

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 423/2023/DS-PT

Ngày: 11-8-2023

V/v tranh chấp: “Đòi lại Quyền sử dụng
đất và nhà ở, Tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng
vay tài sản”

**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 Thị Ánh Phương.

Các Thẩm phán: Bà Lâm Ngọc Tuyền.

Bà Đỗ Thị Minh Nguyệt.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Công Danh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà Mai Thị Đào Quyên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10, 11 tháng 8 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 535/2022/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2022 về việc tranh chấp “Đòi lại Quyền sử dụng đất và nhà ở, Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 394/2022/DS-ST ngày 15 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: 174/2023/QĐ-PT ngày 21 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị C, sinh năm 1964 (có mặt);

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Bà Cao Thị Thu T, sinh năm 1968 (có mặt);

Địa chỉ: ấp T1, xã T1, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Thị Ngọc C1 – Công ty B1, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Văn phòng Công chứng V, huyện C, tỉnh Tiền Giang;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Thanh P, sinh năm 1976 – Trưởng Văn phòng Công chứng V (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.2. Ông Đặng Văn B, sinh năm 1970 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

3.3. Chị Đặng Thị Hằng N, sinh năm 1997 (có mặt);

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

3.4. Chị Đặng Thị Mẫn N1, sinh năm 2004 (vắng mặt);

3.5. Cháu Tôn Hoàng K1, sinh năm 2020;

Người đại diện theo pháp luật của cháu Hoàng K1: Chị Đặng Thị Hằng N, sinh năm 1997 (có mặt);

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

3.6. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1970 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp T1, xã T1, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.7. Bà Lê Thị Kim H, sinh năm 1981 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

4. Người làm chứng:

4.1. Bà Nguyễn Thị Ánh H1, sinh năm 1977 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp Tân Phong, xã T1, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4.2. Bà Thái Thị T1, sinh năm 1962 (có mặt);

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn Lê Thị C.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm;

** Nguyên đơn bà Lê Thị C, có đại diện theo ủy quyền là anh Trần Phước N2 trình bày:* Do cần tiền để kinh doanh nên bà Lê Thị C có hỏi vay bà Cao Thị Thu T. Bà T hứa cho bà C vay nhưng bà yêu cầu phải ký hợp đồng mua bán đất có công chứng để thay cho Hợp đồng vay và mục đích ký kết nhằm đảm bảo khoản vay. Ngày 07/12/2019 bà Lê Thị C, ông Đặng Văn B và bà Cao Thị Thu T có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 3104, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/12/2019, tại Văn phòng Công chứng V, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Để duy trì hoạt động làm ăn nên bà C phải ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thỏa thuận miệng là vay tiền lãi suất 3%/tháng, hạn 02 đến 3 ngày sau công chứng sẽ giao tiền. Vì tin tưởng bà T nên bà C ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất cho bà T không ngờ bà T sang tên và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ ngày ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nay bà T không có cho bà C vay tiền. Giữa bà C, ông B và bà T không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà thực chất đây là Hợp đồng vay tài sản. Bà C khởi kiện yêu cầu:

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 3104, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/12/2019 tại Văn phòng Công chứng V, huyện C, tỉnh Tiền Giang, được ký kết giữa bà Lê Thị C, ông Đặng Văn B và bà Cao Thị Thu T;

Buộc bà Cao Thị Thu T trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP911454, số vào sổ CS00927 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 14/11/2018. Thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Cao Thị Thu T, bà C không đồng ý. Bà C chưa nhận tiền vay nên không đồng ý trả tiền vay và lãi suất theo quy định pháp luật. Trường hợp Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà C yêu cầu được quyền đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Bà và ông B không đồng ý với yêu cầu của bà T về việc yêu cầu ông bà trả lại 600.000.000 đồng tiền chuyển nhượng nhà đất và khoản chênh lệch giá hiện tại là 3.300.000.000 đồng do không có việc mua bán.

** Bị đơn bà Cao Thị Thu T trình bày:* Ngày 07/12/2019, bà C với bà T có ký Hợp đồng công chứng chuyển nhượng phần đất tại thửa số 590, tờ bản đồ số 02, diện tích 786,6m², loại đất chuyên trồng lúa nước, trên đất có căn nhà tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang. Ngoài ra, tài sản trên đất còn có hàng rào, chuồng heo, mái che, hầm bioga. Đến ngày 07/12/2020, bà T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số SC01863. Bà không đồng ý với yêu cầu của bà C về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà giữ nguyên yêu cầu phản tố, buộc bà C, ông B giao nhà và quyền sử dụng đất. Bà và bà C có thỏa thuận mua bán nhà đất với giá 600.000.000 đồng, đưa tại nhà bà có bà H1 là người làm chứng.

