

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 190/2024/DS-PT

Ngày: 28-3-2024

V/v tranh chấp: “Hợp đồng vay tài sản, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, huỷ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, xác định quyền sở hữu tài sản là quyền sử dụng đất, thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

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.

Ngày 28 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 119/2024/TLPT-DS ngày 21 tháng 02 năm 2024 về việc tranh chấp “Hợp đồng vay tài sản, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, huỷ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, xác định quyền sở hữu tài sản là quyền sử dụng đất, thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 460/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 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: 135/2024/QĐ-PT ngày 28 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:**

1.1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1963;

1.2. Bà Lê Thị B, sinh năm 1964;

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

Người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn: Chị Dương Mỹ L, sinh năm 1988 – là người đại diện theo ủy quyền (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 09/8/2023) (có mặt);

Địa chỉ: số C ấp H, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn:

2.1. Chị Trần Thị Kim X, sinh năm 1990 (có mặt);

Địa chỉ: khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An;

Địa chỉ cư trú: ấp Đ, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2.2. Ông Nguyễn Tấn L1, sinh năm 1958 (vắng mặt);

2.3. Bà Phan Thị Thùy N, sinh năm 1967;

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

Người đại diện hợp pháp của bà Phan Thị Thùy N: Ông Phạm Ngọc D, sinh năm 1972 – là người đại diện theo ủy quyền (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 27/01/2021) (có mặt);

Địa chỉ: số B ấp H, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

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

3.1. Anh Ngô Hoàng P, sinh năm 1979 (có mặt);

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

3.2. Chị Nguyễn Thị Thanh T1, sinh năm 1993 (có mặt);

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

3.3. Anh Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1976 (vắng mặt);

Địa chỉ: số A Đường số B, KDC B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Văn phòng C, tỉnh Tiền Giang (vắng mặt);

Địa chỉ: Quốc lộ E, Ô, Khu B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Bà Trần Thị A, sinh năm 1955;

HKTT: khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An;

Địa chỉ cư trú: ấp Đ, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang;

Địa chỉ liên hệ: ấp T, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị A: Chị Nguyễn Thị Huỳnh N1, sinh năm 1988 – là người đại diện theo ủy quyền (được ủy quyền theo các văn bản ủy quyền ngày 22/4/2022 và 15/11/2023) (có mặt);

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

Địa chỉ liên lạc: số A, Ô, Khu A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

5. *Người kháng cáo:* Bị đơn chị Trần Thị Kim X; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Trần Thị A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

Nguyên đơn bà Lê Thị B và ông Nguyễn Văn T, có đại diện theo ủy quyền là chị Dương Mỹ L trình bày:

Đối với phần tiền vay:

Ngày 25/9/2018 bà B và ông T có cho chị X vay số tiền 800.000.000 đồng, lãi suất 2%/tháng, thời hạn vay thỏa thuận là 02 tháng nhưng đến hạn trả chị X xin gia hạn thời gian thanh toán, khi vay xong chị X có trả lãi đầy đủ cho ông T và bà B từ năm 2018 đến tháng 9/2020 thì ngưng.

Ngoài ra ngày 22/8/2020 bà B và ông T tiếp tục cho chị X vay số tiền 3.000.000.000 đồng, lãi suất 1%/tháng, không thỏa thuận thời hạn vay chỉ xác định khi nào ông T và bà B cần sẽ thông báo trước khoảng thời gian hợp lý là khoảng 01 tháng.

Đối với phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Tháng 4/2020 chị X nhờ ông T và bà B thay chị X vay khoản tiền 3.700.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng của ông Nguyễn Tấn L1 và bà Phan Thị Thùy N để làm vốn kinh doanh. Theo đó chị X có thể chấp phần đất thuộc thửa đất số 489, tờ bản đồ số 21, diện tích 4.841,3m² tại ấp Đ, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang, thuộc quyền sử dụng của chị X nhưng thực chất là do anh Ngô Hoàng P đứng tên, 01 phần đất thuộc thửa 330, tờ bản đồ 17, diện tích 1.000,1m² do bà B đứng tên, tọa lạc ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang và 01 giấy đất khác của bà Trần Thị A đứng tên để vay số tiền 3.700.000.000 đồng. Quá trình thực hiện Hợp đồng vay bà N ông L1 yêu cầu chị X ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả cách đối với phần đất thuộc thửa 489 nêu trên để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán và giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B, 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà A. Sau đó bà B là người trực tiếp ký nhận nợ và giao toàn bộ số tiền 3.700.000.000 đồng lại cho chị X, chị X đã nhận đủ tiền và quản lý sử dụng cá nhân. Sau khi vay tiền của ông L1 và bà N chị X có đóng lãi được 01 tháng thì ngưng không đóng lãi nữa nên ông L1, bà N nhiều lần yêu cầu vợ chồng bà B trả lãi thay, bà B có đóng lãi cho bà N và ông L1 thay chị X từ tháng 11/2020 đến nay với số tiền cụ thể bao nhiêu bà B không nhớ. Đồng thời chị X cũng không đóng lãi cho bà B đối với khoản tiền 3.800.000.000 đồng. Đến tháng 01/2021 thì bà B mới biết bà N đã được đứng tên quyền sử dụng đất đối với thửa 489, tờ bản đồ số 21, diện tích 4.841,3m² tọa lạc ấp Đ, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Bà N và ông L1 yêu cầu vợ chồng bà B trả thay cho chị X số tiền 4.250.000.000 đồng bao gồm 3.700.000.000 đồng và tiền lãi chị X còn nợ ông

L1 bà N thì bà N sẽ chuyển nhượng lại phần đất của chị X cho bà B thu hồi nợ nhưng vợ chồng ông T và bà B không đồng ý.

