TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 233 /2023/DS-PT
Ngày: 18 / 4 /2023
V/v tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thanh Nhàn**

Các Thẩm phán:Bà **Nguyễn Thị Diệp Thúy**

Ông **Trần Hữu Tính**

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông **Võ Tấn Dũ**, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:*** Ông **Võ Trung Hiếu** - Kiểm sát viên.

Ngày 11 và 18 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 479/2022/TLPT-DS ngày 19 tháng 12 năm 2022 về tranh chấp:" *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*"**.**

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 190/2022/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 116/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn*****: Bà** Lê Thị Bé N, sinh năm 1965. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. ***Bị đơn*****:** Chị Huỳnh Thị Hoàng O, sinh năm 1984.

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

Đại diện theo ủy quyền cho chị O***:*** **Ông** Nguyễn Văn T, sinh năm 1967. (có mặt)

Địa chỉ: Số F, Tổ C, Khu B, Thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1 Bà Lê Thị Diễm T1, sinh năm 1974. (có mặt)

3.2 Ông Vương P, sinh năm 1972. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: số C, tổ E, Khu C, Thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.3 **Anh** Lê Văn P1, sinh năm 1985. (vắng mặt)

3.4 **Anh** Lưu Văn N1, sinh năm 1992. (có mặt)

3.5 **Anh** Lưu Văn B, sinh năm 1990. (có mặt)

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

3.4 **Anh** Đinh Hoàng N2, sinh năm 1984.

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

Đại diện theo ủy quyền cho anh N2***:*** **Ông** Nguyễn Văn T, sinh năm 1967. (có mặt)

Địa chỉ: Số F, Tổ C, Khu B, Thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.5 Văn phòng C.

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo pháp luật: **Ông** Nguyễn Văn Ú – Trưởng văn phòng. (vắng mặt)

- ***Người kháng cáo:*** Bị đơn Huỳnh Thị Hoàng O và Người có quyền lợi, liên quan Đinh Hoàng N2; Lê Thị Diễm T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà* Lê Thị Bé N *trình bày:*

Bà là người đại diện hộ gia đình đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 11, diện tích 81,5m^2 tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Tháng 4/2016, do cần tiền nên bà N có hỏi vay của bà Lê Thị Diễm T1 số tiền 50.000.000 đồng. Bà T1 yêu cầu phải ký hợp đồng chuyển nhượng thửa số 02 cho bà T1 nên ngày 07/4/2016, bà N và các thành viên trong hộ của bà gồm anh Lê Văn P1, anh Lưu Văn B, anh Lưu Văn N1 đã cùng vợ chồng bà T1 đến Văn phòng C ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho bà T1.

Do không có khả năng trả tiền nên bà T1 sang tên phần đất của bà N sang cho bà T1. Năm 2019, bà N và anh Lưu Văn B con bà đã thỏa thuận với anh Nguyễn Hoàng N3 chồng chị Hoàng O để vay số tiền 300.000.000 đồng và thế chấp thửa đất số 02 nêu trên. Do giấy đất bà T1 đang đứng tên nên các bên ra phòng công chứng thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất lại cho vợ anh N3 là chị Huỳnh Thị Hoàng O. Sau đó anh N3 giao cho vợ chồng bà T1 200.000.000 đồng, giao cho anh B 100.000.000 đồng.

Nay bà Lê Thị Bé N khởi kiện yêu cầu:

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 686 quyển số 01 ngày 07/4/2016 giữa bà Lê Thị Bé N và chị Lê Thị Diễm

T1 đối với thửa đất số 02 tờ bản đồ số 11, diện tích 81,5m^2 tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 209 quyển số 01 ngày 17/01/2019 giữa bà Lê Thị Diễm T1, ông Vương P với bà Huỳnh Thị Hoàng O đối với thửa đất số 02 tờ bản đồ số 11, diện tích 81,5m^2.

Bà N tự nguyện hoàn trả cho bà T1, ông P số tiền 50.000.000 đồng và trả cho anh N3, chị O số tiền 100.000.000 đồng đã nhận.

