, trong khi đó ông G không chứng minh được là đã giao tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H. Từ đó cho thấy ông H không có chuyển nhượng thửa đất 503 và thửa 04 cho ông G. Đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông H, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng: “*Văn bản thỏa thuận về việc tạm thời sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” không thể hiện ngày tháng năm, mặt trước văn bản này ông G không có ký tên; việc mặt sau của tờ thỏa thuận này có chữ ký của ông G là do trước đây giữa ông H với ông G rất thân thiết, có nhiều vụ án ông G đã ủy quyền cho ông H tham gia tố tụng nên ông G có ký nhiều văn bản do ông H đưa mà không xem kỹ nội dung, trong đó có Văn bản thỏa thuận này do ông H soạn; trước đây khi nhà nước thu hồi một phần đất của thửa 503, ông G là người nhận tiền bồi thường, ông H biết nhưng không có ý kiến gì; thực tế là ông G có đưa tiền cho ông H trả tiền ngân

hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông G. Do đó, có chứng cứ chứng minh thửa đất 503 và thửa 04 ông H đã chuyển nhượng cho ông G, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của vị Kiểm sát viên:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, vị Kiểm sát viên cho rằng: “*Văn bản thỏa thuận về việc tạm thời sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, mặt trước văn bản này ông G không có ký tên, văn bản không thể hiện ngày tháng năm nên không biết xác lập trước hay sau thời điểm ông H làm hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất 503 và thửa 04 cho ông G; trước khi hai bên tranh chấp thì ông H với ông G rất thân thiết, có nhiều vụ án ông G đã ủy quyền cho ông H tham gia tố tụng nên ông G có ký nhiều văn bản do ông H đưa mà không xem kỹ nội dung; những người làm chứng như ông Huỳnh Ngọc Á, ông Lê Đức T3, bà Huỳnh Thị H2 đều cho rằng trước khi ông H chuyển nhượng các thửa đất 503 và 04 cho ông G thì ông H có kêu các ông, bà chuyển nhượng đất nhưng các ông, bà không mua; vào năm 2020 khi nhà nước thu hồi một phần đất của thửa 503 với số tiền 156.488.376 đồng, ông G là người nhận tiền bồi thường, ông H biết nhưng không có ý kiến gì; trên thực tế giữa ông H và ông G có làm hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất 503 và thửa 04 và ông G đã được chỉnh trang tư đứng tên quyền sử dụng đất. Từ những chứng cứ trên, có cơ sở khẳng định ông H đã chuyển nhượng các thửa đất 503 và thửa 4 cho ông G, việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H là có cơ sở, đúng pháp luật; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã D, Ngân hàng N, bà Văn Thị H1 vắng mặt nhưng có đơn xin giải quyết vắng mặt nên căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt đương sự trên.

[2] Ông Huỳnh Trung H cho rằng ông không có chuyển nhượng hai thửa đất 04 và thửa 503 cho ông Nguyễn Văn G mà việc ông G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai thửa đất này là do giữa ông H với ông G thỏa thuận để ông G tạm thời đứng tên với mục đích để cho ông G vay tiền ngân hàng.

Ông G cho rằng thửa đất 503 là ông Gia nhận chuyển nhượng của ông H hai lần với tổng số tiền 200.000.000 đồng vào năm 2014. Còn thửa đất số 04 ông G nhận chuyển nhượng của ông H với giá trên 530.000.000 đồng cũng vào năm 2014, nhận chuyển nhượng sau thửa 503 vài tháng; do ông H lúc đó có nợ ngân hàng và đang thế chấp hai thửa đất này tại ngân hàng nên ông G cùng với ông H đến Ngân hàng N - Chi nhánh huyện D (nay là thị xã D), ông G đưa tiền của ông G trả nợ gốc và lãi mà ông H vay ngân hàng số tiền trên 230.000.000 đồng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 503 và thửa 4 ra để làm thủ tục chuyển nhượng cho ông G và ông G cũng đã trả số tiền nhận chuyển nhượng còn lại 300.000.000 đồng cho ông H. Để chứng minh cho lời trình bày của mình ông H có giao nộp cho Tòa án chứng cứ là “*Văn bản thỏa thuận về việc tạm thời sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” (BL 07).