Nay vợ chồng bà B và ông T yêu cầu:

Chị Trần Thị Kim X trả cho ông T và bà B số tiền 3.800.000.000 đồng, trả lãi với số tiền 0,83%/tháng từ ngày 01/11/2020 đến ngày 01/01/2022 là 63.080.000 đồng.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Ngô Hoàng P với bà Phan Thị Thùy N đối với thửa 489, tờ bản đồ số 21, diện tích 4.841,3m² tại ấp Đ, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang vô hiệu do giả cách nhằm che giấu một giao dịch khác là Hợp đồng vay tài sản.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX149708 thuộc thửa số 489, tờ bản đồ số 21, diện tích 4.841,3m² tại ấp Đ, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Sở Tài Nguyên Và Môi Trường Tỉnh Tiền Giang cấp ngày 16/6/2020 cho bà Phan Thị Thùy N.

Xác định phần đất thuộc thửa đất số 489, tờ bản đồ số 21, diện tích 4.841,3m² tại ấp Đ, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang và căn nhà bán kiên cố trên đất thuộc quyền sử dụng của chị Trần Thị Kim X.

Buộc chị Trần Thị Kim X trả cho bà B và ông T số tiền 3.700.000.000 đồng đã vay của bà Phan Thị Thùy N và ông Nguyễn Tấn L1, trả lãi với số tiền 0,83%/tháng từ ngày 01/11/2020 đến ngày 01/01/2022 tạm tính là 61.420.000 đồng.

Nguyên đơn bà Lê Thị B, ông Nguyễn Văn T có đơn khởi kiện bà Phan Thị Thùy N hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất như sau:

Do quen biết, chị Trần Thị Kim X có nhờ vợ chồng ông T, bà B đứng ra thế chấp đảm bảo số tiền vay 300.000.000 đồng nên ông bà có đến Văn phòng Công chứng để ký thế chấp ngày 01/4/2020, thế chấp Giấy chứng nhận thửa đất 330, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.000,1m² tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/01/2017 cho bà Phan Thị Thùy N, thời hạn là 01 năm. Hoàn toàn ông T, bà B không có vay tiền của bà N, bà N không đưa tiền cho vợ chồng ông T, bà B.

Đến ngày 15/8/2020 chị X không đóng lãi nên bà N yêu cầu ông T, bà B ký nhận nợ lãi cho bà, chị X nhờ ông T, bà B ký giùm sau đó sẽ thanh toán lại cho bà N và giao trả lại giấy đất nên bà B mới ký xác nhận số tiền 70.000.000 đồng. Số tiền này là lãi suất 5% của 300.000.000 đồng $\times$ 4,5 tháng = 67.500.000 đồng và bà N giao cho bà B thêm 2.500.000 đồng nên mới ra số tiền như trên.

Đến nay đã hết thời hạn cho mượn giấy mà bà N không ký hợp đồng hủy giấy thế chấp nên phát sinh tranh chấp. Do đó ông T, bà B phản tố yêu cầu Toà án giải quyết:

Huỷ Hợp đồng thế chấp số 1.484 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/4/2020 giữa bà B, ông Nguyễn Văn T với bà Phan Thị Thùy N tại Văn phòng C.

Buộc bà N giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS20998 thửa đất 330, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.000,1m² tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Sở T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/01/2017 cho bà Lê Thị B. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn bà Phan Thị Thùy N, có đại diện theo uỷ quyền là ông Phạm Ngọc D trình bày:

Ngày 01/4/2020 bà N có cho vợ chồng ông T, bà B vay số tiền 300.000.000 đồng, lãi suất 1,66%/tháng, thời hạn vay thoả thuận là 01 năm và trả vốn lãi khi hết thời hạn. Để đảm bảo cho số tiền vốn và lãi thì ông T, bà B có thế chấp cho bà N thửa đất 330, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.000,1m² tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cấp cho ông Nguyễn Minh T2, cập nhật trang 4 ngày 07/3/2018 cho bà Lê Thị B đứng tên. Nay đã quá thời hạn thanh toán mà bà B, ông T không trả do đó bà N yêu cầu ông T, bà B phải trả tiền vốn là 300.000.000 đồng, lãi tạm tính theo lãi suất 1,66% từ ngày 01/4/2020 đến 01/6/2021 là 69.972.000 đồng.

Ngày 15/8/2020 bà B, ông T vay thêm số tiền là 70.000.000 đồng thoả thuận miệng sẽ trả vào ngày 01/4/2021. Ông T, bà B cũng thoả thuận miệng là thế chấp thửa đất 330, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.000,1m² tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Đến hạn thì ông T, bà B vẫn không trả tiền do đó bà N khởi kiện ông T, bà B phải trả số tiền 70.000.000 đồng, lãi tạm tính 1,66% từ 15/8/2020 đến 15/6/2021 là 11.662.000 đồng.

Như vậy, bà N khởi kiện ông T, bà B phải trả số tiền vốn là 370.000.000 đồng, lãi tạm tính là 81.634.000 đồng và xử lý tài sản thế chấp nếu ông T, bà B không thực hiện việc trả nợ.

Ngoài ra, ngày 01/4/2020 bà N có cho vợ chồng ông T, bà B vay số tiền 700.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng, thời hạn vay thoả thuận miệng là 02 tháng, mục đích vay để đáo hạn Ngân hàng, khi vay xong thì đến nay bà B, ông T chưa trả vốn lãi cho bà N.

Ngày 23/8/2020 bà N tiếp tục cho bà B, ông T vay số tiền 1.016.000.000 đồng, lãi suất 3%, hai bên thoả thuận miệng không quá 02 tháng, mục đích vay là đáo hạn Ngân hàng nhưng đến nay vẫn chưa trả khoản nào cho bà N. Nay bà N yêu cầu ông T, bà B phải trả số tiền vốn là 1.716.000.000 đồng, lãi tính 1,66% từng khoản như sau:

$700.000.000 \times 1,66\% \text{ (từ 1/4/2020 đến 01/01/2021)} \times 09 \text{ tháng} = 104.958.000 \text{ đồng.}$

$1.016.000.000 \times 1,66\% \text{ (từ 23/8/2020 đến 23/01/2021)} \times 5 \text{ tháng} = 84.632.800 \text{ đồng.}$

Như vậy tổng các khoản nợ bà B, ông T nợ là: vốn 2.086.000.000 đồng, lãi 271.224.800 đồng. Yêu cầu trả khi án có hiệu lực pháp luật.

