

Bản án số: 623/2024/DS-PT

Ngày: 19 - 12 - 2024

V/v tranh chấp: “Quyền sử dụng đất
và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ”

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 **Trương Thị Tuyết Linh**

Các Thẩm phán: Ông **Trần Văn Đạt**

Bà **Nguyễn Ái Đoan**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Thúy Phương** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:* Bà **Hà Ngọc Thư Trúc** - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 12 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 128/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 4 năm 2024 về tranh chấp “Quyền sử dụng đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 04 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 213/2024/QĐ-PT ngày 09 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị Huỳnh A**, sinh năm 1958 (Vắng mặt).

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

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Ngô Thị P**, sinh năm 1960 (Có mặt).

Địa chỉ: số B Ấp B, Phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 15/7/2022).

- *Bị đơn:* Ông **Phạm Duy N**, sinh năm 1974 (Có mặt).

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

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

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

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Ánh N1 - Chủ tịch.

Người được ủy quyền: Ông Bùi Kế B - Phó chủ tịch UBND xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang (Có mặt).

2. Ông Phan Văn H, sinh năm 1978 (Có mặt).

Địa chỉ: số C, N, Phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang;

3. Anh Lê Thanh V, sinh năm 1986 (Vắng mặt).

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

4. Chị Lê Thị Thanh T, sinh năm 1995 (Có mặt).

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

5. Chị Lê Thị Ngọc T1, sinh năm 1998 (Vắng mặt).

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

Người đại diện theo ủy quyền của anh Lê Thanh V và chị Lê Thị Ngọc T1: Chị Lê Thị Thanh T, sinh năm 1995 (Có mặt).

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

(Theo văn bản ủy quyền ngày 24/10/2022).

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Huỳnh A; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phan Văn H.

- Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Huỳnh A trình bày: Bà có phần đất diện tích 12.996m², thửa số 886, tờ bản đồ C2, loại đất rừng sản xuất, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang, do bà đứng tên quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 13/3/2015, số vào sổ H00809. Tháng 7/2019 do cần tiền làm vốn làm ăn nên Phan Văn H là cháu bà có hỏi mượn bà giấy chứng nhận QSD đất nêu trên để cầm cố cho ông Phạm Duy N để nhận vay của ông N số tiền là 500.000.000đồng. Theo thỏa thuận ông N buộc bà phải đến Ủy ban nhân dân xã T để làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất trên cho ông N.

Ngày 24/7/2019 bà đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông Phạm Văn N2 và được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực số 96, quyển số 01-2019 TP/CC-SCC/HĐGD. Việc giao nhận tiền là do H và N2 giao nhận. Thỏa thuận lãi do H trả cho N2 hàng tháng và khi nào có đủ tiền vốn trả cho N2 thì N2 sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Từ khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho đến tháng 3/2022 H đã trả lãi cho N2 số tiền là 160.000.000đồng. Do công việc làm ăn khó khăn, H có đề nghị

N2 cho trả lại vốn 500.000.000đồng nhưng N2 không đồng ý mà yêu cầu phải trả 1.500.000.000đồng thì mới hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Bà, ông H, ông N2 đã nhiều lần thương lượng thỏa thuận nhưng không thành. Xét thấy việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và N2 là hợp đồng giả cách nên yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 96, quyền số 01-2019TP/CC-SCC/HĐGD do Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 24/7/2019. Thông tin sửa đất chuyển nhượng: Thửa số 886, tờ bản đồ C2, diện tích 12.996m², loại đất rừng sản xuất, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy CH00809, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 13/3/2015, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

- Ngày 17/8/2022 nguyên đơn bà Nguyễn Thị Huỳnh A có đơn khởi kiện bổ sung với yêu cầu: Kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phạm Duy N đối với thửa đất số 886, tờ bản đồ số C2, diện tích 12.996m² tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 29/7/2020.

Bị đơn ông Phạm Duy N có đơn phản tố và trình bày: Năm 2019 ông có trực tiếp thỏa thuận với bà Nguyễn Thị Huỳnh A để nhận chuyển nhượng thửa đất số 886, tờ bản đồ C2, diện tích 12.996m², loại đất rừng sản xuất, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang. Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng giá là 500.000.000đồng. Trước khi nhận chuyển nhượng ông có yêu cầu bà A phải xác nhận tình trạng quy hoạch sử dụng đất đối với thửa đất số 886, không nằm trong quy hoạch, không có thông báo thu hồi đất làm dự án.

Ngày 24/7/2019 bà Nguyễn Thị Huỳnh A đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông và được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực số 96, quyền số 01-2019 TP/CC-SCC/HĐGD. Ông đã giao cho bà A trực tiếp nhận tiền chuyển nhượng đất là 500.000.000đồng. Cũng trong ngày 24/7/2019 các con của bà A đã làm cam kết để cho bà A toàn quyền định đoạt tài sản, sang nhượng cho ông thửa đất số 886 nêu trên.

Ngoài ra ông còn phải trả thay cho bà A số tiền nợ bà nợ Ngân hàng chính sách xã hội huyện T với số tiền vốn lãi là 20.097.644đồng mới được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T thôi ngăn chặn đối với thửa đất 886 và ông mới được sang tên quyền sử dụng đất.

Ngày 29/7/2020 ông được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV220221, số vào sổ CS00978 đối với thửa đất số 886, tờ bản đồ C2, diện tích 12.996m², loại đất rừng sản xuất, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang do ông đứng tên quyền sử dụng đất.

Theo thỏa thuận sau khi chuyển nhượng trong thời hạn 30 ngày bà A phải giao đất cho ông quản lý sử dụng, nhưng sau đó bà A nói là xin cho bà hết vụ khóm thu hoạch khóm xong bà sẽ giao đất ông cũng đồng ý. Sau đó dịch C và cách ly xã hội nên ông không thể vào lấy đất canh tác được mà để cho bà A canh tác. Đến năm 2021 ông có yêu cầu bà A giao thửa đất trên cho ông sử dụng nhưng bà A không giao mà kéo dài tới nay.

