TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 348/2025/DS-PT
Ngày: 05/6/2025
V/v tranh chấp: "Thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Đòi lại 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: Bà **Nguyễn Ái Đoan**

Các Thẩm phán: Ông **Trương Vĩnh Hữu**

Bà **Trương Thị Tuyết Linh**

***- 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 Thúy Thảo** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 5 năm 2025 và ngày 05 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 68/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 02 năm 2025 về việc tranh chấp *"Thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chất để lại; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Đ lại tài sản"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 359/2024/DS-ST ngày 25 tháng 11 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Gò Công, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 779/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị Lê Thị Thủy L, sinh năm 1972 (Có mặt);

Địa chỉ: Ấp G, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1980 (Có mặt);

Địa chỉ: Số D N, khu phố C, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 12/4/2024.)

- *Bị đơn*:

1. Ông Trần Văn V, sinh năm 1958 (Vắng mặt);

2. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1957 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Khu phố T, phường L, thành phố G, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông V, bà T1: Ông Đỗ Tấn Đ1, sinh năm 1971 (Có mặt);

Địa chỉ: Số B L, ấp P, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 06/11/2023 và văn bản ủy quyền ngày 06/02/2024.)

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

1. Chi cục Thuế khu vực G;

Địa chỉ: Khu phố H, phường B, thành phố G, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Văn P – Chi cục trưởng (Xin vắng mặt);

2. Anh Nguyễn Văn T2, sinh năm 1971 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp G, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

Đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1980 (Có mặt);

Địa chỉ: Số D N, khu phố C, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

3. Anh Trần Quí N, sinh năm 1985 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố T, phường L, thành phố G, tỉnh Tiền Giang.

4. Anh Trần Vĩnh T3, sinh năm 1975 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố T, phường L, thành phố G, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo uỷ quyền: Anh Nguyễn Chí H, sinh năm 1974 (Có mặt);

Địa chỉ: Số G đường C, khu phố A, phường T, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 10/10/2024)

- *Người kháng cáo: Bị đơn Trần Văn V, Nguyễn Thị T1*.

- *Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang có kháng nghị.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn chị Lê Thị Thủy L và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn anh Nguyễn Văn T trình bày: Ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị T1 là cha mẹ của chị Trần Thị Thư T4. Ngày 25/02/2011, chị L với chị T4 có ký hợp đồng thoả thuận sang nhượng đất. Theo nội dung hợp đồng, chị T4 đồng ý bán cho chị L thửa đất số 28309.01.3548, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.000m^2, loại đất ở nông thôn + đất trồng cây lâu năm với giá 150.000.000 đồng. Chị L đã giao đủ số tiền nêu trên cho chị T4 ngay sau khi ký hợp đồng.

Ngày hôm sau, chị L đến nhà chị T4 yêu cầu thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận cho chị L nhưng chị T4 không có nhà, chị L nhiều lần liên lạc với chị T4 nhưng không thể liên lạc được.

Sau đó, chị L bị trầm cảm nên không liên lạc với chị T4 để yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng được. Sau khi chị khỏi bệnh thì ngày 30/4/2023, chị L có đến nhà chị T4 thì được gia đình chị T4 cho biết chị T4 đã chết theo giấy khai tử số 35/2022 do Ủy ban nhân dân xã L cấp ngày 01/8/2022. Lúc này, chị L có nói chuyện với cha mẹ của chị T4 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị L và chị T4 và chị yêu cầu ông V, bà T1 là người thừa kế của chị T4 (chị T4 không có chồng, con) tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giữa chị L với chị T4 nhưng họ không đồng ý.

Chị L đã giao tiền cho chị T4 cùng ngày 25/02/2011, có anh Trần Vĩnh T3 chứng kiến, ngoài ra không ghi biên nhận gì. Thửa đất tranh chấp từ khi mua chị L để trống do chị ở xa, chị L không cho ai quản lý, sử dụng. Từ khi hoà giải tại Uỷ ban nhân dân xã, ông V sử dụng đất của chị L trồng cỏ.

