TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: 135 /2022/DS-PT Ngày: 16 / 6 /2022 V/v "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, đòi tài sản và 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: Bà **Nguyễn Thanh Nhàn**.

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

Bà **Nguyễn Thị Ánh Phương.**

- Thư ký phiên toà: Bà **Phạm Thị Bảo Trâm** - 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 09 và ngày 16 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 73/2021/TLPT-DS ngày 23 tháng 02 năm 2021 về việc tranh chấp "hợp đồng vay tài sản, đòi tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 317/2020/DS-ST ngày 09/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 73/2021/QĐ-PT ngày 26 tháng 02 năm 2021 giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Ấp Khương Th, xã Đồng S, huyện T, tỉnh TG.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Trần Thị Kim Ph, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn B, huyện T, tỉnh TG.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn: Ông Võ K - Luật sư thuộc Đoàn Luật sư TP. H.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị U, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Ấp Bình Đông Tr, xã Bình Nh, huyện T, tỉnh TG.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Thanh T, sinh năm 1973 – Văn phòng Luật sư T thuộc Đoàn Luật sư tỉnh TG.

3. ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*****:** Bà Phạm Thị Kim X, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Ấp Khương Th, xã Đồng S, huyện T, tỉnh TG.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Trần Thị Kim Ph, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn B, huyện T, tỉnh TG.

4. Người làm chứng:

4.1. Bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1984 .

Địa chỉ: Ấp 1, xã X, thị xã G, tỉnh TG.

4.2. Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Ấp 1, xã X, thị xã G, tỉnh TG.

4.3. Ông Nguyễn Trọng Nh, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Ấp 1, xã X, thị xã G, tỉnh TG.

4.4. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Ấp 1, xã X, thị xã G, tỉnh TG.

4.5. Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Ấp 1, xã X, thị xã G, tỉnh TG.

4.6. Bà Nguyễn Thị Bích Ph, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Ấp Hòa B, xã Đồng Th, huyện T, tỉnh TG

4.7. Ông Huỳnh Văn Th, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Ấp Hòa B, xã Đồng Th, huyện T, tỉnh TG

4.8. Ông Đoàn Văn H, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Ấp Hòa Th, xã Đồng Th, huyện T, tỉnh TG

4.9. Bà Nguyễn Thị Thảo Tr, sinh năm 1972 .

Địa chỉ: Ấp Hòa Th, xã Đồng Th, huyện T, tỉnh TG

4.10. Bà Lê Thị S, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Ấp Hòa B, xã Đồng Th, huyện T, tỉnh TG

4.11. Ông Bùi Văn H, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Ấp Bình Ph, xã Bình Ph, huyện T, tỉnh TG

4.12. Bà Võ Thị Ngọc S, sinh năm 1987 .

Địa chỉ: Ấp Hòa B, xã Đồng Th, huyện T, tỉnh TG

4.13. Ông Nguyễn Hoàng T, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Ấp Hòa B, xã Đồng Th, huyện T, tỉnh TG

4.14. Ông Phạm Văn R, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Ấp Hòa B, xã Đồng Th, huyện T, tỉnh TG

4.15. Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Khu phố 1, thị trấn B, huyện T, tỉnh TG

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Kim X.

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang kháng nghị phúc thẩm.

(Đại diện nguyên đơn, Bị đơn, Đại diện người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và những người làm chứng: Nguyễn Thanh B, Nguyễn Trọng Nh, Nguyễn Thành T, Nguyễn Thị Bích Ph, Nguyễn Hoàng T, Nguyễn Văn Th có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa nguyên đơn Ông Nguyễn Văn H (đại diện ủy quyền là bà Trần Thị Kim Ph) trình bày:***

Vào tháng 10/2017, ông H có vay của bà Trần Thị U (dì ruột của ông H) số tiền 70.000.000 đồng để chi tiêu cá nhân, thỏa thuận trả tiền trong thời hạn 01 năm, không lãi suất, khi nhận tiền không có lập biên nhận. Ông H lấy bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02742 cấp ngày 10/11/2014 cấp cho ông và bà Phạm Thị Kim X để đưa cho bà U giữ làm tin. Việc vay tiền và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà U bà X hoàn toàn không biết.

