

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 54/2024/DS-PT

Ngày: 19-01-2024

V/v tranh chấp: “Quyền sử dụng đất, hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, đòi quyền sử dụng đất và nhà cho ở nhờ, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

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 Đỗ Thị Minh Nguyệt.

Các Thẩm phán: Bà Lâm Ngọc Tuyền.

Bà Nguyễn Thị Ánh Phương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Công Danh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà Mai Thị Đào Quyên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04 và 19 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 482/2023/TLPT-DS ngày 28 tháng 11 năm 2023 về việc tranh chấp “Quyền sử dụng đất, hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, đòi quyền sử dụng đất và nhà cho ở nhờ, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 375/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 997/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lưu Thị N, sinh năm 1941 (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: số C N, Phường H, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn: Bà Cao Đình Lệ H, sinh năm 1968 (có đơn xin vắng mặt);

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

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Phan Thị Hồng C, sinh năm 1980;

Địa chỉ: ấp H, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của chị C: Anh Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1981 (theo Giấy ủy quyền ngày 02/5/2019) (có mặt);

Địa chỉ: số B L (số mới 2 Đ), Phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị C: Luật sư Võ Trọng K, Chi nhánh Văn phòng L1, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Ông Nguyễn Thanh K1, sinh năm 1969 (có đơn xin vắng mặt);

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

3. Ngân hàng N3;

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V – chức vụ: Tổng Giám đốc;

Đại diện theo ủy quyền: Nguyễn Thị Kim L – chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N3 - Chi nhánh huyện G (có đơn xin vắng mặt).

4. Ủy ban nhân dân huyện G;

Địa chỉ: Khu phố D, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang;

Đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Thanh B – chức vụ: Chủ tịch (có đơn xin vắng mặt).

5. Ủy ban nhân dân xã T, huyện G;

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

Đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Thanh N1 – chức vụ: Chủ tịch (có đơn xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phan Thị Hồng C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

Nguyên đơn bà Lưu Thị N trình bày:

Thửa đất 299, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.410,1m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00540 ngày 15/8/2011 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà Cao Đình Lệ H có nguồn gốc của bà. Năm 2011, bà có tặng cho bà H thửa đất nêu trên. Nay bà yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 77 quyền số 01 STP/CC-SCT/HĐGD ngày 04/7/2011 tại Ủy ban nhân dân xã T và yêu cầu bà H trả lại thửa đất 229. Ngoài ra, bà N không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn bà Cao Đình Lệ H, có đại diện theo ủy quyền là bà Phan Thị U trình bày:

Đối với yêu cầu của bà Lưu Thị N, bà H không đồng ý vì bà N tặng cho thửa đất 299 tự nguyện và bà H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định pháp luật.

Bà H có yêu cầu khởi kiện yêu cầu chị Phan Thị Hồng C trả lại phần đất cho ở nhờ có diện tích đo đạc thực tế 293,2m² thuộc thửa 299, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.410,1m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00540 ngày 15/8/2011 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà Cao Đình Lệ H. Địa chỉ đất ở ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Đối với căn nhà trên phần đất tranh chấp do bà H cất khoảng tháng 9/2018 âm lịch cho chị C ở nhờ để buôn bán sinh sống, vợ chồng bà là người trực tiếp kêu công thợ, mua vật liệu và trả tiền; trong quá trình làm nhà thì bà H có thiếu tiền nên có mượn chị C trả số tiền làm cửa sắt 10.500.000 đồng; số tiền vật liệu xây dựng sau khi phát sinh tranh chấp chị C tự ý đi trả số tiền 33.605.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà H thay đổi một phần yêu cầu, bà yêu cầu chị C trả lại nhà và đất, bà H đồng ý hoàn lại số tiền nhờ chị C trả tiền cửa sắt và tiền vật liệu xây dựng tổng cộng là 44.105.000 đồng, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của chị Phan Thị Hồng C, bà H không đồng ý vì bà chỉ cho chị C ở nhờ, hoàn toàn không có việc thỏa thuận chuyển nhượng phần đất tranh chấp. Chị C trình bày đã chuyển cho bà số tiền 247.100.000 đồng chuyển nhượng đất là không có, bà chỉ nhận của chị C số tiền 174.100.000 đồng qua chuyển khoản ngân hàng và đây là khoản tiền bà mượn chị C để chữa bệnh, trang trải trong gia đình; ngoài ra bà H không có nhận của chị C khoản tiền nào khác. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà H đồng ý trả cho chị C số tiền mượn 174.100.000 đồng khi án có hiệu lực pháp luật. Đối với chi phí tố tụng phía chị C yêu cầu, bà H yêu cầu giải quyết theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phan Thị Hồng C, có đại diện theo ủy quyền là anh Nguyễn Hoàng A trình bày:

Năm 2016, chị C có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích 300m² (đo đạc thực tế 293,2m²) thuộc thửa 299, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.410,1m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00540 ngày 15/8/2011 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà Cao Đình Lệ H; hai bên thỏa thuận miệng, giá thỏa thuận chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Từ tháng 10/2016 đến tháng 8/2018, chị C chuyển trả cho bà H 10 lần tiền qua ngân hàng số tiền 174.100.000 đồng và 73.000.000 đồng đưa trực tiếp, tổng cộng là 247.100.000 đồng. Chị C cũng gửi tiền cho bà H để san lấp mặt bằng, xây cất quán; chị thống nhất bà H trực tiếp trả số tiền đổ đất san lấp là 21.250.000 đồng, tiền công thợ hồ xây dựng là 15.100.000 đồng, tiền cửa sắt là 2.800.000 đồng, tiền vật liệu xây dựng 20.000.000 đồng, số tiền này là do chị chuyển cho bà H trả; chị C trả số tiền cửa sắt là 10.500.000 đồng và tiền vật liệu xây dựng 33.605.000 đồng. Mặc dù việc chuyển nhượng giữa chị C và bà H chưa đảm bảo về mặt hình thức nhưng đã thực hiện 2/3 thỏa thuận, đã giao gần đủ số tiền theo thỏa thuận và bà H đã chuyển giao đất. Nay chị C yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị C và bà H phần đất diện tích đo đạc thực tế 293,2m² thuộc thửa 299, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.410,1m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản

gắn liền với đất số CH00540 ngày 15/8/2011 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà Cao Đình Lệ H, chị C sẽ trả số tiền còn lại theo thỏa thuận cho bà H; thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật. Nếu Tòa tuyên hợp đồng vô hiệu thì đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, chị C yêu cầu xem xét chi phí thẩm định, định giá tài sản mà chị C đã nộp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh K1 trình bày:

Ông là chồng bà H, ông đang sống chung bà H trên thửa đất 299, ông thống nhất ý kiến và yêu cầu của bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N3, có đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Kim L trình bày:

Thửa 299, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.410,1m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00540 ngày 15/8/2011 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà Cao Đình Lệ H, hiện đang thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo các khoản vay 1.140.000.000 đồng. Các khoản vay còn dư nợ là 1.000.000.000 đồng. Nay Ngân hàng không khởi kiện bà H và không có ý kiến đối với tranh chấp của các bên, nếu có phát sinh tranh chấp với bà H ngân hàng sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện G, có đại diện theo pháp luật là ông Huỳnh Thanh B trình bày:

Trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00540 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà Cao Đình Lệ H đối với thửa 299, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.410,1m² trên cơ sở Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã T, có đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Xuân N2 trình bày:

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 77, quyền số 01, chứng thực ngày 04/7/2011 của Ủy ban nhân dân xã T đã thực hiện đúng quy định và không có ý kiến gì thêm.

Bản án dân sự sơ thẩm số 375/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ khoản 3 và 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 1 Điều 228, Điều 235, Điều 244, Điều 273 Bộ luật Tổ tụng dân sự; các điều 165, 166, 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lưu Thị N về việc yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 77 quyền số 01 STP/CC-SCT/HĐGD ngày 04/7/2011 tại Ủy ban nhân dân xã T và yêu cầu bà H trả lại

thửa đất 229, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.410,1m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00540 ngày 15/8/2011 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà Cao Đình Lệ H. Địa chỉ đất ở ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Cao Đình Lệ H.