Bà Phan Thị Thùy N không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T, bà B và yêu cầu huỷ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1.484 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/4/2020 giữa bà B, ông Nguyễn Văn T với bà Phan Thị Thùy N tại Văn phòng C và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà B.

Bị đơn chị Trần Thị Kim X, có đại diện theo uỷ quyền là chị Nguyễn Thị Huỳnh N1 trình bày:

Đối với phần tiền vay: chị X thừa nhận có nợ ông T, bà B số tiền 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng) theo biên nhận ngày 22/8/2020; chị X chỉ có nhận số tiền 3.000.000.000 đồng theo biên nhận ngày 22/8/2020, ngoài ra không có mượn bất cứ khoản tiền nào, còn nguồn tiền cho mượn thì bà B nói rằng mượn của ông T, bà N.

Do không có tiền trả nợ cho ông T, bà B và biết nguồn gốc tiền từ bà N, ông L1 nên chị X có viết tờ cam kết ngày 04/9/2020 đưa cho bà B giữ để làm tin bảo lãnh số tiền 3.000.000.000 đồng nếu ông T, bà B không trả cho bà N thì chị X sẽ trả số nợ 3.000.000.000 đồng cho bà N, ông T, bà B sẽ xoá nợ cho chị X. Vấn đề ông T, bà B mượn bà N như thế nào thì chị không biết, không liên quan đến chị. Chị không mượn tiền trực tiếp từ bà N, ông L1. Trường hợp ông T, bà B không khả năng trả 3.000.000.000 đồng cho bà N thì chị bảo lãnh trả cho bà N cùng lãi suất theo quy định của pháp luật với điều kiện xoá nợ giữa chị X với ông T, bà B, hoặc chị X sẽ trả 3.000.000.000 đồng cho ông T, bà B thực hiện khi bà N sang tên lại đất cho mẹ chị là bà A. Ngoài ra số tiền 800.000.000 đồng theo Hợp đồng vay tiền ngày 25/9/2018, chị X không có nhận tiền nên không đồng ý trả.

Đối với phần đất thửa số 489, tờ bản đồ số 21, diện tích 4.841,3m² phần đất này là của bà Trần Thị A là mẹ ruột chị X mua, do trước đó bà A đứng tên nhiều thửa đất gặp trục trặc, khó khăn trong việc thủ tục nên nhờ chị X làm thủ tục mua bán. Hiện nhà, tài sản trên đất, cây trồng là do bà A quản lý sử dụng, chị X hoàn toàn không ở trên phần đất này. Nay do bà N đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chị X sẽ thoả thuận với bà Phan Thị Thùy N, ông Nguyễn Tấn L1 mua lại phần đất thửa số 489 trả lại cho bà A. Việc đề nghị mua lại đất sẽ tự liên hệ với bà N.

Bị đơn ông Nguyễn Tấn L1 trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị B ông không đồng ý.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Trần Thị A, ông không đồng ý và thống nhất với đơn khởi kiện, đơn yêu cầu phản tố của bà Phan Thị Thùy N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Trần Thị A, có đại diện theo uỷ quyền là chị Nguyễn Thị Huỳnh N1 trình bày:

Bà Trần Thị A mua đất thửa số 489, tờ bản đồ số 21 tại Đ là tài sản riêng của bà A. Năm 2019 bà A mua đất của ông H với giá 3.100.000.000 đồng nhưng bà chỉ có 300.000.000 đồng, thiếu 2.800.000.000 đồng. Bà hỏi mượn chị X, chị X không có tiền nên mượn của anh P với điều kiện phải thế chấp ngay phần đất của bà A đang mua và để anh P đứng tên. Khi mua đất không rành về thủ tục nên để chị X đứng ra làm.

Năm 2018 bà A đã trả tiền cho chị X là 2.800.000.000 đồng, còn việc chị X có trả cho anh P hay không thì bà không biết. Sau này mới biết là chị X kẹt tiền nên chưa trả cho anh P nên chị X phải thế chấp đất cho bà N, ông L1 để lấy số tiền 3.000.000.000 đồng trả tiền cho anh P. Bà A nhiều lần hỏi thì chị X nói cầm cho vợ chồng bà N nên không làm thủ tục sang tên cho bà được. Nay bà yêu cầu bà Phan Thị Thùy N, ông Nguyễn Tấn L1 phải tiến hành thủ tục sang tên trả quyền sử dụng đất cho bà đứng tên đối với phần đất thuộc thửa số 489, tờ bản đồ số 21, diện tích 4.841,3m² tại ấp Đ, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Hiện nay bà đang quản lý đất và canh tác trên đất.

Toà án giải thích hậu quả của việc huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N, anh P; việc giao nhận tiền giữa bà A và chị X, nhưng đại diện uỷ quyền của bà A không có yêu cầu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Ngô Hoàng P trình bày:

Việc bà B, ông T cho chị X vay tiền như thế nào, vay bao nhiêu thì anh không nắm, bà N, ông L1 cho bà B, chị X vay tiền anh cũng không nắm rõ nên đối với yêu cầu khởi kiện Hợp đồng vay thì anh không có ý kiến.

