

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 116/2020/DS-PT

Ngày: 11/06/2020.

V/v tranh chấp “**Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thế chấp tài sản**”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Võ Trung Hiếu;**

Các Thẩm phán:

Ông **Nguyễn Thanh Phong.**

Bà **Nguyễn Thị Ánh Phương.**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Đặng Thị Thanh Trinh**, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

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

Trong các ngày 04 tháng 06 và ngày 11 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 157/2020/TLPT-DS ngày 16/3/2020 về việc tranh chấp: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thế chấp tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 202/2019/DS-ST ngày 24/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 197/2020/QĐ-PT ngày 30/3/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 228/2020/QĐ-PT ngày 27/05/2020 giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:** Huỳnh Thị P (H), sinh năm 1979.

Địa chỉ: Ấp M, xã H, huyện C, tỉnh T.

Đại diện theo ủy quyền: Anh Võ Thanh V, sinh năm 1975 (có mặt).

Địa chỉ: Số A, đường T, Phường B, thị xã C, tỉnh T.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị Huỳnh Thị P: Ông Lê Trần Hồng T – Luật sư – thuộc đoàn Luật sư tỉnh T (có mặt).

* Bị đơn: Lê Hoàng P, sinh năm 1982 (có mặt).

Trần Thị Ánh T, sinh năm 1984.

Đại diện theo ủy quyền của chị T có: Anh Lê Hoàng P, sinh năm 1982 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C, tỉnh T.

***Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1/ **Trần Anh T**, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh T.

Đại diện theo ủy quyền: ông Bùi Quang N, sinh năm 1956 (có mặt).

Địa chỉ: Số B, tổ C, khu D, thị trấn C, huyện C, tỉnh T.

2/ **Võ Hoàng D**, sinh năm 1967 (vắng mặt).

Địa chỉ: số E, khu phố F, thị trấn B, huyện B, tỉnh L.

*Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh **Trần Anh T**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Võ Thanh V trình bày:

Chị P và anh P là anh em, năm 2013 chị P sang nhượng nền nhà ngang 06m, dài 30m, tổng diện tích 180 m² thuộc thửa đất số 2072, diện tích 870 m², tại ấp A, xã A, nay thuộc ấp H, xã H, huyện C, tỉnh T được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 17/7/2013 do anh P đứng tên. Vợ chồng anh P cùng chị P, anh Võ Hoàng D làm giấy tay, không ghi ngày tháng, thỏa thuận với giá 38.000.000 đồng trên mét ngang, cộng thêm tiền bơm cát tổng cộng 256.000.000 đồng, đã đưa trước 210.000.000 đồng, còn lại 46.000.000 đồng khi làm thủ tục sang tên chuyển quyền xong sẽ trả, ngày 14/8/2014 anh P viết cam kết hẹn đến ngày 14/8/2017 sang tên chuyển quyền. Sau đó ngày 19/8/2014 anh P chị T có nhận thêm 16.000.000 đồng, tổng số tiền anh P, chị T đã nhận 226.000.000 đồng, chị P còn giữ lại 30.000.000 đồng sau khi sang tên chuyển quyền sẽ trả tiếp. Đến hạn anh P, chị T không thực hiện sang tên chuyển quyền cho chị P.

Nay chị P yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích 180 m² tọa lạc ấp H, xã H, huyện C, tỉnh T chị đã xây dựng nhà ở ổn định từ năm 2013 đến nay thuộc

quyền sử dụng của chị. Chị P được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định và chị tự nguyện trả tiếp số tiền 30.000.000 đồng cho anh P, chị T. Chị P không đồng ý yêu cầu độc lập của anh Trần Anh T yêu cầu xử lý tài sản thi hành án theo hợp đồng thế chấp ngày 31/10/2016 giữa anh P, chị T và anh T.

