

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 220/2022/DS-PT

Ngày: 29/8/2022

*V/v tranh chấp “Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; Hợp
đồng vay và đòi quyền sử dụng
đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG H 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 Ái Đoan**

Các Thẩm phán:

Bà Lâm Ngọc Tuyền

Bà Nguyễn Thị ÁnhA Phương

Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Th 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.

Ngày 29 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 144/2022/TLPT-DS ngày 04 tháng 7 năm 2022 về tranh chấp: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng vay và đòi quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 35/2022/DS-ST ngày 01 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 176/2022/QĐ-PT ngày 06 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1956 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp AT, xã An Cư, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn: Bà Lê Thị Diễm Th, sinh năm 1974 (Có mặt).

Địa chỉ: Số X, Tổ 5, Khu 3, thị trấn Cái Bè, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

- Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

1. Nguyễn Thị K, sinh năm: 1980 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp BH, xã Song Bình, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

2. Nguyễn Thị Ph, sinh năm: 1956 (Xin vắng mặt).
3. Nguyễn Văn Th1, sinh năm: 1989 (Có mặt).
4. Nguyễn Văn L, sinh năm: 1984 (Có mặt).
5. Nguyễn Văn H, sinh năm: 1989 (Có mặt).
6. Phạm Thị Th2, sinh năm: 1971 (Xin vắng mặt).
7. Phạm Kim U, sinh năm: 1998 (Xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp AT, xã An Cư, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

8. Nguyễn Thị M, sinh năm: 1982 (Xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp MX, xã Dương Xuân Hội, huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

9. Cụ Nguyễn Thị L1, sinh năm: 1923, chết năm 2013.

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của cụ Nguyễn Thị Lành có 07 người con ruột gồm:

- Nguyễn Văn K1, sinh năm: 1948 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp HP 2, xã Hậu Mỹ Bắc A, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

- Nguyễn Thị T, sinh năm: 1954 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp ĐA, xã Nhị Bình, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

- Nguyễn Thị A, sinh năm: 1960 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Hậu Quới, xã Hậu Mỹ Bắc B, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

- Nguyễn Thị H1, sinh năm: 1961 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp HP 2, xã Hậu Mỹ Bắc A, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

- Nguyễn Thị T1, sinh năm: 1961 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp ĐA, xã Nhị Bình, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

- Nguyễn Thị C, sinh năm: 1996 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp HP 2, xã Hậu Mỹ Bắc A, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

- Nguyễn Văn G, sinh năm 1956 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp AT, xã An Cư, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

10. Ủy ban nhân dân xã An Cư, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật: ông Trần Đức Th1 – Chủ tịch UBND xã An Cư, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang (Xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp AT, xã An Cư, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

11. Ông Vương P, sinh năm: 1972 (Xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số X, Tổ 5, Khu 3, thị trấn Cái Bè, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

12. Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Tiền Giang (Xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số S, Quốc lộ 1A, Phường 5, thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn G, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Thị Ph, anh Nguyễn Văn Th1, anh Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Văn G trình bày: Nguyên đơn ông G cho rằng chị Nguyễn Thị K vào ngày 26/11/2014 gây tai nạn giao thông cần tiền gấp để bồi thường nên có vay của bà Th 255.000.000 đồng, lãi suất 5% tháng, khi vay tiền bà Th có yêu cầu hộ ông G làm hợp đồng thế chấp thửa đất 1326, tờ bản đồ số HCC7, diện tích 4.231m² đất tọa lạc tại ấp AT, xã An Cư, huyện Cái Bè, Tiền Giang chứ không có chuyển nhượng đất. Còn giấy tay chuyển nhượng đất ngày 26/11/2014 là do bà Th đưa ký tờ giấy trắng chưa ghi nội dung gì, nên bà Th ghi sau mới ghi giá và đã nhận số tiền 755.000.000 đồng. Sau khi vay tiền chị K có trả cho bà Th từ năm 2014 đến năm 2017 lãi suất 5%/tháng với số tiền lãi trả hàng tháng 12.500.000 đồng nhưng không có làm biên nhận nợ, đến cuối năm 2017 do chị K chuyển về huyện Chợ Gạo sinh sống nên có chuyển trả 03 lần với số tiền 50.000.000 đồng cho bà Th qua tài khoản của bà Th tại ngân hàng Sacombank và con ông G tên Nguyễn Văn H chuyển trả 01 lần với số tiền 10.000.000 đồng.

