

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 139/2025/DS-PT
Ngày: 27/02/2025
V/v tranh chấp "Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, Hợp
đồng vay tài sản và Quyền sở hữu
đối với hoa lợi, lợi tức"

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 **Trương Thị Tuyết Linh**

Ông **Trần Văn Đạt**

- **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:**
Ông **Dương Thanh Quang** - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 02 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 33/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 01 năm 2025 về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng vay tài sản và Quyền sở hữu đối với hoa lợi, lợi tức"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 414/2024/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 28/2025/QĐ-PT ngày 20 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Chị **Nguyễn Thị M**, sinh năm 1985;

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện ủy quyền: Chị **Đỗ Thị Thu N**, sinh năm 1985 (Có mặt);

Địa chỉ: khu phố C, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Theo văn bản ủy quyền ngày 27/12/2023.

- **Bị đơn:**

1. Ông **Trần Kim H**, sinh năm 1958 (Có mặt);

Địa chỉ: ấp P, xã V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện ủy quyền của ông Trần Kim H: Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1944 (Có mặt).

Địa chỉ: số F, Rạch G, phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Theo văn bản ủy quyền ngày 03/01/2024.

2. Bà Nguyễn Thị Hạnh P, sinh năm 1957.

Địa chỉ: ấp P, xã V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện ủy quyền của bà Nguyễn Thị Hạnh P: Ông Trần Thanh H1, sinh năm 1958 (Có mặt);

Địa chỉ: ấp H, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Theo giấy ủy quyền ngày 17/8/2024.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Lê Văn K (Năm), sinh năm 1972 (Xin vắng mặt);

Địa chỉ: 4 khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Trần Kim H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn Nguyễn Thị M trình bày: Trước đây, khoảng năm 2010, vợ chồng ông Trần Kim H và bà Nguyễn Thị Hạnh P có thỏa thuận chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị M phần đất thửa đất số 1023, tờ bản đồ số 1, diện tích 4.521m² loại đất quả, đất tọa lạc ấp P, xã V, huyện G, tỉnh Tiền Giang với giá 70.000.000 đồng/1000m². Khi thỏa thuận chuyển nhượng thì 02 bên có làm giấy tay nhưng hiện nay đã thất lạc. Chị M đã giao cho ông H và bà P tổng cộng 187.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau khi chuyển nhượng xong thì ông H và bà P không giao đất và làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho chị M được vì phần đất nêu trên bị các anh em của ông H tranh chấp tại Tòa án.

Đến ngày 21/5/2014, do đất vẫn đang còn tranh chấp, ông H và bà P không giao đất và làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất được nên bên ông H và bà P đã đồng ý viết giấy nợ chị M số tiền 187.000.000 đồng và đồng ý tính lãi theo mức lãi suất là 01%/tháng tính từ tháng 4/2010 đến tháng 4/2014 với số tiền lãi là 89.760.000 đồng, như vậy tổng cộng vốn và lãi đến tháng 4/2014 là 276.760.000 đồng.

Đến ngày 02/01/2016, do cần tiền nên bà P có mượn thêm của chị M số tiền 29.600.000 đồng. Khi nhận tiền bà P có viết giấy nhận tiền, đồng thời có viết giấy bàn giao 1.500m² của thửa 1023 nêu trên cho chị M canh tác và chị M đã nhận 1.500m² đất canh tác từ ngày 02/01/2016, số diện tích đất còn lại bà P

và ông H sẽ giao cho chị M canh tác và làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất khi vụ kiện tranh chấp giải quyết xong.

Sau đó, đến năm 2022, vụ kiện đất tranh chấp giữa các anh em ông H được giải quyết xong, ông H và bà P thắng kiện. Đến ngày 30/8/2022, thì thửa đất số 1023, tờ bản đồ số 1, diện tích 4.521m² bị giảm 3.014m² do cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích còn lại là 1.477m² thuộc thửa 513, tờ bản đồ số 9.

