

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 148/2023/DS-PT

Ngày: 06/9/2023

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và vay tài sản*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Thành Đăng**

Các Thẩm phán: Bà **Nguyễn Thị Kim Chi**

Ông **Phạm Trường Thọ**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Cao Ngọc Quý** - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh
Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long: Bà **Nguyễn Thị Ngọc
Thúy** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 06 tháng 9 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc
thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 135/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng
8 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vay
tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 42/2023/DS-ST ngày 15 tháng 6 năm 2023 của Tòa án
nhân dân huyện T, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 161/2023/QĐ-PT ngày 10
tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Đ**, sinh năm 1959.

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Đại diện hợp pháp của Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ: Ông **Nguyễn Văn Đ1**,
sinh năm 1965. Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (theo Văn bản ủy quyền
ngày 28/7/2020).

2. Bị đơn:

2.1 Ông **Nguyễn Văn L**, sinh năm 1975.

2.2 Bà **Trần Thị Sa S**, sinh năm 1976.

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Đại diện hợp pháp của Bị đơn bà Trần Thị Sa S: Ông **Nguyễn Văn L**, sinh năm 1975. Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (theo Văn bản ủy quyền ngày 18/5/2021).

Đại diện hợp pháp của Bị đơn ông Nguyễn Văn L: Ông **Nguyễn Văn P**, sinh năm 1973. Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (theo Giấy ủy quyền ngày 27/6/2023).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông **Lê Thanh N**, sinh năm 1987, địa chỉ: tổ I, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

Đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông **Đương Hữu N1**, sinh năm 1962; địa chỉ: khóm T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 28/8/2023).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 28/7/2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Đ trình bày: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ có cho anh L, chị S có mượn của bà Đ nhiều lần, cụ thể như sau:

- + Vào ngày 25/12/2013 anh L, chị S mượn 40.000.000 đồng.
- + Vào tháng 01/2016 anh L, chị S mượn 20.000.000 đồng và 02 chỉ vàng 24k.
- + Vào ngày 22/01/2016 anh L, chị S mượn phần hụi 28.000.000 đồng Anh L và chị S có làm biên nhận cho bà Đ vào ngày 22/01/2016. Biên nhận do anh L viết, chữ ký và chữ viết trong biên nhận là của anh L, chị S.
- + Đến tháng 8/2016 anh L, chị S mượn 15.000.000 đồng.
- + Đến tháng 11/2017 anh L, chị S mượn 10.000.000 đồng và 01 dây chuyền 10 chỉ vàng 18k.

Anh L và chị S không có làm biên nhận cho bà Đ.

Ngoài ra vào ngày 10/02/2014 âm lịch anh L, chị S và bà Đ có thỏa thuận làm giấy tay tở sang đất 1.000m² với số tiền 32.000.000 đồng và 24 chỉ vàng 24k. Trong thời hạn 05 năm anh L có quyền chuộc lại phần đất bất cứ thời gian nào. Đến năm 2019 thì bà Đ trồng cây và sử dụng đất cho đến nay, anh L, chị S không có tranh chấp

gì. Trong thời gian này anh L và chị S tự ý chuyển nhượng toàn bộ phần đất cho anh Lê Thanh N, sinh năm 1987, địa chỉ tổ I, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long nhưng anh L, chị S không có hỏi ý kiến của bà Đ. Từ khi bà Đ cho anh L, chị S vay thì anh L, chị S chưa trả vốn cũng như chưa trả lãi cho bà Đ.

Bà Đ yêu cầu:

1/ Vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh N với anh L, chị S. Yêu cầu công nhận phần đất thuộc tách thửa 14, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.251,2m² do bà Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp nếu Tòa án không chấp nhận yêu cầu nguyên đơn thì yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ trả lại giá trị đất, cây trồng theo giá thị trường.

2/ Yêu cầu anh L, chị S trả bà Đ số tiền còn nợ là 113.000.000 đồng (các lần vay nợ lần 1: ngày 25/02/2015 âm lịch là 40.000.000 đồng có biên nhận; lần 2: tháng 02 năm 2016 âm lịch 20.000.000 đồng, có biên nhận; Lần 3 tháng 02 năm 2016 âm lịch 28.000.000 đồng có biên nhận; Lần 4 tháng 8 năm 2016 âm lịch 15.000.000 đồng không có biên nhận; Lần 5 tháng 11 năm 2017 là 10.000.000 đồng có biên nhận), 02 chỉ vàng 24k (mượn tháng 01 năm 2016 âm lịch, có biên nhận) và 10 chỉ vàng 18k (tháng 8 năm 2016 âm lịch, không có biên nhận), 50.000.000 đồng tiền thuê lại đất thuộc tách thửa 14.

