

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 452/2024/DS-PT

Ngày: 19/8/2024

“V/v tranh chấp về hợp đồng
dân sự - chuyển nhượng quyền
sử dụng đất, vay tài sản, thế
chấp giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Kiều Kim Xuân;

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Vĩnh;

Ông Đinh Chí Tâm.

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 tháng 7 năm 2024; 13 tháng 8 năm 2024 và 19 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 267/2024/TLPT-DS, ngày 20 tháng 5 năm 2024 về “Tranh chấp về hợp đồng dân sự - chuyển nhượng QSD đất, vay tài sản và thế chấp giấy chứng nhận QSD đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 238/2023/DS-ST ngày 24/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 376/2024/QĐ-PT ngày 13 tháng 6 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 431/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 7 năm 2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 182/2024/QĐPT-DS ngày 18 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1955;

Địa chỉ: Số E, H, Tổ C, Khóm A, Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà T: Chị Nguyễn Thị Thùy L, sinh năm 1996; Địa chỉ: D, Trần Hưng Đ, Khóm C, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

(Văn bản ủy quyền ngày 28/10/2022).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà T:

Bà Võ Thị Băng G – Luật sư Văn phòng L4 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ;

Địa chỉ: Sô B, khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

1.2. Bà Lê Thị Thanh L1, sinh năm 1958;

Địa chỉ: Tổ B, Khóm B, Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà L1: Ông Lê Ngọc T1, sinh năm 1960; Địa chỉ: Tổ F, T, Khóm D, Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

(Văn bản ủy quyền ngày 18/5/2023).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Bích T2 (Nguyễn Thị T2), sinh năm 1974;

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà T2: Anh Nguyễn Quốc V, sinh năm 1990; Địa chỉ: Khóm D, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ liên hệ hiện nay: Sô F, Tôn Đức T3, Khóm C, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

(Văn bản ủy quyền ngày 13/12/2022).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà T2:

Ông Nguyễn Văn V1 – Luật sư Văn phòng Luật sư Nguyễn Văn V1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ;

Địa chỉ: Sô F, Tôn Đức T3, Khóm C, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Bích T2, là bị đơn.

(Chị L, anh V, ông T1, Luật sư Băng G1 và Luật sư Vững có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và đại diện theo ủy quyền của bà T là chị Nguyễn Thị Thùy L trình bày:

Ngày 12/5/2021, bà Nguyễn Thị T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt QSD đất) của bà Nguyễn Thị Yến V2 diện tích 301,7m² thuộc thửa 1907 và diện tích 2.514,6m² thuộc thửa 1810, cùng tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp với giá 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng). Đến ngày 01/6/2021, bà T được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T2 là người giới thiệu bà T nhận chuyển nhượng QSD đất của bà V2 nên nhiều lần bà

T2 cho bà T biết là 02 thửa đất 1907 và thửa 1810 thuộc quy hoạch giải tỏa và nói bà T tách nhiều thửa để thuận lợi khi xét nền tái định cư.

Ngày 18/5/2022, bà T2 có làm biên nhận để nhận hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T để đi làm thủ tục tách thửa. Ngày 22/6/2022, bà T2 và bà T đến Ủy ban nhân dân xã M để ký tên và nói là ký hồ sơ tách thửa quyền sử dụng đất cho bà T. Khi ký tên bà T không được đọc lại nội dung và không ai giải thích nên đồng ý ký tên. Đến ngày 26/7/2022, bà T nhận của bà T2 12.000.000 đồng để đóng phí tách thửa (bà T2 có ký tên nhận tiền). Tuy nhiên, thấy thời gian quá lâu nhưng chưa được nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà T nhiều lần hỏi bà T2 về thủ tục tách thửa bà T2 cho rằng đang làm thủ tục chưa xong.

Sau đó, bà T biết được thông tin bà T2 đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 1907 và 1810 của bà T. Do đó, ngày 26/10/2022, bà T2 có lập tờ cam kết chỉ đứng tên QSD đất dùm bà T và giao lại cho bà T 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1810 nhưng không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1907 (do bà T2 đứng tên).

Nay bà T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T với bà Nguyễn Thị Bích T2 (Nguyễn Thị T2) đối với 02 thửa đất số 1907, diện tích 301,7m² và thửa số 1810, diện tích 2.514,6m², cùng tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Yêu cầu hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa số 1907, diện tích 301,7m² và thửa số 1810, diện tích 2.514,6m², cùng tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp do bà Nguyễn Thị Bích T2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, tại phiên tòa bà T xin thay đổi yêu cầu khởi kiện là bà T không yêu cầu hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa số 1907 và thửa số 1810 do bà Nguyễn Thị Bích T2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà T đề nghị thu hồi 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên để cấp lại cho bà T.

Yêu cầu bà Nguyễn Thị Bích T2 chuyển quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất số 1907, diện tích 301,7m² và thửa số 1810, diện tích 2.514,6m², cùng tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp cho bà Nguyễn Thị T đứng tên quyền sử dụng.

Bà T thống nhất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/10/2022, Sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C và Biên bản định giá của Hội đồng định giá. Đối với, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1810, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp bà T đang giữ bản chính không cầm cố hay thế chấp cho ai. Ngoài ra, bà T không yêu cầu hay trình bày gì thêm.

Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa nguyên đơn bà Lê Thị Thanh L1 và đại diện theo ủy quyền của bà L1 là ông Lê Ngọc T1 trình bày:

Ngày 02/8/2022, bà Lê Thị Thanh L1 có cho bà Nguyễn Thị Bích T2 (Nguyễn Thị T2) vay số tiền 400.000.000 đồng, thời hạn vay 08 tháng, lãi suất

3%/tháng. Bà T2 có thể chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa DG 623286, thửa 1907, tờ bản đồ số 06, diện tích 301,7m² (300m² đất T và 1,7m² đất LN), đất tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, với hình thức hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 02/8/2022, có công chứng tại Văn phòng C. Bà T2 đã nhận đủ tiền, có làm biên nhận ghi trong vòng 08 tháng trả đủ tiền vay, thì bà L1 xóa hợp đồng chuyển nhượng. Đến ngày 02/9/2022, bà T2 đóng lãi được 01 tháng, lãi suất 3%/tháng với số tiền 12.000.000 đồng.

Ngày 12/9/2022, bà T2 tiếp tục vay của bà L1 số tiền 750.000.000 đồng. Tổng cộng hai lần vay là 1.150.000.000 đồng (Một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng), lãi suất 3%/tháng, ghi lại thời gian vay là 02 tháng (thay vì thỏa thuận vay ngày 02/08/2022 là 08 tháng), bà T2 tiếp tục thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1907, tờ bản đồ số 06 do bà T2 đứng tên cho bà L1.

Nay bà L1 yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/8/2022, đối với thửa 1907, tờ bản đồ số 06 giữa Nguyễn Thị Bích T2 với bà Lê Thị Thanh L1 là vô hiệu (yêu cầu hủy hợp đồng). Yêu cầu bà Nguyễn Thị Bích T2 phải trả cho bà L1 vốn 1.150.000.000 đồng và lãi tính đến ngày 24/11/2023 là 275.892.000 đồng, tổng cộng là 1.425.892.000 đồng (Một tỷ bốn trăm hai mươi lăm triệu tám trăm chín mươi hai nghìn đồng). Yêu cầu bà Nguyễn Thị Bích T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp tài sản ngày 12/9/2022 đối với thửa 1907. Tuy nhiên, tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bà L1 xin thay đổi yêu cầu khởi kiện là không yêu cầu giải quyết hợp đồng thế chấp giữa bà Nguyễn Thị Bích T2 với bà Lê Thị Thanh L1 mà đề các đương sự tự thỏa thuận với nhau. Bà L1 thống nhất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/10/2022, Sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C và Biên bản định giá của Hội đồng định giá. Đối với, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1907, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp bà L1 đang giữ bản chính không cầm cố hay thế chấp cho ai. Ngoài ra, bà L1 không yêu cầu hay trình bày gì thêm.

Theo đơn phản tố và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị Bích T2 (Nguyễn Thị T2) và đại diện theo ủy quyền của bà T2 là anh Nguyễn Quốc V trình bày:

Bà Nguyễn Thị Bích T2 và bà Nguyễn Thị T là chỗ quen biết, có làm ăn chung với nhau khoảng thời gian từ năm 2017 đến nay. Với hình thức là cùng hùn vốn nhận chuyển nhượng QSD đất rồi chuyển nhượng lại để lấy lợi nhuận chênh lệch. Bà T là người chủ động nguồn vốn, bà T2 sẽ nhờ bà T hỏi vay dùm bà T2, còn thiếu bao nhiêu thì bà T sẽ bù tiền của bà T vào phần hùn. Bà T2 là người nhận trách nhiệm cải tạo, sửa lại đất để nâng giá trị đất lên để chuyển nhượng sinh lời. Tháng 5/2021, bà T2 và bà T tiếp tục hùn vốn nhận chuyển nhượng diện tích 301,7m² thuộc thửa 1907 và diện tích 2.514,6m² thuộc thửa 1810, cùng tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp của bà Nguyễn Thị Yến V2, giá trị chuyển nhượng là 4.500.000.000 đồng, bà T2 và bà T mỗi người hùn 1/2 số tiền vốn. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà T là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai thửa đất nói trên.

Về sau, bà T muốn rút vốn và bà T chuyển nhượng lại cho bà T2 hai thửa đất trên với giá thỏa thuận 4.500.000.000 đồng (Bốn tỷ năm trăm triệu đồng). Ngày 22/6/2022, bà T và bà T2 đến Ủy ban nhân dân xã M để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho bà T2. Đến ngày 14/7/2022, bà T2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai thửa 1907 và 1810. Bà T2 đã trả cho bà T 2.000.000.000 đồng, còn thiếu lại 2.500.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu của bà L1: Bà T2 thừa nhận có vay của bà L1 số tiền 1.150.000.000 đồng nhưng hiện tại do làm ăn thua lỗ và đất bị ngăn chặn nên không thể chuyển nhượng đất để trả tiền vốn và lãi cho bà L2 được.

Nay bà Nguyễn Thị Bích T2 yêu cầu (phản tố): Yêu cầu bà Nguyễn Thị T trả lại cho bà T2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 2.514,6m² đất thuộc thửa 1810, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, đất do bà Nguyễn Thị Bích T2 đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T2 đồng ý trả cho bà T số tiền còn thiếu là 2.500.000.000 đồng. Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 301,7m² đất thuộc thửa 1907, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp ký ngày 02/8/2022 giữa bà Nguyễn Thị Bích T2 và bà Lê Thị Thanh L1. Yêu cầu bà Lê Thị Thanh L1 trả lại cho bà Nguyễn Thị Bích T2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 301,7m² đất thuộc thửa 1907, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, đất do bà Nguyễn Thị Bích T2 đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T2 đồng ý trả cho bà L1 số tiền đã vay của bà L1 là 1.150.000.000 đồng và lãi theo yêu cầu của bà L1. Bà T2 thống nhất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/10/2022, Sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C và Biên bản định giá của Hội đồng định giá. Ngoài ra, bà T2 không yêu cầu hay trình bày gì thêm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 238/2023/DS-ST ngày 24/11/2023, Tòa án nhân dân huyện C đã tuyên xử:

“- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T với bà Nguyễn Thị Bích T2 (Nguyễn Thị T2) ngày 22/6/2022 đối với 02 thửa đất số 1907, diện tích 301,7m² và thửa số 1810, diện tích 2.514,6m², cùng tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp là vô hiệu (hủy hợp đồng).