Vì vậy ông yêu cầu Tòa án giải quyết: Yêu cầu bà Nguyễn Thị Huỳnh A phải giao trả cho ông thửa đất số 886, tờ bản đồ số C2, diện tích 12.996m² tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV220221, sổ vào sổ CS00978 ngày 29/7/2020 do Sở T cấp cho ông đứng tên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn H trình bày: Vào khoảng tháng 7 năm 2019, ông có hỏi vay của ông N số tiền 500.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng, ông N yêu cầu ông phải có đất để thế chấp vay số tiền này. Ngày 30/7/2019 ông có hỏi bà Nguyễn Thị Huỳnh A để mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00809 cấp ngày 13/3/2015 của bà để thế chấp vay số tiền trên của ông N. Ông N yêu cầu ông phải trả lãi và phải lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A sang cho ông N để ông vay số tiền 500.000.000 đồng, khi nào ông trả đủ số tiền vay thì sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A và ông N và ông N trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà A.

Đến đầu tháng 3/2022 ông đã trả lãi vay đúng thỏa thuận, nhưng do dịch bệnh làm ăn khó khăn nên ông đề nghị trả vốn gốc 500.000.000 đồng nhưng ông N không đồng ý, yêu cầu ông phải trả số tiền 1.500.000.000 đồng mới hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A với ông N và ông N trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà A. Tháng 5/2022 ông phát hiện ông N đã sang tên quyền sử dụng đất thửa đất của bà A cho ông N đứng tên. Sự thật hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A và ông N là hợp đồng giả cách nhằm đảm bảo vay số tiền 500.000.000 đồng, thực tế bà A không vay tiền và chuyển nhượng thửa đất cho ông N. Nay ông có ý kiến hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/7/2019 giữa bà A và ông N. Ông đồng ý hoàn trả vốn vay và lãi cho ông N.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Thanh T đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thanh V, Lê Thị Ngọc T1 trình bày: Các anh chị là con ruột của bà Nguyễn Thị Huỳnh A, sự thật bà A không có vay tiền và lập hợp đồng chuyển nhượng với ông N, sự việc này là ông H vay tiền của ông N và tự lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất của bà A cho ông N để được vay số tiền 500.000.000 đồng. Nay các anh chị có ý kiến hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/7/2019 giữa bà A và ông N.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 04 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng: Điều 116, 117, 119, 158, 163, 164, 221, 274, 276, 278, 500, 501, 502, 503, 579, 580 của Bộ luật dân sự; Điều 99, 100, 166, 169, 170, 203 của Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Huỳnh A yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 96, quyền số 01-2019TP/CC-SCC/HĐGD do Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 24/7/2019. Thông tin thửa đất chuyển nhượng: Thửa số 886, tờ bản đồ C2, diện tích 12.996m², loại đất rừng sản xuất, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy CH00809, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 13/3/2015, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phạm Duy N đối với thửa đất số 886, tờ bản đồ số C2, diện tích 12.996m² tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 29/7/2020.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Phạm Duy N.

Buộc bà Nguyễn Thị Huỳnh A và các thành viên trong hộ của bà hiện đang sinh sống trên thửa đất phải giao trả cho ông Phạm Duy N thửa đất số 886, tờ bản đồ số C2, diện tích thực đo 13.127,8m² (đã trừ diện tích đất ngôi mộ 4,59m²), loại đất rừng sản xuất, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV220221, sổ vào sổ CS00978 ngày 29/7/2020 do Sở T cấp cho ông Phạm Duy N. Và tài sản gắn liền trên đất là 01 căn nhà diện tích 80,29m², kết cấu móng cột bê tông cốt thép, vách tường + tol, lá, mái tol firo xi măng, nền xi măng; 01 nhà vệ sinh diện tích 1,95m², kết cấu móng cột bê tông, vách tường tô 2 mặt, mái tol firo xi măng; hầm tự hoại diện tích 2,6m², kết cấu gạch xây.

Bà Nguyễn Thị Huỳnh A và các thành viên trong hộ của bà hiện đang sinh sống trên thửa đất được lưu cư trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật. Hết thời hạn nêu trên bà Nguyễn Thị Huỳnh A và các thành viên trong hộ của bà hiện đang sinh sống trên thửa đất phải giao đất và tài sản trên đất theo Điểm 2 của quyết định này cho ông Phạm Duy N.

Phần đất giao trả có sơ đồ kèm theo.

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

Ngày 16/01/2024, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Huỳnh A có đơn kháng cáo với nội dung: Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 04/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang theo hướng:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà về việc:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/7/2019 giữa bà và ông Phạm Duy N đối với thửa số 886, tờ bản đồ C2, diện tích 12.996m², (đo đạc thực tế 13.132 m²), tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phạm Duy N đối với thửa đất số 886, tờ bản đồ số C2, diện tích 12.996m² tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 29/7/2020.

Ngày 16/01/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn H có đơn kháng cáo với nội dung: Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 04/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang theo hướng:

- Xét hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/7/2019 giữa bà Nguyễn Thị Huỳnh A và ông Phạm Duy N đối với thửa số 886, tờ bản đồ C2, diện tích 12.996m², (đo đạc thực tế 13.132 m²), tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang. Lý do Hợp đồng ngày 24/7/2019 nêu trên là hợp đồng giả cách, nhằm đảm bảo hợp đồng vay 500.000.000đồng của ông.

- Ông đồng ý hoàn trả số tiền vay 500.000.000đồng cho ông Phạm Duy N và tiền lãi theo mức lãi suất do pháp luật quy định.

