

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 104/2024/DS-PT
Ngày: 14-3-2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng 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: Ông Trần Phước Hội

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Trúc Phương

Bà Nguyễn Thị Vĩnh

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lâm Hồng Diễm- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:** Ông Đỗ Trung Đến - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 398/2023/TLPT-DS ngày 22 tháng 11 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 128/2023/DS-ST ngày 13/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 56/2024/QĐPT-DS ngày 22 tháng 01 năm 2024 giữa:

1. **Nguyên đơn:** Bà Mai Thị Tuyết H, sinh năm 1975;

Địa chỉ: Tổ F, khóm M, Phường C, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- **Người đại diện theo ủy quyền** của bà H là bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1963; Địa chỉ: Tổ B, khóm M, phường C, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (theo văn bản ủy quyền ngày 02/12/2022). (Có mặt)

2. **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1967; (Có mặt)

Địa chỉ: Số A, đường Đ, tổ C, Khóm D, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Phước G, sinh năm 1973; (Có mặt)

Địa chỉ: Số A, tổ B, Khóm A, Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Bà Lê Kim H2, sinh năm 1989;

Địa chỉ: Số A, tổ B, Khóm A, Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người đại diện theo ủy quyền* của bà H1 là ông Nguyễn Phước G (theo văn bản ủy quyền ngày 02/02/2024). (Có mặt)

4. *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị H1 là bị đơn; Ông Nguyễn Phước G, bà Lê Kim H2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Người đại diện theo ủy quyền cho bà Mai Thị Tuyết H trình bày:* Ngày 09/8/2019, ông Nguyễn Cao T (chồng bà H) vay của bà H1 số tiền 30.000.000đồng, lãi suất không ghi trong biên nhận nhưng thỏa thuận lãi suất 5%/tháng. Bà H1 yêu cầu ông T ký hợp đồng chuyển nhượng giả cách diện tích đất 158,2m² tại thửa 7404, tờ bản đồ số 8 do ông T đứng tên, đất tại phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Ngày 30/7/2021, bà H1 tiếp tục cho ông T vay số tiền 20.000.000đồng. Ngày 08/11/2021, bà H1 yêu cầu ông T ký biên nhận nợ số tiền 60.000.000đồng (trong đó tiền vay 50.000.000đồng, tiền lãi 4 tháng 10.000.000đồng). Ngày 12/12/2021, ông T chết chôn trên thửa đất 7404, tờ bản đồ số 8 và diện tích đất này ông T, bà H chưa giao cho bà H1. Bà H thỏa thuận với bà H1 trả nợ cho ông T, bà H1 cho rằng ông T vay số tiền 110.000.000đồng, nếu trả đủ tiền bà H1 mới sang lại quyền sử dụng đất. Ngày 05/01/2022, bà H1 chuyển nhượng diện tích đất này cho vợ chồng bà Lê Kim H2 và ông Nguyễn Phước G (ông G em ông T), vì bà H2 và ông G xuất tiền trả cho bà H1 100.000.000đồng.

Tại biên bản lấy lời khai bà Nguyễn Thị M trình bày:

Ngày 09/8/2019, ông T, bà H vay của bà Nguyễn Thị H1 số tiền 20.000.000đồng, thời hạn 01 năm, không biên nhận, lãi 5%/tháng. Cùng ngày 09/8/2019, hai bên làm hợp đồng giả cách chuyển nhượng thửa đất 7404, tờ bản đồ số 8, diện tích đất 158,2 m² do ông T đứng tên, tại phường F, thành phố C, Đồng Tháp, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng 20.000.000 đồng.

Ngày 06/8/2020, vay số tiền 30.000.000đồng, thời hạn 01 năm, lãi 5%/tháng nhưng không ghi lãi trong biên nhận để trả số tiền 20.000.000đồng vay ngày 9/8/2020 và lãi. Ngày 30/7/2021, vay tiếp số tiền 20.000.000đồng, thời hạn 01 năm, chưa trả vốn và lãi. Tổng cộng vốn là 50.000.000đồng và tính lãi từ ngày vay của hai số tiền này là 10.000.000đồng, nên ngày 8/11/2021 cộng lại 60.000.000đồng nên làm biên nhận nợ 60.000.000đồng, thời hạn 01 năm, lãi 5%/tháng. Không lấy lại hai biên nhận trước.

Nguồn gốc thửa đất số 7404, tờ bản đồ số 8, diện tích đất 158,2m² do mẹ ông T bà Liêu Thị L tặng cho, ông T được cấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BD 749680, sổ vào sổ cấp GCN: CH 091847, ngày 15/8/2011.