- Buộc bà Nguyễn Thị Bích T2 (Nguyễn Thị T2) phải thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất lại cho bà Nguyễn Thị T đối với diện tích 285,5m², thửa 1907 và diện tích 2.452m², thửa 1810, cùng tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp cho bà Nguyễn Thị T đứng tên quyền sử dụng.

- Bà Nguyễn Thị T được quyền sử dụng diện tích đất đo đạc thực tế 285,5m², thửa 1907, loại đất ở, đất trồng cây lâu năm và diện tích 2.452m², thửa 1810, đất chuyên trồng lúa nước, từ mốc M1 – M2 – M3 – M4 – M1, cùng tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, đất hiện do bà Nguyễn Thị Bích T2 đứng tên quyền sử dụng đất (*Kèm theo biên bản xem xét, thẩm định*

tại chỗ và sơ đồ đo đạc cùng ngày 09/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị Bích T2 (Nguyễn Thị T2) 02 thửa đất nói trên để cấp lại cho bà Nguyễn Thị T.

Trường hợp bà Nguyễn Thị Bích T2 (Nguyễn Thị T2) không thực hiện thì bà Nguyễn Thị T có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nói trên theo quy định của pháp luật. Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký phần đất mình được sử dụng theo quy định của pháp luật.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thanh L1.

- Buộc bà Nguyễn Thị Bích T2 có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị Thanh L1 số tiền 1.425.892.000 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

- Chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Thanh L1 và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Bích T2 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Thanh L1 với bà Nguyễn Thị Bích T2 lập ngày 02/8/2022 là vô hiệu (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/8/2022 giữa bà Lê Thị Thanh L1 với bà Nguyễn Thị Bích T2 bị vô hiệu).

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Bích T2 về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị T trả lại cho bà Nguyễn Thị Bích T2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 2.514,6m² (đo đạc thực tế 2,452m²) đất thuộc thửa 1810, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, đất do bà Nguyễn Thị Bích T2 đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bà Nguyễn Thị Bích T2 đồng ý trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 2.500.000.000 đồng; yêu cầu bà Nguyễn Thị Thanh L3 trả lại cho bà Nguyễn Thị Bích T2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 301,7m² (đo đạc thực tế 285,5m²) đất thuộc thửa 1907, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, đất do bà Nguyễn Thị Bích T2 đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Tổng cộng là 6.028.000 đồng, bà Lê Thị Bích T4 phải chịu (đã nộp và chi xong), nhưng do bà T đã nộp nên thu của bà T4 để trả lại cho bà T.

- Về án phí:

+ Bà Nguyễn Thị T không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Do bà T thuộc trường hợp được miễn án phí.

+ Bà Lê Thị Thanh L1 không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Do bà L1 thuộc trường hợp được miễn án phí.

+ Bà Nguyễn Thị Bích T2 phải chịu 55.376.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng mà bà T2 đã nộp theo biên lai số 0004219 ngày 12/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. Như vậy, bà T2 còn phải nộp tiếp số tiền 55.076.000 đồng.”

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo, thời hạn yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/12/2023, bị đơn bà Nguyễn Thị Bích T2 kháng cáo toàn bộ nội dung bản án, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm số: 238/2023/DS-ST ngày 24 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C:

- Buộc bà Nguyễn Thị T trả lại cho bà T2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 2.514,6m² đất thuộc thửa 1810, tờ bản đồ số 06, mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước, đất tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, đất do bà Nguyễn Thị Bích T2 đứng tên và bà T2 đang quản lý sử dụng. Bà T2 đồng ý trả cho bà T số tiền còn thiếu khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 2.500.000.000 đồng.

- Yêu cầu bà Lê Thị Thanh L1 trả lại cho bà T2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 301,7m², đất thuộc thửa 1907, tờ bản đồ số 06, mục đích sử dụng đất ở 300m² - đất trồng cây lâu năm 1,7m², đất tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, đất do bà Nguyễn Thị Bích T2 đứng tên và bà T2 đang quản lý sử dụng. Bà T2 đồng ý trả cho bà L1 số tiền vay là 1.150.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của nhà nước.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Anh Nguyễn Quốc V, đại diện theo ủy quyền của bà T2 trình bày: Rút lại toàn bộ yêu cầu kháng cáo đối với nguyên đơn Lê Thị Thanh L1, bà T2 đồng ý trả cho bà L1 vốn và lãi 1.425.892.000 đồng. Bà T2 giữ kháng cáo đối với nguyên đơn bà T: Yêu cầu sửa 01 phần bản án sơ thẩm:

- Buộc bà Nguyễn Thị T trả lại cho bà T2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 2.514,6m² đất thuộc thửa 1810, tờ bản đồ số 06, mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước, đất tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, đất do bà Nguyễn Thị Bích T2 đứng tên và bà T2 đang quản lý sử dụng. Bà T2 đồng ý trả cho bà T số tiền còn thiếu khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 2.500.000.000 đồng.

