

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 206/2025/DS-PT

Ngày: 26-3-2025

V/v tranh chấp: “Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất; Yêu cầu mở lối đi”

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 Nguyễn Thị Ánh Phương.
Bà Lâm Ngọc Tuyền.

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà Hà Ngọc Thư Trúc - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 108/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 02 năm 2025 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu mở lối đi”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 279/2024/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 753/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị H, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Ấp Đ, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Dương Mỹ L, sinh năm 1988 (có mặt);
Địa chỉ: Ấp H, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1968 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp Đ, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T: Luật sư Võ Tuấn Vĩnh
T1 – Công ty L1, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T (có mặt).

2.2. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1964 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp Đ, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

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

3.1. Bà Huỳnh Thị Hồng E, sinh năm 1967 (vắng mặt);

3.2. Chị Nguyễn Huỳnh Hồng N, sinh năm 1994 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3.3. Nguyễn Văn H1, sinh năm 1966 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp Đ, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3.4. Nguyễn Thị G, sinh năm 1968 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp Đ, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

4. Người kháng cáo: Bị đơn Nguyễn Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

** Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Lê Thị H có đại diện theo ủy quyền Dương Thị Mỹ L trình bày:*

Tại đơn khởi kiện bà H trình bày:

Bà H có thửa đất số 91, tờ bản đồ số 52, diện tích 345,5m², mục đích sử dụng đất là đất ở tại nông thôn 75,4m², đất trồng cây lâu năm 270,1m² tọa lạc tại ấp Đ, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy: CS11574 ngày 03/11/2017 do bà Lê Thị H đứng tên và thửa đất số 63, tờ bản đồ số 52, diện tích 1463m², mục đích sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy: CH00081 ngày 27/5/2015 do hộ ông Nguyễn Văn H1 đứng tên (ông H1 là chồng bà H).

Nguyên bà H có nhu cầu mua phần đất chính giữa của 02 thửa đất trên, là thửa đất số 121, tờ bản đồ số 52, diện tích 438,2m², tọa lạc tại ấp Đ, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang do hộ ông Nguyễn Văn T2 sử dụng, để cho 02 thửa đất của bà H và gia đình liền lại, thì lúc đó ông Nguyễn Văn T nói với bà H là thửa đất số 121 trên là của ông, do ông đã nhận đổi đất với ông T2 phần đất này rồi nên giờ ông T đứng ra bán rồi kêu ông T2 sang tên lại cho bà H, và vì là chỗ anh em ruột với chồng bà H nên bà H tin tưởng. Đồng thời, việc chuyển nhượng này thì ông T2 cũng thống nhất và đồng ý.

Ngày 26/12/2018 bà H cùng với ông T2, ông T tiến hành đo đạc rồi giao cho ông T làm thủ tục chuyển nhượng và đến ngày 27/12/2018 bà H đã trả hết số tiền chuyển nhượng cho bên bán là 130.000.000 đồng (việc trả có giấy nhận tiền).

Ngay sau khi bà H nhận kết quả đo đạc (thông qua hóa đơn bán hàng) thì bà H giao kết quả đo đạc cho ông T, ông T2 để hai ông tiến hành thủ tục sang tên cho bà. Nhưng ông T, ông T2 lại kéo dài cho đến nay mà không chuyển nhượng, bà H có nhắc nhở thì hai ông nói là do trục trặc một số giấy tờ nên chưa chuyển nhượng được. Khi bà H tiến hành làm hàng rào thì ông T, ông T2 ngăn cản và nói là không bán.

Vụ việc có hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã T vào các ngày 25/11/2021 và ngày 02/12/2021 nhưng kết quả hòa giải không thành do ông T2 và ông T vắng mặt.

Khởi kiện yêu cầu: Yêu cầu ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn T2 phải thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất số 121, tờ bản đồ 52, diện tích 438m², địa chỉ thửa đất ấp Đ, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang do hộ ông Nguyễn Văn T2 là chủ sử dụng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Nếu bị đơn và ông T2 đồng ý thì bà H đồng ý nhận chuyển nhượng đất theo giá thị trường tại thời điểm hiện tại yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng. Nếu bị đơn không đồng ý thì sẽ có đơn kiện bổ sung yêu cầu mở lối đi.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 23/11/2023 bà Lê Thị H trình bày:

Bà khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn T, theo đó bà yêu cầu Tòa án giải quyết “Buộc ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn T2 phải thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất số 121, tờ bản đồ số 52, diện tích 438,2m² có địa chỉ tại ấp Đ, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang do hộ ông Nguyễn Văn T2 là chủ sử dụng”. Vụ kiện đang được Tòa án nhân dân thành phố M thụ lý giải quyết.