* *Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn chị* Huỳnh Thị Hoàng O *trình bày:*

Chị O trình bày việc giao dịch mua bán đất thửa đất số 02 ban đầu là chị thỏa thuận mua của bà N với giá 300.000.000 đồng. Đến ngày ký hợp đồng, chị O mới biết bà T1 đứng tên thửa đất trên nhưng bà vẫn đồng ý mua đất nên mới có hợp đồng ký kết ngày 17/01/2019 với bà T1. Chị O và vợ chồng bà T1 đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 02 với giá 300.000.000 đồng. Phần đất đã được sang tên cho chị O đứng tên quyền sử dụng. Lúc giao tiền, anh N3 chồng chị đã giao cho bà T1 200.000.000 đồng, giao cho anh B con bà N 100.000.000 đồng. Vì vậy nếu bà N yêu cầu hủy hợp đồng nhận lại đất thì chị O đồng ý nhưng yêu cầu bà N, bà T1, anh B liên đới trả cho chị O 300.000.000 đồng kèm theo lãi suất theo quy định pháp luật. Thời gian tính lãi suất kể từ ngày 17/01/2019.

* *Trong quá trình giải quyết vụ án bà* Lê Thị Diễm T1 *trình bày:* Năm 2016, bà N xuống nhà bà T1 kêu bán thửa đất số 02, diện tích 81,5m^2 tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C. Sau khi thống nhất giá bán là 50.000.000 đồng, hai bên đã đến Văn phòng C để ký kết hợp đồng. Sau đó bà T1 đã làm thủ tục đứng tên chủ sử dụng thửa đất trên. Năm 2019, bà T1 kêu bán thửa đất trên với giá 100.000.000 đồng. Lúc này bà N nói để bà tìm người bán và tự đứng ra thỏa thuận giá chuyển nhượng với chị O thửa đất trên là 300.000.000đồng. Do chị là người đứng tên QSDĐ nên chị phải ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/01/2019 với chị O, nội dung hợp đồng ghi tiền chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Chị O giao toàn bộ số tiền 300.000.000đồng cho mẹ con bà N nhận và bà N đưa lại bà T1 100.000.000 đồng. Số tiền còn lại 200.000.000đồng là mẹ con bà N hưởng chênh lệch. Chị O cho rằng đã giao cho bà 200.000.000đồng là hoàn toàn không đúng, chị không có nhận tiền của chị O.

Việc ký kết các hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 02 là đúng quy định pháp luật. Bà T1 đã giao giấy tờ và quyền sử dụng đất cho bà O; bà O đã đăng ký sang tên quyền sử dụng đất nên không đồng ý hủy hợp đồng theo yêu cầu khởi kiện của bà N và cũng không đồng ý trả lại tiền cho chị O.

Bản án sơ thẩm số 190/2022/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

- Căn cứ vào các Điều 26, 70, 85, 147, 217, 218, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào các Điều 3, 122, 131 Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ vào các Điều 166, 167, 168, 188 Luật đất đai;

- Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Đình chỉ xét xử vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của chị Huỳnh Thị Hoàng O về việc yêu cầu buộc bà Lê Thị Bé N, anh Lê Văn P1, anh Lưu Văn B, anh Lưu Văn N1 di dời khỏi phần đất thuộc thửa đất số 02 tờ bản đồ số 11, diện tích 81,5m^2 tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang để chị O được toàn quyền sử dụng thửa đất.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Bé N:

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 686 quyển số 01 ngày 07/4/2016 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 209 quyển số 01 ngày 17/01/2019 đối vơi thửa đất số 02 tờ bản đồ số 11, diện tích 81,5m^2 tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang do bà Lê Thị Bé N đại diện hộ gia đình đứng tên quyền sử dụng.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06331 ngày 05/7/2017 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T đã cấp cho bà Lê Thị Diễm T1 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS0972 ngày 06/6/2019 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T đã cấp cho bà Huỳnh Thị Hoàng O.

3. Buộc bà Lê Thị Bé N, anh Lê Văn P1, anh Lưu Văn B, anh Lưu Văn N1 liên đới hoàn trả cho bà Lê Thị Diễm T1, ông Vương P số tiền 50.000.000 đồng.

