TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số:79/2023/DS-PT
Ngày: 24/02/2023
V/v tranh chấp: "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận 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: Bà **Nguyễn Ái Đoan**

Các Thẩm phán: Bà **Đỗ Thị Minh Nguyệt**

Ông **Trần Hữu Tính**

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà **Lưu Thị Loan** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

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

Ngày 24 tháng 02 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 465/2022/TLPT-DS ngày 06 tháng 12 năm 2022 về tranh chấp *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2022/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 91/2023/QĐ-PT ngày 30 tháng 01 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Đặng Thị Ơ sinh năm 1956 (Có mặt).

Địa chỉ: ấp 3, xã TT, huyện Tân Phước, Tiền Giang.

Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn Ph sinh năm 1961 (Có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Đ sinh năm 1959 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp 4, xã TT, huyện Tân Phước, Tiền Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn D sinh năm 1966 (Có mặt).

Địa chỉ: số 35 đường TX 38, khu phố 3, phường TX, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Anh Nguyễn Thành N sinh năm 1984 (Có mặt).

3. Anh Nguyễn Thành L sinh năm 1992 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp 4, xã TT, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang.

4. Chị Nguyễn Hiếu Ngh sinh năm 1993 (Có mặt).

Địa chỉ: ấp BN, xã Tam Bình, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

5. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang.

Địa chỉ: số 371 HV, xã Đạo Thạnh, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Văn H, chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Tân Phước (Vắng mặt).

6. Văn phòng Công chứng Cai Lậy (Xin vắng mặt).

7. Anh Nguyễn Thành Tr sinh năm 1983 (Xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Quốc lộ 1A, ấp BĐ, xã Bình Phú, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

Người làm chứng:

1. Bà Lê Thị M sinh năm 1943 (Có mặt).

Địa chỉ: ấp 4, xã TT, huyện Tân Phước, Tiền Giang.

2. Bà Phạm Thị S sinh năm 1967 (Có mặt).

Địa chỉ: ấp 3, xã TT, huyện Tân Phước, Tiền Giang.

3. Bà Bùi Thị L sinh năm 1957 (Có mặt).

Địa chỉ: ấp 3, xã TT, huyện Tân Phước, Tiền Giang.

Người kháng cáo: Nguyên đơn Đặng Thị Ơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn bà Đặng Thị Ơ trình bày: Vào tháng 3/2018, bà có chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Đvà ông Nguyễn Văn Ph phần đất có diện tích 1.000 m^2 tại ấp 4, xã TT, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang với giá 100.000.000 đồng. Ngày 24/3/2018, bà có giao cho bà Đ số tiền 70.000.000 đồng tại nhà bà, không có mặt ông Ph, giao tiền không có làm giấy tờ. Một tuần lễ sau, bà Đ và ông Ph giao đất cho bà quản lý, sử dụng và có xác định ranh thông qua việc cặm 02 cây ở mặt giáp đường đê, cuối đất không có cắm trụ. Bà canh tác đất được 02 năm để chờ giải quyết tranh chấp đất với bà Nguyễn Thu D sẽ làm giấy đất cho bà rồi bà mới giao số tiền 30.000.000 đồng còn lại. Tuy

nhiên, sau khi giải quyết tranh chấp với bà D xong, bà Đ không sang tên phần đất cho bà mà tự ý lấy lại và sang nhượng phần đất này cho người khác nên bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết. Trong quá trình Tòa án giải quyết, bà Đ và ông Ph đã sang nhượng đất cho ông Nguyễn Văn D trong đó có phần đất đã sang nhượng nêu trên cho bà.

Bà Ơ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông Ph và bà Đ, yêu cầu ông Ph và bà Đ phải làm thủ tục cho bà được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao cho bà diện tích đất thực đo là 784,4m^2, trong đó gồm phần diện tích 429m^2 thửa số 847 (được tách ra từ thửa 575) và diện tích 355,4m^2 thửa số 844 (được tách ra từ thửa 817) hiện do ông Nguyễn Văn D đứng tên. Yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ph, bà Đ với ông D được Văn phòng công chứng Cai Lậy công chứng ngày 30/7/2020 đối với phần đất ông Ph, bà Đ đã chuyển nhượng cho bà và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01597 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 12/8/2020 cho ông Nguyễn Văn D. Không yêu cầu bồi thường thiệt hại khi hợp đồng bị hủy hoặc bị vô hiệu.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Ph trình bày: Ông không có thỏa thuận chuyển nhượng đất hay cặm ranh giao đất cho bà Ơ, cũng không biết việc giao nhận tiền từ bà Ơ cho bà Đ . Phần đất này ông vẫn quản lý, sử dụng liên tục và hưởng huê lợi trên đất từ trước cho đến khi chuyển nhượng cho ông D, bà Ơ không có thu hoạch khóm trên đất. Phần đất do anh Nguyễn Thành N đứng tên cũng giao cho ông quản lý, sử dụng.