Trường hợp Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu giải quyết hậu quả, bà C và ông B trả lại 600.000.000 đồng tiền chuyển nhượng nhà đất và khoản chênh lệch so với giá hiện tại là 3.300.000.000 đồng.

Trường hợp Tòa án xác định là vay, bà yêu cầu tính lãi 20%/năm từ ngày Hợp đồng được công chứng 07/12/2019 đến ngày Tòa án xét xử.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn B, có đại diện theo ủy quyền là anh Trần Phước N2 trình bày:* Ông B và bà C là vợ chồng hiện đang sinh sống trên căn nhà gắn liền với phần đất tranh chấp giữa bà C và bà T. Trước đây, vợ ông B có nhu cầu cần tiền để kinh doanh nên có nói với ông B về việc hỏi vay tiền của bà T. Bà T hứa sẽ cho vợ ông B vay nhưng yêu cầu phải ký kết hợp đồng mua bán đất có công chứng đối với thửa đất 590, tờ bản đồ số 02,

tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang để thay cho Hợp đồng vay. Mục đích ký kết chỉ là để đảm bảo khoản vay. Để duy trì hoạt động làm ăn nên vợ ông B phải ký kết.

Ngày 07/12/2019, vợ ông B và bà T có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng V, tỉnh Tiền Giang nhưng đây chỉ là phương thức để đảm bảo khoản vay. Thực tế, vợ ông B có thỏa thuận vay tiền của bà T, lãi suất 3%/tháng. Kể từ khi ký kết hợp đồng thì cả gia đình ông B sống ổn định trên phần đất đó cho đến nay. Đây là thửa đất duy nhất mà gia đình ông B có, đồng thời vì là ký kết đảm bảo khoản vay nên tài sản thể hiện trong Hợp đồng chuyển nhượng chỉ có quyền sử dụng đất mà không bao gồm tài sản gắn liền với đất. Ông B thống nhất với ý kiến của bà C yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng V trình bày:* Vào ngày 07/12/2019, Văn phòng Công chứng V có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị C, ông Đặng Văn B và bà Cao Thị Thu T. Quyền sử dụng đất chuyển nhượng là thửa đất số 590, tờ bản đồ số 02, tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang, diện tích 786,6m², căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CP911454, số vào sổ cấp GCN: CS00927 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 14/11/2018. Các bên tham gia giao dịch đã hiểu rõ nội dung Hợp đồng. Bên bán là bà C, đồng thời là đại diện theo ủy quyền của ông B đã ký tên vào hợp đồng. Bên mua là bà T cũng đã ký tên vào hợp đồng. Quá trình đọc lại dự thảo, ký tên vào Hợp đồng trước mặt Công chứng viên đúng theo quy định của pháp luật. Trong cùng ngày Công chứng viên đã chứng nhận và phát hành Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3104, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/12/2019. Văn phòng Công chứng V xác nhận có thực hiện công chứng hợp đồng giao dịch quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất số 590.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ trình bày:* Đây là tài sản của vợ chồng ông và bà T nên ông thống nhất với ý kiến của bà T.

** Người làm chứng bà Nguyễn Thị Ánh H1 trình bày:* Khoảng 11 giờ 30 phút ngày 07/12/2019, bà có đến tiệm tạp hóa của bà T để mua rau. Khi đến nơi thấy bà T đang nói chuyện với 01 người phụ nữ, sau này bà mới biết đó là bà C. Khi bà tiến hành lựa rau xong thì bà T kêu bà chờ tính tiền. Trong lúc đứng chờ, bà thấy bà T đưa cho bà C nhiều cọc tiền, bà C đếm tiền rồi cho vào bọc nilong. Sau khi đếm tiền bà C nói đi dọc đường về bẻ bánh xe, ghé vá về trễ nên đói bụng. Khi đó bà T có đưa cho bà C 01 bịch chè để ăn cho đỡ đói. Sau khi bà C lấy tiền và đón xe buýt về bà T có kể với bà là vừa mua đất của bà C với giá 600.000.000 đồng, mới đi công chứng nên chờ bà C về giao tiền. Bà xác định có thấy việc bà T giao tiền cho bà C, còn số tiền bao nhiêu bà không biết.