- Buộc chị Phan Thị Hồng C trả lại cho bà Cao Đình Lệ H phần đất 293,2m² và các vật kiến trúc, cây trồng (tường rào 30,03m và 01 cây xoài loại B2) trên đất thuộc thửa 299, tờ bản đồ số 9 diện tích 1.410,1m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00540 ngày 15/8/2011 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà Cao Đình Lệ H. Địa chỉ đất ở ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Vị trí phần đất:

- + Đông giáp đất ông Lê Văn Đ, đất ông Lê Văn S.
- + Tây giáp đất bà Cao Đình Lệ H.
- + Nam giáp đất bà Cao Đình Lệ H.
- + Bắc giáp lề lộ, Quốc lộ E.

(Có sơ đồ trích đo kèm theo).

- Buộc chị Phan Thị Hồng C trả lại cho bà H căn nhà cất trên phần đất 293,2m² thuộc thửa 299, tờ bản đồ số 9 có kết cấu gồm: nhà chính mã hiệu BKCA1, cột xi măng, kèo + đòn tay sắt hộp, vách thiết + tường, mái tôn sóng vuông, nền lát gạch ceramic (400x400), diện tích 66,33m²; nhà sau kết cấu cột gỗ tạp, đỡ mái bằng gỗ, mái lợp thiết sóng vuông, vách thiết, nền xi măng, diện tích 19,47m² và mái che trước kết cấu không cột, đỡ mái bằng thép hộp, mái lợp thiết sóng vuông, không vách, diện tích 13,2m².

- Ghi nhận sự tự nguyện bà H hoàn lại cho chị C số tiền 44.105.000 đồng.

Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ khi bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện theo nội dung quyết định này, thì hàng tháng còn phải trả lãi phát sinh tính trên số tiền và thời gian chậm thi hành án, với mức lãi suất tính theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Phan Thị Hồng C về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất diện tích đo đạc thực tế 293,2m² thuộc thửa 299, tờ bản đồ số 9 diện tích 1.410,1m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00540 ngày 15/8/2011 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà Cao Đình Lệ H. Địa chỉ đất ở ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

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

Ngày 05/10/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phan Thị Hồng C có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét xét xử theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của chị.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Nguyên đơn và bị đơn có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Phan Thị Hồng C vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị C lập luận: bà H là người sử dụng hợp pháp thửa 299, bà H và chị C thỏa thuận miệng chuyển nhượng 300m² đất cho chị C; chị C đã đưa cho bà H hơn 2/3 số tiền chuyển nhượng đất và bà H giao đất cho chị C san lấp mặt bằng cất nhà; chứng cứ là các cuộc gọi nói chuyện điện thoại giữa bà H và ông T. Như vậy việc mua bán đất giữa bà H và chị C là có xảy ra nên yêu cầu của chị C là có cơ sở. Việc bà H khai nại 174.000.000 đồng là tiền mượn nhưng không có chứng cứ chứng minh. Mặc dù việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa bà H và chị C không tuân thủ về hình thức nhưng đã thực hiện 2/3 hợp đồng nên căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị C.

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: xác định giữa chị C và bà H không có việc chuyển tiền chuyển nhượng đất và việc chuyển nhượng đất không lập văn bản; các nội dung ghi âm không thể hiện việc chuyển nhượng đất giữa chị C và bà H. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của chị C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của chị Phan Thị Hồng C nộp trong thời hạn, có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của pháp luật, nên đủ điều kiện được thụ lý và xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tòa án sơ thẩm xác định đúng quan hệ pháp luật phát sinh tranh chấp. Vụ án thuộc phạm vi xem xét giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các đương sự: Lưu Thị N, Cao Đình Lệ H, Nguyễn Thanh K1, đại diện Ủy ban nhân dân huyện G, đại diện Ủy ban nhân dân xã T, huyện G có đơn đề

ngiht xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tổ tụng dân sự tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung: Ngày 05/10/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phan Thị Hồng C có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét xét xử theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của chị.

