

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 220/2024/DS-PT

Ngày: 12 - 4- 2024

V/v tranh chấp: “Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử
dụng đất”

NHÂN DANH QUỐC 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 **Trần Văn Đạt**

Các Thẩm phán: Bà **Trương Thị Tuyết Linh**

Bà **Nguyễn Ái Đoan**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thúy Phương**- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà **Nguyễn Thị Cẩm Thúy** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 5 và ngày 12 tháng 4 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 331/2023/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2023 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 217/2023/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2023 của Toà 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: 881/2023/QĐ-PT ngày 31 tháng 10 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Điêu Thị Thu S**, sinh năm 1965(có mặt).

Địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền của của Bà S: Bà **Trần Thị Kim P** –sinh năm 1987 (có mặt).

Địa chỉ: khu Phố C Thị Trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn:

+ **Lê Viễn K**, sinh năm 1962 (có mặt).

+ **Lê Ngọc M**, sinh năm 1966 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Huỳnh Văn S1, sinh năm 1968 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền của ông S1: Bà Trần Thị Kim P –sinh năm 1987 (có mặt).

Địa chỉ: khu Phố C Thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

+ Ủy ban nhân dân huyện G.

Đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Thanh B - Chức vụ: Chủ tịch UBND huyện (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố D, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- Người kháng cáo: Bị đơn Lê Viễn K, bà Lê Ngọc M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn bà Điều Thị Thu S trình bày:

Ngày 21 tháng 4 năm 2016 bà và hai vợ chồng ông Lê Viễn K và bà Lê Ngọc M có ký giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất: diện tích khoảng 6000m², loại đất lúa, với giá tiền 420.000.000 đồng. Bà đã đưa trước 390.000.000 đồng, số còn lại là 30.000.000 đồng sau khi đo đạc sẽ thanh toán đủ. Bà đã nhận đất và sử dụng ổn định từ ngày 21 tháng 4 năm 2016 đến nay. Phần đất tranh chấp có tứ cận như sau:

+ H: Giáp bà Hai A.

+ Hướng T: Giáp chị Bé T1.

+ Hướng N: Giáp Kênh sáu S.

+ Hướng B1: Giáp K.

Qua kiểm tra sổ địa chính thửa đất mà ông Lê Viễn K và bà Lê Ngọc M chuyển nhượng cho bà là thửa 241, tờ bản đồ 37, diện tích 5981,3m², tọa lạc Ấp H, xã L huyện G, tỉnh Tiền Giang. Tuy nhiên, bà nhiều lần yêu cầu ông Lê Viễn K và bà Lê Ngọc M giao cho bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà làm thủ tục chuyển bộ sang tên nhưng ông Lê Viễn K và bà Lê Ngọc M hên hết lần này đến lần khác và gần đây nhất trả lời là không đồng ý. Bà S cũng không biết lý do tại sao ông K, bà M không sang tên cho bà, nhưng bà không khởi kiện là do chỗ bà và ông K, bà M thân quen, ông K, bà M dẫn vợ chồng bà đi làm thanh long trong lúc khó khăn nên vợ chồng bà rất tin tưởng, gần đây nghe ông K bà M có rao bán đất nên vợ chồng bà sợ mất đất nên đi khởi kiện.

Tại phiên Tòa sơ thẩm, bà S thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa bà và ông K, bà M đối với thửa 241, tờ bản đồ 37, diện tích 5.981,3m², tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 241, tờ bản đồ 37, diện tích 5.981,3

m², tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang là của bà. Bà S đồng ý tiếp tục trả số tiền còn lại là 30.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định là 1,66%/tháng từ ngày 21/4/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 11/7/2023, do đây không phải lỗi của bà, hẹn khi nào đo đạc đất thì giao tiền còn lại nhưng nhận thấy thời gian cũng dài nên bà tự nguyện tính thêm lãi suất cho ông K, bà M.