Ngày 18/01/2024, Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Phước có quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS với nội dung: Kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm số 01/2024/ DS-ST ngày 04/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phước. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 23/4/2024, bà Ngô Thị P là người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh A cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh A và ông Phạm Duy N là hợp đồng giả tạo nhằm đảm bảo cho hợp đồng vay tài sản giữa ông Phan Văn H và ông Phạm Duy N, bà P yêu cầu Hội đồng xét xử định giá đối với thửa đất số 886 tại thời điểm hai bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tháng 7 năm 2019.

Ngày 28/4/2024, bà Nguyễn Thị Huỳnh A có đơn yêu cầu thẩm định, định giá đo đạc lại thửa đất tranh chấp. Cùng ngày 28/4/2024 bà Nguyễn Thị Huỳnh A và chị Lê Thị Ngọc T1 có đơn yêu cầu trưng cầu giám định “Chữ viết họ tên, chữ ký tên, dấu vân tay của Lê Thanh V” và chữ ký tên Lê Thị Ngọc T1 trong “Bản cam kết ngày 24/7/2019” do ông Phạm Duy N cung cấp cho Tòa án.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bà Ngô Thị P là người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh A xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo là rút đối với yêu cầu: Kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông

Phạm Duy N đối với thửa đất số 886, tờ bản đồ số C2, diện tích 12.996m² tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 29/7/2020. Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo còn lại; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; Bị đơn ông Phạm Duy N vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: về việc tuân theo pháp luật: Từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến khi xét xử Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng chấp hành đúng nội quy phòng xử án và thực hiện quyền, nghĩa vụ đúng pháp luật; Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa hôm nay người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh A rút yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo đối với yêu cầu: Kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phạm Duy N đối với thửa đất số 886, tờ bản đồ số C2, diện tích 12.996m² tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 29/7/2020. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của bà Huỳnh Anh .

Xét yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh A và ông H là yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 24/7/2019 giữa bà Huỳnh A với ông Phạm Duy N là có căn cứ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận phần yêu cầu kháng cáo này của bà Huỳnh A và ông H. Đối với việc ông H yêu cầu trừ số tiền ông H đã trả cho ông N vào số tiền lãi của số tiền 500.000.000đồng là không có căn cứ đề nghị không chấp nhận yêu cầu này. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi nội dung kháng nghị đối với quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Phước, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nội dung yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Huỳnh A và ông Phan Văn H, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là có căn cứ và phù hợp.

[1.1] Xét thấy bà Nguyễn Thị Huỳnh A khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/7/2019 giữa bà Nguyễn Thị Huỳnh A và ông Phạm Duy N được Ủy ban nhân dân xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang chứng thực cùng ngày 24/7/2019, theo quy định của luật tố tụng thì Ủy ban nhân dân xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang vào tham gia tố tụng là thiếu sót. Tuy nhiên ở giai đoạn phúc thẩm Ủy ban nhân dân xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang có văn bản đồng ý tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án tranh chấp “Quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” do Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang thụ lý giữa bà Nguyễn Thị Huỳnh A và ông Phạm Duy N. Như vậy thiếu sót này đã được Tòa án cấp phúc thẩm khắc phục xong nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm do vi phạm thủ tục tố tụng.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện ủy quyền của nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo đối với yêu cầu: Kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phạm Duy N đối với thửa đất số 886, tờ bản đồ số C2, diện tích 12.996m² tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 29/7/2020. Xét thấy việc rút yêu cầu này của đương sự là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật, được bị đơn đồng ý, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này.

[2] Về nội dung vụ án: Bà Nguyễn Thị Huỳnh A có thửa đất số 886, diện tích 12.996m², tờ bản đồ C2, loại đất rừng sản xuất tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang. Ngày 13/3/2015, bà A được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00809. Ngày 24/7/2019, bà Huỳnh A lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho ông Phạm Duy N với giá chuyển nhượng là 500.000.000đồng, hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã T, huyện T chứng thực. Cùng ngày 24/7/2019, bà Nguyễn Thị Huỳnh A có bản cam kết là đã nhận đủ số tiền bán đất cho ông N là 500.000.000đồng và các con của bà Huỳnh A là anh Lê Thanh V, chị Nguyễn Thị Thanh T2 và chị Nguyễn Thị Ngọc T3 có bản cam kết không có ý kiến gì về hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Huỳnh A và ông N, cho bà Huỳnh A toàn quyền định đoạt về việc sang nhượng cho ông N. Ngày 12/9/2019 bà Huỳnh A làm giấy ủy quyền cho ông N với nội dung: “Bên B (ông N) được quyền thay mặt và nhân danh bên A (bà Huỳnh A) liên hệ đến cơ quan, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền

để hoàn tất hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất, nộp các khoản thuế và toàn quyền nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (bản chính) đứng tên bà Nguyễn Thị Huỳnh A, cụ thể thửa đất số 886, tờ bản đồ số C2, diện tích 12.996m². Được quyền nộp, nhận hồ sơ, ký tên trên các giấy tờ liên quan, thực hiện các quyền, nghĩa vụ pháp luật quy định có liên quan đến các hành vi được ủy quyền nêu trên”. Giấy ủy quyền được Văn phòng C chứng nhận. Ngày 29/7/2020, ông Phạm Duy N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất nêu trên, theo giấy chứng nhận số CS00978.