Đến năm 2019 do không có khả năng trả lãi nữa nên gia đình có đến gặp bà Th xin trả vốn vay 255.000.000 đồng để chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới biết bà Th đã sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2015, bà Th đồng ý sang tên với giá 1.200.000.000 đồng, do thửa đất này là của ông bà để lại, hai bên không có chuyển nhượng đất, nên nay ông G yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 137, quyền số 01/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 26/11/2014 do UBND xã An Cư chứng thực, ông G đồng ý hoàn trả lại số tiền 755.000.000 đồng cho bà Th, xin không trả lãi.

Theo đơn phản tố, bản tự khai các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Lê Thị Diễm Th trình bày:

Bà Th cho rằng hộ của ông G có chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Th với giá 755.000.000 đồng, có làm hợp đồng chuyển nhượng tại UBND xã An Cư, huyện Cái Bè, Tiền Giang, hộ của ông G có làm giấy tay nhận tiền chuyển nhượng ngày 26/11/2014 nhận đủ số tiền 755.000.000 đồng, nhưng trong hợp đồng ghi 255.000.000 đồng là để nộp tiền thuế chuyển nhượng ít lại, theo kết quả giám định chữ ký trong biên nhận tiền chuyển nhượng ngày 26/11/2014 đều xác định ông G và các thành viên trong hộ đều ký tên trong biên nhận này. Do sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong, thì bà Th đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 05, tờ bản đồ số 32, diện tích 3.741,8m², do

hộ ông G không có nơi ở khác nên mới cho ở nhờ trong thời hạn 05 năm tính từ ngày 26/11/2014 sẽ di dời đi nơi khác giao trả lại đất.

Nay bà Th cũng đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng yêu cầu ông G và các thành viên trong hộ phải trả số tiền nhận chuyển nhượng 755.000.000 đồng và bồi thường hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu. Trước đây bà Th có đơn phản tố yêu cầu ông G và các thành viên trong hộ di dời đi nơi khác giao trả lại phần đất ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật, tại tòa bà Th xin rút lại toàn bộ yêu cầu phản tố.

Ngoài ra, theo bà Th xác định chị K trước đây có vay bà số tiền 40.000.000 đồng, sau khi vay chị K có chuyển trả cho bà Th vốn và lãi 50.000.000 đồng, nên số tiền chị K trả không có liên quan gì đến số tiền chuyển nhượng đất như phía chị K trình bày.

Tại bản tự khai các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ph, anh Nguyễn Văn Th1, anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị K, anh Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn K1, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị A, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị C, ông Đinh Văn B, anh Đinh Văn Minh K và chị Đinh Thị H2 cùng trình bày:

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thống nhất với ý kiến trình bày của ông G yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 137, quyền số 01/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 26/11/2014 do UBND xã An Cư chứng thực, các thành viên trong hộ ông G đồng ý hoàn trả lại số tiền 755.000.000 đồng cho bà Th.

Tại văn bản trình bày ý kiến của UBND xã An Cư là cơ quan có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 137, quyền số 01/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 26/11/2014 giữa hộ ông G với bà Th do UBND xã An Cư chứng thực về trình tự thủ tục chứng thực hợp đồng là hoàn toàn đúng theo quy định pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 35/2022/DS-ST ngày 01/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng các Điều 127, 129, 134, 137, 402, 410 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 357, Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, 167, 170 Luật đất đai, Điều 227, Điều 228, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244, Điều 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, Điều 2 Luật người cao tuổi xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn G.

Ghi nhận sự thỏa thuận giữa ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Ph, anh Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Văn H và anh Nguyễn Văn Th1 với bà Lê Thị Diễm Th về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/11/2014 được ký K giữa ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Ph, anh Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Văn H và anh Nguyễn Văn Th1 với bà Lê Thị Diễm Th do UBND xã An Cư chứng thực số 137, quyển số 01 đối với thửa đất số 1326, tờ bản đồ số HCC7, diện tích 4.231m² do UBND huyện Cái Bè cấp ngày 29/9/1997 cho ông Nguyễn Văn G đại diện hộ đứng tên. Theo số liệu Vlap thửa 05, tờ bản đồ số 32, diện tích 3.741,8m² tọa lạc tại ấp AT, xã An Cư, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

Buộc ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Ph, anh Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Văn H, anh Nguyễn Văn Th1 và chị Nguyễn Thị K có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Lê Thị Diễm Th số tiền 1.609.187.000 đồng (Một tỷ sáu trăm lẻ chín triệu một trăm tám mươi bảy ngàn đồng).