- Anh V trình bày kháng cáo bổ sung: Yêu cầu hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2022/QĐ-BPKCTT ngày 07/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện C về Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với thửa 1907 do bà T2 đứng tên giấy chứng nhận QSD đất. Luật sư V1 cho rằng: Trong đơn kháng cáo, bà T2 trình bày kháng cáo “toàn bộ” bản án, trong đó bao gồm cả yêu cầu hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Nguyên đơn không kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa án, tuyên tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2022/QĐ-BPKCTT ngày 07/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện C.

Luật sư V1 trình bày: Có việc bà T và bà T2 hùn vốn mua đất của bà V2 giá 3 (ba) tỷ đồng, mỗi người hùn 1,5 tỷ. Phần hùn của bà T2 là nhờ bà T vay dùm, bà T2 gửi tiền cho bà T trả lãi. Sau đó, do bà T muốn rút vốn nên thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất thửa 1810 và 1907 cho bà T2 giá 4,5 tỷ. Bà T2 đã trả cho bà T 2 (hai) tỷ, còn nợ lại 2,5 tỷ (hai tỷ năm trăm triệu đồng). Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 22/6/2022 giữa bà T với bà T2, tại Điều 6 ghi rõ “Việc giao kết hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc.” Bà T cho rằng bà T không đọc hợp đồng trước khi ký là không phù hợp vì chữ ký, chữ viết của bà T nhìn sắc bén, chứng tỏ bà T là người có trình độ, không phải là người thiếu hiểu biết. Ngày 14/7/2022, bà T2 được đứng tên giấy chứng nhận QSD đất, vẫn giữ ý định tách thửa nên có nhận của bà T 12.000.000 đồng. Sau đó, bà T2 giao tiền: Vay của bà L1 1.150.000.000 đồng bằng cách thế chấp giấy chứng nhận QSD đất thửa 1907, tiến hành san lấp cát, ven bờ, cộ đá, đóng cừ, đặt cống,...tổng cộng 295.000.000 đồng, bù tiền nhà được 2 (hai) tỷ đồng trả cho bà T. Khi giao nhận tiền, hai bên có làm “Biên nhận nợ lời hứa” ngày 20/9/2022. Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn xác định chữ ký trong biên nhận giống chữ ký của bà T. Ngày 19/10/2022, cả hai tiếp tục lên Ủy ban nhân dân phường B, thành phố C làm Giấy thỏa thuận, nội dung: Bà T (Bên B) chuyển nhượng cho bà T2 (bên A) 02 thửa đất 1810 và 1907. Tổng cộng Bên A (T2) nợ bên B (T) số tiền 2.500.000.000 đồng. Bên A cam kết trong vòng 03 tháng (đến 19/01/2023) trả đủ số tiền trên. Do nghi ngờ bà T2 không trả tiền và áp lực từ gia đình, sợ bà T2 không trả tiền, nên bà T kêu bà T2 làm Tờ cam kết ngày 26/10/2022 ghi nội dung bà T2 đứng tên dùm quyền sử dụng đất, nhằm đối phó với gia đình bà T. Tuy nhiên trong Tờ cam kết ngày 26/10/2022, có ghi: “....*Chị T cho tôi đứng tên dùm do tôi có nhu cầu muốn thế chấp 02 thửa đất nêu trên cho Ngân hàng để lấy tiền làm ăn kinh doanh...*” đồng nghĩa đó là tài sản của bà T2, vì nếu có đi vay thì trách nhiệm trả nợ là của bà T2. Việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận chứng cứ của bà T không chấp nhận chứng cứ của bà T2 là không có căn cứ. Ngoài ra, án sơ thẩm có sai sót khi không buộc bà T trả bà T2 2 (hai) tỷ đồng, biên nhận nợ 2,5 tỷ đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng) của bà T2 với bà T vẫn tồn tại, Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời chưa giải quyết ảnh hưởng quyền lợi của bà T2 vì bà T2 đã nhận tiền đặt cọc của ông H 200.000.000 đồng để chuyển nhượng QSD đất nhưng do bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nên không chuyển nhượng được. Bản án giải quyết chưa toàn diện, do số tiền hùn chuyển nhượng đất là tài sản chung của vợ chồng bà T2, ông D, đất do bà T2, ông D đang quản lý nhưng không buộc bà T2 giao đất. Ông D có đến phiên tòa có gửi đơn khiếu nại nhưng Thẩm phán không nhận mà hướng dẫn gửi cho Văn thư để xử lý là không đúng trình tự. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T2, sửa án sơ thẩm. Trong trường hợp cần thiết, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm với những thiếu sót phân tích trên.

Anh V trình bày: Thống nhất trình bày của Luật sư V1. Phía nguyên đơn bà T cho rằng bà T quản lý, sử dụng đất nhưng không chứng minh quản lý, sử dụng thế nào, không biết từ căn phần đất ra sao. Bà T2 đứng ra thuê người bơm cát, thuê K và trả tiền. Phần đất không có lối đi vào, trước đây bà V2 phải thỏa thuận chuyển nhượng lối đi của ông H1 để có lối đi. Thực tế vợ chồng bà T2, ông D là người quản lý đất.

Luật sư Băng G1 trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đầy đủ chứng cứ, phán quyết có căn cứ. Việc Luật sư phía bị đơn đề nghị hủy án là không có căn cứ.

