TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG** Bản án số: 169/2025/DS-PT Ngày 06 - 3 - 2025 V/v tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và Đòi tài sản"	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

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 **Huỳnh Việt Trung**

Các Thẩm phán: Bà **Lưu Thị Thu Thủy**

Bà **Võ Thị Thu Thúy**

- ***Thư ký phiên tòa*:** Ông **Lê Minh Thắm** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:*** Bà **Nguyễn Thị Cẩm Thúy** - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 492/2024/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2024 về việc tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và Đòi tài sản".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 66/2024/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 583/2024/QĐ-PT ngày 21 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

Bà **Mai Kim T**, sinh năm 1963.

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

Địa chỉ hiện nay: Khu phố A, Phường A, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông **Phạm Hùng V**, sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: Số A T, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Nguyễn Văn M**, sinh năm 1966 (có mặt)

2.2. Bà **Nguyễn Thị Minh N**, sinh năm 1965 (có mặt)

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

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

3.1. Ông **Nguyễn Văn T1**, sinh năm 1962 (xin vắng mặt)

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

3.2. Ông **Nguyễn Văn Bé T2**, sinh năm 1966

3.3. Bà **Dương Thị L**, sinh năm 1969

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

- *Đại diện ủy quyền ông T2, bà L*: Ông **Phạm Hùng V**, sinh năm 1976. (có mặt)

Địa chỉ: số A T, Phường A, Quận C, TP Hồ Chí Minh.

3.4. Anh **Nguyễn Chí C**, sinh năm 1996 (xin vắng mặt)

3.5. Chị **Nguyễn Thị Mỹ L1**, sinh năm 1990 (xin vắng mặt)

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

3.6. Chị **Dương Thị Kim N1**, sinh năm 1982 (vắng mặt)

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

3.7. Anh **Nguyễn Văn K**, sinh năm 1985 (xin vắng mặt)

3.8. Chị **Nguyễn Thị Thu H**, sinh năm 1991 (xin vắng mặt)

3.9. Chị **Nguyễn Thị Huỳnh N2**, sinh năm 1996 (xin vắng mặt)

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

3.10. Cụ **Trương Thị C1**, sinh năm 1923 (chết năm 2021)

- *Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ C1:*

3.10.1 Ông **Nguyễn Văn P**, sinh năm 1946 (chết năm 1973)

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông P:

3.10.1.1 Bà **Bùi Thị L2**, sinh năm 1950 (xin vắng mặt)

3.10.1.2 Anh **Nguyễn Văn T3**, sinh năm 1973 (xin vắng mặt)

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

3.10.2 Ông **Nguyễn Văn N3**, sinh năm 1949 (chết năm 2007)

- *Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N3:*

3.10.2.1 Bà **Trần Thị C2**, sinh năm 1947 (xin vắng mặt)

3.10.2.2 Anh **Nguyễn Văn M1**, sinh năm 1970 (xin vắng mặt)

3.10.2.3 Anh **Nguyễn Văn N4**, sinh năm 1980 (xin vắng mặt)

3.10.2.4 Chị **Nguyễn Thị Bé T4**, sinh năm 1988 (xin vắng mặt)

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

3.10.3 Bà **Nguyễn Thị P1**, sinh năm 1950 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp H, xã B, huyện M, tỉnh Long An

3.10.4 Ông **Nguyễn Văn C3**, sinh năm 1960 (xin vắng mặt)

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

3.10.5 Ông **Nguyễn Văn L3**, sinh năm 1963.(xin vắng mặt)

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

3.10.6 Ông **Nguyễn Văn M**, sinh năm 1966 (có mặt)

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

3.11. **Ủy ban nhân dân xã N, huyện C**

- *Đại diện theo pháp luật:* Ông **Nguyễn Hồng T5** - Chủ tịch xã (xin vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Bị đơn Nguyễn Văn M, Nguyễn Thị Minh N.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm,