Buộc bà Lê Thị Bé N, anh Lê Văn P1, anh Lưu Văn B, anh Lưu Văn N1 liên đới hoàn trả cho chị Huỳnh Thị Hoàng O, anh Nguyễn Hoàng N3 số tiền 100.000.000 đồng.

Buộc bà Lê Thị Diễm T1, ông Vương P liên đới hoàn trả cho chị Huỳnh Thị Hoàng O, anh Nguyễn Hoàng N3 số tiền 200.000.000 đồng.

Kể từ khi bà T1, ông P, anh N3, chị O có đơn yêu cầu Thi hành án. Nếu bà Lê Thị Bé N, anh Lê Văn P1, anh Lưu Văn B, anh Lưu Văn N1 chậm thực hiện nghĩa vụ thì còn phải chịu thêm lãi suất theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Kể từ khi anh N3, chị O có đơn yêu cầu Thi hành án. Nếu bà T1, ông P, chậm thực hiện nghĩa vụ thì còn phải chịu thêm lãi suất theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

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

- Ngày 03/10/2022, bà Lê Thị Diễm T1 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án DSST, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp bà N và bà O thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thì bà N và các thành viên trong hộ hoàn trả số tiền 300.000.000 đồng đã nhận lại cho bà O.

- Ngày 04/10/2022, bà Huỳnh Thị Hoàng O và ông Đinh Hoàng N2 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án DSST, Buộc bà T1, ông P phải liên đới trả cho bà O, ông N2 số tiền 300.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 17/01/2019 theo quy định pháp luật do hủy hợp đồng.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn Lê Thị Bé N giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng ý yêu cầu kháng cáo của bà O, ông N2; không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bà T1.

- Bị đơn bà Huỳnh Thị Hoàng O và ông Đinh Hoàng N2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm;

- Bà Lê Thị Diễm T1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tại phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án, sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ý kiến tranh luận tại phiên tòa (có bài phát biểu), Kiểm sát viên có ý kiến như sau: Bản án sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của các đương sự, Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Lê Văn P1, Vương P đã được đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt mà không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự.

Đơn kháng cáo nộp trong thời hạn và hợp lệ, đúng với quy định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về tư cách tham gia tố tụng và quan hệ pháp luật tranh chấp:

- Về tư cách tham gia tố tụng: Căn cứ đơn khởi kiện của bà Lê Thị Bé N xác định người bị kiện là bà Huỳnh Thị Hoàng O, người có QLNVLQ là bà Lê Thị Diễm T1, ông Vương P; bà Huỳnh Thị Hoàng O không có đơn khởi kiện bà T1, ông P. Tuy nhiên cấp sơ thẩm xác định tư cách đương sự bị đơn là bà Huỳnh Thị Hoàng O và bà Lê Thị Diễm T1, ông Vương P là không phù hợp quy định Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự. Do vậy cần xác định bà Lê Thị Diễm T1, ông Vương P là người có QLNVLQ trong vụ án.

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xác định quan hệ tranh chấp:" Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung:

[3.1] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Diễm T1 kháng cáo bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án DSST, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

- Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/4/2016 được lập giữa bà Lê Thị Bé N, Lê Văn P1, Lưu Văn B, Lưu Văn N1 với bà Lê Thị Diễm T1. Hai bên đều thống nhất ngày 07/4/2016 bà Lê Thị Bé N, Lê Văn P1, Lưu Văn B, Lưu Văn N1 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Diễm T1 thửa đất số 02 tờ bản đồ số 11, diện tích 81,5m^2 tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, giá hai bên thỏa thuận là 50.000.000 đồng, khi ký kết hợp đồng hai bên đã hoàn toàn tự nguyện. Căn cứ quy định tại điều 92 Bộ Luật tố tụng dân sự, xác định tình tiết nêu trên là có thật.

