TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 562/2024/DS-PT
Ngày: 25 - 11 - 2024
V/v tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"

NHÂN DANHNƯỚC 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 **Trương Thị Tuyết Linh**

Các Thẩm phán: Ông **Trần Văn Đạt**

Bà **Nguyễn Ái Đoan**

- *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***:** Bà **Bùi Thị Thanh Bạch**- Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 11 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 326/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2024 về việc tranh chấp *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 64/2024/DS-ST ngày 09 tháng 5 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 467/2024/QĐ-PT ngày 10 tháng 10 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Nguyễn Văn T, sinh năm 1964 (Có mặt);

2. Trần Thị C, sinh năm 1966 (Có mặt);

Cùng địa chỉ: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Bị đơn:*

1. Phạm Thị Lệ H, sinh năm 1972 (Vắng mặt);

2. Nguyễn Quang D, sinh năm 1972 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: I N, phường K, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo uỷ quyền: Trần Văn C1, sinh năm 1967 (Xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số H L, phường D, thành phố T, tỉnh Long An.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 11/7/2022).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Nguyễn Thanh H1, sinh năm 1986 (Xin vắng mặt);

2. Nguyễn Thanh L, sinh năm 1989 (chết năm 2022);

3. Nguyễn Thanh H2, sinh năm 1991 (chết năm 2022);

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của anh L, anh H2: Nguyễn Văn T, Trần Thị C (Có mặt);

4. Phạm Thị Lệ H - Chủ doanh nghiệp tư nhân T2 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số I N, phường K, thành phố T, tỉnh Long An.

5. Nguyễn Thị Tuyết N, sinh năm 1997 (Xin vắng mặt);

Địa chỉ: I N, phường K, thành phố T, tỉnh Long An.

6. Văn phòng C2 (Xin vắng mặt);

Địa chỉ: 3 Quốc lộ A, ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Người làm chứng:* Lê Minh T1, sinh năm 1978 (Vắng mặt);

Địa chỉ: A T, phường F, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Phạm Thị Lệ H, ông Nguyễn Quang D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị C trình bày:

Ông Nguyễn Văn T có đứng tên quyền sử dụng 02 thửa đất tọa lạc tại ấp D, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang gồm: Thửa 185, tờ bản đồ số 2, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 25/3/2003, diện tích 1770m^2, đất trồng lúa nước và thửa 184, tờ bản đồ số 2, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 25/3/2003, diện tích 2010 m^2, đất trồng lúa.

Bà Trần Thị C có đứng tên quyền sử dụng 02 thửa đất tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang gồm: Thửa 1251, tờ bản đồ số 2, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14/6/2005, diện tích 1210m2, đất trồng lúa và thửa 1491, tờ bản đồ số 2, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 28/3/1998, diện tích 1060m^2, đất trồng cây lâu năm.

Vào cuối năm 2015 gia đình gặp khó khăn, bị nhiều người giựt hụi, nên cần tiền vốn để xoay sở thì được người quen giới thiệu bà Phạm Thị Lệ H là chủ doanh nghiệp có nhà máy X TA ngụ tại phường K, thành phố T, tỉnh Long An.

Qua thỏa thuận giao kèo, bà H có pháp nhân nhà máy, có mối quan hệ với Ngân hàng nên dễ dàng trong việc vay vốn, ông T, bà C thì có 4 giấy chứng nhân quyền sử dụng đất, giao ước bà H nhận 04 giấy đất để làm tài sản thế chấp vay ngân hàng. Hai bên có thỏa thuận là vay 500.000.000đồng, trong đó ông T, bà C nhận 200.000.000đồng, bà H nhận 300.000.000đồng, về lãi vốn phần của ai người đó trả. Quá trình nhận 4 giấy đất thì bà H có yêu cầu thực hiện các bước sau:

- Ngày 27/10/2015 bà H yêu cầu lập bảng hợp đồng để nộp ngân hàng. Do đó ngày 27/10/2015 vợ chồng ông nghe lời bà H ký "hợp đồng thỏa thuận – tự nguyện sang tên vay vốn ngân hàng".

- Ngày 27/11/2015 bà H thông báo Ngân hàng không đồng ý hợp đồng trên nên Ngân hàng không cho vay, nên phải thay đổi lại hợp đồng thành "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" từ Nguyễn Văn T, Trần Thị C qua Phạm Thị Lệ H và ra công chứng để đứng họ tên Phạm Thị Lệ H theo Giấy đất nhằm phục vụ vay vốn Ngân hàng nên hai bên đã thống nhất thực hiện xong.