Ông không chuyển nhượng đất cho bà Ơ vì thời điểm năm 2018, đất vẫn còn tranh chấp với bà Nguyễn Thu D.

Đến cuối năm 2019, phần đất tranh chấp với bà D mới giải quyết xong, ông chuyển nhượng một phần đất của ông cho ông D với giá 150.000.000đồng/1.000m^2. Trước đó, con ông là anh Nguyễn Thành N cũng đã chuyển nhượng phần đất của anh N cho ông D. Ông đã giao các phần đất cho ông D xong và ông D cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong.

Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Ơ vì ông không có chuyển nhượng đất. Về số tiền bà Đ đã nhận từ bà Ơ, ông và các con đồng ý cùng bà Đ trả lại cho bà Ơ và tự nguyện trả bà Ơ số tiền lãi theo lãi suất 1,66%/tháng từ ngày 24/3/2018 đến ngày xét xử.

Ông phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Đ và bà Đặng Thị Ơ.

Thành viên trong hộ gia đình ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm có ông, bà Đ và các con là Nguyễn Thành N, Nguyễn Thành L và Nguyễn Hiếu Ngh.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Đ trình bày: Do hoàn cảnh khó khăn, bà có vay của bà Ơ 70.000.000 đồng và hứa sau khi giải quyết tranh chấp đất với bà Dân sẽ sang tên cho bà Ơ 1.000 m^2 đất của gia đình bà và bà Ơ trả thêm cho bà số tiền 30.000.000 đồng để làm thủ tục sang tên. Sau khi giải quyết tranh chấp đất với bà D xong, đất bà hết hạn sử dụng nên bà làm thủ tục gia hạn sử dụng đất và chuyển mục đích sử dụng đất. Sau đó, bà yêu cầu bà Ơ giao cho bà 10.000.000 đồng để làm thủ tục nhưng bà Ơ không đưa tiền mà yêu cầu bà đến gặp con bà Ơ để vay tiền và không giao tiền chuyển nhượng đất cho bà nên bà không chuyển nhượng đất cho bà Ơ.

Bà không có giao đất cho bà Ơ quản lý sử dụng nhưng có cho bà Ơ chặt khóm để đi đám vào thời gian sau khi bà đã nhận tiền của bà Ơ.

Việc thỏa thuận sang nhượng đất giữa bà với bà Ơ, gia đình bà không ai biết. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Ơ và đồng ý với yêu cầu phản tố của ông Ph. Bà tự nguyện trả bà Ơ số tiền đã vay là 70.000.000 đồng và trả lãi theo lãi suất 1,66%/tháng từ ngày 24/3/2018 đến ngày xét xử.

Bà thống nhất với ông Ph về thành viên trong hộ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D trình bày: Vào tháng 3/2020, ông và ông Ph có thỏa thuận sang nhượng phần đất 3.000m^2 trong diện tích 15.000 m^2 đất của hộ ông Ph tại ấp 4, xã TT, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang với giá 150.000.000 đồng/1000m^2. Hai bên đã làm thủ tục sang tên xong và đã giao đất cho ông quản lý sử dụng. Ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện giấy đất ông đang nộp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Phước để làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất nhưng do đất đang có tranh chấp nên chi nhánh Văn phòng đăng ký đất vẫn đang giữ giấy đất của ông. Trên đất ông cũng không có canh tác gì do đang tranh chấp. Thời điểm ông nhận chuyển nhượng, ông không biết đất đang có tranh chấp.

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Ơ vì phần đất này ông nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông Ph, bà Đ và anh N và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định. Ông không có ý kiến đối với yêu cầu phản tố của ông Ph, tùy tòa án giải quyết theo quy định.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Hiếu Nghĩa trình bày: Chị là con của ông Ph và bà Đ và là thành viên trong hộ gia đình của ông Ph. Phần đất tranh chấp có nguồn gốc do chị và gia đình cùng khai phá nên chị

có phần sở hữu trong khối tài sản này. Về thành viên trong hộ, chị thống nhất ý kiến của ông Ph.