Đến đầu năm 2023, chị M có nhiều lần liên hệ với ông H và bà P đề thương lượng giải quyết việc chuyển nhượng đất giữa chị M và ông H, bà P vào năm 2010 thì ông H và bà P đã thay đổi ý kiến, ông bà chỉ đồng ý bán, bàn giao và làm thủ tục chuyển tên đất cho chị M đối với diện tích là 1.477m² thuộc thửa 513, tờ bản đồ số 9 nêu trên, phần diện tích 3.000m² đất còn lại không đồng ý chuyển tên đất và đồng ý trả lại cho chị M 100.000.000 đồng. Chị M thấy vậy cũng đồng ý nên vào ngày 14/4/2023 thì ông H và bà P đã đồng ý viết giấy giao đất và sẽ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 513, tờ bản đồ số 9, diện tích là 1.477m² tọa lạc ấp P, xã V, huyện G, tỉnh Tiền Giang có vị trí: Đông giáp Trần Kim S; Tây giáp Trần Văn Đ; Nam giáp Nguyễn Văn P1; Bắc giáp Trần Kim H. Ngoài ra, bà P cũng đã viết giấy mượn nợ số tiền 100.000.000 đồng vào ngày 14/4/2023.

Sau đó, chị M có nhiều lần liên hệ với ông H và bà P để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thì ông bà không thực hiện được, ông bà không cung cấp giấy tờ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cũng như không thực hiện các thủ tục khác tại Văn phòng đăng ký đất để chuyển tên chủ sử dụng đất từ ông bà sang cho chị M cũng như không trả cho chị M số tiền 100.000.000 đồng như đã hứa.

Do đó, chị M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Chị M yêu cầu ông Trần Kim H và bà Nguyễn Thị Hạnh P phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất cho chị M đối với thửa đất số 513, tờ bản đồ số 9, diện tích là 1.477m² đất tọa lạc ấp P, xã V, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00162 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 04/10/2000 do ông Trần Kim H đứng tên.

Chị M được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Chị M yêu cầu ông Trần Kim H và bà Nguyễn Thị Hạnh P có trách nhiệm liên đới trả cho chị M số tiền 100.000.000 đồng. Yêu cầu trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật, chị M không yêu cầu tính lãi.

Chị M không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông H, bà P.

Bị đơn Nguyễn Thị Hạnh P và Trần Kim H cùng trình bày: Năm 2010, ông bà có thỏa thuận chuyển nhượng cho chị M phần đất thửa đất số 1023, tờ bản đồ số 1, diện tích 4.521m² loại đất quả, đất tọa lạc ấp P, xã V, huyện G, tỉnh Tiền Giang với giá 70.000.000 đồng/1000m². Lúc đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bà đang thế chấp ngân hàng nên chị M có trả ngân hàng 170.000.000 đồng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra, ông bà có nhận của chị M tổng cộng 187.000.000 đồng. Thỏa thuận khi công chứng hợp đồng xong sẽ giao đủ tiền. Nhưng sau đó giữa ông bà và ông Trần Kim S có phát sinh tranh chấp nên không làm thủ tục sang tên cho chị M. Đến 2016, do cần tiền nên ông bà có mượn thêm của chị M số tiền 29.600.000 đồng để chuộc 1.500m² đất giao cho chị M canh tác. Đến năm 2022, khi Tòa án giải quyết xong tranh chấp do chị M đòi ông bà làm thủ tục chuyển nhượng 3.000m² đất nên hai bên không thống nhất được diện tích chuyển nhượng. Đến ngày 14/4/2023, hai bên mới thỏa thuận lại diện tích chuyển nhượng là 1.477m² thuộc thửa đất số 513, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc ấp P, xã V, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00162 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 04/10/2000 do ông Trần Kim H đứng tên, và làm Giấy giao đất đề ngày 14/4/2023 nhưng thực tế ông bà đã giao phần đất này cho chị M năm 2016 để chị M canh tác cho đến nay, ngoài ra bà Nguyễn Thị Hạnh P có viết Giấy mượn nợ đề ngày 14/4/2023 với số tiền 100.000.000 đồng để phù hợp với số tiền trước đây chị M đã giao cho ông bà để nhận chuyển nhượng đất. Nay ông bà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 513, tờ bản đồ số 9, diện tích là 1.477m² cho chị M, còn đối với số tiền 100.000.000 đồng ông bà không đồng ý trả cho chị M do ông bà không có mượn tiền của chị M mà chỉ là thỏa thuận ngang giá với số tiền chị M giao cho ông bà, nhưng ông bà đã giao đất cho chị M canh tác từ năm 2016 cho đến nay để chị M canh tác, thu huê lợi trên phần đất này từ năm 2016 đến nay là đã tương xứng với số tiền 100.000.000 đồng này. Trường hợp chị M không đồng ý thì ông bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và ông bà sẽ trả lại chị M số tiền 276.760.000 mà ông bà với chị M đã chốt nợ lại với nhau, ông bà đồng ý trả tiền lãi theo lãi suất 1%/tháng tính từ ngày hai bên lập biên nhận chốt nợ.

