

Bản án số: 25/2023/DS-PT
Ngày: 10/01/2024
V/v “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất, hợp đồng góp hui”

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 Nguyễn Lê Huy.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Ánh Phương;

Bà Lâm Ngọc Tuyền.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Khanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà Bùi Thị Thanh Bạch - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03 và 10 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: 310/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng góp hui”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 235/2023/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 768/2023/QĐ-PT ngày 11 tháng 10 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Võ Thị Minh N, sinh năm 1954.

Hộ khẩu thường trú: ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Chỗ ở hiện nay: Số A P, phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Võ Thị Ngọc S, sinh năm 1949;

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

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1969;

+ Võ Thị Thu C, sinh năm 1982;

+ Võ Quốc S1, sinh năm 1985;

+ Võ Quốc T, sinh năm 1987;

Cùng địa chỉ ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

+ Huỳnh Quốc C1, sinh năm 1983;

+ Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1988;

Hộ khẩu thường trú: ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Chỗ ở hiện nay: số A P, phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Ngân hàng N3

Trụ sở: số B L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Nguyễn Thị Kim L, Giám đốc Chi nhánh huyện G;

Địa chỉ: khu phố E, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Võ Thị Ngọc S.

(Đương sự Võ Thị Minh N, Võ Thị Ngọc S có mặt; đương sự Nguyễn Văn Đ, Võ Thị Thu C, Võ Quốc S1, Võ Quốc T, Huỳnh Quốc C1, Nguyễn Ngọc H, Nguyễn Thị Kim L vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

**** Nguyên đơn Võ Thị Minh N trình bày:***

Năm 2003, bà Võ Thị Ngọc S chuyển nhượng cho bà Võ Thị Minh N phần đất diện tích 300m², một phần thửa số 286, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.877,8m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05386 ngày 10/7/2009 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà Võ Thị Ngọc S, đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang; bà N giao cho bà S 13.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng đất vào năm 2003. Đến năm 2019, bà N với bà S xác định ranh giới đất để bà N xây hàng rào, cất nhà ở; qua đo đạc thực tế có diện tích là 229,7m². Bà N1 đang tiến hành xây hàng rào để cất nhà thì bà S ngăn cản.

Yêu cầu bà S thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất cho bà N1 diện tích đất 229,7m², theo sơ đồ trích đo thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Gò Công Tây đo đạc ngày 17/10/2019. Đồng thời yêu cầu bà S trả lại cho bà N1 giá trị đất 1.900.000 đồng/m² của diện tích bị thiếu là 70,3m² so với diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng 300m² số tiền là 133.570.000 đồng; thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất và trả tiền ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Bà N1 không có nhờ bà S tham gia góp hụi dùm cho bà N1; bà N1 không có nhận số tiền hụi nào của bà S; bà N1 không đồng ý trả cho bà S số tiền hụi 238.000.000 đồng và lãi suất chậm trả 76.868.800 đồng.

**** Bị đơn bà Võ Thị Ngọc S trình bày:***

Bà Nguyệt sống ở Thành phố Hồ Chí Minh; do hoàn cảnh bà N1 khó khăn; nên bà S có hứa cho bà N1 cất nhà ở trên thửa đất số 286, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.877,8m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05386 ngày 10/7/2009 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà Võ Thị Ngọc S, đất tọa lạc ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Năm 2003, bà S không có chuyển nhượng diện tích đất 300m² cho bà N1, cũng không có nhận số tiền 13.000.000 đồng của bà N1. Bà N1 tự làm tờ giấy cam kết chuyển nhượng đất rồi kêu bà S ký tên, ghi họ tên, nhưng bà S không biết gì về nội dung trong tờ giấy cam kết của bà N1 giao cho bà S ký tên. Do bà N1 không trả tiền nợ hụi cho bà S; nên bà S không cho bà N1 cất nhà ở trên đất của bà S.

