

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 293/2024/DS-PT

Ngày: 27- 5- 2024

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 TIỀN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Thái Dũng

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Kim Em

Bà Lâm Ngọc Tuyền

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Thanh Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

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

Ngày 27 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 141/2024/DS-ST ngày 01 tháng 4 năm 2024 về tranh chấp “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, và Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 189/2023/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 184/2024/QĐ-PT ngày 09 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Cai Thị R, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Tổ A, khu phố A, phường D, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Tạ Kim T, sinh năm 1963.(có mặt)

Địa chỉ: Số F đường H, khu phố A, phường D, thị xã C, Tiền Giang.

- **Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Cai Thị R:** Luật sư Võ Trọng K - Chi nhánh Văn phòng L1 thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh.(có mặt)

- *Bị đơn*: 1. Lê Thị Ngọc B, sinh năm 1982.(có mặt)
2. Huỳnh Minh T1, sinh năm 1979.(có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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

1. Nguyễn Thị T2, sinh năm 1941.(xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Huỳnh Thị Lam P, sinh năm 2008.

Địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật cho cháu P: Huỳnh Minh T1 và Lê Thị Ngọc B.

3. Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1973.(có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4. Nguyễn Văn R1, sinh năm 1973.(có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- 5 Huỳnh Thị N, sinh năm 1965.(có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Văn R1, bà Huỳnh Thị N*: Luật sư Nguyễn Thị Ngọc H - Văn phòng Luật sư Nguyễn Thị Ngọc H thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tiền Giang.(có mặt)

6. Nguyễn Thị T3, sinh năm 1973.(có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

7. Phạm Thị H1, sinh năm 1980.(xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

8. Huỳnh Văn L, sinh năm 1972.(xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

9. Huỳnh Thị N1, sinh năm 1968. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

10. Huỳnh Thị S, sinh năm 1977.(xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp H, xã L, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

11. Huỳnh Thị Ba N2, sinh năm 1962.(xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

12. Huỳnh Văn B1, sinh năm 1970.(xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

13. Huỳnh Thị H2, sinh năm 1966.(xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp H, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

14. Võ Văn N3, sinh năm 1970.(xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

15. Võ Thu H3, sinh năm 1991.(xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre.

16. Võ Nhật T4, sinh năm 2006.(xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Cai Thị R.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

* *Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Cai T là bà Tạ Kim T trình bày:*
Bà Cai Thị R có nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Minh T1, bà Lê Thị Ngọc B phần đất thửa 422, tờ bản đồ số 33, diện tích 2.696,6m², đất trồng cây sầu riêng và có 01 căn nhà trên đất tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03026 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Nguyễn Thị T2 (mẹ ông Huỳnh Minh T1), ông T1 được cụ Thể tặng cho phần đất này. Giá chuyển nhượng 1.300.000.000 đồng. Bà R đã giao đủ số tiền chuyển nhượng cho bà B, ông T1 theo biên nhận ngày 31/12/2019. Ngày 02/01/2020, bà R cùng ông T1 đến Văn phòng C làm hợp đồng chuyển nhượng phần đất và căn nhà trên. Ngày 24/7/2020, bà R được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 2.696,6m² (Trong đó: Đất ở nông thôn diện tích 300m², đất trồng cây lâu năm diện tích 2.396,6m²), thửa 532, tờ bản đồ số 33, giấy đất số CS05747 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho bà Cai Thị R.

Khi chuyển nhượng, hai bên thỏa thuận sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì ông T1, bà B phải giao nhà, đất cho bà R nhưng ông T1, bà B xin lưu cư 03 tháng. Do tình hình dịch bệnh đến tháng 6/2020, bà R yêu cầu ông T1, bà B giao nhà và đất nhưng ông T1, bà B không thực hiện.

Nay, bà Cai Thị R yêu cầu ông Huỳnh Minh T1, bà Lê Thị Ngọc B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà được xác lập vào ngày 02/01/2020. Ông Huỳnh Minh T1, bà Lê Thị Ngọc B phải giao phần đất 2.696,6m² (đo đạc thực tế 2.528,4m²) tại thửa 532, tờ bản đồ số 33 tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05747 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho bà Cai Thị R.

