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

Bản án số: 79/2024/DS-PT
Ngày: 26 - 01 - 2024
V/v tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Đòi tài sản và 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 Võ Ngọc Giàu.

Các Thẩm phán: Ông Mai Văn Hùng Cường;

Ông Võ Trung Hiếu.

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Hoàng Hà Phan - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

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

Ngày 26 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 556/2023/TLPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2023 về tranh chấp*: "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Đòi tài sản và Hợp đồng vay tài sản"*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 146/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1086/2023/QĐ-PT ngày 19 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn***: Võ Thị Th, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Số B, tổ 9, khu phố , phường , thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của bà Th: Nguyễn Thị Thu Th, sinh năm 1959

Địa chỉ: Số Ph Th, phường , thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn. (Văn bản uỷ quyền ngày 27/02/2017 và ngày 08/4/2022)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Ngọc Q –Văn phòng Luật sư Trần Ngọc Quang, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tiền Giang.

**** Bị đơn***: Lương Xuân H sinh năm 1975.

Địa chỉ: Số Ng Q, phường , thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

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

1. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1964 (chết năm 2022).

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

1.1 Chị Nguyễn Võ Tường V, sinh năm 1989.

1.2 Anh Nguyễn Võ Anh D sinh năm 1995.

1.3 Anh Nguyễn Võ Gia D, sinh năm 2001.

1.4 Anh Nguyễn Võ Quốc D, sinh năm 2003.

Cùng địa chỉ: số B, đường Đ Th N, khu phố , phường 10, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

2. Chị Nguyễn Võ Tường V, sinh năm 1989.

3. Anh Nguyễn Võ Anh D, sinh năm 1995.

4. Anh Nguyễn Võ Gia D, sinh năm 2001.

5. Anh Nguyễn Võ Quốc D, sinh năm 2003.

Cùng địa chỉ: Số B Đ T N, khu phố , phường , thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Võ Tường V, anh Nguyễn Võ Anh D, anh Nguyễn Võ Gia D, anh Nguyễn Võ Quốc D: Bà Nguyễn Thị Thu Th, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Số Ph T, phường , thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

(Văn bản ủy quyền ngày 24/8/2023 só công chứng 7618, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD)

6. Bà Huỳnh Thị Thu B, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Số B Đ T N, khu phố , phường , thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

* Người kháng cáo: Nguyên đơn Võ Thị T.

Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho kháng nghị.

Bà Th, Luật sư có mặt; anh H xin vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm.

** Nguyên đơn bà Võ Thị Th và người đại điện theo ủy quyền của bà Th là bà Nguyễn Thị Thu Th trình bày:*

Vào tháng 8/2016 bà Võ Thị Th vay tiền của ông Lương Xuân H 04 lần, tổng số tiền 1.200.000.000 đồng lãi suất lần 1 đến lần 3 là 05%, lần 4 là 10% cụ thể:

- Lần 1: Ngày 17/8/2016 vay số tiền 500.000.000 đồng chỉ nhận 475.000.000 đồng còn 25.000.000 đồng là tiền lãi ông H khấu trừ vào ngày nhận tiền.

- Lần 2: Ngày 24/8/2016 vay số tiền 300.000.000 đồng chỉ nhận 285.000.000 đồng còn 15.000.000 đồng là tiền lãi ông H khấu trừ vào ngày nhận tiền.

- Lần 1: Ngày 01/9/2016 vay số tiền 200.000.000 đồng chỉ nhận 190.000.000 đồng còn 10.000.000 đồng là tiền lãi ông H khấu trừ vào ngày nhận tiền.

- Lần 1: Ngày 17/8/2016 vay số tiền 200.000.000 đồng chỉ nhận 180.000.000 đồng còn 20.000.000 đồng là tiền lãi ông H khấu trừ vào ngày nhận tiền.

Việc vay tiền có làm biên nhận và trả tiền lãi tổng cộng 150.000.000 đồng. Biên nhận này ông H đang giữ.