Thửa đất tranh chấp nêu trên hiện có công trình Đường T đi ngang qua một phần thửa đất, có đền bù nhưng chưa nhận tiền đền bù do đất đang tranh chấp, Ủy ban nhân dân huyện G thông báo với hai bên tranh chấp là khi nào Tòa án giải quyết tranh chấp xong mới thực hiện chi trả đền bù theo quy định.

Bị đơn ông Lê Viễn K và bà Lê Ngọc M thống nhất trình bày: Ông bà là vợ chồng, ông bà và bà S có quen biết nhau. Trước đây, vào năm 2014, thì bà M có vay của bà S 60.000.000 đồng, lãi suất 7%-8%/tháng, bà có đóng lãi cho bà S được 02 tháng rồi sau đó vợ chồng bà nuôi tôm không ai canh tác đất nên cho bà S thuê giá 2.500.000 đồng/01 công tức là 15.000.000 đồng/năm, cho thuê chỉ có một năm, tiền cho thuê không đủ đóng lãi, nên mới giao đất cho vợ chồng bà S để gìn giữ đất giùm bà, lâu lâu cũng có vay tiền bà S, không làm giấy tay, rồi không có khả năng đóng lãi nữa nên có đưa cho bà S phần ruộng diện tích khoảng 6.000m², đất tọa lạc ấp H, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang để bà S canh tác hưởng huê lợi và gìn giữ ruộng vì ông bà lúc này không có điều kiện để trực tiếp canh tác và ông bà cũng khỏi phải đóng lãi cho bà S đối với số tiền vay trên. Đến năm 2015, do ông bà thiếu tiền đóng tiền học cho con và chi tiêu trong gia đình nên có hỏi vay thêm tiền bà S 02 lần, mỗi lần nhận tiền đều có viết giấy biên nhận, biên nhận này do bà S đang giữ. Đến ngày 15/3/2016 (âm lịch), ông bà có vay bà S thêm tiền để cho con đi học và trả tiền thức ăn tôm cho chủ nợ (bao nhiêu thì không nhớ do lâu quá) thì bà S yêu cầu ông bà viết giấy bán đất để làm tin thì bà S mới đưa thêm tiền và bà S có đưa tổng cộng số tiền là 390.000.000 đồng. Lúc này, ông bà không đồng ý viết bán đất, chỉ đồng ý viết cầm đất nhưng bà S không chịu yêu cầu ông bà phải viết giấy bán đất và ông bà nghĩ rằng viết giấy là để làm tin thôi chứ có sang tên được đâu mà sợ do bán thì phải ra xã công chứng, chứng thực chứ này ông bà viết có chứng thực gì đâu nên cứ viết đại vậy để lấy tiền sau này cũng chuộc lại đất chứ gì đâu, do lúc đó ông bà rất cần tiền để đóng tiền học cho con và trả tiền thức ăn nuôi tôm cho chủ nợ vì chủ nợ lúc đó đòi thuê giang hồ để đòi nợ nên ông bà đang lâm vào tình trạng rất túng quẫn nên ông bà mới đồng ý viết giấy bán đất, thỏa thuận khi nào có tiền thì sẽ lấy lại đất để làm. Mặc khác, ông bà nghĩ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang vay ngân hàng thì bà S sẽ không làm gì được, tờ giấy bán đất là giấy tay không có ra ấp xã để chứng nên ông bà đồng ý viết làm tin để bà S cho vay tiền. Ngoài ra, thực tế, tại thời điểm 2016, giá đất thị trường đối với thửa đất nêu trên của ông bà khoảng trên 100.000.000 đồng/công nên ông bà không có bán đất cho bà S với giá 70.000.000 đồng/công như bà S trình bày. Tuy nhiên, ông bà có hứa hẹn với bà S nếu sau này ông bà không có tiền chuộc lại khi cần bán đất sẽ ưu tiên cho bà S được mua là để bà S đồng ý cho ông bà vay thêm tiền và do vay lãi suất của bà S rẻ hơn, chỗ khác tới 10%/tháng nên ông bà chọn bà S để vay tiền.