Đối với yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Huỳnh Thị N, ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Văn R1 thì bà Cai Thị R không đồng ý. Bà R yêu cầu bà Huỳnh Thị N, ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn

Văn R1 phải di dời ra khỏi đất trả lại cho bà R phần diện tích đất 2.696,6m² (đo đạc thực tế 2.528,4m²) tại thửa 532, tờ bản đồ số 33 tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

** Bị đơn ông Huỳnh Minh T1 trình bày:*

Ông có vay của bà Cai Thị R số tiền 1.200.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 45.000.000 đồng/tháng/1.200.000.000 đồng. Sau khi vay, có 02 tháng ông không có đóng lãi suất cho bà R nên ông đồng ý làm giấy nợ cho bà R với số tiền 1.300.000.000 đồng.

Ông và bà Cai Thị R có đến Văn phòng C làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà Cai Thị R phần đất diện tích 2.696,6m², thửa 532, tờ bản đồ số 33 thuộc một phần diện tích 4.925,2m² tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03026 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/01/2015 cho cụ Nguyễn Thị T2 (cụ Thể đã tặng cho ông phần đất này). Thực chất đây là hợp đồng vay tài sản. Ông và bà R thỏa thuận, khi nào ông trả cho bà R số tiền 1.300.000.000 đồng thì bà R trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà R nhưng chỉ thỏa thuận bằng miệng không lập văn bản.

Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà R thì ông có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ diện tích đất khoảng 600m², giá chuyển nhượng 600.000.000 đồng và chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn R1 diện tích đất khoảng 550m², giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng nhưng khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì giấy đất của ông đang thế chấp tại Ngân hàng nên chỉ làm giấy tay. Ông Đ và ông R1 đang giữ giấy tay chuyển nhượng.

Nay, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Cai Thị R về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì thực chất đây là hợp đồng vay tài sản. Ông đồng ý trả lại cho bà Cai Thị R số tiền 1.300.000.000 đồng và yêu cầu bà R trả lại đất cho ông.

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

- Bà Huỳnh Thị N trình bày: Cụ Nguyễn Thị T2 (mẹ của bà) có cho bà ở nhờ trên phần đất ngang 9m, dài 31m thửa 422, tờ bản đồ số 33 tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Sau đó, bà có hỏi mua của cụ Thể phần đất này thì cụ Thể đồng ý. Ngày 27/6/2015, bà và cụ Thể lập giấy tay chuyển nhượng có sự đồng ý của anh, chị, em trong gia đình. Cụ thể chuyển nhượng cho bà phần đất diện tích 279m², giá chuyển nhượng 50.000.000 đồng. Bà đã giao đủ tiền cho cụ Thể và xây dựng nhà ổn định từ đó đến nay, đất không tranh chấp.

Nay, bà yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng được lập ngày 27/6/2015 đối với phần đất diện tích thực đo 262,5m², thửa 532, tờ bản đồ số 33 tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Cai Thị R và ông Huỳnh Minh T1.

- Ông Nguyễn Văn Đ có yêu cầu độc lập trình bày: Ngày 28/5/2019, vợ chồng ông là ông Nguyễn Văn Đ, bà Phạm Thị H1 có nhận chuyển nhượng của cụ Nguyễn Thị T2, ông Huỳnh Minh T1, bà Lê Thị Ngọc B phần đất diện tích 975m², thửa 532, tờ bản đồ số 33 tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang, giá chuyển nhượng 731.250.000 đồng. Ông đã giao đủ tiền cho ông T1, bà B và nhận đất canh tác từ đó đến nay, đất không tranh chấp. Thỏa thuận tháng 02/2020 sẽ lập hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông T1, bà B không thực hiện. Đến khi Tòa án thụ lý giải quyết vụ kiện giữa bà Cai Thị R với ông Huỳnh Minh T1 thì ông mới biết ông T1 đã chuyển nhượng phần đất trên cho bà R.