Theo bà Nguyễn Thị Huỳnh A và ông Phan Văn H trình bày thì do ông H trước đây có quan hệ vay tiền với ông N, vào tháng 7 năm 2019 ông H có vay của ông N số tiền là 500.000.000đồng, lãi suất 5%/tháng, khi vay ông N yêu cầu phải có đất để thế chấp nên ông H hỏi mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Huỳnh A (ông H gọi bà Huỳnh A là mẹ) để thế chấp cho ông N. Ông N yêu cầu bà Huỳnh A phải làm hợp đồng chuyển nhượng khi nào ông H trả xong số tiền vay 500.000.000đồng thì hủy hợp đồng và ông N sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Anh. Số tiền 500.000.000đồng bà Huỳnh A viết cam kết đã nhận của ông N ngày 24/7/2019 là số tiền ông H vay của ông N và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Huỳnh A, thực tế bà Huỳnh A không nhận khoản tiền nào từ ông N. Sau khi vay, ông H trả lãi cho ông N đến đầu tháng 4 năm 2022 thì ngưng do lúc này ông H phát hiện ông N lập thủ tục sang tên quyền sử dụng đất và được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất của bà Huỳnh Anh. Ông H và bà Huỳnh A yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh A với ông N, ông H đồng ý trả cho ông N số tiền vay 500.000.000đồng và tiền lãi theo qui định của pháp luật.

Theo ông Phạm Duy N trình bày thì vào năm 2019 ông có trực tiếp thỏa thuận với bà Nguyễn Thị Huỳnh A để nhận chuyển nhượng thửa đất số 886 do bà Huỳnh A đứng tên. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 500.000.000đồng, bà Huỳnh A là người trực tiếp nhận tiền. Hợp đồng chuyển nhượng được Ủy ban xã T chứng thực và các con của bà Huỳnh A cũng đã cam kết để cho bà Huỳnh A toàn quyền định đoạt tài sản, sang nhượng cho ông thửa đất 886 nêu trên. Theo thỏa thuận, sau khi chuyển nhượng trong thời hạn 30 ngày bà Huỳnh A phải giao thửa đất cho ông nhưng do bà Huỳnh A xin cho bà thu hoạch xong vụ khóm bà sẽ giao đất và sau đó thì dịch covid-19 nên ông không thể vào lấy đất canh tác. Đến năm 2021 ông có yêu cầu bà Huỳnh A giao

đất cho ông canh tác, bà Huỳnh A không giao và kéo dài cho đến nay. Nay ông yêu cầu bà Huỳnh A phải giao thửa đất số 886 cho ông canh tác vì ông đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất trên.

Tòa án cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Huỳnh A, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Duy N. bà Nguyễn Thị Huỳnh A và ông Phan Văn H không đồng ý với quyết định của án sơ thẩm nên có yêu cầu kháng cáo. Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang có quyết định kháng nghị.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Huỳnh A và ông Phan Văn H, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Thửa đất số 886, tờ bản đồ C2, diện tích 12.996m² tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang có nguồn gốc là của hộ ông Lê Phú T4 (ông T4 là chồng của bà Nguyễn Thị Huỳnh A và là cha của Lê Thanh V, Lê Thị Ngọc T1 và Lê Thị Thanh T), ông T4 chết ngày 14/9/2014. Ngày 24/12/2014, bà Huỳnh A, anh V, chị T và chị T1 làm “Giấy họp mặt để phân chia tài sản gia đình” với nội dung tổng tài sản chung với diện tích đất là 12.966m² sẽ được chia đều cho 04 người, mỗi người có diện tích 3.249m² nhưng không tách giấy riêng mà cử bà Huỳnh A đại diện đứng tên quyền sử dụng đất, bà Huỳnh A thu hoa lợi đến cuối đời và cúng giỗ ông bà, các con không phải cấp dưỡng. Sau khi bà Huỳnh A qua đời thì các con được nhận phần của mình, còn phần của bà Huỳnh A thì giao cho Lê Thanh V đứng tên thu hoa lợi dùng vào việc thờ cúng ông bà không được sang bán, không được giao cho một cá nhân toàn quyền quyết định. Mặc dù bà Huỳnh A đứng tên toàn bộ diện tích đất nhưng bà Huỳnh A không được làm di chúc, tặng cho bất cứ ai hoặc để lại thừa kế cho ai, không được sang bán, cầm cố mà chưa có sự đồng ý của các con. Văn bản có người làm chứng là ông Lê Phú L nhưng không có công chứng, chứng thực.

[3.2] Ngày 12/02/2015, bà Nguyễn Thị Huỳnh A, anh Lê Thanh V, chị Lê Thị Thanh T và chị Lê Thị Ngọc T1 đến văn phòng C1 lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản với nội dung: Di sản ông Lê Phú T4 để lại trong khối tài sản chung của ông với bà Nguyễn Thị Huỳnh A là quyền sử dụng đất diện tích là 12.966m² thuộc thửa đất số 886, tờ bản đồ C2, tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang. Anh Lê Thanh V, chị Lê Thị Thanh T và chị Lê Thị Ngọc T1 xin tặng toàn bộ quyền hưởng di sản mà các anh chị được hưởng đối với tài sản thừa kế nói trên của ông Lê Phú T4 để lại cho bà Nguyễn Thị Huỳnh A. Đến ngày 13/3/2015 bà Nguyễn Thị Huỳnh A được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tiền

Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00809.

[3.3] Như vậy thửa đất số 886 có một phần là di sản thừa kế của ông Lê Phú T4 mà hàng thừa kế của ông T4 là bà Huỳnh A, anh V, chị T và chị T1, tuy nhiên anh V, chị T và chị T1 đã tự nguyện tặng cho toàn bộ quyền hưởng di sản của mình cho bà Huỳnh A đối với tài sản của ông T4 bằng văn bản thỏa thuận phân chia di sản đã được công chứng ngày 12/02/2015. Sự thỏa thuận này thể hiện ý chí hoàn toàn tự nguyện của anh V, chị T và chị T1. Như vậy “Giấy hợp mặt để phân chia tài sản gia đình” được lập ngày 24/12/2014 không còn ý nghĩa, nó đã được thay thế bằng văn bản thỏa thuận phân chia di sản đã được công chứng ngày 12/02/2015 và bà Huỳnh A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 886 là hoàn toàn phù hợp.