Để đảm bảo cho khoản nợ vay bà Võ Thị Th có ký với ông Lương Xuân H hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 328, tờ bản đồ 29 diện tích 1.215,9m^2 tại khu phố 5, phường 10, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang do bà Võ Thị Th đứng tên giấy chứng nhận, hợp đồng được ký tại Văn Phòng công chứng Cửu Long ngày 17/8/2016. Thỏa thuận trong thời hạn 05 tháng kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng sẽ cho bà Th chuộc lại phần đất thế chấp khi trả hết nợ nhưng chỉ trong thời hạn 02 tháng ông Lương Xuân H đã làm thủ tục sang tên. Sau đó bà Th cùng chồng là ông Nguyễn Văn S đến gặp ông H để thỏa thuận việc trả vốn và lãi, ông H sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Th. Các bên thỏa thuận, bà Th và ông S sẽ trả tiền cho ông H và ông H sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Th tại phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng cho bà B và ông H nhưng ông H không đến.Việc thỏa thuận này là thỏa thuận miệng, không có lập thành văn bản. Ông H chỉ lập thống kê bảng tính lãi, vốn cho bà Th. Bảng kê này ông H không ký tên. Bà Th có trả lãi cho ông H số tiền 80.000.00 đồng do chị Th là kế toán Khánh sạn H H viết biên nhận thu có đóng dấu của khách sạn. Đây là tiền lãi cho tất cả các khoản vay mà bà Th vay của ông H.

Hợp đồng chuyển nhượng chỉ chuyển nhượng đất không có căn nhà tại phần đất trên và trong căn nhà trên có các thành viên hộ bà Th đang sinh sống nhưng các thành viên trong hộ của bà Th không biết và cũng không có ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thỏa thuận tự nguyện giao

nhà với ông H. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng giả cách cho việc bà Th vay tiền của ông H. Sau khi bà Th vay tiền của ông H số tiền 500.000.000 đồng, để đảm bảo cho khoản vay này, bà Th và ông H mới ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất tại khu phố 5, phường 10, thành phố Mỹ Tho, Tiền Giang. Thực tế giá trị phần đất này nhiều hơn số tiền 500.000.000 đồng. Sau đó bà Th có vay của ông H ba lần tổng số tiền 700.000.000 đồng.

Đến cuối năm 2016 do bà Th và ông S không còn khả năng trả nợ cho ông H nên bà Th và ông S định bán một phần đất cho bà Huỳnh Thị Thu B và Nguyễn Văn T để lấy tiền trả cho ông H. Khi ra công chứng bà Th mới biết ông H đã sang tên phần đất nói trên. Ông H không đồng ý bán đất cho ông T nên tranh chấp phát sinh. Bà B đã đặt cọc cho bà Th và ông S số tiền 50.000.000 đồng. Đối với ông T thì bà Th và ông S chưa ký kết bất kỳ hợp đồng gì.

Nay bà Th khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/8/2016 giữa bà Th và ông H đã ký tại Phòng công chứng Cửu Long, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.215,9m^2 thuộc thửa 328 tờ bản đồ 29 tại khu phố 5 phường 10, thành phố Mỹ Tho do bà Võ Thị Th đứng tên.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Lương Xuân H đứng tên thuộc thửa 328 tờ bản đồ 29 tại khu phố 5 phường 10, thành phố Mỹ Tho diện tích 1.215,9m^2 được cấp ngày 18/10/2016.

- Về tiền vay, bà Th sẽ hoàn trả lại cho ông H 1.200.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất do Ngân hàng nhà nước quy định có khấu trừ đi số tiền lãi đã trả trước cho ông H số tiền 150.000.000 đồng.

** Bị đơn ông Lương Xuân H và người đại diện theo ủy quyền của ông H là ông Võ Trọng K có yêu cầu phản tố trình bày:*

Đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Th thì ông Lương Xuân H không đồng ý vì phần đất diện tích 1.215,9m^2 thuộc thửa 328 tờ bản đồ 29 tại khu phố 5, phường 10, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00131 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 30/12/2015, đăng ký cập nhật ngày 18/10/2016. Nguồn gốc phần đất này do ông H nhận chuyển nhượng của bà Võ Thị Th, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và bà Th là hợp pháp có công chứng chứng thực tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và tại văn bản thỏa thuận có công chứng tại văn phòng công chứng Cửu Long ngày 17/8/2016 nội dung thỏa thuận trên đất bà Th chuyển nhượng cho ông H có 01 ngôi nhà chưa được cấp giấy bà Th tự nguyện chuyển giao căn nhà cho ông H, không đòi hỏi thêm bất kỳ điều kiện gì. Sau khi nhận chuyển nhượng bà Th xin ông H cho bà Th tiếp tục ở một thời gian vì bà Th chưa tìm được chỗ ở mới được ông H đồng ý.

