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

Bản án số: 214/2024/DS-PT
Ngày: 09 - 04 - 2024
V/v tranh chấp: "hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm"

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: Ông **Trần Văn Đạt**

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

Bà **Nguyễn Thị Ánh Phương**

- *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 **Lê Thị Thắm** - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 04 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 370/2023/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2023 về tranh chấp *"hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 113/2023/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Tân Phú Đông, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 880/2023/QĐ-PT ngày 31 tháng 10 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị **Phạm Thị Ngọc Ý**, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Ấp L, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông **Nguyễn Ngọc D**, sinh năm 1996(có mặt)

Địa chỉ: Số A, Nguyễn Văn G, hường 3 T, tỉnh Tiền Giang.

(Theo Giấy uỷ quyền ngày 02/10/2023).

- *Bị đơn*: Chị **Lý Tuyết V**, sinh năm 1985(có mặt).

Địa chỉ: Ấp G, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*

+ Chị **Nguyễn Thị Ngọc E**, sinh năm 1993 (có mặt).

+ Anh **Lê Hoàng T**, sinh năm 1979 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp L, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập:*

+ Anh **Phạm Ngọc T1**, sinh năm 1989 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp L, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

+ Ủy ban nhân dân xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Địa chỉ: Ấp L, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo pháp luật: Ông **Lê Trần Ngọc L** – Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang (xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Phạm Thị Ngọc Ý.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn chị Phạm Thị Ngọc Ý có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Thanh T2 trình bày: Chị Phạm Thị Ngọc Ý có quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2430, tờ bản đồ PDC3, diện tích 824,7m^2, đất trồng cây lâu năm, đất tại ấp L, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS01981 ngày 19/5/2020, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho chị Phạm Thị Ngọc Ý.

Do hoàn cảnh khó khăn cần tiền chữa bệnh, nên vào ngày 16/7/2022, chị Ý vay của chị Lý Tuyết V số tiền 30.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận chị Ý trả lãi hàng tháng cho chị V với số tiền 900.000 đồng. Để bảo đảm cho việc vay tiền, chị Ý đã ký kết Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cùng ngày đối với thửa đất nêu trên cho chị V với giá 30.000.000 đồng nhưng thực tế số tiền này là số tiền vay. Đồng thời chị Ý đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị V giữ. Riêng chị V chỉ giao cho chị Ý 28.200.000 đồng, chị V giữ lại 1.800.000 đồng bao gồm 900.000 đồng tiền lãi tháng đầu tiên và 900.000 đồng tiền làm giấy tờ đất.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng vay, chị Ý đã gửi cho anh Phạm Ngọc T1 số tiền 1.800.000 đồng là tiền lãi 02 tháng tiếp theo, để anh T1 thực hiện việc trả lãi cho chị V. Tuy nhiên, anh T1 không đóng lãi mà chị Ý không hay biết. Bên cạnh đó, chị Ý cũng không hay biết việc anh T1 tự ý ký thêm Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào

ngày 17/7/2022, cũng đối với thửa đất 2430 của chị Ý để nhận thêm từ chị V số tiền 10.000.000 đồng.