** Nguyên đơn Mai Kim T có đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Hùng V trình bày:*

Ngày 08/4/2010 âm lịch, ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Minh N có làm biên nhận nợ cho bà T số tiền 483.000.000đ và 03 chỉ vàng 24 K, thỏa thuận giao cho bà T 2.000m^2 của thửa đất số 1858, diện tích 2.312m^2 tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang để sang nhượng với giá 260.000.000đ trừ vào số tiền nợ vay và làm lại biên nhận nợ số tiền 223.000.000đ + 3 chỉ vàng 24 Kr vào ngày 27/9/2010, vì không có nhu cầu sử dụng đất nên các bên thỏa thuận làm thủ tục sang bán 2.000m^2 từ hộ ông M, bà N qua ông Nguyễn Văn Bé T2, sau khi làm thủ tục đo đạc lại ông T2 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00369 ngày 31/5/2011 thửa đất số 300, tờ bản đồ số 38, diện tích 2007,2m^2 cho ông T2 đại diện hộ đứng tên. Sau đó ông M, bà N không thực hiện trả tiền nợ của biên nhận ngày 27/9/2010 âm lịch và 111.500.000đ trong các biên nhận nợ hụi nên năm 2014 bà T khởi kiện, qua 02 cấp xét xử của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, giai đoạn thi hành án bà N, ông M giao cho bà T 800m^2 đất thuộc thửa số 122, tờ bản đồ số 38, diện tích 1.103,2 m^2 tại ấp T, xã N, huyện C do ông Nguyễn Văn M đứng tên để thi hành theo Bản án và bà T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2018. Bên cạnh đó ngày 13/4/2015, hộ ông M, bà N, anh Nguyễn Văn K, chị Nguyễn Thị Huỳnh N2, cụ Trương Thị C1 khởi kiện ông Nguyễn Văn Bé T2 yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/5/2010 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00369 ngày 31/5/2011 Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông T2, kết quả qua 02 cấp xét xử xét của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang hủy hợp đồng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này nên ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bà T, căn cứ vào nhận định của Bản án số 32/2014/DSST ngày 06/3/2014 và Bản án số 283/2014/DS-PT ngày 07/7/2014 về việc tranh chấp "*Hợp đồng vay và hụi*" tại 02 bản án, bà N đều thừa nhận có vay của bà T số tiền 483.000.000đ, 03 chỉ vàng, có thỏa thuận giao cho bà T 2.000m^2 đất vườn trừ nợ nên ngày 08/02/2018 bà T khởi kiện yêu cầu ông M, bà N tiếp tục thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 2.000m^2 của thửa số 1858, diện tích 2.231,2m^2 (năm 2011 là thửa đất số 122, diện tích 3.111m^2, tờ bản đồ số 38, nay là thửa số 300, tờ bản đồ số 38, diện tích 2007,2m^2) tại ấp T xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang do ông M

đứng tên, quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án hộ ông M, bà N đã lập hợp đồng tặng cho sang tên thửa đất qua cá nhân người cùng hộ là anh Nguyễn Văn K.

Nay bà Mai Kim T yêu cầu ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Minh N trả lại số tiền 260.000.000đ và lãi suất 1,2% trên tháng tính từ ngày 12/9/2017 (là ngày Tòa án nhân dân huyện C quyết định hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 010/HĐ-CN ngày 18/5/2010 được xác lập giữa hộ ông Nguyễn Văn M, Nguyễn Thị Minh N, Nguyễn Văn K và cụ Trương Thị C1 với ông Nguyễn Văn Bé T2) cho đến ngày xét xử; Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa hộ ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Minh N tặng cho anh Nguyễn Văn K đối với phần thửa đất số 300, tờ bản đồ số 38, diện tích 2007,2m^2 tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang được Ủy ban nhân dân xã N chứng thực ngày 25/10/2019; Rút lại đối với yêu cầu buộc ông M, bà N thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng 2.000m^2 thuộc thửa đất số 122, tờ bản đồ số 38 (năm 2011) trị giá 1.600.000.000đ, trường hợp ông M bà N không thực hiện phải bồi thường cho bà T 1.600.000.000đ.