Đầu năm 2016, bà H được Ngân hàng TMCP Đ cho vay, giải ngân 600.000.000đồng trên cơ sở thế chấp 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông T, bà C. Bà H không thông báo cho vợ chồng ông biết là đã vay được tiền mà sử dụng riêng một mình. Ông T trực tiếp đến Ngân hàng TMCP Đ để xác minh mới biết.

Ngày 29/3/2016, vợ chồng ông đến nhà bà H và ông D ở phường K. Tại đây bà H, ông D có tự soạn văn bản: "Bản cam kết", nội dung: "Tôi cam kết chỉ đứng tên dùm để vay vốn ngân hàng chứ không có mua bán hoặc chuyển nhượng nay tôi làm giấy cam kết này nếu tôi không vay được ngân hàng trong vòng 10 ngày tôi sẽ ra công chứng sang tên lại cho vợ chồng anh T, chị C..." ký tên H và đóng dấu của Doanh N1.

Ngày 15/5/2017, tại nhà bà H, ông D có báo Công an phường K nói vợ chồng ông gây rối. Khi đó công an đề nghị bà H, ông D phải viết cam kết trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, ông D, bà H có tự tay viết tờ cam kết có chứng kiến của Công an phường và tự lăn tay ngón trỏ của 2 người để làm tin. Cam kết 30 ngày sẽ hoàn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông. Tuy nhiên sau đó vẫn không thực hiện. Ngày 30/6/2021 bà H trả tiền vay Ngân hàng, ông được xác nhận Ngân hàng đã trả lại cho bà H 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông đã nhiều lần đến đòi nhưng bà H né tránh không chịu trả. Nay yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 04 thửa đất gồm thửa 1491, 1251, 185 và 184 vì là hợp đồng giả tạo với mục đích vay vốn ngân hàng.

Tại đơn khởi kiện bổ sung, bà Trần Thị C, ông Nguyễn Văn T trình bày: Nay bà H, ông D đã tặng cho các thửa đất trên cho con gái là Nguyễn Thị Tuyết N, ông bà yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 2511, quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C2) công chứng ngày 09/4/2021 đối với thửa đất 1251, diện tích 1210m², tờ bản đồ số 2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận H00145 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 14/6/2005 và thửa đất số 1491, diện tích 1060m², tờ bản đồ số 2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 0016228 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 28/3/1998, đất tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang giữa bên tặng cho là Phạm Thị Lệ H, Nguyễn Quang D với bên nhận tặng cho là Nguyễn Thị Tuyết N. Huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 2708, quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3 công chứng ngày 15/4/2021 đối với thửa đất 184, diện tích 2010m² và thửa đất 185, diện tích 1770m², cùng thuộc tờ bản đồ số 2, đất tại ấp D, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào số cấp giấy chứng nhận số 02882 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 25/3/2003 giữa bên tặng cho là Phạm Thị Lệ H, Nguyễn Quang D với bên nhận tặng cho là Nguyễn Thị Tuyết N.

Bị đơn bà Phạm Thị Lệ H, ông Nguyễn Quang D trình bày: Do quen biết nên vào năm 2015 ông T và bà C có đặt vấn đề với vợ chồng bà, lý do vợ chồng ông T, bà C đang thiếu nợ nhiều người và bị nợ xấu ở Ngân hàng nên nhờ vợ chồng bà là ông T, bà C sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông bà để ông bà vay vốn cho ông T, bà C nhưng vợ chồng ông bà phải ứng tiền trước để cho ông T, bà C trả nợ và vợ chồng ông bà phải trả nợ thay, ông bà đồng ý giúp đỡ với điều kiện nếu ông T, bà C không có điều kiện trả vốn và lãi từ 03 đến 06 tháng kể từ ngày nhận tiền thì tài sản đó thuộc về ông bà, ông T và bà C đồng ý nên ngày 27/10/2015 hai bên có lập hợp đồng thoả thuận sang tên vay vốn Ngân hàng, ngày 27/11/2015 ông T và bà C ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông bà các thửa đất gồm: Thửa đất số 184, 185 tờ bản đồ số 02 tại ấp D, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang, thửa đất số 1251, 1491 tờ bản đồ số 2 tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Ông bà đã đưa cho ông T, bà C số tiền chuyển nhượng theo hợp đồng là 250.000.000 đồng và trả nợ cho ông T, bà C số tiền là 273.000.000 đồng, tổng cộng là 523.000.000 đồng nhưng sau đó ông T và bà C không đóng lãi và cũng không thực hiện việc trả vốn để ông bà hoàn trả Ngân hàng. Nay ông T, bà C yêu cầu huỷ 04 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông bà không đồng ý vì ông T, bà C đã vi phạm thoả thuận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thanh H1 trình bày: Anh có uỷ quyền cho ông T, bà C tham gia vụ kiện, thống nhất ý kiến của ông T, bà C không khiếu nại thắc mắc.