Chị hoàn toàn không biết việc bán đất cho bà Ơ. Sau này chị mới biết việc mẹ chị (bà Đ) có vay mượn tiền của bà Ơ. Chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Ơ, chị đồng ý với yêu cầu phản tố của ông Ph và đồng ý cùng ông Ph bà Đ trả cho bà Ơ 70.000.000 đồng và trả lãi theo lãi suất 1,66%/tháng từ ngày 24/3/2018 đến ngày xét xử.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Dũng thì chị thống nhất, không tranh chấp gì.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thành Lâm trình bày: Anh là con của ông Ph và bà Đ. Anh thống nhất với lời trình bày của ông Ph và chị Ngh. Anh cũng có công khai phá đất và là chủ sở hữu đất. Nay, anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Ơ và đồng ý với yêu cầu phản tố của ông Ph. Anh đồng ý cùng bà Đ, ông Ph và chị Ngh trả tiền cho bà Ơ theo ý kiến của bà Đ.

Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang trình bày: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ CS01597 được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 12/8/2020 cho ông Nguyễn Văn Dđối với thửa đất số 847, tờ bản đồ C3, diện tích 2446,6m^2, đất ở tại ấp 4, xã TT, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang là đúng theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 99 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014. Do đó yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là không có cơ sở xem xét.

Văn phòng Công chứng Cai Lậy và anh Nguyễn Thành Tr trình bày: Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 03375, quyển số 03/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/7/2020 là đúng quy định pháp luật về công chứng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thành Nam trình bày: Anh là con của ông Ph và bà Đ. Anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Ơ và đồng ý với yêu cầu phản tố của ông Ph. Anh đồng ý cùng bà Đ, ông Ph và chị Ngh trả tiền cho bà Ơ theo ý kiến của bà Đ.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà Ơ trình bày: Việc chuyển nhượng đất giữa bà Ơ với ông Ph, bà Đ là có và đã được xác lập. Bà Ơ đã giao cho ông Ph và bà Đ 70.000.000 đồng là hơn 2/3 giá trị chuyển nhương, ông Ph bà Đ giao đất cho bà Ơ và bà Ơ đã canh tác đất. Việc này có bà M, bà S và bà L biết và làm chứng. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Ơ, áp dụng Điều 129 của Bộ luật Dân sự 2015 công nhận

quyền sử dụng đất cho bà Ơ. Nếu Hội đồng xét xử tuyên hủy hợp đồng thì đề nghị Hội đồng xét xử xét lỗi của bà Ơ là thấp nhất và lấy giá đất là 350.000.000 đồng/1000m^2 để tính giá bồi thường. Đề nghị Hội đồng xét xử miễn án phí cho bà Ơ do bà Ơ là đối tượng được miễn án phí.

Tại Bản án dân sơ thẩm số 58/2022/DS-ST ngày 13 tháng 09 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang áp dụng Điều 5, khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 1 Điều 227, khoản 1 khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 117, khoản 2 Điều 212, Điều 122, Điều 127, Điều 407, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 99, Điều 188 của Luật Đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Ơ.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Nguyễn Văn Ph.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị Ơvới bà Nguyễn Thị Đ (hợp đồng miệng).

- Buộc bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn Ph, anh Nguyễn Thanh N, anh Nguyễn Thành L và chị Nguyễn Hiếu Ngh trả cho bà Đặng Thị Ơ số tiền 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng). Thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Ghi nhận ông Ph, bà Đ, anh N, anh L và chị Ngh trả cho bà Ơ số tiền lãi tính từ ngày 24/3/2018 đến ngày xét xử là 75.530.000 đồng.

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

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 27/9/2022, nguyên đơn Đặng Thị Ơ có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: Buộc ông Nguyễn Văn Ph, bà Nguyễn Thị Đ phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao cho bà phần đất đã chuyển nhượng và cắm cọc giao cho bà canh tác từ năm 2018 đến nay. Trong trường hợp ông Ph, bà Đ vẫn cương quyết hủy hợp đồng, bà yêu cầu ông Ph, bà Đ phải bồi thường giá trị đất cho bà theo giá thị trường là 700.000.000 đồng vì ông Ph, bà Đ là người có lỗi, đối ý không bán cho bà mà đem đất bán cho người khác.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm:

-Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật. Các đương sự cũng chấp hành theo đúng quy định của pháp luật về việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của các đương sự.