[3.4] Xét “Bản cam kết” lập ngày 24/7/2019 có nội dung là anh V, chị T và chị T1 cho mẹ là bà Nguyễn Thị Huỳnh A được toàn quyền định đoạt sang nhượng cho ông Phạm Duy N thửa đất số 886 và cam kết không có ý kiến về hợp đồng mua bán, sang nhượng. Trong bản cam kết này có chữ ký tên, ghi họ tên và dấu lăn tay của anh V, chị T và chị T1. Tuy nhiên anh V không thừa nhận chữ ký tên, ghi họ tên và dấu lăn tay là của anh, chị T1 không thừa nhận chữ ký tên và chữ viết họ tên là của chị, anh V và chị T1 đều có yêu cầu giám định.

[3.4.1] Tại kết luận giám định số 715/KL-KTHS(Đ2) ngày 20/8/2024 của Phòng K Công an tỉnh T kết luận:

- Dấu vân tay đứng tên Lê Thanh V trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với dấu vân tay của Lê Thanh V trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1, M2 (trừ điểm chỉ vân tay ngón út trái trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1) không phải là dấu vân tay của cùng một người in ra.

- Không đủ cơ sở kết luận dấu vân tay đứng tên Lê Thanh V trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với điểm chỉ vân tay ngón út trái trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1 có phải là dấu vân tay của cùng một người in ra không.

- Không đủ cơ sở kết luận chữ ký đứng tên Lê Thanh V trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký đứng tên Lê Thanh V trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M5 có phải do cùng một người ký ra không.

- Chữ viết họ tên “Lê Thanh V” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ viết họ tên “Lê Thanh V” trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M2, M3 không phải do cùng một người viết ra.

- Chữ ký, chữ viết họ tên “Lê Thị Ngọc T1” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký đứng tên Lê Thị Ngọc T1 trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu

M4, M5; chữ ký, chữ viết họ tên Lê Thị Ngọc T1 trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M6 không phải do cùng một người ký, viết ra.

[3.4.2] Căn cứ vào kết luận giám định trên thì nội dung “Bản cam kết” ghi ngày 24/7/2019 không phải là ý chí của anh V, chị T1 và không do anh V, chị T1 lập nên không có giá trị về mặt pháp lý.

[3.5] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh A và ông Phạm Duy N, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.5.1] Bà Huỳnh A đã được các con tặng cho quyền hưởng thừa kế vì vậy bà được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cá nhân là có căn cứ và phù hợp. Ngày 24/7/2019 bà Huỳnh A lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 886 mà bà đã được đứng tên cho ông Phạm Duy N, hợp đồng được Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, huyện T chứng thực, về mặt hình thức hợp đồng đã tuân thủ đúng qui định của pháp luật. Tuy nhiên theo bà Huỳnh A và ông Phan Văn H trình bày thì hợp đồng chuyển nhượng này là không có thực mà nhằm đảm bảo cho khoản tiền ông H vay của ông N là 500.000.000đồng được thể hiện trong giá trị chuyển nhượng tài sản của hợp đồng.

[3.5.2] Xét về nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh A và ông N, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại Điều 1 của hợp đồng thể hiện: “Bên A đồng ý chuyển nhượng cho bên B toàn bộ thửa đất (trong đó có nhà và tài sản gắn liền trên đất) ...”. Nhận thấy, theo sổ hộ khẩu gia đình được cấp năm 2004 do ông Lê Phú T4 làm chủ hộ thể hiện từ ngày 08/12/1999 ông Lê Phú T4 cùng các con là Lê Thanh V, Lê Thị Thanh T và Lê Thị Ngọc T1 từ xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre chuyển đến thường trú tại xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang đến ngày 23/08/2002 bà Nguyễn Thị Huỳnh A cũng từ M, tỉnh Bến Tre chuyển hộ khẩu đến chung sống cùng gia đình cho đến hôm nay. Trên thửa đất số 886 có căn nhà mà ông T4, bà Huỳnh A, anh V, chị T và chị T1 sinh sống từ năm 1999 và hiện nay ngoài căn nhà này ra anh V, chị T, chị T1, bà Huỳnh A không còn chỗ ở nào khác, hơn nữa anh V, chị T, chị T1 cũng không ủy quyền cho bà Huỳnh A được quyền định đoạt căn nhà nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng bà Huỳnh A chuyển nhượng thửa đất và cả căn nhà cho ông N trong khi không có ý kiến của anh V, chị T và chị T1 là không phù hợp, vi phạm quyền và lợi ích hợp pháp của những người này. Hơn nữa trên thửa đất còn có ngôi mộ của ông Lê Phú T4 được chôn cất từ năm 2014 cho đến nay nhưng giữa bà Huỳnh A cùng các con của bà và ông N cũng không có sự thỏa thuận gì khác đối với ngôi mộ của ông T4.

[3.5.3] Xét về giá chuyển nhượng: Tại Điều 2 của hợp đồng chuyển nhượng qui định “Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 là 500.000.000đồng Việt Nam”.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 09/12/2022 của Tòa án cấp sơ thẩm định giá đất theo giá của Ủy ban nhân dân tỉnh Q là 47.000đồng/m², diện tích đất đo thực tế thành tiền là 617.222.800đồng, khóm trồng trên đất có diện tích 8.404m² với giá 27.000đồng/m² thành tiền là 226.908.000đồng, nhà chính, nhà vệ sinh và hầm tự hoại có giá trị là 59.220.600đồng. Tổng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là 903.351.400đồng.