Đến cuối năm 2018, Ông đến gặp bà U để trả tiền, yêu cầu bà phải trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho ông vì bà X đã phát hiện mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng bà U không chịu nhận tiền, cũng không trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H. Bà U cho rằng ông H đã chuyển nhượng cho bà thửa đất 488 tờ bản đồ số 99 diện tích 672m^2, loại đất cây lâu năm, theo giấy chứng nhận số CH02742 cấp ngày 10/11/2014.

Do đó, ông Nguyễn Văn H khởi kiện yêu cầu bà Trần Thị U trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 488, tờ bản đồ số 99, diện tích 672m^2, loại đất cây lâu năm, theo giấy chứng nhận số CH02742 do Ủy ban nhân dân huyện Gò Công Tây cấp ngày 10/11/2014 cho ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị Kim X. Ông H tự nguyện trả lại cho bà U số tiền 70.000.000 đồng tiền vay và 13.400.000 đồng tiền đổ đất nâng nền.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Trần Thị U, ông H không đồng ý. Ông H không đồng ý với lời trình bày của các nhân chứng mà bà U cung cấp vì ông chưa từng bán đất cho bà U cũng chưa từng nói chuyện hay trao đổi gì về tài sản hay cuộc sống riêng của ông với các nhân chứng trên. Do đó lời trình bày xác nhận của các nhân chứng mà bà Trần Thị U cung cấp là lời trình bày không đúng, ngụy

tạo. Các nhân chứng cho rằng có nghe ông H và bà X nói bán đất cho bà U, giao tiền… nhưng không xuất trình được các chứng cứ để chứng minh lời trình bày của nhân chứng là đúng sự thật như băng ghi âm, ghi hình…. Đây là lời trình bày hoàn toàn không cơ sở, đề nghị Tòa án không chấp nhận. Việc bà U cho rằng có việc chuyển nhượng đất giữa ông H và bà U giá 315.000.000 đồng là không đúng vì theo hồ sơ khiếu nại của bà U tại UBND xã thì bà U trình bày vợ chồng ông H bà X có đến mượn bà số tiền 70.000.000 đồng để xây nhà và bà đã giao đủ cho ông H số tiền trên. Ông H chỉ nhận số tiền 70.000.000 đồng tiền mượn vào tháng 10/2017 từ bà U, còn các lần giao tiền khác như bà U trình bày thì không có. Khi bà U đổ đất nâng nền thì ông H không biết, do ông H đi ghe dài ngày lâu lâu mới về. Khi ông H biết chuyện bà U đổ đất thì có nói chuyện với bà U nhưng bà U cho rằng ông H đã bán đất cho bà U. Sau đó bà U trồng trồng chuối vào tháng 8/2019 (sau khi đã tranh chấp) nên ông H đã báo chính quyền địa phượng và ông H đã nhổ bỏ phần chuối trồng trên đất.

**** Trong đơn khởi kiện phản tố, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Trần Thị U trình bày:***

Vào tháng 11/2015 vợ chồng ông H, bà X đến hỏi mượn tiền bà để trả tiền nợ vật tư xây nhà mấy trăm triệu đồng, lúc đó bà chỉ có 70.000.000 đồng đưa cho vợ chồng H, X mượn vào tháng 12/2015. Đến tháng 02/2016 vợ chồng H, Xuyên nói với bà 70.000.000 đồng không đủ trả nợ nên muốn bán thửa đất 488, tờ bản đồ số 99, diện tích 672m^{2,} loại đất cây lâu năm, theo giấy chứng nhận số CH02742 do Ủy ban nhân dân huyện Gò Công Tây cấp ngày 10/11/2014 cấp cho Ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị Kim X với giá 350.000.000 đồng và đề nghị bà mua. Bà U có nói nếu bán 300.000.000 đồng thì bà mua. Sau đó vợ chồng H, X giảm xuống giá 315.000.000 đồng, bà U đồng ý với điều kiện được trả tiền nhiều lần thì vợ chồng H, X chấp nhận. Bà U đã giao cho vợ chồng ông H số tiền 315.000.000 đồng tiền mua đất. Bà giao bốn lần, lần đầu cấn trừ vào số tiền 70.000.000 đồng ông H, bà X đã mượn của bà tháng 12/2015, lần 2 vào tháng 02/2016 là 100.000.000 đồng, lần ba vào tháng 03/2016 là 95.000.000 đồng, lần cuối vào tháng 4/2016 là 50.000.000 đồng. Việc giao nhận tiền do bà trực tiếp giao cho ông H và bà X nhận 02 lần, ông Hòa nhận 02 lần tại nhà của bà. Do bà với ông H quan hệ dì cháu ruột nên sau khi thỏa thuận, ông H, bà X dẫn bà đi xem vị trí đất, chỉ ranh tứ cận, giao đất và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông H, bà X cho bà. Giữa hai bên không làm giấy giao tiền, chỉ thỏa thuận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng lời nói, thống nhất khi nào làm thủ tục sang tên thì ông H, bà X sẽ ký hợp đồng công chứng cho bà.