** Tại phiên tòa sơ thẩm:*

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu: Buộc bà Cao Thị Thu T trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP911454, số vào sổ CS00927 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 14/11/2018. Thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật. Trường hợp Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu giải quyết hậu quả là yêu cầu bà C được quyền đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

- Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên yêu cầu phản tố.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 394/2022/DS-ST ngày 15/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ vào các điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 244, 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 115, 124, 166, 463, 500 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013; Điều 27, Điều 29 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị C, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của của bị đơn bà Cao Thị Thu T.

1/ Buộc bà Lê Thị C và ông Đặng Văn B có nghĩa vụ trả cho bà Cao Thị Thu T số tiền vốn vay là 600.000.000 đồng và 332.333.000 đồng lãi. Tổng cộng là 932.333.000 đồng (chín trăm ba mươi hai triệu ba trăm ba mươi ba nghìn đồng). Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà C, ông B chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh chậm trả tiền do các bên không có thỏa thuận nên thực hiện theo khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2/ Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3104, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/12/2019 tại Văn phòng Công chứng V, huyện C, tỉnh Tiền Giang được ký kết giữa bà Lê Thị C, ông Đặng Văn B và bà Cao Thị Thu T.

3/ Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn bà C về việc yêu cầu buộc bà Cao Thị Thu T trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP911454, số vào sổ CS00927 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 14/11/2018. Thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bà C, ông B có quyền, nghĩa vụ kê khai đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất với thửa đất số 590, tờ bản đồ số 02, tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang theo quy định pháp luật về đất đai.

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

* Ngày 23/9/2022, nguyên đơn Lê Thị C có đơn kháng cáo với nội dung: Bà đồng ý trả cho bà T 160.000.000 đồng và lãi suất 3%/tháng.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

* Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn phát biểu ý kiến: Tôi không có ý kiến gì khi hai bên không thừa nhận việc giao nhận tiền. Tuy nhiên, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C với bà T đã hoàn tất, bà T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/12/2020 nhưng đến tháng 5/2021, bà C mới khởi kiện vì chưa nhận tiền chuyển nhượng là không chấp nhận được. Lời khai của bà Lê Thị Kim H và ông Đào Hữu T2 về việc ông T2 và bà C hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông T2 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C. Điều đó chứng minh, bà C đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất của bà T. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà C, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang.

* Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết yêu cầu kháng cáo: Tại phiên tòa, bà T rút một phần yêu cầu phản tố, được bà C đồng ý. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà C, hủy một phần bản án sơ thẩm số 394/2022/DS-ST ngày 15/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang, đình chỉ xét xử một phần yêu cầu phản tố của bà T về việc yêu cầu bà C, ông B trả số tiền vay 440.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo do nguyên đơn Lê Thị C nộp đúng trong thời hạn 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.

Về quan hệ pháp luật phát sinh tranh chấp yêu cầu giải quyết: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “*Đòi lại Quyền sử dụng đất và nhà ở, Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng vay tài sản*” là chính xác với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các tranh chấp được Bộ luật Dân sự điều chỉnh và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quá trình giải quyết vụ án tại phiên tòa sơ thẩm, bà C trình bày: Bà T đã giao số tiền 440.000.000 đồng cho bà Lê Thị Kim H, là em dâu bà T để giao cho bà nhưng bà H không giao. Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ bà H có liên quan đến giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao dịch vay tiền giữa bà C và bà T hay không và không đưa bà H tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có thiếu sót. Xét việc đưa bà H tham gia tố tụng tại giai đoạn xét xử phúc thẩm là cần thiết, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã thông báo đưa bà H tham gia tố tụng tại giai đoạn xét xử phúc thẩm và được bà H đồng ý.

Đối với các đương sự gồm: Văn phòng Công chứng V, ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị Kim H có đơn xin vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn.

Quá trình giải quyết vụ án tại phiên tòa sơ thẩm, bà C cho rằng chưa nhận số tiền ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/12/2019 từ bà T là 600.000.000 đồng.