[3] “*Văn bản thỏa thuận về việc tạm thời sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” có nội dung và hình thức thể hiện: Văn bản này không ghi ngày tháng năm, nội dung thể hiện ông Huỳnh Trung H sang tên các thửa đất số 4, 503 của ông H cho ông Nguyễn Văn G để ông G vay vốn ngân hàng số tiền 350.000.000 đồng, trong số tiền vay 350.000.000 đồng này thì ông G giao cho ông H số tiền 260.000.000 đồng; mỗi bên tự chịu trách nhiệm về phần lãi đối với số tiền mình nhận; khi hai bên trả nợ cho Ngân hàng thì ông G có nghĩa vụ sang tên hai thửa đất 4, 503 lại cho ông H. Tại kết luận giám định số: 2962/KL – KTTHS ngày 14/6/2024 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh – Bộ C2 kết luận: Chữ ký trong “*Văn bản thỏa thuận về việc tạm thời sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” là do ông Gia K và viết ra (BL 156). Theo lời khai của ông G thể hiện trước đây ông G với ông H rất thân thiết, có nhiều vụ án ông G đã ủy quyền cho ông H tham gia tố tụng nên ông G có ký nhiều văn bản do ông H đưa mà không xem kỹ nội dung, ông G khẳng định trước giờ ông không hề có sự thỏa thuận tạm thời đứng tên giùm để vay tiền. Lời khai này của ông G được chứng minh thông qua việc ông H thừa nhận có lưu giữ một số văn bản có chữ ký và chữ viết của ông G và cung cấp tài liệu làm mẫu giám định chữ ký, chữ viết của ông G khi Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải yêu cầu, cụ thể: Ông H nộp cho Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải giấy ủy quyền ngày 20/11/2018, ngày 17/12/2018 giữa ông G với ông H (BL 32, 111 – 113). Qua nội dung các giấy ủy quyền trên thể hiện ông G có ủy quyền cho ông H tham gia tố tụng tại Tòa án trong các vụ án mà ông G là nguyên đơn khởi kiện. Điều này cho thấy lời khai của ông G cho rằng do trước đây giữa ông G với ông H rất thân, ông G ủy quyền cho ông H tham gia tố tụng nhiều vụ án, do tin tưởng nên có nhiều văn bản ông H đưa ông Gia K nhưng ông G không có xem lại nội dung là có cơ sở. Trong “*Văn bản thỏa thuận về việc tạm thời sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” không thể hiện ngày, tháng, năm nên không xác định được thời gian xác lập văn bản này trước hay sau việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất thửa đất số 4, 503 giữa ông H với ông G, mặt trước văn bản thỏa thuận không có chữ ký của ông G, điều này cũng cho thấy sự không rõ ràng của văn bản thỏa thuận này.

[4] Trên thực tế vào năm 2014, có sự việc ông G cùng với ông H đến Ngân hàng N - Chi nhánh huyện D (nay là thị xã D), ông G đưa tiền cho ông H số tiền trên 230.000.000 đồng để trả tiền ông H vay của ngân hàng và lấy bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 503, 4. Sau khi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 503 và thửa 4 thì ngày 27/12/2014 ông H làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 503 và thửa 4 cho ông G và ông G được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh huyện D (nay là thị xã D) chỉnh trang 4 cho ông G đứng tên quyền sử dụng đất thửa 503 và thửa 4 ngày 29/12/2014 (BL 61 – 62, 50, 54). Theo lời khai của ông Huỳnh Ngọc Á cho rằng trước đây ông H bị nợ nhiều nên H có nhờ ông đến gặp ông Trần Thanh H3 (chủ sân bóng đá Hoa P) để kêu ông H3 nhận chuyển nhượng thửa đất 503 nhưng ông H3 không mua, sau đó ông giới thiệu cho ông G thì ông G đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất 503 này; ông khẳng định ông H đã chuyển nhượng thửa đất 503 cho ông G rồi (BL 30 – 31). Theo lời khai của ông Lê Đức T3 cho rằng vào khoảng năm 2010 thì ông H có kêu ông nhận chuyển nhượng thửa đất 503 của ông H nhưng ông không mua, sau đó ông G nhận chuyển nhượng thửa đất 503 này, khi nhà nước mở lộ thì ông có nghe nói ông G là người nhận tiền bồi thường (BL 168). Theo lời khai của bà bà Huỳnh Thị H2 cho rằng trước đây ông H và ông Huỳnh Ngọc Á có kêu bà nhận chuyển nhượng thửa đất 503 nhưng bà không mua, mấy tháng sau thì bà thấy ông G lại thửa đất 503 và nói với bà “*cô ơi con mua miếng đất này của ông H rồi, đất của cô dính qua đất của con một chút*”, sau khi ông G mua thì bà thấy ông G có đổ cát đá để san lấp lại (BL 179). Vào năm 2020, khi nhà nước thu hồi đất phần đất diện tích 60,6m<sup>2</sup> của thửa 503 để nâng cấp, mở rộng đường 30/4 với số tiền 156.488.376 đồng thì ông G là người trực tiếp nhận tiền bồi thường (BL270 -289). Tại biên bản đối chất ngày 05/7/2024 và tại biên bản lấy lời khai ngày 30/10/2024 ông H cũng thừa nhận là trước đây khi nhà nước bồi thường phần đất của thửa 503, ông H để cho ông G nhận tiền bồi thường, không có khiếu nại gì vì ông H cho rằng do ông còn nợ ông G nên để ông G nhận tiền bồi thường (BL 182, 295). Lời nại ra này của ông H là không phù hợp, bởi vì số tiền bồi 156.488.376 đồng là tương đối lớn, trong khi đó theo như ông H khai thì ông H còn nợ tiền của ông G số tiền 260.000.0000 đồng thì lẽ ra ông H phải nhận số tiền này để có tiền trả nợ cho ông G thì mới phù hợp.