Do quan hệ ruột thịt trong nhà nên bà tin tưởng vào lời hứa của ông H, có mẹ và bà ruột ông H làm chứng nên hai bên chỉ thỏa thuận Hợp đồng bằng lời nói mà không có biên nhận hay giấy tờ. Tuy nhiên, thực tế ông H và bà X đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất và giao đất cho bà sử dụng từ năm 2016 cho đến nay. Tháng 02/2019 bà đã đổ đất san lấp mặt nằng và trồng cây lâu năm (chuối, chanh, mận) hầu hết bà con hàng xóm đều biết, trong đó có cả ông H, bà X nhưng ông H,

bà X không hề phản đối hay khiếu nại. Tháng 7/2019 bà yêu cầu ông H, bà X tiền hành thủ tục chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất cho bà vì bên bán đã nhận đủ tiền, bên mua cũng đã nhận đất hơn ba năm nay thì vợ chồng ông H bà X thay đổi, nói không có bán đất, còn số tiền mà vợ chồng ông nhận là tiền vay chứ không phải tiền bán đất. Bà U hoàn toàn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện và lời trình bày của ông H, bà X.

Bà Trần Thị U khởi kiện phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 488, tờ bản đồ số 9, địa chỉ ấp Hòa Bình, xã Đồng Thạnh, huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang, diện tích 672m^2, đất trồng cây lâu năm giữa bên chuyển nhượng Nguyễn Văn H và Phạm Thị Kim X và bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị U.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Kim X (đại diện ủy quyền là bà Trần Thị Kim Ph) trình bày:***

Bà X hoàn toàn không biết việc ông H vay tiền và không có nhận tiền từ bà U như bà U trình bày. Việc giao nhận số tiền 70.000.000 đồng tiền mượn là việc của ông H với bà U, bà hoàn toàn không biết. Bà hoàn toàn không có thỏa thuận bán phần đất thửa đất 488, tờ bản đồ số 99, diện tích 672m^2 cho bà Trần Thị U. Bà không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà U, bà đồng ý với yêu cầu của ông H đối với bà U.

Bản án dân sự sơ thẩm số 317/2020/DS-ST ngày 09/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang:

Căn cứ vào: các điều 35, 39, 68, 91, 92, 147, 227, 229, 233, 235, 238 Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 688, 463, 166, 501, 502, 503, 504, 505,129, 288 Bộ luật dân sự; Luật đất đai năm 2013; Luật Thi hành án dân sự; Nghị quyết 02/2004/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H đối với bà Trần Thị U về việc ông H tự nguyện trả lại cho bà U số tiền 70.000.000 đồng và 13.400.000 đồng tiền đổ đất nâng nền, yêu cầu bà U trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 488, tờ bản đồ số 99, diện tích 672m^2, loại đất cây lâu năm, theo giấy chứng nhận số CH02742 do Ủy ban nhân dân huyện Gò Công Tây cấp ngày 10/11/2014 cho ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị Kim X.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bà Trần Thị U.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 488, tờ bản đồ số 9, địa chỉ ấp B, xã Đ, huyện T, tỉnh TG, diện tích 672m^2, (đo đạc thực tế 672,2m^2), đất trồng cây lâu năm giữa bên chuyển nhượng Nguyễn Văn H và

Phạm Thị Kim X và bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị U. Thời gian thực hiện ngay sau khi án có hiệu lực.

Bà Trần Thị U được quyền đăng ký, kê khai với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp quyền sử dụng đất theo quy định. Thời gian thực hiện ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ bàu án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 14/12/2020, ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị Kim X kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị U.