** Bị đơn ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Minh N cùng trình bày:*

Bà Mai Kim T cho rằng ngày 04/10/2010, vợ chồng ông, bà chuyển nhượng cho bà T phần đất vườn diện tích 2.000m^2 thuộc thửa đất số 122, tờ bản đồ số 38, diện tích 3.111m^2 tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang là không có, vì phần đất này trước đây ông, bà giao cho bà Thủy canh T6 thu hoạch bán trái sầu riêng để trừ nợ xong, khi phát hiện sự việc ông, bà khởi kiện ông Bé T2 đòi lại đất và được Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang chấp nhận, đồng thời tại Bản án này ông T1, bà T xác định không có mua đất của ông, bà mà lấy đất của ông, bà bán cho ông T2, nhận tiền trực tiếp từ ông T2, nhưng sau đó bà T không giao trả đất lại cho ông, bà mà chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Bé T2, mặt khác bà T cho rằng nhận chuyển nhượng đất của ông, bà từ ngày 04/10/2010 nhưng đến ngày 18/02/2018 mới khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đã hết thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự, yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C căn cứ quy định tại Điều 184 của bộ luật tố tụng dân sự áp dụng thời hiệu khởi kiện để đình chỉ giải quyết vụ án. Đối với yêu cầu bổ sung của bà T đòi hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 300, tờ bản đồ số 38, diện tích 2007,2m^2 tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang là vô lý, khi Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang buộc ông T2 trả đất cho gia đình ông M, bà N thì ông, bà yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự cưỡng chế buộc ông T2 giao đất, sau đó ông, bà mới cho lại Nguyễn Văn K, tặng cho hoàn toàn tự nguyện, không trốn tránh nghĩa vụ, không có ai tranh chấp, ông M, bà N đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà T. Ngoài ra ngày 25/7/2018 ông M, bà N và bà T đã thống nhất cách trả nợ là giao cho bà T phần đất 800m^2 tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang để cấn trừ hết các khoản nợ, bà T đã nhận đất xong, có trưởng ấp là ông Nguyễn Văn V1 chứng kiến ký tên.

Nay ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Minh N không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà Mai Kim T.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Văn T1 có đơn xin vắng mặt, theo bản cam kết ngày 08/6/2024 ông trình bày: Tiền và đất là của vợ ông là bà Mai Kim T, ông không tranh chấp.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Bé T2, bà Dương Thị L có đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Hùng V trình bày*:

Vào năm 2010 bà Mai Kim T, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Minh N có thỏa thuận sang nhượng lại phần đất 2.000m^2 tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho ông Nguyễn Văn Bé T2, đất do ông M đại diện hộ đứng tên, hợp đồng được chứng thực và những người cùng hộ gồm ông M, bà N, bà C1 và anh K ký tên, ông T2 giao đủ tiền cho bà T và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00369 ngày 31/5/2011 thửa đất số 300, tờ bản đồ số 38, diện tích 2007,2m^2 cho ông T2 đại diện hộ đứng tên, tuy nhiên năm 2014 hộ ông M, bà N, anh Nguyễn Văn K, chị Nguyễn Thị Huỳnh N2, bà Trương Thị C1 khởi kiện ông T2 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/5/2010 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00369 ngày 31/5/2011 Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Bé T2, vụ án này Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang nhận định từ kết quả giám định thì không phải chữ ký của anh K trong hợp đồng chuyển nhượng do đó hủy hợp đồng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T2 đã giao trả đất lại cho hộ ông M, bà N, số tiền ông T2 đưa bà T để sang nhượng đất của ông M, bà N, ông T2 sẽ thỏa thuận với bà T không yêu cầu gì.