- Về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo của bà Ơ: Bà Đ không thừa nhận chuyển nhượng đất cho bà Ơ là không có cơ sở vì những lời khai ban đầu của bà đều thừa nhận điều này. Việc chuyển nhượng quyền sử đất giữa bà Ơ và bà Đ là không hợp pháp nên bị vô hiệu nên bà Ơ kháng yêu cầu tiếp tục thực hợp đồng là không có cơ sở. Gia đình bà Đ đồng ý trả bà Ơ 70.000.000 đồng là có căn cứ. Phần yêu cầu bồi thường thiệt hại bà Ơ chưa yêu cầu ở cấp sơ thẩm nên không có cơ sở để xem xét, khi có yêu cầu thì sẽ được giải quyết bằng vụ án khác. Đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nội dung yêu cầu kháng cáo của bà Ơ lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Về xác định quan hệ tranh chấp *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* là phù hợp với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bà Ơ trong thời hạn quy định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án và xét yêu cầu kháng cáo của bà Ơ

2.1 Bà Ơ yêu cầu ông Ph, bà Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho bà phần đất theo đo đạc thực tế là 784,4m^2. Theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 27/11/2020 thì phần đất tranh chấp là thửa 847 diện tích 429m^2 và thửa 844 diện tích 355,4m^2. Thửa 847 được tách ra từ thửa 575 (do anh Nguyễn Thành N đứng tên quyền sử dụng đất vào ngày 09/7/2010). Toàn bộ hai thửa đất này hộ ông Nguyễn Văn Ph được Ủy ban nhân dân huyện Tân Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 02/02/1998. Sau đó hộ ông Ph chuyển nhượng cho con là anh N một phần là thửa 575. Đến năm 2020 hộ ông Ph chuyển nhượng diện tích đất 2.446,6 m^2 đất cho anh Nguyễn Văn D, trong đó có hai thửa đất này. Anh Nguyễn Văn D đã

được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 12/8/2020.

2.2 Việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa bà Ơ và bà Đ chỉ thỏa thuận bằng lời nói. Những lời khai ban đầu của bà Đ thì bà Đ thừa nhận bà có chuyển nhượng đất cho bà Ơ nhưng sau đó thì bà thay đổi lời khai bà cho rằng bà chỉ vay của bà Ơ số tiền là 70.000.000 đồng chứ bà không có chuyển nhượng đất cho bà Ơ. Các thành viên còn lại trong gia đình bà Đ không thừa nhận họ có chuyển nhượng đất cho bà Ơ.

Ngày 14/6/2014 ông Nguyễn Văn Ph, bà Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Hiếu Ngh, Nguyễn Thành L lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 15.096m^2 đất cho bà Nguyễn Thu D, trong đó có một phần diện tích đất bà Ơ đang tranh chấp. Khi bà Đ thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà Ơ thì bà D đang khởi kiện ông Ph, bà Đ, anh Lâm và anh Nghĩa đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này tại Tòa án.

2.3 Tại biên bản lấy lời khai của Tòa án nhân dân huyện Tân Phước vào ngày 29/7/2020 bà Nguyễn Thị Đ khai: Cách đây hơn một năm bà có bán đất cho bà Ơ phần đất diện tích 01 công tọa lạc ấp 4, xã TT, đất trồng khóm, giá bán 100.000.000 đồng, bà Ơ đã giao 70.000.000 đồng, còn 30.000.000 đồng thỏa thuận sau khi làm thủ tục xong sẽ giao đủ. Bà giao đất cho bà Ơ thu hoạch khóm được một lần rồi bỏ hoang. Khi bán đất, giao tiền không làm giấy tờ. Sau đó bà có nói cho chồng bà là ông Ph và các con biết nhưng họ không đồng ý. Lúc bán giấy đất đang thế chấp ở Ngân hàng. Gia đình bà trả nợ và lấy giấy về thì bà yêu cầu bà Ơ đưa 10.000.000 đồng để đi làm thủ tục nhưng bà Ơ không đồng ý. Số tiền bán đất 70.000.000 đồng bà sử dụng để đóng lãi cho các khoản nợ của gia đình. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện do Nguyễn Thành Nam giữ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ Nguyễn Văn Ph, hộ gồm có 05 người gồm: bà, ông Ph và ba đứa con là Nguyễn Thành N, Nguyễn Thành L, Nguyễn Hiếu Ngh. Nay gia đình bà không đồng ý chuyển nhượng đất cho bà Ơ mà chỉ đồng ý trả lại tiền là 70.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định.(Bút lục 25)

Ngoài ra, sự việc tranh chấp này cũng được hòa giải tại ấp 4 xã TT ngày 09/3/2020 và tại Ủy ban nhân dân xã TT ngày 19/5/2020 phía bà Đ cũng thừa nhận bà có bán đất cho bà Ơ.

Sau đó trong quá trình giải quyết vụ án bà Đ lại thay đổi lời khai, bà cho rằng bà chỉ vay của bà Ơ 70.000.000 đồng chứ không có thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà Ơ nhưng bà Đ không có căn cứ gì để chứng minh cho việc thay đổi lời khai, do đó việc thay đổi lời khai này của bà Đ là không có căn cứ để chấp nhận.