Bà V2 xác nhận tiền chuyển nhượng QSD đất 3 (ba) tỷ đồng do bà T trả cho bà V2. “Biên nhận nợ lời hứa” ngày 20/9/2022; Tờ chuyển nhượng đất ngày 30/9/2021, tuy chữ ký giống của bà T nhưng không có bản chính để đối chiếu, xác nhận. Việc chuyển nhượng QSD đất giữa bà V2 với bà T là rõ ràng. Ngày 18/5/2022, bà T2 làm biên nhận nhận 02 giấy chứng nhận QSD đất của bà T để đi làm thủ tục tách thửa cho bà T. Nếu cho rằng ngày 22/6/2022 bà T thật sự chuyển nhượng QSD đất cho bà T2 thì vấn đề tiền bạc giải quyết thế nào không được đề cập. Ngày 14/7/2022, bà T2 đứng tên 02 giấy chứng nhận QSD đất nhưng ngày 26/7/2022 lại ghi biên nhận nội dung: “Em T2 có nhận 12.000.000 đồng về việc tách thửa đất cho chị T đứng tên, tách làm 03 thửa, 03 giấy”. Như vậy, chứng tỏ có việc giả tạo trong việc chuyển nhượng QSD đất giữa bà T và bà T2. Bị đơn không cung cấp chứng cứ hùn vốn mua đất của bà V2, không có chứng cứ chứng minh bà T vay mượn bà T2 1,5 tỷ và bà T2 trả lãi. Về tiền cải tạo đất do bà T bỏ ra (chứng cứ có xác nhận của bà H2, ông Đ1, biên nhận bà T2 nhận tiền của bà T để trả tiền bơm cát,...). Ông D, chồng bà T2 hoàn toàn không yêu cầu tham gia tố tụng tại cấp sơ thẩm. Do đó, bản án sơ thẩm là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến (Có bài phát biểu kèm theo):

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký phiên tòa cũng như các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Qua tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, hỏi tại phiên tòa, bà T2 cho rằng bà T đã chuyển nhượng 02 thửa đất 1810, 1907 cho bà T2 và hiện bà T2 đang đứng tên giấy chứng nhận QSD đất nên không đồng ý hủy hợp đồng theo yêu cầu của bà T. Tuy nhiên bà T2 không có chứng cứ chứng minh Tờ cam kết ngày 26/10/2022 về việc bà T2 đứng tên mượn bà T là để đối phó với gia đình bà T, cũng không được bà T thừa nhận. Do đó, có đủ căn cứ chứng minh hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 22/6/2022 giữa bà T với bà T2 là giả tạo. Về chi phí cải tạo đất: Các bên không tranh chấp nên không xem xét. Xét việc bà T2 rút kháng cáo đối với nguyên đơn bà L1 là tự nguyện nên đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với một phần kháng cáo của bà T2. Bà T2, bà L1 không yêu cầu giải quyết hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận QSD đất nên không xem xét giải quyết. Bà L1 không có kháng cáo. Cần tuyên tiếp tục duy trì Quyết định áp

dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và điều chỉnh cách tuyên lãm chậm thi hành án theo quy định. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Bích T2:

Buộc bà Nguyễn Thị T trả lại cho bà T2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 2.514,6m² đất thuộc thửa 1810, tờ bản đồ số 6, mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước, đất tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, đất do bà Nguyễn Thị Bích T2 đứng tên và bà T2 đang quản lý sử dụng. Bà T2 đồng ý trả cho bà T số tiền còn thiếu khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 2.500.000.000 đồng.

Bà T2 kháng cáo bổ sung: Yêu cầu hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2022/QĐ-BPKCTT ngày 07/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện C về Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với thửa 1907 do bà T2 đứng tên giấy chứng nhận QSD đất. Tại phiên tòa, Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà T2 đề nghị hủy bản án sơ thẩm do có nhiều thiếu sót. Hội đồng xét xử xét thấy:

[1.1] Ngày 12/5/2021, bà Nguyễn Thị T thỏa thuận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Yến V2 02 thửa đất: Thửa 1810, đất lúa, diện tích 2.514,6m² (đo đạc thực tế 2.452m², thiếu 62,6m²) và thửa 1970, đất ở và đất trồng cây lâu năm, diện tích 301,7m² (đất ở 300m², đất trồng cây lâu năm 1,7m² (đo đạc thực tế 285,5m², thiếu 16,2m²) giá 3 (ba) tỷ đồng (sau đây viết tắt là thửa 1810 và thửa 1907). Nguồn tiền chuyển nhượng do bà T trả cho bà V2. Ngày 01/6/2021, bà T được cấp 02 giấy chứng nhận QSD đất thửa 1810 và thửa 1907. Bà T2 cho rằng hai bên hùn, nhưng không có giao tiền mặt cho bà T, không có chứng cứ chứng minh bà T2 nhờ bà T đi vay dùm 1,5 tỷ (một tỷ năm trăm triệu đồng) và gửi tiền cho bà T trả tiền lãi. Tình tiết này được các bên thừa nhận. Căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử công nhận tình tiết này.

[1.2] Tài liệu, chứng cứ bà T cung cấp thể hiện: Ngày 18/5/2022, bà T2 có làm biên nhận để nhận hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi làm thủ tục tách thửa. Ngày 22/6/2022, bà T2 và bà T đến Ủy ban nhân dân xã M để ký tên và nói là ký hồ sơ tách thửa quyền sử dụng đất cho bà T, thực tế là hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà T với bà T2 đối với 02 thửa 1810 và 1907. Ngày 26/7/2022, bà T2 ghi, ký vào biên nhận và nhận của bà T 12.000.000 đồng để đóng phí tách thửa. Ngày 26/10/2022, bà T2 có lập Tờ cam kết, nội dung: “*Tôi (T2) xin khẳng định 02 thửa đất nêu trên là của chị Nguyễn Thị T và tôi chỉ đứng tên dùm...*”. Cùng ngày, bà T2 giao lại cho bà T 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1810 nhưng không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1907, do ngày 02/8/2022 bà T2 đã thế chấp bản chính giấy chứng nhận

QSD đất thửa 1907 do bà T2 đứng tên cho bà L1 để vay tiền với hình thức hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các tài liệu, chứng cứ này, được phía bà T2 thừa nhận có ký tên và biết rõ nội dung.