Theo Chứng thư thẩm định giá số 258/2024/744-BDS ngày 26/9/2024 của công ty TNHH Đ thì giá trị quyền sử dụng đất đối với thửa đất 886 tại thời điểm tháng 7 năm 2019 có giá chuyển nhượng thực tế là 78.000đồng/m², thửa đất số 886 diện tích là 12.996m² có giá chuyển nhượng là 1.013.688.000đồng (chưa bao gồm giá trị tài sản trên đất).

Theo kết quả đo đạc thực tế thể hiện trên phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 23/9/2024 của Công ty TNHH T5 và M trích đo địa chính số 77-2024 đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T phê duyệt ngày 20/9/2024 thì thửa đất số 886 diện tích là 12.797,4m², diện tích giảm 198,6m² do mở rộng làm bờ kênh. Kết quả thẩm định theo Chứng thư thẩm định số 019/2024/1407248/TGG ngày 26/9/2024 của Công ty cổ phần G kết luận giá trị đất và tài sản trên đất tại thời điểm tháng 9 năm 2024 như sau: Đất rừng sản xuất có giá là 171.000đồng/m² diện tích 12.797,4m² thành tiền là 2.188.355.400đồng; nhà ở diện tích 83,2m² thành tiền là 109.549.440đồng; nhà vệ sinh +hầm tự hoại giá trị thành tiền là 6.232.695đồng; chi phí di dời, cải táng mộ là 24.935.000đồng; cây trồng trên đất (khóm loại 1) diện tích 8.404m² giá 30.000đồng/m² thành tiền là 252.120.000đồng. Tổng giá trị quyền sử dụng đất, nhà và cây trồng trên đất là 2.556.258.000đồng.

Như vậy, nếu tính giá đất theo giá của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định thì giá trị chuyển nhượng thửa đất 886 giữa bà Huỳnh A và ông N thấp hơn là 110.812.000đồng (giá hai bên chuyển nhượng là 500.000.000đồng) và nếu so với giá chuyển nhượng thực tế vào tháng 7 năm 2019 thì thấp hơn 513.688.000đồng (giá chuyển nhượng thực tế 1.013.688.000đồng), giá trị chênh lệch này là chưa tính giá trị tài sản trên đất. Ông N cho rằng ông nhận chuyển nhượng đất của bà Huỳnh A vào thời điểm dịch covid-19 bùng phát, thời điểm này không ai giao dịch chuyển nhượng đất đai, vì vậy nên giá chuyển nhượng giữa bà Huỳnh A và ông N có thấp hơn giá Nhà nước quy định.

Xét lời trình bày của ông N là không phù hợp, bởi lẽ thời điểm ông N và bà Huỳnh A thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là tháng 7 năm 2019 nhưng đến tháng 4 năm 2021 mới bùng phát dịch covid-19 và sau đó mới thực hiện giãn cách xã hội. Hơn nữa tại Điều 3 của hợp đồng thỏa thuận thời gian bà Huỳnh A giao thửa đất cho ông N là “trong vòng 30 ngày kể từ ngày hợp đồng được công chứng chứng thực”. Nhưng từ khi hợp đồng được chứng thực ngày 24/7/2019 đến ngày ông N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cho đến hôm nay bà Huỳnh A vẫn là người quản lý, sử dụng và thu hoa lợi trên đất đến khi bà Huỳnh A có yêu cầu khởi kiện về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông N thì ông N mới có yêu cầu phản tố yêu cầu bà Huỳnh A giao thửa đất trên cho ông, việc ông N cho rằng do dịch covid-19 nên ông không vào quản lý đất canh tác là không có căn cứ và không phù hợp. Hơn nữa tại phiên tòa sơ thẩm ngày 29/12/2023 ông N có xác nhận giọng nói trong đoạn băng ghi âm do nguyên đơn cung cấp (BL: 138-145) là giọng nói của ông và tại đoạn băng ghi âm ngày 25/8/2021 (BL: 143, 144) ghi lại cuộc nói chuyện giữa ông Phan Văn H và ông N:

“H: Cái sổ của mợ bây em giờ anh vay ngân hàng hay nằm ở ngoài vậy để em biết em tính cái hướng coi.

N: Nằm ở ngoài không hà không có vay thằng nào hết, của mầy là tao giữ nguyên xi không có vay ai hết để cho mầy chuộc chứ anh em tao đâu làm bậy.

H: Vậy cuốn sổ mợ bây em với chiếc xe em chuộc trước đi.

N: Thì giờ mầy làm gì thì làm.

H: Bữa anh nói em chuộc cuốn sổ mợ bây em với chiếc xe với tiền lật vật là một tỷ hai.

N: Không à, bậy à một tỷ hai đâu được mậy, một tỷ hai với cái kia một tỷ rưỡi hà.

H: Một tỷ rưỡi là bao gồm chiếc xe với miếng giấy.

N: Thì chiếc xe mầy với miếng đất của bà thêm mầy cũng được tỷ rưỡi tao trả cho hai hộ cho nó dứt dạt.

H: Bây giờ lấy cuốn sổ của mợ em không, ra trước để xử lý trước cho nó nhẹ, anh bớt em sao, bớt bao nhiêu.

Nhật: Thì tỷ hai.”

