TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 577/2023/DS-PT Ngày: 28- 11- 2023 V/v tranh chấp: "Đòi quyền sử dụng đất và nhà, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, 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: Ông Mai Hoàng Khải.

Các Thẩm phán:

Ông Huỳnh Việt Trung;

Ông Võ Ngọc Giàu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Vân - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Phan Thị Thanh Xuân- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và 28 tháng 11 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 290/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2023 về tranh chấp "Đòi quyền sử dụng đất và nhà, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 126/2023/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 758/2023/QĐ-PT ngày 11 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Lê Thị Cẩm Q, sinh năm 1985 (có mặt).

Địa chỉ: Số G, Tổ E, Khu Phố B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Bị đơn:*

1. ÔngVõ Quang T, sinh năm 1977 (có mặt);

2. Ông Võ Thanh S, sinh năm 1985 (có mặt);

3. Bà Võ Thị Ngọc G, sinh năm 1987 (có mặt);

4. Ông Võ Văn T1, sinh năm 1980 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Số B, Tổ A, Khu Phố A, thị trấn C, huyện C, Tiền Giang.

5. Bà Võ Thị Ngọc H, sinh năm 1969 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ B, Khu Phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

6. Ông Phạm Thanh T2, sinh năm 1976 (có đơn xin vắng mặt). (BL 30)

Địa chỉ: Số D, Tổ B, Khu Phố D, thị trấn C, huyện C, Tiền Giang.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Văn phòng C1.

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

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

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Võ Thị Ngọc H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

** Nguyên đơn bà Lê Thị Cẩm Q trình bày:*

Bà Q có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T2 thửa số 36, tờ bản đồ số 11, diện tích 108,8m^2 và căn nhà tường cấp 4 cất trên đất tọa lạc tại khu A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Văn phòng C1, quyển số 07 ngày 23/12/2020 với giá 400.000.000 đồng, đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp giấy ngày 18/01/2021. Sau đó nhiều lần bà Q yêu cầu ông T, ông S, bà G, ông T1 di dời đồ đạc trả lại đất và nhà, nhưng không thực hiện kéo dài cho đến nay. Nguồn gốc thửa đất này trước đây là của bà Võ Thị Ngọc H đứng tên, do bà H trước đây vay tiền của ông T2 300.000.000 đồng có ký hợp đồng chuyển nhượng giả cách; sau đó bà H thoả thuận với bà Q vay thêm 100.000.000 đồng, nên giữa bà H, bà Q với ông T2 thoả thuận là ông T2 sẽ ký sang tên thửa đất này cho bà Q, bà Q sẽ đưa cho ông T2 300.000.000 đồng để trả nợ cho bà H, bà Q đưa cho bà H thêm 100.000.000 đồng, bà H có làm cam kết ngày 23/12/2020 có nhận số tiền 400.000.000 đồng.

Bà Q yêu cầu Toà án xem xét giải quyết:

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/12/2020 giữa bà Q với ông Phạm Thanh T2 đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 11, diện tích 108,8m^2 và căn nhà tường cấp 4 cất trên đất tọa lạc tại khu A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Văn phòng C1, quyển số 07 ngày 23/12/2020;

- Yêu cầu bà H có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền 400.000.000 đồng và lãi 10%/năm tính từ ngày 23/3/2021 cho đến ngày xét xử, trả 01 lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Q xin rút lại yêu cầu khởi kiện không yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu các thành viên trong hộ gồm ông Võ Quang T3, Võ Thanh S, Võ Văn T1, Võ Thị Ngọc G dọn đồ đạc di dời đi nơi khác giao trả lại nhà và đất thửa thửa số 36, tờ bản đồ số 11, diện tích 108,8m^2 và căn nhà tường cấp 04 cất trên đất tọa lạc tại khu A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang; Không yêu cầu ông Phạm Thanh T2 liên đới trả số tiền 400.000.000 đồng cùng với bà H.

** Bị đơn bà Võ Thị Ngọc H trình bày:*

Vào năm 2020 bà H được cha là cụ Võ Văn M tặng cho thửa đất số 36, tờ bản đồ số 11 diện tích 108,8m^2 và căn nhà cấp 04, đất tọa lạc tại Tổ A, Khu A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang, sau khi được cấp giấy quyền sử dụng đất thì bà H ký hợp đồng chuyển nhượng giả cách để vay của ông T2 số tiền 260.000.000 đồng, anh T2 đã sang tên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó anh T2 mới nói với bà H sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng giả cách qua cho bà Q với số tiền 300.000.000 đồng, anh T2 nhận 260.000.000 đồng, còn lại số tiền 40.000.000 đồng thì anh T2 đưa lại cho bà H. Sau đó, bà Q có tìm đến kêu giao nhà và đất nhưng, bà H không đồng ý chỉ nói cầm cố tài sản không có bán.

