

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 382/2024/DS-PT

Ngày: 22 - 7 - 2024

V/v tranh chấp “Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất;
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: Bà Lâm Ngọc Tuyền.

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Minh Nguyệt.

Bà Nguyễn Thị Ánh Phương.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Hồng Chi, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

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

Trong các ngày 17 và 22 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 247/2024/TLPT-DS ngày 31 tháng 5 năm 2024 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2024/DS-ST ngày 22 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 267/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Đoàn Thị Hồng L, sinh năm 1971

Địa chỉ: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Cao Quý S, sinh năm 1973, trú tại: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang (văn bản ủy quyền ngày 13 tháng 4 năm 2023). (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Anh Võ Trọng K
- Luật sư thuộc Chi nhánh Văn phòng L1, Đoàn luật sư thành phố H. (Có mặt)

2. Bị đơn: Anh Trần Vĩnh P, sinh năm 1982.

Địa chỉ: ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh **Lê Trường X**, sinh năm 1991, trú tại: **số A T, Phường I, thành phố M, tỉnh Tiền Giang** (văn bản ủy quyền ngày 16 tháng 2 năm 2024). (Có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông **Đoàn Văn Thanh B**, sinh năm 1968. (Vắng mặt)

Địa chỉ: **ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang**.

3.2. Ông **Cao Quý S1**, sinh năm 1973. (Có mặt)

Địa chỉ: **ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang**.

3.3. Chị **Cao Thị Mỹ D**, sinh năm 1996. (Có mặt)

Địa chỉ: **ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang**.

3.4. Anh **Nguyễn Ngọc T**, sinh năm 1996. (Vắng mặt)

Địa chỉ: **ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang**

3.5. Chị **Nguyễn Ngọc Ái T1**, sinh năm 2021.

Người đại diện theo pháp luật: chị **Cao Thị Mỹ D** và anh **Nguyễn Ngọc T**

Địa chỉ: **ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang**.

3.6. **Văn phòng C2**, tỉnh Tiền Giang.

Địa chỉ: **ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Tiền Giang**

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Trần Thanh P1** - Trưởng **Văn phòng C2**. (Vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Bị đơn anh **Trần Vĩnh P**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

Nguyên đơn chị **Đoàn Thị Hồng L** trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 1826, tờ bản đồ số 01, diện tích 4.272m², tọa lạc tại: **ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang** thuộc quyền sử dụng của bà **Đoàn Thị Hồng T2** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 384476, số vào sổ CS02125 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T** cấp ngày 21/6/2019. Trên phần nhà đất này, hiện nay gồm có chị **L**, chồng là **Cao Quý S**, con gái **Cao Thị Mỹ D** và anh **Đoàn Văn Thanh B** đang sinh sống. Bà **Đoàn Thị Hồng T2** không có chồng, cha mẹ bà **T2** là ông **Đoàn Văn C**, sinh năm 1902 đã chết từ lâu (không rõ năm mất) và bà **Lê Thị Ổ**, sinh năm 1905 chết năm 1997. Bà **T2** có hai người con là anh **Đoàn Văn Thanh B** và chị **L**. Bà **T2** đã chết vào ngày 03/10/2022.

Trước đây vào ngày 27/01/2021, do cần tiền làm ăn nên chị **L** có gặp anh **Trần Vĩnh P** đề hỏi vay 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Anh **P** đồng ý cho chị vay 500.000.000 đồng nhưng phải thực hiện việc chuyển nhượng thửa

đất nêu trên cho anh P để làm tin, khi nào chị trả lại 500.000.000 đồng cho anh P thì anh P trả lại toàn bộ giấy tờ đất cho chị và mẹ chị. Do thửa đất nêu trên thuộc quyền sử dụng của mẹ chị nên anh P yêu cầu chị và mẹ chị phải cùng ký tên vào giấy nhận tiền thì anh P mới cho chị vay tiền, lãi suất là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) một tháng. Vì cần tiền để làm ăn và anh P nói là cứ trả tiền lãi hàng tháng cho anh P, việc ký giấy tờ chỉ là để làm tin, khi nào chị có tiền trả lại thì anh P trả lại giấy tờ. Do tin tưởng anh P và chị mới học hết lớp 4, chữ nghĩa không rành, còn mẹ chị lại chỉ biết viết tên mình nên khi anh P đưa ký giấy tờ thì chị và mẹ chị không có đọc lại và chị với mẹ chị không có đến Văn phòng Công chứng ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy biên nhận nhận tiền ghi là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) nhưng khi anh P giao tiền chỉ giao có 480.000.000 đồng (Bốn trăm tám mươi triệu đồng), còn 20.000.000 đồng anh P cân trừ vào tiền lãi tháng đầu. Sau đó, chị tiếp tục trả tiền lãi cho anh P tổng cộng khoảng 8.000.000 đồng (tám triệu đồng) thì chị ngưng không trả tiền lãi. Chị có gặp anh P xin để chuyển nhượng đất cho người khác thì sẽ trả đủ cho anh P cả vốn và lãi và được anh P đồng ý và không đòi tiền lãi nữa.