Chị Nguyễn Thị Tuyết N trình bày: Bà Phạm Thị Lệ H và ông Nguyễn Quang D là cha mẹ của chị, do bà H, ông D cần tiền làm ăn nên ngày 25/8/2017 bà H, ông D có bán cho chị 02 thửa đất số 184, 185, đất tại ấp Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang và 02 thửa số 1251, 1491 tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Các thửa đất này do ông D, bà H đứng tên quyền sử dụng đất. Chị mua 04 thửa đất trên với số tiền 700.000.000đồng, chị đã đưa cho bà H, ông D 500.000.000đồng. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên đang thế chấp ở Ngân hàng nên chị, bà H và ông D chỉ làm giấy tay thoả thuận, hẹn sau khi ông D, bà H hoàn tất khoản nợ ở Ngân hàng thì tiến hành thủ tục sang tên cho chị, đồng thời còn 200.000.000đồng chị sẽ trả tiền cho bà H và ông D. Chờ đợi lâu nên chị nhiều lần hối thúc ông D, bà H làm thủ tục chuyển nhượng đất. Đến ngày 24/3/2021, bà H vẫn chưa kết toán hết các khoản nợ tại Ngân hàng, chị phải nộp thêm 200.000.000đồng để trả nợ Ngân hàng, sau đó tiến hành các thủ tục chuyển nhượng sang 04 thửa đất theo quy định. Ngày 15/4/2021 bà H, ông D và chị làm hợp đồng tặng cho các thửa đất nói trên tại Văn phòng C3, do tránh thuế nên chị và bà H, ông D không làm hợp đồng chuyển nhượng.

Việc mua bán giữa bà H, bà C và ông T như thế nào chị không biết. Nay chị không đồng ý yêu cầu của ông T, bà C bởi lẽ ông T, bà C có chuyển đất hợp pháp cho bà H thì bà H mới được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, việc bà H chuyển nhượng đất lại cho chị thì chị là người ngay tình. Trường hợp Toà án chấp nhận yêu cầu của ông T, bà C tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà C, ông T với bà H và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với chị là vô hiệu, chị yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc bà H, ông T, bà C liên đới hoàn trả cho chị 700.000.000 đồng tiền gốc, do chị không có lỗi nên bà H, bà C, ông T phải liên đới trả tiền tương ứng với giá đất tại thời điểm hiện tại.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 trình bày: Ngày 27/11/2015 Văn phòng C3 (nay là văn phòng C2) có nhận yêu cầu đề nghị công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với:

- Thửa đất số 184, tờ bản đồ số 02, diện tích 2010m^2, địa chỉ tại ấp D, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang do hộ ông Nguyễn Văn T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02882 QSDĐ được Ủy ban dân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 25/03/2003.

- Thửa đất số 185, tờ bản đồ số 02, diện tích 1770m^2, địa chỉ tại ấp D, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang do hộ ông Nguyễn Văn T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02882 QSDĐ được Ủy ban dân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 25/03/2003.

- Thửa đất số 1251 tờ bản đồ số 02, diện tích 1210m^2, địa chỉ tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang do hộ bà Trần Thị C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00145 QSDĐ được Ủy ban dân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 14/6/2005.

- Thửa đất số 1491, tờ bản đồ số 2, diện tích 1060m^2, địa chỉ tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang do bà Trần Thị C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0016228 QSDĐ/TH được Ủy ban dân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 28/03/1998.

Việc công chứng hợp đồng thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về công chứng. Công chứng viên đã cho các bên tự đọc lại dự thảo hợp đồng và giải thích rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia ký kết hợp đồng, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc tham gia hợp đồng. Các bên đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng, ký tên và điểm chỉ vào hợp đồng. Công chứng viên yêu cầu các bên xuất trình bản chính các giấy tờ có liên quan để đối chiếu và thực hiện công chứng hợp đồng. Tại thời điểm Công chứng viên ký vào hợp đồng công chứng thì Văn phòng công chứng chưa nhận bất kỳ văn bản nào của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc ngăn chặn kê biên quyền sử dụng đất nêu trên. Nay ông T, bà C yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2705, 2706, 2707, 2708, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/11/2015 của Văn phòng C4, Văn phòng nhận thấy không có cơ sở vì việc công chứng hợp đồng hoàn toàn theo đúng quy định pháp luật.