Nguyên nhân tranh chấp: Bà là chủ sử dụng thửa đất số 91, tờ bản đồ số 52, diện tích là 345,5m² tọa lạc tại ấp Đ, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Chồng bà là Nguyễn Văn H1 là chủ sử dụng quyền sử dụng đất số 63, tờ bản đồ số 52, diện tích là 1463m², tọa lạc tại ấp Đ, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Theo đó do 02 thửa đất của vợ chồng bà không giáp ranh nhau mà cần phải đi qua thửa đất số 121 của ông Nguyễn Văn T2 để đi vào đất của mình. Do đó, để phục vụ cho việc thuận tiện đi lại và có lối đi vào phần đất của vợ chồng bà nên bà có đại diện nhận chuyển nhượng thửa đất 121, tờ bản đồ số 52, diện tích là 438,2m² tọa lạc tại ấp Đ, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, thời điểm nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn T xác định phần đất này thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông T và bà G, nguồn gốc là do vợ chồng ông T hoán đổi với ông T2 (là anh em ruột của ông T) nên bà đồng ý nhận chuyển nhượng. Bà và vợ

chồng ông T thỏa thuận giá chuyển nhượng là 130.000.000 đồng (có hợp đồng chuyển nhượng viết tay kèm theo – do ông T đại diện ký).

Sau khi ký hợp đồng ông T đã giao đất cho bà quản lý sử dụng, bà cũng đã giao đủ tiền cho ông T đồng thời bà tiến hành xác định ranh giới thửa đất, cải tạo sử dụng đất thì bị ông T2 cản trở cho rằng phần đất này là của ông nên bà đã phát sinh tranh chấp về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng như đã nêu trên. Trong quá trình giải quyết vụ án ông T không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho bà, ông T và ông T2 cũng không thừa nhận có việc hoán đổi cho nhau, bản thân ông T xác định phần đất chuyển nhượng cho bà thuộc quyền sử dụng của ông T2 nên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng và chỉ đồng ý trả cho bà số tiền vốn 130.000.000 đồng.

Về phía ông T2 xác định phần đất mà ông T đã chuyển nhượng cho bà là thuộc quyền sử dụng của ông T2 và không đồng ý chuyển nhượng cho bà, cũng không đồng ý cho bà sử dụng 01 phần diện tích đất để làm lối đi từ thửa đất số 91 do bà đứng tên, đi đến thửa đất số 63 do chồng bà đứng tên. Hành vi bội tin của ông T và ông T2 gây thiệt hại nghiêm trọng đến lợi ích hợp pháp của vợ chồng bà, cụ thể: Phần đất tranh chấp thuộc thửa 121 tờ bản đồ số 52 hiện tại có giá trị cao hơn thời điểm bà nhận chuyển nhượng, ước tính giá trị khoảng 1.940.100.000 đồng. Ngoài ra, từ phần đất thuộc thửa số 91 của bà để được đi sang thửa đất số 63 thì không có lối đi nào khác ngoài lối đi ngang thửa đất 121 do ông T2 đang đứng tên.

Nay yêu cầu: Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị G liên đới trả lại nguyên đơn số tiền 130.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng đối với thửa đất số 121, tờ bản đồ số 52, diện tích 438,2m² có địa chỉ tại ấp Đ, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang và hoàn lại cho bà ½ (do phần đất này hiện nay có giá trị khoảng 1.940.100.000 đồng, số tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là 1.940.100.000 đồng – 130.000.000 đồng = 1.788.424.340 đồng : 2 = 894.212.170 đồng). Tổng cộng số tiền là 1.024.212.170 đồng.

Buộc ông Nguyễn Văn T2 mở cho bà Lê Thị H và ông Nguyễn Văn H1 lối đi có chiều ngang 2m x dài hết đất 13.89m, tổng diện tích là 27,78m² (ký hiệu S1 và S1' theo phiếu kết quả đo đạc của Công ty TNHH T4 ngày 02/11/2023) thuộc một phần thửa đất số 121 tờ bản đồ số 52, diện tích 438,2m² có địa chỉ tại ấp Đ, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Đồng ý hoàn giá trị đất theo kết quả định giá.

** Tại đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, bà H trình bày:*

Ngày 30/7/2024, bà Lê Thị H có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, về việc yêu cầu Buộc ông Nguyễn Văn T2 mở cho bà Lê Thị H và ông Nguyễn Văn H1 lối đi có chiều ngang 2m x dài hết đất 13.89m, tổng diện tích là 27,78m² (ký hiệu S1 và S1' theo phiếu kết quả đo đạc của Công ty TNHH T4 ngày 02/11/2023) thuộc một phần thửa đất số 121 tờ bản đồ số 52, diện tích 438,2m² có địa chỉ tại ấp Đ, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Chỉ yêu cầu: Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị G liên đới trả lại nguyên đơn số tiền

130.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng đối với thửa đất số 121, tờ bản đồ số 52, diện tích 438,2m² có địa chỉ tại ấp Đ, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang và hoàn lại cho bà ½ giá trị chênh lệch do phần đất này hiện nay có giá trị 1.854.944.000 đồng, số tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là 1.854.944.000 đồng – 130.000.000 đồng : 2 = 862.472.000 đồng. Tổng cộng số tiền là 997.472.000 đồng.