Do anh làm dịch vụ cầm đồ nhà đất và xe. Trước đây chị X, bà B có đến liên hệ anh và nói rằng thửa đất 489, tờ bản đồ số 21, diện tích 4.841,3m² tại ấp Đ, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang chị X mua của anh Nguyễn Ngọc H với giá là 3.100.000.000 đồng. Chị X yêu cầu anh đưa 2.800.000.000 đồng có làm biên nhận và thoả thuận lãi suất 3%/tháng, anh đưa tiền trực tiếp cho anh H 2.800.000.000 đồng nhưng thực chất số tiền này là chị X mượn của anh. Sau đó anh H làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh. Sau khi làm thủ tục chuyển nhượng xong thì chị X có trả lãi đầy đủ cho anh và hứa khoảng nửa năm sẽ trả tiền vốn, tuy nhiên do chị X không trả tiền nên anh có yêu cầu chị X để cho anh đi vay Ngân hàng lấy tiền xoay vốn thì được chị X đồng ý, chị X đồng ý trả tiền làm thủ tục sang tên. Sau đó anh đi vay Ngân hàng số tiền 1.500.000.000 đồng để xoay vốn nên cũng không hỏi thúc chị X trả lãi. Đến tháng 4/2020 chị X có liên hệ với anh nói rằng có người đồng ý mua phần đất thửa 489 để lấy tiền trả cho anh 2.800.000.000 đồng. Đến ngày hẹn tại nhà anh thì anh mới biết bà Phan Thị Thùy N là người nhận chuyển nhượng, cũng là người quen biết với nhau. Khi đến nhà thì có chị X, bà B, bà N thoả thuận bà N đưa cho anh 1.500.000.000 đồng để đến Ngân hàng lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra sang nhượng cho bà N, bà N đưa tiếp số tiền 1.300.000.000 đồng cho anh là đủ 2.800.000.000 đồng. Sau khi nhận đủ tiền thì anh làm Hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N và anh không còn liên quan đến phần đất này nữa. Bà N làm thủ tục sang tên khi nào thì anh không rõ. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà B, ông T yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 489, diện tích 4.841,3m² có sự chứng kiến của bà B và chị X cũng đồng ý nên hợp đồng chuyển nhượng này là đúng quy định nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà B, ông T.

Đối với yêu cầu của bà Trần Thị A yêu cầu bà Phan Thị Thùy N, ông Nguyễn Tấn L1 trả lại phần đất thửa 489, diện tích 4.841,3m² tại ấp Đ, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang thì đất này bà N đã mua, anh nhận tiền từ bà N thì đất của bà N. Mọi giao dịch mua bán quyền sử dụng đất trên hoàn toàn không có giao dịch gì với bà A, bà A không có tham gia trong mọi sự mua bán này. Mọi vấn đề bàn bạc nhau là bà N, bà B và sự đồng ý của chị X.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thanh T1 trình bày:

Chị là vợ của anh Ngô Hoàng P. Chị không có ý kiến gì đối với các quan hệ khởi kiện của bà B, ông T, chị X.

Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh P và chị với bà N, ông L1 chị thống nhất với lời trình bày của anh P.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Ngọc H, từ khi Toà án cấp sơ thẩm thụ lý đến nay anh H vắng mặt không rõ lý do và cũng không có ý kiến trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày:

Ngày 01/4/2020 bà Phan Thị Thùy N có đến Văn phòng C nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bên A anh Ngô Hoàng P cùng vợ là Nguyễn Thị Thanh T1, bên B là bà Phan Thị Thùy N; tài sản là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CA24386-CH03049 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 15/7/2015 thửa số 70, tờ bản đồ số 21, diện tích 4.280m² và theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CA24387-CH03050 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 15/7/2015 thửa số 71, tờ bản đồ số 21, diện tích 561,4 m² tại ấp Đ, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Hai bên thống nhất tự ghi vào hợp đồng giá mua bán là 300.000.000 đồng, tất cả thông tin về đương sự và tài sản đã được thẩm tra chính xác. Việc công chứng đã đảm bảo đúng quy trình pháp luật. Việc yêu cầu huỷ hay vô hiệu thì không có ý kiến.

Đối với yêu cầu huỷ Hợp đồng thế chấp số 1.484 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/4/2020 giữa bà B, ông Nguyễn Văn T với bà Phan Thị Thùy N tại Văn phòng C, Văn phòng C có ý kiến: ngày 01/4/2020 các đương sự gồm Lê Thị B, ông Nguyễn Văn T, bà Phan Thị Thùy N đến Văn phòng Công chứng yêu cầu soạn thảo văn bản Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Bà B, ông T thế chấp thửa đất số 330, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.000,1m² tại lạt tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang số tiền là 300.000.000 đồng, không lãi

suất, thời hạn vay là 01 năm kể từ ngày ký hợp đồng công chứng. Thủ tục công chứng đúng theo quy định của pháp luật, các đương sự hoàn toàn tự nguyện.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Người đại diện theo uỷ quyền của bà B, ông T trình bày:

Yêu cầu chị X phải trả số tiền vốn là 3.800.000.000 đồng, tiền lãi tạm tính từ ngày 01/01/2021 đến ngày 01/9/2023 là 32 tháng, thành tiền là 1.009.280.000 đồng. Tổng cộng vốn lãi là 4.809.280.000 đồng. Ngoài ra số tiền 300.000.000 đồng theo Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 01/4/2020 mà ông T, bà B vay của bà N thì bà B, ông T về đưa cho chị X, có cam kết của chị X và số tiền 700.000.000 đồng theo biên nhận ngày 01/4/2020 bà B, ông T cũng giao hết cho chị X. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét cho ông T và bà B. Đối với yêu cầu của bà Phan Thị Thùy N thì ông T, bà B đồng ý trả cho bà N số tiền 1.670.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm bảy mươi triệu đồng), không yêu cầu tính lãi.

Hủy Hợp đồng thế chấp số 1.484 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/4/2020 giữa bà Lê Thị B, ông Nguyễn Văn T với bà Phan Thị Thùy N tại Văn phòng C và yêu cầu bà N trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 330, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.000,1m² tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho ông T, bà B.

Rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Ngô Hoàng P với bà Phan Thị Thùy N và xác định quyền sở hữu phần đất thuộc thửa 489, tờ bản đồ số 21, diện tích 4.812,3m² tại ấp Đ, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang là của chị Trần Thị Kim X; rút yêu cầu khởi kiện chị X phải trả số tiền 3.700.000.000 đồng mà chị X mượn của bà N, ông L1 do bà N, ông L1 xác định chị X, ông T, bà B không có nợ số tiền này.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Phan Thị Thùy N trình bày:

Yêu cầu ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị B phải trả các khoản vay như sau:

Số tiền 300.000.000 đồng theo Hợp đồng thế chấp ngày 01/4/2020 không yêu cầu tính lãi.

Số tiền là 70.000.000 đồng theo biên nhận ngày 15/8/2020 không yêu cầu tính lãi.

Số tiền 700.000.000 đồng theo biên nhận ngày 01/4/2020 không yêu cầu tính lãi.

Đối với số tiền 1.016.000.000 đồng theo biên nhận ngày 23/8/2020 thì bà N chỉ yêu cầu ông T, bà B hoàn trả 600.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi.

Như vậy tổng các khoản nợ bà B, ông T phải trả cho bà Phan Thị Thùy N là 1.670.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm bảy mươi triệu đồng), không yêu cầu tính lãi. Yêu cầu trả khi án có hiệu lực pháp luật.

Không đồng ý huỷ Hợp đồng thế chấp số 1.484 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/4/2020 giữa bà Lê Thị B, ông Nguyễn Văn T với bà Phan Thị Thùy N tại Văn phòng C và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B, ông T.

Giữ nguyên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 12/2021/QĐ-BPKCTT ngày 07/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị A yêu cầu bà N, ông L1 phải làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thửa 489, tờ bản đồ số 21, diện tích 4.812,3m² tại ấp Đ, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho bà. Bà N không đồng ý vì bà mua bán hợp pháp. Bà sẽ khởi kiện bà Trần Thị A, chị Trần Thị Kim X giao tài sản cho bà bằng vụ kiện khác.

Chị Trần Thị Kim X trình bày:

Đồng ý trả số tiền vốn 3.000.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật cho bà Lê Thị B, ông Nguyễn Văn T.

Đối với số tiền 800.000.000 đồng theo biên nhận ngày 25/9/2018 chị có ký kết tại Văn phòng Công chứng nhưng đã trả tiền xong cho bà B, ông T nên chị không đồng ý trả.

Đối với số tiền 300.000.000 đồng theo Hợp đồng thế chấp ngày 01/4/2020 chị thừa nhận có nhận từ bà B, ông T theo cam kết chị đã viết cho bà B, nay chị đồng ý trả cho ông T, bà B. Ngoài ra chị không còn nợ số tiền nào khác và bà B, ông T lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mẹ chị là bà Trần Thị A để vay số tiền 400.000.000 đồng, thế chấp giấy này cho bà Phan Thị Thùy N.

Đối với thửa đất 489, tờ bản đồ số 21, diện tích 4.812,3m² tại ấp Đ, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang là của mẹ chị là bà Trần Thị A, do chị tự ý chuyển nhượng cho bà N, ông L1 nên chị thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị A.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Trần Thị A trình bày:

Thửa đất 489, tờ bản đồ số 21, diện tích 4.812,3m² tại ấp Đ, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang là của bà A, do bà A mua của anh H nhưng do bà không đủ tiền nên có nhờ X mượn tiền của anh P mua với giá là 3.100.000.000 đồng, chị X mượn 2.800.000.000 đồng và đã trả tiền cho X xong vào năm 2018, nay bà A yêu cầu vợ chồng ông L1, bà N phải thực hiện sang tên quyền sử dụng đất cho bà đứng tên vì hiện nay bà đang ở, canh tác trên đất.

Đối với số tiền 400.000.000 đồng liên quan đến số tiền vay giữa bà N, bà B có thể chấp giấy chủ quyền của bà Trần Thị A mà chị X đã trình bày, bà không có yêu cầu khởi kiện trong vụ án này, bà sẽ khởi kiện trong vụ án khác.

Bản án dân sự sơ thẩm số 460/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35 và Điều 36 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 352, Điều 357, Điều

463, Điều 466, Điều 468 và Điều 500 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị B.

1. Buộc chị Trần Thị Kim X có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị B số tiền vốn 3.800.000.000 đồng (ba tỷ tám trăm triệu đồng), tiền lãi 1.009.280.000 đồng. Tổng cộng vốn và lãi là 4.809.280.000 đồng (bốn tỷ tám trăm lẻ chín triệu hai trăm tám mươi ngàn đồng). Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của chị Trần Thị Kim X trả cho ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị B số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) theo Hợp đồng thế chấp ngày 01/4/2020 tại Văn phòng C giữa bà Lê Thị B, ông Nguyễn Văn T với bà Phan Thị Thùy N.

Trường hợp chị X chậm thi hành án số tiền nêu trên cho ông T, bà B thì phải trả tiền lãi tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị B huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Ngô Hoàng P với bà Phan Thị Thùy N; xác định quyền sử dụng đất thửa số 489, tờ bản đồ 21 trên là của chị Trần Thị Kim X.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị B huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX149708 thuộc thửa số 489, tờ bản đồ số 21, diện tích 4.841,3m² tại ấp Đ, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Tiền Giang cấp ngày 16/6/2020 cho bà Phan Thị Thùy N.

5. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị B yêu cầu chị Trần Thị Kim X trả số tiền 3.700.000.000 đồng (ba tỷ bảy trăm triệu đồng).

6. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Thùy N.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị B có nghĩa vụ trả cho bà Phan Thị Thùy N số tiền vốn 370.000.000 đồng (ba trăm bảy mươi triệu đồng) theo Hợp đồng thế chấp ngày 01/4/2020; biên nhận nợ 15/8/2020.