Bà H1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BD 676950, sổ vào sổ cấp GCN: CS 07367, ngày 20/7/2021. Ông T chưa giao đất cho bà H1, trên đất có mộ ông T và một phần mộ của ông, bà, cây trồng (mít, lộc vừng). Bà H1 chuyển nhượng cho Lê Kim H2, bà H2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DD 440029, sổ vào sổ cấp GCN: CS 07830, ngày 24/01/2022.

Nay H yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2019 thửa đất số 7404, tờ bản đồ số 8 giữa ông T, bà H với bà H1; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DB 676950, sổ vào sổ cấp GCN: CS07367, ngày 20/7/2021 do bà Nguyễn Thị H1 đứng tên; Hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/01/2022 thửa đất số 7404, tờ bản đồ số 8 giữa bà H1 với bà H2; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DD 440029, sổ vào sổ cấp GCN: CS 07830, ngày 24/01/2022 do bà Lê Kim H2 đứng tên. Bà đồng ý trả cho bà H1 số tiền 60.000.000đồng ngày 08/11/2021 và tính lãi theo quy định.

- Người đại diện theo ủy quyền cho bà Nguyễn Thị H1 trình bày:

Ngày 09/8/2019, ông T, bà H thỏa thuận chuyển nhượng cho bà H1 diện tích đất 158,2m² tại thửa 7404, tờ bản đồ số 8 tại Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, giá 120.000.000đồng, hợp đồng chuyển nhượng ghi số tiền 20.000.000đồng nhằm trốn thuế. Hai bên đã thực hiện xong, bà H1 đã đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DB 676950, sổ vào sổ cấp GCN: CS07367, ngày 20/7/2021. Do ông T được mẹ cho diện tích đất chiều ngang 4 mét, nhưng ông T kê khai đăng ký và được cấp đất chiều ngang trên 4 mét, sau đó, ông G không đồng ý việc chuyển nhượng đất giữa ông T với bà H1 nên kéo dài thời gian, đến năm 2021 bà H1 yêu cầu ông T trả tiền, lúc này ông T không có tiền trả nên ông G đồng ý cho ông T chuyển nhượng với điều kiện sau này cho ông G chuộc lại đất. Do đó, bà H1 tiếp tục cho ông T vay thêm tiền, cụ thể: Ngày 06/8/2020, bà H1 cho ông T vay số tiền 30.000.000đồng, hạn trả ngày 06/8/2021, có biên nhận, không thể hiện lãi suất. Ngày 20/7/2021, bà H1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Ngày 30/7/2021, bà H1 cho ông T vay số tiền 20.000.000đồng, hạn trả ngày 30/7/2022, có biên nhận, không thể hiện lãi suất; Ngày 08/11/2020, bà H1 cho ông T vay số tiền 60.000.000đồng, hạn trả ngày 08/11/2021, có biên nhận, không thể hiện lãi suất. Các biên nhận vay không biết có tự thỏa thuận lãi suất bằng lời nói hay không.

Ông T chết tháng 12/2012, ngày 05/01/2022, bà H1 ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà H2, giá 110.000.000đồng. Bà H2 đã trả tiền chuộc đất giá 110.000.000đồng và số tiền phí, lệ phí 10.000.000đồng, tổng cộng 120.000.000đồng. Đồng thời ông G, bà H2 trả tiền do ông T vay của bà H1 110.000.000đồng. Tổng cộng ông G, bà H2 trả cho bà H1 số tiền 230.000.000đồng. Hiện nay, bà H2 đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DD 440029, số vào sổ cấp GCN: CS07830, ngày 24/01/2022 do Lê Kim H2 đứng tên và biên nhận cho mượn tiền ngày 06/8/2020, ngày 30/7/2021 và ngày 08/11/2021. Ông T đã giao đất cho bà H1, việc giao đất không có làm giấy tờ, bà H1 cũng chưa sử dụng. Bà H1 đã giao đất cho bà H2 xong. Nay không đồng ý theo yêu cầu bà H.

Thông nhất diện tích đất tranh chấp trong phạm vi các mốc M8, M9, M10, M11, M4, M5, M6, M7, M8 theo sơ đồ đo đạc ngày 29/12/2022 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ.

Tại phiên tòa, bà H1 có ông Nguyễn Hồng T1 đại diện trình bày: ông T vay của bà H1 ba biên nhận tổng cộng số tiền 110.000.000đồng, ông G và bà H2 đã trả thay cho ông T, do đó, ông T không còn nợ bà H1 số tiền 110.000.000đồng, nay không yêu cầu giải quyết.