Tại Đơn kháng cáo đề ngày 23/9/2022, bà C kháng cáo thừa nhận, có nhận của bà T 160.000.000 đồng và đồng ý trả số tiền này với lãi suất 3%/tháng cho bà T tính từ ngày 07/12/2019.

Hội đồng xét xử nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/12/2019 giữa bà Lê Thị C, ông Đặng Văn B và bà Cao Thị Thu T đối với thửa đất số 590, diện tích 786,6m², tờ bản đồ số 02, tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang vô hiệu là có căn cứ. Các đương sự không kháng cáo về nội dung này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Quá trình giải quyết vụ án tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thừa nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/12/2019 giữa bà C với bà T đối với thửa đất 590 nhằm che giấu giao dịch vay, số tiền vay là 600.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng, không thỏa thuận thời gian trả vốn. Bà T thừa nhận bà đã giao cho bà Lê Thị Kim H 440.000.000 đồng trước khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Số tiền 160.000.000 đồng được bà giao cho bà C sau khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do bà C không thừa nhận có nhận số tiền 440.000.000 đồng từ bà H nên bà T rút yêu cầu khởi kiện bà C, ông B trả số tiền này. Bà T thống nhất yêu cầu bà C trả 160.000.000 đồng và lãi suất vay theo quy định. Xét việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của bà T là tự nguyện, được bà C đồng ý nên Hội đồng xét xử chấp nhận, hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ xét xử yêu cầu phần tố của bà T về việc buộc bà C, ông B trả số tiền 440.000.000 đồng. Đối với số tiền bà T đã giao cho bà H, nếu không thỏa thuận được, bà T có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị C, buộc bà C, ông B trả cho bà T số tiền 160.000.000 đồng và lãi suất theo quy định tính từ 07/12/2019 đến thời điểm xét xử sơ thẩm, cụ thể:

$(160.000.000 \text{ đồng} \times 1,16\%/tháng) \times 33 \text{ tháng} + 160.000.000 \text{ đồng} = 221.248.000 \text{ đồng}.$

Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Các nội dung khác của quyết định sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[3] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không Đ chấp nhận.

[4] Ý kiến và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[5] Về án phí: Do kháng cáo của bà C được chấp nhận nên bà không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 319, khoản 1 Điều 148, Điều 244, Điều 296, Điều 299 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 115, Điều 124, Điều 166, Điều 463, Điều 500, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị C.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị C. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Cao Thị Thu T.

1.1. Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 394/2022/DS-ST ngày 15/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang; Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu phản tố của bà Cao Thị Thu T về việc yêu cầu bà Lê Thị C và ông Đặng Văn B trả số tiền 440.000.000 đồng và lãi suất theo quy định.

1.2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/12/2019, số công chứng 3104, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD, giữa bà Lê Thị C, ông Đặng Văn B và bà Cao Thị Thu T, đối với thửa đất số 590, diện tích 786,6m², tờ bản đồ số 02, tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/12/2019, số công chứng 3104, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD, giữa bà Lê Thị C, ông Đặng Văn B và bà Cao Thị Thu T, đối với thửa đất số 590, diện tích 786,6m², tờ bản đồ số 02, tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

1.3. Buộc bà Lê Thị C và ông Đặng Văn B có nghĩa vụ trả cho bà Cao Thị Thu T số tiền 221.248.000 đồng (hai trăm hai mươi một triệu hai trăm bốn mươi tám nghìn đồng). Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà C, ông B chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh chậm trả tiền do các bên không có thỏa thuận nên thực hiện theo khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Lê Thị C về việc buộc bà Cao Thị Thu T trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP911454, số vào sổ CS00927 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 14/11/2018.

Bà C, ông B có quyền, nghĩa vụ kê khai đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất với thửa đất số 590, tờ bản đồ số 02, tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang theo quy định pháp luật về đất đai.

3. Về án phí:

3.1 Án phí sơ thẩm: Bà Lê Thị C và ông Đặng Văn B phải chịu 11.062.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004269 ngày 26/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang nên ông bà phải nộp tiếp 10.762.000 đồng.

Bà Cao Thị Thu T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004394 ngày 29/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang nên bà đã nộp xong.

3.2. Án phí phúc thẩm: Bà Lê Thị C được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0020910 ngày 23/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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, 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:

- TANDCC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- CCTHADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Ánh Phương