*** Bị đơn anh Lê Hoàng P và cũng là đại diện ủy quyền của đồng bị đơn chị Trần Thị Ánh T trình bày:**

Anh P và chị P là chị em cùng cha khác mẹ, anh có thửa đất số 2072, diện tích 870 m², tại ấp A, xã A, nay thuộc ấp H, xã H, huyện C, tỉnh T được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 17/7/2013, anh chia lại cho chị P một nền nhà ngang 6m dài 30m, tổng diện tích 180 m², đã nhận số tiền 210.000.000 đồng, ngày 19/8/2014 nhận thêm 16.000.000 đồng tổng cộng 226.000.000 đồng còn lại 30.000.000 đồng thỏa thuận hai năm sang tên sẽ trả tiếp. Năm 2016 anh đã sang nhượng cho người khác diện tích 653,6 m², hiện còn lại 216,4 m² có căn nhà chị P đang ở, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích còn lại anh đã làm hợp đồng thế chấp cho anh Trần Anh T vay số tiền 750.000.000 đồng.

Nay anh không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của chị P, yêu cầu chị P trả lại đất, anh sẽ trả lại số tiền sang nhượng đất trước đây đã nhận của chị P là 226.000.000 đồng và anh hoàn lại trị giá căn nhà mà chị P đã xây dựng trên phần đất này. Anh P đồng ý trả số nợ cho anh Trần Anh T do khó khăn kinh tế nên xin có thời gian bán đất.

***Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Anh T có ông Bùi Quang N trình bày:**

Vào ngày 31/10/2016 anh T cho vợ chồng anh P, chị T vay 750.000.000 đồng, thỏa thuận miệng lãi suất 1%/tháng, thời hạn vay 3 năm, khi vay thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BM 823680 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận vào ngày 17/7/2013 thửa số 2072 diện tích 870 m² ngày 04/02/2016 thay đổi địa chỉ thửa đất từ ấp A, xã A sang ấp H, xã H, huyện C, tỉnh T và ngày 13/7/2016 thay đổi do sang nhượng một phần, nay còn lại là thửa 454 diện tích 216,6 m², hai bên có làm hợp đồng thế chấp vào ngày 31/10/2016, anh P đăng lãi đến ngày 31/5/2017 ngưng, đến nay vốn lãi chưa trả.

Nay anh T yêu cầu anh P, chị T trả số tiền 750.000.000 đồng làm một lần và lãi suất 10% trên năm tính từ ngày 31/5/2017 đến ngày xét xử, anh T tự nguyện trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu anh P, chị T không trả được số tiền

trên thì yêu cầu hóa giá thửa đất số 454 diện tích 216,6 m² tại ấp H, xã H, huyện C tỉnh T do anh Lê Hoàng P đứng tên quyền sử dụng đất để thi hành án.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Hoàng D trình bày:**

Vào năm 2013 chị Huỳnh Thị P và vợ chồng anh Lê Hoàng P, chị Trần Thị Ánh T thỏa thuận sang nhượng phần đất ngang 6m dài 30m, diện tích 180 m², giá 256.000.000 đồng hẹn sau hai năm làm thủ tục sang tên chuyển quyền, trả trước 210.000.000 đồng đến ngày 19/8/2014 trả thêm 16.000.000 đồng còn lại 30.000.000 đồng sau khi hoàn tất thủ tục sang tên sẽ trả đủ. Chị P đã xây nhà ở từ đó đến nay, ông D chỉ chỉ là người chứng kiến việc giao nhận tiền và đất, mọi việc thỏa thuận hợp đồng cũng như yêu cầu tòa án giải quyết là do chị P quyết định và định đoạt, ông không yêu cầu tranh chấp gì.

* Bản án sơ thẩm số: 202/2019/DSST ngày 24/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh T áp dụng: Điều 147, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự Điều 122, 124, 697, 698, 699, 701, 702 của Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 357, 463, 466 của Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 95, 100, 166, 179 Luật đất đai 2013;

Áp dụng Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu miễn giảm thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Huỳnh Thị P.

Công nhận diện tích 175,5 m² thuộc thửa đất số 454, tờ bản đồ số 25, diện tích 216,6 m² tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh T được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 823680 ngày 17/7/2013 do anh Lê Hoàng P đứng tên thuộc quyền sử dụng của chị P có tứ cận như sau:

- + Hướng Bắc giáp đất ông Nguyễn Thanh T có chiều dài 29,35 m.
- + Hướng Nam giáp đất bà Nguyễn Thị Thanh H có chiều dài 28,73m.
- + Hướng Đông giáp đường nhựa 869 có chiều dài 5,99m.
- + Hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Hùng C có chiều dài 6,03m.