Ngày 09/4/2021 Văn phòng C3 có nhận yêu cầu đề nghị công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị Lệ H đối với thửa đất số 1251, tờ bản đồ số 02, địa chỉ tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang do bà Phạm Thị Lệ H đứng tên theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", số phát hành AC 858767, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 00145 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14/6/2005 và thửa đất số 1491, tờ bản đồ số 02, địa chỉ tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang do bà Phạm Thị Lệ H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số phát hành K 457773, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 0016228 QSDĐ/TH do ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 28/3/1998.

Ngày 15/4/2021 Văn phòng C3 có nhận yêu cầu đề nghị công chứng hợp

đồng tặng cho quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị Lệ H đối với thửa đất số 184 và thửa số 185, tờ bản đồ số 02, địa chỉ tại ấp D, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang, do bà Phạm Thị Lệ H đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành W 595610, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02882 QSDĐ do Ủy ban dân dân huyện C cấp ngày 25/3/2003.

Việc công chứng hợp đồng thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về công chứng. Công chứng viên đã cho 02 bên có tên trong dự thảo hợp đồng tự đọc lại dự thảo hợp đồng và giải thích rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia ký kết hợp đồng, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc tham gia hợp đồng, các bên đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng, ký tên và điểm chỉ vào hợp đồng. Công chứng viên yêu cầu các bên xuất trình bản chính các giấy tờ có liên quan để đối chiếu và thực hiện công chứng hợp đồng. Tại thời điểm Công chứng viên ký vào hợp đồng công chứng thì Văn phòng công chứng chưa nhận bất kỳ văn bản nào của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc ngăn chặn kê biên quyền sử dụng đất nêu trên.

Người làm chứng anh Lê Minh T1 trình bày: Việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Trần Thị C và bà Phạm Thị Lệ H anh không có liên quan.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi yêu cầu, yêu cầu tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 27/11/2015 và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký kết ngày 09/4/2021, ngày 15/4/2021 đối với các thửa đất 184, 185, 1251, 1491

Tại Bản án dân sơ thẩm số 64/2024/DS-ST ngày 09 tháng 5 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 123, 127, 129, 137, 410, 425, 697, 698 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 122, 123, 124, 131, 357, 407, 457, 459 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, 188, 203 luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị C.

Tuyên bố vô hiệu các hợp đồng sau:

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C2) công chứng số 2705, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày

27/11/2015 giữa bà Trần Thị C, ông Nguyễn Văn T với bà Phạm Thị Lệ H đối với thửa đất số 1491, tờ bản đồ số 02, diện tích 1060m^2, địa chỉ thửa đất ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C2) công chứng số 2706, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/11/2015 giữa bà Trần Thị C, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Thanh H1, ông Nguyễn Thanh L, ông Nguyễn Thanh H2 với bà Phạm Thị Lệ H đối với thửa đất số 1251, tờ bản đồ số 02, diện tích 1210,0m^2, địa chỉ thửa đất ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C2) công chứng số 2707, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/11/2015 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị C, ông Nguyễn Thanh H1, ông Nguyễn Thanh L, ông Nguyễn Thanh H2 với bà Phạm Thị Lệ H đối với thửa đất số 185, tờ bản đồ số 02, diện tích 1770,0m^2, địa chỉ thửa đất ấp D, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C2) công chứng số 2708, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/11/2015 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị C, ông Nguyễn Thanh H1, ông Nguyễn Thanh L, ông Nguyễn Thanh H2 với bà Phạm Thị Lệ H đối với thửa đất số 184, tờ bản đồ số 02, diện tích 2010,0m^2, địa chỉ thửa đất ấp D, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

5. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C2) công chứng số 2511, quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/4/2021 giữa bà Phạm Thị Lệ H, ông Nguyễn Quang D với bà Nguyễn Thị Tuyết N đối với thửa đất số 1251, tờ bản đồ số 02, diện tích 1210,0m^2, địa chỉ thửa đất ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang và thửa đất số 1491, tờ bản đồ số 02, diện tích 1060m^2, địa chỉ thửa đất ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

6. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C2) công chứng số 2708, quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/4/2021 giữa bà Phạm Thị Lệ H, ông Nguyễn Quang D với bà Nguyễn Thị Tuyết N đối với thửa đất số 184, tờ bản đồ số 02, diện tích 2010,0m^2, địa chỉ thửa đất ấp D, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang và thửa đất số 185, tờ bản đồ số 02, diện tích 1770,0m^2, địa chỉ thửa đất ấp D, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị C có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Bà Phạm Thị Lệ H, ông Nguyễn Quang D có trách nhiệm liên đới trả cho chị Nguyễn Thị Tuyết N số tiền 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng). Thực hiện trả khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày chị N có đơn yêu cầu Thi hành án nếu bà H, ông D chậm trả tiền còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả theo qui định tại khoản 2 điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

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

Ngày 19 tháng 5 năm 2024, bị đơn Phạm Thị Lệ H, Nguyễn Quang D có đơn kháng cáo với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bị đơn 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 nhân dân tỉnh Tiền Giang: Về việc tuân theo pháp luật: Từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến khi xét xử Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng chấp hành đúng nội quy phòng xử án và thực hiện quyền, nghĩa vụ đúng pháp luật; Về nội dung vụ án: Bà H, ông D kháng cáo nhưng không bổ sung được chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H, ông D, giữ nguyên bản án dân sự 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 bị đơn, 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 án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất" là có căn cứ và phù hợp.

Anh Trần Văn C1 là người đại diện ủy quyền của bị đơn bà Phạm Thị Lệ H và ông Nguyễn Quang D; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng C2, anh Nguyễn Thanh H1, chị Nguyễn Thị Tuyết N có đơn xin xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự xử vắng mặt đối với các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung vụ án: Ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị C có các thửa đất như sau:

Thửa đất số 184, tờ bản đồ số 2, diện tích 2.010m^2 loại đất lúa và thửa đất số 185, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.770m^2 loại đất lúa. Cả hai thửa đất tại ấp D, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang, do ông Nguyễn Văn T đại diện hộ đứng tên giấy chứng nhận, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02882 ngày 26/3/2003 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp.

Thửa đất số 1491, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.060m^2, loại đất cây lâu năm, tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang, do bà Trần Thị C đứng tên giấy chứng nhận, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0016228 ngày 28/3/1998 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp.

Thửa đất số 1252, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.210m^2, loại đất lúa, tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang do bà Trần Thị C đại diện hộ đứng tên giấy chứng nhận, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00145 ngày 14/6/2005 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp.

[2.1] Ngày 27/11/2015, ông T, bà C cùng các thành viên trong hộ gia đình lập hợp đồng chuyển nhượng đối với 04 thửa đất trên cho bà Phạm Thị Lệ H. Giá trị chuyển nhượng đối với thửa đất 184 là 100.000.000đồng, còn lại giá trị chuyển nhượng đối với thửa đất 185, thửa đất 1251 và thửa đất 1491 mỗi thửa đất là 50.000.000đồng. Ngày 24/12/2015 bà Phạm Thị Lệ H được cập nhật, điều chỉnh biến động trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00145 ngày 14/6/2005 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0016228 ngày 28/3/1998 do bà Trần Thị C đứng tên. Ngày 28/12/2015 bà Phạm Thị Lệ H được cập nhật, điều chỉnh biến động trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02882 ngày 26/3/2003 do ông Nguyễn Văn T đứng tên.

[2.2] Ngày 09/4/2021 và ngày 15/4/2021, bà Phạm Thị Lệ H cùng chồng là ông Nguyễn Quang D lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với các thửa đất: 1251, 1491, 184 và 185 cho con là chị Nguyễn Thị Tuyết N. Ngày 11/5/2021 chị Nguyễn Thị Tuyết N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa 1251 và thửa 1491 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số CS03566 và giấy chứng nhận số CS03565.

[2.3] Theo trình bày của ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị C, vào cuối năm 2015 gia đình ông T bà C gặp khó khăn cần tiền để làm vốn nên ông T bà C có thỏa thuận với bà Phạm Thị Lệ H là ông T, bà C đưa cho bà H 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm tài sản thế chấp để bà H vay vốn ngân hàng. Hai bên thỏa thuận vay số tiền là 500.000.000đồng, ông T, bà C nhận

200.000.000đồng, bà H nhận 300.000.000đồng, phần vốn, lãi của ai người đó trả. Hai bên có lập "hợp đồng thỏa thuận - tự nguyện sang tên vay vốn ngân hàng" nhưng sau đó bà H thông báo là ngân hàng không đồng ý cho vay nên phải thay đổi lại hợp đồng thành "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" từ ông T, bà C qua bà H để bà H đứng tên giấy đất nhằm mục đích vay vốn ngân hàng.