- Xét các bên tham gia ký hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hai bên đều có đủ điều kiện để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định Điều 167 Luật đất đai năm 2013, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Lê Thị Bé N đứng tên và việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đủ các thành viên hộ bà N tham gia ký kết hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hay bị ép buộc, việc thỏa thuận giá chuyển nhượng thực tế là 50.000.000 đồng so với thời điểm giá thị trường tại thời điểm chuyển nhượng năm 2016 cũng phù hợp (vì thửa đất có 63m^2 thuộc hành lang lộ giới, diện tích còn lại 21m^2), giá đất thị trường thời điểm ký hợp đồng theo thẩm định của cơ quan thuế là 52.975.000 đồng. Hai bên đã tiến hành thủ tục đăng ký sang tên vào năm 2017 do bà Lê Thị Diễm T1 đứng tên. Sau đó, bà Lê Thị Diễm T1 xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, thửa đất số 02 tờ bản đồ số 11, diện tích 81,5m^2 tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 05 tháng 7

năm 2018. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phát sinh hiệu lực theo quy định Điều 117, Điều 500, Điều 502, Điều 503 Bộ Luật dân sự 2015 và khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013, nên đây là giao dịch hợp pháp.

- Xét bà N cho rằng khi ký hợp đồng với bà T1 bà có đọc kỹ nội dung, nhưng bà nghĩ chỉ thỏa thuận vay tiền của bà T1 nên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo chứ bà không có bán đất. Tuy nhiên bà không cung cấp được bất kỳ tài liệu chứng cứ nào chứng minh hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ để đảm bảo hợp đồng vay tiền, hai bên có vay số tiền bao nhiêu, có thực hiện việc trả lãi như thế nào hoặc thỏa thuận khi bà hoàn thành nghĩa vụ hợp đồng vay thì hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét toàn bộ nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 02, tại Văn phòng C, không có điều khoản nào kèm theo điều kiện vay tiền và cũng không có phụ lục hợp đồng kèm theo; Ngày 17/01/2019, bà N và anh B còn làm tờ thỏa thuận cam kết với bà O là đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho bà T1 và bà T1 bán lại cho bà O thì bà không có thắc mắc, khiếu nại gì. Do vậy, bà N cho rằng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 17/4/2016 với bà T1 giả tạo là không có căn cứ.

[3.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/01/2019 được lập giữa bà Lê Thị Diễm T1, ông Vương P với chị Huỳnh Thị Hoàng O đối với thửa đất đối với thửa đất số 02 tờ bản đồ số 11, diện tích 81,5m^2 tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C. Xét thấy bà T1 là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp nên bà T1 ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất lại cho bà O là phù hợp quy định pháp luật. Bà O thực hiện thủ tục đăng ký sang tên QSDĐ xong nên hợp đồng phát sinh hiệu lực.

Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Bé N, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa bà Lê Thị Bé N, Lê Văn P1, Lưu Văn B, Lưu Văn N1 với bà Lê Thị Diễm T1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Diễm T1, ông Vương P với chị Huỳnh Thị Hoàng O vô hiệu là không có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến của người đại diện cho bà Huỳnh Thị Hoàng O đồng ý giao lại toàn bộ quyền sử dụng thửa đất trên cho bà Lê Thị Bé N và các thành viên trong hộ là Lê Văn P1, Lưu Văn N1, Lưu Văn B. Xét thấy bà Huỳnh Thị Hoàng O tự nguyện chuyển nhượng lại toàn bộ quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Bé N, anh Lê Văn P1, Lưu Văn N1, Lưu Văn B. Vì hiện nay bà N và các con bà đang sinh sống trên đất, không còn nơi ở khác nếu yêu cầu buộc bà N phải giao đất cho bà O, gia đình bà N sẽ gặp khó khăn; bà N và các thành viên trong hộ cũng đồng ý nhận lại toàn bộ quyền sử dụng đất. Đây là sự tự định đoạt của đương sự, phù hợp quy định của pháp luật nên HĐXX chấp nhận.