- Người đại diện theo ủy quyền cho ông Nguyễn Phước G và bà Lê Kim H2 trình bày: Bà Mai Thị Tuyết H là vợ ông Nguyễn Cao T (chết tháng 12/2021). Ông T là anh ruột ông Nguyễn Phước G.

Nguồn gốc đất thửa 7404, tờ bản đồ số 8 tại Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng do mẹ bà Liêu Thị L (chết) cho ông T ngày 11/7/2011, ông T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BD 749680, số vào sổ cấp GCN: CH01847, ngày 15/8/2011 do ông Nguyễn Cao T đứng tên.

Ngày 05/01/2022, bà H1 ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà H2, giá 110.000.000đồng. Bà H2 đã trả tiền đất giá 110.000.000đồng và tiền phí, lệ phí 10.000.000đồng, tổng cộng 120.000.000 đồng. Đồng thời ông G, bà H2 trả tiền do ông T vay của bà H1 110.000.000đồng, tổng cộng số tiền 230.000.000đồng. Hiện nay, bà H2 đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số phát hành DD 440029, số vào sổ cấp GCN: CS07830, ngày 24/01/2022 do bà H2 đứng tên và biên nhận cho mượn tiền ngày 06/8/2020, ngày 30/7/2021 và ngày 08/11/2020 (do ghi nhầm là năm 2021). Trên đất có mộ của ông T, cây trồng. Bà H1 đã giao đất cho bà H2 xong.

Nay ông G và bà H2 không đồng ý yêu cầu của bà H, không yêu cầu bà H trả lại tiền do bà H2, ông G trả cho bà H1 thay ông T số tiền 110.000.000đồng và không yêu cầu di dời mộ ông T ra khỏi diện tích đất tranh chấp.

Thông nhất diện tích đất tranh chấp trong phạm vi các mốc M8, M9, M10, M11, M4, M5, M6, M7, M8 theo sơ đồ đo đạc ngày 29/12/2022 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ.

Tại phiên tòa ông G, bà H2 có ông T1 đại diện trình bày, đã trả tiền vay 110.000.000đồng cho bà H1 thay cho ông T. Trường hợp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2019 giữa ông T, bà H với bà H1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/2022 giữa bà H1 với bà H2, thì bà H2 và ông G không yêu cầu gì đối với bà H1 và bà H về tiền chuyển nhượng đất và tiền trả nợ thay.

Tại Bản án số: 128/2023/DSST ngày 13/9/2023 của Tòa án thành phố C tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu bà Mai Thị Tuyết H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2019 giữa ông Nguyễn Cao T, bà Mai Thị Tuyết H với bà Nguyễn Thị H1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/2022 giữa bà Nguyễn Thị H1 với bà Lê Kim H2 (*đối với diện tích đất 158,2m² (đo đạc thực tế 155 m²) thửa đất 7404, tờ bản đồ số 8, tại Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp*) là giao dịch dân sự vô hiệu.

Khôi phục lại tình trạng ban đầu tài sản và diện tích đất 158,2m² (đo đạc thực tế 155m²) thửa 7404, tờ bản đồ số 8 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BD 749680, số vào sổ cấp GCN: CH01847, ngày 05/8/2011 do ông Nguyễn Cao T đứng tên, tại Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

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 khác gắn liền với đất số phát hành DB 676950, số vào sổ cấp GCN: CS 07367, ngày 20/7/2021 do bà Nguyễn Thị H1 đứng tên và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DD 440029, số vào sổ cấp GCN: CS 07830, ngày 24/01/2022 do bà Lê Kim H2 đứng tên.

Hàng thừa kế của ông Nguyễn Cao T có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật diện tích đất 158,2m² (*đo đạc thực tế 155m², trong các mốc M10, M11, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10*) thửa 7404, tờ bản đồ số 8 (*kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố C và sơ đồ đo đạc ngày 29/12/2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ*), đất tọa lạc tại Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Buộc bà Mai Thị Tuyết H trả cho bà Nguyễn Thị H1 số tiền vốn và lãi 28.134.000đồng.

Buộc bà Nguyễn Thị H1 trả cho bà Lê Kim H2 số tiền 120.000.000đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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, 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 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Mai Thị Tuyết H phải chịu án phí số tiền 1.407.000 đồng. Tiền án phí trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu án phí, lệ phí tòa án số 0011757, ngày 17/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố C, Đồng Tháp. Bà H phải nộp tiếp tiền án phí 1.107.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị H1 phải chịu án phí số tiền 6.300.000 đồng.