(Có sơ đồ kèm theo).

- Chị Huỳnh Thị P trả cho anh Lê Hoàng P và chị Trần Thị Ánh T số tiền 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng).

- Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật chị Huỳnh Thị P được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Trần Anh T.

- Buộc anh Lê Hoàng P, chị Trần Thị Ánh T liên đới trả cho anh T số tiền 930.000.000 đồng (chín trăm ba mươi triệu đồng) trong đó vốn là 750.000.000 đồng và lãi 180.000.000 đồng).

Buộc anh Trần Anh T trả lại cho anh Lê Hoàng P, chị Trần Thị Ánh T một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 823680 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 17/7/2013 có thửa số 454 diện tích 216,6 m² do anh Lê Hoàng P đứng tên.

- Không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản phát mãi bán đấu giá thửa đất số 454, tờ bản đồ số 25, diện tích 216,6 m² tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh T để thi hành theo hợp đồng thế chấp giữa anh Trần Anh T và anh Lê Hoàng P, chị Trần Thị Ánh T công chứng vào ngày 31/10/2016.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất theo quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

*Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

* Ngày 07/11/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Anh T có đơn kháng cáo bản án số 202/2019/DSST ngày 24/10/2019 của tòa án nhân dân huyện C, yêu cầu tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang:

- Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị P đối với bị đơn Lê Hoàng và Trần Thị Ánh T, vì đã gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích kinh tế của anh T.

- Yêu cầu xin được sửa một phần bản án sơ thẩm và chấp nhận một phần đơn yêu cầu độc lập của anh T về việc yêu cầu xử lý chính tài sản thế chấp để thay thế việc thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm việc trả nợ cho anh T, với số tiền tổng cộng là 930.000.000 đồng, theo đúng với các thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để không gây thiệt thòi về quyền lợi và kinh tế của anh T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của anh Trần Anh T có ông Bùi Quang N vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của anh T. Ông N cho rằng án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P đã làm thiệt hại đến quyền lợi của anh T. Việc thế chấp tài sản giữa anh P và anh T là hợp pháp, phải được pháp luật bảo vệ nếu anh P không trả nợ vay thì phải xử lý tài sản thế chấp để trả tiền cho anh T nên đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh T.

Bị đơn anh P cho rằng giấy viết tay giữa anh, chị T, anh D, chị P không ghi ngày tháng, số tiền anh P nhận của chị P là tiền mượn, anh chỉ hứa sẽ nhượng lại cho chị P một nền nhà. Nay anh không đồng ý chuyển quyền sử dụng đất cho chị P, anh P sẽ trả lại tiền đã nhận của chị P cùng với giá trị ngôi nhà của chị P trên đất.

Đại diện theo ủy quyền của chị P không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh T.

*Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cho rằng: Phần đất 180 m² thuộc thửa đất số 2072 diện tích 870 m² (nay là thửa số 454, diện tích 216,6 m²) tọa lạc tại ấp A, xã A, nay thuộc ấp H, xã H, huyện C, tỉnh T được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 17/7/2013 do anh P đứng tên, vợ chồng anh P cùng chị P, anh Võ Hoàng D làm giấy tay thỏa thuận sang nhượng với giá 256.000.000 đồng, đã trả được 226.000.000 đồng, còn lại 30.000.000 đồng sẽ trả khi làm thủ tục sang tên chuyển quyền, mặc dù thỏa thuận không được công chứng chứng thực nhưng các bên đã thực hiện hơn 2/3 nội dung thỏa thuận và chị P đã xây nhà ổn định từ năm 2013 đến nay, do đó chị P là người được công nhận sử dụng phần đất này là đúng quy định. Đối với yêu cầu của anh T đề nghị xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa số 454, diện tích 216,6 m² tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh T do anh Lê Hoàng P đứng tên gắn liền tài sản là căn nhà chị P đang quản lý, sử dụng để thi hành án đảm bảo hợp đồng thế chấp ngày 31/10/2016 lập giữa anh P, chị T và anh T là không phù hợp với quy định pháp luật, bởi lẽ khi anh P, chị T và anh T lập hợp đồng thế chấp tài sản là thửa số 454 mà trên đó có tài sản là nhà của chị P nhưng chị P không hay biết, do đó hợp đồng thế chấp không đúng quy định. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản là thửa đất số 454, diện tích 216,6 m² gắn liền căn nhà của chị P tại ấp H, xã H huyện C, tỉnh T do anh Lê Hoàng P đứng tên quyền sử dụng đất để thi hành án theo hợp đồng thế chấp giữa anh P, chị T và anh T, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh T, giữ nguyên án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang xác định: quá trình tố tụng Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của pháp luật, đảm bảo cho người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của họ. Về nội dung: Hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị P và anh P tuy chưa thực hiện đúng thủ tục, nguyên nhân là do phía anh P. Theo hợp đồng chị Phận đã trả trên 2/3 số tiền, đã nhận đất và xây nhà kiên cố hết đất từ năm 2013. Theo quy định của pháp luật, hợp đồng trên được công nhận. Do đó đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Trần Anh T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Căn cứ vào đơn khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thế chấp tài sản” để thụ lý, giải quyết là có căn cứ đúng quy định của pháp luật. Bản án dân sự sơ thẩm được tuyên vào ngày 24/10/2019 không đồng ý với kết quả trên ngày 07/11/2019 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Anh T nộp đơn kháng cáo. Xét đơn kháng cáo được nộp trong thời hạn luật định, đúng với thủ tục nên kháng cáo của anh Tùng được xem xét tại cấp phúc thẩm.

[2]. Về nội dung: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Trần Anh T kháng cáo, anh yêu cầu không chấp nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh P, chị T và chị P vào năm 2013, chấp nhận yêu cầu của anh về việc xử lý tài sản thế chấp để thay thế nghĩa vụ trả nợ của anh P.

Qua các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự cho thấy anh Lê Hoàng P và vợ là chị T đã chuyển nhượng cho chị Huỳnh Thị P 180m² đất vào năm 2013. Giá chuyển nhượng là 256.000.000 đồng, anh P, chị T đã nhận 226.000.000 đồng, còn nợ lại 30.000.000 đồng hẹn sang tên xong sẽ giao đủ, anh P có viết cam kết đến ngày 14/8/2017 thực hiện sang tên chuyển quyền cho chị Ph. Ngay sau khi thỏa thuận đôi bên đã giao tiền nhận đất và cũng trong năm 2013 chị P đã xây nhà kiên cố để ở. Mặc dù giấy tay được lập không ghi thời gian, số tiền có sai sót nhưng qua nội dung thể hiện cũng như lời thừa nhận của bị đơn, có cơ sở chứng minh lời trình bày, yêu cầu khởi kiện của chị P là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, anh P lại cho rằng anh chỉ mượn tiền của chị P, về việc sang nhượng đất là không có mà chỉ là lời hứa. Xét lời trình bày bất nhất của anh P nhằm không thực hiện lời hứa đối với chị P. Không chỉ như trên, anh P lại tiếp tục lấy tài sản trên thế chấp để vay tiền của anh T, hành xử như trên là không phù hợp pháp luật đạo đức xã hội nên phải được điều chỉnh để bảo vệ công bằng, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người tham gia tố tụng trong vụ án.

Thực tế, năm 2016 anh P lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có phần đất chuyển nhượng cho chị P, thế chấp cho anh T để vay tiền và sau đó không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với anh T. Do đó phát sinh tranh chấp gồm các mối quan hệ như: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất; hợp đồng vay tài sản và hợp đồng thế chấp tài sản”.