Đồng thời, ông H và bà P có yêu cầu phản tố như sau: thửa đất số 513, tờ bản đồ số 9 có diện tích là 1.477m² giao cho bà M sử dụng từ năm 2016 đến năm 2023, thời gian thu huê lợi trên đất là 07 năm, thu hoạch mỗi tháng 1.200.000 đồng, một năm là 14.400.000 đồng. Tính 07 năm là 100.800.000 đồng. Ông H và bà P yêu cầu chị M có trách nhiệm trả ông, bà số tiền

100.800.000 đồng do thu huê lợi trên phần đất 1.477m² của ông, bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Văn K trình bày: anh với chị M chung sống với nhau như vợ chồng từ năm 214 đến năm 2016 nhưng không có đăng ký kết hôn. Chị M có nhờ anh giao tiền cho ông H và bà P, tiền này là tiền riêng của chị M, anh chỉ giao đùm chị M. Anh không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này. Anh xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Nguyễn Thị M là chị Đỗ Thị Thu N trình bày: chị M vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Chị M không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông H, bà P. Chị M yêu cầu ông H và bà P hoàn trả lại chị chi phí tố tụng mà chị M đã tạm ứng 3.863.244 đồng, gồm có 2.500.000 đồng chi phí thẩm định, định giá và 1.363.244 đồng chi phí đo đạc. Đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục duy trì áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để đảm bảo việc thi hành án.

Người đại diện ủy quyền ủy quyền của bị đơn Nguyễn Thị Hạnh P trình bày: thực chất giao dịch giữa vợ chồng bà P với chị M là cầm cố đất và vay tài sản. Cụ thể là hai bên đã thỏa thuận tiền vốn và tiền lãi là 276.760.000 đồng theo biên nhận năm 2014. Khi làm biên nhận với số tiền trên thì hai bên thỏa thuận khi nào xong vụ kiện giữa ông H với ông S thì vợ chồng bà P sẽ bán đất cho chị M giá 70.000.000 đồng/1.000m² đất. Nhưng do thấy vụ kiện kéo dài nên năm 2016, bà P mới lấy 1.477m² đất này thế chấp cho chị M để làm tin. Mục đích giao đất cho chị M là để chị M canh tác chứ hai bên không thỏa thuận về huê lợi, lợi tức trên đất. Đối với số tiền 29.600.000 đồng là tiền vợ chồng bà P vay của chị M để lấy tiền chuộc phần đất 1.477m² từ ông Nguyễn Văn P1 về để giao cho chị M. Sau khi kết thúc vụ kiện giữa ông S với ông H thì phía bà P và chị M không thỏa thuận được giá cả nên sự việc tranh chấp đến nay. Việc bà P viết biên nhận vay chị M số tiền 100.000.000 đồng là do bị chị M ép buộc chứ không có việc giao nhận số tiền 100.000.000 đồng này. Do đó, bà P không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 513, tờ bản đồ số 9; bà P yêu cầu chị M trả số tiền mà chị M đã thu huê lợi trên thửa đất nêu trên với tổng số tiền 100.800.000 đồng, không đồng ý trả chị M số tiền 100.000.000 đồng. Nếu chị M đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng đất, chị M giao đất cho bà P thì bà P đồng ý trả chị M số tiền vay 276.760.000 đồng và tiền lãi với mức suất 1%/tháng tính từ ngày làm biên nhận năm 2014 đến ngày Tòa án xét xử trên số tiền vốn 187.000.000 đồng, đồng ý trả số tiền vay 29.600.000 đồng và lãi suất 1%/tháng tính từ ngày làm biên nhận năm 2016 đến ngày Tòa án xét xử. Bà P đồng ý với kết quả thẩm định, định giá của Tòa án.