Tại đơn tường trình ngày 10/6/2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn anh Nguyễn Văn L trình bày: Anh xác định anh và chị S là vợ chồng, có đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long, có cùng hộ khẩu và có cùng làm ăn. Trong năm 2010 anh và chị S có hỏi vay của bà Đ nhiều lần tổng cộng là 24 chỉ vàng 24k, mục đích vay để mua bán làm ăn. Sau đó, do làm ăn thất bại nên khoảng năm 2011 đến năm 2012 anh và chị S có hỏi vay thêm của bà Đ 32.000.000 đồng. Trong khoảng năm 2013 đến năm 2015 anh có hỏi bà Đ 03 lần, cụ thể: lần đầu vay 20.000.000 đồng; lần thứ hai vay 20.000.000 đồng và 02 chỉ vàng 24k; lần thứ 3 vay 10.000.000 đồng. Trong lần vay thứ ba 10.000.000 đồng bà Đ có nói với anh là bà Đ cầm dây chuyền 10 chỉ vàng 18k nhưng thực sự anh không có thấy vàng của bà Đ. Ngoài ra anh có nợ một dây hui nhưng đã trả xong cho bà Đ, không còn nợ dây hui nào. Đến năm 2014 anh và chị S thỏa thuận với bà Đ nếu anh và chị S không trả được nợ cho bà Đ thì đến năm 2019 anh L sẽ chuyển nhượng cho bà Đ một phần đất 1.000m², khi nào có tiền, vàng sẽ chuộc lại phần đất. Anh thừa nhận chữ ký và chữ viết của anh và của chị S trong biên nhận ngày 22/01/2016 là chữ ký và chữ viết của anh và của chị S. Sau khi vay thì anh có trả lãi cho bà Đ nhưng anh không có làm biên nhận. Anh và chị S xác định anh và chị S không có chuyển nhượng

đất cũng như không có thuê lại đất của bà Đ như bà Đ trình bày. Lý do anh và chị S đi làm ở Bình Dương không có ở nhà nên bà Đ tự ý chặt đốn cây bưởi của anh và trồng cây khác anh và chị S không hay biết. Vào tháng 4 năm 2020 anh và chị S đã chuyển nhượng phần đất thửa 14, tờ bản đồ số 6, diện tích 5.743,7m², tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long cho anh Lê Thanh N, anh N đã giao đủ tiền cho anh và chị S và anh N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 15/6/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp. Tại hòa giải áp giữa anh và bà Đ có thỏa thuận chuộc lại đất 150.000.000 đồng, bà Đ trả lại 1.000m² cho anh.

Phía bà Đ yêu cầu trả 300.000.000 đồng, bà Đ trả lại 1.000m². Nay theo yêu cầu của bà Đ, anh và chị S chỉ đồng ý trả bà Đ 82.000.000 đồng và 26 chỉ vàng 24k. Đối với số vàng còn lại là 10 chỉ vàng 18k, 50.000.000 đồng thì anh không đồng ý trả do anh không có vay, thuê lại đất. Đối với phần hụi đã trả xong cho bà Đ nên anh và chị S không đồng ý.

Trong đơn khởi kiện ngày 28/7/2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Thanh N trình bày: Vào tháng 4 năm 2020 anh N có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh L, chị S thuộc thửa 14, tờ bản đồ số 6, diện tích 5.743,7m², tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Đến ngày 15/6/2020 anh N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp cho anh N. Anh N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh L, chị S là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Việc bà Đ tự ý chiếm đất của anh N là không đúng. Do đó theo yêu cầu của bà Đ thì anh N không đồng ý. Anh N yêu cầu bà Đ trả lại phần đất đã lấn chiếm theo kết quả đo đạc của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T ngày 31/12/2021 diện tích 1.251,2m² và di dời toàn bộ cây trồng trên đất. Trường hợp nếu chấp nhận yêu cầu anh N di dời cây trồng trên đất thì cây trồng trên đất anh N yêu cầu tiếp tục sử dụng và anh N đồng ý bồi hoàn giá trị cây trồng theo giá của Hội đồng định giá tài sản cho bà Đ. Anh N không có ý kiến về kết quả đo đạc của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T ngày 31/12/2021 và kết quả định giá của Hội đồng định giá tài sản ngày 24/01/2022. Trường hợp nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì anh N chưa yêu cầu khởi kiện anh L, chị S trong vụ án này về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đứng tên 1.251,2m², trường hợp có phát sinh tranh chấp anh N sẽ khởi kiện anh L, chị S bằng vụ án khác.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn chị Trần Thị Sa S là anh Nguyễn Văn L trình bày: thống nhất như lời trình bày của anh L không có ý kiến gì khác.