Ngày 07/01/2021, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang ban hành Quyết định số 01/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị đối với bản án dân sự sơ thẩm số 317/2020/DS-ST ngày 09/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm, hủy bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.
- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện phản tố.
- Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang giữ nguyên kháng nghị.
- Các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

* Luật sư Võ K bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn Nguyễn Văn H phát biểu tranh luận:

Bản án dân sự sơ thẩm vi phạm tố tụng chưa xem xét các chứng cứ đầy đủ, khách quan dẫn đến quyết định không đúng pháp luật, gây thiệt hại cho nguyên đơn, cụ thể như sau:

- Việc giao kết hợp đồng vay tiền giữa ông H và bà U không thể hiện bằng văn bản, hai bên giao nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có người chứng kiến.

- Cấp sơ thẩm căn cứ vào lời khai của những người làm chứng không khách quan như: ông Th khai đứng phía sau nhà lén nghe và nhìn thấy bà U giao tiền cho ông H là mâu thuẩn; lời khai các nhân chứng khác nguyên đơn không thừa nhận vì các nhân chứng có mâu thuẩn với nguyên đơn.

- Cấp sơ thẩm áp dụng pháp luật không đúng: Hợp đồng không tuân thủ về mặt hình thức, bên nhận chuyển nhượng không có xây nhà kiên cố, không có trồng cây lâu năm, cũng không có công trình xây dựng khác nhưng cấp sơ thẩm áp dụng Nghị quyết 02/2004/HĐTPTANDTC để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng tình tiết khách quan của vụ án; Bị đơn

không có chứng cứ chứng minh có việc chuyển nhượng QSDĐ, không chứng minh được có giao tiền, giao đất.

- Cấp sơ thẩm còn vi phạm tố tụng, trong bản án sơ thẩm ghi không đúng ngày thụ lý vụ án.

Từ những sai phạm nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

* Luật sư Nguyễn Thanh T bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn Trần Thị U phát biểu tranh luận:

Thực tế hai bên đã có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà U đã giao đủ tiền cho anh Hòa, chị Xuyên thể hiện qua các chứng cứ như:

- Lời khai của các nhân chứng: bà Loan, chị Phụng, anh Bình xác định ông H, bà X đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà U là hoàn toàn khách quan. Vì bà Loan là mẹ ruột, chị Phụng, anh Bình là chị và em ruột ông H thì không thể nào khai sai sự thật để gây bất lợi cho con, em của mình.

- Lời khai của ông Nam (cha ruột ông H) do chính chị Ph cung cấp đoạn ghi âm cho tòa rất khách quan , ông cho rằng nghe vợ ông nói là Hòa đã bán đất cho bà U.

- Lời khai của nguyên đơn không thống nhất, theo đơn khởi kiện khai thời gian bà U đổ đất vào tháng 01/2019 nhưng sau đó lại khai bà U đỗ đất vào tháng 4/2019 để cho rằng lúc đó ông H đi ghe không có về là không trung thực.

- Phần đất tranh chấp ông H, bà X đã giao cho bà U quản lý và sử dụng từ 2016 cho đến nay, cụ thể bà U đã kêu xe đỗ đất san lắp mặt bằng và treo bảng cho thuê đất có những người làm chứng xung quanh đất đều biết và xác nhận.

Do vậy, Bản án dân sự sơ thẩm áp dụng điều 129 Bộ luật dân sự công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông H, bà X với bà U là đúng quy định pháp luật. Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng chấp hành đúng nội qui phòng xử án và thực hiện quyền, nghĩa vụ đúng pháp luật.

Về nội dung : Nhận thấy, bản án sơ thẩm nhận định và quyết định chưa phù hợp với các tài liệu có trong hồ sơ vụ án (có phân tích trong bài phát biểu kèm theo). Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang kháng nghị đề nghị hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên xét diễn biến quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nhận thấy việc hủy án là không cần thiết. Căn cứ Điều 298 Bộ luật tố tụng dân sự, Viện kiểm sát thay đổi kháng nghị, đề nghị HĐXX sửa bản án dân sự sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Qua nghiên cứu toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; kháng nghị của Viện kiểm sát; lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị Kim X nộp trong thời hạn, đúng với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn, Hội đồng xét xử (HĐXX) xác định quan hệ pháp luật "tranh chấp hợp đồng vay tài sản, đòi tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là tranh chấp dân sự theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự là đúng quy định pháp luật.