Do đó, chị L yêu cầu:

Công nhận hợp đồng thoả thuận sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/02/2011 giữa chị L với chị T4 đối với thửa đất số 28309.01.3548, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.000m^2, loại đất ở nông thôn + đất trồng cây lâu năm.

Buộc ông V, bà T1 có nghĩa vụ giao thửa đất số 28309.01.3548, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.000m^2, loại đất ở nông thôn + đất trồng cây lâu năm cho chị L quản lý, sử dụng.

Chị L có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 28309.01.3548, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.000m^2, loại đất ở nông thôn + đất trồng cây lâu năm.

Địa chỉ thửa đất tại ấp H, xã L (nay là khu phố H, phường L) thành phố G, tỉnh Tiền Giang

Bị đơn ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị T1 và người đại diện theo uỷ

quyền của bị đơn ông Đỗ Tấn Đ1 trình bày: Tháng 8 năm 2007, ông V và bà T1 có cho con là chị Trần Thị Thư T4, sinh năm 1982, mất năm 2022, diện tích 1.000m^2 đất thuộc thửa đất 28309.01.3548, tờ bản đồ số 01 (đất ở nông thôn + đất trồng cây lâu năm), đất tại ấp H, xã L, thị xã G, tỉnh Tiền Giang, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03967V-LHg do Ủy ban nhân dân thị xã G cấp ngày 09/8/2007, cập nhật trang 4 ngày 28/8/2007: Ghi nợ tiền sử dụng đất do chuyển mục đích sử dụng đất từ lúa sang đất ở. Thời gian ghi nợ từ ngày 30/7/2007.

Sau khi cho con ông đất, do con ông đi làm ăn xa nên thực tế ông V là người quản lý, sử dụng đất để trồng cỏ đến nay.

Khoảng đầu năm 2023, chị L đến nhà gặp ông V và đưa ra hợp đồng thoả thuận sang nhượng đất ngày 25/02/2011 và đòi ông V phải trả hai tỷ đồng nhưng ông V không chấp nhận.

Theo quy định việc sang nhượng quyền sử dụng đất phải lập hợp đồng bằng văn bản, có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên việc chuyển nhượng đất giữa chị L và chị T4 chỉ bằng giấy tay là không đúng quy định pháp luật. Mặc khác nội dung thoả thuận trên cũng không quy định thời hạn hai bên thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng, đến nay đã hơn 12 năm, nguyên đơn không chứng minh được việc giao nhận số tiền sang nhượng là 150.000.000 đồng; hai bên cũng không có biên bản bàn giao đất, nguyên đơn cũng thừa nhận không quản lý, sử dụng sau ngày 25/02/2011; thửa đất trên cũng chưa đủ điều kiện giao dịch vì còn nợ tiền chuyển mục đích sử dụng từ đất lúa sang đất ở. Việc chị L khởi kiện ông V đòi giao diện tích 1000m^2 đất thuộc thửa 3548, tờ bản đồ số 01 là không có cơ sở.

Nay ông V, bà T1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu huỷ hợp đồng thoả thuận sang nhượng đất ngày 25/02/2011. Buộc chị L trả lại cho ông V và bà T1 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03967V-LHg do Ủy ban nhân dân thị xã G cấp ngày 09/8/2007, cập nhật trang 4 ngày 28/8/2007: Ghi nợ tiền sử dụng đất do chuyển mục đích sử dụng đất từ lúa sang đất ở. Thời gian ghi nợ từ ngày 30/7/2007.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thuế khu vực G - G - T trình bày: Căn cứ Nghị Định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; Căn cứ Nghị định số 79/2019/NĐ-CP ngày 26/10/2019 của Chính phủ sửa đổi điều 16 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; Chi cục thuế khu vực G - G - T có ý kiến như sau:

Theo dữ liệu tại Chi cục G khu vực ngày 28/8/2007 chị Trần Thị Thư T4

ghi nợ tiền chuyển mục đích sử dụng từ đất lúa sang đất ở diện tích 225m², thửa đất số 28309.01.3548, tờ bản đồ số 01 tại ấp H, xã L, thị xã G (nay là khu phố H, phường L, thành phố G), tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ khoản 6 Điều 1 Nghị định 79/2019/NĐ-CP ngày 26/10/2019 sửa đổi điều 16 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất: *"Hộ gia đình, cá nhân được ghi nợ tiền sử dụng đất phải nộp đủ tiền sử dụng đất còn nợ, tiền chậm nộp (nếu có) trước khi chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Đối với trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật mà chưa trả hết nợ tiền sử dụng đất thì người nhận thừa kế có trách nhiệm tiếp tục trả nợ tiền sử dụng đất theo quy định"*. Trường hợp này, chị T4 phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính cho thửa đất đang còn ghi nợ trước khi thực hiện các quyền chuyển nhượng.

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 2 Nghị định 79/2019/NĐ-CP ngày 26/10/2019 sửa đổi điều 16 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất:

"Đối với hộ gia đình, cá nhân đã được ghi nợ tiền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 3 năm 2016 thì tiếp tục thanh toán tiền sử dụng đất còn nợ theo chính sách và giá đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận (hoặc theo số tiền ghi trên giấy chứng nhận đã được xác định theo đúng quy định của pháp luật) đến hết ngày 28 tháng 02 năm 2021. Quy định này không áp dụng đối với số tiền sử dụng đất thanh toán nợ mà hộ gia đình, cá nhân đã nộp vào ngân sách nhà nước. Kể từ ngày 01 tháng 3 năm 2021 trở về sau thì hộ gia đình, cá nhân phải thanh toán số tiền sử dụng đất còn nợ theo chính sách và giá đất tại thời điểm trả nợ".

Chị T4 xin ghi nợ năm 2007 đến thời điểm hiện nay đã quá hạn 05 năm phải thanh toán số tiền sử dụng đất còn nợ theo chính sách và giá đất tại thời điểm trả nợ.

Chi cục Thuế khu vực G - G - T bận công việc nên không thể tham gia việc giải quyết vụ án. Đề nghị Tòa án thành phố Gò Công cho vắng mặt và không tham gia tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Quí N trình bày: Anh là người có tên trong chúc thư do chị anh là chị Trần Thị Thư T4 ghi trên bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số H03907V-LHg do Ủy ban nhân dân thị xã G cấp ngày 09/8/2007. Nội dung chúc thư như sau: "Hôm nay, ngày 09 tháng 04 năm 2021. Tôi tên là Trần Thị Thư T4. SN: 30/6/1982. Số CMND: 311661741. Do: CA Tỉnh T cấp ngày:

30/8/2013. Tôi cho em trai tôi là: Trần Quí N. 1.000m² đất. Em trai được toàn quyền sử dụng mảnh đất này, nhưng không được bán cho người ngoài, chỉ được bán trong anh em vì đây là đất của ông bà tổ tiên. Tôi viết trong tình trạng rất minh mẫn và không bị ai ép buộc. Đây là sự tự nguyện của tôi. TP H, Ngày 09 tháng 04 năm 2021. Người viết Trần Thị Thư T4". Anh không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn vì ý chí của chị T4 không bán đất theo hợp đồng thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/02/2011. Anh đồng ý với yêu cầu của bị đơn ông Trần Văn V và bà Nguyễn Thị T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Vĩnh T3 và người đại diện theo uỷ quyền của anh Trần Vĩnh T3 là anh Nguyễn Chí H trình bày: Đầu năm 2011, do quen biết chị L từ trước nên anh T3 có mượn chị L số tiền 150.000.000 đồng để giải quyết khó khăn trong việc kinh doanh của anh T3 (với lãi suất 10%/tháng, do tính lãi từ tháng đầu ngay khi nhận tiền nên anh T3 thực nhận số tiền 135.000.000 đồng tiền mặt từ chị L và không có giấy nhận tiền). Để làm tin, anh T3 có mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị Trần Thị Thư T4 và nhờ chị Trần Thị Thư T4 ký Hợp đồng thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/02/2011 với chị Lê Thị Thủy L. Việc ký hợp đồng trên là để làm tin do các bên đều biết quy định việc sang nhượng quyền sử dụng đất phải lập hợp đồng bằng văn bản, có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Mặt khác, nội dung thỏa thuận trên cũng không quy định thời hạn hai bên thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng, anh T3 dự tính cuối năm 2011 sẽ trả nợ cho chị L nên trong hợp đồng ngày 25/02/2011 không có ngày làm thủ tục chứng thực hợp đồng, không có bàn giao đất giữa chị L và chị T4.

