

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 156 /2021/DS-PT

Ngày: 22 - 4 - 2021

V/v tranh chấp: “Hợp đồng chuyển
nhượng QSDĐ, tranh chấp 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 Trần Văn Đạt

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Hiếu

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 Nguyễn Thị Cẩm Thúy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 và ngày 22 tháng 4 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 442/2020/TLPT-DS ngày 23 tháng 11 năm 2020 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2020/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú Đ, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 545/2020/QĐ-PT ngày 06 tháng 11 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Bùi Thị Ph, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: ấp Phú H, xã Phú T, huyện Tân Phú Đ, tỉnh Tiền Giang.

Bị đơn:

1/ Ông P, sinh năm 1975 (Vắng mặt).

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

2/ Bà Hồ Ngọc T, sinh năm 1979 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Cồn C, xã Phú T, huyện Tân Phú Đ, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông P, bà T: Anh Lê Văn L, sinh năm 1994 (có mặt).

Địa chỉ: Đội 9, Thôn Bình N, xã Tịnh B, huyện Sơn T, tỉnh Quảng N.

(Theo giấy ủy quyền ngày 09/9/2020)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư **Trần Ngọc Q** thuộc văn phòng luật sư Trần Thị Kim T – Thuộc đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang (có mặt).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Dương Văn S, sinh năm 1964;

Địa chỉ: 3568 E Portlan Ave Tacoma WA 98404-4701.

Đại diện theo ủy quyền: Phan Thị U, sinh năm 1964(xin vắng mặt).

Hộ khẩu thường trú: ấp Vạn T, xã Bình N, huyện Gò Công Đ, tỉnh Tiền Giang.

Tạm trú: 83/28 đường Nguyễn T, khu phố 4, Phường 3, thị xã Gò C, tỉnh Tiền Giang.

2/ Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam (chi nhánh huyện Tân Phú Đ).

Địa chỉ: 02 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: ông Tiết Văn Th – Tổng Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: ông Trần Thanh T – Giám đốc chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn chi nhánh Tân Phú Đ(có mặt).

(Theo văn bản ủy quyền số 2965/QĐ-NHNo-PC ngày 27 tháng 12 năm 2019 của Tổng giám đốc Ngân hàng và Phát triển Nông thôn Việt Nam.

3. Dương Chí Th, sinh năm 2000(có mặt).

Địa chỉ: Ấp Phú H, xã Phú T, huyện Tân Phú Đ, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn P, Hồ Ngọc T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn bà Bùi Thị Ph trình bày: Vào ngày 26/6/2017, bà Ph có thực hiện việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông P và bà Hồ Ngọc T (việc chuyển nhượng được viết bằng giấy tay, có thông qua chính quyền địa phương) đối với phần đất diện tích 2040,2 m², thửa 384, với số tiền 280.000.000đ (*Hai trăm tám mươi triệu đồng*), đất tọa lạc ấp Phú Hữu, xã Phú T, huyện Tân Phú Đ, tỉnh Tiền Giang. Theo hồ sơ địa chính thì thửa 384 tách ra từ thửa của là 128, diện tích 23.869m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do hộ ông P đứng tên. Hiện nay, bà Ph đã giao đủ số tiền 280.000.000đ (*Hai trăm tám chục triệu đồng*) cho ông Phú và bà T, việc giao tiền được thực hiện tại Ủy ban nhân dân xã Phú T và có sự chứng kiến của Ủy ban nhân dân xã Phú T. Đến thời

điểm hiện tại, ông Phú và bà T vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ làm thủ tục sang tên để bà Ph được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay bà Ph yêu cầu ông P và bà T thực hiện thủ tục sang tên để chị Ph được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 2040,2 m², thửa 384 (theo hồ sơ địa chính thì thửa 384 tách ra từ thửa 128, diện tích 23.869m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do hộ ông P đứng tên), theo đo đạc thực tế là 1.701m², với số tiền 280.000.000 đồng, đất tọa lạc ấp Phú Hữu, xã Phú T, huyện Tân Phú Đ, tỉnh Tiền Giang. Nếu không, ông Phú và bà T trả lại cho bà Ph số tiền mà bà đã đổ đất là 82.500.000đ (*tám mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng*) tiền tô đã đổ đất và bồi thường theo hợp đồng gấp 03 lần với số tiền là 840.000.000đ (*tám trăm bốn mươi triệu đồng*).