Bà Q kêu bà H trả tiền làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 16.000.000 đồng, bà H đồng ý và có trả tiền cho bà Q, sau đó bà H tiếp tục trả tiền lãi mỗi tháng 15.000.000 đồng, trả liên tục từ tháng 11/2020 đến tháng 05/2021 là 07 tháng với số tiền 105.000.000 đồng. Tổng số tiền đã trả cho bà Q là 121.000.000 đồng, nhưng khi trả không có làm giấy tờ và không có ai chứng kiến.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Q, bà H có ý kiến:

- Bà H đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/12/2020 giữa bà Q với ông Phạm Thanh T2 đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 11, diện tích 108,8m^2 và căn nhà tường cấp 04 cất trên đất tọa lạc tại khu A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Văn phòng C1, quyển số 07 ngày 23/12/2020;

- Bà H đồng ý trả cho bà Q số tiền vay 300.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật, xin trả dần do hoàn cảnh gia đình khó khăn.

- Không đồng ý với yêu cầu bà Q đòi trả số tiền 400.000.000 đồng.

** Các bị đơn ông Võ Quang T3, ông Võ Thanh S, bà Võ Thị Ngọc G, ông Võ Văn T1 cùng trình bày:*

Các bị đơn ông Võ Quang T3, ông Võ Thanh S, bà Võ Thị Ngọc G và ông Võ Văn T1 thống nhất với lời trình bày ý kiến của bà H đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/12/2020 giữa bà Q với ông Phạm Thanh T2 đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 11, diện tích 108,8m^2 và căn nhà tường cấp 04 cất trên đất tọa lạc tại khu A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Văn phòng C1, quyển số 07 ngày 23/12/2020; Bà H chịu trách nhiệm trả cho bà Q số tiền vay 300.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 có đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Văn C trình bày:*

Văn phòng C1 có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa ông Phạm Thanh T2 với bà Lê Thị Cẩm Q vào ngày 23/12/2020, việc công chứng là đúng quy định pháp luật. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện xét xử theo quy định của pháp luật.

** Bị đơn ông Phạm Thanh T2 trình bày:*

Ngày 23/10/2020 ông T2 có ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 36, tờ bản đồ số 11 diện tích 108,8m^2 và căn nhà cấp 04, đất tọa lạc tại Tổ A, Khu A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang số tiền 260.000.000 đồng, sau đó ông T2 ký hợp đồng chuyển nhượng đất qua cho bà Q với số tiền 300.000.000 đồng, anh T2 nhận 260.000.000 đồng, còn lại số tiền 40.000.000 đồng thì anh T2 đưa lại cho bà H. Còn đối với số tiền còn lại 100.000.000 đồng thì giữa bà H với bà Q có vay mượn thêm hay không thì ông T2 không nắm rõ. Nay ông T2 không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 126/2023/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Căn cứ:

Áp dụng các Điều 124, 131, 463, 466, Điều 357 Bộ luật Dân sự; Điều 217, 244, 227, 228, 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Toà án.

Xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu nguyên đơn bà Lê Thị Cẩm Q về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu các thành viên trong hộ gồm ông Võ Quang T3, Võ Thanh S, Võ Văn T1, Võ Thị Ngọc G dọn đồ đạc di dời đi nơi khác giao trả lại nhà và đất thửa số 36, tờ bản đồ số 11, diện tích 108,8m^2 và căn nhà tường cấp 04 cất trên đất tọa lạc tại khu A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang và yêu cầu ông Phạm Thanh T2 liên đới trả số tiền 400.000.000 đồng cùng với bà Võ Thị Ngọc H.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị Cẩm Q.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Cẩm Q với ông Phạm Thanh T2 đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 11, diện tích 108,8m^2 tọa lạc tại khu A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Văn phòng C1, quyển số 07 ngày 23/12/2020 là vô hiệu.