** Theo biên bản hòa giải ngày 17/11/2022, bị đơn Nguyễn Văn T trình bày:*

Miếng đất mà bà H khởi kiện yêu cầu chuyển nhượng hiện do ông T2 đứng chủ quyền. Ông T2 hiện đang cất nhà trên phần đất của ông nên ông và ông T2 có thỏa thuận đổi đất, nhưng không có nói diện tích đổi là bao nhiêu. Do bà H sợ ông bán phần đất này cho người khác nên mới qua nhà yêu cầu ông bán đất và ông có ký nhận vào giấy mua bán đất ngày 27/12/2018 và có nhận của bà H 130.000.000 đồng, nhưng ông không có nói bán miếng đất ngang nhiều và dài nhiều vì chưa biết ông T2 đổi với ông diện tích bao nhiêu nữa. Lúc ông và bà H chuyển nhượng đất thì ông T2 không biết, khoảng hơn 1 năm thì ông T2 mới biết và không đồng ý. Khoảng tháng 5/2021 thì ông có gặp bà H yêu cầu trả tiền lại cho bà H thì bà H không đồng ý. Lúc đo đạc thửa đất 121 năm 2019 thì ông và ông T2 không có mặt, ông cũng không ký tên vào biên bản. Nay ông đồng ý trả bà H 130.000.000 đồng và lãi suất theo lãi suất ngân hàng đến tháng 5/2021. Ông không biết lí do gì mà bà H ký tên tại hóa đơn bán hàng về việc đo đạc đất. Không đồng ý thỏa thuận theo yêu cầu của nguyên đơn vì ông T2 không chịu đổi đất.

Tại bản tự khai ông T trình bày:

Trong năm 2018 ông và ông Nguyễn Văn T2 đang làm thủ tục sang tên giấy tờ đất từ bà Nguyễn Thị T3 (chị ruột của ông) qua cho ông và ông T2 (phần đất này bà T3 đứng tên nhưng từ trước đến nay là do ông sử dụng), trong quá trình làm hồ sơ đất thì ông T2 có nói sau khi làm giấy tờ phần đất này xong, ông T2 sẽ làm thủ tục trả lại một phần đất vườn giáp với đất của ông để bù lại phần đất ông đang làm thủ tục trên.

Trong quá trình làm thủ tục đất này, do ông T2 có nói sẽ đổi trả phần đất ông đứng tên lại cho ông nên ông có tính sau khi làm thủ tục hoàn tất ông sẽ sang nhượng lại cho cháu ông. Khi bà H nghe thông tin này có sang nhà ông nói ông bán lại phần đất đó cho bà H vì nó giáp ranh với nhà bà H. Ông có nói chưa bán vì chưa có giấy tờ gì hết, khi nào có ông mới bán. Do bà H sợ ông bán cho cháu ông nên bà H có đem qua 130.000.000 đồng (một trăm ba mươi triệu đồng) đưa cho vợ ông và kêu ông ký tên có nhận tiền, ông nghĩ chỉ nhận tiền đề đó khi nào có giấy tờ mới tính. Thời gian nhận tiền khoảng tháng 12/2018.

Sau đó khi ông nói dự định bán miếng đất này cho bà H với ông T2 thì ông T2 không cho bán và nói không đổi nữa, nên ông có kêu ông H1 chồng bà H qua trả tiền lại nhưng ông H1 không chịu nhận lại.

Khi nói bán phần đất này với bà H ông cũng chỉ nói miếng chưa có ranh giới cụ thể, cũng không chứng kiến đo đạc vì ông chưa biết ông T2 đổi cho ông đất từ chỗ nào đến đâu. Đồng thời cũng chưa ký hợp đồng mua bán với bà H. Chỉ có tờ giấy nhận tiền viết tay.

Trong quá trình làm thủ tục hồ sơ đất giữa ông, ông T2 và bà T3 thì có ủy quyền cho người khác đi làm thủ tục đùm vì không biết chữ nhiều, nên bà H thấy vậy cũng kêu người đó làm đùm thủ tục luôn, bà H lợi dụng tín nhiệm chị em trong nhà và thủ tục chồng chéo nên mới đưa cho ông T2 và bà T3 ký biên bản đo đạc trong khi hai người đó không chứng kiến đo đạc phần đất bà H nói mua.

Mong muốn của ông là xin trả lại tiền cho bà H và chịu trả phần lãi theo lãi suất Ngân hàng từ thời gian ông nhận tiền đến khi bà H có đơn thưa ông, phần đất này ông không thể bán do ông T2 giờ không chịu đổi đất với ông.