- Về hợp đồng góp hụi: Trước đây bà N1 cần vốn, nhưng do bà N1 không có nhà, đất ở địa phương; nên từ năm 2018 đến năm 2020, bà N1 nhờ bà S tham gia góp hụi dùm cho bà N1 04 dây hụi do bà Bào Thị Thanh V (tên thường gọi là C), sinh năm 1966, địa chỉ ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang làm thảo hụi; bà V chết năm 2021. Bà S hốt tiền hụi của bà V rồi giao lại cho bà N1, đóng tiền hụi chết dùm cho bà N1;

cụ thể như sau:

Dây hụi 1: Mở ngày 05/7/2017 âm lịch, hụi 500.000 đồng/phần, có 20 phần, bà S tham gia dùm bà N1 12 phần. Hụi mãn ngày 05/02/2019 âm lịch. Bà S đóng tiền hụi chết cho bà N1 số tiền 24.000.000 đồng.

Dây hụi 2: Mở ngày 10/10/2017 âm lịch, hụi 500.000 đồng/phần, có 20 phần, bà S tham gia dùm bà N1 12 phần. Hụi mãn ngày 10/5/2019 âm lịch. Bà S đóng tiền hụi chết cho bà N1 số tiền 42.000.000 đồng.

Dây hụi 3: Mở ngày 20/3/2018 âm lịch, hụi 500.000 đồng/phần, có 20 phần, bà S tham gia dùm bà N1 10 phần. Hụi mãn ngày 20/10/2019 âm lịch. Bà S đóng tiền hụi chết cho bà N1 số tiền 60.000.000 đồng.

Dây hụi 4: Mở ngày 15/8/2018 âm lịch, hụi 500.000 đồng/phần, có 20 phần, bà S tham gia dùm bà N1 14 phần. Hụi mãn ngày 15/3/2020. Bà S đóng tiền hụi chết cho bà N1 số tiền 112.000.000 đồng.

Tổng số tiền hụi chết bà S đóng dùm cho bà N1 là 238.000.000 đồng. Các lần bà S giao tiền, hốt hụi cho bà N1 đều có sự chứng kiến của thảo hụi là bà Bào Thị Thanh V. Tổng cộng bà N1 nợ bà S tiền hụi là 238.000.000 đồng. Bà S đóng tiền hụi chết dùm cho bà N1 đến khi mãn hụi năm 2020; đến năm 2021 thì thảo hụi bà Bào Thị Thanh V chết. Bà N1 nợ bà S số tiền hụi 238.000.000 đồng.

Bà S yêu cầu bà N1 trả số tiền nợ hụi 238.000.000 đồng và lãi suất chậm trả 0,83%/tháng, tính ngày mãn hụi cho đến ngày xét xử số tiền lãi là 76.868.800 đồng, tổng cộng 314.868.800 đồng; yêu cầu trả tiền ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Bà S không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 229,7m² cho bà N1; không đồng ý trả cho bà N1 giá trị diện tích đất 70,3 m² số tiền 133.750.000 đồng.

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

- Anh Nguyễn Văn Đ, chị Võ Thị Thu C, anh Võ Quốc S1, anh Võ Quốc T có đơn xin vắng mặt; theo bản tự khai; anh Đ, chị C, anh S1, anh T thống nhất trình bày: Thống nhất theo ý kiến, yêu cầu của bà S. Ngoài ra không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

- Anh Huỳnh Quốc C1, chị Nguyễn Ngọc H có đơn xin vắng mặt; theo bản tự khai, anh C1 và chị H thống nhất trình bày: Anh C1 và chị H thống nhất việc bà N1 yêu cầu bà S thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N1, giao đất cho bà N1 cất nhà ở. Ngoài ra không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

- Bà Nguyễn Thị Kim L (Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng N3 – Chi nhánh huyện G) có đơn xin vắng mặt; theo văn bản ngày 29/3/2022, bà Nguyễn Thị Kim L trình bày:

Ngày 26/11/2018, bà Võ Thị Ngọc S vay vốn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện N3 số tiền 200.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 6905 – LAV – 201807013, đã trả được nợ gốc 60.000.000 đồng, dư nợ còn 140.000.000 đồng, hiện chưa đến hạn thanh toán. Bà S cam kết sẽ thanh toán tiền gốc và lãi đúng hạn theo phân kỳ trả nợ đã thỏa thuận với Ngân hàng. Ngân hàng không tham gia tố tụng, cũng không có ý kiến gì trong vụ án. Ngoài ra không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

** Người làm chứng:*

- Bà Võ Thị Đỗ Q có đơn xin vắng mặt; theo biên bản lấy lời khai, bà Q trình bày: Bà Nguyệt ở Thành phố Hồ Chí Minh, thỉnh thoảng thì bà N1 có về nhà bà S ở ấp B, xã T. Trước đây, bà S có nói với bà Q là bà S nhượng lại cho bà N1 300m² đất để bà N1 làm nền cất nhà ở, có làm giấy viết tay, bà Q có ký tên là người làm chứng. Còn việc thỏa thuận và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S với bà N1, bà Q không biết. Bà Q cũng không biết hay chứng kiến gì về việc tranh chấp tiền hội giữa bà S với bà N1.

- Ông Lê Sơn H1 có đơn xin vắng mặt; theo biên bản lấy lời khai, ông H1 trình bày: Ông H1 không biết hay chứng kiến gì về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất và hợp đồng góp hội giữa bà N1 với bà S.

- Ông Nguyễn Thành L1 có đơn xin vắng mặt; theo biên bản lấy lời khai, ông L1 trình bày: Ông L1 là thợ xây nhà; khoảng năm 2019, bà N1 có kêu ông L1 xây hàng rào để cất nhà, bà S và bà N1 có chỉ ranh để xây hàng rào, có xây hàng rào, còn 05 cây trụ xi măng chưa xong thì giữa bà S với bà N1 tranh chấp đất, nên ngưng cho đến nay. Ông L1 không biết hay chứng kiến gì về việc tranh chấp đất, cũng như tranh chấp tiền hội giữa bà S với bà N1.

- Ông Nguyễn Văn Đ1 có đơn xin vắng mặt; theo biên bản lấy lời khai, ông Đ1 trình bày: Ông Đ1 có phụ làm công xây hàng rào để bà N1 cất nhà ở. Lúc khởi công xây hàng rào, bà S và bà N1 có chỉ ranh đất để bà N1 làm hàng rào; khởi công làm được 10 ngày thì bà S với bà N1 tranh chấp, nên ngưng cho đến nay. Ông Đ1 không biết, chứng kiến gì về việc tranh chấp đất, cũng như tranh chấp tiền hội giữa bà S với bà N1.

- Ông Nguyễn Hữu L2 có đơn xin vắng mặt; theo biên bản lấy lời khai, ông L2 trình bày: Ông L2 có phụ làm công xây hàng rào để bà N1 cất nhà ở. Lúc khởi công xây hàng rào, bà S và bà N1 có chỉ ranh đất để bà N1 làm hàng rào; khởi công làm được khoảng 10 ngày thì bà S với bà N1 tranh chấp đất, nên ngưng cho đến nay. Ông L2 không biết hay chứng kiến gì về việc tranh chấp đất, cũng như tranh chấp tiền hội giữa bà S với bà N1.