Xét yêu cầu kháng cáo của chị C: chị C yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị C và bà H phần đất diện tích 300m² (đo đạc thực tế 293,2m²) thuộc thửa 299, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.410,1m²; chị C sẽ trả số tiền còn lại theo thỏa thuận cho bà H.

Chị C trình bày giữa chị và bà H thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất trên với số tiền là 300.000.000 đồng việc chuyển nhượng đất chỉ là thỏa thuận miệng, không có lập văn bản, có những người làm chứng là bà Cao Đình Lệ T1, bà Cao Đình Lệ T2, ông Cao Thái H1, bà Lưu Thị N biết sự việc. Tuy nhiên bà T1, bà T2, ông H1 khai chỉ nghe nói việc chuyển nhượng chứ không có chứng kiến trực tiếp việc giao dịch thỏa thuận chuyển nhượng giữa bà H với chị C; mặt khác, tại Tờ tự khai ngày 22/8/2023 bà N trình bày trước đây bà có làm chứng là bà H có chuyển nhượng cho chị C phần đất tranh chấp là không đúng mà là cho ở nhờ và bà không có chứng kiến gì việc chị C giao tiền cho bà H. Bà H không thừa nhận có việc chuyển nhượng đất cho chị C mà là cho chị C ở nhờ. Ngoài ra chị C không có tài liệu chứng cứ nào để chứng minh là giữa chị C và bà H có giao dịch chuyển nhượng diện tích đất 300m² hiện đang tranh chấp.

Chị C cho rằng việc thỏa thuận chuyển nhượng chưa đảm bảo về mặt hình thức nhưng đã thực hiện được 2/3 nghĩa vụ, đã giao 247.100.000 đồng gần đủ số tiền theo thỏa thuận là 300.000.000 đồng và bà H đã chuyển giao đất. Xét thấy, chị C không có chứng cứ chứng minh giao trực tiếp cho bà H 73.000.000 đồng và bà H cũng không thừa nhận có nhận 73.000.000 đồng. Bà H thừa nhận chỉ có nhận của chị C số tiền 174.100.000 đồng qua chuyển khoản ngân hàng nhưng bà H trình bày là tiền mượn của chị C để chữa bệnh và trang trải trong gia đình chứ không phải để chuyển nhượng đất; đồng thời số tiền 174.100.000 đồng chị C chuyển khoản đến 10 lần, nhưng trên các chứng từ giao dịch ngân hàng không thể hiện nội dung chuyển khoản, nếu chị C chuyển trả tiền chuyển nhượng và mua đất thì không thể chuyển khoản trả tiền lần 20.000.000 đồng, lần 3 thì 8.500.000 đồng, lần 4 thì 4.000.000 đồng... (bút lục từ 213 đến 232) hơn 10 lần mới đủ số tiền 174.100.000. Ngoài ra, chị C cũng không có chứng cứ gì khác chứng minh số tiền bà H đã nhận là tiền chuyển nhượng đất.

Đối với căn nhà trên phần đất tranh chấp 293,2m², bà H là người trực tiếp kê công đồ đất, thợ xây dựng nhà, mua vật liệu xây dựng và thanh toán tiền; chị C cho rằng gửi tiền cho bà H để xây cất giùm nhưng không có chứng cứ chứng minh, bà H cũng không thừa nhận. Hiện nay chị C đang quản lý nhà đất là do bà H cho ở nhờ. Do đó việc chị C cho rằng đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ và đang quản lý nhà đất là chưa đúng quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự.