Bị đơn Trần Kim H trình bày: ông thống nhất với lời trình bày của đại diện ủy quyền của bà P. Diện tích 1.477m² vợ chồng ông cho ông Nguyễn Văn P1 thuê như sau: ông P1 giao cho vợ chồng số tiền 30.000.000 đồng, vợ chồng ông giao đất cho ông P1 sử dụng, huê lợi trên đất là do ông P1 hưởng, khi nào vợ chồng có đủ số tiền 30.000.000 đồng trả lại ông P1 thì ông P1 trả đất lại cho vợ chồng ông. Khi trả tiền, trả đất thì không có cản trở vào tiền ông P1 thu huê lợi.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 414/2024/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang áp dụng khoản 2, khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 228, Điều 229, Điều 157, Điều 165 và Điều 166 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 188, Điều 195 Luật đất đai; Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ ngày 15/5/2014; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 689, Điều 697, Điều 699, Điều 701, Điều 702, Điều 248, Điều 234, Điều 235 của Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị M.

1.1. **Buộc** ông Trần Kim H và bà Nguyễn Thị Hạnh P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thị M đối với thửa đất số 1023 (có thửa mới là 513), diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.477m² (diện tích đo đạc thực tế là 1.370,5m²), tờ bản đồ số 1 (tờ bản đồ mới số 9), loại đất trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00162 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 04/10/2000 cho ông Trần Kim H. Địa chỉ thửa đất tại ấp P, xã V, huyện G, tỉnh Tiền Giang (Có sơ đồ kèm theo).

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

1.2. Buộc ông Trần Kim H và bà Nguyễn Thị Hạnh P có nghĩa vụ liên đới trả chị Nguyễn Thị M số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) 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 quy định tại Điều 357, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Trần Kim H, Nguyễn Thị Hạnh P về việc yêu cầu chị Nguyễn Thị M trả số tiền 100.800.000 đồng mà chị

M đã thu huê lợi trên thửa đất số 1023 trong thời gian từ năm 2016 đến năm 2023.

3. Buộc ông Trần Kim H và bà Nguyễn Thị Hạnh P trả cho chị Nguyễn Thị M chi phí thẩm định, định giá, đo đạc số tiền 3.863.244 đồng.

4. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2024/QĐ-BPKCTT ngày 26/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ”.

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

Ngày 30 tháng 9 năm 2024, bị đơn Trần Kim H có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: Ông Trần Kim H đồng ý hợp đồng chuyển nhượng phần đất có diện tích 1.477m² cho chị Nguyễn Thị M nhưng không đồng ý trả cho chị Nguyễn Thị M số tiền 100.000.000 đồng.

oTại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bị đơn ông H 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 đương sự.

- Về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo của ông Trần Kim H: Án sơ thẩm xử là có căn cứ pháp luật, ông H kháng cáo nhưng không cung cấp thêm chứng cứ gì mới để chứng minh nên không có cơ sở để chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 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 ông H, 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: Tòa sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản và quyền sở hữu đối với hoa lợi, lợi tức*” là đúng với yêu cầu tranh chấp của các đương sự. Các đương sự ông H kháng cáo trong hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án: Năm 2010, giữa chị M, ông H và bà P xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 4521m², giá 70.000.000 đồng/1000m², viết giấy tay nhưng đã thất lạc. Chị M giao cho ông H và bà P 187.000.000 đồng nhưng chưa sang tên vì đất có tranh chấp. Đến ngày 21/5/2014, hai bên thỏa thuận lại, ông H và bà P viết giấy nợ, chuyển số tiền 187.000.000 đồng thành tiền vay, tính lãi 1%/tháng, từ tháng 04/2010 đến tháng 4/2014 số tiền lãi là 89.760.000 đồng, tổng cộng tiền vốn và tiền lãi là 276.760.000 đồng, biên nhận có ông H và bà P ký tên. Ngày 02/01/2016 chị M cho ông H và bà P vay 29.600.000 đồng, có làm biên nhận bà P ký tên. Ngày 02/01/2016 bà P viết giấy giao 1,5 công (02 liếp) đất của thửa 1023 cho vợ chồng chị M, hai bên đã giao nhận thửa 1023 từ năm 2016. Đến ngày 14/4/2023 chị M với ông H và bà P thỏa thuận lại diện tích chuyển nhượng là 1.477m², thuộc thửa 513, tờ bản đồ số 9, địa chỉ thửa đất ấp P, xã V, huyện G, tỉnh Tiền Giang, do ông H đứng tên, hai bên có lập giấy giao đất. Ngày 14/4/2023 bà P có ký giấy mượn nợ chị M 100.000.000 đồng.