Ghi nhận sự tự nguyện của Nguyễn Văn T, bà Lê Thị B có nghĩa vụ trả cho bà Phan Thị Thùy N số tiền vốn 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng) theo biên nhận ngày 01/4/2020; 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) theo biên nhận nợ 23/8/2020.

Tổng cộng ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị B có nghĩa vụ trả cho bà Phan Thị Thùy N số tiền 1.670.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm bảy mươi triệu đồng). Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp ông T, bà B chậm thi hành án số tiền nêu trên cho bà N thì phải trả tiền lãi tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự.

7. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị B.

Hủy Hợp đồng thế chấp số 1484 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/4/2020 giữa bà Lê Thị B, ông Nguyễn Văn T với bà Phan Thị Thùy N tại Văn phòng C.

Buộc bà Phan Thị Thùy N trả lại cho bà Lê Thị B, ông Nguyễn Văn T bản chính 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 330, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.000,1m² tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang; Giấy chứng nhận số vào sổ GCN: CS20998 cấp ngày 25/01/2017 cho anh Nguyễn Minh T2, cập nhật biến động trang 3 cho chị Trần Thị Kim X ngày 10/4/2018, cập nhật biến động trang 4 cho bà Lê Thị B vào ngày 07/3/2019.

8. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị A về việc buộc bà Phan Thị Thùy N, ông Nguyễn Tấn L1 tiến hành sang nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 489, tờ bản đồ số 21, diện tích 4.841,3m² tại ấp Đ, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho bà A.

9. Tiếp tục duy trì áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” theo Quyết định số 12/2021/QĐ-BPKCTT ngày 07/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện C đối với tài sản gồm: quyền sử dụng đất thửa số 330, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.000,1m² tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 09/10/2023, bị đơn chị Trần Thị Kim X và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Trần Thị A lần lượt có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Trần Thị A.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập; người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát 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 và những người tham gia tố tụng 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 kháng cáo: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án là có căn cứ, đúng pháp luật. Chị X kháng cáo yêu cầu chấp nhận đơn khởi kiện của

bà A, công nhận quyền sử dụng đất thửa 489 cho mẹ chị nhưng ngoài sự thừa nhận của bà A và chị X, không có chứng cứ chứng minh là đất của bà A. Chị X là người trực tiếp tham gia giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Chị X không có quyền kháng cáo về nội dung này. Chị X còn kháng cáo không đồng ý trả 800.000.000 đồng nhưng không có chứng cứ chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận. Bà A kháng cáo nhưng không có chứng cứ chứng minh có mua thửa đất 489. Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo không cung cấp chứng cứ mới chứng minh yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của chị X và bà A, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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: Người kháng cáo thực hiện thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định 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 “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, xác định quyền sử dụng đất, Hợp đồng vay tài sản*” là chính xác với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Các tranh chấp được Bộ luật Dân sự điều chỉnh và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các đương sự gồm Văn phòng C, anh Nguyễn Ngọc H vắng mặt dù được triệu tập hợp lệ và không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến việc kháng cáo nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của bị đơn chị Trần Thị Kim X:

Chị X kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm trong đó có nội dung không đồng ý trả cho ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị B số tiền vốn 800.000.000 đồng và tiền lãi vì đã trả xong. Theo chị X, thực tế chị chỉ nhờ bà B vay của bà N số tiền 3.000.000.000 (ba tỷ đồng) vào ngày 22/8/2020, có làm biên nhận. Đối với số tiền 800.000.000 đồng theo Hợp đồng vay ngày 25/9/2018 là do chị mượn của bà B, ông T, không liên quan đến bà N vì chị chỉ bắt đầu nhờ vay của bà N vào năm 2020. Chị đã trả xong số tiền 800.000.000 đồng bằng hình thức chuyển nhượng thửa đất số 330, tờ bản đồ 17, diện tích 1.000,1m², tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho bà B.

Căn cứ vào chứng cứ, tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện vào tháng 3/2019, chị X đã chuyển nhượng thửa đất số 330 cho bà B như trình bày của chị X là đúng sự thật (bút lục 373-374). Nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh việc chị X chuyển nhượng thửa đất số 330 là một giao dịch khác. Do đó, chị X cho rằng đã trả số tiền 800.000.000 đồng cho bà B, ông T là có căn cứ. Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C buộc chị X phải trả số tiền vay 800.000.000 đồng theo Hợp đồng vay ngày 25/9/2018 và tiền lãi là không có cơ sở nên cần chấp nhận kháng cáo của chị X về nội dung trên.

Từ phân tích trên, số tiền chị X có nghĩa vụ trả cho bà B, ông T được xác định lại như sau:

Tiền vốn: 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng);

Tiền lãi tính từ 01/01/2021 đến 01/9/2023: $(3.000.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\%/\text{tháng}) \times 32 \text{ tháng} = 796.800.000 \text{ đồng}$.

Tổng cộng vốn và lãi là: $3.000.000.000 \text{ đồng} + 796.800.000 \text{ đồng} = 3.796.800.000 \text{ đồng}$ (ba tỷ bảy trăm chín mươi sáu triệu tám trăm ngàn đồng).

Ngoài ra, chị X còn kháng cáo về việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà A.

Nhận thấy, chị X không được bà A ủy quyền thực hiện quyền kháng cáo nên chị X không có quyền kháng cáo đến nội dung không liên quan đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị X về việc đề nghị chấp nhận yêu cầu độc lập của bà A.

[2.2] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị A:

Bà Trần Thị A và chị Trần Thị Kim X cho rằng thửa đất số 489, tờ bản đồ số 21, diện tích $4.841,3\text{m}^2$, tọa lạc ấp Đ, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang do 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 ngày 16/6/2020 cho bà Phan Thị Thùy N, thuộc quyền sử dụng của bà A nên yêu cầu bà N phải có nghĩa vụ sang tên cho bà A.