Nay ông Nguyễn Văn Bé T2, bà Dương Thị L không tranh chấp, không yêu cầu gì trong vụ án này.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Chí C, Nguyễn Thị Mỹ L1 có đơn xin vắng mặt ngày 01/6/2023 và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.*

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Dương Thị Kim N1 đã được Tòa án tống đạt thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập hợp lệ nhiều lần để hòa giải và xét xử nhưng chị N1 không có văn bản trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và vắng mặt không lý do.*

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn K có đơn xin vắng mặt, tại tờ tự khai ngày 07/7/2023, 04/6/2024 anh K thống nhất lời trình bày của ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Minh N, không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và Tòa án giải quyết hợp đồng tặng cho thì anh không có yêu cầu bồi thường đối với các thành viên trong hộ gia đình của anh.*

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Thu H, Nguyễn Thị Huỳnh N2 có đơn xin vắng mặt ngày 17/7/2023.*

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Bà Bùi Thị L2, anh Nguyễn Văn T3, bà Trần Thị C2, anh Nguyễn Văn M1, anh Nguyễn Văn N4, chị Nguyễn*

Thị Bé T4, bà Nguyễn Thị P1, ông Nguyễn Văn C3, ông Nguyễn Văn L3 xin vắng mặt và trình bày ý kiến không tranh chấp.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã N xin vắng mặt, theo văn bản ngày 07/4/2024 trình bày*:

Bà Mai Kim T yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa hộ gia đình ông Nguyễn Văn M bà Nguyễn Thị Minh N đã tặng cho anh Nguyễn Văn K, theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 616/2019, quyển 01/2019-SCT/HĐGD được UBND xã N chứng thực ngày 25/10/2019. Việc tặng cho giữa các bên là phù hợp với quy định pháp luật, tự nguyện giao kết hợp đồng nên việc chứng thực của UBND xã N đối với hợp đồng tặng cho trên là hợp pháp.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2024/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ Điều 147, khoản 1, 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 122, 123, 166, 357, 500 của Bộ luật dân sự; Điều 100, 166, 167, 169, 179 Luật đất đai 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.

Xử:

1. Chấp một phần yêu cầu khởi kiện của bà Mai Kim T.

- Buộc ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Minh N trả cho bà Mai Kim T 260.000.000đ và 252.720.000đ lãi suất, tổng cộng 512.720.000đ (năm trăm mười hai triệu bảy trăm hai mươi nghìn đồng)

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Minh N chậm thực hiện nghĩa vụ đối với số tiền thì hàng tháng còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

- Hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Minh N với anh Nguyễn Văn K đối với thửa đất số 300, tờ bản đồ số 38, diện tích 2007,2m^2 tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang được Ủy ban nhân dân xã N chứng thực ngày 25/10/2019.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Minh N hoàn trả cho bà Mai Kim T số tiền 5.908.110 đồng.