Theo quy định việc sang nhượng quyền sử dụng đất phải lập hợp đồng bằng văn bản, có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng đất giữa chị L và chị T4 chỉ bằng giấy tay thực chất chỉ là để anh T3 vay tiền của chị L. Do vậy, nội dung thỏa thuận trên cũng không quy định thời hạn hai bên thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng, đến nay đã hơn 12 năm; nguyên đơn không chứng minh được việc giao nhận số tiền sang nhượng là 150.000.000 đồng cho chị T4; hai bên cũng không có biên bản bàn giao đất, nguyên đơn cũng thừa nhận không quản lý sử dụng sau ngày 25/02/2011; thửa đất trên cũng chưa đủ điều kiện giao dịch vì còn nợ tiền chuyển mục đích sử dụng từ đất lúa sang đất ở.

Chị Lê Thị Thủy L khởi kiện đòi bị đơn giao diện tích 1.000m² đất thuộc thửa số 28309.01.3548, tờ bản đồ số 01 là không có sơ sở. Anh T3 đồng ý với các yêu cầu phản tố của bị đơn. Anh T3 sẽ trả chị L số tiền đã mượn bằng Hợp đồng thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/02/2011.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 359/2024/DS-ST ngày 25 tháng 11 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Gò Công, tỉnh Tiền Giang căn cứ Điều 116, Điều 129, Điều 166, Điều 500, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 3, khoản 14 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị Thủy L.

1.1. Công nhận hợp đồng thoả thuận sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/02/2011 giữa chị Lê Thị Thủy L với chị Trần Thị Thư T4 đối với thửa đất số 28309.01.3548, tờ bản đồ số 01, diện tích đo đạc thực tế 876,6m^2, loại đất ở nông thôn (225m^2) + đất trồng cây lâu năm (651,6m^2), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03967V-LHg do Ủy ban nhân dân thị xã G (nay là thành phố G), tỉnh Tiền Giang cấp ngày 09/8/2007 cho chị Trần Thị Thư T4.

1.2. Buộc ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị T1 có nghĩa vụ giao thửa đất số 28309.01.3548, tờ bản đồ số 01, diện tích 876,6m^2, loại đất ở nông thôn (225m^2) + đất trồng cây lâu năm (651,6m^2) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03967V-LHg do Ủy ban nhân dân thị xã G (nay là thành phố G), tỉnh Tiền Giang cấp ngày 09/8/2007 cho chị Trần Thị Thư T4 cho chị Lê Thị T5 Lam quản lý, sử dụng.

1.3. Chị Lê Thị Thủy L có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 28309.01.3548, tờ bản đồ số 01, diện tích 876,6m^2, loại đất ở nông thôn (225m^2) + đất trồng cây lâu năm (651,6m^2), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03967V-LHg do Ủy ban nhân dân thị xã G (nay là thành phố G), tỉnh Tiền Giang cấp ngày 09/8/2007 cho chị Trần Thị Thư T4 theo quy định pháp luật.

1.4. Chị Lê Thị Thủy L tự nguyện thanh toán số tiền thuế sử dụng đất còn nợ theo chính sách và giá đất tại thời điểm thanh toán theo nội dung ghi nợ tiền chuyển mục đích sử dụng từ đất lúa sang đất ở diện tích 225m², thửa đất số 28309.01.3548, tờ bản đồ số 01, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03967V-LHg do Ủy ban nhân dân thị xã G (nay là thành phố G), tỉnh Tiền Giang cấp ngày 09/8/2007 cho chị Trần Thị Thư T4, thời gian ghi nợ từ ngày 30/7/2007 đến tại thời điểm đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

**Vị trí tứ cận thửa đất:*

- Hướng Đông giáp đất ông Trần Văn V;

- Hướng Tây giáp đất ông Trần Văn N1;

- Hướng Nam giáp đất bà Đặng Thị K;

- Hướng Bắc giáp đường T H, bê tông.