Về chi phí tố tụng (*xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá*): số tiền 5.150.000 đồng bà Nguyễn Thị H1 chịu. Bà H đã nộp và chi xong, do đó bà Nguyễn Thị H1 phải trả lại cho bà H số tiền 5.150.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và thời hạn theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 18/9/2023 bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Phước G, bà Lê Kim H2 có đơn kháng cáo không đồng ý toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Phước G, bà Lê Kim H2 vẫn giữ yêu cầu kháng cáo.

- Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Phước G, bà Lê Kim H2, giữ nguyên 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 bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Phước G, bà Lê Kim H2. Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ vào Công văn số 1488/CNVPĐKĐĐTPTCL-KTĐC ngày 20/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C và hồ sơ cấp giấy thể hiện: Nguồn gốc thửa đất

tranh chấp là của bà Liêu Thị L (là mẹ ruột của ông T và ông G), được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 2558, tờ bản đồ số 8, sau đó tách thành 02 là thửa 6448, 6449. Thửa 6448 tách thành 02 thửa là thửa 7404, tờ bản đồ số 8, diện tích 158,2m² (ODT + CLN) và thửa 7405. Thửa 7404 bà L tặng cho ông T theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 11/7/2011, ông T được cấp giấy chứng nhận ngày 05/8/2011. Sau đó ông T và vợ là bà H ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà H1 vào ngày 09/8/2019, bà H1 được cấp giấy chứng nhận ngày 20/7/2021. Ngày 05/01/2022 bà H1 ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất cho bà H2, bà H2 được cấp giấy chứng nhận ngày 24/01/2022.

Theo bà H trình bày vào ngày 09/8/2019 ông T có vay tiền của bà H1 với số tiền là 20.000.000đồng (vay không làm biên nhận, thời hạn vay 1 năm, lãi suất 5%/tháng), bà H1 yêu cầu ông T, bà H làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 09/8/2019 chuyển nhượng cho bà thửa đất số 7404 do ông T đứng tên, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 20.000.000đồng, hai bên thống nhất khi nào trả tiền thì bà H1 làm thủ tục chuyển nhượng sang tên lại cho ông T, bà H.

Ngày 06/8/2020 ông T tiếp tục vay của bà H1 số tiền 30.000.000 đồng để trả số tiền vay 20.000.000đồng vay ngày 09/8/2019 và tiền lãi, việc ông T trả cho bà H1 không có làm biên nhận. Ngày 30/7/2021 ông T vay tiếp số tiền 20.000.000đồng. Như vậy tổng cộng ông T vay của bà H1 số tiền là 50.000.000đồng và tiền lãi tính từ ngày vay của 02 số tiền trên là 10.000.000đồng, nên ngày 08/11/2021 ông T làm biên nhận nhận nợ số tiền 60.000.000đồng (đây là số tiền gộp 02 biên nhận ngày 06/8/2020 và biên nhận 30/7/2021 và tiền lãi) thời hạn vay là 01 năm, lãi suất 5%/tháng, khi làm biên nhận ngày 08/11/2021 ông T không lấy lại biên nhận ngày 06/8/2020 và biên nhận ngày 30/7/2021.

Nay bà H yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/8/2019 giữa ông T, bà H với bà H1 đối với thửa đất 7404; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho bà H1 vào ngày 20/7/2021; Hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/01/2022 giữa bà H1 với bà H2 đối với thửa đất 7404; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho bà H2 ngày 24/01/2022. Bà H đồng ý trả lại cho bà H1 số tiền 60.000.000đồng và tiền lãi với lãi suất 0,83%/tháng kể từ ngày 09/8/2019 cho đến ngày xét xử sơ thẩm.

Bà H1 không đồng ý yêu cầu của bà H, bà H1 cho rằng trước đây không có cho ông T vay tiền, sau khi nhận chuyển nhượng đất ngày 09/8/2019 mới cho ông T vay tiền 03 lần, tổng cộng 110.000.000 đồng (theo 03 biên nhận, lãi suất vay 1%/tháng), ông T chưa trả số tiền 110.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T, bà H với bà H1 giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 20.000.000đồng nhưng thực tế giá các bên thỏa thuận chuyển nhượng là 120.000.000đồng, bà H1 đã giao tiền xong cho ông T và đã nhận đất, nhưng do ông G, bà H2 muốn giữ lại đất của ông, bà nên bà H1 mới chuyển nhượng diện tích đất trên lại cho bà H2 với giá thực tế là 120.000.000đồng (giá ghi trên hợp

đồng là 100.000.000đồng) đến ngày 24/01/2022 bà H2 đã được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, ông G, bà H2 cũng đã trả tiền thay cho ông T với số tiền mà ông đã vay của bà H1 là 110.000.000đồng.