** Tại biên bản hòa giải ngày 17/11/2022, bị đơn Ông Nguyễn Văn T2 trình bày:*

Không đồng ý yêu cầu nguyên đơn. Phần đất của ông thì ban đầu ông có nói đổi đất cho ông T nhưng nay ông không chịu đổi. Việc sang nhượng giữa bà H và T thì ông không biết. Khoảng hơn 1 năm thì ông mới biết việc này. Theo biên bản đo đạc ngày 07/01/2019 và biên bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất ngày 26/12/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đ thì ông có ký tên vào biên bản nhưng do ông nhầm lẫn nghĩ là đưa ký thửa đất của T mà hiện ông đang cất nhà, là do ông sơ suất. Nhưng ông không có mặt lúc đo đạc. Ông cũng không biết ai đưa cho ông ký biên bản, vì ông đi làm về đến nhà thì vợ con của ông nói là có người đưa biên bản cho ông ký, không xem kỹ nên ông ký vào. Từ năm 2018 đến nay, ông không yêu cầu Chi nhánh văn phòng Đ đo đạc gì với phần đất thửa 121 của ông nên ông không biết gì về biên bản đo đạc và biên bản mô tả ranh giới mốc giới đất. Không đồng ý thỏa thuận theo yêu cầu của nguyên đơn vì vợ con ông không chịu đổi đất.

Tại bản khai ông T2 trình bày: Trong năm 2018 ông và ông Nguyễn Văn T đang làm thủ tục sang tên giấy tờ đất từ bà Nguyễn Thị T3 (chị ruột của ông) qua cho ông và ông T (phần đất này bà T3 đứng tên nhưng từ trước đến nay là ông T sử dụng), trong quá trình làm hồ sơ đất ông có nói với ông T sau khi làm giấy tờ phần đất này xong ông sẽ làm thủ tục trả lại một phần đất vườn của ông giáp với ông T để bù lại ông lấy phần đất nhà ông đang ở. Nhưng đến nay thủ tục sang tên phần đất nhà giữa ông và bà T3 chưa xong nên ông cũng chưa làm thủ tục sang tên đất ông cho ông T.

Khi ông nói đổi phần đất này ông chỉ nói miệng thôi, ông chưa có làm hồ sơ, chưa chỉ cụ thể phần đất đổi hay đo đạc gì hết.

Từ năm 2018 đến nay ông chưa thuê đơn vị đo đạc nào để đo phần đất ông dự định đổi cho ông T (phần đất mà bà H đang khiếu nại nói là ông bán cho bà H) và cũng chưa ra chứng kiến đo đạc phần đất này. Cũng không đứng ra giao dịch mua bán gì với bà H.

Về phần ông có ký biên bản đo đạc, đó là do ông chỉ mới học đến lớp 2 nên chữ ông không rành khi ông đi làm về thì vợ con ông có kêu ông ký tên hồ sơ đất ai gửi ông tưởng là hồ sơ đất của bà T3 sang tên cho ông nên ông ký và không có đọc nội dung trong hồ sơ. Còn việc ông T đứng ra mua bán với bà H trước đó ông không biết đến sau này ông T nói định bán phần đất đó cho bà H thì ông mới biết sự việc thì không cho bán và ông có nói với ông T là không đổi nữa.

Ông mong muốn tòa xử giúp ông giữ lại phần đất này vì ông không có nhu cầu bán.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1 trình bày:*

Vợ ông là chủ sử dụng thửa đất số 91, tờ bản đồ số 52, diện tích là 345,5m² tọa lạc tại ấp Đ, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Ông là Nguyễn Văn H1 là chủ sử dụng quyền sử dụng đất số 63, tờ bản đồ số 52, diện tích là 1463m², tọa lạc tại ấp Đ, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Theo đó do 02 thửa đất của vợ chồng ông không giáp ranh nhau mà cần phải đi qua thửa đất số 121 của ông Nguyễn Văn T2 để đi vào đất của mình. Do đó, để phục vụ cho việc thuận tiện đi lại và có lối đi vào phần đất của vợ chồng ông nên vợ ông có đại diện nhận chuyển nhượng thửa đất 121, tờ bản đồ số 52, diện tích là 438,2m² tọa lạc tại ấp Đ, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, thời điểm nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn T xác định phần đất này thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông T và bà G, nguồn gốc là do vợ chồng ông T hoán đổi với ông T2 (là anh em ruột của ông T) nên vợ tôi đồng ý nhận chuyển nhượng. Vợ tôi và vợ chồng ông T thỏa thuận giá chuyển nhượng là 130.000.000 đồng (có hợp đồng chuyển nhượng viết tay kèm theo – do ông T đại diện ký).

Sau khi ký hợp đồng ông T đã giao đất cho vợ chồng ông quản lý sử dụng, vợ ông cũng đã giao đủ tiền cho ông T đồng thời bà tiến hành xác định ranh giới thửa đất, cải tạo sử dụng đất thì bị ông T2 cản trở cho rằng phần đất này là của ông nên đã phát sinh tranh chấp về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng như đã nêu trên. Trong quá trình giải quyết vụ án ông T không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho vợ ông, ông T và ông T2 cũng không thừa nhận có việc hoán đổi cho nhau, bản thân ông T xác định phần đất chuyển nhượng cho bà H thuộc quyền sử dụng của ông T2 nên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng và chỉ đồng ý trả cho vợ ông số tiền vốn 130.000.000 đồng.