Như án sơ thẩm đã xác định, chị P nhận chuyển nhượng đất của anh P chị T từ năm 2013, đã nhận đất trả trên 2/3 số tiền, đôi bên có thỏa thuận đến năm 2017 sẽ thực hiện thủ tục sang tên trước bạ. Xác định, việc chuyển nhượng trên là không trái pháp luật, hợp đồng nêu trên chưa được pháp luật công nhận do chưa thực hiện thủ tục về hình thức. Tuy nhiên, chị P đã cất nhà ở kiên cố ở ổn định năm 2013 cho đến nay, không ai có ý kiến hoặc tranh chấp. Căn cứ vào điểm b3, tiểu mục 2.3, mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của chị P là có căn cứ. Đối với anh P đã có hành động gian dối lấy tài sản nêu trên thế chấp để vay tiền của anh T. Ngược lại, anh T cũng có phần lỗi vì trên đất anh nhận thế chấp đã có nhà ở kiên cố của chị P. Mặt khác, hợp đồng vay và thế chấp giữa anh T, anh P đến ngày xét xử vẫn chưa đến hạn, đồng thời hợp đồng ký kết không đúng với quy định tại Điều 95 luật Đất đai, không có đăng ký thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền. Anh T kháng cáo yêu cầu lấy tài sản thế chấp xử lý để trả nợ cho anh, yêu cầu trên là không phù hợp với quy định của pháp luật, với thực tế vụ án nên không được chấp nhận.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh T, lời đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là có cơ sở phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Anh T phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Trần Anh T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 202/2019/DS-ST ngày 24/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh T.

Áp dụng: Điều 147, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Điều 122, 124, 697, 698, 699, 701, 702 của Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 357, 463, 466 của Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 95, 100, 166, 179 Luật đất đai 2013;

Áp dụng Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu miễn giảm thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Huỳnh Thị P.

Công nhận diện tích 175,5 m² thuộc thửa đất số 454, tờ bản đồ số 25, diện tích 216,6 m² tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh T được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 823680 ngày 17/7/2013 do anh Lê Hoàng P đứng tên thuộc quyền sử dụng của chị P, có tứ cận như sau:

- + Hướng Bắc giáp đất ông Nguyễn Thanh T có chiều dài 29,35 m.
 - + Hướng Nam giáp đất bà Nguyễn Thị Thanh H có chiều dài 28,73m.
 - + Hướng Đông giáp đường nhựa 869 có chiều dài 5,99m.
 - + Hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Hùng C có chiều dài 6,03m. (Có sơ đồ kèm theo).
- Chị Huỳnh Thị P trả cho anh Lê Hoàng P và chị Trần Thị Ánh T số tiền 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng).
- Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật chị Huỳnh Thị P được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Trần Anh T.

- Buộc anh Lê Hoàng P, chị Trần Thị Ánh T liên đới trả cho anh T số tiền 930.000.000 đồng (chín trăm ba mươi triệu đồng) trong đó vốn là 750.000.000 đồng và lãi 180.000.000 đồng).
- Buộc anh Trần Anh T trả lại cho anh Lê Hoàng P, chị Trần Thị Ánh T một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 823680 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 17/7/2013 có thửa số 454 diện tích 216,6 m² do anh Lê Hoàng P đứng tên.

- Không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản phát mãi bán đấu giá thửa đất số 454, tờ bản đồ số 25, diện tích 216,6 m² tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh T để thi hành theo hợp đồng thế chấp giữa anh Trần Anh T và anh Lê Hoàng P, chị Trần Thị Ánh T công chứng vào ngày 31/10/2016.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất theo quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Về án phí:

Anh Lê Hoàng P và chị Trần Thị Ánh T phải chịu 300.000đồng (ba trăm ngàn đồng) và 39.900.000 đồng (ba mươi chín triệu, chín trăm ngàn đồng), tổng cộng 40.200.000đồng (bốn mươi triệu, hai trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Huỳnh Thị P phải chịu 1.500.000đồng (một triệu năm trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, chị P đã tạm nộp 300.000đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 08751 ngày 25/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C nên phải nộp tiếp 1.200.000đồng (một triệu hai trăm ngàn đồng).

Anh Trần Anh T phải chịu 300.000đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Anh T đã tạm nộp 17.000.000đồng (mười bảy triệu đồng) theo biên lai thu số 09097 ngày 06/8/2018 và 300.000đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0002563 ngày 07/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh T nên được hoàn lại 16.400.000đồng (mười sáu triệu, bốn trăm ngàn đồng).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo điều 2 Luật thi hành án dân sự, 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 và Điều 9 của Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Án tuyên vào lúc 08 giờ ngày 11/06/2020 có mặt chị P, luật sư T, anh P.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Cái Bè;
- CC THADS huyện Cái Bè;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV &THA (TAT);
- Lưu hồ sơ, án văn.

Võ Trung Hiếu