[1.3] Tuy bà T khai khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/6/2022 không có đọc nội dung, không biết chuyển nhượng QSD đất cho bà T2, là không thuyết phục. Tuy nhiên, ngày 26/10/2022, bà T2 có lập Tờ cam kết, nội dung chỉ đứng tên dùm bà T 02 thửa đất (như viện dẫn trên). Như vậy, bà T2 đã mặc nhiên thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/6/2022 là giả tạo. Bà T2 cho rằng làm Tờ cam kết để giúp bà T đối phó với gia đình, vì gia đình bà T sợ bà T2 không trả tiền chuyển nhượng QSD đất cho bà T. Tuy nhiên, bà T2 không có chứng cứ chứng minh cho trình bày này, cũng như không trình bày bà bị ép buộc ký vào Tờ cam kết trên.

[1.4] Ngoài ra, các tài liệu, chứng cứ do bị đơn bà T2 nộp: “Biên nhận nợ lời hứa” viết tay ngày 20/9/2022; Tờ chuyển nhượng đất viết tay 30/9/2021 (cho năm 2022 nhưng ghi nhầm là 2021), Giấy thỏa thuận ngày 19/10/2022, có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường B, thành phố C, nội dung bà T có chuyển nhượng cho bà T2 02 thửa đất giá 4,5 tỷ (bốn tỷ năm trăm triệu đồng), còn nợ lại 2,5 tỷ (hai tỷ năm trăm triệu đồng), không có bản chính đối chiếu, cũng không được phía bị đơn thừa nhận. Mặt khác, nếu bà T có ký vào các văn bản trên thì các tài liệu, chứng cứ này cũng bị phủ định bởi tài liệu, chứng cứ sau cùng là Tờ cam kết ngày 26/10/2022, xác định bà T2 chỉ là người đứng tên dùm bà T 02 thửa đất 1810 và 1907.

[1.5] Tại phiên tòa, người làm chứng Nguyễn Thị Bé S là em ruột bà T2, đồng thời là hàng xóm của bà T trình bày: Có nghe bà T nói bán đất cho bà T2 để bà T về S, bà T có nhờ bà S ký tên vào tờ giấy (bà S không xác định ngày, không biết nội dung). Qua kiểm tra tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ, bà S có ký tên vào 02 văn bản: Tờ chuyển nhượng đất viết tay ngày 30/9/2022 (do bà T2 cung cấp) và Tờ cam kết ngày 26/10/2022 (do bà T cung cấp). Hai văn bản này là chứng cứ của 02 phía đương sự đang đối kháng nhau và bà S làm chứng cho cả hai bên. Do đó, lời khai của bà S không đủ căn cứ chứng minh có việc bà T bán đất cho bà T2 là 4,5 tỷ. Bà S xác định không chứng kiến, không biết việc giao nhận tiền chuyển nhượng QSD đất giữa bà T2 và bà T.

[1.6] Mặt khác, lời khai phía bị đơn có mâu thuẫn, không nhất quán: Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 19/7/2024, anh V đại diện theo ủy quyền của bà T2 khai: “Trong số 3 (ba) tỷ đồng bà T trả cho bà V2, không có phần hùn của bà T2”. Phiên tòa ngày 13/8/2024 anh V khai: Khi chuyển nhượng đất từ bà Yến V2, bà T2 có phần hùn bằng cách: bà T2 nhờ bà T vay 1,5 tỷ, bà T2 gửi tiền cho bà T trả lãi, nhưng không biết bà T vay của ai, không có chứng cứ chứng minh bà T2 có gửi tiền cho bà T trả lãi. Tiếp đến, anh V lại khai, bà T2 hùn bằng cách bỏ chi phí cải tạo đất,... Trong khi chi phí cải tạo đất, bị đơn trình bày chỉ có 02 khoản: trả tiền bơm cát của anh Nguyễn Văn Đ2 160.000.000 đồng, trả tiền thuê K của anh Nguyễn Anh V3 (ven bờ, cộ đá, đóng cừ, đặt cống) 95.000.000 đồng, tổng cộng 255.000.000 đồng. Tuy nhiên, trong Tờ chuyển nhượng đất ngày

30/10/2021 (cho rằng 2022 nhưng ghi nhầm 2021) ghi trị giá đất 4,5 tỷ (mỗi người hùn ½, tức là mỗi người 2.250.000.000 đồng) bà T rút vốn nên chuyển nhượng lại cho bà T2 4,5 tỷ, bà T2 trả trước cho bà T 2 tỷ còn nợ 2,5 tỷ. Như vậy, không có chứng cứ chứng minh cho việc bà T chuyển nhượng 02 thửa đất cho bà T2 giá 4,5 tỷ đồng.

[1.7] Phía bà T cũng cung cấp chứng cứ chứng minh chi phí cải tạo đất do bà T giao tiền cho bà T2 chi: Ngày 20/6/2022 bà T giao cho bà T2 50.000.000 đồng, bà T2 ghi biên nhận “mượn” của chị T5 (bà T) để trả tiền bơm cát; bà Võ Thị H3 xác nhận thiếu bà T 100.000.000 đồng nhưng đã giao số tiền 100.000.000 đồng trên cho bà T2 để bà T2 trả tiền bơm cát cho bà T, ngày 08/7/2022 bà T2 làm biên nhận (mượn) của bà T 100.000.000 đồng để trả tiền Kobe ven bờ, cộ đá, đóng cừ, đặt cống, ...chứng tỏ chi phí đầu tư cải tạo đất không phải từ nguồn tiền của bà T2.