[5] Theo lời khai của ông H trong quá trình giải quyết vụ án, ông H cho rằng giữa ông H với ông G có sự thỏa thuận: Ông Gia Đ cho ông H số tiền trên 230.000.000 đồng để trả tiền ông H vay của Ngân hàng trước đó để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra sang tên cho ông G để ông G vay ngân hàng số tiền



350.000.000 đồng; trong số tiền 350.000.000 đồng vay này ông G đưa ông H 260.000.000 đồng, đến nay khoảng tiền 260.000.000 đồng này ông H chưa trả cho ông G. Như vậy, nếu theo như lời khai trên của ông H thì cho thấy ông G không có lợi ích gì từ việc thỏa thuận ông G đứng tên hai thửa đất 4 và thửa 503 để vay tiền Ngân hàng. Bởi vì, ban đầu ông G đã phải bỏ ra cho ông H mượn số tiền hơn 230.000.000 đồng để trả Ngân hàng, sau đó đứng vay được số tiền 350.000.000 đồng, cần trừ vào số tiền ông G bỏ ra trên 230.000.000 đồng và đưa thêm cho ông H gần 30.000.000 đồng cho đủ 260.000.000 đồng thì ông G chỉ còn vay được số tiền 90.000.000 đồng. Vì vậy, thỏa thuận này ông G không có lợi ích gì mà còn phải bỏ ra cho ông H mượn số tiền trên 230.000.000 đồng. Do đó, việc ông H cho rằng việc ông G đứng tên hai thửa đất số 4 và thửa 503 là để ông G đi vay Ngân hàng là không hợp lý.

[6] Trên thực tế không có sự việc ông G vay ngân hàng số tiền 350.000.000 đồng sau khi ông G đứng tên quyền sử dụng đất thửa 503 và thửa 4 như thỏa thuận trong “*Văn bản thỏa thuận về việc tạm thời sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” mà ông H cung cấp. Mà sự việc vào ngày 04/6/2014 (trước ngày ông H làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 503, 4 cho ông G) ông G đã vay của Ngân hàng N – Chi nhánh số 02 Trà Vinh số tiền 4.000.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số: 4/6/HĐTD, sau khi ông G được đứng tên quyền sử dụng đất thửa 503, 4 (ngày 29/12/2014) thì ngày 30/12/2014 ông G mới thế chấp các thửa đất 503 và thửa số 4 và thửa đất 46 để bảo đảm cho khoản vay 4.000.000.000 đồng theo theo hợp đồng tín dụng số: 4/6/HĐTD ngày 04/6/2014 (BL 338 - 351).

[7] Từ những chứng cứ và phân tích trên [2], [3], [4], [5], [6], Hội đồng xét xử xét thấy đã có đủ cơ sở khẳng định ông H đã chuyển nhượng hai thửa đất 503 và thửa 4 cho ông G, việc ông H dựa vào “*Văn bản thỏa thuận về việc tạm thời sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” không rõ thời gian xác lập để cho rằng không có chuyển nhượng thửa đất 503 và thửa 04 cho ông G là không có cơ sở chấp nhận. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định pháp luật.

[8] Xét ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, như nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở chấp nhận.

[9] Xét ý kiến của vị Kiểm sát viên, như nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở chấp nhận.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Trung H phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Trung H.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2023/DS-PT ngày 01 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

Căn cứ Điều 116, 117 và Điều 500 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ điều 167 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Trung H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Trung H với ông Nguyễn Văn G đối với thửa đất số 4 và thửa số 503, cùng tờ bản đồ số 14, cùng tọa lạc Khóm A, phường A, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

Ông Nguyễn Văn G được quyền liên hệ với Ủy ban nhân dân thị xã D để nhận khoản tiền bồi thường, hỗ trợ là 1.892.318.582 đồng.

Ông Huỳnh Trung H được quyền liên hệ với Ủy ban nhân dân thị xã D để nhận khoản tiền bồi thường, hỗ trợ là 293.308.684 đồng.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn G về việc yêu cầu công nhận quyền sở hữu căn nhà ở dạng độc lập trên thửa đất số 4, tờ bản đồ số 14, ở khóm A, Phường A, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Huỳnh Trung H phải chịu số tiền là 8.039.000 đồng. Do ông H đã nộp tạm ứng số tiền 11.000.000 đồng nên ông H4 được nhận lại số tiền 2.961.000 đồng còn thừa tại Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Huỳnh Trung H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà ông H đã nộp theo biên lai số 0020012 ngày 21/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Duyên Hải nên ông H không phải nộp tiếp.

Trả lại cho ông Nguyễn Văn G số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng số 0002259 ngày 27/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Huỳnh Trung H phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm nhưng được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà ông H đã nộp theo biên lai số 0012791 ngày 22/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Duyên Hải nên ông H không phải nộp tiếp.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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.

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND thị xã Duyên Hải;
- Chi cục THADS thị xã Duyên Hải;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, TDS.

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

**Đặng Văn Hùng**