Sau đó ông H có cho bà Th mượn tiền nhiều lần cụ thể:

- Ngày 24/8/2016, ông H cho bà Th mượn số tiền 300.000.000 đồng;

- Ngày 01/9/2016 ông H cho bà Th mượn thêm số tiền 200.000.000 đồng'

- Ngày 07/9/2016 ông H tiếp tục cho bà Th mượn số tiền 200.000.000 đồng

Theo thỏa thuận đến ngày 7/10/2016 bà Th phải trả số tiền này cho ông H. Những lần mượn tiền bà Th đều làm giấy mượn tiền cho ông H, tuy nhiên đến hạn ông H có đến gặp bà Th yêu cầu trả số tiền nêu trên nhưng bà Th cố tình không trả tiền cho ông H

Do đó, ông H có yêu cầu phản tố yêu cầu bà Th và các thành viên đang sinh sống trên đất bà Th phải di dời đồ đạc cá nhân giao trả cho ông H diện tích đất 1.215,9m^2 thuộc thửa 328 tờ bản đồ 29 tại khu phố 5 phường 10, thành phố Mỹ Tho, trên đất có 01 căn nhà theo hợp đồng chuyển nhượng văn bản thỏa thuận đã ký kết giữa bà Th với ông H ngày 17/8/2016 và giao trả cho ông H số tiền vay 700.000.000 đồng. Thực hiện làm một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật..

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S, chị Nguyễn Võ Tường V, anh Nguyễn Võ Anh D, anh Nguyễn Võ Gia D, anh Nguyễn Võ Quốc D trình bày:*

Chúng tôi hoàn toàn không biết việc bà Võ Thị Th vay tiền của ông Lương Xuân H. Nay mới biết bà Th khởi kiện ông H với nội dung:

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/8/2016 giữa bà Th và ông H đã ký tại Phòng công chứng Cửu Long, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.215,9m^2 thuộc thửa 328 tờ bản đồ 29 tại khu phố 5 phường 10, thành phố Mỹ Tho do bà Võ Thị Th đứng tên.

- Về tiền vay bà Th có trách nhiệm trả cho ông hiếu số tiền 1.200.000.000 đồng cộng tiền lãi theo mức lãi suất do Ngân hàng Nhà nước quy định có khấu trừ tiền lãi đã trả trước cho ông H 150.000.000 đồng. Thời hạn trả ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ý kiến của bà Th có giá trị quyết định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Thu B trình bày:

Vào ngày 02/12/2016 ông Nguyễn Văn S là chồng của bà Võ Thị Th có ký giấy nhận tiền cọc của bà Thu B số tiền 50.000.000 đồng và hứa đến ngày 13/12/2016 sẽ thực hiện công chứng chuyển nhượng phần đất ngang 06m dài 59m do bà Th đứng tên cho bà Thu B để trả nợ vay. Sau khi đặt cọc ông S, bà Th tiến hành thuê cán bộ địa chính đo đạc làm bản vẽ vị trí bán cho bà Thu B như thỏa thuận. Đến ngày 13/01/2017 ra Phòng công chứng số 01 Hùng Vương làm thủ tục sang nhượng, khi công chứng đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính mới công chứng được do bà Th đã thế chấp vay tiền của ông Lương Xuân H, nhưng ông H không đem bản chính ra nên không công chứng được, từ đó đến nay bà Th chưa làm thủ tục sang tên cho bà Thu B. Bà Th khởi kiện ông H bà

Thu B chỉ yêu cầu Tòa án sớm giải quyết vụ án để bà Th sang tên phần đất mà ông S, bà Th thỏa thuận bán cho bà Thu B.