Tuy nhiên, sau khi mẹ chị qua đời thì anh P đến nhà yêu cầu chị phải giao đất cho anh P và đưa giấy tờ đất anh P đã đứng tên thửa đất nêu trên (cập nhật trang 3). Lúc này, chị mới biết là đã bị anh P lừa gạt để lấy đất. Trên thửa đất này, chị và mẹ chị có xây hai căn nhà cấp 4. Giá trị đất và nhà tại thời điểm vay tiền của anh P, có người hỏi mua với giá tiền 7.000.000.000 đồng (Bảy tỷ đồng) mà chị và mẹ chị không đồng ý, vậy mà anh P ghi trong biên nhận nhận tiền là nhà đất chuyển nhượng có 500.000.000 đồng, đây là điều bất hợp lý vì chị chỉ có vay tiền của anh P. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ là giả tạo nhằm che đậy việc vay mượn tiền giữa chị và anh P, thực chất mẹ chị không có chuyển nhượng đất cho anh P. Do không có việc chuyển nhượng đất nên hai căn nhà cất trên đất thì chị và mẹ chị vẫn đang ở, quản lý, sử dụng, không có giao cho anh P.

Chị Đoàn Thị Hồng L khởi kiện anh Trần Vĩnh P yêu cầu toà án: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa bà Đoàn Thị Hồng T2 và anh Trần Vĩnh P là vô hiệu; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa bà Đoàn Thị Hồng T2 và anh Trần Vĩnh P; Hủy phần cập nhật thay đổi trang 03 ngày 28/4/2021 cấp cho anh Trần Vĩnh P tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS384476, số vào sổ CS02105 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 21/6/2019; Chị Liên hoàn t lại cho anh Trần Vĩnh P số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) tiền vay và tiền lãi theo quy định của pháp luật; yêu cầu bồi thường thiệt hại cây trái bị đốn là 25 cây dừa, 07 cây bưởi, 04 cây cam, 01 cây chanh theo giá trị định giá.

Tại phiên toà sơ thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc: Hủy phần cập nhật thay đổi trang 03 ngày 28/4/2021 cấp cho anh Trần Vĩnh P tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS384476, sổ vào sổ CS02105 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T** cấp ngày 21/6/2019 và yêu cầu bồi thường thiệt hại cây trái bị đốn là 25 cây dừa, 07 cây bưởi, 04 cây cam, 01 cây chanh theo giá trị định giá.

*Bị đơn anh **Trần Vĩnh P** trình bày:*

Anh có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà **Đoàn Thị Hồng T2** (mẹ của chị **L**) với giá 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được **Văn phòng công chứng Vĩnh Kim tỉnh C2** công chứng vào ngày 29/01/2021. Nội dung bà **T2** đồng ý chuyển nhượng cho anh quyền sử dụng thửa đất số 1826, tờ bản đồ số 01, diện tích 4.272,0m², địa chỉ thửa đất **ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang**. Sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng, anh với bà **Đoàn Thị Hồng T2** có lập tiếp tục một văn bản thỏa thuận về tài sản trên đất với nội dung trên thửa đất 1826, tờ bản đồ số 01, diện tích 4.272,0m² mà anh nhận chuyển nhượng có 01 căn nhà cấp 4 do bà **T2** xây dựng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, bà **T2** đồng ý tự nguyện bàn giao căn nhà trên thửa đất đã chuyển nhượng cho anh, văn bản này cũng được **Văn phòng C2**, tỉnh Tiền Giang công chứng vào ngày 29/01/2021. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng và biên bản bàn giao tài sản, anh và bà **T2** có làm biên nhận với nội dung bà **T2** đã nhận của anh số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu đồng) là tiền chuyển nhượng thửa đất 1826, tờ bản đồ số 01, diện tích 4.272,0m². Sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và văn bản thỏa thuận giao tài sản, bà **T2** đã giao đất cho anh quản lý, riêng căn nhà trên đất bà **T2** có xin cho bà được lưu trú thêm một thời gian để bà **T2** cất nhà khác sẽ dời đi. Anh đồng ý, do thấy tình cảnh của bà cũng neo đơn, không sống với con được, bên cạnh đó anh cũng ở xa nên cho bà tiếp tục lưu trú để giữ gìn tài sản cho anh, anh không phải thuê người giữ vườn.

Sau đó dịch bệnh Covid 19 bùng phát đến khoảng tháng 10/2022 thì bà **T2** mất, sau khi bà **T2** mất, con của bà **T2** là chị **L** đã bỏ nhà cũ (trước đó gia đình bà **L** có 01 căn nhà ở gần thửa đất anh nhận chuyển nhượng từ bà **T2**) dọn vào ở căn nhà của bà **T2** trên thửa đất anh đã nhận chuyển nhượng cho đến nay, anh đã nhiều lần liên hệ yêu cầu gia đình bà **L** dọn đi để trả lại nhà cho anh nhưng bà **L** cố tình không thực hiện. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, phía bị đơn không đồng ý. Bị đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc các thành viên trong hộ gia đình chị **L** bao gồm: **Đoàn Thị Hồng L**, **Đoàn Văn Thanh B**, **Cao Quý S**, **Cao Thị Mỹ D** di dời ra khỏi thửa đất số 1826, tờ bản đồ số 01, diện tích 4.272,0m², địa chỉ thửa đất **ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang** để trả lại đất và nhà cho anh. Anh **P** không đồng ý bồi thường cây trồng đã đốn, cây do bà **T2** trồng, vì khi anh **P** mua đất đã có cây trồng nên được toàn quyền định đoạt, không đồng ý hoàn giá trị cây trồng cho nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là **Văn phòng C2** trình bày:*