Người làm chứng Trần Văn N2 (N3) trình bày: anh là em ruột của Trần Thị Sa S, anh Nguyễn Văn L là anh rể, đối với Giấy tay sang đất ngày 10/02/2014 giữa chị S, anh L và bà Đ có chữ ký của anh với tư cách là người làm chứng nhưng anh không có đọc nội dung trong giấy tay sang đất và anh cũng không biết sự việc sang đất giữa chị S, anh L, bà Đ. Trước đây không nhớ năm nào anh có ký tên trong tờ giấy mượn tiền mà chị S1, anh L mượn của bà Đ 20.000.000 đồng. Ngoài ra anh không biết sự việc sang đất.

Người làm chứng Võ Ngọc T trình bày: anh kêu chị S bằng cô, còn bà Đ kêu bằng Dì. Đối với Giấy tay sang đất được lập ngày 10/02/2014 giữa chị S, anh L, bà Đ thì anh có ký tên, lý do anh ký tên là bà Đ nói với anh là ký tên để chứng kiến việc chị S, anh L có mượn tiền bà Đ. Năm 2016 thì anh có thấy bà Đ đến phần đất của anh L, chị S canh tác và trồng cây trên đất, lúc này chị S, anh L không có ý kiến hay ngăn cản gì và anh có nghe nói anh L, chị S chuộc lại đất nhưng không thỏa thuận được nên phần đất này đã chuyển nhượng lại cho ông N hiện ông N đã được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 06 tháng 12 năm 2021 Tòa án nhân dân huyện T tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, khảo sát, đo đạc phần đất tranh chấp dưới sự chứng kiến, chỉ ranh giữa các đương sự và các hộ tứ cận, được thể hiện như sau:

Phần đất tranh chấp thuộc tách thửa 14 diện tích 1251,2m², thuộc tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long do anh Lê Thanh N đứng tên quyền sử dụng đất được Sở T cấp giấy chứng nhận ngày 15/6/2020. Trên phần đất tranh chấp có một số cây trồng do nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ trồng.

Tại văn bản số 12/HĐ-ĐGTSTTDS ngày 24/01/2022 thì phần đất tranh chấp có giá trị là 110.105.600 đồng, giá trị cây trồng là 12.323.000 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 42/2023/DS-ST ngày 15 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Áp dụng:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35 Điều 147, Điều 157, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1, 3 Điều 228, Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 463, 466, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 167, 188 của Luật Đất đai;

Căn cứ Điều 12, 14, 24, khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 27 của 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. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ.

Vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lê Thanh N với anh Nguyễn Văn L, chị Trần Thị Sa S ngày 19/5/2020 đối với phần đất thuộc tách thửa 14 diện tích 1251,2m². Đất thuộc tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Công nhận Bà Nguyễn Thị Đ được quyền sử dụng phần đất và các cây trồng trên đất thuộc tách thửa 14 diện tích 1251,2m², thuộc tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

(có trích đo bản đồ hiện trạng khu đất kèm theo)

Bà Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị Cơ quan chuyên môn có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại số thửa 14, tờ bản đồ số 6, diện tích 5743,7m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, tọa tại ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Thanh N đứng tên số vô sổ cấp giấy chứng nhận CS06513 ngày 15 tháng 6 năm 2020.

Kiến nghị cơ quan chuyên môn có thẩm quyền điều chỉnh diện tích quyền sử dụng đất theo sơ đồ vị trí thửa đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Đ trên cơ sở yêu cầu của đương sự khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Không chấp yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ yêu cầu anh Nguyễn Văn L và và chị Trần Thị Sa S trả số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) tiền thuê đất, 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng) tiền mượn vào tháng 8/2016 và 10 (mười) chỉ vàng 18k. Tổng cộng là 65.000.000 đồng (sáu mươi lăm triệu đồng) và 10 (mười) chỉ vàng 18k.