[1.8] Do đó, từ các căn cứ trên, nhận thấy: Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 22/6/2022 giữa bà T, bà T2 giả tạo và tuyên vô hiệu là có căn cứ. Bà T2 kháng cáo: Cho rằng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 22/6/2022 giữa bà T với bà T2 là có hiệu lực, có thật, đồng ý trả cho bà T số tiền còn thiếu khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 2.500.000.000 đồng và buộc bà Nguyễn Thị T trả lại cho bà T2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 2.514,6m² đất thuộc thửa 1810, tờ bản đồ số 06 do bà Nguyễn Thị Bích T2 đứng tên là không có căn cứ chấp nhận.

[1.9] Xét kháng cáo bổ sung của bà T2 về: Yêu cầu hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2022/QĐ-BPKCTT ngày 07/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện C về Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với thửa 1907 do bà T2 đứng tên giấy chứng nhận QSD đất. Hội đồng xét xử xét thấy:

[1.9.1] Ngày 31/10/2022, bà T có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp (thửa 1810, 1907) do bà T2 có dấu hiệu chuyển nhượng QSD đất cho người khác.

[1.9.2] Tại Văn bản ý kiến ngày 18/4/2023, bà T2 xác định: “...có thỏa thuận được với ông Nguyễn Văn H4 ở thị trấn M, huyện C làm chuyển nhượng diện tích 301,7m² thuộc thửa 1907...”. Tại phiên tòa phúc thẩm, anh V đại diện bị đơn bà T2 xác định có sự việc trên và bà T2 đã nhận tiền đặt cọc của ông H4 200.000.000 đồng. Do đó, Tòa án nhân dân huyện C ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2022/QĐ-BPKCTT ngày 07/11/2022 về Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với thửa 1907 do bà T2 đứng tên giấy chứng nhận QSD đất là có căn cứ.

[1.9.3] Tại cấp sơ thẩm, bà T2 không có khiếu nại Quyết định này. Tòa án cấp sơ thẩm có sơ sót khi không nhận định và quyết định giải quyết đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T2 kháng cáo bổ sung yêu cầu hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2022/QĐ-BPKCTT ngày 07/11/2022 là không có căn cứ. Phía nguyên đơn trình bày yêu cầu tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời

số 06/2022/QĐ-BPKCTT ngày 07/11/2022 là có căn cứ. Xét thấy, yêu cầu của các đương sự không nằm ngoài nội dung vụ án, cần tuyên bổ sung vào bản án để việc giải quyết vụ án được toàn diện, đảm bảo thi hành án.

[2] Xét kháng cáo của bà T2 đối với nguyên đơn bà Lê Thị Thanh L1: Yêu cầu bà Lê Thị Thanh L1 trả lại cho bà T2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 301,7m², đất thuộc thửa 1907, tờ bản đồ số 6, mục đích sử dụng đất ở 300m², đất trồng cây lâu năm 1,7m², do bà Nguyễn Thị Bích T2 đứng tên. Bà T2 đồng ý trả cho bà L1 số tiền vay là 1.150.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của nhà nước.

[2.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T2 rút toàn bộ kháng cáo đối với bà L1. Xét việc rút kháng cáo của bà T2 là tự nguyện, phù hợp quy định pháp luật, nên Hội đồng xét xử chấp nhận: Căn cứ Điều 312 của Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của bà T2 đối với bà L1. Tuy nhiên, cần điều chỉnh cách tuyên lãi chậm thi hành án theo quy định của pháp luật.

[2.2] Ngoài ra, theo yêu cầu khởi kiện của bà L1, Tòa án cấp sơ thẩm có Thông báo 1406/TB-TLVA ngày 26 tháng 9 năm 2023 thụ lý bổ sung yêu cầu của bà L1, về “Yêu cầu bà Nguyễn Thị Bích T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp tài sản ngày 12/9/2022”. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của bà L1 rút lại yêu cầu này. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không tuyên đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này là thiếu sót, cần tuyên bổ sung đình chỉ yêu cầu giải quyết hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận QSD đất giữa bà T2 với bà L1 (thửa 1907).

[3] Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Bản án dân sự sơ thẩm số 238/2023/DS-ST ngày 24/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện C xét xử là có căn cứ. Bà T2 kháng cáo yêu cầu sửa án, chấp nhận yêu cầu phản tố nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận. Tuy nhiên, như nhận định tại mục [1.9.3] [2.1] [2.2] cần sửa án sơ thẩm tuyên bổ sung về duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, về cách tính lãi chậm thi hành án đối với tiền vay không có thỏa thuận lãi suất theo hướng dẫn tại Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; đình chỉ xét xử đối với phần đương sự rút yêu cầu.

[4] Về chi phí cải tạo đất, các khoản tiền bà T2 nhận của bà T, các bên không tranh chấp, Hội đồng xét xử không xem xét. Khi có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác.

[5] Xét đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà T2 về hủy án sơ thẩm do có thiếu sót trong việc không buộc vợ chồng bà T2, ông Nguyễn Hoàng D1 giao đất, cho rằng tiền chuyển nhượng đất bà T2 trả cho bà T 2 tỷ là tiền chung của vợ chồng bà T2, ông D1, là không có căn cứ chấp nhận. Vì trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm bà T2 không yêu cầu đưa ông D1 vào tham gia tố tụng, ông D1 không có yêu cầu tham gia tố tụng, tài liệu, chứng cứ giao dịch giữa bà T2 và bà T không có chữ ký của ông D1. Ông D1 không có

tư cách đương sự trong vụ án, không phải là người kháng cáo. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông D1 yêu cầu tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì chứng minh quyền lợi của ông bị ảnh hưởng như thế nào. Ngoài ra, căn cứ Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện C thể hiện đất tranh chấp là đất trống, không có vật kiến trúc hay cây trồng trên đất. Việc bà T2 thuê người bơm cát, thuê Kobe cải tạo đất,...cũng không phải căn cứ chứng minh đất là do vợ chồng ông D1, bà T2 quản lý. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị của Luật sư về hủy án sơ thẩm.