[3] Về nội dung:

[3.1] Xét đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị Kim X yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị U xét thấy:

- Xét lời khai của ông H, bà X cho rằng tháng 4 năm 2017, ông H có vay của bà U số tiền 70.000.000đồng, không có thỏa thuận lãi suất, thời hạn trả và có giao cho bà U Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm tin (hai bên không làm giấy tờ, không viết biên nhận, không người làm chứng), việc này bà X hoàn toàn không biết và không sử dụng gì số tiền vay.

- Xét lời khai của bà U cho rằng khoảng tháng 12/ 2015, ông H, bà X cùng vay của bà số tiền 70.000.000đồng, không có lãi. Do ông H là cháu ruột nên bà không yêu cầu ông H, bà X viết giấy nợ cho bà cũng không có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) cho bà. Nhưng đến tháng 02/2016, do xây nhà không đủ tiền ông H, bà X đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà quyền sử dụng thửa đất 488, tờ bản đồ số 99, diện tích 672m^{2,} với giá 315.000.000 đồng. Ông H, bà X dẫn bà đến xem đất, chỉ ranh xung quanh thửa đất. Bà U và ông H, bà X thỏa thuận cấn trừ vào số tiền vay tháng 12/2015 là 70.000.000 đồng, tháng 02/2016 bà giao cho ông H 100.000.000 đồng, tháng 03/2016 giao ông H, bà X 95.000.000 đồng, tháng 4/2016 giao ông H 50.000.000 đồng như vậy bà đã giao cho ông H đủ số tiền 315.000.000 đồng. Khoảng 10 ngày sau khi nhận đủ tiền ông H, bà X giao cho bà U Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao đất cho bà sử dụng từ năm 2016 đến nay. Sau khi nhận đất, tháng 2/2019 bà U đã đổ đất sang lấp mặt bằng trên toàn bộ phần đất nhận chuyển nhượng và treo bảng cho thuê mặt bằng. Phía bên ông H, bà X cũng không có ngăn cản hay tranh chấp.

- Xét lời khai của các bên đương sự, mặc dù ông H, bà X không thừa nhận việc có chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà U nhưng qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của những người làm chứng (gồm cha,

mẹ, chị, em ruột của ông H và những người dân sống xung quanh thửa đất) ông H, bà X đều có trực tiếp nói với họ là ông H, bà X đã chuyển nhượng đất cho bà U (Bút lục 71 đến 98, bút lục 103 đến 116, bút lục 126 đến 145) cụ thể:

+ Theo lời khai bà Trần Thị L (mẹ ruột ông H) vào tháng 2/2016, anh H và vợ là chị Phạm Thị Kim X kêu dì U bán miếng đất, hai bên thống nhất với giá 315.000.000 đồng và H đã giao sổ đỏ cho bà U giữ. Lúc lấy tiền giao sổ đỏ xong thì anh H và bà U đều có điện thoại báo cho bà biết. Đồng thời trước khi bà L chết có trăn chối lại mong muốn H, X phải thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng cho bà Trần Thị U.

+ Lời khai chị Nguyễn Thị Ph (chị ruột ông H); "vào tháng 02/2016, anh H có nói với chị đã bán đất của anh H cho bà U với giá 315.000.000 đồng, anh H đã nhận đủ số tiền và đã giao sổ đỏ cho bà U. Chị nghe chính miệng của anh H nói như vậy. Chị còn hỏi sang tên cho bà U chưa, anh H nói chưa, khi nào bà U bán cho người khác thì anh H kí sang tên là xong";

+ Lời khai anh Nguyễn Thanh B (em ruột ông H): "Vợ chồng anh H, chị X có nói với anh là bán thửa đất cho bà U 315.000.000đồng, nhưng bà U đưa tiền lắt nhắt, không còn nguyên đồng tiền. Mỗi lần bà U đưa tiền đều gọi điện báo cho mẹ anh biết";