Ủy ban nhân dân thành phố Mỹ Tho trình bày: Theo văn bản trình bày ý kiến ngày 13/7/2017, Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Lương Xuân H đối với phần đất thuộc thửa 328, tờ bản đồ số 29m diện tích 1.215,9m^2 tại khu phố 5, phường 10 thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang do Sở Tài nguyên và Mội trường cấp ngày 30/12/2015 theo giấy chứng nhận vào sổ CS00131. Không phải do Ủy ban nhân dân thành phố Mỹ Tho giải quyết

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 146/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:*

- Căn cứ khoản 1 Điều 228, Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai; Điều 117, 166, 500, 502, 503; 463, 466, khoản 1 Điều 468, Điều 470 và khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ điểm a, tiểu mục 2.3, mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Th

1.1- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 17/8/2016 giữa bà Võ Thị Th với ông Lương Xuân H tại Phòng công chứng Cửu Long, chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.215,9m^2 thuộc thửa 328 tờ bản đồ 29 tại khu phố 5 phường 10, thành phố Mỹ Tho do bà Võ Thị Th đứng tên.

1.2- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Lương Xuân H đứng tên thuộc thửa 328 tờ bản đồ 29 tại khu phố 5 phường 10, thành phố Mỹ Tho diện tích 1.215,9m^2 theo xác nhận trang 03 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang ngày 18/10/2016 có thay đổi sau khi cấp giấy theo hồ sơ số 000131.CN.001.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lương Xuân H.

2.1- Buộc Võ Thị Th, chị Nguyễn Võ Tường V, anh Nguyễn Võ Anh D, anh Nguyễn Võ Gia D, anh Nguyễn Võ Quốc D có nghĩa vụ di dời tài sản cá nhân giao trả trả nhà và đất cho ông Lương Xuân H thuộc thửa 328 tờ bản đồ 29, diện tích 1.215,9m^2 tại khu phố 5 phường 10, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS00131 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 30/12/2012 cho bà Võ Thị Th đứng tên, theo xác nhận thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận trang 3 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang ngày 18/10/2016. Do chuyển nhượng cho ông Lương Xuân

H, địa chỉ số , N Q, phường , thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang theo hồ sơ số 000131.CN.001. (Có sơ đồ kèm theo)

2.2- Buộc bà Võ Thị Th phải thực hiện nghĩa vụ trả cho ông Lương Xuân H số tiền vay 700.000.000 (Bảy trăm triệu) đồng. Thực hiện ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành đối với khoản tiền phải thi hành thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 1 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Võ Thị Th, chị Nguyễn Võ Tường V, anh Nguyễn Võ Anh D, anh Nguyễn Võ Gia D, anh Nguyễn Võ Quốc D liên đới chịu án phí Dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

- Bà Võ Thị Th phải chịu số tiền 32.000.000.000 (Ba mươi hai triệu) đồng nhưng bà Th có đơn xin giảm án phí do điều kiện gia đình kinh tế khó khăn có xác nhận của chính quyền địa phương nên được giảm ½ tiền án phí. Do đó bà Th phải nộp số tiền 16.000.000 (Mười sáu triệu) đồng. Bà Th đã nộp cá nhân tiền tạm ứng án phí số tiền 12.300.000 (Mười hai triệu, bà trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 31447 ngày 20/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang. Do đó cá nhân bà Th còn phải nộp tiếp số tiền 3.700.000 (Ba triệu, bảy trăm nghìn) đồng.

- Hoàn lại ông Lương Xuân H số tiền tạm ứng án phí đã nộp số tiền 16.000.000 đồng theo biên lai số 31583 ngày 15/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 02/10/2023 nguyên đơn bà Võ Thị Th có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 11/10/2023, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho có quyết định kháng nghị số: 06/QĐ-VKS-DS, kháng nghị bản án sơ thẩm số 146/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang, theo hướng hủy bản án sơ thẩm.

* Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện và rút một phần yêu cầu kháng cáo, đồng ý trả số tiền vay 700.000.000 đồng, giữ yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt, không đồng ý yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư tham gia bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Cần làm rỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th và ông H là giả cách, không phản ánh đúng thực tế theo sự thoả thuận giữa các bên, mà

là vay mượn tiền; bà Th không có quyền định đoạt do là tài sản chung vợ chồng giữa ông S với bà Th, do thời gian chuyển nhượng vẫn còn mối quan hệ vợ chồng giữa ông S với bà Th, là tài sản chung vợ chồng chưa chia. Yêu cầu của bà Th là có căn cứ, đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo cũng như kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho.

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 Tốtụng dân sự. Nội dung vụ án: Về yêu cầu định giá tài sản là do đương sự không yêu cầu nên không thực hiện là phù hợp, quan hệ tranh chấp trong kháng nghị có thiếu sót là ngoài hợp đồng chuyển nhượng còn có quan hệ pháp luật khác. Các vấn đề khác trong kháng nghị chưa có căn cứ vững chắc, đề nghị sửa phần án phí là không buộc những người liên quan phải liên đới chịu cùng bà Th; sửa án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[I]- Về tố tụng: Bà Th yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp: Đây là yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được xem xét trên cơ sở căn cứ của pháp luật, không ảnh hưởng làm phát sinh đến quyền lợi và nghĩa vụ của Văn phòng công chứng Cửu Long đã chứng thực hợp đồng, và Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang là cơ quan cấp giấy, nên không cần thiết phải đưa vào tham gia tố tụng.

[II]- Nội dung vụ án: Diện tích tranh chấp tại thửa số 328, diện tích 1.215,9m^2 tại khu phố 5, phường 10, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang do cá nhân bà Võ Thị Th đứng tên giấy chứng nhận ngày 30/12/2015, nguồn gốc là do ông Nguyễn Văn S là chồng bà Th tặng cho bà Th ngày 10/8/2015. Ngày 17/8/2016 bà Th có ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho ông Lương Xuân H, đồng thời cũng trong ngày này bà Th có lập biên bản thoả thuận chuyển nhượng cả căn nhà trên đất, ngày 18/10/2016 thì ông H được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lời trình bày của bà Th nhưng không có chứng cứ để chứng minh vào ngày 17/8/2016 bà Th có vay tiền của ông H, ông H có cung cấp các tờ biên nhận bà Th vay tiền nhưng là sau ngày 17/8/2016 tổng cộng số tiền là 700.000.000 đồng. Theo biên bản định giá ngày 04/4/2017, khi định giá ông S có ý kiến trình bày giá trị đất tại thời điểm chuyển nhượng là không xác định được do không có giao dịch mua bán, ông tự đưa ra giá; còn giá trị nhà nước qui định toàn bộ diện tích có giá là 188.464.500 đồng.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ nêu trên thì bà Th cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng là giả cách, không đúng giá trị thực tế, không định giá tại thời điểm chuyển nhượng là không có căn cứ, bà Th không chứng minh cho lời trình bày, không có cơ sở pháp luật là hợp đồng giả tạo để tuyên bố vô hiệu được; việc chuyển nhượng giữa bà Th với ông H được công chứng chứng thực, trên cơ sở tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc, có thể hiện rỏ ý chí chuyển nhượng đất có cả căn nhà trên đất theo giá trị tự nguyện. Ông S là chồng của bà Th, diện tích đất chuyển nhượng là do ông S tặng cho cá nhân bà Th, không còn xác định là tài sản chung vợ chồng như kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho. Thời gian sau khi chuyển nhượng, bà Th có tiếp tục vay nhiều lần tiền của ông H, có căn cứ là bà Th có trả tiền lãi của các lần vay tiền này, không phải và không có căn cứ là tiền lãi của số tiền chuyển nhượng ngày 17/8/2016, bà Th thừa nhận có vay thì phải có nghĩa vụ trả tổng cộng là 700.000.000 đồng.