Xét thấy, chị C thừa nhận không có văn bản thỏa thuận chuyển nhượng đất, không có chứng cứ chứng minh số tiền chị chuyển cho bà H là tiền chuyển nhượng và cũng không có chứng cứ chứng minh bà H giao đất mục đích chuyển nhượng. Do đó, Hội đồng xét xử xác định không có việc chuyển nhượng đất giữa bà H và chị C nên yêu cầu khởi kiện của chị C là không có cơ sở. Án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị C là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật và phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của chị C cung cấp nội dung 04 đoạn ghi âm lời thoại giữa bà H với một người tên T3 vào ngày 17/01/2019, giữa bà H với ông Phan Văn T4 vào ngày 19/01/2019, giữa bà Phan Thị Hồng C với bà H vào ngày 15/2/2019, giữa Phan Thị Thúy C1 (tên ở nhà là T5) với bà H, ông Nguyễn Thanh K1 ngày 03/3/2019.

Qua xem xét nội dung ghi âm và ý kiến trình bày của bà H, xét thấy đối với nội dung ghi âm giữa bà H với ông T4 có nói đến vấn đề diện tích đất về chiều ngang, chiều dài nhưng không thể hiện rõ cụ thể là đất ở đâu, thửa đất nào, thời gian thỏa thuận là thời điểm nào và có phải là diện tích đất mà chị C1 cho rằng chuyển nhượng từ năm 2016 hay không. Ngoài ra theo nội dung ghi âm thể hiện lời nói của ông T4 “... thì bây giờ tháng ba con thúy nó đem tiền về thí dụ giờ anh gửi thêm cho em ba chục nữa rồi cộng lại bao nhiêu nữa rồi tính, nhưng mà tháng ba con T5 miễn là tháng ba cộng lại cho em đủ ba trăm thôi rồi em ký cho anh giấy được hôn”, bà H nói “rồi ký giấy tay”, vậy theo nội dung trên thì ông T4 đưa đủ tiền thì bà H sẽ ký giấy tay cho ông T4. Đúng như thỏa thuận tại nội dung ghi âm thì phải có ký giấy tay nếu hai bên chuyển nhượng đất. Khi chị C1 khởi kiện cho rằng chuyển nhượng đất từ bà H, nhưng chị C1 không cung cấp được giấy tay nào của bà H là có ký bán đất cho chị C1 hay là cho ông T4. Ngoài ra chị C1 khởi kiện chứng minh có trả tiền cho bà H nhiều lần, còn ghi âm thì lại thể hiện ông T4 sẽ gửi tiền, nhưng không có tài liệu nào thể hiện là ông T4 có gửi cho bà H khoản tiền nào là số tiền chuyển nhượng đất. Những gì hai bên trao đổi qua lời nói trong đoạn ghi âm giữa bà H với ông Phan Văn T4 vào ngày 19/01/2019 đã không tiến hành thực hiện; do đó đại diện của chị C1 cung cấp nội dung ghi âm để cho rằng là chứng cứ thể hiện có việc thỏa thuận sang nhượng đất giữa chị C1 với bà H là không có căn cứ.

Do nội dung thỏa thuận thể hiện tại đoạn ghi âm ngày 19/01/2019 đã không thực hiện, chị C1 không có giấy tờ thể hiện bà H đã có ký giấy tay chuyển nhượng đất tranh chấp cho chị C1 hay cho ông T4, do đó Hội đồng xét xử không cần đưa ông T4 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Đối với nội dung 03 đoạn ghi âm giữa bà H với một người tên T3 vào ngày 17/01/2019, giữa bà Phan Thị Hồng C với bà H vào ngày 15/2/2019, giữa Phan Thị Thúy C1 (tên ở nhà là T5) với bà H, ông Nguyễn Thanh K1 ngày 03/3/2019 cũng không có nội dung nào thể hiện là bà H có bán đất cho chị C1 theo như yêu cầu khởi kiện của chị C1, hay là bà H giao đất cho chị C1 cất nhà. Do đó cũng không cần đưa người tên T3, Phan Thị Thúy C1 (tên ở nhà là T5)

vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền chị C1 cũng thừa nhận chị T3 và chị Thúy C1 không liên quan gì đến việc chuyển nhượng đất.