+ Tại cơ quan cảnh sát điều tra, công an huyện Gò Công Tây, ông N (cha ruột ông H) trình bày: " Ông không biết sự việc, nhưng đến khi anh H nói cho ông biết có bán cho dì U một thửa đất thì ông mới biết. Vào đầu năm 2019, H có nói cho ông biết có bán một thửa đất gần lộ Truyền thống cho bà Trần Thị U. Đến tháng 07/2019, ông biết được là vợ chồng Hòa chưa sang tên thửa đất cho bà Trần Thị U thì ông có hỏi X vợ của H "sao không ký sang tên cho dì U" thì vợ của H không trả lời. Đến lần thứ 4, vợ của H trả lời là giấy tờ H giữ hết. Ông biết H đã bán thửa đất cho dì U vì chính miệng của H nói cho ông nghe. Ông nghĩ vì lý do dì cháu nên mới chưa sang tên. Hiện tại giá đất đang lên, nên vợ chồng H muốn quay ngang. Ngoài ra, vợ chồng H muốn bán đất cho bà Trần Thị U mới đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị U";

+ Lời khai ông Nguyễn Văn Th "ông trực tiếp nhìn thấy bà U với anh H ngồi ngay cửa nhà dưới, ông núp ngay bên ngoài cửa sổ thấy bà U đếm tiền cùng với anh Hòa, đếm xong rồi bà U nói: "Hiện tao đưa mày lúc trước là 70.000.000 đồng, nay tao đưa thêm 100.000.000 đồng là 170.000.000 đồng, tháng sau tao hốt hụi đưa thêm mày là đủ 315.000.000 đồng";

+ Lời khai anh Nguyễn Thành T (anh em chú bác với ông H): "Lúc trước H chưa bán đất cho bà U, Hòa có kêu anh bán phần đất này, xong H không bán được vì không có ai mua. Sau này khoảng năm 2018, có người mua anh kêu H thì H nói hỏi bà U vì H đã bán đất cho bà U rồi. Khi anh hướng dẫn người đến giới thiệu cho bà U bán phần đất đang tranh chấp với giá 700.000.000 đồng. Lúc đó có mặt anh H và bà U, anh H có kêu bà U bán đi nhưng cuối cùng bà U không bán, chờ làm đường giá cao hơn mới bán. Thời điểm đó hai bên bà U và anh H còn thuận

thảo nên anh lên mua đất gặp hai người, còn giấy tờ ai đứng tên hay sự việc như thế nào anh không rõ";

+ Lời khai ông Nguyễn Văn R " vào năm 2016 anh H có nói với ông là xây nhà hụt tiền nên đã bán thửa đất tại ấp Hòa Bình, xã Đồng Thạnh cho bà Trần Thị U, địa chỉ ấp Bình Hoàn Đông, xã Bình Nhì, huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang".

Ngoài ra, sau khi chuyển nhượng đất cho bà U, Ông H có trực tiếp chỉ ranh đất, "ông T , bà Ph, chị Thảo Tr xác định: ông đã chứng kiến ông H chỉ ranh đất tranh chấp cho bà U, thời gian vào năm 2016, lúc Hòa dẫn bà U chỉ ranh là khoảng xế chiều, mua bán đất với nhau. Xuyên có cúng con vịt trên phần đất tranh chấp và từ lúc đó Hòa, Xuyên không đến phần đất nữa. Kể từ thời điểm chỉ ranh đất chỉ có bà U thường xuyên lên thăm đất và khi bà U đổ đất thì bà U cấm bảng cho thuê";

Như vậy, lời khai của người làm chứng hoàn toàn phù hợp với lời trình bày của bà Trần Thị U trong đơn khởi kiện phản tố.

Từ những phân tích trên có căn cứ xác định ông H, bà X và bà Trần Thị U đã chấm dứt hợp đồng vay tài sản vào tháng 02/2016. Đồng thời đủ căn cứ xác định ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị Kim X có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Trần Thị U diện tích đất 672,0m^2 thuộc thửa 488, tờ bản đồ số 9, tại ấp Hòa Bình, xã Đồng Thạnh, số tiền chuyển nhượng QSDĐ là 315.000.000đồng. Ông H, bà X đã nhận đủ tiền và giao đất cho bà U quản lý, sử dụng từ năm 2016 đến nay.