Ngày 29/01/2021, Văn phòng C2 tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng giữa bên chuyển nhượng là bà Đoàn Thị Hồng T2, sinh năm 1930 và bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Vĩnh P, sinh năm 1982, theo đó bà T2 chuyển nhượng cho ông P toàn bộ quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1826, tờ bản đồ số 01, diện tích 4.272,0 m², tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CS 384476, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS 02105 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 21/6/2019. Hồ sơ công chứng gồm: Chứng minh nhân dân bà T2, ông P; Giấy khám sức khỏe tâm thần của bà T2 số: 100/2021 ngày 21/01/2021; Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của bà T2 số: 13/2021/UBND-XNTTHN do UBND xã L cấp ngày 21/01/2021. Trên cơ sở đó Công chứng viên có căn cứ xác định đây là tài sản riêng của bà T2 nên việc bà T2 tự mình thực hiện giao dịch là phù hợp với qui định pháp luật. Ông P đã ký tên tại trụ sở Văn phòng C2. Do bà T2 lớn tuổi, đi lại khó khăn, không đến ký tên (điểm chỉ) tại Văn phòng công chứng được nên bà T2 nhờ ông P yêu cầu Công chứng viên của Văn phòng C2 đến nhà bà T2 tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang để bà T2 ký tên, điểm chỉ vào Hợp đồng. Đồng thời tiến việc thanh toán tiền chuyển nhượng.

Trong cùng ngày, Văn phòng C2 đã chứng nhận và phát hành Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 245, quyển số 01TP/CCSCC/HĐGD được Văn phòng công chứng Vĩnh Kim tỉnh C2 chứng nhận ngày 29/01/2019. Ngoài ra, để đảm bảo thực hiện đầy đủ Hợp đồng này hai bên có giao kết văn bản thoả thuận tài sản trên đất nhằm chuyển giao phần tài sản trên đất bao gồm căn nhà cấp 4 (theo Văn bản thoả thuận tài sản trên đất số 246, quyển số 01/TP/CC-SCC, được Văn phòng công chứng Vĩnh Kim tỉnh C2 chứng nhận ngày 29/01/2021). Các bên tham gia giao dịch đã tự nguyện giao kết, hiểu rõ nội dung hợp đồng, quyền lợi, nghĩa vụ, hậu quả pháp lý của hợp đồng, các bên đã ký tên và điểm chỉ vào hợp đồng. Chữ ký, dấu điểm chỉ vào hợp đồng đúng là của bà T2 và anh P. Văn phòng C2, tỉnh Tiền Giang xác nhận có thực hiện công chứng hợp đồng giao dịch liên quan đến thửa đất 1826, tờ bản đồ số 01, diện tích 4.272m², tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Cao Thị Mỹ D trình bày:

Chị đang ở trên nhà đất tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang với cha mẹ là ông Cao Quý S1 và bà Đoàn Thị Hồng L. Trước đây, mẹ chị có nợ anh Trần Vĩnh P số tiền 500.000.000 đồng. Do mẹ chị mới học hết lớp 4, chữ nghĩa không rành và bà ngoại là bà Đoàn Thị Hồng T2 chỉ biết viết tên mình nên khi đưa giấy tờ cho bà T2 và bà L ký thì không có đọc lại. Mẹ chị chỉ vay tiền của anh P, mẹ chị và bà T2 không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh P. Chị D đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Ngọc T trình bày:

Anh T là chồng của chị D, vợ chồng anh đang ở trên nhà đất tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang với cha mẹ vợ là ông Cao Quý S1 và bà Đoàn Thị

Hồng L. Trước đây, mẹ vợ anh có vay anh **Trần Vĩnh P** số tiền 500.000.000 đồng nhưng chỉ nhận có 480.000.000 đồng. Do mẹ vợ mới học hết lớp 4, chữ nghĩa không rành và bà ngoại vợ là bà **Đoàn Thị Hồng T2** chỉ biết viết tên mình nên khi đưa giấy tờ cho bà **T2** và bà **L** ký thì không có đọc lại. Mẹ vợ chỉ vay tiền của anh **P**, mẹ vợ và bà **T2** không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh **P**. Anh **T** đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà **L**.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh **Đoàn Văn Thanh B** trình bày:*