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

* Ngày 26 tháng 6 năm 2024, bị đơn Nguyễn Văn M, Nguyễn Thị Minh N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm: bị đơn ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Minh N vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; phía nguyên đơn bà Mai Kim T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết 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: ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Minh N kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Đối với yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa hộ ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Minh N tặng cho anh Nguyễn Văn K đối với phần thửa đất số 300, tờ bản đồ số 38, diện tích 2007,2m2 tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang được Ủy ban nhân dân xã N chứng thực ngày 25/10/2019. Xét, ngày 08/02/2018 Tòa án nhân dân huyện C thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguyên đơn bà T yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Minh N thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng 2000m^2 đất (là thửa số 300, tờ bản đồ số 38). Như vậy, đất đang có tranh chấp, nhưng ông M, bà N lại thực hiện thủ tục chuyển phần quyền sử dụng đất cho anh K là vi phạm Điều 188 Luật đất đai, bà N và ông M xác định ngoài phần đất tặng cho anh K ông bà không còn tài sản nào khác, do đó việc tặng ông bà tặng cho đất anh K là nhằm trốn tránh nghĩa vụ người thứ ba nên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 25/10/2019 bị vô hiệu toàn bộ theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự, nhưng Tòa án sơ thẩm tuyên hủy một phần hợp đồng là chưa phù hợp.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông M và bà N. Tuy nhiên, cần sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên vô hiệu toàn bộ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 25/10/2019, các phần khác giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Bị đơn Nguyễn Văn M, Nguyễn Thị Minh N nộp đơn kháng cáo và thực hiện đúng quy định theo Điều 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1, anh Nguyễn Chí C, chị Nguyễn Thị Mỹ L1, anh Nguyễn Văn K, chị Nguyễn Thị Thu H, chị Nguyễn Thị Huỳnh N2, bà Bùi Thị L2, anh Nguyễn Văn T3, bà Trần Thị C2, anh Nguyễn Văn M1, anh Nguyễn Văn N4, chị Nguyễn Thị Bé T4, bà Nguyễn Thị P1, ông Nguyễn Văn C3, ông Nguyễn Văn L3, Ủy ban nhân dân xã N có đơn xin vắng mặt; chị Dương Thị L đã được niêm yết hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Minh N, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn Mai Kim T trình bày, ngày 08/4/2010 âm lịch bị đơn Nguyễn Văn M, Nguyễn Thị Minh N làm biên nhận nợ bà T số tiền 483.000.000đ và 03 chỉ vàng 24Kr, thỏa thuận sang nhượng 2.000m^2 đất thuộc thửa số 1858, diện tích 2.231,2m^2 tại ấp T, xã N do ông M đại diện hộ đứng tên với giá 260.000.000đ trừ nợ và làm lại biên nhận nợ mới 223.000.000đ và 03 chỉ vàng 24Kr vào ngày 27/9/2010 âm lịch, vì không có nhu cầu canh tác nên bà T, ông M, bà N thỏa thuận làm thủ tục đo đạc sang nhượng lại cho ông Nguyễn Văn Bé T2 và Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông T2. Do bà N, ông M không trả nợ theo biên nhận ngày 27/9/2010 âm lịch nên nguyên đơn khởi kiện và được Tòa án chấp nhận yêu cầu, giai đoạn thi hành án ông M, bà N đã giao cho bà T 800m^2 đất tại ấp T, xã N để thi hành bản án vào năm 2018. Năm 2015, người cùng hộ ông M, bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/5/2010 giữa hộ ông M, bà N với ông T2 và được Tòa án chấp nhận yêu cầu. Bà T khởi kiện yêu cầu ông M, bà N thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng 2.000m^2 của thửa số 1858, diện tích 2.231,2m^2 (năm 2011, thửa đất số 122, tờ bản đồ số 38, diện tích 3.111m^2, nay là thửa số 300, tờ bản đồ số 38, diện tích 2007,2m^2) tại ấp T xã N, trong thời gian Tòa án đang thụ lý giải quyết vụ án hộ ông M, bà N đã lập hợp đồng tặng cho thửa đất tranh chấp cho cá nhân anh K là người cùng hộ. Tại phiên tòa sơ thẩm bà T thay đổi khởi kiện yêu cầu ông M, bà N trả lại số tiền 260.000.000đ và lãi suất 1,2% trên tháng tính từ ngày 12/9/2017 (là ngày Tòa án nhân dân huyện C quyết định hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/5/2010 giữa hộ ông Nguyễn Văn M với ông Nguyễn Văn Bé T2) cho đến ngày xét xử và yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho phần quyền sử dụng đất giữa hộ ông M, bà N tặng cho anh K. Còn bị đơn thì cho rằng, có ký tên vào biên nhận nợ bà T số tiền 483.000.000đ và 03 chỉ vàng 24Kr ngày 08/4/2010 âm lịch và tiền nợ hụi, sau đó giao cho bà T 2.000m^2 thửa đất số 122, tờ bản đồ số 38, diện tích 3.111m^2 tại ấp T canh tác thu hoạch bán trái sầu riêng trừ hết nợ, không có việc chuyển nhượng đất, khi phát hiện bà T bán đất cho ông T2 thì gia đình ông, bà khởi kiện ông T2 đòi lại đất và được Tòa án chấp nhận, sau đó gia đình ông, bà tự nguyện tặng cho lại anh K, không ai tranh chấp, bà T cho rằng nhận chuyển nhượng đất từ ngày 04/10/2010 nhưng đến ngày 18/02/2018 mới khởi kiện là đã hết thời hiệu và ngày 25/7/2018 giữa ông M, bà N và bà T đã thống nhất cách trả nợ là giao cho bà T phần đất 800m^2 tại ấp T, xã N, huyện C để cấn