Do đó ông H yêu cầu bà Trần Thị U giao trả lại cho ông giấy chứng nhận QSDĐ, ông tự nguyện giao trả cho bà U số tiền 70.000.000đồng tiền vay là không có cơ sở. Bản án DSST xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông H là có căn cứ và phù hợp quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Trần Thị U: Xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà X và bà Trần Thị U. Xét thấy thời điểm các bên thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất vào tháng 02/2016 thời điểm Bộ luật dân sự năm 2005 đang có hiệu lực. Các bên không tuân thủ về hình thức theo quy định tại Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Tuy nhiên sau khi chuyển nhượng QSDĐ, mặc dù bà U đã nhận đất, đổ đất san lấp mặt bằng nhưng không có trồng cây lâu năm, cũng không làm nhà kiên cố. Do vậy, căn cứ Điều 122, khoản 2 Điều 124, Điều 134, Điều 689 Bộ luật dân sự 2005 và Điều 167 Luật đất đai; Nghị quyết 02/2004/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, xác định giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị Kim X và bà Trần Thị U đối với diện tích đất 672,0m^2 thuộc thửa 488, tờ bản đồ số 9, tại ấp Hòa Bình, xã Đồng Thạnh, số tiền chuyển nhượng QSDĐ là 315.000.000đồng vô hiệu do vi phạm về hình thức.

Về hậu quả pháp lý của hợp đồng: Do giao dịch hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ (thỏa thuận bằng lời nói) vô hiệu nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập. Các bên phải hoàn trả cho nhau

những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường theo quy định pháp luật. Ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị Kim X đã nhận của bà Trần Thị U 315.000.000 đồng sử dụng vào mục đích chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân nên ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị Kim X phải hoàn trả lại cho bà Trần Thị U toàn bộ số tiền đã nhận là 315.000.000 đồng. Bà Trần Thị U phải giao lại cho ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị Kim X toàn bộ diện tích thửa đất và giấy chứng nhận QSDĐ đã nhận của ông H.

- Xét mức độ lỗi của các bên: Do hợp đồng không tuân thủ về mặt hình thức, bà U yêu cầu nhiều lần nhưng ông H, bà X cương quyết không thực hiện việc chuyển nhượng QSDĐ. Vì ông H, bà X không thừa nhận có giao kết hợp đồng nên Tòa án không ra quyết định buộc thực hiện về mặt hình thức để hai bên thực hiện. Xét ông H, bà X đã giao kết hợp đồng nhưng không thừa nhận, không thực hiện ký kết hợp đồng theo đúng hình thức pháp luật quy định nên có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu; Bà U là người nhận chuyển nhượng QSDĐ nhưng ngay từ khi giao kết không yêu cầu bên chuyển nhượng ký kết hợp đồng đúng hình thức nên cũng có một phần lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu. Xét nguyên nhân, tính chất, mức độ lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu; Căn cứ hướng dẫn điểm C3 tiểu mục 2.3, mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Hội đồng xét xử xác định ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị Kim X có lỗi 80%, bà Trần Thị U lỗi 20%.

- Về thiệt hại hợp đồng: xét giá trị QSDĐ diện tích 672,0m^2 thuộc thửa 488, tờ bản đồ số 9, tại ấp Hòa Bình, xã Đồng Thạnh theo chứng thư thẩm định giá ngày 12/01/2022 do bà Trần Thị U cung cấp là 1.807.008.000 đồng. Ông H, bà X đã được Tòa án thông báo nhưng ông H, bà X không lựa chọn tổ chức thẩm định giá, không có ý kiến về kết quả thẩm định giá do bà U cung cấp. Do vậy, Hội đồng xét xử xác định thửa đất diện tích 672,0m^2 thuộc thửa 488, tờ bản đồ số 9, tại ấp Hòa Bình, xã Đồng Thạnh có giá trị là 1.807.008.000đồng, chênh lệch so với giá chuyển nhượng của hợp đồng là 1.492.008.000đồng (bao gồm tiền bà U đầu tư san lấp mặt bằng trên QSDĐ 13.400.000đồng). Căn cứ hướng dẫn điểm C3 tiểu mục 2.3, mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, ông H, bà X phải bồi thường thiệt hại cho bà Trần Thị U số tiền thiệt hại tương đương 80% giá trị chênh lệch là 1.193.606.000đồng.

Bản án sơ thẩm xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Trần Thị U về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là không phù hợp quy định của pháp luật. Do vậy, kháng cáo của ông Nguyễn Văn H có căn cứ một phần về việc buộc bà Trần Thị U giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất cho vợ chồng ông.