Đầu năm 2016, bà H được ngân hàng TMCP Đ cho vay với số tiền là 600.000.000đồng trên cơ sở thế chấp 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà C nhưng bà H sử dụng hết số tiền vay mà không chia cho ông T và bà C. Ngày 29/3/2016, vợ chồng ông T, bà C đến nhà bà H tại phường K, thành phố T, tỉnh Long An thì bà H có viết cam kết là đứng tên dùm vợ chồng ông bà 04 tài sản là quyền sử dụng của 04 thửa đất để vay vốn ngân hàng chứ không có mua bán hoặc chuyển nhượng và cam kết trong 10 ngày sẽ ra công chứng sang tên lại cho ông T và bà C. Bà H ký tên và đóng dấu doanh nghiệp T2 (bà H là giám đốc doanh nghiệp) nhưng sau đó bà H không thực hiện. Đến ngày 15/5/2017, bà H cùng chồng là ông Nguyễn Quang D viết "Tờ cam kết" chỉ đứng tên dùm 04 tài sản và cam kết trong 30 ngày sẽ trả lại 04 chủ quyền đất cho ông T và bà C nhưng sau đó bà H, ông D không thực hiện mà lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với 04 thửa đất nêu trên cho con là Nguyễn Thị Tuyết N vào tháng 4 năm 2021.

[2.4] Ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị C yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Nguyễn Văn T với bà Phạm Thị Lệ H, hộ bà Trần Thị C với bà Phạm Thị Lệ H, bà Trần Thị C với bà Phạm Thị Lệ H đối với các thửa đất 184, 185, 1251 và 1491 đồng thời yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Lệ H, ông Nguyễn Quang D với chị Nguyễn Thị Tuyết N đối với 04 thửa đất nêu trên.

Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà C, bà Phạm Thị Lệ H, ông Nguyễn Quang D không đồng ý nên có yêu cầu kháng cáo.

[3] Xét nội dung kháng cáo và yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị Lệ H và ông Nguyễn Quang D, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị C với bà Phạm Thị Lệ H, nhận thấy:

[3.1.1] Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện ngày 27/10/2015 giữa bà H với ông T, bà C có ký "Hợp đồng thỏa thuận-tự nguyện sang tên vay vốn ngân hàng" với nội dung thỏa thuận là ông T, bà C giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 04 thửa đất: 184, 185, 1251 và 1491 cho bà H để thế chấp vay vốn ngân hàng. Theo trình bày của ông T, bà C thì sau khi lập hợp đồng thỏa thuận bà H thông báo ngân hàng không đồng ý với hợp đồng thỏa thuận này nên

ngày 27/11/2015 ông T, bà C lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 04 thửa đất trên cho bà H nhằm mục đích để bà H vay vốn ngân hàng dùm cho ông bà, tuy nhiên sau khi vay được tiền thì bà H sử dụng riêng một mình. Theo bà H trình bày là do vợ chồng ông T, bà C nợ nhiều người và nợ xấu ở ngân hàng nên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà để bà vay vốn ngân hàng cho ông T, bà C, bà đã đồng ý giúp đỡ ông T, bà C với điều kiện nếu ông T, bà C không có điều kiện trả vốn và lãi từ 03 đến 06 tháng kể từ ngày nhận tiền thì tài sản thuộc về vợ chồng bà. Khi lập hợp đồng chuyển nhượng 04 thửa đất trên vợ chồng bà đã trả cho ông T, bà C số tiền 250.000.000đồng là tiền chuyển nhượng theo hợp đồng và bà còn trả nợ thay cho bà C số tiền 273.000.000đồng, tổng cộng bà đã trả cho ông T, bà C số tiền là 523.000.000đồng. Do ông T, bà C vi phạm nghĩa vụ như đã thỏa thuận nên bà không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T, bà C.