Bị đơn bà Hồ Ngọc T trình bày: Bà T và ông P có chuyển nhượng cho ông S và bà Ph 2.000 m² đất thuộc thửa 384, đã trả tiền đủ số tiền là 280.000.000đ (*Hai trăm tám chục triệu đồng*). Nay bà Ph yêu cầu vợ chồng bà T sang tên tách bộ cho bà T thì bà không đồng ý vì hiện tại vợ chồng bà Ph và ông S đang tranh chấp phần đất này nên bà S không cho vợ chồng bà sang tên cho bà Ph. Nay nếu như ông S và bà Ph không có tranh chấp thì vợ chồng bà T và ông Phú sẽ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho bà Ph và ông S. Giấy tay do bà Ph cung cấp là do vợ chồng bà T và ông Phú ký với bà Ph tại Ủy ban nhân dân xã Phú T. Ngoài ra, thì giữa vợ chồng bà T, ông Phú không có ký giấy tờ gì khác để thể hiện việc chuyển nhượng. Bà không biết phần đất tranh chấp là ở thửa nào nhưng đúng là phần đất mà Tòa án xem xét, thẩm định. Hiện tại vợ chồng bà T và ông Phú còn nợ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn huyện Tân Phú Đ tiền lãi. Đối với số tiền nợ ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn thì tôi xin trả dần số tiền lãi còn nợ. Đối với việc bà Ph yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì bà và ông Phú xin trả lại số tiền là 280.000.000đ (*Hai trăm tám chục triệu đồng*). Ông Phú và bà T không đồng ý trả lại số tiền bà Ph đã đổ đất là 82.500.000đ (*tám mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng*) tiền đổ đất và tiền phạt hợp đồng là 840.000.000đ (*tám trăm bốn mươi triệu đồng*).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn S và đại diện theo ủy quyền của ông S là bà Phan Thị Uyên trình bày: Ông S đã chuyển về cho bà Ph là 184.000.000đ (*Một trăm tám mươi bốn triệu đồng*) và Dương Chí Th là số tiền 80.500.000đ (*tám mươi triệu năm trăm nghìn đồng*) để thực hiện việc trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P và bà Hồ Ngọc T. Nhưng nay ông Dương Văn S là người nước ngoài nên không đứng tên được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giữa bà Ph và ông S xảy ra mâu thuẫn nên ông S không nhờ bà Ph đứng tên nữa. Ông S chuyển tiền cho bà Ph về để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể như sau: Ngày 07 tháng 7 năm 2014 chuyển 1.100USD; ngày 09 tháng 7 năm 2014 chuyển 200USD; ngày 07 tháng 10 năm 2014 chuyển 1.400USD; ngày 24 tháng 12 năm 2014 chuyển số tiền là 1.000USD; ngày 18 tháng 3 năm 2015 chuyển 800USD; ngày 19 tháng 10 năm 2015 chuyển 800USD; ngày 26 tháng 10 năm 2015 chuyển số tiền 900USD; ngày 19 tháng 8 năm 2016

chuyển số tiền là 1.000USD; ngày 16 tháng 01 năm 2018 chuyển số tiền là 1.500USD; ngày 10 tháng 5 năm 2018 chuyển số tiền là 200USD; ngày 02 tháng 6 năm 2018 chuyển số tiền là 200USD; ngày 08 tháng 7 năm 2018 chuyển số tiền là 1.000USD; ngày 13 tháng 7 năm 2018 chuyển số tiền là 1.000USD; ngày 25 tháng 8 năm 2018 chuyển số tiền là 600USD. Vì vậy, nay ông S yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S với bà T và ông Phú. Ông S yêu cầu ông Phú và bà T trả lại số tiền là 280.000.000đ (*Hai trăm tám chục triệu đồng*) cho ông S và bà Ph, trong đó phần ông S là 269.100.000đ (*Hai trăm sáu mươi chín triệu một trăm nghìn đồng*).