Bà S chỉ có sử dụng đất, còn các khoản thuế đối với phần đất nêu trên từ trước đến nay vẫn do ông bà đóng. Từ năm 2016 đến nay ông bà có thể chấp thừa số 241 tờ bản đồ số 37, diện tích là 5.981,3m² đất lạc ấp H xã L huyện G, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Lê Viễn K đứng tên để vay ngân hàng nhiều lần để vay số tiền 300.000.000 đồng, hiện nay ông bà đã lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra, đang giữ, không có thể chấp cũng như không giao dịch gì với ai. Từ năm 2016 cho đến trước khi bà S kiện tại Tòa, bà S không có gặp ông bà để yêu cầu ông bà giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên vì thực tế ông bà không có bán đất cho bà S. Bà S cũng không có gặp ông bà để đặt vấn đề đòi lại tiền đã cho ông bà vay cho nên lời bà S trình bày trong đơn kiện là không đúng. Nay ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông bà đồng ý trả lại cho bà S 390.000.000 đồng, yêu cầu bà S trả lại cho ông bà phần đất thừa số 241 tờ bản đồ số 37, diện tích là 5.981,3m², đất tọa lạc ấp H, xã L huyện G, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Lê Viễn K đứng tên.

Thửa đất tranh chấp nêu trên hiện có công trình Đường T đi ngang qua một phần thửa đất, có đền bù nhưng chưa nhận tiền đền bù do đất đang tranh chấp, Ủy ban nhân dân huyện G thông báo với hai bên tranh chấp là khi nào Tòa án giải quyết tranh chấp xong mới thực hiện chi trả đền bù theo quy định. Ông K, bà M thống nhất giấy tay bán ruộng là do ông K viết, ông K và bà M ký tên, thửa đất viết trong giấy tay đúng là thửa đất bà S đang khởi kiện và ngoài thửa đất này ông bà không có thửa nào khác, ông bà cho bà S giữ đất làm là để trừ lãi. Ông K, bà M không đồng ý chuộc lại ruộng hay có yêu cầu gì khác, chỉ giữ nguyên việc trả đất lại và trả tiền lại như trên. Ngoài ra, không trình bày gì khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện G có đại diện theo pháp luật là ông Huỳnh Thanh B – chủ tịch trình bày: Ủy ban nhân dân huyện không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của bà Điều Thị Thu S. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây xét xử theo quy định. Ngoài ra, không trình bày gì khác.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn S1 trình bày: ông và vợ là Điều Thị Thu S có mua đất của ông K, bà M đứng ra giao dịch với ông K, bà M giá 420.000.000 đồng, đã giao 390.000.000 đồng, còn 30.000.000 đồng khi nào đo đạc giao tiếp nhưng vợ chồng ông năm nào cũng qua nhà ông K kê sang tên thì ông K, bà M đều năn nỉ rằng hết năm nay, cứ như vậy qua nhiều năm không làm thủ tục được nhưng do chỗ hàng xóm thân thiết do trước đây ông K, bà M dẫn vợ chồng ông đi làm ăn nên cứ không làm thủ tục, năm 2017 có dự án làm đường tỉnh cắt thửa đất ra làm hai phần đều có mặt tiền đường tỉnh lộ, ông K kêu người đến bán đất, hàng xóm nói lại cho ông nghe nên buộc lòng ông phải đi kiện, thuế giao thông nông thôn hàng năm vợ ông đều đưa tiền ông K đóng giùm do sợ là ông K đứng tên nên ấp chỉ báo cho ông K, ông K nói lại ông. Nay xảy ra tranh chấp, ông không yêu cầu gì, để cho bà Điều Thị Thu S đứng ra tranh chấp, bà S được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu Tòa án chấp nhận. Ngoài ra, không trình bày gì khác.

Tại Bản án dân sơ thẩm số: 217/2023/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang áp dụng: khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, 129, 500, 502, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, 188, 203 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, lệ phí Tòa án.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Điều Thị Thu S.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 241, tờ bản đồ số 37, địa chỉ ấp H, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang, diện tích 5.981,3m², đất trồng lúa giữa bên chuyển nhượng ông Lê Viễn K, bà Lê Ngọc M và bên nhận chuyển nhượng là bà Điều Thị Thu S lập ngày 21/4/2016.