[6] Xét đề nghị của Luật sư phía nguyên đơn bà T là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Xét đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là phù hợp, có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên bà T2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[9] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 312, Điều 148, Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 12, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

- Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Bích T2 (đối với phần tranh chấp với nguyên đơn bà Nguyễn Thị T).

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Nguyễn Thị Bích T2 (đối với phần tranh chấp với nguyên đơn bà Lê Thị Thanh L1).

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 238/2023/DS-ST ngày 24/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện C.

Áp dụng các Điều 39, 147, 157, 165, 184, 200, 201, 217, 227, 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 122, 124, 317, 357, 429, 463, 466, 468, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự; các Điều 166, 167, 188, 203 của Luật đất đai; các Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/6/2022 giữa bà Nguyễn Thị T với bà Nguyễn Thị Bích T2 (Nguyễn Thị T2) đối với 02 thửa đất

số 1907, diện tích 301,7m² và thửa số 1810, diện tích 2.514,6m², cùng tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, là vô hiệu.

- Bà Nguyễn Thị T được quyền sử dụng phần đất qua đo đạc thực tế thể hiện tại các mốc M1 – M2 – M3 – M4 – M1 theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng khu đất tranh chấp (Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện C), trong đó: thửa 1810, tờ bản đồ số 06, diện tích 2.452m², đất chuyên trồng lúa nước; thửa 1907, tờ bản đồ số 06, diện tích 285,5m², đất ở và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. (Do bà Nguyễn Thị Bích T2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.)

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện C và Sơ đồ đo đạc ngày 09/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị Bích T2 (Nguyễn Thị T2) 02 thửa đất nói trên để cấp lại cho bà Nguyễn Thị T. (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa DG 623285, sổ vào sổ cấp GCN: CS 07840 cấp ngày 14/7/2022 đối với thửa 1810 tờ bản đồ số 06; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa DG 623286, sổ vào sổ cấp GCN: CS 07841 cấp ngày 14/7/2022 đối với thửa 1907, tờ bản đồ số 06.)

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thanh L1.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/8/2022 giữa bà Nguyễn Thị Bích T2 với bà Lê Thị Thanh L1 đối với thửa 1907, tờ bản đồ số 06, diện tích 301,7m² (300m² đất T và 1,7m² đất LN), đất tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị Bích T2 có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị Thanh L1 số tiền vay gốc và lãi tổng cộng 1.425.892.000 đồng (Một tỷ bốn trăm hai mươi lăm triệu tám trăm chín mươi hai nghìn đồng).

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của bà Lê Thị Thanh L1 về “Yêu cầu bà Nguyễn Thị Bích T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp tài sản ngày 12/9/2022”, đối với bản chính giấy chứng nhận QSD đất thửa 1907 do bà Nguyễn Thị Bích T2 đứng tên.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Bích T2 đối với bà Nguyễn Thị T: Về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị T trả lại cho bà Nguyễn Thị Bích T2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 2.514,6m² (đo đạc thực tế 2.452m²) đất thuộc thửa 1810, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, đất do bà Nguyễn Thị Bích T2 đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bà Nguyễn Thị Bích T2 đồng ý trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 2.500.000.000 đồng.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Bích T2 đối với yêu cầu: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày

02/8/2022 giữa bà Nguyễn Thị Bích T2 với bà Lê Thị Thanh L1 đối với thửa 1907, tờ bản đồ số 06 là vô hiệu.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T2 về yêu cầu bà Lê Thị Thanh L1 trả lại cho bà Nguyễn Thị Bích T2 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1907, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, đất do bà Nguyễn Thị Bích T2 đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

6. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2022/QĐ-BPKCTT ngày 07/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện C về Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với thửa 1907 do bà T2 đứng tên giấy chứng nhận QSD đất.

Về số tiền đảm bảo 42.000.000 đồng bà T nộp tại Chi nhánh Ngân hàng TMCP Đ3 (B1)– P được giải quyết khi có quyết định, thông báo khác.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Bích T2 phải chịu tổng cộng 55.376.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (đã làm tròn, trong đó: án phí liên quan đến tiền vay phải trả là 54.776.700 đồng, án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 600.000 đồng). Số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng bà T2 đã nộp theo biên lai số 0004219 ngày 12/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C được khấu trừ vào án phí phải nộp. Bà T2 còn phải nộp tiếp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 55.076.000 đồng (Năm mươi lăm triệu không trăm bảy mươi sáu nghìn đồng).

8. Về chi phí tố tụng khác: Bà Nguyễn Thị Bích T2 phải chịu tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 6.028.000 đồng. Do bà Nguyễn Thị T đã nộp tạm ứng và chi xong, buộc bà Lê Thị Bích T4 phải nộp lại số tiền 6.028.000 đồng để hoàn trả lại cho bà T.

9. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà T4 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà T4 số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0000975 ngày 07/12/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự;
- Viện Kiểm sát nhân dân Tỉnh;
- Tòa án ND huyện C;
- Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C;
- Phòng KTNV-TAND Tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án và VT.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Kiều Kim Xuân