Anh và chị **Đoàn Thị Hồng L** là con nuôi của bà **T2**, đồng thời anh cũng là cháu ruột của bà **T2** kêu bà **T2** bằng dì. Việc chuyển nhượng đất hay vay tiền giữa bà **T2**, chị **L** và anh **P** thì anh không biết. Đối với yêu cầu khởi kiện của chị **L**, anh không có ý kiến. Hiện tại, anh đang ở trong căn nhà phía sau căn nhà mặt tiền trên phần đất tranh chấp. Từ trước đến nay không có ai đến gặp anh yêu cầu anh phải tháo dỡ di dời hay giao nhà. Anh xin vắng mặt suốt quá trình tố tụng của Tòa án từ sơ thẩm đến phúc thẩm. Ngoài ra, anh cung cấp thêm phần vườn do anh quản lý canh tác, do anh trồng dừa cách đây đã 16 năm và toàn bộ cây trái trên đất cam, chanh, chuối, bưởi cũng do anh trồng.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2024/DS-ST ngày 22 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 165, Điều 166, khoản 2 Điều 244, các Điều 271, 273, 271, 273, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ vào các Điều 124, 131, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ vào 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.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị **Đoàn Thị Hồng L**.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn anh **Trần Vĩnh P**.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà **Đoàn Thị Hồng T2** và anh **Trần Vĩnh P** số công chứng số: 245, quyển số 01TP/CCSCC/HĐGD được **Văn phòng công chứng Vĩnh Kim tỉnh C2** chứng nhận ngày 29/01/2019 vô hiệu do giả tạo.

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Buộc chị **Đoàn Thị Hồng L** trả cho anh **Trần Vĩnh P** số tiền vốn vay là 500.000.000 đồng, số tiền lãi là 297.693.300 đồng. Tổng cộng là 797.693.300 đồng (Bảy trăm chín mươi bảy triệu sáu trăm chín mươi ba nghìn ba trăm đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của chị **Đoàn Thị Hồng L** về việc yêu cầu hủy phần cập nhật thay đổi trang 03 ngày 28/4/2021 cấp cho anh **Trần Vĩnh P** tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS384476, số vào sổ CS02105 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T** cấp ngày 21/6/2019 và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu anh **Trần Vĩnh P** bồi thường thiệt hại cây trái bị đốn là 25 cây dừa, 07 cây bưởi, 04 cây cam, 01 cây chanh theo giá trị định giá.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc anh **Trần Vĩnh P** phải hoàn lại cho chị **Đoàn Thị Hồng L** số tiền 63.234.000 đồng (Sáu mươi ba triệu hai trăm ba mươi bốn nghìn đồng).

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

* Ngày 30 tháng 01 năm 2024, bị đơn **Trần Vĩnh P** có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Đoàn Thị Hồng L**, chấp nhận yêu cầu phản tố của anh **P**.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và yêu cầu phản tố, hai bên đương sự không thỏa thuận được với nhau việc giải quyết vụ án.

* Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn chị **Đoàn Thị Hồng L** phát biểu và đề nghị: Lời trình bày của bị đơn mâu thuẫn với các chứng cứ bị đơn đưa ra, các đoạn ghi âm thể hiện số tiền 500.000.000 đồng phù hợp với số tiền 500.000.000 đồng trong hợp đồng chuyển nhượng giữa bà **T2** với anh **P** và lời khai của chị **L** là có vay của anh **P** nhiều lần tiền và lấy thêm đủ 500.000.000 đồng mới làm hợp đồng chuyển nhượng. Do bà **T2** thương con nên mới cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giữa bà **T2** với anh **P** không có việc chuyển nhượng đất, không có quan hệ gì với nhau. Trên đất có căn nhà của bà **T2** sau đó bà **L** đã bỏ tiền thêm để xây căn nhà tình nghĩa cho bà **T2** hiện nay có giá định giá gần 500.000.000 đồng và nhà của anh **B**, nên hợp đồng không thể thực hiện được. Nội dung và mục đích của hợp đồng thực chất là vay mượn tiền, không có việc chuyển nhượng và người nhận tiền là bà **L**, giá đất khoảng 2 tỷ đồng nhưng chuyển nhượng chỉ có 500.000.000 đồng. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung tranh chấp: Hợp đồng chuyển nhượng và văn bản thỏa thuận thể hiện giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn

cung cấp các biên nhận nợ phù hợp với lời trình bày của bà L là có vay số tiền 200.000.000 đồng, sau đó vay tiếp 300.000.000 đồng hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng 500.000.000 đồng, thể hiện đây là tiền vay, giá chuyển nhượng không phù hợp thấp hơn rất nhiều lần so với giá thực tế, nội dung ghi âm thể hiện là tiền vay. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của các bên đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm Đoàn Văn Thành B1, Cao Thị Mỹ D, Nguyễn Ngọc T, Văn Phòng C2 vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự quyết định xét xử vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa nguyên đơn bà Đoàn Thị Hồng L với bị đơn anh Trần Vĩnh P là tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản” đúng theo quy định tại Điều 463, Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Phần đất tranh chấp tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang nên căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

[3] Đơn kháng cáo của anh Trần Vĩnh P đúng quy định tại Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung: Ngày 30 tháng 01 năm 2024, bị đơn Trần Vĩnh P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị Hồng L, chấp nhận yêu cầu phản tố của anh P.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của anh Trần Vĩnh P:

Hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/01/2021 giữa bên chuyển nhượng là bà Đoàn Thị Hồng T2, sinh năm 1930 và bên nhận chuyển nhượng là anh Trần Vĩnh P, sinh năm 1982, theo đó bà T2 chuyển nhượng cho anh P toàn bộ quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1826, tờ bản đồ số 01, diện tích 4.272,0 m², tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang với giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng C2, tỉnh Tiền Giang chứng nhận ngày 29/01/2019. Ngoài ra, để đảm bảo thực hiện đầy đủ Hợp đồng này hai bên có giao kết văn bản thoả thuận tài sản trên đất nhằm chuyển giao phần tài sản trên đất bao gồm căn nhà cấp 4 (theo Văn bản thoả thuận tài sản trên đất số 246, quyền số 01/TP/CC-SCC, được Văn phòng công chứng Vĩnh Kim tỉnh C2 chứng nhận ngày 29/01/2021). Sau khi ký hợp đồng anh P đã giao đủ số tiền

500.000.000 đồng cho bà T2 đã nhận, bà T2 và chị L ký tên vào biên nhận, đến ngày ngày 28/4/2021 anh P đã được cấp giấy chứng nhận sang tên cho anh cụ thể cập nhật thay đổi trang 03 cấp cho anh Trần Vĩnh P.

Xét, về hình thức của hợp đồng là hợp đồng được lập thành văn bản theo quy định tại 405 Bộ luật Dân sự được công chứng chứng thực tại Văn phòng C2, tỉnh Tiền Giang đã tuân thủ đúng quy định tại Điều 116 và 119 của Bộ luật Dân sự. Về chủ thể tham gia giao kết hợp đồng tại thời điểm giao kết, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự để tham gia giao dịch dân sự, và việc giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện.

Xét về mục đích và nội dung của hợp đồng: Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CS 384476, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS 02105 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 21/6/2019 cho cá nhân bà Đoàn Thị Hồng T2. Hồ sơ công chứng gồm: Chứng minh nhân dân bà T2, ông P; Giấy khám sức khỏe tâm thần của bà T2 số: 100/2021 ngày 21/01/2021; Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của bà T2 số: 13/2021/UBND-XNTTHN do UBND xã L cấp ngày 21/01/2021. Trên cơ sở đó Công chứng viên có căn cứ xác định đây là tài sản riêng của bà T2 nên việc bà T2 tự mình thực hiện giao dịch là phù hợp với qui định pháp luật, đến ngày 28/4/2021 anh P đã được điều chỉnh trang 3 từ bà T2 chuyển nhượng cho anh P. Việc chuyển nhượng đúng với diện tích đất, thửa đất và đúng chủ sử dụng đất và từ khi chuyển nhượng đến trước khi bà T2 mất ngày 03/10/2022, thì giữa bà T2, chị L hay anh P hoàn toàn không tranh chấp gì đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chỉ sau khi bà T2 mất thì ngày 20/4/2023 chị L mới tranh chấp với anh P. Do đó xét về mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, hợp đồng trên đã tuân thủ đúng quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự.

Nguyên đơn bà L cho rằng thực chất hợp đồng chuyển nhượng trên là hợp đồng vay tài sản giữa bà với anh P. Trước đây vào ngày 27/01/2021, do cần tiền làm ăn nên bà L có gặp anh P đề hỏi vay 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Anh P đồng ý cho chị vay 500.000.000 đồng nhưng phải thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho anh P để làm tin, khi nào chị trả lại 500.000.000 đồng cho anh P thì anh P trả lại toàn bộ giấy tờ đất cho chị và mẹ chị. Do thửa đất nêu trên thuộc quyền sử dụng của mẹ chị nên anh P yêu cầu chị và mẹ chị phải cùng ký tên vào giấy nhận tiền thì anh P mới cho chị vay tiền, lãi suất là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) một tháng. Tuy biên nhận nhận tiền ghi là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) nhưng khi anh P giao tiền chỉ giao có 480.000.000 đồng (Bốn trăm tám mươi triệu đồng), còn 20.000.000 đồng anh P cầm trừ vào tiền lãi tháng đầu.

Anh P trình bày việc vay tiền của chị L không liên quan gì đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh với bà T2. Tại phiên tòa phúc thẩm anh P cung cấp các giấy mượn tiền giữa anh P với chị L thể hiện ngày 06/5/2020 chị L có vay của anh P số tiền 110.000.000 đồng và có giao hai giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất thửa 5261, 5262 diện tích 02 công, đất tại **ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang**, giấy mượn tiền ngày 19/02/2023 vay 50.000.000 đồng, ngày 25/5/2020 vay tiếp 90.000.000 đồng, ngày 13/01/2020 vay 10.000.000 đồng, tất cả các giấy vay tiền trên đều do bà **L** ký và ghi họ tên và không liên quan gì đến số tiền chuyển nhượng đất giữa anh với bà **T2**.