Nay, ông yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng được lập ngày 28/5/2019 đối với phần đất diện tích thực đo 920m², thửa 532, tờ bản đồ số 33 tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Cai Thị R và ông Huỳnh Minh T1.

- Ông Nguyễn Văn R1 có yêu cầu độc lập trình bày: Ngày 30/10/2016, vợ chồng ông là ông Nguyễn Văn R1, bà Nguyễn Thị T3 có nhận chuyển nhượng của cụ Nguyễn Thị T2, ông Huỳnh Minh T1, bà Lê Thị Ngọc B phần đất diện tích 800m², thửa 532, tờ bản đồ số 33 tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang, giá chuyển nhượng 400.000.000 đồng. Ông đã giao đủ tiền cho cụ Thể, ông T1, bà B và nhận đất canh tác sau đó vài ngày, đất không tranh chấp. Ngày 15/02/2017, ông có ký hợp đồng đo đạc với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C để đo đạc phần đất đã mua để tác thửa, sang tên nhưng thời điểm đó giấy đất đã cầm cố nên không sang tên được. Đến khi Tòa án thụ lý giải quyết vụ kiện giữa bà Cai Thị R với ông Huỳnh Minh T1 thì ông mới biết ông T1 đã chuyển nhượng phần đất trên cho bà R.

Nay, ông yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng được lập ngày 30/10/2016 đối với phần đất diện tích thực đo 552,8m², thửa 532, tờ bản đồ số 33 tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Cai Thị R và ông Huỳnh Minh T1.

- Ông Huỳnh Văn L, bà Huỳnh Thị N1, bà Huỳnh Thị S, bà Huỳnh Thị Ba N2, ông Huỳnh Văn B1 và bà Huỳnh Thị H2 trình bày: Cụ Nguyễn Thị T2 (mẹ của ông, bà) có cho bà Huỳnh Thị N ở nhờ trên phần đất ngang 9m, dài 31m thửa 422, tờ bản đồ số 33 tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang và bà N đã cất nhà ở trên phần đất này. Sau đó, bà N hỏi cụ Thể mua phần đất trên thì cụ Thể đồng ý. Ngày 27/6/2015, bà N và cụ Thể lập giấy tay chuyển nhượng phần đất diện tích 279m² có sự đồng ý của anh, chị, em trong gia đình. Giá chuyển nhượng 50.000.000 đồng. Bà N đã giao đủ tiền cho cụ Thể và xây dựng căn nhà mới ở ổn định từ đó đến nay, đất không tranh chấp.

- Chị Võ Thu H3 trình bày: Chị là con của bà Huỳnh Thị N. Trước đây, bà ngoại của chị là cụ Nguyễn Thị T2 có cho mẹ chị ở nhờ trên phần đất diện tích 279m² (ngang 9m x dài 31m) tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang và bà N đã cất nhà trên phần đất này. Ngày 27/6/2015, bà N có mua phần đất trên của cụ Thể, ông T1, bà B để quản lý, sử dụng vĩnh viễn. Các bên có lập giấy tay sang nhượng

và đã giao đủ số tiền 50.000.000 đồng. Trong vụ án nêu trên, chị thống nhất với ý kiến bà Huỳnh Thị N. Chị xin được hòa giải, xét xử vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

- *Anh Võ Nhật T4 trình bày:* Anh là con của bà Huỳnh Thị N. Từ nhỏ cho đến nay, anh sinh sống chung nhà với cha, mẹ là ông Võ Văn N3, bà Huỳnh Thị N trên phần đất diện tích 279m² (ngang 9m x dài 31m) tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Trong vụ án này, anh không có ý kiến. Anh xin được hòa giải, xét xử vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án sơ thẩm số 189/2023/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 147, Điều 217, Điều 218, Điều 244, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 166, Điều 168, Điều 188, Điều 203 của Luật đất đai; Điều 124, Điều 129, Điều 131, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự; điểm a, b, tiểu mục 2.3, mục 2 phần I của Nghị quyết 02/2004/ NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình. Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/ 2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Cai Thị R.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Cai Thị R với ông Huỳnh Minh T1, bà Lê Thị Ngọc B đối với phần đất diện tích 2.696,6m² (thực đo 2.528,4m²), thửa 532, tờ bản đồ số 33 tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05747 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 24/7/2020 cho bà Cai Thị R là vô hiệu.