Công nhận quyền sử dụng đất của bà Điều Thị Thu S đối với thửa đất 241, tờ bản đồ số 37, địa chỉ ấp H, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang, diện tích 5.981,3m², đất trồng lúa, do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 07/6/2012, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06551 cho ông Lê Viễn K, đất có vị trí như sau:

- + Đông giáp đất ông Đinh Văn C cạnh 544,91m.
- + Tây giáp đất bà Lê Kiêm Y cạnh 546,53m.
- + Nam giáp đất ông Lê Viễn K cạnh 10,83m.
- + Bắc giáp đường đá, kênh hạng nhì cạnh 11,18m.

(Có sơ đồ đất kèm theo).

Bà S có quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo qui định của Luật Đất đai và được quyền đăng ký, kê khai với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp quyền sử dụng đất theo quy định. Thời gian thực hiện ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Bà S có nghĩa vụ giao cho ông Lê Viễn K, bà Lê Ngọc M số tiền 73.160.000 đồng (Trong đó tiền chuyển nhượng đất tiếp tục giao là 30.000.000 đồng và tự nguyện bồi thường lãi chậm trả là 43.160.000 đồng). Thời gian thực hiện ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

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

Ngày 28/7/2023, Bị đơn Lê Viễn K, Lê Ngọc M có đơn kháng cáo với nội dung: Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xem xét lại toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm, xét xét lại tất cả các tình tiết vụ án.

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 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 nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo: Xét nội dung đơn kháng cáo của bị đơn nhận thấy, tài sản tranh chấp là thửa đất số 241 do ông K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/3/2016 thì ông K bà M thừa nhận do ông K viết và cùng bà M ký tên, nhưng không thừa nhận việc bán đất mà trình bày giao đất để cầm trả tiền lãi của số tiền vay 390.000.000 đồng, khi nào ông K có đủ số tiền 390.000.000 đồng sẽ lấy lại đất. Ông K, bà M không có chứng cứ gì để chứng minh cho lời trình bày của mình. Nên cần xác định tờ giấy tay ghi ngày 15/3/2016 là giấy tay mua bán đất. Đối với thửa đất đang tranh chấp đã bị thu hồi một phần để làm đường tỉnh lộ 864 nhưng tòa án sơ thẩm không thu thập để làm rõ việc thu hồi và đền bù đất. Tòa án phúc thẩm đã thu thập bổ sung đầy đủ vấn đề này. Xét lời trình bày của người làm chứng thì không phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án. Hai bên xác lập giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không phù hợp với pháp luật. Bởi lẽ đất đang trong thời gian thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền, nên không đủ điều kiện để chuyển nhượng, do đó hợp đồng chuyển nhượng này bị vô hiệu. Cho nên các bên phải giao trả cho nhau những gì đã nhận, đồng thời xét lỗi của hai bên là ngang nhau. Đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Ông K – bà M có trách nhiệm hoàn trả 50% giá trị thiệt hại cho bà S.