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Phan Thị U là đại diện ủy quyền của ông Dương Văn S rút lại toàn bộ yêu khởi kiện của ông Dương Văn S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Dương Chí Th trình bày: Ông Dương Văn S có chuyển tiền về cho anh Thanh đi học, số tiền chuyển về bao nhiêu thì anh không nhớ rõ. Số tiền ông S chuyển về anh Thanh không nhớ rõ là bao nhiêu nhưng ông S chỉ cho anh Thanh tiền để đi học không liên quan gì đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ph với ông Phú, bà T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam ông Trần Thanh T trình bày: Phân đất chuyển nhượng giữa bà Ph có liên quan đến phần tài sản thế chấp. Nay ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam yêu cầu ông Phú và bà T trả số tiền vốn gốc là 100.000đ (*Một trăm nghìn đồng*), tiền lãi tạm tính đến ngày 25 tháng 02 năm 2020 là 138.309.854đ, trả làm một lần khi án có hiệu lực pháp luật. Nếu không trả đề nghị xử lý tài sản thế chấp để trả nợ cho ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam.

Tại Bản án dân sơ thẩm số 58/2020/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú Đ, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng Căn cứ các Điều 147, 235 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 129 Bộ Luật dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 202, 203 Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Ph.

Buộc ông P và bà Hồ Ngọc T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị Ph phần đất diện tích theo đo đạc thực tế 1.701 m² đất, thửa số 384 (tách ra từ số 128), tờ bản đồ PT-C6, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00069, do Ủy ban nhân dân huyện Gò Công Đông (nay là huyện Tân Phú Đ) cấp cho hộ ông P, phần đất có tứ cận:

- + Đông giáp: tỉnh lộ 877B;
- + Tây giáp: Phần đất do anh Dương Chí Th quản lý, sử dụng;
- + Nam giáp: Phần đất do hộ ông P quản lý sử dụng;

+ Bắc giáp: tỉnh lộ 877B.

(Có sơ đồ, bản vẽ kèm theo)

Bà Bùi Thị Ph được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất phần đất diện tích theo đo đạc thực tế 1.701 m² đất, thửa số 384 (tách ra từ số 128), tờ bản đồ PT-C6, đất tọa lạc ấp Cồn Cống, xã Phú T, huyện Tân Phú Đ, tỉnh Tiền Giang.

2/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn chi nhánh huyện Tân Phú Đ.

Buộc ông P và bà Hồ Ngọc T trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn chi nhánh huyện Tân Phú Đ số tiền vốn gốc là 100.000đ *(một trăm nghìn đồng)* và số tiền lãi theo hợp đồng tín dụng (lãi tạm tính đến ngày 25 tháng 8 năm 2020 là 138.316.399đ *(Một trăm ba mươi tám triệu ba trăm năm mươi bảy nghìn không trăm chín mươi ba đồng)*).

Nếu ông P và bà Hồ Ngọc T không trả thì xử lý tài sản thế chấp là **là quyền sử dụng đất** thửa 128, có diện tích là 23.869m², tờ bản đồ PT-C6, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00069, do Ủy ban nhân dân huyện Gò Công Đông cấp ngày 06 tháng 10 năm 1997 cho hộ ông P để cầm trả nợ *(không tính phần diện tích đã buộc ông P và bà Hồ Ngọc T chuyển nhượng cho bà Bùi Thị Ph)*.

3/ Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn S về việc yêu cầu bà Hồ Ngọc T và ông P trả lại số tiền là 269.100.000đ *(Hai trăm sáu mươi chín triệu một trăm nghìn đồng)*.