(Vị trí, kích thước cụ thể có sơ đồ đo đạc kèm theo)

Địa chỉ thửa đất khu phố H, phường L, thành phố G, tỉnh Tiền Giang.

Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

2.1. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn V và bà Nguyễn Thị T1 về việc yêu cầu huỷ hợp đồng thoả thuận sang nhượng đất ngày 25/02/2011 giữa Lê Thị Thủy L và chị Trần Thị Thư T4.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị T1 về việc yêu cầu trả lại cho ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị T1 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03967V-LHg do Ủy ban nhân dân thị xã G (nay là thành phố G), tỉnh Tiền Giang cấp ngày 09/8/2007 cho chị Trần Thị Thư T4.

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

Ngày 25/11/2024, bị đơn Trần Văn V, Nguyễn Thị T1 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 24/12/2024, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang có Quyết định số 38/QĐ-VKS-DS kháng nghị bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; đại diện do bị đơn ủy quyền vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang vẫn giữ nguyên quyết định kháng nghị.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký 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: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Gò Công. Do hủy án nên chưa xem xét đến yêu cầu kháng cáo của các bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu toàn bộ tài liệu có trong hồ sơ vụ án, yêu cầu kháng cáo của các bị đơn ông Trần Văn V và bà Nguyễn Thị T1; Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang, nghe đương sự trình bày thêm tại phiên tòa phúc thẩm, qua tranh luận và ý kiến phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

[1] Về quan hệ tranh chấp giữa chị Lê Thị Thủy L và ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị T1 là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại và Đ lại tài sản theo khoản 2, khoản 3, khoản 14 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng thẩm quyền giải quyết, về quan hệ tranh chấp cấp sơ thẩm còn thiếu sót quan hệ pháp luật thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại nên cấp phúc thẩm có bổ sung cho đủ và đúng quy định pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án:

Chị Trần Thị Thu T6 (chết năm 2022) là chủ sử dụng thửa đất số 28309.013548, tờ bản đồ số 1, diện tích 1000m^2, địa chỉ thửa đất tại ấp H, xã L, thị xã G, tỉnh Tiền Giang, đã được Ủy ban nhân dân thị xã G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 09/8/2007. Ngày 25/02/2011 bên bán đất (bên A) là Trần Thị Thư T4 với bên mua đất (bên B) là Lê Thị Thủy L ký kết hợp đồng thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng đất. Nội dung hợp đồng: "…Điều 1: Bên A bằng văn bản này cùng với những cam kết sau đây đồng ý bán cho bên B lô đất với đặc điểm sau: diện tích 1000m^2, thửa số 28309013548, tờ bản đồ số 01, theo giấy chứng nhận QSDĐ số H03967V-LHg; Điều 2: Giá trị lô đất 150.000.000 đ. Phương thức thanh toán tiền mặt, thời hạn thanh toán được chia làm 2 đợt, đợt 1: khi hai bên đồng ý ký hợp đồng thỏa thuận này, bên B đặt cọc cho bên A số tiền thanh toán 1 lần bằng tiền mặt vào ngày 25/02/2011 DL. Đợt 2: hai bên ký hợp đồng bên B thanh toán hoàn tất số tiền còn lại cho bên A là 150.000.000 đồng vào ngày 25/02/2022 DL…". Cuối tờ hợp đồng có bà L ký tên bên mua, chị T4 ký tên bên bán, anh T3 ký tên người làm chứng, hợp đồng không được công chứng, chứng thực. Đất hiện nay do ông V và bà T1 quản lý, sử dụng, còn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà L đang giữ. Bà L kiện yêu cầu công nhận hợp đồng và yêu cầu ông Trần Văn V bà bà

Nguyễn Thị T1 (là cha và mẹ của chị T4) giao thửa đất nêu trên cho bà. Ông V và bà T1 không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của bà L. Ông V và bà T1 phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 25/02/2011 và yêu cầu bà L trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người liên quan là anh T3 trình bày, anh có vay của bà L số tiền 150.000.000 đồng nên anh có mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị T4 để thế chấp cho bà L nên ngày 25/02/2011 giữa các bên có ký hợp đồng như đã nêu trên. Anh T3 đồng ý trả cho bà L số tiền đã mượn theo hợp đồng.