Buộc bà Võ Thị Ngọc H có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị Cẩm Q số tiền vay vốn 400.000.000 đồng và lãi 92.960.000 đồng, tổng cộng vốn và lãi là 492.960.000 đồng (Bốn trăm chín mươi hai triệu chín trăm sáu mươi ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Sau khi bà Võ Thị Ngọc H trả xong số tiền vốn và lãi 492.960.000 đồng cho bà Lê Thị Cẩm Q, thì bà H được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 36, tờ bản đồ số 11, diện tích 108,8m^2 tọa lạc tại khu A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp giấy ngày 18/01/2021 cho chị Lê Thị Cẩm Q đứng tên, để cấp lại cho bà Võ Thị Ngọc H đứng tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Phần đất thửa đất số 36, tờ bản đồ số 11, diện tích 108,8m^2 tọa lạc tại khu A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang, bà Võ Thị Ngọc H liên hệ cơ quan có thẩm quyền để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo trích lục bản đồ địa chính ngày 16/5/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C có tứ cận, số đo (kèm theo) như sau:

+ Hướng Đông giáp hẻm ngang 5,01m.

+ Hướng Tây giáp thửa số 37 ngang 5,32m.

+ Hướng Nam giáp mương dài 21,46m.

+ Hướng Bắc giáp thửa số 35 dài 20,81m.

3. Về án phí: Buộc bà Võ Thị Ngọc H phải chịu số tiền 23.718.000 đồng (Hai mươi ba triệu bảy trăm mười tám ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho bà Lê Thị Cẩm Q số tiền 14.000.000 đồng (Mười bốn triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0010172 ngày 04/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Bè, Tiền Giang.

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần kháng cáo của các đương sự.

Ngày 28/7/2023, bị đơn bà Võ Thị Ngọc H kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên, với lý do:

- Thứ nhất, vào khoảng tháng 4/2020, bà có cầm căn nhà cho ông Phạm Thanh T2 và có làm thủ tục chuyển nhượng cho ông T2 nhưng thực tế là bà vay tiền của ông T2, sau đó ông T2 cầm căn nhà cho bà Q với số tiền 300.000.000 đồng, ông T2 có đưa đủ cho bà số tiền 300.000.000 đồng.

- Thứ hai, từ tháng 11/2021 Âm Lịch bà H bắt đầu đóng lãi cho bà Q 15.000.000 đồng/tháng, vào tháng 11/2022 Âm Lịch bà không đóng nữa. Khi bà đóng lãi cho bà Q có bà Trương Thị Tường N, sinh năm 1969, địa chỉ: ấp A, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang (bà N là người bà Q thuê để đi thu tiền). Do đó thực tế bà còn nợ bà Q là 300.000.000 đồng.

Yêu cầu kháng cáo: Bà H yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm xét xử theo hướng bà H đồng ý trả số tiền 300.000.000 đồng cho bà Q nhưng không đồng ý trả tiền lãi, xin được trả dần cho đến hết số tiền 300.000.000 đồng. Sau khi trả đủ số tiền 300.000.000 đồng bà xin nhận lại quyền sử đụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bà Võ Thị Ngọc H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Nguyên đơn Lê Thị Cẩm Q vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị giữ y án sơ thẩm.

Các đương sự không có sự thỏa thuận giải quyết vụ án.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang:

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện quyền nghĩa vụ của người tham gia tố tụng đúng luật định.

- Về quan điểm giải quyết vụ án:

Kiểm sát viên nhận định án sơ thẩm xử: Buộc bà H trả cho bà Q 400.000.000 đồng vốn vay và 92.960.000 đồng tiền lãi và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 với bà Q lập được công chứng ngày 23/12/2020 vô hiệu nhưng không thu thập chứng cứ về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông T2 để xem xét, xử lý mà tuyên án cho bà H được quyền kê khai đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 36, tờ bản đồ số 11, diện tích 108,8m^2 tại khu A Thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang là không đủ căn cứ. Tòa sơ thẩm cũng chưa lấy lời khai người làm chứng bà Tường N, không tổ chức đối chất về số tiền 400.000.000 đồng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 với bà Q được giao nhận như thế nào. Đề nghị Tòa phúc thẩm áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra. Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm. Nghe các đương sự trình bày ý kiến, tranh luận và đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án. Xét thấy:

[1] Về thời hạn kháng cáo:

Bị đơn Võ Thị Ngọc H thực hiện quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định đúng theo các điều 271, 272, 273 và Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định nên được chấp nhận xét xử phúc thẩm. Đại diện Phòng C2 và ông Phạm Thanh T2 xin vắng mặt nên căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự xử vắng mặt.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Nguyên đơn Lê Thị Cẩm Q khởi kiện yêu cầu các bị đơn Võ Quang T3, Võ Thanh S, Võ Văn T1, Võ Thị Ngọc G, Phạm Thanh T2, Võ Thị Ngọc H phải di

dời tài sản ra khỏi căn nhà cất trên thửa đất 36 tờ bản đồ số 11, diện tích 108,8m^2 tại khu A Thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang để trả lại nhà đất nói trên cho bà Q. Nếu các bị đơn không chịu di dời tài sản để trả lại nhà đất cho bà Q thì bà Q yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/12/2020 giữa bà với ông T2 và yêu cầu ông T2 bà H hoàn trả cho bà 400.000.000 đồng và tính tiền lãi suất 20%/năm từ ngày 23/12/2020 cho đến ngày Tòa án xét xử.

Các tranh chấp trên thuộc thẩm quyền và phạm vi giải quyết theo quy định tại Điều 5 khoản 3, các điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 3, 11, 117, 124, 131 và Điều 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự.

[3] Về nội dung tranh chấp và yêu cầu giải quyết:

[3.1] Nguyên đơn Lê Thị Cẩm Q trình bày: Ngày 23/12/2020 bà có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Phạm Thanh T2 thửa đất số 36, tờ bản đồ số 11, trên đất có căn nhà cấp 4 tại số K B Thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Phần đất nhận chuyển nhượng diện tích 108,8m^2 với giá 400.000.000 đồng. Phần đất nhận chuyển nhượng bà đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận ngày 18/01/2021. Nguồn gốc đất bà nhận chuyển nhượng trước đó là của bà Võ Thị Ngọc H đứng tên. Bà H lập hợp đồng giả cách chuyển nhượng cho ông T2 vay 300.000.000 đồng. Sau đó bà H yêu cầu vay thêm 100.000.000 đồng nên bà và bà H, ông T2 cùng thỏa thuận là ông T2 ký sang nhượng thửa đất 36 tờ bản đồ số 11 cho bà Q thì bà Q đưa cho ông T2 300.000.000 đồng tiền sang nhượng với ông T2 và đưa cho bà H thêm 100.000.000 đồng. Bà H có làm giấy cam kết nhận số tiền 400.000.000 đồng vào ngày 23/12/2020.

Do bà nhiều lần yêu cầu ông T3, ông S, ông T1, bà G di dời tài sản để giao nhà đất cho bà nhưng không thực hiện được. Nên bà Q khởi kiện yêu cầu T3, S, T1, G dọn tài sản đi nơi khác giao trả nhà đất do bà đứng tên cho bà. Nếu không trả thì bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/12/2020 giữa bà với ông T2. Yêu cầu buộc ông T2 và bà H có nghĩa vụ trả lại bà 400.000.000 đồng và tính lãi suất 20%/năm tính từ ngày 23/12/2020 đến ngày Tòa án xét xử (BL 17).

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm bà Q thay đổi yêu cầu, đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/12/2020 giữa bà Q với ông T2 đối với thửa đất 36 tờ bản đồ số 11 diện tích 108,8m^2 và căn nhà cấp 4 cất trên đất tại khu A B Thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang và buộc bà H có nghĩa vụ trả lại bà Q 400.000.000 đồng tiền vay, trả lãi 10%/năm tính từ ngày 23/3/2021. Bà Q rút lại phần yêu cầu các bị đơn T3, S, T1, G di dời đồ đạc

đi nơi khác, giao trả cho bà nhà đất cho bà, và không yêu cầu ông Phạm Thanh T2 có nghĩa vụ liên đới với bà H trả lại 400.000.000 đồng (BL 49-144).

[3.2] Bị đơn Võ Thị Ngọc H trình bày: Năm 2020 bà có ký hợp đồng giả cách chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 36 tờ bản đồ số 11, diện tích 108,8m^2 trên đất có căn nhà cấp 4 tại khu A Thị trấn C cho ông Phạm Thanh T2 để vay 260.000.000 đồng. Sau khi ông T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Q với giá 300.000.000 đồng. Ông T2 lấy lại 260.000.000 đồng, còn 40.000.000 đồng thì ông T2 trả lại bà. Sau đó bà trả lãi cho bà Q mỗi tháng 15.000.000 đồng, trả được 7 tháng bằng 105.000.000 đồng. Nay theo yêu cầu khởi kiện của bà Q bà H đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày ngày 23/12/2020 giữa bà Q với ông T2 thửa đất 36 tờ bản đồ số 11, diện tích 108,8m^2 trên đất có căn nhà cấp 4 tại khu A Thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Bà H đồng ý trả cho bà Q 300.000.000 đồng tiền vay và tiền lãi theo luật định và xin trả dần do hoàn cảnh khó khăn. (BL 49)