Ông **Cao Quý S** là đại diện ủy quyền của bà **L** thừa nhận các giấy vay tiền trên là của bà **L**, nhưng cho rằng số tiền trên là trong số tiền 500.000.000 đồng chuyển nhượng đất giữa bà **T2** với anh **P**. Ông **S** cho rằng trước đây bà **L** có vay của anh **P** nhiều lần tiền, sau đó đến ngày 27/01/2021 thì vay tiếp anh **P** đưa thêm cho đủ 500.000.000 đồng, nhưng thực chất vợ chồng ông chỉ nhận là 480.000.000 đồng và ông **P** bắt ghi biên nhận gộp lại thành 500.000.000 đồng vào ngày 27/01/2021. Việc ông **S** cho rằng số tiền tại biên nhận ngày 27/01/2021 là số tiền vay nhiều lần từ trước không phải là số tiền nhận ngày 27/01/2021 và là tiền vay là chưa có căn cứ. Vì biên nhận ngày 27/01/2021 thể hiện bà **T2** nhận số tiền 500.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng phần diện tích đất thửa 1826 diện tích 4.272m², trong biên nhận này không nói gì đến số tiền mà bà **L** vay trong các biên nhận ngày 06/5/2020, 25/2/2020, 13/01/2020 và việc bà **L** cùng ký tên vào biên nhận không đồng nghĩa với số tiền trên là của bà **L** vay thì bà **L** mới ký nhận tiền trong biên nhận ngày 27/01/2021. Tất cả các lần vay của bà **L** với anh **P** đều có làm biên nhận rõ, ghi khoản tiền vay, lãi suất, thời gian trả và bà **L** ký tên ghi họ tên. Biên nhận ngày 27/01/2021 không thể hiện gì là tiền vay, khi ký biên nhận bà **L** phải ý thức nếu số tiền 500.000.000 đồng là tiền vay thì phải ghi rõ vì mỗi lần vay bà **L** đều có làm biên nhận, không lý do gì số tiền 500.000.000 đồng là tiền vay lại ký biên nhận chuyển nhượng.

Ngoài ra ông **S** cho rằng bà **L** có vay nhiều lần trước ngày 27/01/2021, nhưng anh **P** cung cấp giấy mượn tiền ngày 19/02/2023 bà **L** vẫn còn vay 50.000.000 đồng không phù hợp với lời trình bày của ông **S** là số tiền 500.000.000 đồng là tiền vay. Tại biên bản hòa giải ngày 28/6/2023 thì ông **S** trình bày do cần tiền nên ngày 27/01/2021 bà **L** có lên gặp ông **P** để hỏi vay 500.000.000 đồng, còn tại phiên tòa sơ thẩm thì trình bày bà **L** có vay nhiều lần từ năm 2019 với tổng số tiền là 200.000.000 đồng, đến năm 2021 có nhu cầu vay tiếp 300.000.000 đồng, tổng cộng 500.000.000 đồng. Nhưng tại phiên tòa phúc thẩm khi anh **P** cung cấp các giấy biên nhận tiền của bà **L** vay thì ông **S** cho rằng số tiền 500.000.000 đồng là từ các số tiền tại các lần vay trước đây mà bà **L** đã ký nhận, nhưng số tiền tại các biên nhận của năm 2020 là 210.000.000 đồng và năm 2023 là 50.000.000 đồng. Tất cả các lời khai của ông **S** và bà **L** tại các lần trình bày là khác nhau và hoàn toàn mâu thuẫn nhau.

Trong giấy mượn tiền ngày 06/5/2020 bà **L** có vay của anh **P** số tiền 110.000.000 đồng và có giao hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 5261, 5262 diện tích 02 công, đất tại **ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang**. Ông **S** cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất mà anh **P** chuyển nhượng, trước đây khi vay tiền thì anh **P** có giữ giấy đất trên, sau đó khi đưa đủ 500.000.000 đồng anh **P** bắt làm hợp đồng

chuyển nhượng là không có căn cứ vì thửa đất anh P chuyển nhượng của bà T2 là thửa 1826 diện tích 4.272m², còn giấy bà L giao cho ông P giữ là thửa 5261, 5262 diện tích 02 công, không liên quan gì đến thửa đất chuyển nhượng.

Ngoài ra ông S cung cấp nội dung hai đoạn tin nhắn từ số 0913622735 của anh P gửi đến cho bà L vào ngày 29/11/2020 để chứng minh là bà L vay tiền và việc chuyển nhượng đất giữa bà T2 với ông P là để đảm bảo cho việc vay tiền của bà L. Tuy nhiên hợp đồng chuyển nhượng giữa ông P với bà T2 là vào ngày 27/01/2021, nhưng đoạn tin nhắn thể hiện việc vay tiền và thế giấy quyền sử dụng đất lại là ngày 29/11/2020 lúc này chưa xảy ra giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà T2 và ông P. Đoạn tin nhắn phù hợp với các tài liệu thể hiện việc vay tiền của bà L với anh P xảy ra trong các biên nhận ngày 06/5/2020, 25/2/2020, 13/01/2020 và anh P giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 5261, 5262 diện tích 02 công.