Tòa sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông V và bà T1. Ông V và bà T1 không đồng ý nên có đơn kháng cáo. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang có quyết định kháng nghị.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị T1 yêu cầu sửa án sơ thẩm và Quyết định kháng nghị số 38/QĐ-VKS-DS ngày 24/12/2024 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang đề nghị hủy án sơ thẩm:

Căn cứ để bà L khởi kiện là hợp đồng ngày 25/02/2011. Nhận thấy, Hợp đồng ngày 25/02/2011 được ký kết giữa chị T4 với bà L không được chứng thực là vi phạm về hình thức của hợp đồng. Về quản lý đất, tại phiên tòa phía bà L thừa nhận từ năm 2011 cho đến nay bà không không quản lý đất, đất do phía gia đình bị đơn quản lý.

Theo ông V, bà T1 và anh T3 (là cha, mẹ và anh của chị T4) thì chị T4 chỉ thế chấp giấy đất để cho anh T3 vay của bà L số tiền là 150.000.000 đồng.

Đối với số tiền 150.000.000 đồng, tại Điều 2 của hợp đồng có ghi: "Giá trị hợp đồng: giá trị lô đất 150.000.000 đồng… Khi hai bên đồng ý ký hợp đồng thỏa thuận này, bên B đặt cọc cho bên A số tiền thanh toán một lần bằng tiền mặt vào ngày 25/02/2011 DL…Bên B thanh toán hoàn tất số tiền còn lại cho bên A là 150.000.000 đồng vào ngày 25/02/2011". Do đó, có căn cứ xác định ngày 25/02/2011 chị T4 có nhận của bà L số tiền 150.000.000 đồng.

Theo Sơ đồ phần đất tranh chấp ngày 20/3/2024, theo đo đạc thực tế phần đất tranh chấp có diện tích là 876,6m^2.

Trong hồ sơ vụ có hai lần định giá như sau:

+ Lần 1 theo Chứng thư định giá số 241402101/TGG ngày 29/3/2024 của Công ty cổ phần G1, kết quả định giá tài sản tranh chấp theo giá thị trường là 2.695.225.000 đồng.

+ Lần 2 theo Biên bản định giá tài sản ngày 01/8/2024 căn cứ theo quy định nhà nước, giá đất ở nông thôn là 400.000 đồng, giá đất trồng cây lâu năm là 170.000 đồng. Đất tranh chấp có giá trị là 200.772.000 đồng.

Bị đơn ông V, bà T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ là anh T3 cho rằng số tiền 150.000.000 đồng ghi trong hợp đồng ngày 25/02/2011 là tiền bà L cho anh tân vay và chị T4 chỉ thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đảm bảo cho số tiền vay nhưng các bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói, ông V, bà T1, anh T3 không có chứng cứ gì để chứng minh, phía bà L cũng không thừa nhận nên lời trình bày này của ông V, bà T1 và anh T3 không có căn cứ để chấp nhận.

Xét thấy, để xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/02/2011 giữa bà L và chị T4 có giả cách hay không thì bắt buộc phải định giá thực tế phần đất tranh chấp tại thời điểm xác lập hợp đồng, tuy nhiên tòa sơ thẩm chưa định giá tại thời điểm xác lập hợp đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm các bên đương sự các đương sự không có yêu cầu định giá tài sản tranh chấp tại thời điểm xác lập hợp đồng nên không có căn cứ để xác định có sự chênh lệch về giá ghi trong hợp đồng so với giá thực tế như thế nào.