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

Ngày 08/9/2020, bị đơn P, Hồ Ngọc T có đơn kháng cáo với nội dung yêu cầu Tòa phúc thẩm xem xét để sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã ký vào ngày 26/6/2017 với nguyên đơn là bà Bùi Thị Ph, sinh năm 1963, địa chỉ: Ấp Phú Hữu, xã Phú T, huyện Tân Phú Đ, tỉnh Tiền Giang. Số tiền đã nhận của bà Ph là 280.000.000 đồng đồng ý trả lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày luận cứ bảo vệ cho bị đơn: Việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là có phát sinh, có ký kết hợp đồng bằng giấy tay, giao nhận tiền cọc 20.000.000đồng sau đó nhận thêm 260.000.000đồng và đã giao đất. Việc chuyển nhượng đất của hai bên như thế không tuân thủ qui định của pháp luật cụ thể Điều 501, 502 và 503 của Bộ luật dân sự thì giao dịch chuyển nhượng đất phải làm hợp đồng công chứng

chứng thực và đăng ký quyền sử dụng đất theo khoản 3 Điều 188 của luật đất đai. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Phú hiện đang thế chấp tại ngân hàng, anh Phú không có quyền chuyển nhượng, vi phạm khoản 8 Điều 520 của Bộ luật dân sự. Giấy tay chuyển nhượng thể hiện 1.000m² nhưng đo đạc thực tế 1.701m², số diện tích chênh lệch rất lớn. Đề nghị hội đồng xét xử tuyên giao dịch dân sự vô hiệu; Đất cấp cho hộ nhưng anh Phú mang đi chuyển nhượng là không đúng, bản án sơ thẩm đã áp dụng Điều 129 của Bộ luật dân sự là sai, vì đây là giao dịch trái pháp luật, tòa án sơ thẩm có sai lầm trong áp dụng pháp luật; khi mua đất thì nguyên đơn biết đất đang thế chấp ngân hàng và đất cấp cho hộ. Đề nghị hội đồng xét xử căn cứ Điều 308, 309 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa toàn bộ bản án theo hướng chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn, tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên, ông Phú, bà T phải trả lại 280.000.000đồng, do lỗi của cả hai bên trong việc chuyển nhượng.

Nguyên đơn trình bày tranh luận: Khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thì không biết đất cấp cho hộ và không biết thế chấp cho ngân hàng. Bởi vì ông Phú có mang một tờ giấy quyền sử dụng đất cho tôi xem là cấp cá nhân ông Phú, sau đó làm thủ tục chuyển nhượng thì vợ chồng ông Phú mới nói rằng tờ giấy đất cho tôi xem chỉ để cho tôi tin và trả tiền, thực tế giấy đất đang thế chấp và đất cấp cho hộ.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm. sau khi xét xử sơ thẩm thì bị đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, phù hợp pháp luật nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm; Về nội dung vụ án: Việc chuyển nhượng đất của hai bên làm bằng giấy tay, đã giao nhận đất và trả tiền được các bên thừa nhận. Đối với bị đơn cho rằng đất cấp cho hộ nhưng không có ý kiến của các thành viên là không có cơ sở vì đây là đất cấp cho cá nhân ông Phú. Đối với thửa đất số 128 có diện tích 23.869m² đang thế chấp cho ngân hàng, đang nợ ngân hàng số tiền 138.316.399đồng, việc chuyển nhượng chỉ khoảng 2.000m² không ảnh hưởng đến tài sản thế chấp đảm bảo thanh toán nợ. Hơn nữa, sau khi xét xử sơ thẩm phía ngân hàng cũng không kháng cáo bản án. Cho nên căn cứ Điều 129 của Bộ luật dân sự thì nguyên đơn đã trả đủ tiền, bị đơn đã giao đất. Đề nghị hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung yêu cầu kháng cáo của bị đơn, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu Luật sư và của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về tố tụng*: Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản” là có căn cứ, đúng pháp luật. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án ông Dương Văn S do bà Phan Thị U đại diện theo ủy quyền có văn bản xin xét xử vắng mặt, nên hội đồng xét xử phúc thẩm xét xử vắng mặt ông S theo quy định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung*: Nguyên đơn trình bày, ngày 14 tháng 6 năm 2017 nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận làm giấy tay chuyển nhượng một phần đất với diện ghi là 1.000 m², tuy nhiên các bên không có đo đạc thực tế nên mà chỉ xác định ranh phần đất chuyển nhượng, vì vậy, khi đo đạc thực tế diện tích có chênh lệch. Vào ngày 26 tháng 6 năm 2017, thì bà Ph đã trả đủ số tiền là 280.000.000đ (*Hai trăm tám mươi triệu đồng*) cho ông P và bà Hồ Ngọc T. Trong hợp đồng cũng ghi rõ “nếu ai sai hợp đồng sẽ đền gấp 3 lần”. Việc chuyển nhượng này có làm giấy tay chuyển nhượng và có sự chứng kiến của chính quyền địa phương là Ủy ban nhân dân xã xác nhận, các bên đã giao tiền và nhận đất sử dụng. Sau đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn làm thủ tục sang tên chuyển quyền thì phát sinh tranh chấp với lý do ông S có tranh chấp về số tiền bỏ ra để chuyển nhượng đất. Bị đơn trình bày, đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất với điều kiện bà Ph và Ông S giải quyết xong việc tranh chấp thì sẽ sang tên chuyển quyền. Sau khi xét xử sơ thẩm, buộc bị đơn phải sang tên chuyển quyền cho nguyên đơn phần đất diện tích theo đo đạc thực tế 1.701 m² đất, thửa số 384 (tách ra từ số 128), tờ bản đồ PT-C6, đất tọa lạc ấp Cồn Công, xã Phú T, huyện Tân Phú Đ, tỉnh Tiền Giang thì bị đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Quá trình kháng cáo, bị đơn nại ra rằng phần đất cấp cho hộ ông P và đất đang thế chấp tại ngân hàng nên không có quyền chuyển nhượng, việc sang nhượng không tuân thủ theo quy định của pháp luật nên vô hiệu. Riêng đối với Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam có đại diện là Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh Tân Phú Đ có yêu cầu độc lập, tòa án sơ thẩm đã xét xử, buộc ông P và bà Hồ Ngọc T phải trả số tiền 138.316.399đồng. Sau khi xét xử sơ thẩm thì Đại diện ngân hàng, bị đơn không có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn thật sự phát sinh. Vấn đề này được hai bên đương sự thừa nhận, việc chuyển nhượng lập bằng giấy tay có xác nhận của chính quyền địa phương (Ủy ban nhân dân xã), nguyên đơn đã giao đủ số tiền chuyển nhượng 280.000.000đồng, bị đơn đã giao ranh đất cụ thể cho nguyên đơn tiếp nhận canh tác sử dụng đất, khi tranh chấp đo đạc thực tế