Ông S cung cấp đoạn ghi âm cuộc nói chuyện giữa bà L và anh P vào ngày 23/3/2023 để chứng minh cho rằng việc chuyển nhượng đất giữa anh P với bà T2 thực chất là tiền vay của bà L. Trong tất cả nội dung đoạn ghi âm không thể hiện gì đến diện tích chuyển nhượng 4.272m² chuyển nhượng của bà T2 mà thể hiện phần đất hai công và hai công này phù hợp với hai công đất trong các biên nhận ngày 06/5/2020, 25/2/2020, 13/01/2020. Tại phiên tòa phúc thẩm thì ông S trình bày ngoài phần đất đang tranh chấp thì bà T2 còn đứng tên phần đất khác và phần đất này cũng do bà L đang quản lý sử dụng, hiện nay bà T2 chết chuyển sang cho bà L phù hợp với giấy chứng nhận quyền quyền sử dụng đất số 00155 ngày 26/3/1998 thể hiện bà T2 đứng tên hai thửa đất là thửa 1826 diện tích 4.450m² và thửa 1834 diện tích 7.290m² liền kề thửa 1826 và phù hợp với lời trình bày của nội dung ghi âm thể hiện phần đất đề cập trong đoạn ghi âm không phải là phần đất hiện đang tranh chấp. Số tiền thể hiện trong đoạn ghi âm không phải là số tiền chuyển nhượng giữa bà T2 với anh P mà là tiền vay giữa bà L với anh P.

Bà L và ông S cho rằng giao dịch chuyển nhượng đất là vay tiền, nhưng tại các phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 19/12/2022, ngày 15/12/2022 thì bà L ký tên với tư cách chủ sử dụng đất hoặc người quản lý các thửa đất liền kề, thể hiện tại sơ đồ tên phần đất đo đạc là đất đang tranh chấp thì anh Trần Vĩnh P là chủ sử dụng, còn bà L ký với tư cách là người giáp ranh cạnh hướng Đông của thửa đất và là con của bà T2 người giáp ranh với phần đất tranh chấp. Nếu bà L cho rằng giao dịch giữa bà T2 và anh P thực chất là vay thì không có lý do gì bà L lại đi ký tên vào sơ đồ đo đạc với tư cách là người giáp ranh và hoàn toàn không có ý kiến gì và đúng với thực tế là giáp ranh phần đất bà T2 bán cho anh P thì bà T2 còn phần đất tại thửa 1834. Tại phiên tòa phúc thẩm thì ông S đại diện cho bà L lại trình bày là bà L ký tên và không có đọc lại là do anh P nói sẽ làm thủ tục lên thổ cư đất cho bà L phần đất đang tranh chấp nên bà L mới tin tưởng ký vào. Lời trình bày của ông S không phù hợp các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vì phần đất tại thửa 1826 đang tranh chấp đã có thể hiện là 300m² đất thổ cư từ thời điểm bà T2 đứng tên theo giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất cấp cho bà T2 vào ngày 21/6/2019 và đến ngày 28/4/2021 đã chuyển tên sang anh P, nên không có lý do gì mà anh P lại kêu bà L ký tên để lên đất thổ cư.

Bà L không có tài liệu chứng cứ nào để chứng minh giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh P với bà T2 đối với phần đất tranh chấp là vay tài sản. Do đó bà L khởi kiện yêu cầu Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa bà Đoàn Thị Hồng T2 và anh Trần Vĩnh P là vô hiệu; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa bà Đoàn Thị Hồng T2 và anh Trần Vĩnh P là không có căn cứ không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tuy nhiên ông P cho rằng mình chuyển nhượng hết toàn bộ thửa đất 1826 diện tích 4.272m² của bà T2 là chưa có căn cứ. Vì trên phần đất chuyển nhượng có căn nhà của bà T2 và anh B1, nhưng từ khi chuyển nhượng thì bà T2 vào anh B1 vẫn ở và sinh sống tại hai căn nhà trên. Đến ngày 04/7/2022 thì nhà nước cất căn nhà tình nghĩa cho đối tượng hưởng chính sách là bà T2 thì anh P hoàn toàn không có ý kiến gì, tại bản tự khai ngày 11/12/2023 thì anh P trình bày là do bà L và bà T2 năn nỉ để cho cất nhà và xin chuyển nhượng lại phần đất đã xây dựng nhà. Đây chỉ là lời trình bày của anh P không có giấy tờ nào thể hiện. Thực tế thì hiện nay trên phần đất có căn nhà tình nghĩa của bà T2 theo biên bản định giá có giá trị là 496.494.054 đồng. Tại các phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 19/12/2022, ngày 15/12/2022 thì anh P tiến hành đo đạc tách phần đất thửa 1826 thành hai thửa 5393 diện tích 1.110,9m² và thửa 5392 diện tích 2.223,1m². Trong đó thửa 5393 diện tích 1.110,9m² nguyên đơn đại diện là ông S và bị đơn đại diện là anh X tại phiên tòa phúc thẩm trình bày chính là phần đất có căn nhà của bà T2 hiện nay và nhà của anh B1. Từ những căn cứ trên thể hiện diện tích đất mà anh P chuyển nhượng đất của bà T2, đã được anh P tiến hành đo đạc thể hiện tại phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 19/12/2022, ngày 15/12/2022 thì diện tích chỉ là thửa 5392 diện tích 2.223,1m², còn thửa 5393 diện tích 1.110,9m² thì là của bà T2 quản lý sử dụng và có căn nhà tình nghĩa.