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.

Sau khi ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Ph, anh Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Văn H, anh Nguyễn Văn Th1 và chị Nguyễn Thị K trả xong số tiền 1.609.187.000 đồng cho bà Lê Thị Diễm Th thì được quyền liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 05, tờ bản đồ số 32, diện tích 3.741,8m² tọa lạc tại ấp AT, xã An Cư, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Lê Thị Diễm Th đứng tên ngày 24/4/2019, cấp lại cho ông Nguyễn Văn G đại diện hộ gia đình đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn G về việc yêu cầu xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông G và các thành viên trong hộ bà Nguyễn Thị Ph, anh Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Văn H và anh Nguyễn Văn Th1 với bà Lê Thị Diễm Th ngày 26/11/2014 do UBND xã An Cư chứng thực là hợp đồng vay tiền đối với số tiền vay 255.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi lăm triệu đồng) chứ không phải hợp đồng chuyển nhượng.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Lê Thị Diễm Th về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Ph, anh Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Văn H và anh Nguyễn Văn Th1 di dời đi nơi khác giao trả lại toàn bộ nhà, tài

sản và thửa đất 05, tờ bản đồ số 32, diện tích 3.741,8m² tọa lạc tại ấp AT, xã An Cư, huyện Cái Bè, Tiền Giang.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 14/4/2022, nguyên đơn ông Nguyễn Văn G, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Thị Ph, anh Nguyễn Văn Th1, anh Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị K có đơn kháng với nội dung yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Nguyễn Văn G, Nguyễn Thị Ph, Nguyễn Văn Th1, Nguyễn Văn L, Nguyễn Văn H, Nguyễn Thị K với bà Lê Thị Diễm Th ngày 26/11/2014 do Ủy ban nhân dân xã An Cư chứng thực số 137, quyền số 01. Ông Nguyễn Văn G và các thành viên trong hộ gồm: Nguyễn Thị Ph, Nguyễn Văn Th1, Nguyễn Văn L, Nguyễn Văn H liên đới trả cho bà Lê Thị Diễm Th số tiền 255.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn G vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ph, anh Nguyễn Văn Th1, anh Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị K vẫn 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: Biên nhận giao tiền đã được giám định chữ ký là của các đương sự. Gia đình ông G cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo để vay 255.000.000 đồng nhưng không có chứng cứ gì để chứng minh. Do đó đề nghị giữ nguyên án 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 các đương sự lời trình bày của các đương sự và K 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 tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản và đòi lại quyền sử dụng đất” là có căn cứ. Xét đơn kháng cáo và biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm của ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Ph,

ông Nguyễn Văn Th1, ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn H còn 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. Các đương sự Nguyễn Thị Ph, Phạm Thị Th2, Phạm Kim U, Nguyễn Thị Minh, Vương Phú, Ủy ban nhân dân xã An Cư, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang, Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam, chi nhánh tây Tiền Giang có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Nguyễn Văn K1, Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị A, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Thị C được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên Tòa án xét xử phúc thẩm vắng mặt họ theo khoản 2 và khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

Giữa ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Ph, anh Nguyễn Văn Th1, anh Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Văn H với bà Lê Thị Diễm Th ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1326, tờ bản đồ số HCC7, địa chỉ thửa đất: xã Hội Cư (nay là ấp AT, xã An Cư) huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang, diện tích 4231m². Theo giấy xác nhận (về việc xác định thông tin quyền sử dụng đất theo dự án VLap) là thửa đất số 05, tờ bản đồ số 32, diện tích 3.741,8 m². Tại khoản 1 Điều 2 của hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 255.000.000 đồng. Hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã An Cư chứng thực vào ngày 26 tháng 11 năm 2014.

Ngày 24 tháng 4 năm 2019 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất số 05, tờ bản đồ số 32, diện tích 3.741,8m² cho bà Th.

Theo ông G đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/11/2014 là giả tạo để bà Th cho chị K vay số tiền là 255.000.000 đồng, lãi 5%/tháng nhưng ông G không có chứng cứ gì để chứng minh là bà Th đã giao cho ông và chị K số tiền 255.000.000 đồng. Chị K cho rằng chị là người trực tiếp vay của bà Th số tiền 255.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng, mỗi tháng trả lãi 12.500.000 đồng nhưng chị K cũng không có chứng cứ gì để chứng minh.