2.4 Từ những phân tích trên có căn cứ xác định bà Đ thỏa thuận chuyển nhượng 784,4m^2 đất cho bà Ơ bằng lời nói, giá trị chuyển nhượng là 100.000.000 đồng, bà Ơ đã trả cho bà Đ 70.000.000 đồng. Khi hai bên thỏa thuận thì có một phần đất đang tranh chấp với bà V và một phần là đất của anh N và phần đất này cũng đang tranh chấp với bà Nguyễn Thu D nên sự thỏa thuận này bị vô hiệu theo Điều 123 Bộ luật dân sự.

Tiền chuyển nhượng đất bà Đ dùng chung cho gia đình bà Đ nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc Buộc bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn Ph, anh Nguyễn Thanh N, anh Nguyễn Thành L và chị Nguyễn Hiếu Ngh trả cho bà Đặng Thị Ơ số tiền 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng) là có căn cứ pháp luật.

Đối với hợp đồng vô hiệu phải xét hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo Điều 131 Bộ luật sự nhưng Tòa cấp sơ thẩm không xét lỗi mà chỉ ghi nhận ông Ph, bà Đ, anh N, anh L và chị Ngh trả cho bà Ơ số tiền lãi tính từ ngày 24/3/2018 đến ngày xét xử là 75.530.000 đồng là không đúng nên cần phải xét lỗi để giải quyết hậu quả cho hai bên.

Nhận thấy, theo những chứng cứ có trong hồ sơ vụ án như đã nêu trên, bà Ơ và bà Đ có lỗi tương đương nhau. Căn cứ vào biên bản định giá ngày 23/10/2020 thì bà Ơ và bà Đ thống nhất giá theo giá thị trường là 350.000.000 đồng x 784,4m^2 = 274.540.000 đồng, trừ đi số tiền bà Ơ trả cho bà Đ là 70.000.000 đồng, còn 204.540.000 đồng, bà Ơ phải chịu ½ lỗi là 102.270.000 đồng, bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn Ph, anh Nguyễn Thanh Na, anh Nguyễn Thành L và chị Nguyễn Hiếu Ngh phải bồi thường cho bà Ơ số tiền là 102.270.000 đồng.

Tổng cộng bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn Ph, anh Nguyễn Thanh N, anh Nguyễn Thành L và chị Nguyễn Hiếu Ngh phải có nghĩa vụ trả và bồi thường cho bà Ơ số tiền tổng cộng là 172.270.000 đồng.

[3] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là có căn cứ phù hợp với một phần nhận định nêu trên nên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[4] Về án phí: Bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn Ph, anh Nguyễn Thanh N, anh Nguyễn Thành L và chị Nguyễn Hiếu Ngh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 8.613.500 đồng.

Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Đặng Thị Ơ.

- Sửa một phần Bản án dân sơ thẩm số 58/2022/DS-ST ngày 13 tháng 09 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang

Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 1 Điều 227, khoản 1 khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 117, khoản 2 Điều 212, Điều 123, Điều 127, Điều 131, Điều 407, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 99, Điều 188 của Luật Đất đai 2013;

Căn cứ Điều 26, Điều 27 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Ơ.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Nguyễn Văn Ph.

- Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị Ơvới bà Nguyễn Thị Đ(hợp đồng miệng) bị vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn Ph, anh Nguyễn Thanh N, anh Nguyễn Thành L và chị Nguyễn Hiếu Ngh trả cho bà Đặng Thị Ơ số tiền 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng).

- Buộc bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn Ph, anh Nguyễn Thanh N, anh Nguyễn Thành L và chị Nguyễn Hiếu Ngh phải bồi thường cho bà Ơ số tiền là 102.270.000 đồng.

Tổng cộng bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn Ph, anh Nguyễn Thanh N, anh Nguyễn Thành L và chị Nguyễn Hiếu Ngh phải có nghĩa vụ trả và bồi thường cho bà Ơ số tiền tổng cộng là 172.270.000 đồng.

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

2. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn Ph, anh Nguyễn Thanh N, anh Nguyễn Thành L và chị Nguyễn Hiếu Ngh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 8.613.500 đồng.

Hoàn lại ông Nguyễn Văn Ph 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 20674 ngày 12/10/2020 của Chi cục thi hành án huyện Tân Phước, Tiền Giang.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo 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

yêu cầu thi hành án, có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận**:*
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Tân Phước;
- Chi cục THADS huyện Tân Phước;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Ái Đoan