Về phía ông T2 xác định phần đất mà ông T đã chuyển nhượng cho vợ ông là thuộc quyền sử dụng của ông T2 và không đồng ý chuyển nhượng, cũng

không đồng ý cho vợ chồng ông sử dụng 01 phần diện tích đất để làm lối đi từ thửa đất số 91 do vợ ông đứng tên, đi đến thửa đất số 63 do ông đứng tên. Hành vi bội tin của ông T và ông T2 gây thiệt hại nghiêm trọng đến lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông, cụ thể: Phần đất tranh chấp thuộc thửa 121 tờ bản đồ số 52 hiện tại có giá trị cao hơn thời điểm bà H nhận chuyển nhượng, ước tính giá trị khoảng 1.940.100.000 đồng. Ngoài ra, từ phần đất thuộc thửa số 91 của bà H để được đi sang thửa đất số 63 thì không có lối đi nào khác ngoài lối đi ngang thửa đất 121 do ông T2 đang đứng tên.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Thị Hồng E, Nguyễn Huỳnh Hồng N, Nguyễn Thị G: Không có ý kiến trình bày.*

** Tại phiên tòa:*

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Giữa ông T và bà H có xác lập giao dịch chuyển nhượng là giấy mua bán đất ngày 27/12/2018, và có sự hợp tác của ông T2 nên bà H mới làm được thủ tục tách thửa, biên bản đo đạc có chữ ký của ông T2. Giấy mua bán đất ngày 27/12/2018 không ghi diện tích, nhưng biên bản đo đạc có thể hiện rõ diện tích vị trí đất. Tuy nhiên, do bà H ký giấy tay chuyển nhượng với ông T nhưng không ghi rõ diện tích, thời điểm này ông T chưa đứng tên, nên nguyên đơn yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu, hai bên có lỗi ngang nhau. Do đó, xác định phần đất chuyển nhượng là thửa đất số 121, tờ bản đồ số 52, diện tích 438,2m² nhưng để không vượt quá yêu cầu khởi kiện theo đơn khởi kiện bổ sung ban đầu thì nguyên đơn chỉ yêu cầu: Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng. Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị G liên đới trả lại nguyên đơn số tiền 130.000.000 đồng và hoàn lại cho bà H $\frac{1}{2}$ giá trị chênh lệch thửa đất 121, yêu cầu tính giá trị 303,9 m² x 6.103.800 đồng = 1.854.944.000 đồng, số tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là 1.854.944.000 đồng – 130.000.000 đồng : 2 = 862.472.000 đồng. Tổng cộng số tiền là 997.472.000 đồng. Rút yêu cầu xin được mở lối đi ngang qua phần đất của ông Nguyễn Văn T2.

Luật sư Võ Tuấn Vĩnh T1 trình bày: Giấy mua bán đất ngày 27/12/2018 là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông T. Nội dung và hình thức giấy mua bán đất không đúng quy định. Xác định hợp đồng bị vô hiệu. Tuy nhiên, giấy tay mua bán đất không ghi diện tích, vị trí đất nên không có cơ sở xác định lỗi, không có căn cứ xác định giá trị, làm cơ sở để giải quyết yêu cầu bồi thường khi hợp đồng vô hiệu. Số tiền 862.472.000 đồng mà nguyên đơn yêu cầu bồi thường là không có căn cứ, vì bà H tự ấn định vị trí diện tích đất, ông T và ông T2 không chỉ ranh. Do đó, chỉ đồng ý trả cho bà H số tiền 130.000.000 đồng.

Ông T trình bày: Ông T2 có nói đòi đất nhưng không nói diện tích bao nhiêu, ông có nhận tiền 130.000.000 đồng và ký tên giấy tay mua bán đất ngày

27/12/2018 vì bà H ép vợ ông giữ, chứ ông không biết gì hết, ông cũng không chỉ ranh cho bà H. Chỉ đồng ý trả số tiền 130.000.000 đồng và lãi suất.

Ông T2 trình bày: Ông có nói dối đất nhưng không nói dối đất nào ở đâu, không biết gì về việc chuyển nhượng giữa bà H và ông T. Chữ ký tại các biên bản đo đạc là do ông ký nhưng ông không biết gì hết về nhà thấy ai để giấy tờ thì ông ký vào sau đó không biết ai đưa lại cho bà H.