Để xem xét yêu cầu kháng cáo của bà A về nội dung trên, cần xem xét việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 16/6/2020 cho bà Phan Thị Thùy N đối với thửa đất số 489, tờ bản đồ số 21, diện tích $4.841,3\text{m}^2$, tọa lạc ấp Đ, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang có phù hợp với quy định của pháp luật hay không.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, trình bày của đương sự tại phiên tòa (bút lục 21, bút lục 129, bút lục 174-178), nguyên đơn Lê Thị B, Nguyễn Văn T, bị đơn Trần Thị Kim X, bà Trần Thị A cũng như anh Ngô Hoàng P thống nhất thửa đất 489 nói trên được nhập thửa từ hai thửa 70, 71 được cập nhật biến động ngày 10/6/2019 về chủ sử dụng đất là anh Ngô Hoàng

P; anh P là người đứng tên quyền sử dụng đất nhằm đảm bảo cho khoản vay 2.800.000.000 đồng của chị X đối với anh P. Như vậy, thửa đất số 70, 71 nói trên không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh P như chính anh và các đương sự khác thừa nhận.

Ngoài ra, các đương sự là Lê Thị B, Nguyễn Văn T, Trần Thị Kim X thừa nhận do chị X nhờ bà B, ông T vay tiền của bà Phan Thị Thủy N nên đã thế chấp thửa đất 489 cho bà N dưới hình thức lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/2020 giữa vợ chồng anh P với bà N (bút lục 245-247). Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện hợp pháp của bà B xác định số tiền 3.800.000.000 đồng do bà B, ông T vay giùm chị X từ bà N, ông L1 (bút lục 387). Tại Biên bản ghi lời khai ngày 23/3/2021 và 10/8/2023 (bút lục 174-178), anh P thừa nhận anh không biết việc vay mượn giữa bà N với chị X, bà B nhưng theo yêu cầu của chị X, bà B, bà N, anh đã chuyển nhượng thửa đất trên cho bà N để lấy số tiền 2.800.000.000 đồng, là số tiền chị X nợ anh. Theo chị X, thửa đất 489 do mẹ chị mua của anh Nguyễn Ngọc H nhưng không đủ tiền nên đã nhờ chị vay tiền của anh P và để anh P đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất nhằm đảm bảo cho khoản vay này. Mẹ chị đã trả cho chị số tiền 2.800.000.000 đồng nhưng chị chưa trả tiền cho anh P. Sau khi nhận chuyển nhượng, thửa đất này do bà A đang trực tiếp sử dụng và đã cất nhà bán kiên cố, trồng thanh long trên đất.

Như vậy, căn cứ vào sự thừa nhận của các bên, giao dịch chuyển quyền sử dụng đất giữa anh P với bà N là vô hiệu do che giấu giao dịch vay tiền giữa chị X, ông T, bà B với bà N (theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự). Bên cạnh đó, giao dịch này còn vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự, do trên thửa đất 489 có căn nhà diện tích 132,8m², kết cấu móng cột bê tông, vách tường, mái tole, đỡ mái sắt, nền gạch ceramic và 650 cây thanh long ruột đỏ loại A mà các tài sản này thuộc quyền sở hữu của bà Trần Thị A (Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/4/2023 – bút lục 216-217, Chứng thư thẩm định giá ngày 31/5/2023 – bút lục 219-241). Mặt khác, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/2020 nói trên còn giả tạo về giá do giá ghi trong hợp đồng là 300.000.000 đồng, thực tế các bên giao nhận số tiền 2.800.000.000 đồng, giá trị quyền sử dụng đất thực tế tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 9.719.491.800 đồng; giá trị tài sản trên đất là 1.205.768.412 đồng (bút lục 233).

Nhận thấy, chị X không thừa nhận thửa đất 489 thuộc quyền sử dụng của chị mà thuộc quyền sử dụng của bà A. Trên thực tế, bà A là người trực tiếp sử dụng thửa đất 489, đã cất nhà bán kiên cố và trồng thanh long trên đất từ khi nhận chuyển nhượng vào năm 2018. Lời trình bày của những người làm chứng do bà A cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm chứng minh quá trình sử dụng đất của bà A. Khi tham gia các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà B, bà N và anh P đã tin lời chị X mà không tìm hiểu, xem xét kỹ ai là chủ sử dụng đất hợp pháp của thửa đất này, dẫn đến giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/2020 ngoài vô hiệu vì các lý do như đã phân tích trên còn vi phạm

pháp luật về nội dung do người chuyển nhượng là anh P không có quyền chuyển nhượng theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/2020 giữa vợ chồng anh Ngô Hoàng P với bà Phan Thị Thùy N là hợp pháp vì cho rằng thửa đất 489 thuộc quyền sử dụng của chị X và chị X đồng ý cho anh P chuyển nhượng thửa đất này cho bà N, là đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ, toàn diện, không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Từ phân tích trên, việc cấp quyền sử dụng đất cho bà N đối với thửa đất 489 là trái với quy định của pháp luật do giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất này là vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A nhưng lại giải quyết một phần hậu quả của giao dịch vô hiệu là Hợp đồng vay tiền giữa nguyên đơn, chị X với bà N làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của bà A.

Nhận thấy, theo đơn yêu cầu độc lập, bà A yêu cầu bà N phải có nghĩa vụ sang tên cho bà do thửa đất 489 thuộc quyền sử dụng của bà. Giải quyết yêu cầu này của bà A chính là giải quyết hậu quả của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu *“khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận”* (khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự). Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 489 vô hiệu nên không phát sinh hiệu lực pháp luật. Do đó, bà A được quyền đăng ký kê khai với cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Luật đất đai khi án có hiệu lực để được cấp quyền sử dụng đất mà không cần thiết buộc bà N phải có nghĩa vụ sang tên cho bà.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của chị Trần Thị Kim X và bà Trần Thị A, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 460/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Do bà B, ông T rút yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/2020 giữa vợ chồng anh P với bà N vô hiệu, các đương sự khác không yêu cầu giải quyết về giao dịch này nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết số tiền bà N giao cho anh P cũng như lỗi của các bên khi tham gia giao dịch. Nếu có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa chính xác theo quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Tòa án cấp phúc thẩm cần điều chỉnh lại cho phù hợp.