[III]- Bà Th khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/8/2016, từ đó để huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H; nhưng pháp luật dân sự không quy định về trường hợp huỷ hợp đồng hay huỷ giấy chứng nhận, đây chỉ là yêu cầu của cá nhân bà Th, đơn phương huỷ hợp đồng dân sự đã ký kết không có căn cứ pháp lý, không phù hợp quy định của pháp luật. Đồng thời, cũng không có căn cứ pháp lý cho thấy hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/8/2016 là vi phạm điều cấm của luật, là do giả tạo nhằm che dấu giao dịch dân sự khác hoặc thuộc trong các trường hợp khác để tuyên bố là vô hiệu, cho nên ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng là đúng quy định của pháp luật đất đai. Yêu cầu khởi kiện của bà Th là không có cơ sở để xem xét.

[IV]- Từ những cơ sở pháp lý, phân tích đã nêu: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Th và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho.

Không chấp nhận đề nghị của Luật sư tham gia bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn.

Ý kiến và quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang, Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận; kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho không có căn cứ để xem xét.

Bà Th phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Do bà Th là nguyên đơn, có yêu cầu không được chấp nhận thì chỉ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, sửa phần án phí là các anh chị Nguyễn Võ Tường V, Nguyễn Võ Anh D, Nguyễn Võ Gia D, Nguyễn Võ Quốc D không phải liên đới chịu án phí cùng với bà Thu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

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

Căn cứ Điều 188 Luật đất đai; các Điều 117, 166, 500, 502, 503; 463, 466, khoản 1 Điều 468, Điều 470 và khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm a, tiểu mục 2.3, mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị Th, có người đại diện theo uỷ quyền là Nguyễn Thị Thu Th.

Không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 146/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Toà án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang về án phí.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Th:

2.1- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 17/8/2016 giữa bà Võ Thị Th với ông Lương Xuân H tại Phòng công chứng Cửu Long, chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.215,9m^2 thuộc thửa 328 tờ bản đồ 29 tại khu phố 5 phường 10, thành phố Mỹ Tho do bà Võ Thị Th đứng tên.

2.2- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Lương Xuân H đứng tên thuộc thửa 328 tờ bản đồ 29 tại khu phố 5 phường 10, thành phố Mỹ Tho diện tích 1.215,9m^2 theo xác nhận trang 03 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang ngày 18/10/2016 có thay đổi sau khi cấp giấy theo hồ sơ số 000131.CN.001.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lương Xuân H.

3.1- Buộc Võ Thị Th, chị Nguyễn Võ Tường V, anh Nguyễn Võ Anh D, anh Nguyễn Võ Gia D, anh Nguyễn Võ Quốc D có nghĩa vụ di dời tài sản cá nhân giao trả trả nhà và đất cho ông Lương Xuân H thuộc thửa 328 tờ bản đồ 29, diện tích 1.215,9m^2 tại khu phố 5 phường 10, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS00131 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 30/12/2012 cho bà Võ Thị Th đứng tên, theo xác nhận thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận trang 3 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang ngày 18/10/2016. Do chuyển nhượng cho ông Lương Xuân H, địa chỉ số , N Q, phường , thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang theo hồ sơ số 000131.CN.001. (Có sơ đồ kèm theo)

3.2- Buộc bà Võ Thị Th phải thực hiện nghĩa vụ trả cho ông Lương Xuân H số tiền vay 700.000.000 (Bảy trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành đối với khoản tiền phải thi hành thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 1 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015

4. Về án phí:

Dân sự sơ thẩm:

- Bà Võ Thị Th phải chịu 300.000 đồng và 32.000.000.000 (Ba mươi hai triệu) đồng, do bà Th có đơn xin giảm án phí do điều kiện gia đình kinh tế khó khăn có xác nhận của chính quyền địa phương nên được giảm ½ tiền án phí; do đó bà Th phải nộp số tiền 16.300.000 đồng. Bà Th đã nộp tạm ứng án phí số tiền 12.300.000 đồng theo biên lai thu số 31447 ngày 20/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang, nên bà Th còn phải nộp tiếp số tiền 4.000.000 đồng.

- Hoàn lại ông Lương Xuân H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 16.000.000 đồng theo biên lai số 31583 ngày 15/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị Th phải chịu 300.000 đồng.

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

* 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, 7a, 7b, 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.

***Nơi nhận*:**
- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thành phố Mỹ Tho;
- CC THADS thành phố Mỹ Tho;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Võ Ngọc Giàu