Năm 2022 ông H và bà P thắng kiện, chị M yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa 1023.

Theo chị M, đến năm 2023 hai bên thương lượng về việc chuyển nhượng đất thửa 1023 thì ông H và bà P thay đổi ý kiến, chỉ đồng ý chuyển nhượng cho chị M phần đất diện tích 1.477m² thuộc thửa 513, phần còn lại 3000m² thì không đồng ý chuyển nhượng, ông H và bà P sẽ trả lại chị M 100.000.000 đồng.

Theo ông H và bà P thì ông bà đồng ý chuyển nhượng phần đất diện tích 1.477m² thuộc thửa 513, còn giấy mượn nợ 100.000.000 đồng bà P ký là để phù hợp với số tiền trước đây chị M đã giao để chuyển nhượng đất.

Chị M yêu cầu ông H và bà P phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất diện tích 1.477m² thuộc thửa 513 và trả cho chị M số tiền 100.000.000 đồng.

Ông H và bà P đồng ý tiếp tục thực hiện chuyển nhượng phần đất diện tích 1.477m² thuộc thửa 513 cho chị M, không đồng ý trả cho chị M số tiền 100.000.000 đồng. Nếu chị M không đồng ý thì ông H và bà P đồng ý trả cho chị M 276.600.000 đồng và đồng ý trả lãi 1%/tháng từ ngày chốt nợ. Ông H và bà P phản tố yêu cầu chị M trả tiền huê lợi từ năm 2016 đến nay là 100.800.000 đồng.

Theo sơ đồ trích đo ngày 21/12/2023 một phần thửa 1023 thành thửa mới là thửa 513, có diện tích là 1.370,5 m² (sau đây gọi tắt là thửa 513).

Tòa sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị M, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H và bà P. Ông H không đồng ý nên có đơn kháng cáo.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của ông H:

- Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất thửa 513: Năm 2010 giữa hai bên thỏa thuận ông H và bà P chuyển nhượng thửa đất 1023, diện tích 4.521m², năm 2010 chị M đã trả cho ông H và bà P số tiền là 187.000.000 đồng nhưng do đất có tranh chấp không làm thủ tục được nên đến ngày 21/5/2014 ông H và bà P viết giấy nợ cho chị M số tiền vốn và số tiền lãi từ tháng 4/2010 đến tháng 4/2014 là 89.760.000 đồng, tổng cộng là 276.760.000 đồng. Đến tháng 01/2016 thì ông H và bà P có mượn thêm của chị M số tiền là 29.600.000 đồng. Tổng cộng là 306.000.000 đồng. Ngày 14/4/2023 ông H và bà P ký giấy giao thửa đất 513 (là một phần thửa 1023) cho chị M và ngày 14/4/2023 bà P ký giấy mượn nợ chị P số tiền 100.000.000 đồng.

Về giá của việc chuyển nhượng thửa 513 hai bên không có thỏa thuận bằng văn bản riêng nhưng xét thấy tại giấy giao đất ngày 14/4/2023 có nội dung "Chúng tôi đồng ý chuyển nhượng cho chị M thửa đất 513...tôi đã nhận đủ số tiền do cô M bàn giao". Do đó có đủ căn cứ chị M đã trả đủ tiền chuyển nhượng thửa đất 513 cho ông H và bà P.