Ngày 11/11/2022, chị Ý yêu cầu được hủy bỏ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 2430 nêu trên với chị V nhưng chị V không đồng ý, đồng thời chị V thông báo đã chuyển nhượng thửa đất cho người khác. Chị V đề nghị chị Ý nhận thêm số tiền 50.000.000 đồng để thống nhất việc chuyển nhượng. Do hoàn cảnh khó khăn và tâm lý không ổn định nên chị Ý đã nhận số tiền 50.000.000 đồng từ chị V và ký tên vào "Biên nhận tiền" ngày 11/11/2022, nhưng thực chất chị Ý không đồng ý việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do đó, chị Ý khởi kiện yêu cầu hủy bỏ Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 16/7/2022, yêu cầu chị V trả lại cho chị Ý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chị Ý sẽ trả lại cho chị V số tiền 80.000.000 đồng và 900.000 đồng tiền lãi tháng 10/2022 và 2.400.000 đồng tiền lãi tháng 11/2022. Tuy nhiên, đến phiên hòa giải ngày 06/01/2023, chị Ý xác định lại yêu cầu khởi kiện của chị là hủy bỏ cả 02 Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 16/7/2022 giữa chị với chị V và ngày 17/7/2022 giữa anh T1 với chị V nêu trên. Chị Ý sẽ trả lại cho chị V toàn bộ số tiền 90.000.000 đồng và tiền lãi theo thỏa thuận giữa hai bên tính từ ngày 11/11/2022 cho đến hiện tại. Ngoài ra, chị Ý không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn chị Lý Tuyết V trình bày: Chị V thừa nhận có cho chị Ý vay số tiền 30.000.000 đồng vào ngày 16/7/2022 với lãi suất hai bên thỏa thuận là 900.000 đồng/tháng, thực hiện trả lãi vào ngày 16 hàng tháng. Để bảo đảm cho việc thu hồi nợ, cùng ngày chị Ý và chị V đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 2430 nêu trên, hợp đồng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã P, đồng thời ký kết cả Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cùng ngày 16/7/2022. Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận nếu chị Ý không đóng lãi 03 tháng liên tục thì chị V sẽ chuyển nhượng thửa đất cho người khác để thu hồi nợ. Sau khi thỏa thuận xong, chị V đã giao cho chị Ý số tiền 28.200.000 đồng và giữ lại 1.800.000 đồng đúng như chị Ý đã trình bày.

Tuy nhiên, khi thực hiện thỏa thuận, chỉ tiền lãi tháng đầu tiên chị V tự giữ lại thì chị Ý không thực hiện việc trả lãi liên tiếp 03 tháng, chị V đã cố gắng liên hệ chị Ý để giải quyết nhưng không có kết quả. Do đó, ngày 10/11/2022, chị V đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 2430 nêu trên cho anh Lê Hoàng T và chị Nguyễn Thị Ngọc E. Đến ngày 11/11/2022, chị Ý đã thống nhất nhận thêm số tiền 50.000.000 đồng để đồng ý cho việc chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 2430 cho chị V. Tại thời điểm nhận tiền và ký tên vào "Biên nhận tiền" chị Ý hoàn toàn tỉnh táo, minh mẫn. Do đó, nay chị Ý khởi kiện yêu cầu hủy bỏ các văn bản thỏa thuận và hoàn trả tiền lại cho chị V, chị V không đồng ý.

Ngoài ra, vào ngày 17/7/2022, anh Phạm Ngọc T1 đã ký kết Văn bản thỏa

thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để nhận từ chị V số tiền 10.000.000 đồng dựa trên thỏa thuận trước đó với chị Ý. Tuy nhiên, chị V đã khởi kiện anh T1 riêng bằng vụ án khác và hai bên đã thỏa thuận xong nên chị V không có yêu cầu gì đối với anh T1 trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Hoàng T và chị Nguyễn Thị Ngọc E cùng trình bày: Ngày 10/11/2022, anh Lê Hoàng T và chị Nguyễn Thị Ngọc E đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 2430 nêu trên từ chị V. Hợp đồng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã P cùng ngày. Ngày 23/11/2022, anh chị đã 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 số CS03563 đối với thửa đất 2430. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 160.000.000 đồng. Anh T, chị Em đã hoàn tất việc thanh toán cho chị V nhưng khi nhận quyền sử dụng đất thì gặp phải sự cản trở từ phía chị Ý. Cụ thể là các trụ ranh đã bị nhổ lên hết, chị Ý tự ý dựng lều trại trên đất, đem sả trồng trên đất. Do đó, anh T, chị Em khởi kiện yêu cầu chị Ý phải chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất, tháo dỡ công trình, chặt bỏ các cây sả trên đất, đồng thời bồi thường thiệt hại cho anh T, chị Em số tiền 5.000.000 đồng. Ngoài ra, anh chị không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Ngọc T1 trình bày: Anh T1 thống nhất yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Ngọc Ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang trình bày: Vào ngày 16/7/2022 Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả Ủy ban nhân dân xã P có tiếp nhận, hướng dẫn và chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao kết giữa bà Phạm Thị Ngọc Ý, sinh năm 1980, ngụ ấp L, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang và bà Lý Tuyết V, sinh năm 1985, ngụ ấp G, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01981 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 19/5/2020, tại thửa đất số 2430, tờ bản đồ PDC3, tọa lạc ấp L, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang, với diện tích 824,7m^2 (Tám trăm hai mươi bốn phẩy bảy mét vuông) đúng theo quy trình tiếp nhận kết quả và theo Nghị định 23/2015/NĐ-CP ngày 16 tháng 02 năm 2015 về cấp sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch và đã trả kết quả vào ngày 16/7/2022. Việc chuyển nhượng do hai bên tự nguyện và đúng theo quy định pháp luật quy định và hai bên tự nguyện ký kết hợp đồng giao dịch tại Ủy ban nhân dân xã P. Còn việc Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/7/2022, thông tin bên chuyển nhượng là "Phạm Ngọc Như Ý1" mà không phải là "Phạm Thị Ngọc Ý" là do soạn hợp đồng sai sót thông tin phần tên nhưng phần về căn cước công dân và tất cả thông tin về thửa đất là đúng.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn anh T2 xác định lại yêu cầu khởi kiện của chị Ý, đến thời diểm xét xử do anh T1 đã trả cho chị V số tiền 10.000.000 đồng liên quan đến thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T1 và chị V vào ngày 17/7/2022, nên chị Ý chỉ yêu cầu huỷ bỏ Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài

sản gắn liền với đất ngày 16/7/2022 giữa chị Ý và chị V, đồng thời chị Ý sẽ trả lại cho chị V 80.000.000 đồng, kèm theo lãi suất 900.000 đồng/tháng tính từ ngày 11/11/2022 cho đến ngày xét xử. Ngoài ra, anh T2 còn thay đổi lời trình bày xác định số tiền 1.800.000 đồng chị V giữ lại vào ngày 16/7/2022 là tiền lãi 02 tháng đầu tiên. Bị đơn chị V, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh T1 giữ nguyên ý kiến trình bày. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh T, chị Em rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu chị Ý bồi thường thiệt hại số tiền 5.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sơ thẩm số: 113/2023/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Tân Phú Đông, tỉnh Tiền Giang áp dụng: Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 228, khoản 1, khoản 2 Điều 244, Điều 235, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 169 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 1, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Phạm Thị Ngọc Ý về việc huỷ bỏ Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 16/7/2022 giữa chị Ý với chị Lý Tuyết V và Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 17/7/2022 giữa anh Phạm Ngọc T1 với chị V, cùng liên quan đến thửa đất 2430, tờ bản đồ PDC3, diện tích đất 824,7m^2, đất tại ấp L, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang, đồng thời chị Ý sẽ hoàn trả lại cho chị V số tiền mà cả chị Ý và anh T1 đã nhận 90.000.000 đồng cùng với lãi suất 900.000 đồng/tháng tính từ ngày 11/11/2022 cho đến ngày xét xử.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của anh Lê Hoàng T và chị Nguyễn Thị Ngọc E về việc yêu cầu chị Phạm Thị Ngọc Ý phải chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sử dụng đất hợp pháp của anh Lê Hoàng T và chị Nguyễn Thị Ngọc E.

Buộc chị Phạm Thị Ngọc Ý có nghĩa vụ thu hoạch cây sả, tháo dỡ, di dời toàn bộ 01 nhà vệ sinh có kết cấu vách tường, cột xi măng, mái fibro xi măng, gạch Ceramic, diện tích 5,04m^2 và 01 mái che xung quanh có vừng vách bằng tấm bạc ni lông, mái tôn, nền đất, diện tích 11,07m^2 ra khỏi thửa đất số 2430, tờ bản đồ PDC3, diện tích 824,7m^2, đất trồng cây lâu năm, đất tại ấp L, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS03563 ngày 23/11/2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho anh Lê Hoàng T và chị Nguyễn Thị Ngọc E.

3. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu độc lập của anh Lê Hoàng T và chị Nguyễn Thị Ngọc E về việc buộc chị Phạm Thị Ngọc Ý bồi thường số tiền 5.000.000 đồng. Anh T, chị Em được quyền khởi kiện lại theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

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

Ngày 18/9/2023, nguyên đơn Phạm Thị Ngọc Ý có đơn kháng cáo với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và 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: Mặc dù ban đầu các bên thỏa thuận là tiền vay 30.000.000đồng. Sau do chị Ý nhận thêm số tiền 50.000.000đồng và cho rằng do thiếu hiểu biết và bị đe dọa nhưng không có chứng cứ gì để chứng minh. Xét bản án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ. Đề nghị hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản 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 nguyên 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, chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm"* là có căn cứ, đúng pháp luật. Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn 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.