Buộc anh Nguyễn Văn L và chị Trần Thị Sa S có có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Đ số tiền vay là 87.300.000 đồng (tám mươi bảy triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Buộc anh Nguyễn Văn L và chị Trần Thị Sa S có có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Đ số vàng vay là 02 (hai) chỉ vàng 24k.

2. Về chi phí tố tụng:

Buộc anh Lê Thanh N phải nộp 3.000.000 đồng (ba triệu đồng), anh N đã nộp tạm ứng đủ nên không phải nộp tiếp.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc anh Nguyễn Văn L và chị Trần Thị Sa S có nghĩa vụ nộp 4.900.000 đồng (bốn triệu chín trăm ngàn đồng)

Buộc anh Lê Thanh N nộp 5.505.000 đồng (năm triệu năm trăm lẻ năm ngàn đồng), khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí anh N đã nộp là 552.000 đồng (năm trăm năm mươi hai ngàn đồng) theo biên lai thu số 001476 ngày 16/9/2022 và 1.125.000đ (một triệu một trăm hai mươi lăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0017009 ngày 01/6/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện T, còn lại 3.828.000 đồng (ba triệu tám trăm hai mươi tám ngàn đồng) buộc anh N phải nộp tiếp.

Ngày 30/6/2023, Viện Kiểm sát nhân dân huyện T có quyết định số 231/QĐ-VKS-DS quyết định kháng nghị phúc thẩm với nội dung:

1. Kháng nghị một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2023/DS-DT ngày 15/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện T.
2. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 27/6/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Thanh N có đơn kháng cáo với nội dung: Công nhận phần đất diện tích 1.251,2m² là phần đất hợp pháp của anh Lê Thanh N. Buộc bà Nguyễn Thị Đ trả cho anh Lê Thanh N phần đất này vì bà đã chiếm giữ và trồng cây một cách bất hợp pháp.

Ngày 30/6/2023, bị đơn anh Nguyễn Văn L có đơn kháng cáo với nội dung:

1. Anh Nguyễn Văn L yêu cầu vô hiệu “Giấy tay sang đất ngày 10/02/014 giữa bà Nguyễn Thị Đ và anh Nguyễn Văn L, chị Trần Thị Sa S.
2. Yêu cầu công nhận diện tích 1.251,2m² là thuộc phần đất hợp pháp thửa số 14, tờ bản đồ số 6, diện tích 5.743,7m², mục đích sử dụng trồng cây lâu năm cho anh Lê Thanh N.
3. Anh Nguyễn Văn L đồng ý trả lại tiền vay mượn cho bà Nguyễn Thị Đ và tiền lãi theo quy định pháp luật.

Ngày 30/6/2023, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ có đơn kháng cáo với nội dung: yêu cầu anh Nguyễn Văn L và chị Trần Thị Sa S trả lại số tiền còn lại 76.000.000 đồng và 10 chỉ vàng 18k.

Tại phiên tòa hôm nay:

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long trình bày: giữ nguyên yêu cầu kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện T và đề nghị sửa án sơ thẩm theo kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện T.

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày: giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, buộc anh L, chị S trả cho nguyên đơn số tiền còn lại là 76.000.000 đồng và 10 chỉ vàng 18K.

Đại diện ủy quyền của bị đơn trình bày: giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu vô hiệu giấy tay sang đất ngày 10/2/2014 giữa bà Đ, anh L và chị S và yêu cầu công nhận 1.251,2m² đất cho anh N. Anh L đồng ý trả tiền vay cho bà Đ và chịu lãi suất theo quy định.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Thanh N trình bày: giữ nguyên yêu cầu kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xử công nhận 1.251,2m² là phần đất hợp pháp của anh N và buộc bà Đ, ông Đ2 trả lại phần đất trên cho ông.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng: Tất cả đều tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm.

Về nội dung: chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện T về nội dung:

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Đ.
- Chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Nguyễn Văn L.
- Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh N.
- Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện T.
- Sửa một phần án sơ thẩm.

Vô hiệu giấy tay sang đất ngày 10/2/2014 âm lịch giữa bà Nguyễn Thị Đ với anh Nguyễn Văn L, chị Trần Thị Sa S.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/5/2020 tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 6, diện tích 5.742,7m² giữa ông N với anh L, chị S.