2. Buộc ông Huỳnh Minh T1, bà Lê Thị Ngọc B có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Cai Thị R số tiền 1.300.000.000 đồng, trả sau khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị N, công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa cụ Nguyễn Thị T2, ông Huỳnh Minh T1, bà Lê Thị Ngọc B với bà N xác lập ngày 27/6/2015 đối với phần diện tích thực đo 262,5m², thửa 532, tờ bản đồ số 33 tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn R1, công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa cụ Nguyễn Thị T2, ông Huỳnh Minh T1, bà Lê Thị Ngọc B với ông Nguyễn Văn R1, bà Nguyễn Thị T3 xác lập ngày 30/10/2016 đối với phần diện tích thực đo 552,8m², thửa 532, tờ bản đồ số 33 tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Đ, công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa cụ Nguyễn Thị T2, ông Huỳnh Minh T1, bà Lê Thị Ngọc B với ông Nguyễn Văn Đ, bà Phạm Thị H1 xác lập ngày 28/5/2019 đối với phần

diện tích thực đo 920m², thửa 532, tờ bản đồ số 33 tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

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

* Ngày 15/9/2023, nguyên đơn bà Cai Thị R có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang, Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 05/10/2023 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang ban hành kháng nghị phúc thẩm số 21/QĐ- VKS- DS kháng nghị bản án sơ thẩm số 189/2023/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang, đề nghị xét xử phúc thẩm theo hướng hủy Bản án sơ thẩm,

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Các đương sự thống nhất thỏa thuận giải quyết vụ án như sau:

- Hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

+ Hợp đồng chuyển nhượng giữa cụ Nguyễn Thị T2, anh Huỳnh Minh T1, chị Lê Thị Ngọc B với bà Huỳnh Thị N xác lập ngày 27/6/2015 đối với phần diện tích thực đo 262,5m², thửa 532, tờ bản đồ số 33 tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

+ Hợp đồng chuyển nhượng giữa cụ Nguyễn Thị T2, anh Huỳnh Minh T1, chị Lê Thị Ngọc B với anh Nguyễn Văn R1, chị Nguyễn Thị T3 xác lập ngày 30/10/2016 đối với phần diện tích thực đo 552,8m², thửa 532, tờ bản đồ số 33 tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

+ Hợp đồng chuyển nhượng giữa cụ Nguyễn Thị T2, anh Huỳnh Minh T1, chị Lê Thị Ngọc B với anh Nguyễn Văn Đ, chị Phạm Thị H1 xác lập ngày 28/5/2019 đối với phần diện tích thực đo 920m², thửa 532, tờ bản đồ số 33 tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang

- Anh Huỳnh Minh T1, chị Lê Thị Ngọc B trả cho:

1. Bà Huỳnh Thị N số tiền 50.000.000 đồng, trả vào ngày 27/5/2025.

2. Anh Nguyễn Văn R1, chị Nguyễn Thị T3 số tiền 725.000.000 đồng, trả vào ngày 27/5/2025.

3. Anh Nguyễn Văn Đ, chị Phạm Thị H1 số tiền 242.400.000 đồng, trả vào ngày 27/5/2025.

4. Bà Cai Thị R số tiền 1.800.000.000 đồng, cụ thể:

- Ngày 29/7/2024 trả 500.000.000 đồng.

- Ngày 01/3/2025 trả 1.300.000.000 đồng.