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 sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là có căn cứ, đúng pháp luật. Sau khi xét xử sơ thẩm thì bị đơn Lê Viễn K, Lê Ngọc M kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đầy đủ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Đối với đại diện Ủy ban nhân dân huyện G có văn bản xin giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đại diện Ủy ban nhân dân huyện G theo qui định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] **Về nội dung vụ án:** Ông Lê Viễn K là chủ sử dụng thửa đất số 241, tờ bản đồ 37, diện tích 5981,3m², tọa lạc Ấp H, xã L huyện G, tỉnh Tiền Giang, đã được Ủy ban nhân dân Huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chính thức. Ngày 21/4/2016 ông K cùng vợ Lê Ngọc M viết giấy tay bán đất cho bà Điều Thị Thu S với nội dung ***“...Cả 2 vợ chồng tôi đồng thống nhất viết giấy bán ruộng cho cô Điều Thị Thu S ngụ cùng ấp H; Đất ruộng tại ấp H; - Đông giáp: 2 Ảnh; Tây giáp: Chị Bé T1; bắc giáp: Kinh Khẩn; N: Kinh 6 Son; Tổng diện tích khoảng 6.000m²; giá bán 1 công đất là 70.000.000đồng. Thành tiền 420.000.000đồng (bốn trăm hai mươi triệu đồng). Đã đưa trước 390.000.000đồng(ba trăm chín mươi triệu đồng chẵn). Số còn lại sao khi đo đạc sẽ thanh toán tiếp: Kể từ hôm nay cô Điều Thị Thu S được toàn quyền sử dụng quyền hạn trên mảnh đất trên. Vợ chồng tôi không có ý kiến gì trên mô hình sản xuất. Sau khi viết giấy vợ chồng tôi thông qua và đồng ký tên..”*** Cuối tờ giấy này đều có ký tên và ghi họ tên của ông K, bà M và bà S. Bà S đã nhận đất canh tác đến tháng 03/2022 thì bà S khởi kiện yêu cầu ông K – bà M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên. Ông K- bà M không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà S mà cho rằng vào năm 2014 thì vợ chồng ông K, bà M có vay tiền của bà S nhiều lần nhưng không nhớ rõ là bao nhiêu lần và mỗi lần vay bao nhiêu tiền mà chỉ nhớ có nhận 02 lần tiền vào năm 2014(1 lần 60.000.000đồng và 1 lần nhận 30.000.000đồng) sau đó nhận thêm nhiều lần tiền đến năm 2016 tổng kết thành số tiền 390.000.000đồng và viết tờ giấy tay nêu trên. Sau khi tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S thì ông K– bà M kháng cáo bản án sơ thẩm. Ông K – bà M yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, ông K - bà M trả lại cho bà S số tiền 390.000.000đồng, bà S phải trả lại quyền sử dụng đất.

[3] Xét đơn kháng cáo của ông K - bà M, Hội đồng xét xử thấy rằng, Bà S khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 241, tờ bản đồ 37, diện tích 5981,3m², tọa lạc ấp H, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền sử dụng của bà S. Bà S chứng minh bằng tờ giấy tay mua bán đất lập ngày 21/4/2016. Ông K - bà M thừa nhận có viết tờ giấy tay bán đất nhưng cho rằng chỉ cầm cố quyền sử dụng đất cho bà S để nhận số tiền 390.000.000đồng, khi nào có tiền trả lại bà S sẽ lấy đất lại. Xét thấy, tờ giấy tay mua bán đất do các bên lập ngày 21/4/2016 là vô hiệu về mặt hình thức theo qui định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự. Về nội dung của giấy tay mua bán đất lập ngày 21/4/2016 cũng bị vô hiệu theo Điều 123 của Bộ luật dân sự, do vi phạm điều cấm của pháp luật. Bởi lẽ, căn cứ tài liệu thu thập có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn sơ thẩm và Phúc thẩm thì thấy rằng phần đất tranh chấp tại thửa đất số 241, tờ bản đồ 37, diện tích 5981,3m², tọa lạc Ấp H, xã L huyện G, tỉnh Tiền Giang do ông K

đứng tên đã được ông K thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vay vốn tại Ngân hàng từ ngày 12/5/2012 đến ngày 07/4/2022 mới giải chấp. Như thế, ngày 21/4/2016 ông K – bà M làm giấy tay chuyển nhượng cho bà S là vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó, bản án sơ thẩm căn cứ khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án. Đối ông K – bà M cho rằng việc cầm cố quyền sử dụng đất cho bà S với số tiền 390.000.000đồng nhưng không có chứng cứ gì để chứng minh, bà S thì không thừa nhận. Ông K – bà M không chứng minh được việc thỏa thuận về việc cầm cố quyền sử dụng đất như số tiền cầm cố, thời gian cầm cố và quyền và nghĩa vụ của các bên khi vi phạm nghĩa vụ trong việc cầm cố quyền sử dụng đất, trong khi đó giấy tay ghi ngày 21/4/2016 có nội dung thể hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đối với những người làm chứng do ông K yêu cầu Tòa án phúc thẩm thu thập thì họ có lời khai trình bày là chỉ biết ông K – bà M cầm cố quyền sử dụng đất mà không biết rõ cầm cố như thế nào, số tiền cầm cố là bao nhiêu. Cho nên lời trình bày của những người làm chứng chỉ có giá trị tham khảo, không phải là nguồn chứng cứ để giải quyết vụ án. Do đó, ông K – bà M kháng cáo yêu cầu bà S trả lại quyền sử dụng đất là có căn cứ. Tuy nhiên, ông K - bà M chỉ đồng ý trả số tiền 390.000.000đồng là không phù hợp với qui định của pháp luật. Như đã nhận định trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/4/2016 là vô hiệu thì các bên phải giao trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi thì phải bồi thường theo qui định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự.