trừ hết các khoản nợ xong, không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.2] Nhận thấy, nguyên đơn và bị đơn trình bày thống nhất vào ngày 08/4/2010 âm lịch bị đơn vay của bà T số tiền 483.000.000đ và 03 chỉ vàng 24kr, lãi suất 1,2%/tháng, thỏa thuận bị đơn giao cho nguyên đơn 2.000m^2 đất để trừ bớt số nợ 260.000.000đ, nên ngày 27/9/2010 làm lại biên nhận bị đơn nợ nguyên đơn số tiền 223.000.000đ và 3 chỉ vàng 24kr. Tuy nhiên, nguyên đơn cho rằng đất là do bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn, còn bị đơn cho rằng giao đất cho nguyên đơn bán trái sầu riêng trong thời hạn 5 năm để trừ nợ nên năm 2015 khi hay tin nguyên đơn tự ý bán đất cho ông Nguyễn Văn Bé T2, bị đơn khởi kiện ông T2 đòi lại đất.

Xét thấy, theo Bản án số 32/2014/DS-ST ngày 06/3/2014 của Tòa án nhân dân huyện C và Bản án phúc thẩm số số 283/2014/DS-PT ngày 07/7/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang giải quyết tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng góp hụi giữa nguyên đơn Mai Kim T với bị đơn Nguyễn Văn M, Nguyễn Thị Minh N, theo đó bà N thừa nhận chị và anh M có ký tên vào biên nhận ngày 08/4/2010 A và biên nhận ngày 27/9/2010 Al do chị Mai Kim Thủy cung C4, bà N cũng thừa nhận có nợ chị T số tiền hụi 111.500.000ồng. Bà N cho rằng bà và ông M có giao cho bà T, ông Nguyễn Văn T1 (chồng chị T) 2.000m^2 để trừ hết nợ vay và nợ hụi, bà T đã bán lại 2.000m^2 cho ông Nguyễn Văn Bé T2. Đồng thời, theo Bản án số 100/2017/DS-ST ngày 12/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện C và Bản án số 21/2018/DS-PT ngày 11/01/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang giải quyết tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đòi quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" giữa bà Trương Thị C1, anh Nguyễn Văn K, chị Nguyễn Thị Huỳnh N2 kiện ông Nguyễn Văn Bé T2, vì bà C1, anh K cho rằng đất là tài sản của hộ nhưng bà C1, anh K không ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông T2, anh K yêu cầu giám định chữ ký và theo kết quả không phải chữ ký, chữ viết của anh K trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/5/2010 nên Tòa án tuyên hủy hợp đồng, còn bà N, ông M cho rằng chữ ký chữ viết trong hợp đồng không phải của ông, bà nhưng không yêu cầu giám định. Ông M, bà N thừa nhận có ký tên vào tờ giấy trắng không ghi nội dung gì, ông, bà có ký nhưng nghĩ ông T1, bà T kêu ký hợp đồng cầm cố đất và cho rằng chỉ giao đất cho bà T bán trái sầu riêng có sẵn trong hạn 5 năm để trừ nợ, nhưng ông M bà N không cung cấp được chứng cứ chứng minh, bà T không thừa nhận.