[3] Về án phí:

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên chị X và bà A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của bà B, ông T chỉ được chấp nhận một phần nhưng ông bà là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Chị X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm của số tiền 3.796.800.000 đồng và 300.000.000 đồng nên tổng cộng án phí là 112.096.800 đồng.

Bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng là chưa chính xác.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

[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 nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313, khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 38, Điều 147, Điều 148, Điều 244, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 317, khoản 2 Điều 357, Điều 408, Điều 463, Điều 468, Điều 500, Điều 502 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 95, Điều 167, Điều 168 và Điều 188 Luật Đất đai.

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

Xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của chị Trần Thị Kim X. Chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị A. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 460/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị B.

1.1. Ghi nhận sự tự nguyện của chị Trần Thị Kim X có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị B số tiền vốn và lãi là 3.796.800.000 đồng (ba tỷ bảy trăm chín mươi sáu triệu tám trăm ngàn đồng).

1.2. Ghi nhận sự tự nguyện của chị Trần Thị Kim X trả cho ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị B số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) theo Hợp đồng thế chấp ngày 01/4/2020 tại Văn phòng C giữa bà Lê Thị B, ông Nguyễn Văn T với bà Phan Thị Thùy N.

1.3. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị B huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Ngô Hoàng P với

bà Phan Thị Thùy N; xác định quyền sử dụng đất thửa số 489, tờ bản đồ 21 trên là của chị Trần Thị Kim X.

1. 4. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị B huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX149708 thuộc thửa số 489, tờ bản đồ số 21, diện tích 4.841,3m² tọa lạc tại ấp Đ, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 16/6/2020 cho bà Phan Thị Thùy N.

1.5. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị B yêu cầu chị Trần Thị Kim X trả số tiền 3.700.000.000 đồng (ba tỷ bảy trăm triệu đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Thùy N.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị B có nghĩa vụ trả cho bà Phan Thị Thùy N số tiền vốn 370.000.000 đồng (ba trăm bảy mươi triệu đồng) theo Hợp đồng thế chấp ngày 01/4/2020; biên nhận nợ 15/8/2020.

Ghi nhận sự tự nguyện của Nguyễn Văn T, bà Lê Thị B có nghĩa vụ trả cho bà Phan Thị Thùy N số tiền vốn 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng) theo biên nhận ngày 01/4/2020; 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) theo biên nhận nợ 23/8/2020.

Tổng cộng ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị B có nghĩa vụ trả cho bà Phan Thị Thùy N số tiền 1.670.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm bảy mươi triệu đồng).

Các bên thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện theo nội dung quyết định này thì phải trả tiền lãi tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị B.

Huỷ Hợp đồng thế chấp số 1484 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/4/2020 giữa bà Lê Thị B, ông Nguyễn Văn T với bà Phan Thị Thùy N tại Văn phòng C.

Buộc bà Phan Thị Thùy N trả lại cho bà Lê Thị B, ông Nguyễn Văn T bản chính 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 330, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.000,1m² tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Giấy chứng nhận số vào sổ GCN: CS20998 cấp ngày 25/01/2017 cho anh Nguyễn Minh T2, cập nhật biến động trang 3 cho chị Trần Thị Kim X ngày 10/4/2018, cập nhật biến động trang 4 cho bà Lê Thị B vào ngày 07/3/2019.

Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị A.

Xác định thửa đất số 489, tờ bản đồ số 21, diện tích 4.841,3m² (diện tích đo đạc thực tế 4.687,3m²) tại ấp Đ, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền sử dụng của bà A. Đất tại vị trí T-1 và T-2 có tứ cận như sau:

Bắc giáp thửa số 50 và thửa 445;

Nam giáp thửa số 93, thửa số 447 (của Nguyễn Văn T3) và thửa số 77;

Đông giáp thửa thửa số 379 (của Phan Văn H1), thửa số 378, thửa số 445 và kênh;

Tây giáp thửa số 477.

(Theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 13/4/2023 của Liên doanh Công ty TNHH Đ và Công ty TNHH MTV Đ1).

Bà Trần Thị A được quyền đăng ký kê khai để được cấp quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm k khoản 4 Điều 95 Luật đất đai khi bản án có hiệu lực pháp luật.

5. Tiếp tục duy trì áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” theo Quyết định số 12/2021/QĐ-BPKCTT ngày 07/7/2021 của Toà án nhân dân huyện C đối với tài sản gồm: quyền sử dụng đất thửa số 330, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.000,1m² tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

6. Về án phí:

6.1. Về án phí dân phúc thẩm: Chị Trần Thị Kim X và bà Trần Thị A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

H2 lại cho chị Trần Thị Kim X số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0026312 ngày 09/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

6.2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Chị Trần Thị Kim X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 112.096.800 đồng (một trăm mười hai triệu không trăm chín mươi sáu ngàn tám trăm đồng).

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị B. H2 lại cho ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 58.712.250 đồng theo biên lai thu số 0004611 ngày 19/01/2021 và 600.000 đồng theo biên lai thu số 0005543 ngày 15/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Bà Phan Thị Thùy N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Bà N đã tạm nộp tiền tạm ứng án phí 34.583.862 đồng theo biên lai thu số 0004638 ngày 27/01/2021; số tiền 1.750.000 đồng theo biên lai thu số 0004996 ngày 06/7/2021; số tiền 9.249.000 đồng theo biên lai thu số 0004993 ngày 01/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang nên bà được hoàn lại

số tiền 45.282.862 đồng (bốn mươi lăm triệu hai trăm tám mươi hai ngàn tám trăm sáu mươi hai đồng).

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 Điều 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:

- TAND cấp cao 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