Căn cứ tài liệu thu thập có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm thể hiện, Ông K - bà M có giao cho bà S toàn bộ thửa đất số 241, tờ bản đồ 37, diện tích 5981,3m², toa lạc Ấp H, xã L huyện G, tỉnh Tiền Giang. Bà S có giao cho ông K – bà M số tiền 390.000.000đồng. Vấn đề này được các bên thừa nhận nên xem đây là sự kiện không cần phải chứng minh theo qui định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bà S cho rằng nhận chuyển nhượng đất của ông K – bà M, nhưng khi chuyển nhượng chỉ làm giấy tay (vi phạm về hình thức), khi chuyển nhượng thì không tìm hiểu kỹ thông tin về thửa đất chuyển nhượng, đất đang thế chấp tại ngân hàng (vi phạm điều cấm của pháp luật). Đối với ông K – bà M cho rằng cầm cố quyền sử dụng đất nhưng không có chứng cứ chứng minh. Từ giấy tay ghi ngày 21/4/2016 do ông K tự ghi và các bên cùng ký tên, ông K – bà M cho rằng bị bà S ép buộc ghi giấy bán đất nhưng không có căn cứ chứng minh, trong khi đó ông K - bà M là người có trình độ văn hóa cao hơn so với bà S (Ông K nguyên là cán bộ của Ủy ban nhân dân xã, bà M nguyên là giáo viên), nên lời trình bày của ông K - bà M về hợp đồng cầm cố đất là không có cơ sở. Đồng thời khi xác lập giao dịch với bà S thì quyền

sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng từ năm 2012 nhưng ông K - bà M cũng không thông báo cho bà S biết. Do đó, cần xác định lỗi của mỗi bên là 50% mức độ thiệt hại theo hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2004/HĐTP TANDTC của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[4] Xác định thiệt hại theo Nghị quyết số 02/2004/HĐTP TANDTC của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao như sau: Diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế $5.981,3m^2$, giá đất theo các bên thỏa thuận tại giấy tay ghi ngày 21/4/2016 là $70.000\text{đồng}/1m^2$. Bà S đã giao cho ông K – bà M số tiền $390.000.000\text{đồng}$, tương đương $5.571,42m^2$ đất. Căn cứ kết quả định giá theo chứng thư thẩm định giá số 2012.01/2023/CTTĐG-MKF/TG ngày 12/01/2024 của Công ty TNHH K1 có giá $747.000\text{đồng}/m^2$. Như vậy mức độ thiệt hại là $747.000\text{đồng}/m^2 \times 5.571,42m^2 = 4.161.850.740\text{đồng} - 390.000.000\text{đồng} = \mathbf{3.771.850.740\text{đồng}}$. Đây là số tiền thiệt hại khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu, mỗi bên phải gánh chịu 50% tương đương số tiền $1.885.925.370\text{đồng}$. Như vậy, ông K – bà M có trách nhiệm hoàn trả cho bà S số tiền $390.000.000\text{đồng}$ và bồi thường thiệt hại $1.885.925.370\text{đồng}$, cộng chung là $2.275.925.370\text{đồng}$.