[3.5.4] Tại Văn bản số 1129/UBND-TP ngày 22/11/2024 của Ủy ban nhân dân xã T, huyện T có nội dung: Ngày 24/7/2019 Ủy ban nhân dân xã T nhận được yêu cầu chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà

Nguyễn Thị Huỳnh A và ông Phạm Duy N, xét thấy hồ sơ hợp lệ nên UBND xã yêu cầu đương sự ký tên vào hợp đồng và tiến hành chứng thực số 96, quyền số 01-2019-SCT/HĐ.GD. Sau khi UBND xã chứng thực hợp đồng chuyển nhượng, Hội Nông dân xã đến vận động bà Huỳnh A đóng tiền còn nợ Ngân hàng Chính sách xã hội huyện T, bà Huỳnh A trình bày “Hợp đồng chuyển nhượng tôi ký tại UBND xã là tôi cho cháu tôi mượn để vay vốn làm ăn chứ tôi không có bán nên giờ tôi không có tiền để trả. Còn phần nợ ngân hàng chính sách đến hạn sẽ trả”. Công chức chuyên môn có giải thích cho bà Huỳnh A biết về hiệu lực của hợp đồng, nêu bà Huỳnh A có vấn đề gì thay đổi thì bà Huỳnh A và ông N đến UBND xã để yêu cầu hủy hợp đồng. Sau đó bà Huỳnh A trả hết nợ ngân hàng C2 và không có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3.5.5] Từ những phân tích và chứng cứ nêu trên đã có đủ cơ sở để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh A và ông Phạm Duy N lập ngày 24/7/2019 là hợp đồng giả tạo, việc bà Huỳnh A yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 96, quyền số 01-2019TP/CC-SCC/HĐGD do Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 24/7/2019 là có căn cứ và phù hợp, không có cơ sở để buộc bà Huỳnh A giao trả thửa đất số 886, tờ bản đồ C2, diện tích 12.996m² tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang cho ông Phạm Duy N theo yêu cầu của ông N.

[3.6] Đối với số tiền 500.000.000đồng được thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh A và ông N như nhận định trên thì đây là số tiền vay. Theo bà Huỳnh A thì bà cho rằng bà thế chấp quyền sử dụng đất để vay dùm cho ông H, ông H là người nhận tiền và trực tiếp trả lãi cho ông N. Ông H cũng thừa nhận số tiền 500.000.000đồng là ông vay của ông N và mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Huỳnh A để thế chấp và ông đã trả lãi cho khoản vay này cùng với khoản vay 400.000.000đồng, ông thế chấp xe cho ông N với hình thức là xuất hóa đơn bán xe với lãi suất 5%/tháng ông đã chuyển khoản trả lãi cho ông N của hai khoản vay này trong năm 2020 (từ ngày 07/12/2020 - 31/12/2020) là 04 lần với tổng số tiền là 240.000.000đồng; trong năm 2021 (từ tháng 01 đến tháng 12/2021) là 19 lần với tổng số tiền là 1.105.000.000đồng; trong năm năm 2022 chuyển 01 lần là 60.000.000đồng. Nhưng ông N không thừa nhận, ông N cho rằng bà Huỳnh A là người trực tiếp nhận của ông số tiền là 500.000.000đồng có viết bản cam kết nhận tiền bán đất cho ông, số tiền ông H chuyển khoản cho ông là những khoản tiền khác vì trước đây ông cũng đã nhiều lần cho ông H mượn tiền.

[3.6.1] Xét thấy tại Điều 2 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/7/2019 qui định: “1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại

Điều 1 là 500.000.000đồng Việt Nam. 2. Phương thức thanh toán: thanh toán hết một lần bằng tiền mặt và tiền đồng Việt nam. Hai bên cùng nhìn nhận đã giao nhận xong số tiền trước khi hai bên ký kết hợp đồng này” và tại bản cam kết ngày 24/7/2019 bà Nguyễn Thị Huỳnh A cũng là người viết và ký tên cam kết đã nhận đủ số tiền 500.000.000đồng. Việc bà Huỳnh A và ông H cho rằng số tiền 500.000.000đồng ông H là người vay của ông N nhưng ông N không thừa nhận, bà Huỳnh A không đưa ra được chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày của mình, Hội đồng xét xử nhận định bà Huỳnh A là người trực tiếp nhận số tiền 500.000.000đồng từ ông N được thể hiện trong bản cam kết ngày 24/7/2019.

Đối với lời trình bày của ông H là ông mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Huỳnh A thế chấp để vay tiền của ông N nếu sau này bà Huỳnh A và ông H có phát sinh tranh chấp bà Huỳnh A được quyền khởi kiện ông H bằng một vụ án khác.

[3.6.2] Theo ông H trình bày, sau khi vay số tiền 500.000.000đồng của ông N bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh A và ông N, ông đã trả lãi cho ông N với lãi suất 5%/tháng bằng cách chuyển khoản từ tháng 12 năm 2020 đến tháng 4 năm 2022 nhưng ông N không thừa nhận, ông N cho rằng đó là số tiền ông H chuyển trả cho những khoản vay khác.

Nhận thấy tại các bản “Chi tiết giao dịch tài khoản khách hàng” (BL 83-97) do Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố H chi nhánh B1 cung cấp thời gian từ ngày 24/7/2019 đến ngày 30/5/2022 thể hiện lần chuyển khoản đầu tiên của ông H vào tài khoản của ông N là ngày 09/8/2019 với số tiền là 99.000.000đồng, sau ngày bà Huỳnh A nhận tiền của ông N là 15 ngày, lần chuyển khoản thứ hai là trong tháng 12 năm 2020 (trong tháng 12 năm 2020 ông H chuyển 03 lần: ngày 07/12/2020 chuyển 100.000.000đồng, ngày 17/12/2020 chuyển 15.000.000đồng, ngày 21/12/2020 chuyển 55.000.000đồng); năm 2021 ông H thực hiện chuyển khoản: tháng 01 chuyển bốn lần (ngày 07/01 chuyển 20.000.000đồng, ngày 13/01 chuyển 25.000.000 đồng, ngày 19/01 chuyển 25.000.000đồng và ngày 28/01 chuyển 20.000.000đồng), tháng 02 chuyển 03 lần (ngày 03/02 chuyển 40.000.000đồng, ngày 08/02 chuyển 35.000.000đồng, ngày 25/02 chuyển 80.000.000đồng), tháng 3 chuyển 04 lần (ngày 02/3 chuyển 30.000.000đồng, ngày 05/3 chuyển 50.000.000đồng, ngày 10/3 chuyển 5.000.000đồng, ngày 29/3 chuyển 100.000.000đồng), ngày 28/4 chuyển 150.000.000đồng, ngày 19/5 chuyển 10.000.000đồng, ngày 24/6 chuyển 60.000.000đồng, tháng 7 chuyển khoản 03 lần (ngày 05/7 chuyển 50.000.000đồng, ngày 09/7 chuyển 55.000.000đồng, ngày 24/7 chuyển 50.000.000đồng), ngày 26/10 chuyển 140.000.000đồng, ngày 24/11 chuyển

50.000.000đồng, ngày 25/12 chuyển 80.000.000đồng, ngày 31/12 chuyển 20.000.000đồng; năm 2022 chuyển một lần vào ngày 30/01 số tiền là 60.000.000đồng.