[3.3] Bị đơn Phạm Thanh T2 trình bày: Ngày 23/12/2020 ông có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H với số tiền 260.000.000 đồng. Sau đó ông chuyển nhượng lại cho bà Q với giá 300.000.000 đồng. Ông nhận lại 260.000.000 đồng, đưa cho bà H 40.000.000 đồng. Còn lại việc giải quyết 100.000.000 đồng giữa bà Q và bà H như thế nào thì ông không biết, cũng không có yêu cầu gì. (BL 70)

[3.4] Các bị đơn: S, T3, T1, G thống nhất với lời trình bày của bà H và không đồng ý giao nhà đất cho bà Q.

Án sơ thẩm xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Q, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Q với ông T2 ngày 23/12/2020 đối với thửa đất 36 tờ bản đồ số 11, diện tích 108,8m^2 tại khu A Thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu.

Buộc bà H trả cho bà Q 400.000.000 đồng vốn vay và 92.960.000 đồng tiền lãi.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Q về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T2. Yêu cầu các bị đơn T3, S, G, T1 di dời tài sản để trả lại nhà, đất thửa 36 cho bà và yêu cầu ông T2 liên đới nghĩa vụ với bà H trả 400.000.000 đồng.

Sau khi xử sơ thẩm thì bà H kháng cáo.

[4] Qua xem xét đơn kháng cáo của bà H và tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, Tòa án cấp phúc thẩm nhận thấy:

Tòa sơ thẩm nhận định: Thửa đất 36 tờ bản đồ số 11, diện tích 108,8m^2 tại khu A Thị trấn C có nguồn gốc của cụ Võ Văn M cho Võ Thị Ngọc H nhận thừa kế.

Năm 2020 bà H cần tiền hỏi vay của ông Phạm Thanh T2 260.000.000 đồng. Khi vay bà H lập hợp đồng giả cách chuyển nhượng phần đất trên cho ông T2 để đảm bảo khoản vay, nên ông T2 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T2 đứng tên vào ngày 26/8/2020. Do sau khi vay bà H không có khả năng trả nợ cho ông T2 nên giữa ông T2, bà H thỏa thuận cho ông T2 hợp đồng giả cách chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất nói trên cho bà Q giá 400.000.000 đồng nên ngày 18/01/2021 bà Q được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 với bà Q là hợp đồng giả cách nên vô hiệu, còn hợp đồng vay tài sản đã chuyển giao từ ông T2 qua bà Q nên việc vay tiền giữa bà Q với bà H có giá trị pháp lý để từ đó buộc bà H trả cho bà Q 400.000.000 đồng vốn vay và 92.960.000 đồng tiền lãi. Đồng thời tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 với bà Q đối với thửa đất 36 tờ bản đồ số 11, diện tích 108,8m^2 tại khu A Thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang được công chứng ngày 23/12/2020 là vô hiệu và cho bà H được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất nói trên cho bà H đứng tên sau khi bà H trả hết số tiền vốn và lãi cho bà Q. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Q đòi công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 với bà Q và yêu cầu T3, S, T1, G di dời đồ đạc đi nơi khác, giao trả nhà đất cho bà Q và yêu cầu ông T2 liên đới trả 400.000.000 đồng cho bà Q.

[5] Xét thấy nội dung nhận định và quyết định của Tòa sơ thẩm là không phù hợp với tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Bởi theo lời khai của nguyên đơn và các bị đơn đều xác định thửa đất 36, tờ bản đồ số 11, diện tích 108,8m^2 loại đất ở đô thị tại tổ A khu A Thị trấn C nguồn gốc của cụ Võ Văn M đã tặng Võ Thị Ngọc H. Sau khi bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Thanh T2 để ông T2 cho bà H vay 260.000.000 đồng (Hợp đồng giả tạo nhằm đảm bảo thực hiện hợp đồng vay). Ngày 28/6/2020 ông T2 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 05484 thửa đất kể trên (BL 101). Đến ngày 23/12/2020 thì bà H, ông T2 thỏa thuận để cho ông T2 lập đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Cẩm Q nên bà Q được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số CS 05697 ngày 18/01/2021 thửa 36 tờ bản đồ số 11, diện tích 108,8m^2 tại khu A Thị trấn C (BL 08).