Tại trang tư giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thị xã G cấp cho chị T4 ngày 09/8/2007 ghi chị T4 nợ nghĩa vụ tài chính và tại phiên tòa các đương sự cũng thừa nhận đến nay vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Về việc giao đất, tại phiên tòa phúc thẩm bà L cho rằng sau khi nhận chuyển chị T4 có giao đất nhưng sự việc này không được ông V, bà T1 thừa nhận nên không có căn cứ xác định chị T4 có giao đất cho bà L.

Tổng hợp các chứng cứ nêu trên, xét thấy về hình thức và nội dung hợp đồng lập ngày 25/02/2011 giữa bà L và chị T4 không đúng theo quy định ngay tại thời điểm ký kết.

Hậu quả của hợp đồng vô hiệu sẽ được giải quyết theo Điều 131 Bộ luật dân sự, các bên sẽ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bên có lỗi sẽ bồi thường thường. Do chị T4 đã chết nên những người ở hàng thừa kế thứ nhất của chị T4 là ông V và bà T1 sẽ thực hiện nghĩa vụ chị T4 để lại trong phạm vi di sản của chị T4 để lại.

Xét lỗi dẫn đến hậu quả hợp đồng vô hiệu, bà L và chị T4 đều có lỗi tương đương nhau nên mỗi bên phải chịu ½ lỗi. Về giá trị tài sản sẽ được tính theo giá thị trường, tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không có yêu cầu định giá thị trường lại nên căn cứ theo Chứng thư định giá số 241402101/TGG ngày 29/3/2024 của Công ty cổ phần G1, kết quả định giá tài sản tranh chấp theo giá thị trường là 2.695.225.000 đồng trừ đi số tiền chị T4 đã nhận của bà L là 150.000.000 đồng, còn lại là 2.545.225.000 đồng. Số tiền 2.545.225.000 đồng chia đôi mỗi bên chịu phân thiệt hại là 1.272.612.500 đồng.

Tổng hợp các phân tích như đã nên trên, ông V và bà T1 phải trả cho bà L số tiền là 1.422.612.500 đồng.

[4] Từ những căn cứ phân tích như trên thì Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Gò Công theo theo quy định tại khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa có một phần phù hợp với nhận định nêu trên nên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị Thủy L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trần Văn V và bà Nguyễn Thị T1 theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Do sửa án sơ thẩm nên đương sự không phải chiu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ 116,119,122,123,129,131 và Điều 468 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận một phần Quyết định số 38/QĐ-VKS-DS ngày 24/12/2024 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Văn V và bà Nguyễn Thị T1.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 359/2024/DS-ST ngày 25 tháng 11 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Gò Công, tỉnh Tiền Giang.

3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất (giấy tay) lập ngày 25/02/2011 giữa chị Trần Thị Thư T4 với bà Lê Thị Thủy L là vô hiệu.

4. Buộc ông Trần Văn V và bà Nguyễn Thị T1 phải có trách nhiệm trả cho bà Lê Thị T5 Lam số tiền là 1.422.612.500 đồng trong phạm vi di sản do chị T4 để lại.

5. Buộc bà Lê Thị Thủy L trả lại cho ông Trần Văn V và bà Nguyễn Thị T1 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03967V-LHg do Ủy ban nhân dân thị xã G (nay là thành phố G), tỉnh Tiền Giang cấp ngày 09/8/2007 cho chị Trần Thị Thư T4.

Kể từ ngày bà Lê Thị Thủy L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị T1 chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và khoảng thời gian chậm thi hành án, trong phạm vi di sản cho chị T4 để lại.

6. Hai bên thực hiện nghĩa vụ trả tiền và trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng cùng một lúc.

7. Về án phí:

- Bà Lê Thị Thủy L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0027526 ngày 28/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang xem như thi hành xong án phí dân sự sơ thẩm.

- Miễn án phí sơ thẩm cho ông Trần Văn V và bà Nguyễn Thị T1.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo 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 yêu cầu thi hành án, có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TANDCC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thành phố Gò Công;
- CCTHADS thành phố Gò Công;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Ái Đoan.