Khi anh T1, chị B trả xong nợ, bà R có nghĩa vụ thực hiện việc chuyển quyền phần đất diện tích 2.696,6m² (thực đo 2.528,4m²), thửa 532, tờ bản đồ số 33 tại ấp T, xã N, huyện C cho anh Huỳnh Minh T1. Nếu hết hạn trả nợ mà anh T1, chị B không thực hiện nghĩa vụ thì phải bàn giao toàn bộ phần đất diện tích 2.696,6m² (thực đo 2.528,4m²), thửa 532, tờ bản đồ số 33 nêu trên và toàn bộ vật kiến trúc, cây trồng trên đất cho bà Cai Thị R.

Anh T1, chị B chịu án phí theo luật định.

Những người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự cũng thống nhất với sự thỏa thuận của các đương sự và đề nghị Hội đồng xét xử công nhận.

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

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, sự thỏa thuận này là tự nguyện, đúng pháp luật nên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang rút lại kháng nghị và đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa án theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thể hiện tại hồ sơ vụ án đã 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 kết quả tranh tụng và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn bà Cai Thị R khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà được xác lập vào ngày 02/01/2020 đã ký kết với anh Huỳnh Minh T1, chị Lê Thị Ngọc B; anh Nguyễn Văn Đ, chị Huỳnh Thị N, anh Nguyễn văn R2 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà anh Huỳnh Minh T1 đã bán, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết bà R, anh T1, chị B, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và thụ lý giải quyết là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng chưa đầy đủ, chưa xem xét đến yêu cầu độc lập là hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên cần xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp là: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

[2] Về nội dung: Phần đất các bên tranh chấp là thửa thửa 532, tờ bản đồ số 33, diện tích 2.696,6m² (thực đo 2.528,4m²) hiện đã được Sở Tài nguyên và môi

trường tỉnh Tiền Giang cấp quyền sử dụng đất cho bà Cai Thị R vào ngày 24/7/2020.

Về nguồn gốc đất: cụ Nguyễn Thị T2 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp quyền sử dụng đất thửa 422 diện tích 4.925,2m² vào ngày 21/01/2015, đến ngày 07/02/2018 cụ Thẻ tặng cho lại cá nhân anh Huỳnh Minh T1 toàn bộ thửa đất trên, đến ngày 25/7/2018 anh T1 chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn Đ diện tích 2.227,4m² số thửa 533, phần còn lại cấp cho anh T1 số thửa mới là 532, diện tích 2.696,6m², đến ngày 02/01/2020 anh T1 lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 532, diện tích 2.696,6m² cho bà R.

Xét các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự:

- Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/6/2015 giữa cụ Nguyễn Thị T2 với Huỳnh Thị N, nội dung cụ Thẻ bán cho chị N phần đất diện tích 9m x 31m, phía cụ T5 chỉ gạch thập, không công chứng, chứng thực.

- Hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 30/10/2016 giữa cụ Nguyễn Thị T2, anh Huỳnh Minh T1 và chị Lê Thị B với anh Nguyễn Văn R1, Nguyễn Thị T3, không công chứng, chứng thực

- Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/5/2019 ký kết giữa Huỳnh Minh T1, Lê Thị Ngọc B, cụ Trần Thị T6 với Nguyễn Văn Đ.