là 1.701m² tại thửa đất số 384 (tách ra từ số 128), tờ bản đồ PT-C6, đất tọa lạc ấp Cồn Công, xã Phú T, huyện Tân Phú Đ, tỉnh Tiền Giang, đây là sự kiện không phải chứng minh theo qui định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự. Quá trình kháng cáo, bị đơn có khai nại là đất cấp cho hộ, đang thế chấp tại Ngân hàng nên không có quyền chuyển nhượng và đề nghị Tòa án phúc thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét thấy, căn cứ tài liệu thu thập có trong hồ sơ vụ án thể hiện, trong quá trình giải quyết tại phiên tòa sơ thẩm thì bị đơn chỉ nại lý do cho rằng do ông S có tranh chấp, nếu ông S và bà Ph thỏa thuận hoặc giải quyết xong thì sẽ thực hiện việc sang tên chuyển quyền sử dụng đất theo qui định. Tại phiên tòa sơ thẩm thì đại diện của ông S đã rút yêu cầu độc lập thì bị đơn lại nại ra các lý do như đã nêu trên trong qua trình kháng cáo. Tài liệu thu thập có trong hồ sơ đã thể hiện, tại biên bản hòa giải cơ sở ngày 12/6/2019 (Bút lục 04) ông Phú đã trình bày “... do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của tôi trong Ngân hàng nên tôi chưa thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Ph được ... ông P từ hôm nay đến ngày 19/6/2019 vợ chồng tôi cùng bà Ph liên hệ với ngân hàng để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất..”. tại tờ tự khai ghi ngày 11/7/2019 (bút lục 18,19) chị T cũng trình bày “.. Anh S ủy quyền lại cho anh hai của anh S ngăn không cho qua bộ nên tôi không thể qua bộ được, khi nào không tranh chấp tôi sẽ qua bộ cho chị Ph , vì anh S đã gửi tiền về chồng tiền đất cho tôi và có giấy gửi tiền cho chị Ph . Tôi không nói ngăn chị Ph. Nếu không có tranh chấp tôi sẽ qua bộ cho chị Ph, trước đó anh S là chồng chị Ph có tới nhà tôi đến mua bán đất, giờ anh S chồng chị ngăn không cho tôi qua bộ, tôi không thực hiện được”. Tại biên bản hòa giải ngày 08/7/2019 (bút lục số 27) chị T cũng trình bày “... Nếu ông S và bà Ph không tranh chấp thì ông, Bà (T, Phú) sẽ trả nợ ngân hàng để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông S và bà Ph” . Ngày 07/5/2018 vợ chồng anh Phú chị T cũng đã yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Phú Đ đo đạc thửa đất số 384 (tách ra từ thửa 128) (bút lục số 73) để thực hiện việc sang tên chuyển quyền cho bà Ph. Trong quá trình kháng cáo phúc thẩm bị đơn khai nại là đất cấp cho hộ ông P và cung cấp giấy xác nhận hộ khẩu của ông Phú tại ấp Giồng Kiến, xã Phú Long, huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre. Vấn đề này Tòa án phúc thẩm có thu thập chứng cứ để làm rõ, tại văn bản số 124/VPĐKĐĐ- TTLT ngày 15/01/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tiền Giang “..Qua kiểm tra hồ sơ được bàn giao và đang lưu giữ tại Văn phòng , Văn phòng cung cấp hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Gò Công Đông cấp cho P là bản pho to và được đóng dấu treo của Văn phòng đăng ký đất đai..”. Đính kèm công văn này là đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi tên là “P; Thường trú tại: Cồn Công – Phú T –GCD-TG”, phù hợp với xác nhận của Trưởng ấp Cồn Công và công An xã Phú T, huyện Gò Công Đông (nay là huyện Tân Phú Đ). Cho