[1.1] Đối với đại diện của Ủy ban nhân xã P có đơn xin xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đại diện của Ủy ban nhân xã P theo qui định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Ngày 16/7/2022 chị Phạm Ngọc Ý có vay của chị Lý Tuyết V số tiền 30.000.000đồng, lãi suất 3%/ tháng, thời hạn vay 03 tháng. Hai bên lập văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 2430 diện tích 824,7m^2 với giá chuyển nhượng là 30.000.000đồng. Chị V cho chị Ý thuê lại phần đất này với giá 900.000đồng/ tháng và thỏa thuận với nội dung *"... Nếu quá 3 tháng mà bên A không thanh toán tiền thuê cho bên B thì bên B có quyền lấy lại lô đất trên; Bên A được quyền nhận chuyển nhượng*

lô đất với giá 30.000.000đồng nếu như có điều kiện mua lại; Đồng thời bên B phải đồng ý chuyển nhượng lại lô đất trên với giá 30.000.000đồng cho bên A khi bên A cần mua lại..”. Cùng với việc lập giấy tay thỏa thuận nêu trên thì bên A (Phạm Thị Ngọc Ý) và bên B (Lý Tuyết V) lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu qui định và có chứng thực của Chủ tịch UBND xã về việc chuyển nhượng thửa đất số 2430 diện tích 824,7m^2 với giá chuyển nhượng là 30.000.000đồng; Ngày 11/11/2022 chị Phạm Thị Ngọc Ý tiếp tục nhận của chị vân số tiền 50.000.000đồng và làm biên nhận ghi lý do nhận tiền *“... về việc nhận tiền bán lô đất cho bà Lý Tuyết V (lần 2) ; lần 1 ngày 16/7/2022. Tôi xin cam kết là nhận tiền lần này là đủ không có bất kỳ khiếu nại, tranh chấp về sau…*

Ngày 10/11/2022 Chị Tuyết V chuyển nhượng phần đất trên cho ông Lê Hoàng T và bà Nguyễn Thị Ngọc E thì phát sinh tranh chấp.

Sau khi Tòa án sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Ý và chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T3 và bà Ngọc E thì chị Ý kháng cáo bản án sơ thẩm.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Phạm Thị Ngọc Ý, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy, tài liệu thu thập có trong hồ sơ thể hiện ngày 16/7/2022 chị Ý có vay của chị V số tiền 30.000.000đồng với lãi suất vay 3%/tháng, thời hạn vay 03 tháng tính từ ngày 16/7/2022. Hai bên có lập văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (bút lục 23,24), đồng thời cùng lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2430, diện tích 824,7m^2 với giá chuyển nhượng là 30.000.000đồng, hợp đồng có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã P, huyện T. Như vậy, có đủ cơ sở để xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Ý và Chị V vào ngày 16/7/2022 là giao dịch giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản.

[3.1]Theo quy định tại khoản 1 Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch che giấu vẫn có hiệu lực... ”*. Như vậy, hợp đồng vay tài sản giữa bà Ý và bà V có hiệu lực.

Theo thỏa thuận giữa chị Ý và chị V tại văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 16/7/2022 thì trong thời hạn 03 tháng thì bên chị Ý có quyền nhận chuyển nhượng lại phần đất nêu trên với giá 30.000.000đồng. Hết thời hạn 03 tháng thì chị Ý không tiến hành chuộc lại đất như thỏa thuận. Ngày 02/11/2022 (sau 3,5tháng) thì chị V được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (chỉnh trang 3). Như vậy, do chị Ý vi phạm điều kiện giao kết của hợp đồng vay nên việc vay mượn tiền đã

chuyển hóa thành giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Ý và chị V xác lập ngày 02/11/2022 phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính, số tiền vay đã chuyển thành giá trị chuyển nhượng thửa đất. Ngày Ngày 11/11/2022 chị Phạm Thị Ngọc Ý tiếp tục nhận của chị V số tiền 50.000.000đồng và làm biên nhận ghi lý do nhận tiền *"... về việc nhận tiền bán lô đất cho bà Lý Tuyết V (lần 2); lần 1 ngày 16/7/2022. Tôi xin cam kết là nhận tiền lần này là đủ không có bất kỳ khiếu nại, tranh chấp về sau.."*. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Ý và chị V đã hoàn thành. Chị Tuyết V chuyển nhượng phần đất trên cho ông Lê Hoàng T và bà Nguyễn Thị Ngọc E, ngày 23/11/2022 thì ông T và chị Ngọc E được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị V với ông T – bà Ngọc E hoàn thành vào ngày 23/11/2022, sau khi chị Ý nhận thêm 50.000.000đồng từ chị V.