- Bà Võ Thị Ngọc V1 trình bày:

Bà V1 là chị của bà S và bà N1. Việc thỏa thuận chuyển nhượng nhượng đất giữa bà N1 với bà S, bà V1 không biết. Nhưng bà V1 có biết việc bà S tham gia góp hội dùm cho bà N1 do bà Bào Thị Thanh V làm thảo hội, bà V chết năm 2021. Trước đây, bà N1 có nhờ bà V mượn tiền số tiền 10.000.000 đồng để giao cho bà S đóng tiền hội chết dùm cho bà N1, nhưng bà S nói 10.000.000 đồng không đủ đóng tiền hội chết; nên bà S không nhận; nên bà V giao số tiền 10.000.000 đồng cho bà N1.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 235/2023/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ Điều 471, 500 Bộ Luật dân sự năm 2015; Luật đất đai năm 2013; Điều 147, 228, 229 Bộ luật tố tụng 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 và lệ phí Tòa án; Luật thi hành án dân sự. Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Minh N.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 229,7m² giữa bên chuyển nhượng đất bà Võ Thị Ngọc S với bên nhận chuyển nhượng đất bà Võ Thị Minh N.

Buộc bà Võ Thị Ngọc S có nghĩa vụ giao cho bà Võ Thị Minh N quản lý, sử dụng phần đất diện tích 229,7m², thuộc một phần thửa đất số 286, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.877,8m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05386 ngày 10/7/2009 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà Võ Thị Ngọc S, đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang, có vị trí như sau:

- + Đông giáp đường huyện A.
- + Tây giáp đất ông Lê Văn T1.
- + Nam giáp đất ông Lê Văn T1.
- + Bắc giáp đất bà Võ Thị Ngọc S.

(có sơ đồ trích đo thửa đất kèm theo).

Thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Bà Võ Thị Minh N được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

- Không chấp nhận bà Võ Thị Minh N yêu cầu bà Võ Thị Ngọc S trả giá trị đất diện tích 70,3m² số tiền 133.570.000 đồng

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Võ Thị Ngọc S về việc yêu cầu bà Võ Thị Minh N trả số tiền hui 238.000.000 đồng và lãi suất chậm trả số tiền 76.868.800 đồng.

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

* Ngày 26 tháng 7 năm 2023, bị đơn Võ Thị Ngọc S có đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số 143/2023/DS-ST ngày 19/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo hướng sửa toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm số 235/2023/DSST ngày 21/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, không chấp nhận toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Minh N vì bà Võ Thị Ngọc S không có chuyển nhượng đất cho bà N. Đồng thời đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bà S, buộc bà N trả cho bà S số tiền hui vốn là 238.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả là 76.868.800 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

- Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Võ Thị Ngọc S:

+ Về hợp đồng chuyển nhượng: Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ “Bản cam kết” xác nhận ngày 27/12/2018 cho rằng có chuyển nhượng là chưa khách quan, không thực tế vì nhưng nội dung chứng cứ không thể hiện vị trí, số thửa, số tờ bản đồ của diện tích đất chuyển nhượng, loại đất chuyển nhượng không đúng

với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Võ Thị Ngọc S, không có chứng cứ chứng minh giao nhận tiền, năm 2003 bà Võ Thị Ngọc S thế chấp ngân hàng nhưng trong khi đến năm 2009 mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao dịch từ năm 2003 đến năm 2018 mới xác lập và xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, người làm chứng khai không chứng kiến việc thỏa thuận chuyển nhượng đất. Bản án sơ thẩm nhận định các bên đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ theo hợp đồng nhưng các bên không ký hợp đồng văn bản, không có chứng cứ nào chứng minh bên chuyển nhượng đã nhận tiền là 2/3 nghĩa vụ, bên nhận chuyển nhượng không quản lý, sử dụng đất. Bà Võ Thị Ngọc S cho rằng không biết nội dung “Bản cam kết”, không biết ai viết nhưng cấp sơ thẩm chưa đối chất làm rõ.

+ Về hợp đồng góp hui: Bà Bào Thị Thanh V (chủ hui) đã có lời khai trong quá trình giải quyết sơ thẩm thừa nhận có giao tiền hui cho bà Võ Thị Minh N nhưng không cho tham gia chơi hui vì ở xa. Bà Bào Thị Thanh V khai có mâu thuẫn với lời khai bà Võ Thị Minh N nhưng chưa được Tòa án đối chất giữa các bên.

+ Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị Ngọc S.