Về giá đất chuyển nhượng thời điểm chuyển nhượng thì đường trước đất là đường nhỏ, hiện nay mới giải tỏa làm đường Nguyễn Văn A, đã lấy vào nên diện tích đất thực tế tại thửa 1826 hiện nay chỉ còn 3.433,1m² và thời điểm năm 2021 là thời điểm dịch C1 đang bùng phát nên giữa bà T2 và anh P thỏa thuận chuyển nhượng giá 500.000.000 đồng phù hợp đối với diện tích 2.223,1m², đối với diện tích 4.272m² là chưa phù hợp và là sự thỏa thuận tự nguyện giữa hai bên. Và giá chuyển nhượng thực tế hiện nay là 611.000 đồng/m² đối với đất cây lâu năm, 771.000đồng/m² đối với đất ở nông thôn.

Do đó anh P yêu cầu phản tố buộc các thành viên trong hộ gia đình chị L bao gồm: Đoàn Thị Hồng L, Đoàn Văn Thanh B, Cao Quý S, Cao Thị Mỹ D di dời ra khỏi thửa đất số 1826, tờ bản đồ số 01, diện tích 4.272,0m², địa chỉ thửa đất ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang để trả lại đất và nhà cho anh là chưa có căn cứ.

Từ những căn cứ phân tích Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của anh **P**. Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa bà **Đoàn Thị Hồng T2** và anh **Trần Vĩnh P** số công chứng số: 245, quyền số 01TP/CCSCC/HĐGD được **Văn phòng công chứng Vĩnh Kim tỉnh C2** chứng nhận ngày 29/01/2019 đối với thửa đất 1826, tờ bản đồ số 01, diện tích 4.272,0 m² (đo đạc thực tế 3.433,1m²), tọa lạc tại **ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang** đối với phần diện tích 1110,9m² hiện nay có căn nhà tình nghĩa của **Đoàn Thị Hồng T2** và anh **Đoàn Văn Thanh B**.

Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa bà **Đoàn Thị Hồng T2** và anh **Trần Vĩnh P** đối với diện tích 2.223,1m².

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

[7] Về chi phí tố tụng: Số tiền 63.234.000 đồng, do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà **L** và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của anh **P** nên mỗi người phải chịu ½ chi phí tố tụng.

[8] Xét đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn chị **L** có căn cứ một phần được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần.

[9] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp một phần với nhận định nêu trên nên được chấp nhận một phần.

[10] Về án phí: Do sửa án một phần bản án sơ thẩm nên anh **P** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, 309, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông **Trần Vĩnh P**.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2024/DS-ST ngày 22 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 165, Điều 166, khoản 2 Điều 244, các Điều 271, 273, 271, 273, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ vào các Điều 124, 131, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ vào 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.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Đoàn Thị Hồng L**.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn anh **Trần Vĩnh P**.

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa bà **Đoàn Thị Hồng T2** và anh **Trần Vĩnh P** số công chứng số: 245, quyền số 01TP/CCSCC/HĐGD được **Văn phòng công chứng Vĩnh Kim tỉnh C2** chứng nhận ngày 29/01/2019 đối với thửa đất 1826, tờ bản đồ số 01, diện tích 4.272,0 m² (đo đạc thực tế 3.433,1m²), tọa lạc tại **ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang** đối với phần diện tích 1110,9m² hiện nay có căn nhà tình nghĩa của **Đoàn Thị Hồng T2** và nhà anh **Đoàn Văn Thanh B**.

Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa bà **Đoàn Thị Hồng T2** và anh **Trần Vĩnh P** số công chứng số: 245, quyền số 01TP/CCSCC/HĐGD được **Văn phòng công chứng Vĩnh Kim tỉnh C2** chứng nhận ngày 29/01/2019 đối với thửa đất 1826, tờ bản đồ số 01, diện tích 4.272,0 m² (đo đạc thực tế 3.433,1m²), tọa lạc tại **ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang** đối với phần diện tích 2.223,1m² đất.

(Có sơ đồ đo đạc ngày 19/12/2022, ngày 12/01/2023 kèm theo)

Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà **Đoàn Thị Hồng T2**, anh **Trần Vĩnh P** được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của chị **Đoàn Thị Hồng L** về việc yêu cầu hủy phần cập nhật thay đổi trang 03 ngày 28/4/2021 cấp cho anh **Trần Vĩnh P** tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS384476, số vào sổ CS02105 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T** cấp ngày 21/6/2019 và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu anh **Trần Vĩnh P** bồi thường thiệt hại cây trái bị đốn là 25 cây dừa, 07 cây bưởi, 04 cây cam, 01 cây chanh theo giá trị định giá.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc anh **Trần Vĩnh P** phải hoàn lại cho chị **Đoàn Thị Hồng L** số tiền 31.617.000 đồng.

4. Về án phí: Bà **Đoàn Thị Hồng L** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào 12.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai thu số 0021661 ngày 18/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang nên được hoàn lại 11.700.000 đồng.

Anh **Trần Vĩnh P** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai thu số 0021797 ngày 29/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Anh **Trần Vĩnh P** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn lại 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0010917 ngày 01/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo điều 2 Luật thi hành án dân sự, người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự 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 qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Án tuyên vào lúc 14 giờ 30 phút, ngày 22/7/2024 có mặt ông S, ông X, ông B, ông N, luật sư, Viện kiểm sát.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA;
- Công thông tin điện tử;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lâm Ngọc Tuyền