Xét lời khai của bà T1 cho rằng sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng QSDĐ cho bà T1, khi bà T1 có nhu cầu bán lại thửa đất, chính bà N và anh B (con bà N) là người đi tìm bà O và đứng ra thỏa thuận toàn bộ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trực tiếp thỏa thuận giá cả với bà O và nhận tiền chuyển nhượng QSDĐ là có căn cứ. Bởi vì, theo lời khai của bà O tại biên bản

hòa giải ngày 20/7/2020 và Biên bản ghi lời khai ngày 30/6/2020 tại Công an huyện C: "bà O khẳng định bà trực tiếp thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà N và đã giao toàn bộ số tiền chuyển nhượng đất 300.000.000đồng cho bà N". Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bà O, ông N2 cho rằng bà O đã giao số tiền chuyển nhượng đất 300.000.000đồng cho bà T1 nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh và bà T1 không thừa nhận nên không có căn cứ xác định bà T1 đã nhận của bà O, ông N2 số tiền 300.000.000đồng.

Xét bà O yêu cầu bà T1, ông P liên đới với bà N trả lại số tiền cho bà là không có căn cứ. Bởi vì như đã phân tích trên thể hiện bà Lê Thị Bé N và Lưu Văn B là người trực tiếp thỏa thuận với bà Huỳnh Thị Hoàng O, ông Đinh Hoàng N2 chuyển nhượng QSDĐ thửa đất nêu trên cho bà O, số tiền chuyển nhượng là 300.000.000đồng và bà O đã trực tiếp giao 300.000.000đồng cho bà N, anh B. Xét bà N và anh B thừa nhận có nhận của bà O số tiền 300.000.000đồng nhưng là tiền vay, với lãi suất 5%/tháng. Tuy nhiên bà O không thừa nhận việc cho bà N vay tiền, bà N không cung cấp được bất kỳ tài liệu chứng cứ nào chứng minh số tiền 300.000.000đồng bà O đã giao cho bà N, anh B là tiền vay nên xác định số tiền 300.000.000đồng bà N, anh B đã nhận là chuyển nhượng QSDĐ. Như vậy, bà O không có giao tiền chuyển nhượng QSDĐ cho bà T1, ông P nên không có căn cứ để buộc bà T1, ông P có nghĩa vụ liên đới trả cho bà O số tiền 300.000.000đồng.

Xét bà O đồng ý giao lại cho bà N và các thành viên trong hộ là Lê Văn P1, Lưu Văn N1, Lưu Văn Bảo toàn b quyền sử dụng đất, theo biên bản hội đồng định giá ngày 17/12/2021, giá trị thửa đất số 02 theo giá thị trường là hơn 01 tỷ đồng. Do vậy, bà O yêu cầu nếu bà chuyển quyền sử dụng đất lại cho hộ bà N thì phải trả lại cho bà số tiền 300.000.000đồng bà đã trả tiền chuyển nhượng đất và tiền lãi phát sinh theo quy định pháp luật là phù hợp và có lợi cho phía bà N. Do vậy, bà Lê Thị Bé N, Lê Văn P1, Lưu Văn N1, Lưu Văn B phải có nghĩa vụ trả lại cho bà O số tiền đã nhận là 300.000.000đồng và tiền lãi theo mức lãi suất pháp luật quy định 1,66%/tháng tính từ ngày 17/01/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm là 44 tháng, thành tiền là 219.120.000 đồng là phù hợp quy định của pháp luật.

Xét bà N cho rằng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà T1 và bà O là để đảm bảo cho bà vay tiền của bà O, hai bên không có thỏa thuận cho vay số tiền bao nhiêu, có thực hiện việc trả lãi như thế nào hoặc khi bà hoàn thành nghĩa vụ hợp đồng vay thì hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên yêu cầu của bà N không có căn cứ chấp nhận.

Xét bà N cho rằng khi nhận tiền của bà O, bà có đưa cho bà T1 200.000.000đồng nên bà T1 phải có trách nhiệm trả cho bà O là không có căn cứ. Bởi lẽ, Bà N không có chứng cứ chứng minh đã giao cho bà T1 200.000.000đồng; bà T1 cho rằng chỉ nhận của bà N 100.000.000đồng là tiền bà T1 bán lại thửa đất trên cho bà N, bà T1 đã chuyển quyền sử dụng đất cho bà O theo yêu cầu bà N nên không còn quyền lợi đối với thửa đất nói trên. Vì vậy, bà N có quyền trực tiếp

thoả thuận chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất với bà O không liên quan quyền và nghĩa vụ của bà T1.