Buộc anh L, chị S hoàn trả lại cho bà Đ số tiền vay gốc và lãi là 58.527.500 đồng và 24 chỉ vàng 24K của giấy tay sang đất và số tiền nợ là 87.000.000 đồng và 02 chỉ vàng 24K.

Buộc bà Đ phải có nghĩa vụ hoàn trả lại phần đất tranh chấp tại tách thửa 14, diện tích 1.251,2m² cho ông Lê Thanh N.

Buộc ông N có nghĩa vụ hoàn trả giá trị cây trồng trên phần đất tranh chấp với số tiền là 12.323.000 đồng.

- Về chi phí tố tụng: Bà Đ phải chịu chi phí đo đạc là 3.000.000 đồng.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Đ phải chịu là 6.350.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm anh L, chị S phải chịu là 11.500.000 đồng.

Ông N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 616.100 đồng.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH VỤ ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ được thể hiện tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; Trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; Căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện T còn trong thời hạn luật định theo quy định tại Điều 273, Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung: nguyên đơn trình bày bị đơn có mượn tiền, cụ thể vào ngày 25/12/2013 anh L, chị S mượn 40.000.000 đồng. Tháng 01/2016 anh L, chị S mượn 20.000.000 đồng và 2 chỉ vàng 24K; ngày 22/01/2016 anh L, chị S mượn hụi 28.000.000 đồng, anh L, chị S có làm biên nhận ngày 22/01/2016; đến tháng 8/2016 anh L, chị S mượn 10.000.000 đồng và 01 dây chuyền vàng 10 chỉ vàng 18K, không có làm biên nhận. Anh L, chị S thuê đất là 50.000.000 đồng. Trong năm 2014 (âm lịch) anh L, chị S và bà Đ có làm giấy tay sang 1.000m² với số tiền là 32.000.000 đồng và 24 chỉ vàng 24K. Trong thời hạn 05 năm anh L có quyền chuộc lại. Đến năm 2019, bà Đ trồng cây trên đất anh L, chị S không tranh chấp và anh L, chị S tự ý sang phần đất cho ông N. Nguyên đơn yêu cầu chị S, anh L trả số nợ trên, vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng diện tích 1.251,2m² do ông L, chị S chuyển nhượng cho ông N. Bị đơn cho rằng vào năm 2010 bị đơn có vay của nguyên đơn nhiều lần tổng cộng 24 chỉ vàng 24K, sau đó vay thêm vào năm 2011-2012 số tiền 32.000.000 đồng; vào năm 2013 đến năm 2015, vay lần đầu 20.000.000 đồng, lần thứ hai là 20.000.000 đồng và 02 chỉ vàng 24K, vay lần thứ ba là 10.000.000 đồng (bà Đ có nói số tiền cầm 10 chỉ vàng 18K nhưng thực tế không thấy vàng), có nợ hụi nhưng đã trả xong. Vào năm 2014, do không có tiền trả nợ nên thỏa thuận sang cho bà Đ 1.000m²

khi nào có tiền vàng sẽ chuộc lại. Đến năm 2020, bị đơn có chuyển nhượng cho ông N 5.743,7m² trong đó có 1.000m² đã thỏa thuận với bà Đ vào năm 2014. Bị đơn chỉ đồng ý trả cho nguyên đơn 82.000.000 đồng và 26 chỉ vàng 24K; Ông N trình bày có chuyển nhượng phần đất của anh L, chị S và đã làm thủ tục quy định của pháp luật, ông yêu cầu bà Đ trả cho ông diện tích 1.251,2m² (thực đo) hiện bà Đ đang quản lý.

[3] Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả 76.000.000 đồng và 10 chỉ vàng 18K là chưa có căn cứ, bởi lẽ số tiền vay 15.000.000 đồng vào tháng 8/2016, 10 chỉ vàng 18K, số tiền thuê đất 50.000.000 đồng, ngoài lời trình bày của nguyên đơn, không có chứng cứ gì chứng minh, bị đơn không thừa nhận nên cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật.

Đối với số tiền hui nguyên đơn cho rằng bị đơn nợ 28.000.000 đồng nhưng không có giấy tờ, bị đơn thừa nhận 17.000.000 đồng đã trả xong, nhưng nguyên đơn không thừa nhận đã trả xong nên cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả số tiền 17.000.000 đồng là có căn cứ.