[6] Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 với bà Q được công chứng ngày 23/12/2020 ghi giá chuyển nhượng 400.000.000 đồng (BL 01-04). Theo lời khai của bà Q, ông T2 xác nhận bà Q giao cho ông T2 300.000.000 đồng. Còn 100.000.000 đồng thì giao cho bà H. Nhưng bà H chỉ thừa nhận có vay của ông T2 260.000.000 đồng kèm theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T2 đến khi ông T2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Q thì ông T2 đưa thêm cho bà 40.000.000 đồng. Tổng cộng bà nhận của ông T2 300.000.000 đồng, không có nhận tiền của bà Q giao.

[7] Cũng trong ngày 23/12/2020 cùng ngày ông T2 hợp lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Q thì bà H cũng ký bản cam kết có nội dung như sau:

Tôi Võ Thị Ngọc H sinh năm 1969 có thế cho anh Phạm Thanh T2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất 280 khu A C, Tiền Giang. Nay nhờ anh T2 chuyển lại cho chị Q với số tiền bốn trăm triệu đồng. Trong vòng 6 tháng tôi đóng tiền lơi cho chị Q theo giá thỏa thuận, nếu không đóng tiền lời hoàn thành 6 tháng chị Q được quyền sử dụng đất. Tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật. Người làm chứng viết dùm Trương Thị Tường N ký tên (BL 04).

Nhưng suốt quá trình giải quyết vụ án Tòa sơ thẩm không thu thập giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H, cũng không thu thập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông T2 để xác định bà H có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 36 tờ bản đồ số 11 diện tích 108,8m^2 tại khu A Thị trấn C, Tiền Giang và có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông T2 như các bên khai hay không.

Tòa sơ thẩm cũng không tiến hành đối chất giữa bà Q, ông T2, bà H về số tiền 400.000.000 đồng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 với bà Q được giao nhận như thế nào, ai giao cho ai nhận số tiền bao nhiêu để từ đó xác định nghĩa vụ giao trả cho đúng đối tượng, không lấy lời khai người làm chứng Trương Thị Tường N về số tiền 400.000.000 đồng ghi trong tờ cam kết có việc giao nhận giữa các bên liên quan hay không.

Mặt khác Tòa sơ thẩm chỉ giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 với bà Q mà không xử lý hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông T2 có cùng đối tượng, nhưng lại cho bà H được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 36 tờ bản đồ số 11, diện tích 108,8m^2 tại khu A Thị trấn C cho bà H đứng tên. Quyết định này không thể thi hành vì Hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất giữa bà H với ông T2 (Nếu có thực tế) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông T2 vẫn còn tồn tại chưa bị xử lý.

Ngoài ra tại phiên tòa phúc thẩm bà Lê Thị Cẩm Q thừa nhận việc bà rút lại yêu cầu ông T2 cùng trả 400.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông T2 là sai lầm vì bà có giao cho ông T2 nhận 300.000.000 đồng nên bà muốn Tòa xem xét giải quyết. Đây là tình tiết phát sinh cần được quan tâm xử lý đúng theo quy định của pháp luật nhằm bảo vệ quyền lợi hợp pháp của các bên đương sự.

[8] Do Tòa sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, quyết định không đúng quy định của pháp luật, Tòa án cấp phúc thẩm không thể bổ sung khắc phục được nên cần phải hủy án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện tiếp tục thu thập, bổ sung tài liệu, chứng cứ xét xử lại theo trình tự luật định, đảm bảo quyền lợi hợp pháp, chính đáng của các đương sự.

Do án sơ thẩm bị hủy để giải quyết lại nên chưa xét đến yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị Ngọc H.

Về án phí: Bà H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tiền án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Trả lại bà H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0012766 ngày 28/7/2023 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

Xét ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát phân tích và đề nghị Hội đồng xét xử quyết định là có cơ sở phù hợp với nhận định của Tòa án nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 270, Điều 293, khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 313 và khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xử: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 126/2023/DS-ST ngày 19/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí: Bà Võ Thị Ngọc H không phải chịu án phí phúc thẩm. Nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Trả lại bà Võ Thị Ngọc H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0012766 ngày 28/7/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Cái Bè;
- Chi cục THADS huyện Cái Bè;
- Đăng cổng thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;

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

Mai Hoàng Khải