Về hình thức của hợp đồng, tuy giữa hai bên không thực hiện theo quy định tại Điều 689 Bộ luật Dân sự 2005 (tương ứng Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015) nhưng phía chị M đã giao đủ tiền cho ông H và bà P và ông H và bà P cũng đã giao đất cho chị M canh tác từ năm 2016 cho đến nay do đó việc chị M yêu cầu ông H và bà P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ pháp luật.

- Xét việc chị M yêu cầu ông H và bà P trả số tiền 100.000.000 đồng: Ngày 04/4/2023, bà P có ký giấy mượn nợ với nội dung: "Tôi Nguyễn Thị Hạnh P sau khi bàn giao đất giấy kèm theo cho cô M. Tôi còn nợ cô M 100.000.000 đ. Tôi sẽ thanh toán cho cô sau khi giấy chuyển nhượng đất xong". Tại Biên bản hòa giải ngày 28/9/2023 thì ông H và bà P đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 513 cho chị M và đồng ý trả cho chị M số tiền 100.000.000 đồng. Tại biên bản lấy lời khai ngày 27/11/2023 (bút lục số 47) bà P khai "...Do đó, ngày 14/4/2023, vợ chồng tôi cùng với vợ chồng cô M thỏa thuận lại là vợ chồng tôi sẽ sang tên cho cô M diện tích đất 1.477m² mà cô M đang quản lý sử dụng, đồng thời vợ chồng tôi trả lại cô M 100.000.000. Cả hai giấy "giấy giao đất" và "giấy mượn nợ" cùng ghi ngày 14/4/2023 đều do tôi viết...". Do đó, có căn cứ để xác định ông H và bà P có thỏa thuận trả lại cho chị M số tiền 100.000.000 đồng. Từ những căn cứ trên, xét thấy chị M yêu cầu ông H và bà P trả số tiền 100.000.000 đồng là có căn cứ pháp luật.

Tòa sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị M, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H và bà P là có căn cứ pháp luật.

Ông H kháng cáo nhưng không cung cấp thêm chứng cứ gì mới để chứng minh nên không có cơ sở để chấp nhận.

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

[5] Về án phí: Ông H và bà P là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 293, khoản 1 Điều 308, Điều 313, và khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Kim H.

- Giữ nguyên Bản án 41/2024/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 228, Điều 229, Điều 157, Điều 165 và Điều 166 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 188, Điều 195 Luật đất đai; Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ ngày 15/5/2014; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 689, Điều 697, Điều 699, Điều 701, Điều 702, Điều 248, Điều 234, Điều 235 của Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị M.

1.1. Buộc ông Trần Kim H và bà Nguyễn Thị Hạnh P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thị M đối với thửa đất số 1023 (có thửa mới là 513), diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.477m² (diện tích đo đạc thực tế là 1.370,5m²), tờ bản đồ số 1 (tờ bản đồ mới số 9), loại đất trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00162 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 04/10/2000 cho ông Trần Kim H. Địa chỉ thửa đất tại ấp P, xã V, huyện G, tỉnh Tiền Giang (Có sơ đồ kèm theo).

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

1.2. Buộc ông Trần Kim H và bà Nguyễn Thị Hạnh P có nghĩa vụ liên đới trả chị Nguyễn Thị M số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) 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 quy định tại Điều 357, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Trần Kim H, Nguyễn Thị Hạnh P về việc yêu cầu chị Nguyễn Thị M trả số tiền 100.800.000 đồng mà chị M đã thu huê lợi trên thửa đất số 1023 trong thời gian từ năm 2016 đến năm 2023.

3. Buộc ông Trần Kim H và bà Nguyễn Thị Hạnh P trả cho chị Nguyễn Thị M chi phí thẩm định, định giá, đo đạc số tiền 3.863.244 đồng.

4. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2024/QĐ-BPKCTT ngày 26/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ”.

5. Về án phí:

Ông Trần Kim H và bà Nguyễn Thị Hạnh P được miễn án phí.

H2 lại chị Nguyễn Thị M 2.800.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0012591 ngày 17/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Công Tây.

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 Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang;
- Chi cục THADS huyện Gò Công Tây;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Ái Doan