[4] Xét kháng cáo của bị đơn Nguyễn Văn L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh N là có căn cứ, bởi lẽ, vào ngày 10/2/2014 bà Đ, anh L, chị S có lập giấy tay sang đất thể hiện 1.000m² số tiền 32.000.000 đồng và 24 chỉ vàng 24K, giấy không thể hiện vị trí đất, hai bên chưa lập thủ tục chuyển nhượng vì không có quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật tại thời điểm này anh L, chị S chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa đủ điều kiện theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai. Ngày 19/5/2020, anh L lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 14, tờ bản đồ số 6 cho anh N, trong đó có 1.251,2m² bà Đ đang quản lý, việc chuyển nhượng đất giữa anh L, chị S và anh N là đúng về nội dung và hình thức đúng quy định của pháp luật. Án sơ thẩm vô hiệu một phần hợp đồng là chưa có căn cứ, nên kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân là có căn cứ.

Như nhận định trên, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền vay 87.000.000 đồng, 02 chỉ vàng 24K, số tiền liên quan đến phần đất là 32.000.000 đồng và 24 chỉ vàng 24K. Số tiền bị đơn phải trả cho nguyên đơn được tính lãi như sau:

- Đối với số tiền 32.000.000 đồng: Lãi được tính từ ngày 10/2/2014 đến ngày xét xử sơ thẩm là 09 (chín) năm 02 (hai) tháng 17 (mười bảy) ngày x 9% = 26.527.500 đồng. Tổng cộng: 58.527.500 đồng và 24 chỉ vàng 24K. Vô hiệu giấy tay sang nhượng đất ngày 10/2/2014 và anh L, chị S phải trả số tiền nêu trên.

Án phí án sơ thẩm do sửa án sơ thẩm nên điều chỉnh án phí dân sự sơ thẩm. Anh L, chỉ S nộp 5% trên số tiền là: 87.000.000 đồng + 58.527.500 đồng và 26 chỉ vàng 24K (5.500.000 đồng/chỉ) = 230.000.000 đồng x 5% = 11.500.000 đồng. Bà Đ là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Án phí dân sự phúc thẩm, do sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

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

Không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Đ, chấp nhận một phần kháng cáo của Nguyễn Văn L, chấp nhận kháng cáo của Lê Thanh N, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện T;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35 Điều 147, Điều 157, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1, 3 Điều 228, Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 122, 131, 463, 466, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 167, 188 của Luật Đất đai;

Căn cứ Điều 12, 14, 24, khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 27 của 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Đ. Buộc bị đơn Nguyễn Văn L, Trần Thị Sa S trả cho nguyên đơn Nguyễn Thị Đ tổng số tiền vốn 119.000.000 đồng, lãi 26.527.500 đồng, tổng cộng vốn lãi 145.527.500 đồng (Một trăm bốn mươi lăm triệu năm trăm hai mươi bảy ngàn năm trăm đồng) và 26 (hai mươi sáu) chỉ vàng 24K.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Nguyễn Thị Đ vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Nguyễn Văn L, Trần Thị Sa S ngày 19/6/2020 đối với phần đất thửa số 14, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/5/2020 giữa ông Lê Thanh N và anh Nguyễn Văn L diện tích 5.743,7m² tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

3. Buộc bà Nguyễn Thị Đ trả cho ông Lê Thanh N phần đất thửa trên 14, diện tích 1.251,2m² tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

4. Buộc ông Lê Thanh N trả giá trị cây trồng trên đất cho bà Nguyễn Thị Đ là 12.323.000 đồng (Mười hai triệu ba trăm hai mươi ba ngàn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí cho bà Nguyễn Thị Đ.
Buộc anh Nguyễn Văn L, chị Trần Thị Sa S nộp án phí sơ thẩm 11.500.000 đồng (Mười một triệu năm trăm ngàn đồng).

Buộc ông Lê Thanh N nộp án phí sơ thẩm 616.100 đồng (Sáu trăm mười sáu ngàn một trăm đồng).

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho các đương sự số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Cụ thể, hoàn trả cho anh Nguyễn Văn L tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0004226 ngày 03/7/2023; hoàn trả cho ông Lê Thanh N tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0004211 ngày 27/6/2023 cùng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 chịu thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, được quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7,7a,7b và 9 Luật Thi hành án; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao 01;
- VKSND Cấp cao 01;
- VKSNDTVL 01;
- Chánh án 01;
- TAND huyện T 01;
- THADS huyện T 01;
- Các DS 04;
- VP 01;
- Lưu hồ sơ vụ án 01.

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

Nguyễn Thành Đăng