Chị C1 kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình, do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị C1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên đã phát sinh hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[3] Về án phí: do yêu cầu kháng cáo của chị C1 không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[4] Xét ý kiến và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị C1 là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[5] Về ý kiến và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 1 Điều 228, Điều 235, Điều 244, Điều 273, Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 165, 166, 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ 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, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Phan Thị Hồng C.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 375/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lưu Thị N về việc yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 77 quyền số 01 STP/CC-SCT/HĐGD ngày 04/7/2011 tại Ủy ban nhân dân xã T và yêu cầu bà H trả lại thửa đất 229, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.410,1m² Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00540 ngày 15/8/2011 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà Cao Đình Lệ H. Địa chỉ đất ở ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Cao Đình Lệ H.

- Buộc chị Phan Thị Hồng C trả lại cho bà Cao Đình Lệ H phần đất 293,2m² và các vật kiến trúc, cây trồng (tường rào 30.03m và 01 cây xoài loại B2) trên đất thuộc thửa 299, tờ bản đồ số 9 diện tích 1.410,1m² Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00540 ngày 15/8/2011 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà Cao Đình Lệ H. Địa chỉ thửa đất tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Vị trí phần đất:

+ Đông giáp đất ông Lê Văn Đ, đất ông Lê Văn S.

+ Tây giáp đất bà Cao Đình Lệ H.

+ Nam giáp đất bà Cao Đình Lệ H.

+ Bắc giáp lộ lộ, Quốc lộ E.

(Có sơ đồ trích đo kèm theo).

- Buộc chị Phan Thị Hồng C giao trả cho bà H căn nhà cất trên phần đất có diện tích 293,2m² thuộc thửa 299, tờ bản đồ số 9 có kết cấu gồm: nhà chính mã hiệu BKCA1, cột xi măng, kèo + đòn tay sắt hộp, vách thiết + tường, mái tôn sóng vuông, nền lát gạch ceramic (400x400), diện tích 66,33m²; nhà sau kết cấu cột gỗ tạp, đỡ mái bằng gỗ, mái lợp thiết sóng vuông, vách thiết, nền xi măng, diện tích 19,47m² và mái che trước kết cấu không cột, đỡ mái bằng thép hộp, mái lợp thiết sóng vuông, không vách, diện tích 13,2m².

- Ghi nhận sự tự nguyện bà H hoàn lại cho chị C số tiền 44.105.000 đồng (bốn mươi bốn triệu một trăm lẻ năm ngàn đồng).

Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ khi bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện theo nội dung quyết định này, thì hàng tháng còn phải trả lãi phát sinh tính trên số tiền và thời gian chậm thi hành án, với mức lãi suất tính theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Phan Thị Hồng C về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất diện tích đo đạc thực tế 293,2m² thuộc thửa 299, tờ bản đồ số 9 diện tích 1.410,1m² Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00540 ngày 15/8/2011 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà Cao Đình Lệ H. Địa chỉ đất ở ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

4. Về chi phí tố tụng:

- Bà Lưu Thị N phải nộp chi phí tố tụng 31.913.960 đồng, bà N đã nộp tạm ứng nên đã nộp xong.

- Chị Phan Thị Hồng C phải nộp chi phí tố tụng 9.513.480 đồng, chị C đã nộp tạm ứng nên đã nộp xong.

5. Về án phí:

5.1. Án phí sơ thẩm:

- Bà Lưu Thị N được miễn nộp tiền án phí án phí dân sự sơ thẩm.
- Chị Phan Thị Hồng C chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai số 40188 ngày 10/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tiền Giang nên chị C phải nộp tiếp 300.000 đồng.
- Bà Cao Đình Lệ H chịu 2.205.250 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 40178 ngày 08/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tiền Giang nên bà H phải nộp tiếp số tiền 1.905.250 đồng.

5.2. Án phí phúc thẩm: Chị Phan Thị Hồng C chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0011729 ngày 05/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tiền Giang, chị C đã nộp đủ án phí.

6. Trường hợp bản án, quyết định 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.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện G;
- CCTHADS huyện G;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Thị Minh Nguyệt