[3.1.2] Nhận thấy theo trình bày của bà H thì bà H cũng xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà C với bà H là nhằm mục đích nhờ bà H vay vốn ngân hàng. Tại bản cam kết ngày 29/3/2016 bà H cũng cam kết chỉ đứng tên dùm 04 tài sản là quyền sử dụng đất của ông T, bà C để vay vốn ngân hàng chứ không mua bán hoặc chuyển nhượng, bà H cam kết sẽ không vay được ngân hàng thì trong vòng 10 ngày sẽ ra công chứng sang tên lại cho ông T, bà C nhưng bà H không thực hiện. Tiếp đến ngày 15/5/2017, bà H cùng chồng là ông Nguyễn Quang D làm "Tờ cam kết" với nội dung "Tôi cam kết trả lại 04 chủ quyền cho anh Nguyễn Văn T và vợ Trần Thị C: a) 2010m^2, b) 1770m^2; a) 1060m^2, b) 1210m^2 cam kết trong 30 ngày sẽ trả nếu không trả tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật hiện chỉ đứng 04 tài sản dùm". Hơn nữa từ khi lập hợp đồng chuyển nhượng cho đến nay ông T, bà C vẫn là người quản lý và sử dụng toàn bộ diện tích đất nêu trên và trên thửa đất 1491 còn có ngôi nhà do ông T, bà C xây dựng tuy nhiên trong hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất này không thể hiện chuyển nhượng ngôi nhà. Bà H cho rằng bà đã trả tiền theo hợp đồng chuyển nhượng cho ông T, bà C số tiền là 250.000.000đồng và trả nợ thay cho bà C số tiền là 273.000.000đồng nhưng ông T, bà C không thừa nhận và phương thức thanh toán trong các hợp đồng chuyển nhượng đều thể hiện "hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật", bà H không đưa ra được chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày của mình, Hội đồng xét xử không chấp nhận lời trình bày này của bà H.

[3.1.3] Từ những chứng cứ và phân tích nêu trên đã có đủ cơ sở để xác định các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập cùng ngày 27/11/2015 giữa ông T, bà C với bà H đối với các thửa đất 184, 185, 1251 và 1491 là hợp đồng giả tạo nhằm để thực hiện hợp đồng vay vốn ngân hàng, án sơ thẩm xác định các hợp đồng này vô hiệu là có căn cứ và phù hợp.

[3.1.4] Đối với các thửa đất trên ông T và bà C là người đang trực tiếp quản lý và sử dụng từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng cho đến nay. Đối với số tiền bà H cho rằng bà đã trả cho ông T, bà C theo hợp đồng chuyển nhượng và trả nợ thay cho bà C nhưng bà H không chứng minh được, như nhận định trên thì lập luận này của bà H không được chấp nhận vì vậy không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của nhau, vì vậy tòa án cấp sơ thẩm không xem xét hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ và phù hợp.

[3.2] Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Lệ H, ông Nguyễn Quang D với chị Nguyễn Thị Tuyết N nhận thấy:

[3.2.1] Ngày 09/4/2021 bà H, ông D lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1251 và thửa đất số 1491 và ngày 15/4/2021 bà H, ông D tiếp tục lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 184 và thửa đất số 185 cho con là chị Nguyễn Thị Tuyết N. Nhưng theo chị N, chị cho rằng chị nhận chuyển nhượng 04 thửa đất trên từ ông D, bà H với số tiền là 700.000.000đồng nhưng nhằm tránh nghĩa vụ nộp thuế nên giữa chị, bà H và ông D làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, chị cho rằng việc bà H chuyển nhượng đất cho chị, chị là người ngay tình, nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị và bà H là vô hiệu, chị yêu cầu bà H, ông T, bà C liên đới trả cho chị số tiền 700.000.000đồng và trả tiền tương ứng với giá đất tại thời điểm hiện tại.

[3.2.2] Nhận thấy bản thân bà H, ông D nhận thức rất rõ 04 thửa đất 184, 185, 1251 và 1491 của ông T, bà C là thuộc quyền sử dụng của ông T, bà C, bà H, ông D không có quyền sử dụng và cũng không được quyền định đoạt thể hiện bằng "Bản cam kết ngày 29/3/2016" và "Tờ cam kết ngày 15/5 2017" nhưng ông D, bà H vẫn cố ý chuyển giao quyền sử dụng cho con mình là chị N. Chị N cho rằng chị là người ngay tình trong hợp đồng chuyển nhượng giữa chị và bà H là không có cơ sở. Bởi lẽ chị là con ruột của ông D và bà H cùng ngụ tại số I N, phường K, thành phố T, tỉnh Long An thì không thể cho rằng không biết được việc tranh chấp xảy ra giữa ông T, bà C cùng cha mẹ chị là bà H và ông D hơn nữa tại thời điểm lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho chị bà H, ông D không phải là người quản lý đất và cũng không được quyền định đoạt. Chị N cho rằng chị là người ngay tình là không có cơ sở, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xuất phát từ một giao dịch dân sự giả tạo và vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội.