Theo bà Th đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá trị chuyển nhượng là 755.000.000 đồng. Bà Th có cung cấp được biên nhận giao nhận số tiền 755.000.000 đồng lập ngày 26/11/2014 có anh Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Ph, ông Nguyễn Văn G, anh Nguyễn Văn Th1, anh Nguyễn Văn H ký tên.

Theo ông G, bà Ph, anh L, anh H, anh Th1 thì tờ giấy ký nhận số tiền 755.000.000 đồng lúc bà Th đưa ký tên là tờ giấy trắng sau đó bà Th mới

ghi nội dung nhưng các đương sự không có chứng cứ gì chứng minh khi các đương sự ký biên nhận giao nhận số tiền 755.000.000 đồng là tờ giấy trắng. Các đương sự cũng thừa nhận chữ ký này là của các đương sự, ngoài ra các chữ ký này cũng đã được giám định chữ ký là đúng chữ ký của các đương sự. Do đó có đủ căn cứ xác định ngày 26 tháng 11 năm 2014 ông G, bà Ph, ông L, ông H, ông Th1 có nhận của bà Th số tiền là 755.000.000 đồng.

Chị K có chứng minh được bà đã trả tiền lãi cho bà Th 04 lần như sau: Ngày 20/3/2018 trả 20.000.000 đồng; Ngày 18/7/2018 trả 15.000.000 đồng; Ngày 12/4/2019 trả 10.000.000 đồng; Ngày 06/8/2019 trả 15.000.000 đồng. Chị K chứng minh có trả tiền lãi cho bà Th số tiền tổng cộng là 60.000.000 đồng.

Bà Th cho rằng số tiền 60.000.000 đồng lãi này bà K trả cho những khoản vay khác và bà Th chỉ chứng minh được bà K có vay bà Th khoản vay khác theo biên nhận ngày 26/11/2014 (bút lục 87), số tiền vay là 15.000.000 đồng, còn các khoản vay khác thì theo bà Th trình bày do chị K trả trả tiền xong nên bà không còn giữ biên nhận.

Nhận thấy, ngày 26/11/2014 giữa Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Ph, anh Nguyễn Văn Th1, anh Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Văn H với bà Lê Thị Diễm Th có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã nêu trên, tuy trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi số tiền chuyển nhượng là 255.000.000 đồng nhưng thực tế bà Th giao cho phía ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Ph, anh Nguyễn Văn Th1, anh Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Văn H số tiền là 755.000.000 đồng, khi nhận số tiền 755.000.000 đồng ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Ph, anh Nguyễn Văn Th1, anh Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Văn H có ký biên nhận. Việc phía ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Ph, anh Nguyễn Văn Th1, anh Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Văn H trình bày khi ký đó là tờ giấy trắng nhưng không có chứng cứ gì để chứng minh do đó lời trình bày này của các đương sự là không có căn cứ pháp luật.

Các đương sự phía ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Ph, ông Nguyễn Văn Th1, ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị K trình bày chỉ nhận của bà Th số tiền 255.000.000 đồng như ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không có chứng cứ gì để chứng minh nên việc trình bày này của các đương sự là không có căn cứ pháp luật.

Đối với số tiền lãi 60.000.000 đồng bà K trả cho bà Th, phía bà Th cho rằng bà K trả lãi cho những khoản vay khác nhưng bà Th có chứng minh

được bà K có vay của bà Th số T 15.000.000 đồng vào ngày 26/11/2014 nên việc bà Th trình bày số tiền lãi 60.000.000 đồng là tiền bà K trả tiền lãi cho những khoản vay khác là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/11/2014, giá trị chuyển nhượng được ghi trong hợp đồng là 255.000.000 đồng nhưng thực tế bà Th giao ông G, bà Ph, ông Th1, ông L và ông H số tiền là 755.000.000 đồng.

Tại Tòa án cấp sơ thẩm giữa các bên đương sự thống nhất vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/11/2014 bị vô hiệu do đất cấp cho hộ ông G nhưng khi ký hợp đồng ông G không cung cấp đủ các thành viên trong hộ ông G nên các đương sự thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự thỏa thuận này của các đương sự là có căn cứ pháp luật.

Về nội dung, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xét lỗi dẫn tới hợp đồng vô hiệu căn cứ theo chứng thư định giá ngày 28/10/2020 thì phần đất tranh chấp và các tài sản trên đất có giá là 2.178.645.000 đồng, trừ đi giá hợp đồng chuyển nhượng là 755.000.000 đồng, còn 1.423.645.000 đồng, lỗi ông G 6 phần là 854.187.000 đồng, lỗi bà Th là 4 phần 569.458.000 đồng. Buộc ông G và các thành viên trong hộ ông G là bà Ph, anh L, anh H, anh Th1, chị K trả cho bà Th số tiền chuyển nhượng là 755.000.000 đồng và bồi thường 854.187.000 đồng là có căn cứ pháp luật.