[4]Từ những phân tích nêu trên, cho thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh T, chị Ngọc E trong vụ án này là ngay tình. Bản án dân sự sơ thẩm xét xử là có căn cứ, kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở. Do vậy, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn về việc đề nghị hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cũng như hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 2430. Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm theo qui định tại khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Đối với văn bản thỏa thuận ghi ngày 16/7/2022 ghi bên B là C, tòa án sơ thẩm không thu thập chứng cứ làm rõ là giao dịch của cá nhân hay của Công Ty TNHH H1 là có thiếu sót. Tòa án phúc thẩm đã thu thập chứng cứ để làm rõ vấn đề này, người đại diện theo pháp luật của C có văn bản trình bày cho Tòa án cấp phúc thẩm xác định đây là giao dịch của cá nhân bà Lý Tuyết V. Cho nên, sai sót của Tòa sơ thẩm đã được Tòa án phúc thẩm khắc phục xong.

[6] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên được chấp nhận.

[7] Về án phí phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm xem như thi hành xong án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 296 khoản 1 Điều 308, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự ;

Căn cứ Điều 169 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 1, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày

30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Phạm Thị Ngọc Ý. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 113/2023/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Tân Phú Đông, tỉnh Tiền Giang.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Phạm Thị Ngọc Ý về việc hủy bỏ Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 16/7/2022 giữa chị Ý với chị Lý Tuyết V và Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 17/7/2022 giữa anh Phạm Ngọc T1 với chị V, cùng liên quan đến thửa đất 2430, tờ bản đồ PDC3, diện tích đất 824,7m^2, đất tại ấp L, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang, đồng thời chị Ý sẽ hoàn trả lại cho chị V số tiền mà cả chị Ý và anh T1 đã nhận 90.000.000 đồng cùng với lãi suất 900.000 đồng/tháng tính từ ngày 11/11/2022 cho đến ngày xét xử.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của anh Lê Hoàng T và chị Nguyễn Thị Ngọc E về việc yêu cầu chị Phạm Thị Ngọc Ý phải chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sử dụng đất hợp pháp của anh Lê Hoàng T và chị Nguyễn Thị Ngọc E.

Buộc chị Phạm Thị Ngọc Ý có nghĩa vụ thu hoạch cây sả, tháo dỡ, di dời toàn bộ 01 nhà vệ sinh có kết cấu vách tường, cột xi măng, mái fibro xi măng, gạch Ceramic, diện tích 5,04m^2 và 01 mái che xung quanh có vừng vách bằng tấm bạc ni lông, mái tôn, nền đất, diện tích 11,07m^2 ra khỏi thửa đất số 2430, tờ bản đồ PDC3, diện tích 824,7m^2, đất trồng cây lâu năm, đất tại ấp L, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS03563 ngày 23/11/2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho anh Lê Hoàng T và chị Nguyễn Thị Ngọc E.

4. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu độc lập của anh Lê Hoàng T và chị Nguyễn Thị Ngọc E về việc buộc chị Phạm Thị Ngọc Ý bồi thường số tiền 5.000.000 đồng. Anh T, chị Em được quyền khởi kiện lại theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

5. Án phí:

Chị Phạm Thị Ngọc Ý phải nộp 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí chị Ý đã nộp 600.000 đồng theo biên lai thu số 0008374 ngày 29/11/2022 và số tiền 300.000đồng theo biên lai thu tiền số 0008658 ngày 18/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú Đông nên chị Ý đã nộp xong án phí sơ thẩm và phúc thẩm.

H lại cho anh Lê Hoàng T và chị Nguyễn Thị Ngọc E số tiền tạm ứng án phí anh chị đã nộp 600.000 đồng theo biên lai thu số 0008386 ngày 13/12/2022

của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú Đông.

6. 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Tân Phú Đông, tỉnh Tiền Giang;
- Chi cục THADS huyện Tân Phú Đông, 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