Như vậy, có cơ sở xác định ông M, bà N, bà T thỏa thuận chuyển nhượng 2.000m^2 cho bà T giá 260.000.000đ bằng cách trừ vào số tiền nợ 483.000.000 đồng theo biên nhận ngày 08/4/2010 âm lịch, việc ông M, bà N, bà T thỏa thuận chuyển nhượng 2.000m^2 đất cho ông T2 theo hợp đồng chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân xã N chứng thực ngày 18/5/2010. Hợp đồng đã bị Tòa án tuyên hủy, nên thỏa thuận cấn trừ số tiền 260.000.0000đ vào số nợ 483.000.000đ theo biên nhận ngày 08/4/2010 âm lịch giữa ông M, bà N và bà T chưa thực hiện, do đó bà T yêu cầu ông M, bà N trả cho bà T số tiền 260.000.000 đồng và lãi suất

1,2%/tháng (từ ngày 12/9/2017 là ngày Tòa án nhân dân huyện C tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/5/2010 giữa hộ ông Nguyễn Văn M với ông Nguyễn Văn Bé T2) là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật và có lợi cho bị đơn.

Ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Minh N kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ mới chứng minh cho kháng cáo, nên không có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Đối với khởi kiện của bà T: yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa hộ ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Minh N tặng cho anh Nguyễn Văn K đối với phần thửa đất số 300, tờ bản đồ số 38, diện tích 2007,2m^2 tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang được Ủy ban nhân dân xã N chứng thực ngày 25/10/2019.

Xét thấy, ngày 08/02/2018 Tòa án nhân dân huyện C thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguyên đơn bà T yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Minh N thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng 2000m^2 đất (là thửa số 300, tờ bản đồ số 38). Như vậy, đất đang có tranh chấp, nhưng ông M, bà N lại thực hiện thủ tục chuyển phần quyền sử dụng đất cho anh K là vi phạm Điều 188 Luật đất đai vì tại tòa cấp sơ thẩm bà N và ông M xác định ngoài phần đất tặng cho anh K ông bà không còn tài sản nào khác. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm bà N trình bày ngoài phần đất tặng cho anh K ông bà còn tài sản khác, nhưng bà N không cung cấp được chứng cứ chứng minh như lời trình bà, do đó việc ông M bà N tặng cho đất anh K là nhằm trốn tránh nghĩa vụ người thứ ba, nên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 25/10/2019 bị vô hiệu toàn bộ theo quy định tại khoản 2 Điều 124 Bộ luật dân sự, nhưng Tòa án sơ thẩm tuyên hủy một phần hợp đồng là chưa phù hợp. Do vậy, cần sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên vô hiệu toàn bộ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày ngày 25/10/2019. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu các bên thống nhất không yêu cầu giải quyết nên không xem xét.

[3] Đối với các phần khác của án sơ thẩm, các đương sự không có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm, nên được chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm, nên ông M và bà N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Minh N

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 66/2024/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang

Căn cứ Điều 117, 122, 123, 124, 166, 357, 500 của Bộ luật dân sự; Điều 100, 166, 167, 169, 179 Luật đất đai 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.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mai Kim T.

- Buộc ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Minh N trả cho bà Mai Kim T 260.000.000đ và 252.720.000đ lãi suất, tổng cộng 512.720.000đ (năm trăm mười hai triệu bảy trăm hai mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Minh N chậm thực hiện nghĩa vụ đối với số tiền thì hàng tháng còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Minh N với anh Nguyễn Văn K đối với thửa đất số 300, tờ bản đồ số 38, diện tích 2007,2m^2 tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang được Ủy ban nhân dân xã N chứng thực ngày 25/10/2019.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Minh N hoàn trả cho bà Mai Kim T số tiền 5.908.110 đồng.

3. Về án phí:

* Án phí sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Minh N phải chịu 24.805.800đ án phí dân sự sơ thẩm.

- H1 lại cho bà Mai Kim T 30.600.000đ theo các biên lai thu số 15267 ngày 08/02/2018, 15610 ngày 24/5/2018 và 0017532 ngày 26/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

* Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Minh N không phải chịu án phí phúc thẩm. H1 lại cho Ông M và bà Nguyễn Thị Minh N 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002862 ngày 26/6/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4. Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tiền Giang;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- TAND huyện C;
- CCTHADS huyện C;
- Đăng cổng thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án (Thắm).

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Huỳnh Việt Trung