Từ những phân tích trên, cấp sơ thẩm xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Bé N là không phù hợp quy định pháp luật. Kháng cáo của bà Lê Thị Diễm T1 có căn và phù hợp quy định pháp luật nên HĐXX chấp nhận; Kháng cáo của bà Huỳnh Thị Hoàng O và ông Đinh Hoàng N2 về yêu cầu buộc trả lại 300.000.000đồng và tiền lãi phát sinh là phù hợp như phân tích trên nhưng yêu cầu bà T1, ông P phải liên đới trả cho bà O 300.000.000đồng là không phù hợp nên HĐXX chấp nhận một phần kháng cáo. Do vậy, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử sửa bản án DSST.

[4] Về án phí: Do Hội đồng xét xử sửa bản án DSST, bà T1, bà O, ông N2 không phải chịu án phí DSPT theo quy định pháp luật.

Án phí dân sự sơ thẩm: bà Lê Thị Bé N, anh Lê Văn P1, anh Lưu Văn B, anh Lưu Văn N1 phải chịu án phí DSST theo quy định pháp luật. Tuy nhiên bà Lê Thị Bé N, anh Lê Văn P1, anh Lưu Văn B, anh Lưu Văn N1 thuộc diện hộ cận nghèo nên được miễn án phí DSST.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát không phù hợp với nhận định nêu trên nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, Điều 296, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Xử:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Diễm T1.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Thị Hoàng O và ông Đinh Hoàng N2.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 190/2022/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

- Căn cứ Điều 116, 117, 119, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 166, 167 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;
- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Uỷ 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.

1. Đình chỉ xét xử vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của chị Huỳnh Thị Hoàng O về việc yêu cầu buộc bà Lê Thị Bé N, anh Lê Văn P1, anh Lưu Văn B, anh Lưu Văn N1 di dời khỏi phần đất thuộc thửa đất số 02 tờ bản đồ số 11, diện tích 81,5m^2 tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang để chị O được toàn quyền sử dụng thửa đất.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Bé N về việc tuyên bố hai hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 07/4/2016 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/01/2019 đối với thửa đất số 02 tờ bản đồ số 11, diện tích 81,5m^2 tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang vô hiệu.

3. Ghi nhận Bà Huỳnh Thị Hoàng O và ông Đinh Hoàng N2 chuyển nhượng lại toàn bộ quyền sử dụng đất thửa đất số 02 tờ bản đồ số 11, diện tích 81,5m^2 tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS0972 ngày 06/6/2019 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T đã cấp cho bà Huỳnh Thị Hoàng O cho bà Lê Thị Bé N, Lê Văn P1, Lưu Văn N1, Lưu Văn B, khi án có hiệu lực pháp luật.

Bà Lê Thị Bé N, Lê Văn P1, Lưu Văn N1, Lưu Văn B có quyền và nghĩa vụ đăng ký biến động đối với quyền sử dụng thửa đất số 02 tờ bản đồ số 11, diện tích 81,5m^2 tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo quy định pháp luật.

4. Buộc bà Lê Thị Bé N, Lê Văn P1, Lưu Văn N1, Lưu Văn B phải liên đới trả cho bà Huỳnh Thị Hoàng O và ông Đinh Hoàng N2 số tiền 300.000.000đồng đã nhận và 219.120.000đồng tiền lãi, tổng cộng là 519.120.000đồng (năm trăm mười chín triệu một trăm hai mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 chậm trả của số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Lê Thị Bé N, Lê Văn P1, Lưu Văn N1, Lưu Văn B;

Hoàn trả cho bà Lê Thị Bé N 300.000 đồng tiền tạm ứng đã nộp theo biên lai thu số 0003946 ngày 07/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Bè.

Hoàn trả cho chị Huỳnh Thị Hoàng O 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003636 ngày 18/6/2020 và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0010176 ngày 04/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Bè.

Hoàn trả cho ông Đinh Hoàng N2 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0010175 ngày 04/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Bè.

Hoàn trả cho bà Lê Thị Diễm T1 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0010151 ngày 03/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Bè.

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

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 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:
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA;
- Cổng thông tin điện tử:
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thanh Nhàn