nên, có cơ sở xác định phần đất thửa số 128, diện tích 23.869m² là cấp cho ông P ở ấp Cồn Công xã Phú T, chứ không phải cấp cho hộ Ông P ở ấp Giồng Kiến, xã Phú Long, huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre. Ngoài ra, tại giấy đề nghị vay vốn ngân hàng (Bút lục 135) thì ông Phú cũng khai thành viên đồng sở hữu tài sản là Hồ Ngọc T (Vợ) ngoài ra không còn thành viên nào khác. Tại biên bản phiên tòa sơ thẩm (bút lục 221) thì Bà T cũng trình bày thời điểm cấp đất “*chỉ có một mình ông P trong hộ*”. Xét nội dung bản án sơ thẩm đã căn cứ Điều 129 của Bộ luật dân sự để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị Ph với ông P cùng vợ Hồ Ngọc T là có căn cứ đúng pháp luật. Bởi lẽ, hai bên giao dịch có vi phạm về mặt hình thức nhưng đã giao đủ số tiền 280.000.000đồng và đã nhận đất canh tác. Riêng đối với toàn bộ thửa đất 128 thế chấp vay vốn tại ngân hàng nhưng tổng diện tích thế chấp là 23.869m², số tiền vay không lớn. Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm thì phía ngân hàng cũng không có ý kiến về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn. Sau khi tòa án sơ thẩm xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đại diện Ngân hàng cũng không kháng cáo. Do đó, xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở để chấp nhận. Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm theo qui định tại khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Xét lời đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên không được chấp nhận.

[5] Xét lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Đối với yêu cầu độc lập của Ngân Hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam với ông P và bà Hồ Ngọc T, Tòa án sơ thẩm đã xét xử buộc ông Phú, bà T phải trả số tiền 138.416.399đồng (100.000đồng tiền vốn và 138.316.399đồng tiền lãi). Sau khi xét xử sơ thẩm các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị đối với yêu cầu độc lập này. Tuy nhiên, tòa án sơ thẩm không viện dẫn Điều luật áp dụng là có thiếu sót, đồng thời không quyết định nghĩa vụ chậm trả là thiếu sót. Tòa án cấp phúc thẩm cần bổ sung đầy đủ và tòa án sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[7] Về án phí phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo qui định, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp xem như thi hành xong án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 2 Điều 296, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 129, Điều 463, Điều 466 Bộ luật dân sự; Điều 202, Điều 203 Luật đất đai; 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/ Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Hồ Ngọc T và ông P, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số **58/2020/DS-ST ngày 25/8/2020** của Tòa án nhân dân **huyện Tân Phú Đ**, tỉnh Tiền Giang.