Các đương sự ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Ph, anh Nguyễn Văn Th1, anh Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị K kháng cáo cho rằng chỉ nhận của bà Th số tiền 255.000.000 đồng nhưng không có căn cứ gì để chứng minh. Do đó, yêu cầu kháng cáo của các đương sự là không có căn cứ pháp luật nên không được chấp nhận. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên án sơ thẩm.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với nhận định nêu trên nên Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[5] Về án phí dân sự các đương sự chịu theo quy định, ông G, bà Ph là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự theo Điều 12 Nghị quyết 326 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, các đương sự còn lại chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 293, khoản 1 Điều 308, Điều 313, và khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn G, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ph, anh Nguyễn Văn Th1, anh Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị K.

- Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 35/2022/DS-ST ngày 01/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

Áp dụng các Điều 127, 129, 134, 137, 402, 410 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 357, Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, 167, 170 Luật đất đai, Điều 227, Điều 228, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244, Điều 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, Điều 2 Luật người cao tuổi;

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn G.

Ghi nhận sự thỏa thuận giữa ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Ph, anh Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Văn H và anh Nguyễn Văn Th1 với bà Lê Thị Diễm Th về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/11/2014 được ký K giữa ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Ph, anh Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Văn H và anh Nguyễn Văn Th1 với bà Lê Thị Diễm Th do UBND xã An Cư chứng thực số 137, quyển số 01 đối với thửa đất số 1326, tờ bản đồ số HCC7, diện tích 4.231m² do UBND huyện Cái Bè cấp ngày 29/9/1997 cho ông Nguyễn Văn G đại diện hộ đứng tên. Theo số liệu Vlap thửa 05, tờ bản đồ số 32, diện tích 3.741,8m² tọa lạc tại ấp AT, xã An Cư, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

Buộc ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Ph, anh Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Văn H, anh Nguyễn Văn Th1 và chị Nguyễn Thị K có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Lê Thị Diễm Th số tiền 1.609.187.000 đồng (Một tỷ sáu trăm lẻ chín triệu một trăm tám mươi bảy ngàn đồng).

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.

Sau khi ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Ph, anh Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Văn H, anh Nguyễn Văn Th1 và chị Nguyễn Thị K trả xong số tiền 1.609.187.000 đồng cho bà Lê Thị Diễm Th thì được quyền liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 05, tờ bản đồ số 32, diện tích 3.741,8m²

tọa lạc tại ấp AT, xã An Cư, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Lê Thị Diễm Th đứng tên ngày 24/4/2019, cấp lại cho ông Nguyễn Văn G đại diện hộ gia đình đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn G về việc yêu cầu xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông G và các thành viên trong hộ bà Nguyễn Thị Ph, anh Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Văn H và anh Nguyễn Văn Th1 với bà Lê Thị Diễm Th ngày 26/11/2014 do UBND xã An Cư chứng thực là hợp đồng vay tiền đối với số tiền vay 255.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi lăm triệu đồng) chứ không phải hợp đồng chuyển nhượng.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Lê Thị Diễm Th về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Ph, anh Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Văn H và anh Nguyễn Văn Th1 di dời đi nơi khác giao trả lại toàn bộ nhà, tài sản và thửa đất 05, tờ bản đồ số 32, diện tích 3.741,8m² tọa lạc tại ấp AT, xã An Cư, huyện Cái Bè, Tiền Giang.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị Diễm Th phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002985 ngày 10/01/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

Miễn toàn bộ số tiền 10.045.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn G. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn G số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002788 ngày 10/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

Miễn toàn bộ số tiền 10.045.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị Ph.

Anh Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Văn H, anh Nguyễn Văn Th1 và chị Nguyễn Thị K mỗi người phải chịu 10.045.000 đồng.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn Th1, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị K mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo các biên lai thu tạm ứng án phí số 0009609 ngày 14/4/2022, biên lai thu số 0009611 ngày 14/4/2022, biên lai thu số 0009610 ngày 14/4/2022, biên lai thu số 0009608 ngày 14/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Văn G và bà Nguyễn Thị Ph.

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.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Cái Bè;
- Chi cục THADS huyện Cái Bè;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Ái Đoan