[3.2.3] Xét lời trình bày của chị N, chị cho rằng thực tế giữa chị, bà H và ông D là thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và chị đã trả đủ cho bà H, ông D số tiền là 700.000.000đồng, bà H, ông D cũng thừa nhận đã nhận của chị số tiền là

700.000.000đồng, do đó tòa án cấp sơ thẩm buộc bà H, ông D có nghĩa vụ liên đới trả cho chị N số tiền 700.000.000đồng là có cơ sở và phù hợp.

Từ những phân tích trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của bà H và ông D là không có cơ sở, Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Do đương sự không yêu cầu giải quyết nên tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là có căn cứ.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[6] Về án phí: Bà Phạm Thị Lệ H và ông Nguyễn Quang D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 1 điều 308, khoản 1 điều 148, khoản 2 điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ các điều 127, 128,129, 137, 410, 425, 697, 698 Bộ luật dân sự năm 2005. Các điều 122, 123, 124, 131, 407, 457, 459 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 95, điều 188 Luật đất đai năm 2013; 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.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị Lệ H và ông Nguyễn Quang D. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 64/2024/DS-ST ngày 09/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị C.

Tuyên bố vô hiệu các hợp đồng sau:

2.1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C2) công chứng số 2705, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/11/2015 giữa bà Trần Thị C, ông Nguyễn Văn T với bà Phạm Thị Lệ H đối với thửa đất số 1491, tờ bản đồ số 02, diện tích 1060m^2, địa chỉ thửa đất ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2.2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C2) công chứng số 2706, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/11/2015 giữa bà Trần Thị C, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Thanh H1, ông Nguyễn Thanh L, ông Nguyễn Thanh H2 với bà Phạm Thị Lệ H đối với thửa đất số 1251, tờ bản đồ số 02, diện tích 1210,0m^2, địa chỉ thửa đất ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2.3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C2) công chứng số 2707, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/11/2015 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị C, ông Nguyễn Thanh H1, ông Nguyễn Thanh L, ông Nguyễn Thanh H2 với bà Phạm Thị Lệ H đối với thửa đất số 185, tờ bản đồ số 02, diện tích 1770,0m^2, địa chỉ thửa đất ấp D, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2.4. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C2) công chứng số 2708, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/11/2015 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị C, ông Nguyễn Thanh H1, ông Nguyễn Thanh L, ông Nguyễn Thanh H2 với bà Phạm Thị Lệ H đối với thửa đất số 184, tờ bản đồ số 02, diện tích 2010,0m^2, địa chỉ thửa đất ấp D, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2.5. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C2) công chứng số 2511, quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/4/2021 giữa bà Phạm Thị Lệ H, ông Nguyễn Quang D với bà Nguyễn Thị Tuyết N đối với thửa đất số 1251, tờ bản đồ số 02, diện tích 1210,0m^2, địa chỉ thửa đất ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang và thửa đất số 1491, tờ bản đồ số 02, diện tích 1060m^2, địa chỉ thửa đất ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2.6. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C2) công chứng số 2708, quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/4/2021 giữa bà Phạm Thị Lệ H, ông Nguyễn Quang D với bà Nguyễn Thị Tuyết N đối với thửa đất số 184, tờ bản đồ số 02, diện tích 2010,0m^2, địa chỉ thửa đất ấp D, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang và thửa đất số 185, tờ bản đồ số 02, diện tích 1770,0m^2, địa chỉ thửa đất ấp D, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị C được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Buộc bà Phạm Thị Lệ H và ông Nguyễn Quang D có nghĩa vụ liên đới trả cho chị Nguyễn Thị Tuyết N số tiền 700.000.000đồng (bảy trăm triệu đồng), thực hiện trả khi án có hiệu lực pháp luật.

4. Về án phí: Bà Phạm Thị Lệ H và ông Nguyễn Quang D liên đới chịu 32.000.000đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm. Bà H, ông D đã nộp 300.000đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0011414 ngày 11/6/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang, xem như nộp xong án phí phúc thẩm.

H3 lại cho ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị C 300.000đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004015 ngày 28/02/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

Kể từ ngày chị N yêu cầu thi hành án nếu bà H, ông D chậm thi hành khoản tiền trên thì còn phải chịu thêm lãi tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành. Lãi suất phát sinh do chậm thi hành án được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

Bản án 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 huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành, Tiền Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Thị Tuyết Linh