- 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, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị Ngọc S, giữ nguyên bản án dân sự 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 thủ tục kháng cáo: Bà Võ Thị Ngọc S nộp đơn kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung xét kháng cáo:

[2.1]. Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Theo hồ sơ vụ án: phần đất tranh chấp giữa các bên thuộc thửa đất số 683, tờ bản đồ số 3, diện tích 2000m² tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00244 ngày 02/4/2001 cho bà Võ Thị Ngọc S. Sau đó, được cấp đổi thành số thửa 286, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.877,8m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05386 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 10/7/2009 (gọi tắt là thửa đất số 286).

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/10/2019 và ngày 07/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang thì diện tích đất tranh chấp thực đo 229,7m² thuộc thửa đất số 286, tờ bản đồ số 19 tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang; trên đất đổ cát san lấp mặt bằng 244,56m³ [(06m x 29,8m x 1,2m) + (06m x 10m x 0,5m)], hàng rào móng cột bê tông, tường gạch diện tích 37,72m² [(1,2m x 15m) + (0,7m x 31,6m)] do bà Võ Thị Minh Nguyệt s lắp, xây dựng năm 2019.

Theo “Bản cam kết” ghi ngày 27/12/2003 (*bút lục số 233 - 234*) do bà Võ Thị Minh N và bà Võ Thị Ngọc S, anh Võ Quốc S1 (con bà S) xác lập, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T ngày 27/12/2018 có nội dung: “ ...Tôi tên Võ Thị Ngọc S2 SN 1949. CMND số 310145477. Hiện cư ngụ Ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Vào năm 2003 tôi có chuyển nhượng 300m² đất ruộng cho em tôi tên là Võ Thị Minh N2 SN 1954. CMND số 310175053, tọa lạc ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang với lý do xây dựng nhà ở. Nhưng vì lý do tôi dùng sổ đỏ vay thế chấp ngân hàng, nên chưa sang tên sổ đất cho em tôi là bà Võ Thị Minh N2 với số tiền là 13.000.000đ (mười ba triệu đồng). Vậy bây giờ tôi làm cam kết sau khi đáo hạn ngân hàng xong, tôi sẽ sang tên chủ quyền sử dụng đất cho bà N2. Nếu tôi sai lời xin chịu mọi trách nhiệm trước pháp luật ...”. Xét nội dung “Bản cam kết” này thì có cơ sở xác định bà Võ Thị Ngọc S có giao dịch chuyển nhượng 300m² với giá 13.000.000 đồng cho bà Võ Thị Minh N từ năm 2003 để xây nhà ở. Đến năm 2018 thì bà Võ Thị Ngọc S cam kết sẽ sang tên cho bà Võ Thị Minh N sau khi trả nợ Ngân hàng.

Theo lời khai của những thợ hồ xây dựng hàng rào trên thửa đất tranh chấp gồm Nguyễn Thành L1, Phan Hữu L3, Nguyễn Hữu Đ2 đều xác định năm 2019 bà Võ Thị Ngọc S trực tiếp xác định ranh đất để giao đất cho bà Võ Thị Minh N xây dựng nhà ở, khi xây dựng hàng rào khoảng 10 ngày thì bà Võ Thị Ngọc S và anh Võ Quốc S1 ngăn cản không cho tiếp tục xây dựng. Điều này cho thấy, năm 2019 bà Võ Thị Ngọc S đã đồng ý giao diện tích đất cho bà Võ Thị Minh N theo giao dịch chuyển nhượng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Võ Thị Ngọc S thừa nhận bà đã trả hết nợ cho Ngân hàng và giải chấp thửa đất số 286, tuy nhiên do bà Võ Thị Minh N không thừa nhận nợ bà khoản tiền hui nên bà ngăn cản không cho xây dựng nhà ở trên đất, nếu bà Võ Thị Minh N đồng ý trả cho bà khoản nợ hui 238.000.000 đồng thì bà sẽ chuyển quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị Minh N xây nhà ở theo cam kết.