Theo lời trình bày của ông H là ông trả lãi cho ông N của số tiền 500.000.000đồng nêu trên với lãi suất 5%/tháng và chuyển trả lãi hàng tháng nhưng đối chiếu với thời gian và số tiền của các lần chuyển khoản thì không phù hợp và các lần chuyển tiền không thể hiện nội dung chuyển tiền gì và chuyển cho khoản tiền nào, hơn nữa ông N còn cung cấp cho Tòa án nhiều giấy mượn tiền của ông H trong khoảng thời gian từ tháng 8 đến tháng 9 năm 2019. Lời trình bày cũng như chứng cứ ông H đưa ra không chứng minh được việc ông H có trả lãi cho ông N đối với số tiền 500.000.000đồng nêu trên nên Hội đồng xét xử không chấp nhận lời trình bày này. Nếu ông H và ông N có phát sinh tranh chấp đối với những khoản tiền trên thì ông H được quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

[3.6.3] Xét lời trình bày của bà Huỳnh A là từ ngày 24/7/2019 bà không thực hiện việc trả lãi cho ông N và bà cũng không biết được lãi suất là bao nhiêu, ông N không thừa nhận có nhận lãi từ ông H, do các đương sự không xác định được lãi suất trong hợp đồng vay này vì vậy căn cứ vào khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự để tính lãi suất đối với số tiền 500.000.000đồng từ ngày 24/7/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Thời gian từ ngày 24/7/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm được tính tròn là 54 tháng, lãi suất được tính như sau:

$$500.000.000\text{đồng} \times 0,83\%/\text{tháng} \times 54\text{tháng} = 224.100.000\text{đồng}.$$

Như vậy tổng số tiền vốn và lãi bà Huỳnh A có nghĩa vụ trả cho ông N là 724.100.000đồng.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh A cũng như việc thay đổi một phần kháng nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của ông H là có căn cứ một phần, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông H.

[6] Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Huỳnh A và ông Phạm Duy N mỗi người phải chịu 50% chi phí thẩm định, định giá, bà Huỳnh A đã nộp tạm ứng với số tiền là 150.325.000đồng, như vậy ông N phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Huỳnh A với số tiền là 75.162.000đồng.

[7] Về án phí: Bà Huỳnh A là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên bà Huỳnh A được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm và không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Ông Phan Văn H không phải chịu án phí phúc thẩm.

Ông Phạm Duy N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, khoản 2 Điều 148, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 124, Điều 131, Điều 463, Điều 466 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự; Điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013; 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 và lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Huỳnh A và một phần yêu cầu kháng cáo của ông Phan Văn H.

2. Chấp nhận kháng nghị và việc thay đổi một phần quyết định kháng nghị đối với Quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS ngày 18/01/2024 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang.

3. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 04/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang.

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu: Kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phạm Duy N đối với thửa đất số 886, tờ bản đồ số C2, diện tích 12.996m² tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 29/7/2020.

5. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Huỳnh A.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Huỳnh A với ông Phạm Duy N được Ủy ban nhân dân xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang chứng thực, số chứng thực 96, quyền số 01-2019 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 24/7/2019. Thông tin thửa đất chuyển nhượng: Thửa đất số 886, tờ bản đồ C2, diện tích 12.996m², loại đất rừng sản xuất, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp giấy CH00809 ngày 13/3/2015 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang cấp, tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu do giả cách.

Bà Nguyễn Thị Huỳnh A được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Buộc bà Nguyễn Thị Huỳnh A có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Duy N số tiền là 724.100.000đồng.

6. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Duy N.

Yêu cầu bà Nguyễn Thị Huỳnh A phải giao thửa đất số 886, tờ bản đồ C2, diện tích 12.996m², loại đất rừng sản xuất, địa chỉ thửa đất tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 220221, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS00978, ngày 29/7/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông Phạm Duy N.

7. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Phạm Duy N có nghĩa vụ trả cho bà Huỳnh A số tiền thẩm định, định giá là 75.162.000đồng.

8. Về án phí: Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị Huỳnh A. H1 lại cho bà Nguyễn Thị Huỳnh A 300.000đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003148 ngày 16/01/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang (do bà Ngô Thị P nộp thay).

H1 lại cho ông Phan Văn H 300.000đồng tiền tạm ứng án theo biên lai thu số 0003149 ngày 16/01/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang (do bà Ngô Thị P nộp thay).

Ông Phạm Duy N phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, ông N đã nộp 300.000đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003172 ngày 28/7/2022 của Chi cục thi hành án huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang xem như nộp xong án phí.

Kể từ ngày ông N yêu cầu thi hành án nếu bà Huỳnh A chậm thi hành khoản tiền trên thì còn phải chịu thêm lãi tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành. Lãi suất phát sinh do chậm thi hành án được thực hiện theo qui định tại khoản 2 điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

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

Trường hợp bản án 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 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 H Tân Phước, tỉnh Tiền Giang;
- Chi cục THADS huyện Tân Phước, Tiền Giang
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Thị Tuyết Linh