[5] Ngoài ra, trong quá trình giao đất cho bà S từ năm 2016 đến nay thì bà S sử dụng đất để canh tác có thu nhập thì ông K - bà M cũng đã sử dụng số tiền $390.000.000\text{đồng}$ để sinh lợi, xem như các bên cùng sử dụng tài sản của nhau để sinh lợi, nếu bên nào có thiệt thòi nhiều hơn về vấn đề này thì tự gánh chịu.

[6] Trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn sơ thẩm thì phần đất nêu trên đã được Ủy ban nhân dân huyện G thu hồi diện tích $251,10m^2$ để làm dự án đường tỉnh 864 (đường dọc sông tiền) nhưng tòa án sơ thẩm không thu thập toàn bộ hồ sơ và ý kiến của Ủy Ban nhân dân huyện G để ghi nhận vào bản án là có thiếu sót. Vấn đề này Tòa án phúc thẩm đã thu thập bổ sung chứng cứ được Ủy ban nhân dân huyện G trả lời tại văn bản số 45/UBND.DA ngày 08/01/2024 “...Do thửa đất đang bị tranh chấp, cho nên Ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất chưa lập hồ sơ trả tiền bồi thường; Số tiền bồi thường: $269.732.700\text{đồng}$ hiện nay đã đưa vào tài khoản tạm giữ của Ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất tại Kho bạc nhà nước huyện G. Sau khi có quyết định cuối cùng của Tòa án. Ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất sẽ lập thủ tục chi trả theo qui định của pháp luật...”. Như đã nhận định trên, khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì Ông K – bà M có quyền liên hệ với UBND huyện G và Ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất để nhận tiền bồi thường, hỗ trợ về đất với diện tích $251,10m^2$ và nhận hỗ trợ ổn định đời sống theo quyết định của UBND huyện G, tỉnh Tiền Giang.

[7] Từ những căn cứ phân tích như trên thì Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Sửa bản án sơ thẩm của Tòa

án nhân dân huyện Gò Công Tây theo theo qui định tại khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

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

[5] Về án phí: Do sửa án sơ thẩm nên ông K – bà M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và phải chịu án dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo qui định. Đối với ông K sinh ngày 01/01/1962 và có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử cho ông K được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Bà S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo qui định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ 116,119,122,123,129,131 và Điều 468 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ 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, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lê Viễn K, bà Lê Ngọc M. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 217/2023/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất (giấy tay) lập ngày 21/4/2016 giữa ông Lê Viễn K, bà Lê Ngọc M với bà Điều Thị Thu S là vô hiệu;

2.1 Buộc bà Điều Thị Thu S phải giao trả cho ông K - bà M toàn bộ thửa đất số 241, tờ bản đồ 37, diện tích 5981,3m², tạo lạch ấp H, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Phần đất do ông Lê Viễn K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/6/2012.

2.2 Buộc Lê Viễn K và bà Lê Ngọc M phải có trách nhiệm giao trả cho bà Điều Thị Thu S số tiền (390.000.000đồng + 1.885.925.370đồng) = **2.275.925.370đồng**.

Kể từ ngày bà Điều Thị Thu S có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Lê Viễn K, bà Lê Ngọc M chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và khoảng thời gian chậm thi hành án.

2.3 Việc trả tiền vào giao trả đất thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2.4 Ông ông Lê Viễn K, bà Lê Ngọc M được liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhận số tiền bồi thường hỗ trợ về đất với diện tích 251,10m² và hỗ trợ ổn định đời sống với số tiền **269.732.700đồng**, đồng thời phải bàn giao diện tích đất 251,10m² theo quyết định thu hồi đất của UBND huyện G.

3. Về án phí:

- Bà Điều Thị thu S2 phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0006059 ngày 17/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang xem như thi hành xong án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Lê Viễn K, bà Lê Ngọc M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và phải chịu 77.518.500đồng án phí dân sự sơ thẩm. Trong đó, ông K là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 38.759.250đồng, còn lại bà M phải chịu 38.759.250đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đồng do bà M nộp theo biên lai thu số 0011569 ngày 31/7/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Công Tây, nên bà M phải nộp tiếp số tiền 38.459.250đồng án phí dân sự sơ thẩm.

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

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

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, Tiền Giang
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Văn Đạt