Từ những phân tích trên, HĐXX sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm, tuyên giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thỏa thuận bằng lời nói) giữa ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị Kim X với bà Trần Thị U đối với quyền sử dụng đất diện tích 672,0m^2 thuộc thửa 488, tờ bản đồ số 9, tại ấp Hòa Bình, xã Đồng Thạnh, huyện Gò Công Tây vô hiệu. Ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị Kim X phải trả cho bà Trần Thị U số tiền 315.000.000đồng tiền chuyển

nhượng đất và bồi thường thiệt hại 1.193.606.000đồng, tổng cộng 1.508.606.000đồng.

Buộc bà Trần Thị U giao lại cho ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị Kim X toàn bộ quyền sử dụng đất diện tích 672,0m^2 thuộc thửa 488, tờ bản đồ số 9, tại ấp Hòa Bình, xã Đồng Thạnh, huyện Gò Công Tây và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4.2] Xét tại phiên tòa, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang thay đổi kháng nghị đề nghị sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 317/2020/DSST ngày 09/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây là phù hợp một phần với nhận trên. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng nghị của viện kiểm sát, sửa một phần bản án phù hợp quy định pháp luật.

[5] Về án phí: Do bản án dân sự sơ thẩm bị sửa một phần nên ông H, bà X không phải chịu án phí DSPT.

Án phí DSST: Ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị Kim X phải chịu án phí đối với nghĩa vụ phải thực hiện.

Bà Trần Thị U phải chịu án phí DSST đối với yêu cầu không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều Điều 26, Điều 148, Điều 271, Điều 272, Điều 273, Điều 296 và khoản 2 Điều 308, 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các điều 122, 124, 134, 137, 689 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 02/2004/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; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn H; Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân tỉnh Tiền Giang. Sửa bản án sơ thẩm số: 317/2020/DS-ST ngày 09/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang.

1.Tuyên hủy giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thỏa thuận bằng lời nói) giữa ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị Kim X và bà Trần Thị U đối với diện tích đất 672,0m^2 thuộc thửa 488, tờ bản đồ số 9, tại ấp Hòa Bình, xã Đồng Thạnh, số tiền chuyển nhượng QSDĐ là 315.000.000đồng vô hiệu do vi phạm về hình thức.

2. Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị Kim X phải trả cho bà Trần Thị U số tiền 315.000.000đồng tiền chuyển nhượng đất và số tiền bồi thường thiệt hại 1.193.606.000đồng, tổng cộng 1.508.606.000đồng (Một tỷ năm trăm lẻ tám triệu sáu trăm lẻ sáu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự.

3. Buộc bà Trần Thị U giao lại cho ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị Kim X toàn bộ quyền sử dụng đất diện tích 672,0m^2 (đo đạc thực tế 672,2 m^2) thuộc thửa 488, tờ bản đồ số 9, tại ấp Hòa Bình, xã Đồng Thạnh, huyện Gò Công Tây và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02742 do Ủy ban nhân dân huyện Gò Công Tây cấp ngày 10/11/2014 cho anh Nguyễn Văn H và chị Phạm Thị Kim X đứng tên.

Đất có vị trí như sau:
+ Đông giáp đất bà Nguyễn Thị Bích Ph.
+ Tây giáp đất ông Nguyễn Hoàng T.
+ Nam giáp đất bà Nguyễn Thị Bích Ph.
+ Bắc giáp đường huyện 13.

(Có sơ đồ thửa đất kèm theo).

Hai bên có nghĩa vụ thực hiện việc trả tiền và giao quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử đất cùng thời điểm khi án có hiệu lực pháp luật.

4. Về án phí:

Ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị Kim X phải chịu 57.258.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Trần Thị U phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà Trần Thị U đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0016042 ngày 20/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Công Tây.

Ông Nguyễn Văn H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn H số tiền tạm ứng án phí DSST đã nộp là 2.050.000 đồng theo biên lai thu tiền số 40476 ngày 13/8/2019 và 300.000đồng tạm ứng án phí DSPT biên lai thu tiền số 0017040 ngày 14/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang.

Bà Phạm Thị Kim X không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho bà Phạm Thị Kim X 300.000đồng tạm ứng án phí DSPT biên lai thu tiền số 0017039 ngày 14/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang.

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

Trường hợp bản án 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND GCT, TG;
- CCTHADS GCT, TG;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nguyễn Thanh Nhàn