Cả 03 hợp đồng nêu trên có lập thành văn bản nhưng không được công chứng, chứng thực của cơ quan chức năng, phía bà N, anh R1, anh Đ cho rằng đã nhận đất canh tác, sử dụng từ lâu, chỉ chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Theo trình bày của các đương sự thì chị N mua đất từ năm 2015, anh R1 mua vào năm 2016 nhưng cả hai đều không thực hiện lập hợp đồng theo mẫu, không công chứng, chứng thực, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/6/2015 cụ Thẻ biết chữ nhưng không ký tên mà gạch thập; hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 30/10/2016 có người tên Lê Thị B, người này không có tên trong hộ của cụ Thẻ; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/5/2019 ký kết giữa Huỳnh Minh T1, Lê Thị Ngọc B, Trần Thị T6 với Nguyễn Văn Đ, có tên Trần Thị T6, (sai họ), từ ngày 07/02/2018 cụ Thẻ tặng cho cá nhân anh Huỳnh Minh T1 toàn bộ đất, chính bản thân anh Đ vào ngày 25/7/2018 cũng nhận chuyển nhượng từ anh T1 diện tích 2.227,4m² số thửa 533, đến ngày 28/5/2019 lại tiếp tục mua của anh T1 975m² đất nhưng lại không lập thủ tục chuyển quyền theo luật định, trong suốt thời gian này giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh T1, cụ Thẻ đều thế chấp tại ngân hàng để vay vốn, vì vậy cả 03 hợp đồng này không có giá trị pháp lý. Nay anh T1, chị B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Huỳnh Thị N, anh Nguyễn Văn R1, anh Nguyễn Văn Đ, chị Nguyễn Thị T3 thỏa thuận hủy tất cả các hợp đồng này, Hội đồng xét xử thấy phù hợp pháp luật nên ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận này.

Đồng thời tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự thống nhất thỏa thuận:

Anh Huỳnh Minh T1, chị Lê Thị Ngọc B có nghĩa vụ trả cho:

1. Bà Huỳnh Thị N số tiền 50.000.000 đồng, trả vào ngày 27/5/2025.
2. Anh Nguyễn Văn R1, chị Nguyễn Thị T3 số tiền 725.000.000 đồng, trả vào ngày 27/5/2025.
3. Anh Nguyễn Văn Đ, chị Phạm Thị H1 số tiền 242.400.000 đồng, trả vào ngày 27/5/2025.
4. Bà Cai Thị R số tiền 1.800.000.000 đồng, cụ thể:
 - Ngày 29/7/2024 trả 500.000.000 đồng.
 - Ngày 01/3/2025 trả 1.300.000.000 đồng.

Khi anh T1, chị B trả xong nợ, bà R có nghĩa vụ thực hiện việc chuyển quyền phần đất diện tích 2.696,6m² (thực đo 2.528,4m²), thửa 532, tờ bản đồ số 33 tại ấp T, xã N, huyện C cho anh Huỳnh Minh T1. Nếu hết hạn trả nợ mà anh T1, chị B không thực hiện nghĩa vụ thì phải bàn giao toàn bộ phần đất diện tích 2.696,6m², thửa 532, tờ bản đồ số 33 nêu trên và toàn bộ vật kiến trúc, cây trồng trên đất cho bà Cai Thị R.

Như đã phân tích ở trên, anh T1, chị B, bà R và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Huỳnh Thị N, anh Nguyễn Văn R1, anh Nguyễn Văn Đ, chị Nguyễn Thị T3 đã tự nguyện thỏa thuận hủy tất cả 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với những người có liên quan có yêu cầu độc lập và thỏa thuận việc thanh toán tiền chuyển nhượng, đây là sự tự nguyện của các đương sự, phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử công nhận.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang rút lại kháng nghị số 21/QĐ- VKS- DS ngày 05/10/2023 vì các đương sự đã thỏa thuận giải quyết toàn bộ vụ án, thấy phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về án phí: anh T1, chị B là người có nghĩa vụ thanh toán nên phải chịu án phí theo luật định. Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, anh Huỳnh Minh T1, chị Lê Thị Ngọc B có nộp đơn xin miễn, giảm án phí vì hoàn cảnh kinh tế gia đình khó khăn, có chính quyền địa phương xác nhận, Hội đồng xét xử xét giảm cho anh, chị 50% án phí phải chịu.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử cần thiết sửa bản án sơ thẩm để công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 300 của Bộ luật tố tụng dân sự

Sửa bản án Dân sự sơ thẩm số 189/2023/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 147, Điều 217, Điều 218, Điều 244, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 168, Điều 188, Điều 203 của Luật đất đai; Điều 124, Điều 129, Điều 131, Điều 500, Điều 501, Điều