Bản án dân sự sơ thẩm số 279/2024/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang đã Căn cứ vào Điều 117, Điều 123, Điều 502, Điều 131, Điều 689 của Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; Khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị H, về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T2 mở cho bà Lê Thị H và ông Nguyễn Văn H1 lối đi có chiều ngang 2m x dài 13.89m, tổng diện tích là 27,78m² (ký hiệu S1 và S1' theo phiếu kết quả đo đạc của Công ty TNHH T4 ngày 02/11/2023) thuộc một phần thửa đất số 121 tờ bản đồ số 52, diện tích 438,2m² có địa chỉ tại ấp Đ, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị H. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng (Giấy mua bán đất ngày 27/12/2018) giữa ông Nguyễn Văn T với bà Lê Thị H đối với thửa đất số 121, tờ bản đồ số 52, diện tích 438,2m², tại ấp Đ, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (thuộc một phần thửa 310 tờ bản đồ số 02, diện tích 1.500m² theo giấy chứng nhận số 02858 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T2).

3. Chấp nhận yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu của bà Lê Thị H. Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị G phải liên đới trả lại bà Lê Thị H số tiền 130.000.000 đồng, bồi thường số tiền 862.472.000 đồng. Tổng cộng 997.472.000 đồng (chín trăm chín mươi bảy triệu bốn trăm bảy mươi hai nghìn đồng).

4. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị H với số tiền 12.335.000 đồng (mười hai triệu ba trăm ba mươi lăm ngàn đồng).

5. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người bị thi hành án không trả số tiền trên, thì hàng tháng còn phải trả tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015

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

Ngày 04/9/2024, bị đơn Nguyễn Văn T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Bị đơn kháng cáo yêu cầu trả cho nguyên đơn số tiền 130.000.000 đồng và lãi. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Xác định hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T và bà H ngày 27/12/2018 vô hiệu như án sơ thẩm nhận định là đúng. Tuy nhiên số tiền án sơ thẩm buộc ông T bồi thường trách nhiệm do hợp đồng vô hiệu cho bà H với số tiền 862.472.000 đồng là không có căn cứ, bởi vì diện tích đất mà cấp sơ thẩm định giá để tính giá trị thực tế không phải là đất chuyển nhượng. Vì vậy đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T về việc đồng ý trả cho bà H số tiền 130.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định, đồng thời đề nghị HĐXX xem xét lại án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm tuyên đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị H, về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T2 mở cho bà Lê Thị H và ông Nguyễn Văn H1 lối đi nhưng không tuyên hậu quả của việc đình chỉ là thiếu sót, đề nghị HĐXX phúc thẩm bổ sung. Về yêu cầu kháng cáo của bị đơn thì phần đất ông T2 và ông T thỏa thuận hoán đổi là phần đất thuộc thửa 310 của hộ ông T2 giáp ranh đất của bà H. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T xác định ông T2 có hứa hoán đổi đất này nên ông mới bán cho bà H, tuy nhiên việc hoán đổi đất không thành do ông T2 dối ý nên án sơ thẩm xác định lỗi mỗi người là 50/50 và buộc ông T bồi thường cho bà H là có căn cứ, từ đó đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật dân sự không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Xét đơn kháng cáo và biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm của bị đơn Nguyễn Văn T nộp còn trong thời hạn và hợp lệ, đúng với quy định tại các điều

271, 272 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Về quan hệ pháp luật phát sinh tranh chấp, yêu cầu giải quyết, Tòa án sơ thẩm xác định tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu mở lối đi” là đúng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thuộc phạm vi xem xét giải quyết của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Huỳnh Thị Hồng E, Nguyễn Huỳnh Hồng N, Nguyễn Văn H1, Nguyễn Thị G được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử phúc thẩm vắng mặt họ.

[2] Về nội dung xét kháng cáo của bị đơn Nguyễn Văn T:

[2.1] Nguyên đơn yêu cầu buộc ông T và bà G liên đới trả số tiền 130.000.000 đồng là tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 121 – tờ bản đồ số 52 – diện tích 438,2 m² – địa chỉ: ấp Đ, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang và hoàn cho bà 1 số tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là 862.472.000 đồng; Tổng cộng là 992.472.000 đồng.

Bà H trình bày: Bà là chủ sử dụng thửa đất số 91, tờ bản đồ số 52, diện tích 345,5m² tọa lạc tại ấp Đ, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang và chồng bà là ông Nguyễn Văn H1 là chủ sử dụng quyền sử dụng thửa số 63, tờ bản đồ số 52, diện tích 1.463 m², tọa lạc tại ấp Đ, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Do 02 thửa đất của vợ chồng bà không giáp ranh nhau mà cần đi qua thửa đất số 121 của ông Nguyễn Văn T2 để đi vào đất của mình. Để phục vụ cho việc thuận tiện đi lại và có lối đi vào phần đất thửa 91, thửa 63, bà có đại diện nhận chuyển nhượng thửa 121, tờ bản đồ số 52, diện tích 438,2m², tọa lạc tại ấp Đ, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Thời điểm nhận chuyển nhượng, ông Nguyễn Văn T xác định phần đất này thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông (vợ ông T là bà Nguyễn Thị G), do ông T, bà G nhận hoán đổi đất với ông Nguyễn Văn T2 (là anh em ruột của ông T) nên bà đồng ý nhận chuyển nhượng. Bà và ông T, bà G thỏa thuận giá chuyển nhượng là 130.000.000 đồng (có hợp đồng chuyển nhượng viết tay kèm theo – do ông T đại diện ký tên).