Bà H2, ông G không đồng ý đối với yêu cầu của bà H, ông, bà đã nhận chuyển nhượng diện tích đất trên với giá thực tế 120.000.000đồng, đồng thời ông, bà cũng đã trả thay tiền vay của ông T với số tiền 110.000.000đồng cho bà H1.

[2] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2019 giữa vợ chồng ông T, bà H với bà H1 ngày 05/01/2022 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 với bà H2, Hội đồng xét thấy: Giữa bà H1 và ông T có mối quan hệ giao dịch vay tiền với nhau. Ngày 09/8/2019 ông T, bà H mới làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 7404 của ông T cho bà H1 với giá 20.000.000đồng, giá chuyển nhượng thấp hơn so với giá trị thực tế của thửa đất theo giá mà Hội đồng định giá đã định vào ngày 06/4/2023 phần đất đang tranh chấp có giá như sau: Đất ở đô thị 1.600.000đ/m²; đất trồng cây lâu năm 285.000đ/m². Như vậy, sau khi ký hợp đồng tại phòng Công chứng các bên không tiến hành nộp hồ sơ đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển quyền theo quy định để bà H1 đứng tên và các bên cũng không tiến hành giao đất ngoài thực địa. Trong thời gian từ ngày 09/8/2019 (ngày ký hợp đồng) đến ngày 20/7/2021 (ngày bà H1 được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) bà H1 tiếp tục cho ông T vay tiền và cũng không yêu cầu giao đất để sử dụng. Đến tháng 12/2021 ông T chết gia đình ông T chôn ông T trên diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà H1, bà H1 biết nhưng không ngăn cản điều đó chứng minh ý chí của các bên khi giao kết hợp đồng mục đích không phải để chuyển nhượng thửa đất trên mà là để đảm bảo cho số tiền vay 20.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng giữa ông T, bà H với bà H1 là hợp đồng giả tạo nhằm mục đích che dấu hợp đồng vay là không đúng theo quy định tại các Điều 124, Điều 131 của Bộ luật dân sự, từ đó dẫn đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà H1 cũng không đúng với quy định của pháp luật; đồng thời bà H1 lại tiếp tục chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp trên lại cho bà H2 và bà H2 cũng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cũng không đúng với quy định của pháp luật. Do đó, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2019 giữa ông T, bà H với bà H1 và hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/01/2022 giữa bà H1 với bà H2 là giao dịch dân sự vô hiệu, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nên án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà H là hoàn toàn có căn cứ.

[3] Xét về hợp đồng vay tiền: Bà H cho rằng, theo hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 09/8/2019, ông T vay của bà H1 số tiền 20.000.000 đồng, số tiền này đã trả nhưng không có chứng cứ gì để chứng minh. Ngày 06/8/2020 vay số tiền 30.000.000 đồng, ngày 30/7/2021 vay 20.000.000 đồng, tổng cộng 50.000.000 đồng. Do không có tiền trả nên ngày 08/11/2021 làm biên nhận nợ cũ 50.000.000 đồng và lãi tính từ ngày 30/7/2021 đến ngày 08/11/2021 là

10.000.000 đồng tổng cộng là 60.000.000 đồng, nhưng ông T không lấy lại hai biên nhận cũ (*biên nhận ngày 06/8/2020 và biên nhận ngày 30/7/2021*), nhưng đương sự cũng không có chứng cứ gì để chứng minh. Nay bà H đồng ý trả cho bà H1 số tiền 60.000.000 đồng và tính lãi theo quy định từ ngày 08/11/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Bà H1 trình bày: Đối với các khoản tiền vay ngày 06/8/2020 số tiền 30.000.000 đồng, ngày 08/11/2020 vay số tiền 60.000.000 đồng, ngày 30/7/2021 vay số tiền 20.000.000 đồng, tổng cộng 110.000.000 đồng không liên quan đến tiền chuyển nhượng đất. Bà H2, ông G cũng đã trả cho bà H1 tiền chuyển nhượng đất 120.000.000 đồng và cũng đã trả thay số tiền mà ông T đã vay của bà H1 110.000.000 đồng, tổng cộng 230.000.000 đồng, nay ông T không còn nợ bà nữa.