Với những tình tiết nêu trên, cho thấy giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà Võ Thị Minh N và bà Võ Thị Ngọc S xác lập từ năm 2003, hai bên đã giao nhận tiền và đất nhưng chưa tiến hành thủ tục chuyển quyền theo quy định nên đây là giao dịch đang được thực hiện. Về hình thức và nội dung phù hợp quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015, xác định pháp luật áp dụng là Bộ luật Dân sự năm 2015. Như vậy,

tuy tại thời điểm giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng bên bà Võ Thị Minh N (bên nhận chuyển nhượng) đã thực hiện giao cho bà Võ Thị Ngọc S (bên chuyển nhượng) 13.000.000 đồng, phía bà Võ Thị Ngọc S đã giao 229,7m² cho bà Võ Thị Minh N là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, giao dịch được công nhận hiệu lực.

[2.2]. Về hợp đồng góp hụi:

Bà Võ Thị Ngọc S cho rằng bà Võ Thị Minh N có nhờ bà tham gia góp hụi trong các dây hụi do bà Bào Thị Thanh V Làm chủ nên nợ bà số tiền 238.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà không đưa ra được chứng cứ chứng minh bà đã tham gia giao dịch góp hụi giúp bà Võ Thị Minh N, bà Võ Thị Minh N cũng không thừa nhận việc nhờ bà Võ Thị Ngọc S tham gia góp hụi. Theo lời khai của bà Bào Thị Thanh V (chủ hụi) tại biên bản ghi lời khai ngày 18/01/2021 thì bà Bào Thị Thanh V cũng chỉ nghe bà Võ Thị Ngọc S nói lại việc tham gia góp hụi giúp bà Võ Thị Minh N, không rõ việc bà Võ Thị Minh N tham gia dây hụi nào, bao nhiêu phần, số tiền hót hụi. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Ngọc S đòi bà Võ Thị Minh N trả số tiền hụi là không có cơ sở để chấp nhận.

[2.3]. Từ những phân tích tại mục [2.1] và mục [2.2], xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị Minh N và bà Võ Thị Ngọc S, buộc bà Võ Thị Ngọc S giao cho bà Võ Thị Minh N diện tích đất tranh chấp, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Võ Thị Ngọc S đòi bà Võ Thị Minh N trả số tiền nợ hụi là có căn cứ, đúng pháp luật. Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị Ngọc S, ý kiến đề nghị của Luật sư.

[3]. Những phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4]. Về án phí: Bà Võ Thị Ngọc S là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà.

[5]. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là có căn cứ, phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 129, Điều 688 Bộ luật Dân sự; Điều 166 và Điều 203 Luật Đất đai; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị Ngọc S. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 235/2023/DS-ST ngày 21/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Minh N.

Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 229,7m² thuộc thửa đất số 286, tờ bản đồ số 19 tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang giữa bên chuyển nhượng đất bà Võ Thị Ngọc S với bên nhận chuyển nhượng đất bà Võ Thị Minh N.

Buộc bà Võ Thị Ngọc S có nghĩa vụ giao cho bà Võ Thị Minh N phần đất diện tích 229,7m² thuộc thửa đất số 286, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.877,8m² tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05386 ngày 10/7/2009 do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Võ Thị Ngọc S (kèm theo sơ đồ trích đo thửa đất). Thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Bà Võ Thị Minh N được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Không chấp nhận bà Võ Thị Minh N yêu cầu bà Võ Thị Ngọc S trả giá trị đất diện tích 70,3m² số tiền 133.570.000 đồng

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Võ Thị Ngọc S về việc yêu cầu bà Võ Thị Minh N trả số tiền hui 238.000.000 đồng và lãi suất chậm trả số tiền 76.868.800 đồng.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí cho bà Võ Thị Ngọc S.

3. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật tố tụng.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Gò Công Tây;
- CCTHADS huyện Gò Công Tây;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Lê Huy