2/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Ph.

Buộc ông P và bà Hồ Ngọc T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị Ph phần đất diện tích theo đo đạc thực tế 1.701 m² đất, thửa số 384 (tách ra từ số 128), tờ bản đồ PT-C6, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00069, do Ủy ban nhân dân huyện Gò Công Đông (nay là huyện Tân Phú Đ) cấp cho hộ ông P, phần đất có tứ cận:

+ Đông giáp: tỉnh lộ 877B;

+ Tây giáp: Phần đất do anh Dương Chí Th quản lý, sử dụng;

+ Nam giáp: Phần đất do hộ ông P quản lý sử dụng;

+ Bắc giáp: tỉnh lộ 877B.

(Có sơ đồ, bản vẽ kèm theo)

Bà Bùi Thị Ph được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất phần đất diện tích theo đo đạc thực tế 1.701 m² đất, thửa số 384 (tách ra từ số 128), tờ bản đồ PT-C6, đất tọa lạc ấp Cồn Cống, xã Phú T, huyện Tân Phú Đ, tỉnh Tiền Giang.

3/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn chi nhánh huyện Tân Phú Đ.

Buộc ông P và bà Hồ Ngọc T trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn chi nhánh huyện Tân Phú Đ số tiền vốn gốc là 100.000đ *(một trăm nghìn đồng)* và số tiền lãi theo hợp đồng tín dụng (lãi tạm tính đến ngày 25 tháng 8 năm 2020 là 138.316.399đ *(Một trăm ba mươi tám triệu ba trăm mười sáu ngàn ba trăm chín mươi chín đồng)*).

- Ông P và bà Hồ Ngọc T phải tiếp tục trả lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo Hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết tính từ ngày 26/8/2020 cho đến khi ông Phú, bà T trả xong nợ.

Nếu ông P và bà Hồ Ngọc T không trả thì xử lý tài sản thế chấp là **là quyền sử dụng đất** thửa 128, có diện tích là 23.869m², tờ bản đồ PT-C6, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00069, do Ủy ban nhân dân huyện Gò Công Đông cấp ngày

06 tháng 10 năm 1997 cho hộ ông P để cản trừ nợ (*không tính phần diện tích đã buộc ông P và bà Hồ Ngọc T chuyển nhượng cho bà Bùi Thị Ph*).

4/ Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn S về việc yêu cầu bà Hồ Ngọc T và ông P trả lại số tiền là 269.100.000đ (*Hai trăm sáu mươi chín triệu một trăm nghìn đồng*).

5/ Về án phí:

- Ông P và bà Hồ Ngọc T phải chịu 7.220.819 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông P, bà Hồ Ngọc T mỗi người phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí do ông Phú nộp theo biên lai thu số 49507 ngày 08/9/2020 và 300.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm do bà T nộp theo biên lai thu số 49508 ngày 08/9/2020, cả hai biên lai đều của Chi cục thi hành án huyện Tân Phú Đ, tỉnh Tiền Giang xem như ông Phú, bà T thi hành xong án phí dân sự phúc thẩm.

- Hoàn lại cho bà Bùi Thị Ph số tiền 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 49156 ngày 20 tháng 6 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú Đ.

- Hoàn lại cho ông Dương Văn S số tiền 7.000.000đ (*Bảy triệu đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 49235 ngày 04 tháng 10 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú Đ.

- Hoàn lại Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (Chi nhánh Tân Phú Đ) số tiền 3.458.000đ (*Ba triệu bốn trăm năm mươi tám nghìn đồng*) tạm ứng án phí theo biên lai số 49383 ngày 21 tháng 4 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú Đ.

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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7 và 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 .

Tuyên án công khai lúc 14 giờ ngày 22 tháng 4 năm 2021.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát ND tỉnh TG;
- TAND huyện Tân Phú Đ;
- Chi cục THADS huyện Tân Phú Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trần Văn Đạt