502, Điều 503 của Bộ luật dân sự; điểm a, b, tiểu mục 2.3, mục 2 phần 2 của Nghị quyết 02/2004/ NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa như sau:

1. Anh Huỳnh Minh T1, chị Lê Thị Ngọc B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là chị Huỳnh Thị N, anh Nguyễn Văn R1, anh Nguyễn Văn Đ tự nguyện thỏa thuận hủy các hợp đồng sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng giữa cụ Nguyễn Thị T2, anh Huỳnh Minh T1, chị Lê Thị Ngọc B với bà Huỳnh Thị N xác lập ngày 27/6/2015 đối với phần diện tích thực đo 262,5m², thửa 532, tờ bản đồ số 33 tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Hợp đồng chuyển nhượng giữa cụ Nguyễn Thị T2, anh Huỳnh Minh T1, chị Lê Thị Ngọc B với anh Nguyễn Văn R1, chị Nguyễn Thị T3 xác lập ngày 30/10/2016 đối với phần diện tích thực đo 552,8m², thửa 532, tờ bản đồ số 33 tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Hợp đồng chuyển nhượng giữa cụ Nguyễn Thị T2, anh Huỳnh Minh T1, chị Lê Thị Ngọc B với anh Nguyễn Văn Đ, chị Phạm Thị H1 xác lập ngày 28/5/2019 đối với phần diện tích thực đo 920m², thửa 532, tờ bản đồ số 33 tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Anh Huỳnh Minh T1, chị Lê Thị Ngọc B có nghĩa vụ trả cho:

2.1- Bà Huỳnh Thị N số tiền 50.000.000 đồng, trả vào ngày 27/5/2025.

2.2- Anh Nguyễn Văn R1, chị Nguyễn Thị T3 số tiền 725.000.000 đồng, trả vào ngày 27/5/2025.

2.3- Anh Nguyễn Văn Đ, chị Phạm Thị H1 số tiền 242.400.000 đồng, trả vào ngày 27/5/2025.

2.4- Bà Cai Thị R số tiền 1.800.000.000 đồng, chia làm 02 lần: ngày 29/7/2024 trả 500.000.000 đồng và ngày 01/3/2025 trả 1.300.000.000 đồng.

Khi anh T1, chị B trả xong nợ, bà R có nghĩa vụ thực hiện việc chuyển quyền sử dụng phần đất diện tích 2.696,6m² (thực đo 2.528,4m²), thửa 532, tờ bản đồ số 33 tại ấp T, xã N, huyện C cho anh Huỳnh Minh T1. Nếu hết hạn trả nợ mà anh T1, chị B không thực hiện nghĩa vụ thì phải bàn giao toàn bộ phần đất diện tích 2.696,6m² (thực đo 2.528,4m²), thửa 532, tờ bản đồ số 33 nêu trên và toàn bộ vật kiến trúc, cây trồng trên đất cho bà Cai Thị R.

Nếu các kỳ trả nợ trùng vào ngày nghỉ theo luật lao động thì được thi hành vào ngày làm việc tiếp theo.

Kể từ ngày bên được thi hành có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên phải thi hành chậm thi hành đối với phần tiền thì còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy

định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

3. Về án phí:

Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

- Anh Huỳnh Minh T7 và chị Lê Thị Ngọc B phải chịu 36.217.400 đồng án phí dân sự sơ thẩm (Đã được xét giảm 50%)

- Bà Cai Thị R được miễn án phí dân sự sơ thẩm, hoàn lại cho bà Cai Thị R số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0006246 ngày 16/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- H4 lại cho anh Nguyễn Văn Đ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0017285 ngày 28/02/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

- H4 lại cho bà Huỳnh Thị N số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0017287 ngày 28/02/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- H4 lại cho anh Nguyễn Văn R1 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0017286 ngày 28/02/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- CCTHADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ án văn.

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

Nguyễn Ngọc Thái Dũng