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Ông T trình bày: Ông T2 có nói đổi đất nhưng không nói diện tích bao nhiêu, ông có nhận tiền 130.000.000 đồng và ký tên giấy tay mua bán đất ngày 27/12/2018 vì bà H ép vợ ông giữ, chứ ông không biết gì hết, ông cũng không chỉ ranh cho bà H. Chỉ đồng ý trả số tiền 130.000.000 đồng và lãi suất.

- Ông T2 trình bày: Ông có nói đổi đất nhưng không nói đổi đất nào, ở đâu, không biết gì về việc chuyển nhượng giữa bà H và ông T. Chữ ký tại các biên bản đo đạc là do ông ký nhưng ông không biết gì hết, khi ông về nhà thấy ai để giấy tờ thì ông ký vào sau đó không biết ai đưa lại cho bà H.

[2.2] Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 121 – tờ bản đồ số 52 – diện tích 438,2 m² – địa chỉ: ấp Đ, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang:

Để chứng minh cho giao dịch chuyển nhượng thửa đất 121, bà H cung cấp tờ giấy viết tay “Giấy mua bán đất” ngày 27/12/2018 thể hiện chữ ký tên ghi họ tên người mua là Lê Thị H và người bán là Nguyễn Văn T với nội dung: “*Tôi Lê Thị Hiếu sinh năm 1966, ngụ tại ... Tôi có mua miếng đất giáp ranh nhà tôi của Nguyễn Văn T. Hôm nay ngày 27. 12. 2018 tôi trả đủ số tiền là 130.000.000 (một trăm ba chục triệu đồng)*” (bút lục 243).

Tại cấp sơ thẩm, ông T thừa nhận có ký tên và nhận số tiền 130.000.000 đồng. Đồng thời bà H, ông T thừa nhận, tại thời điểm lập “Giấy mua bán đất” thì phần đất nêu trên là phần đất giáp ranh thửa 63 và do hộ ông Nguyễn Văn T2 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ đó, cấp sơ thẩm xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy mua bán đất ngày 27/12/2018 giữa bà H và ông T vô hiệu là có căn cứ, phù hợp quy định tại Điều 123 của Bộ luật dân sự.

Về xử lý hậu quả Hợp đồng vô hiệu: Theo bà H, “miếng đất” thỏa thuận chuyển nhượng với ông T là phần đất ông T và ông T2 sẽ hoán đổi với nhau và xác định là thửa đất số 121 – tờ bản đồ số 52 – diện tích 438,2 m² – địa chỉ: ấp Đ, xã T, thành phố M. Căn cứ chứng minh cho lời trình bày này là “Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất” ngày 07/01/2019 (bút lục từ 239-242), theo đó ông T2 xác nhận có ký tên vào Bản mô tả ranh giới, mốc giới và P xác nhận kết quả đo đạc, nhưng không thừa nhận có đồng ý đổi đất này với ông T và không biết có sự mua bán đất giữa ông T và bà H. Ông T trình bày, ngày đo đạc thì không có mặt ông T2 điều này phù hợp với lời khai ông T2 là các tài liệu trên do bà H đưa cho ông ký tên, mục đích làm gì thì ông không rõ.

Công văn số 3568/CNVPĐK-TTTLT của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ thể hiện: Thửa 310 – tờ bản đồ số 02 – diện tích 1.500m² theo Giấy chứng nhận QSD đất có số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số 02858QSDĐ ngày 21/02/2021 của UBND huyện C cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T2, Chi nhánh không nhận bàn giao hồ sơ từ Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C. *Thửa đất 121 – tờ bản đồ số 52 – diện tích 438,2 m² tên người sử dụng đất Nguyễn Văn T2 thì Chi nhánh chưa thấy đăng ký.* Công văn số 750/CNVPĐK-TTTLT ngày 13/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C thể hiện: *Đối với hồ sơ tách thửa thành thửa mới 121 - tờ bản đồ số 52 – diện tích 438,2 m² tên người sử dụng đất Nguyễn Văn T2: Chi nhánh không lưu trữ hồ sơ tách thửa mới.* Như vậy, việc đo đạc một phần đất của hộ ông T2 từ thửa đất 310 không phải do ý định của ông T2 nhằm mục đích tách thửa để hoán đổi đất giữa ông và ông T là phù hợp với các tài liệu chứng cứ nêu trên.