Ông G, bà H2 trình bày: Ông, bà cũng đã trả thay số tiền mà ông T vay của bà H1 là 110.000.000 đồng xong. Trường hợp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2019 giữa ông T, bà H với bà H1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/2022 giữa bà H1 với bà H2, thì bà H2 và ông G không yêu cầu gì đối với bà H1 và bà H về số tiền chuyển nhượng đất đã trả nợ thay, khi nào có tranh chấp sẽ giải quyết thành vụ kiện khác, nên án sơ thẩm không xem xét là phù hợp.

Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Phước G, bà Lê Kim H2 xác nhận ông G, bà H2 đã trả cho bà H1 thay ông T số tiền vay 110.000.000 đồng, như vậy còn lại số tiền 20.000.000 đồng vay ghi trong hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 09/8/2019 chưa trả, nên án sơ thẩm buộc bà H có nghĩa vụ trả lại cho bà H1 số tiền còn lại và lãi suất là phù hợp và buộc bà H1 trả lại cho bà H2 số tiền chuyển nhượng do hợp đồng vô hiệu số tiền 120.000.000đ là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Phước G, bà Lê Kim H2 là không có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Phước G, bà Lê Kim H2 phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[4] Tại phiên tòa Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Phước G, bà Lê Kim H2, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp, nên chấp nhận.

Các phần khác 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 1 Điều 308; Khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng Dân sự 2015; Điều 124, Điều 131, Điều 468 của Bộ luật dân sự; 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Phước G, bà Lê Kim H2.

2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 128/2023/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố C.

3. Chấp nhận yêu cầu của bà Mai Thị Tuyết H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2019 giữa ông Nguyễn Cao T, bà Mai Thị Tuyết H với bà Nguyễn Thị H1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/2022 giữa bà Nguyễn Thị H1 với bà Lê Kim H2 (*đối với diện tích đất 158,2m² (đo đạc thực tế 155 m²) thửa đất 7404, tờ bản đồ số 8, tại Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp*) là giao dịch dân sự vô hiệu.

Khôi phục lại tình trạng ban đầu tài sản và diện tích đất 158,2m² (đo đạc thực tế 155m²) thửa 7404, tờ bản đồ số 8 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BD 749680, số vào sổ cấp GCN: CH01847, ngày 05/8/2011 do ông Nguyễn Cao T đứng tên, tại Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

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 khác gắn liền với đất số phát hành DB 676950, số vào sổ cấp GCN: CS 07367, ngày 20/7/2021 do bà Nguyễn Thị H1 đứng tên và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DD 440029, số vào sổ cấp GCN: CS 07830, ngày 24/01/2022 do bà Lê Kim H2 đứng tên.

Hàng thừa kế của ông Nguyễn Cao T có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật diện tích đất 158,2m² (*đo đạc thực tế 155m², trong các mốc M10, M11, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10*) thửa 7404, tờ bản đồ số 8 (*kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố C và sơ đồ đo đạc ngày 29/12/2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ*), đất tại Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

4. Buộc bà Mai Thị Tuyết H trả cho bà Nguyễn Thị H1 số tiền vốn và lãi 28.134.000đồng.

5. Buộc bà Nguyễn Thị H1 trả cho bà Lê Kim H2 số tiền 120.000.000đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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, 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 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Mai Thị Tuyết H phải chịu án phí số tiền 1.407.000 đồng. Tiền án phí trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu án phí, lệ phí tòa án số 0011757, ngày 17/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố C, Đồng Tháp. Bà H phải nộp tiếp tiền án phí 1.107.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị H1 phải chịu án phí số tiền 6.300.000 đồng.

7. Về chi phí tố tụng (*xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá*): số tiền 5.150.000 đồng bà Nguyễn Thị H1 chịu. Bà H đã nộp và chi xong, do đó bà Nguyễn Thị H1 phải trả lại cho bà H số tiền 5.150.000 đồng.

8. Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H1, bà Lê Kim H2, ông Nguyễn Phước G mỗi người phải chịu 300.000đ tiền án phí phúc thẩm, được khấu trừ 300.000đ tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo các biên lai thu số 0006891; 0006892; 0006893 cùng ngày 22/9/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C (bà H1, bà H2, ông G đã nộp xong).

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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Chi cục Thi hành án dân sự TP. C;
- TAND TP. C;
- Phòng KTNV- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Trần Phước Hội