Đồng thời, qua lời khai của ông T, nội dung “Giấy mua bán đất” ngày 27/12/2018 không có tài liệu chứng cứ nào thể hiện ông T có thỏa thuận hoán đổi toàn bộ diện tích 438,2m² đất, cũng như không có chứng cứ chứng minh có thỏa thuận của bà H và ông T về chuyển nhượng toàn bộ diện tích 438,2m² đất

của thửa dự kiến theo bà H là thửa 121. Do đó, cấp sơ thẩm nhận định giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trên giá trị thực tế của toàn bộ diện tích đất 438,2m² là không có căn cứ. Bởi vì khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên đều không xác định rõ diện tích đất, thửa đất chuyển nhượng rõ ràng cụ thể, do đó không thể lấy giá trị thửa đất số 121 nêu trên ở thời điểm chuyển nhượng và thời điểm xét xử sơ thẩm để làm căn cứ bồi thường. Tuy vậy, ông T có nhận số tiền 130.000.000 đồng của bà H và sử dụng trong một thời gian dài nên cần buộc ông T hoàn trả lại số tiền 130.000.000 đồng và lãi suất chậm trả theo mức lãi suất 10% năm từ ngày 27/12/2018 đến thời điểm xét xử sơ thẩm nhằm tránh thiệt thòi quyền lợi của bà H. Số tiền được tính như sau: 130.000.000 đồng x 05 năm 08 tháng x 10%/ năm = 73.664.000 đồng + 130.000.000 đồng = 203.664.000 đồng.

Như vậy, ông T phải trả cho bà H2 số tiền tổng cộng là 203.664.000 đồng, trong đó số tiền chuyển nhượng đất là 130.000.000 đồng và tiền lãi là 73.664.000 đồng.

Từ những nhận định trên, HĐXX chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm tuyên đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị H về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T2 mở cho bà Lê Thị H và ông Nguyễn Văn H1 lối đi nhưng không tuyên hậu quả của việc đình chỉ yêu cầu này là thiếu sót, cần bổ sung cho đầy đủ.

Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết kháng cáo, kháng nghị.

[3] Về chi phí tố tụng: Cấp sơ thẩm xác định nguyên nhân dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là từ lỗi của ông T và bà H và lỗi này là ngang nhau nên mỗi người phải chịu 1/2 chi phí tố tụng là phù hợp. Tổng cộng chi phí tố tụng do bà H tạm ứng là 12.335.000 đồng nên số tiền ông T có nghĩa vụ hoàn lại bà H là 12.335.000đ : 2 = 6.167.500 đồng.

[4] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa án sơ thẩm nên ông T không phải chịu án phí phúc thẩm. Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại đối với ông T và bà G. Bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là 992.472.000đ - 203.664.000đ = 788.808.000 đồng.

[5] Ý kiến và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[6] Ý kiến và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang có phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử về thiếu sót không tuyên phân hậu quả của việc đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện của bà H về yêu cầu ông T2 mở cho bà H và ông H1 lối đi, nên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 123, Điều 502, Điều 131, Điều 689 của Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 167 Luật đất đai; Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình; **Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14**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.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Nguyễn Văn T.

Sửa Bản án sơ thẩm số 279/2024/DS-ST ngày 29/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị H, về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T2 mở cho bà Lê Thị H và ông Nguyễn Văn H1 lối đi có chiều ngang 2m x dài 13.89m, tổng diện tích là 27,78m² (ký hiệu S1 và S1' theo phiếu kết quả đo đạc của Công ty TNHH T4 ngày 02/11/2023) thuộc một phần thửa đất số 121, tờ bản đồ số 52, diện tích 438,2m² có địa chỉ tại ấp Đ, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Bà Lê Thị H có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng (Giấy mua bán đất ngày 27/12/2018) giữa ông Nguyễn Văn T với bà Lê Thị H đối với thửa đất số 121, tờ bản đồ số 52, diện tích 438,2m², tại ấp Đ, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (thuộc một phần thửa 310 tờ bản đồ số 02, diện tích 1.500m² theo giấy chứng nhận số 02858 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T2) là vô hiệu.

3. Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị G có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Lê Thị H số tiền 203.664.000 đồng (hai trăm lẻ ba triệu sáu trăm sáu mươi bốn ngàn đồng); trong đó tiền chuyển nhượng đất là 130.000.000 đồng và tiền lãi là 73.664.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người bị thi hành án không trả số tiền trên, thì hàng tháng còn phải trả tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự

4. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Lê Thị H với số tiền 6.167.500 đồng (sáu triệu một trăm sáu mươi bảy ngàn năm trăm đồng)

5. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị G cùng chịu 10.183.200 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Lê Thị H chịu 35.552.300 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0022060 ngày 01/4/2022 và 21.663.500 đồng tạm ứng án phí theo các biên lai thu số 0005407, 0005408 ngày 29/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh Tiền Giang, nên bà H còn phải nộp tiếp số tiền 13.588.800 đồng.

- Án phí phúc thẩm: Hoàn lại ông Nguyễn Văn T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm số 0006587 ngày 04/9/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

6. 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](#) 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 Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thành phố M;
- CCTHADS thành phố M;
- 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